

共有建物の私的区分につき所有権を外国人に帰属させることに関する法律

以下の事項の考慮を経たものである。

- カンボジア王国憲法
- カンボジア王国政府の任命に関する2008年9月25日付け王令第NS/RKT/0908/1055号
- 内閣府の組織と機能に関する法律を公布する1994年7月20日付け王令第02/NS/94号
- 土地管理都市計画建設省の設立に関する法律を公布する1999年6月23日付け王令第NS/RKM/0699/09号
- フン・セン首相と土地管理都市計画建設省の上級大臣の報告

以下の法律を公布する

2010年4月5日に国民議会第4期第4回会議において採択された共有建物の私的区分につき所有権を外国人に帰属させることに関する法律は、2010年4月27日に上院議会第2期第7回会議においても当法律の形式と全規定が修正されず、同意されたもので、その内容は次のようである。

第1章

総則

第1条

この法律は、外国人に対して、共有建物の私的区分について所有権を与えることと、共有建物の共有区分について使用・収益権を付与する趣旨を有する。

第2条

この法律は、次の目的を有する：

共有建物の私的区分の所有権及び共有区分に関するその他の権利を持つ外国人に関して、一般原則、権利義務及びその権利の登記手続きについて定めること。

外国人によるカンボジアへの投資を促進すること。

建設分野における投資家の事業を推進し、また、カンボジア王国における不動産市場拡大を応えること。

第3条

この法律は、カンボジア王国において、共有建物の私的区分につき所有権を持つ外国人及びクメール国民に対して適用する。

第4条

この法律に使用する単語の定義は、次のとおりである。

- **外国人**：国籍、信条、宗教、人種を問わず、クメールの国籍を有しない外国の自然人又は法人を指す。
- **法律上適した外国人**：カンボジアの法律上の能力を有し、カンボジア王国に適法で入国した外国人をいう。
- **共有建物**：複数の所有者が在住する建物又は建築物をいう。共有建物の中で、各共有者の専属所有の区分は「私的区分」といい、共有者全員が共用する区分は「共有区分」という。
- **私的区分**：共有建物において、排他的に私的の占有・使用のためにおかれる区分を指す。
- **私的区分の共有者**：私的区分について所有権を持つ者をいう。
- **共有区分**：全共有者の使用又は利益の対象とする共有建物の区分をいう。たとえば、土地、屋敷、階段、屋上、公園と庭、道、出入口、互有の障壁、公共サービスの施設等である。
- **特別共有権**：同一の共有建物に対する複数の外国人及びクメール国民の権利であって、その外国人とクメール国民が私的区分については所有権を有し、共有区分については特別不可分所有権を持つ。
- **特別共有者**：特別共有権を持つ外国人をいう。
- **特別不可分所有権**：私的区分の所有権を持つことによって生じる共有建物の共有区分に対する複数の者の権利である。共有区分について、外国人は使用・収益する権利を有し、クメール国民は不可分所有権を持つ。
- **一筆**：共有建物の共有区分についている私的区分をいう。各筆は、私的区分の規模に応じて値段が異なるが、その値段の計算は各共有者の私的区分の面積による。

第2章 一般原則

第5条

法律上適した外国人は、共有建物の私的区分について、所有権を持ち、及び共有区分について使用・収益する権利を持つが、この法律及びその他施行する関連法令の規定に従う義務を持つ。

第6条

外国人は、二階からの共有建物の私的区分を所有することができる。一階と地下の階に対する外国人の所有権は認められない。

1カ所の共有建物について、外国人が所属できる私的区分の割合と計算の仕方は、政令で定めるものとする。

その所有権の帰属は、共有建物の私的区分に限られる。共有建物の共有区分は、共有建物にいる全共有者の共用目的のために置かれる。

いかなる場合でも、共有建物が所在する土地区画は、特別共有者の所有権の対象になってはいけない。

経済特別区、主要な中心街、その他政府が指定する地域を除いて、地上の国境線から30キロ離れる位置及びその他政府が指定する地域に所在する共有建物の私的区分については、外国人の所有権が認められない。

第三者から賃借する土地にある共有建物につき、外国人はクメール国民と同様で、その私的区分について永借権を持つことができる。

第3章 特別共有権の取得

第7条

特別共有権は、次の事由で、設立、移転、変更される。

- 法律又はその他法令の規定に従って成立した当事者間の合意
- 相続

第8条

合意による特別共有権の移転は、登記に関する法律又はその他法令の規定に従って登記が行われなければ、その効力を有しない。

第9条

クメール国民である私的区分の共有者が自分の私的区分の所有権を外国人に移転した場合、その特別共有者は、私的区分については所有権を取得するが、共有区分につい

ては使用・収益権のみ取得する。この場合、クメール国民である私的区分の前共有者は、共有区分に対する不可分所有権を失う。

外国人共有者が自分の私的区分の所有権をクメール国民に移転した場合、クメール国民の共有者は、私的区分の所有権及び共有区分の不可分所有権を取得する。

第10条

特別共有者の相続人は、現在施行する法律その他規定に従って権利義務を承継しなければならない。

相続人がいないこと、又は相続人が遺産を放棄したこと、又は遺産が法律の規定に従って他人に処分されていないことで、遺産の所属が決まらない場合、その遺産は国の財産となる。

第11条

本法律第6条を違反して、外国人が共有建物の私的区分の移転を受け、又は購入した場合、本法律が施行された以降、その取引が無効となり、その取引を行った当事者も原状回復をしなければならない。

第4章

特別共有者の権利義務

第1部

私的区分に対する特別共有者の権利義務

第12条

私的区分の特別共有者は、法律が定めた範囲内で、自分が所有する私的区分を自由に使用・収益及び処分することができる。

第13条

私的区分の特別共有者は、自分が所有する私的区分を使用することによって、他の共有者の私的区分の使用を加害、侵害、又は妨害、あるいは他の共有者の生活を邪魔してはいけない。

共有建物の管理又は使用に関して、私的区分の特別共有者は、共有建物の保管に害する行為、若しくは私的区分の共有者の共通利益に反する行為をしてはいけない。

第14条

共有建物の私的区分の特別共有者は、クメールの共有者と同様の義務・負担を有する。

特別共有者は、共有建物の内部規則及び／又は施行する法律に規定される義務及び／又は負担を負わなければならない。

第 2 部 共有区分に対する特別共有者の権利義務

第 1 5 条

共有区分は、すべての私的区分の共有者が持つ特別不可分所有権に所属するものである。

特別共有者は、共有区分については、使用・収益する権利をのみ持つ。

第 1 6 条

法律で認められる特別不可分所有権とその付属権利は、配分、処分及び私的区分から離れる強制売却の対象とならない。

第 1 7 条

特別共有者は、共有区分の保管に協力しなければならない。合意又は内部規則に別の規定があるときを除き、保管の負担は、各筆の値段に応じて割り振られる。

第 1 8 条

共有建物が所在する土地、又は共有区分として建物の敷地と予定する土地を含める共有区分に対する使用・収益権は、建物又は私的区分を失っても、その使用・収益権はなくなる。

共有建物が滞在できないほどに老朽化し、又は災害を被り、又は滞在者の安全のために当局が除去の強制措置を取った場合、全共有者は、合意のもとで、各筆の価額に応じる負担又は従来合意又は内部規則に規定される費用負担で、建物を修理し、又は再建することができる。修理又は再建は、建設許可書に関する施行法律の手続きに従い、そして、合意又は共有建物の内部規則に別の規定がない限り、従来建物の構造を維持しなければならない。

共有建物全体が人為的又は不可抗力で災害を被ったとき、クメール国籍の共有者が共有建物の所在する土地を売却する合意がある場合、特別共有者は、自分が所有する私的区分の面積に応じた割合で、又は従来合意若しくは内部規則が定めた割合で、共有区分に対する使用・収益権から利益を受けることができる。

第5章 登記の手續と證明書の発行

第19条

共有建物の特別共有権に関する登記の手續と證明書の発行については、登記の手續と證明書の発行に関する法律及びその他の法令の規定を準用する。

私的区分の特別共有者を証する證明書の見本及びその他権利を証する書類は、土地管理都市計画建設大臣の省令が規定する。

第6章 罰則規定

第20条

私的使用又は売却の目的で、共有区分又は土地を変更した特別共有者に対しては、原状回復が強いられている。その共有者は、土地法第257条に定めた罰則を受けなければならない。

共有区分の保管に協力しない、又は公序の条件を守らない特別共有者は、土地法第258条に定めた罰則を受けなければならない。

第21条

地籍局の職員は、この法律を違反して、特別共有者に共有建物の私的区分につき所有権の登記を行い、又は證明書を発行した場合、土地法第264条に定めた罰則を受けなければならない。

第7章 経過規定

第22条

この法律が施行する前に、本法律第6条の規定を違反して、共有建物の私的区分を購入、又はその移転を受けた外国人は、その違法性を解消するために、2年間の期間が与えられる。

第1項に従わない場合、共有建物の私的区分を強制売却するために、管轄当局が所管の裁判所に訴えなければならない。

第8章 最終条項

第23条

この法律を反する規定は、無効とする。

第24条

この法律は、緊急に公布する。

在王宮，プノンペン，2010年5月24日

署名及び印

ノロドム・シハモニ国王