

## 土地法（2001年）

- カンボジア王国憲法
- 1998年11月30日カンボジア王国成立に関する国王令 No. NS/RKT/1198/72
- 1994年7月20日閣僚評議会の組織及び機能に関する法律を公布する王令 No. 02/NS/94
- 1999年9月23日国土管理・都市化・建設省の設立に関する王令 No. NS/RKM/0699/09
- カンボジア王国首相の提言

上記を参照のうえ、ここに発布する。

土地法は、第2回議会の第6会期中における2001年7月20日に国民議会で可決され、第1回議会の第5会期中における2001年8月13日に上院で全面的に採択された。

### 総則

#### 第1条

本法律は、カンボジア王国の1993年憲法の規定に従い、不動産に関する所有権及びその他の権利を保障する目的で、カンボジア王国における不動産の所有権体制を定めることを目的としている。

#### 第2条

本法律の意義の範囲内における不動産には、自然不動産、目的不動産、法的不動産がある。

- 自然不動産とは、森林地、開墾地、耕作地、休閒地・未耕作地、停滞水又は流水により冠水した土地、人工的に作られ、特定の場所にしっかりと固定されて移動する可能性がない建造物及び改修物などを含むあらゆる天然の土地を指す。
- 目的不動産とは、樹木、装飾付属物など、地面に固定又は建造物に組み込まれている物で、それらを破損又は変更せずに切り離すことができないものを指す。
- 法的不動産とは、不動産として法律で定義されている不動産及び動産に対するあらゆる対物権を指す。

#### 第3条

いかなる個人も国有財産及び合法的に取得した私有財産を尊重するものとする。  
政府が所有する不動産の地籍管理及びカンボジア王国全土の不動産に関する所有権の交付権限は、国土管理都市計画建設省の権限の下に置かれる。  
国有不動産の管理に関する規制及び手続きは、法令で定める。

## 第1編 私有財産及び公有財産

### 第1章 所有権の原則

#### 第4条

1993年憲法第44条で認められている所有権は、本法律で規定される条件に従い、カンボジア王国内のあらゆる不動産に適用される。

#### 第5条

いかなる個人の所有権も、公共の利益でない限り、剥奪することはできない。所有権の剥奪は法規制で規定する形態及び手順に基づいて、正当で公正な補償金の支払後にのみ実施するものとする。

#### 第6条

合法的占有のみ所有権の原因にできる。

政府は、クメール国籍を有する自然人又は法人に対し、本法律で規定する厳しい制限内において政府が所有する不動産に関する所有権を付与することもできる。

所有権の移転又は変更は、すべて、売買、相続、交換、贈与に関する所定の通則又は裁判所決定に基づいて実施するものとする。

#### 第7条

1979年以前の不動産所有権に関するいかなる制度も認められない。

#### 第8条

クメール国籍を有する自然人又は法人のみ、カンボジア王国の土地を所有する権利を有する。

そのため、次に示す者又は団体は、カンボジアにおける土地の所有者になることができる。カンボジア国民、公共地域共同体、公的機関、カンボジア人団体又は組合、公営企業、カンボジア人による民間又は営利企業、法人として法律で認められているカンボジア人組織。

カンボジアにおける土地の所有者になる目的で国籍を偽った外国人は、本法律第251条に定めるとおり処罰されるものとする。上記の状況で持ち込まれた財産は、政府による補償を受けることなく、国有財産として没収される。

#### 第9条

カンボジアで登記した企業は、カンボジア国籍の自然人又はカンボジアの法律に従って認められたカンボジア法人がその株式の51%以上を保有している限りにおいて、土地を所有することができる。定款に規定する保有率のみ考慮される。株主が署名した内規で本条項に反するものはいかなるものも無効である。

企業がカンボジア国籍を有する状態ではなくなるような形で、定款に規定する保有率を変更する場合、その企業には現状に沿うよう定款を修正する義務があり、現行法に従って、所轄機関に当該修正について報告するものとする。

#### **第 10 条**

自然人又は法人のいずれにかかわらず、個人が有する所有権を個人的所有権とする。

その所有権について制限を受けた法的手段を通じて権限を行使する個人による団体が有する所有権を集団的所有権とする。

財産全体に対して権限を共同で行使する複数の特定個人が有する所有権を不可分所有権とする。

財産の特定の一部に対して独占権を行使する複数の個人が有し、その他の部分が法的基準又は契約上の取り決めの対象となる場合の所有権を共同所有権とする。

各所有権の種類は、その所有権に関する個別の規定によって定めるものとする。

#### **第 11 条**

不動産の所有権に関する法体系は、カンボジア社会の要件に応じて変化する。要件には、農地、森林、水路、湖沼、貯水池、海、海岸、川岸、都市不動産、工業開発地帯の建設用地などがある。

個別の法律は、本法律の規定を補完し、又は社会経済的ニーズ、土地管理、都市計画を考慮した上で、本法律の適用除外を規定するものとする。

規制は、法律の規定に基づいて各種財産体制の詳細を規定することができる。

## **第 2 章 公的所有権**

#### **第 12 条**

政府は、1993 年憲法第 58 条に列挙されているカンボジア王国領土内の不動産、並びに没収又は所有者より自主的に政府へ提供されたもので、正当で適切な個人的占有の対象となっていない又は本法律第 4 条の規定に従って現在は占有されていないようなあらゆる不動産の所有者となる。

#### **第 13 条**

政府の他に、公共地域共同体、公的機関、公法により認められた公的法人は、本章で定める条件の範囲内において不動産の所有者になることができる。

#### **第 14 条**

特別な法体系の対象となっている政府又は公共地域共同体が所有する不動産の中には、公的法人が所有する公有財産となっているものもある。

その他の不動産は、私有財産として管理され、公的法人が所有する私有財産として取引の対象となる場合もある。

## 第 15 条

以下に示す不動産は、政府及び公的法人の公有財産に該当する。

- 森林、航行可能な水路、自然湖沼、航行可能な河川の岸辺、海岸を含む自然に由来する不動産
- 埠頭、港湾、鉄道、駅、空港など、一般的用途のために特別に開発された不動産
- 自然の状態、又は開発後のいずれかにおいて、道路、線路、牛車路、通路、庭園、公園、保留地など、公共の使用を目的として利用できる不動産
- 公立の学校又は教育機関、管理棟、公立病院など、公共サービスを供与するために配置された不動産
- 法律で保護されている自然保護区を構成する不動産
- 考古学的、文化的、歴史的遺産
- 王室の私有財産ではない王室財産となっている不動産、現王が王室不動産を管理

## 第 16 条

政府の公有不動産は譲渡不能で、当該不動産の所有権は時効の対象とならない。

政府の公有不動産は本法律第 4 章の特別取得規定によって取得することができない。ただし、政府の公有不動産は、本法律第 3 章で許可される場合を除き、各種費用・税金負担義務を順守できない場合、一時的かつ不確定的で、取消可能な占有又は使用権限の対象となる場合がある。保有者の利益を守る目的で、上記の権限を所有権又は対物権に転換することはできない。

政府の公有不動産が公益の用途を失った場合、政府の公有不動産から政府の私有不動産への移転に関する法律により、政府の私有不動産として指定することができる。

## 第 17 条

政府及び公的法人の私有財産に属する不動産は、法律で定めるとおり、売買、交換、分配、権利移転の対象となる場合がある。

上記不動産は、賃貸することができ、不動産を法律に準拠させる契約の対象となる場合がある。

政府及び公的法人が有する私有不動産の売買及び管理に関する条件・手順は、法令で定めるものとする。上記法令がない場合、売買を行うことはできない。政府の私有不動産に含まれる土地は、本法律第 5 章に規定する条件に基づく利用権の対象となる場合がある。

本法律第 4 条に準拠している場合でも、本法律の施行日以降は、政府及び公的法人の私有不動産内において土地侵害を行うことはできなくなる。ただし、政府の私有領土の空閑地は、法令で規定する条件に従って、社会的目的のために土地の必要性を示す個人に分配することができる。

## 第 18 条

以下に示す行為は無効であり、いかなる形態においても合法となりえない。

- 政府及び公的法人の公有不動産の占有を開始すること、及び政府の私有財産の占有権を所有権に転換することであって、占有又は転換の開始日にかかわらず、そ

の時点以前に規定されていた法律上の形式及び手順に基づいて行われたものではない場合。

- 本法律の施行前に転換が存在したかどうかにかかわらず、土地利用権を所有権に転換すること。ただし、社会的目的に対応した利用権を除く。
- 第5章の規定に準拠していない土地利用権。
- 本法律施行後に、なんらかの手段によって、政府の私有不動産において不動産の占有を開始すること。

## 第19条

資格又は事実上の環境が本法律第18条の適用範囲に該当する者は、不法に取得した不動産の維持管理のために支払った費用に対する補償又は弁済を請求することができない。

政府又は公的法人の公有不動産について、故意の違法な取得又は不正取得は、本法律第259条に基づいて処罰されるものとする。

公有不動産からの土地取得、特に車道指定地<sup>1</sup>の取得が公共の利益のために実施される工事に支障又は遅延をきたす場合、罰則は二倍となる。

いかなる場合でも、違反者が所轄官庁の定める期限内に違法取得をやめない場合、当該官庁はその違反者をその土地から強制退去させる手続きを開始するものとする。

## 第3章 集団的所有権

### 第1節 僧院不動産

#### 第20条

仏教僧院の敷地内に存在する土地及び構造物である不動産は、仏教に対して永久的に割り当てられた世襲財産であり、仏塔委員会の保護の下、その信奉者が利用できる。

#### 第21条

僧院不動産は売買、交換、寄付を行うことができず、時効の対象とならない。

本不動産の保護は、仏塔委員会の代表者が行うものとする。僧院不動産は賃貸又は分益小作を行うことができるが、そのような賃貸又は分益小作による収入が宗務の目的にのみ使用されることを条件とする。

仏塔の利益を保護するための仏塔委員会及びその代表者を選出する手続きは、宗教省の大臣令が定めるものとする。

#### 第22条

その他の宗教的信仰の神聖な場所及び不動産は、本法律第20条及び第21条が規定する制度の対象とならない。このような不動産は、法律の規定に基づいて設立された上記信仰の宗教家らの協会が管理するものとする。

---

<sup>1</sup> 定義について、1999年9月2日付の占有地に関連する混乱撲滅に関する閣僚評議会宣言 No. 6 第8項を参照。

## 第2節 先住民共同体の不動産

### 第23条

先住民共同体とは、カンボジア王国の領土内に居住する民族グループのことをいい、その構成員は民族的・社会的・文化的・経済的単一性を示し、伝統的生活様式を営みながら、集団利用の不文律に従って保有する土地を耕作している。

共同体に関する法律に基づいて定められた法的資格に先立ち、現在、実際に存在する民族グループは、それぞれの伝統的慣習に従って共同体及び不動産の管理を続けており、本法律の規定の対象となるものとする。

### 第24条

ある先住民共同体の民族的・文化的・社会的基準を満たし、その民族グループの過半数により構成員と認められ、かつ、その共同体への受け入れにつながる統一性及び従属を承諾した個人は、その先住民共同体の構成員とみなされるものとし、本法律で規定する権利、保証、保護の恩恵を受ける資格を有する。

### 第25条

先住民共同体の土地とは、当該共同体が住居を設立し、伝統的農業を実施する土地のことをいう。

先住民共同体の土地には、実際に耕作が行われる土地だけでなく、耕作用への転換に必要な保留地で、現在、実施している農法が必要とし、行政機関の認定を受けた土地も含まれる。

先住民共同体の不動産の境界線の測量及び境界設定は、共同体が主張するとおり、その近隣の同意を得た上で、本法律第VI編及び関連する法令の手順に従って、実際の状況に応じて決定するものとする。

### 第26条

第25条に記載の不動産の所有権は、集団的所有権として政府が先住民共同体に付与する。この集団的所有権には、個人所有者が享受するものと同様のあらゆる権利及び所有権の保護が含まれる。ただし、共同体は、ある個人又は集団にとって政府の公有不動産となっている集団的所有権を処分する権利を有していない。

共同体の不動産に関するあらゆる所有権の行使及び土地利用についての特定の条件は、その慣習に従って、共同体の伝統的権威者及び意思決定機構の責任のもとに定められるものとし、かつ、環境保護に関する法律など、不動産に関連して一般的に施行されている法律の対象となるものとする。

本条の規定は、国益又は国家的な緊急の必要性により必要とされる政府実施による工事事業に障害とならない。

### 第27条

先住民共同体の構成員の文化的・経済的・社会的発展を促すことを目的とし、構成員が集団から自由に離脱できるよう、もしくはその束縛からの解放が可能となる

よう、共同体が使用している土地の適切な割り当て分に対する個人的所有権を構成員に譲渡することができる。

上記の私的な個人的所有権の対象となる不動産は、政府の公有不動産の一般的定義に該当しない。

## 第 28 条

共同体外のいかなる権限機関も、先住民共同体が所有する不動産に対するいかなる権利も取得することができない。

## 第 2 編 所有権の取得

### 第 4 章 異例な取得予定保有による不動産にかかる所有権の再構成

## 第 29 条

1975 年から 1979 年の危機期間後、カンボジアの不動産にかかる所有権の再構成の適用範囲において、不動産の所有権に関連する時効の通則に従わない例外的な形として、1989 年以降に認可された不動産の保有は、不動産にかかる対物権を構成する場合があります、本法律で規定する条件に従って不動産の保有者による所有権の取得に至る場合もある。

保有を目的とする占有の開始は、本法律の発効時に停止するものとする。

## 第 30 条

本法律交付前に 5 年間以上合法的かつ私的に保有できる不動産を平和的に争いなく保有した者には、正式な所有権を要求する権利がある。

異議の対象となっている正式な所有権の付与においては、所有権要求者は、自身が争点となっている不動産を 5 年間以上平和的に争いなく保有しているという条件を満たしていることを証明するか、あるいは元々の所有者又はその法的受益者、もしくはその所有権を譲り受けた者又はその相続人からその不動産を購入したことを証明しなくてはならない。

## 第 31 条

本法律の発効前に保有していた者は、その不動産の所有者となるためのあらゆる要件を満たす場合、5 年間という合法的に規定された期間に達するまで保有を延長することを所轄官庁より認められる場合があります、その後、その者は、正式な所有権を取得することができる。十分な期間の延長を認める許可について、その保有が平和的で争いなく行われている場合、所轄官庁は拒否できない。

期間延長の許可を不正に拒否する所轄官庁は、個人的に責任を問われる。

法的必要条件に基づいていない保有について所轄官庁が行った不正な承認は、無効とみなされる。不正な承認を与えた官庁は、法の下に個人的に責任を問われるものとする。

### 第 32 条

保有者が投機的保有者であるという理由で、あるいは自身の身分を隠す保有者又は強制的な占有者にあたる行為を行ったという理由で法律の条件を満たさない場合、不動産は、本法律に基づく占有者としての所有権の対象とならない。

上記不動産は、政府に返還され、以降、いかなる者も本章に基づく所有権取得を目的とする保有を行うことができない。

### 第 33 条

不動産が暴力又は当局の職権濫用により取り上げられた場合、その不動産は、政府に返還されるものとし、取り上げられた不動産の合法的占有者から申し立てがない限り、新たな保有の対象にすることができない。申し立ては、政府による明け渡し命令の日から3年後に時効となる。

### 第 34 条

本法律の発効後、公共団体又は私人が所有する不動産に対する権限のない新たな占有者は、不法な占有者とみなされ、本法律第 259 条で規定する罰則の対象となるものとする。

### 第 35 条

政府及び公的法人の代理で、権限がない、又は権限が不適当な占有者を不動産から退去させることができるのは、所轄官庁のみである。

政府又は公的法人の代理を果せない個人又は官庁は、無効な権限を有する平和的占有者を強制的に退去させる資格を有していない。退去は、その不動産を要求する者による請求に応じて下された裁判所命令によってのみ実施することができる。

裁判所は、提示された権利の形態、原因、日付、条件を確認しなくてはならない。ただし、有効で完全な測量上の権利を示す者に有利な占有者に対する退去命令を発令することを拒否できない。

### 第 36 条

裁判所の命令による立ち退きが不安を引き起こす、又は深刻な社会的影響を及ぼす可能性がある場合、所轄官庁は、命令執行の一時差し止めを要求することができる。

### 第 37 条

保有による不動産所有権の取得は、本法律の条件に従って不動産を占有した者の利益のためにのみ行うことができる。取得は、不正な保有者の利益のために行うことはできない。

### 第 38 条

不動産の所有権に転換するため、保有は、明確に非暴力的に一般に周知される形で、継続的に誠意を持って行うものとする。



保有者が明確な形で土地を占有するというのは、それを行うものが保有者自身であるか、占有者の代理である他者であるかにかかわらず、その他の権利に基づいてではなく、自身の目的に従って行動する独占的保有者の立場で保有者が保有しなければならないことを意味する。真の保有者が表向きの保有者の影に隠れたままの場合、その真の保有者は、所有権取得を可能にする保有権を主張することができない。その者の保有は、無効となる。

保有者が非暴力的に土地を占有するというのは、暴力により開始した保有が法律に準拠しているとみなされないことを意味する。ただし、その権利がないのに不動産を取得しようとする第三者に対して暴力が行使された場合、そのような暴力は、最初に平和的に確保した保有を妨げない。

保有者が一般に周知される形で土地を占有するというのは、保有者がその不動産にかかる権利を争う可能性があり、保有者に会うことも、保有者が誰かを確定することもできないような人々に対して姿を隠すことなく保有しなければならないということの意味する。

保有者が継続的に土地を占有するというのは、保有者が所有権取得を請求するのに必要な期間内に、通常想定される標準的なやり方で行動しなくてはならないことを意味する。占有が短期間のうちに中断された、又はその土地が肥沃度を回復するために未耕作のままにされているという事実が所有権取得に支障をきたすことはない。

保有者が誠意を持って土地を占有するというのは、保有者が自身の占有している不動産について第三者が有している可能性のある権利に認識していないことを意味する。

### **第 39 条**

保有から完全な所有権への転換を待つ間、本法律に準拠した保有は、不動産にかかる対物権を構成する。当該不動産は、交換、権利移譲、取引の対象となる場合がある。

### **第 40 条**

測量計画及び土地登記簿の再構成を待つ間、所轄官庁は、不動産の保有権を引き続き付与するものとする。

この権利は保有の証拠となるが、それ自体は所有権ではなく、確実なものでもない。

保有権は、土地登記簿が作成された時点において不動産の所有権に関して何ら係争が生じていない場合のみ、決定的で確実な不動産所有権を構成するものとする。

係争中の申し立ての場合、不動産の合法的保有者の決定は、すべての関連証拠に関する追加調査に基づいて行われるものとする。ある不動産に対する占有権は、証拠の一種に過ぎず、それ自体に決定力はない。

### **第 41 条**

私的に占有できない、又は法律に従って保有できないような不動産に対する占有権の付与は、禁じられている。

#### 第 42 条

前条にかかわらず，無知又は不注意により占有を登記できなかつた者は，本法律第 29 条，第 30 条，第 31 条の保護を受ける権利を有する。

#### 第 43 条

いかなる場合でも，政府の公有不動産は，所有権取得の対象とならない。

政府の公有不動産の占有者の立場は，その占有が本法律の定める形態で許可されたものでない限り，不安定で違法なままとなる。

違法な占有者は，直ちに敷地から強制退去させられ，本法律第 259 条に基づいて処罰されるものとする。

違法な占有者は，その不動産に対して実施される工事及び改修に対する補償金を受ける権利を有していない。

#### 第 44 条

政府又は公的法人の公的不動産である不動産に対する保有権で，所轄官庁が私人に付与したものは，無効である。

上記権利を付与した職員は，民事及び刑事上の責任を問われるものとする。上記の違法性に気付いていながら，措置を講じなかつた官庁は，共犯とみなされ，違反を犯した者と同罪に問われる。

#### 第 45 条

所轄官庁が不動産に対する保有権の付与を拒否する場合，不動産の保有者は，国土管理・都市計画・建設省に提訴することができる。

#### 第 46 条

所轄官庁がその土地を占有している真の保有者以外の者に対して不動産保有権を付与した場合，違法となり，本法律第 261 条で規定する罰則の対象となるものとする。

#### 第 47 条

保有者間で不動産について紛争が生じた場合，決められた手順に基づいて調査及び解決を求めるものとする。調査結果は，国土管理・都市計画・建設省に設置されている測量委員会に提出するものとする。本委員会は，当該紛争に関する決定を下すものとする。その結果に不服な場合，紛争者は，裁判所に提訴することができる。本委員会の組織及び機能は，法令で定めるものとする。

## 第5章 土地利用権

### 第48条

土地利用権とは、監督官庁の裁量により発行する法律文書に定められ、自然人又は法人組織又は団体に対して与えられる法的権利をいい、土地の占有、及びその土地に関して本法律で定める権利の行使を認めるものである。

### 第49条

土地利用権は、社会的又は経済的目的に対応するものとする。

社会的目的に対応する土地利用権は、受益者に対し、国が所有する土地において居住用建造物の建築又は自給自足のための耕作を行うことを許可するものである。

経済的目的に対応する土地利用権は、カンボジア王国の領土内の土地に対し、産業・農業開発を目的とする開墾を行うことを受益者に許可するものである。

### 第50条

鉱業権、港湾権、空港権、産業開発権、漁業権などは、公共サービスの提供に関わるものであるかどうかにかかわらず、国有地の使用、開発、開拓に対する権限付与を含むその他の種類の利用権も複数存在する。ただし、これらの利用権は、本法律の適用範囲に該当しない。

### 第51条

土地利用権は、無償で与えることはできないが、例外的に住居建設用又は自給自足のための耕作用として貧困世帯に対して付与される社会的目的に対応する利用権がある。

### 第52条

土地利用権は、本法律の規定に基づく利用権契約書で定める期間のみ権限を付与することができる。

土地利用権は、社会的目的に対応する利用権を除き、利用権が付与された土地に対する所有権を設定することはできない。

### 第53条

土地利用権は、その土地を事実上占有することに起因して発生することはない。

土地利用権は、土地の占有に先立って政府当局が発行する特定の法律文書に基づくものでなくてはならず、そのような政府当局には、政府又は公的領土団体、もしくは利用権が付与される土地の所有者となっている公的機関などが含まれる。利用権は、国土管理・土地都市計画・建設省により登録を受けなくてはならない。

### 第54条

土地利用権には条件が付随している。土地利用権は、社会的秩序の条件となっている本法律の規定に準拠しなくてはならない。

土地利用権の文書には、契約上の拘束力を伴うその他の具体的な条項を盛り込むことができる。

#### **第 55 条**

土地利用権は、法的要件に適合しなくなった時点で、政府の決定により取り消すことができる。

土地利用権者は、法律で規定する手続きに従って、上記決定に異を唱える権利を有する。

土地利用権者が契約書に記載の特定の条項に準拠していない場合には、裁判所は、当該土地利用権を取り消すことができる。

#### **第 56 条**

土地利用権有効期間中、土地利用権者が付与された土地に対して有する権利は、譲渡権を除き、土地所有者に帰属する権利である。利用権者は、特別に自身の権利に対して所轄官庁による保護を受ける権利を有する。

土地利用権者は、いかなる形態の侵略や侵害からも利用権を付与された土地を守ることができる。

土地利用権者は、その土地から得られる収穫物を取得することができ、利用権の使用目的に従っていかなる農業開発も実施することができる。土地利用権者は、その土地の自然構造を損なうダメージを与えるような本来の利用目的を変更する、又は利用期間終了時にその土地が破壊されているようなやり方での土地開発を実施することはできない。

#### **第 57 条**

付与された土地は、譲渡により権利移転を行うことはできない。付与された土地の権利移転は、所轄官庁が新たな利用権保有者のために新たな土地利用権契約を締結した結果としてのみ行うことができる。

土地利用権者が死亡した場合、その後継者が望めば、利用権契約の残りの期間も土地利用者の権利を引き続き行使することができる。

#### **第 58 条**

土地利用権は、国の私有財産の一部である土地に対してのみ付与できる。

土地利用権は、車道、輸送路、歩道、その境界線、及びそれらの保守管理に必要な路面を侵してはならず、水路、プール、池、及び人々が日常生活で使用する貯水池を侵してもならない。

#### **第 59 条**

土地利用権の面積は、10,000 ha 以下でなくてはならない。

現存の土地利用権で上記の大きさを超えるものは、面積を縮小しなくてはならない。ただし、そのような面積縮小によって進行中の開発に支障をきたすことになる場合には、土地利用権者は、特定の適用除外を受けることができる。面積縮小及び適用除外のための手続きは、法令で定めるものとする。

ある特定の個人又は同一の自然人が統制する複数の法人を受益者として、第1段落で認可した土地より広い地表面積の複数の場所に土地利用権を付与することを禁止する。

#### **第60条**

居住を目的とする土地利用権、ならびに農業による自給自足又は工業的農業開発を目的とする土地利用権を付与する手続きは、法令で定めるものとする。

#### **第61条**

土地利用権の最長期間は、99年間とする。

#### **第62条**

工業的耕作を目的として設定された土地利用権は、利用権発行後12か月以内に行使しなくてはならない。これに従わない場合、その利用権は、取り消されたものとみなす。

妥当な正当理由なく、12か月間以上開発を続けることができなかつた場合、利用権を取り消す根拠となるものとする。

本法律施行以前に付与された土地利用権で、本法律施行後12か月以内に行使されないものは、全て取り消されるものとする。

利用権者が利用権料基準に添付されている条件を満たすことができない場合、利用権を取り消す根拠となるものとする。

いかなる理由にせよ、利用権が取り消された場合、利用権者は、損害賠償を請求することができないものとする。

## **第6章 所有権取得の手段**

#### **第63条**

私人の間における売買、交換、贈与、相続のいずれかによる不動産所有権の移転は、法律の規定に基づいて実施するものとする。

### **第1節 売買による不動産の取得**

#### **第64条**

不動産の売買契約とは、買主が売主に支払った不動産の購入価格を考慮したうえで、売主から買主への不動産所有権の移転を許可する契約をいう。

#### **第65条**

所有権の移転は、不動産の売買契約が所轄官庁の作成した公正な書式で書面により締結されていて、地籍登記部によって登記されている場合に限り、第三者に対して法的強制力を有する。

売買契約自体は、対象となっている所有権移転の十分な法的必要条件とはならない。

## 第 66 条

クメール国籍を有し、契約を締結する能力がある者は、不動産の売買を行うことができる。ただし、以下に該当する者は売却することができない。

- 売却目的で提供した不動産の所有者でない者
  - 他の共同所有者の承諾を得ていない不分割不動産の共有権者
  - 所有している不動産が差し押さえの対象となっている者
- 以下に該当する者は、購入することができない。
- 後見人は被後見人の不動産を購入することができない。
  - 管理人は自己が管理する不動産を購入することができない。
  - 裁判官又は公務員は自身が管轄する不動産又は売却を担当している不動産を購入することができない。
  - 抵当流れとなった不動産の所有者はその不動産を購入することができない。

## 第 67 条

配偶者間での売買は、無効である。

## 第 68 条

売主は、契約により、売却する不動産には重大な潜在的欠陥がないことを買主に保証するものとし、保証できない場合、その売買は、取り消しの対象となるものとする。

## 第 69 条

所有権の移転は、地籍登記部により売買契約が登記された時点で有効とみなされるものとする。売却価格は、契約書に記載するものとし、記載されていない場合、その契約は、無効とみなされるものとする。

不動産の売買契約は、対象不動産に課されるあらゆる税金が支払済みであることを両当事者が証拠により証明している場合にのみ登記されるものとする。

## 第 2 節 交換による不動産の取得

### 第 70 条

不動産の交換とは、当事者が互いの不動産を交換することに同意する契約をいう。不動産の交換は、不動産所有権の移転につながる。交換は、売買と同じ条件で実施するものとする。

## 第 3 節 相続による取得

### 第 71 条

以下の不動産に対して、無遺言相続もしくは遺言又は遺贈によって権利移転を行うことができる。

- その所有権が本法律の規定に基づいて明確に設定されている不動産

- 法律に準拠し、権利又は法的文書又はその他の種類の証拠によって証明できる保有権
- 不動産に対する限定付き所有権及び対物権

#### **第 72 条**

相続の場合、完全所有権の取得に必要な不動産保有期間は、本法律第 30 条及び第 31 条に規定するとおりであるが、死亡者による保有開始時より起算するものとする。

#### **第 73 条**

実際には保有してただけで、政府の証書による登記又は記録は行われていないが、法的必要条件に合致して法的に占有していた不動産は、相続により権利移転することができる。

#### **第 74 条**

不動産を権利がないまま保有し、相続による権利移転を受けた場合、その不動産の新たな保有者となる相続人は、引き続きその不動産を管理し、法律のその他のあらゆる要件を満たす限り、保護を受けることができる。

上記の場合、所轄官庁又はその他のいかなる者も、死亡者による保有を事実上の保有者として利用する、あるいは相続人の権利を侵害する口実、特に相続人の保有に対する承認・認定を拒否する口実として、その地所について正規の流通がないことを利用することはできない。

#### **第 75 条**

相続した不動産が死亡者の家族の住居として使用されている場合、もしくはその土地が家族の生活を支えるために使用されている場合、相続人は、全ての共同相続人の全員一致の明示的同意なく分割又は売却を要求することができない。相続の分割に異議が唱えられた場合、共同相続人は、裁判所に提訴して裁定を仰ぐ権利を有する。

共同相続人のいずれかによる権利の一部移転は、全共同相続人の明示的承諾がない限り、無効とみなされるものとする。さらに、自己の相続権の一部を売却した共同相続人は、売却した不動産に対する相続権を失うものとする。相続した不動産の売却を禁止する規定に違反した共同相続人は、買主に対する行為に対して単独で責任を負うものとする。

#### **第 76 条**

法的障害又は事実上の障害により相続した不動産の保有を継続できない相続人、あるいはその相続部分について個人的に責任を負うことを望んでいない相続人は、当該不動産を第三者に移譲することができる。

#### **第 77 条**

経済的目的のために土地利用権を受けた者が企業ではなく、不動産所有権を保有する自然人であった場合、その者の死亡時、当該利用権は、その利用権を付与した行政官庁の承認なく分割の対象としてはならない。

#### **第 78 条**

相続人又は遺産受取人がいない死亡者の不動産は、政府に返還され、政府の私有財産に組み入れられるものとする。

#### **第 79 条**

相続による不動産の移譲は、新たな民法が交付されるまでの間、そのような対象物に関する伝統的規則に準拠して行うものとする。

### **第 4 節 贈与による取得**

#### **第 80 条**

贈与とは、贈与者又は寄贈者と呼ばれる者が受領者又は受贈者と呼ばれる別の者に自己の不動産所有権を移譲し、それらの者がそれを受領する契約をいう。

#### **第 81 条**

不動産の贈与は、公正証書の形態で書面により行われ、地籍登記部に登記された場合のみ第三者に対して有効となる。

#### **第 82 条**

不動産は、存命中の人物間での贈与、もしくは死亡又は相続による贈与の対象となる場合がある。上記贈与が相互的贈与である場合、その手続きは交換となる。

#### **第 83 条**

政府は、居住又は自給自足農業の実施を可能にするという社会的理由による場合のみ自然人に不動産を寄付することができる。寄付された不動産の価値は、目指す目的に関して制限しなくてはならず、投機への適用、又は受益者の社会レベルを勘案したうえでの不相応な富裕を許してはならない。

本法律以前に政府が行った贈与は、検討対象とならない。

#### **第 84 条**

いったん受領された不動産の贈与は、取消不能である。当該贈与の所有権は、速やかに移転することが可能である。ただし、寄贈者は、その地所における用益権、ならびに不動産の使用及び居住の権利を保持することができる。この点については、契約書に記載して、地籍登記部において登記しなくてはならない。



## 第3編 私的所有権制度

### 第7章 所有権者の権利及び義務

#### 第1節 所有権による恩恵の享受

##### 第85条

不動産の所有権者は、その不動産について、法律で禁じられているやり方による場合を除き、使用、利益享受、処分を実施する独占的かつ全面的権利を有している。

##### 第86条

不動産の所有権者は、第三者、特に近隣者に対して害を与える、もしくは妨害又は迷惑を生じさせる目的でその不動産を使用することはできない。

不動産に対する通常の合法的使用は、本不動産の使用に支障をきたす妨害とはみなされない。

##### 第87条

土地の所有権者は、所有権者が望むいかなるものの植栽、開発、建設も、法律で禁じられていない範囲において行うことができる。当該開発又は建設は、本章第3部の規定に基づき、土地の所有権者の所有となる。

##### 第88条

不動産の所有権者は、その使用目的及び法律の規定に従って、自己の不動産の本来の種類又は構造に対し、開発又は改造を自由に行うことができる。

##### 第89条

本法律の条件における不動産の本来の性質又は構造に対する変更には、土地及び森林（伐採）の開拓ならびにそこでの開墾、土地の埋め立て、丘陵又は斜面の整地、土を取り出すための土地の掘削及び掘り出し、採鉱又は採石の開発、貯水池の設置又は排水、農地の市街化、工業地帯及び工場の開発などがある。

##### 第90条

土地の地表面の所有権者は、本法律第88条及び第89条の規定に違反しないことを条件として、その地下及びそこから取り出すことができるあらゆるものの所有者となるものとする。地下の限界は、その不動産の表面から垂直線上で決定するものとする。ただし、所有権者は、そこで発見したいかなる種類の像、浅浮き彫り彫刻、遺物についても所有権を主張することができない。上記のような作品は、国家遺産の一部を形成するものであるため、文化芸術省に返還しなくてはならない。

## 第 91 条

土地の地表面の所有権者は、その地所の真上の空間、及び別個の法律によって管理されている電気通信ケーブルを除いて、その地所に永遠に固定されている物体の所有権者でもある。具体的には、所有権者は、自己の地所に枝を伸ばしている隣家所有の木の枝を切除する、又はその枝の果実を収穫することができる。ただし、自己の地所の上空を航空機が飛行するのを禁じることはできない。

## 第 92 条

不動産の所有権者は、本法律第 V 編に定める規定に基づく契約の保証として当該不動産を提示することができる。

## 第 93 条

不動産の所有権者は、当該不動産及び本章第 2 部及び第 3 部に定める規定に基づいて、自己の不動産に結合又は組み入れた天然又は人工的付加物から得られる生産物を管理することができる。

### 第 2 節 所有地の収穫物及び生産物の取得

#### 第 94 条

不動産の所有権者は、取得により天然収穫物及び民需収穫物を含め、当該不動産から得られるあらゆる種類の生産物を受け取る権限を有する。

天然収穫物とは、その土地で自然に発生した収穫物及び人為的に生産された収穫物をいう。

民需収穫物とは、資本的成果、収益、利益をいう。

#### 第 95 条

土地の耕作の結果として得られた収穫物は、第三者が行った耕起・鋤耕作業及び労務ならびに種の費用をその第三者に所有権者が支払うことを条件として、当該土地の所有権者に属するものとする。

### 第 3 節 所有権の取得

#### 第 1 款 人為的取得

#### 第 96 条

土地又は地下において実施されたいかなる建設、植栽、工事も、所有権者が自己の費用負担で行ったものとみなされ、反証がない限り、それらから得た所産は所有権者の所有物とする。

#### 第 97 条

建設、植栽、開発がその土地の所有権者の所有物ではない材料を用いて行われた場合、その所有権者は、材料の所有者に材料費用を支払うものとする。土地の所有

権者は、損害賠償の処罰を受ける場合があるが、材料の所有者は、実施された作業の成果物を撤去する権利を有していない。

#### **第 98 条**

第三者が自己の材料を使用して、不誠実な意図をもって植栽、建設、開発を行った場合、その土地の所有者は当該材料を保持するか、その第三者にそれらを強制的に撤去させる権利を有する。

土地の所有者が不誠実な意図をもって実施された植栽物及び建設物の撤去を要求する場合、その撤去は、当該第三者の費用負担により無償で実施するものとする。当該第三者は、その撤去が土地の所有者になんらかの損害をもたらした場合、土地の所有者に損害賠償を支払うという処罰を受ける場合もある。所有者がすでに実施された植栽物及び作業の成果物を保持することを望む場合、当該土地が今後同程度の価値を有するかどうか考慮することなく、その材料費及び労務費を償還しなくてはならない。

上記にかかわらず、本法律第 38 条に規定するとおり、植栽、建設、工事を第三者が善意で行った場合、所有者は上記の工事、植栽、開発の成果物の撤去を要求することができない。所有者には、材料費及び労務費を支払うか、当該土地に付加された価値に相当する金額を支払うかの二つの選択肢がある。

### **第 2 款 自然発生的取得**

#### **第 99 条**

河川、支流、水路床から連続的にいつの間にか堆積した沈泥は沖積土と認められる。

沖積土は、接近可能であるか、浮揚可能であるか、そのいずれでもないかにかかわらず、川岸に隣接する土地の所有者に利益をもたらすものとする。航行可能又は浮揚可能である場合、その所有者は、規制に基づいて引き船道を維持するものとする。

#### **第 100 条**

一方の河岸から別の者が所有する反対側の河岸へ沖積堆積物を連続的にいつの間にか運ぶ水流によって形成された増床分の土地について、発見された河岸に隣接する土地の所有者は、その沖積堆積物から恩恵を受け、土地を失った反対側の河岸の土地の所有者はその失われた土地を取り戻す請求をすることができない。

#### **第 101 条**

河川又は支流又は水路が、航行可能であるか、浮揚可能であるか、そのいずれでもないかにかかわらず、突然の水の力により一方の河岸から認識可能な大きな一塊の土地の除去を発生させ、下流又は反対側の河岸に接合させた場合、土地を失った所有者はその事象の翌年のうちにそれを取り戻す請求を行うことができる。その期限を過ぎた場合、失われた土地が接合された土地の所有者がまだその土地を保有していない場合を除き、請求は受理されない。

#### 第 102 条

航行可能又は浮揚可能な支流又は水路に新たに形成された増床分の土地は、政府が所有するものとする。

#### 第 103 条

航行不能又は浮揚不能な支流又は水路又は河川に新たに形成された増床分の土地は、その土地が追加される河岸又は土手に隣接する土地の所有権者が所有するものとする。増床分の土地がこちら側にだけ形成されたものではない場合、その土地はその川の中央を境界線として両側の河岸又は土手の所有権者が所有するものとする。

#### 第 104 条

河川又は支流又は水路が河岸又は土手にある土地を所有する所有権者の土地を切り取り、取り去ってしまう新たな流路を形成し、島を作り出した場合、その所有権者は、航行可能又は浮揚可能な河川又は支流又は水路においてその島が大きくなっても、分離された自己の土地に対する所有権を依然として有する。

#### 第 105 条

航行可能又は浮揚可能な河川又は支流又は水路がかつての流路を放棄することにより新たな流路を形成した場合、河岸又は土手に隣接する土地を有する所有権者は、かつて河川又は支流又は水路で干上がってしまった区域の所有権を取得することができ、各所有権者は、河川又は支流又は水路の中央を通る線までの権利を有するものとする。かつての流路にある土地の価格は、州・市当局の要請によってその場所の始審裁判所が任命した専門家、もしくは本件に関係するいずれかの当事者によって決定されるものとする。

かつての河岸又は土手に隣接する土地の所有権者が、専門家の決定した価格で取得することを望まない場合、当局は、そのかつての流路を一般競売にかけるものとする。競売による売却収益は水没した土地の所有権者間において所有権者らが失った金額に応じて分配されるものとする。

### 第 4 節 不動産の賃貸

#### 第 106 条

不動産の所有権者は、その不動産を他者に賃貸することができる。賃貸契約とは、不動産の所有権者が、保有期間に応じた賃貸料の定期的支払額を勘案したうえで、一時的にその不動産を他者が使用できるようにする契約をいう。不動産を賃貸する契約は、賃貸契約と称する。

賃貸には、無期限賃貸と一定期間賃貸の二つの種類がある。一定期間賃貸には延長オプションの付いた短期賃貸と 15 年以上の長期賃貸がある。

#### 第 107 条

無期限賃貸もしくは延長可能な短期賃貸は、賃貸人と賃借人との間に個人的関係を築くものである。

不動産の転貸は、所有権者の明示的合意又は許可がある場合に限り、行うことができる。

#### **第 108 条**

長期賃貸は、不動産の対物権を構成する。当該権利は有価約因に基づいて譲渡する、もしくは相続により移譲することができる。

長期賃貸契約に基づいて賃貸される不動産は、開発及び変更の対象となる場合がある。ただし、賃貸契約に具体的に定められている場合を除き、当該工事が本来の性質の破壊又は根本的変更にならないことを条件とする。

賃貸の満了時、賃貸人又はその相続人は、賃借人に補償するいかなる要求も受けることなく、賃借人が行った開発又は改修に対する補償を提供せずに、建造物の完全な所有権を取得する。ただし、賃借人が本条第 2 段落の規定を順守している場合、賃貸人又はその相続人は、その不動産を元の状態に戻すことを賃借人に強制することはできない。

#### **第 109 条**

賃貸契約は、両当事者の意思に基づき、かつ現行法及び施行中の一般規制の規定に準拠して締結するものとする。

賃貸契約は、書面にて行うものとする。口頭による賃貸は暫定的賃貸とみなされ、賃料の支払期間に相当する通知期間を事前に設けることにより解除することができる。

#### **第 110 条**

不動産の保有前に、賃借人は、賃貸人との賃貸契約に基づく不動産及びその備品の条件を理解しておくものとする。保有前に不動産及びその備品の条件を確認しなかった場合、賃貸契約に規定する条件が正しいとみなされる。

賃貸不動産には通常の使用に適さない状態にするような潜在的欠陥は含まれないものとする。

#### **第 111 条**

賃借人は、不動産の通常維持管理に責任を負い、賃貸終了時には、賃貸契約に別途規定する場合を除き、正常ではない使用に起因する損傷の費用負担を含めて、その不動産を元の状態に戻すものとする。

#### **第 112 条**

賃貸人は、賃借人の安居を妨害又は停止する可能性のあるような賃貸契約に反する行為を控えなくてはならない。

#### **第 113 条**

住居・商業・工業・農業を目的とする不動産賃貸の手続きは、法令で定めるものとする。

## 第5節 土地規定

### 第114条

所有権者の権利及び義務は、法律で定める一般市民の利益を保護することを目的として、あらゆる土地規定で定めるものとする。

### 第115条

建設の手続き、ならびに土地管理及び都市計画に関して所有者に課されるあらゆる条件は法令で定めるものとする。

### 第116条

いかなる土地規定にも準拠していないが、本法律の発効前に契約によって拘束力を有していた所有権の行使は、影響を受けないものとする。ただし、当該行使は、それを制限又は禁止する土地規定の公布後、延長することはできない。

緊急時の場合、もしくは公共の利益の必要性を満たすため、法律は、社会秩序の性質上、所有権の行使を制限する土地規定の即時実施を追加的に規定することができる。

## 第8章 制限物権

### 第117条

所有者以外の者が所有者の不動産を使用する際、制限物権が存在する。所有者の残りの部分の権利は、原所有権と称する。

### 第118条

制限物権の形態には、用益権、居住権、地役権がある。

## 第1節 用益権

### 第119条

用益権とは、所有者以外の者が用益権者の存命期間を超えない期間において不動産を使用する権利をいう。

### 第120条

用益権は、法律又は契約により設定される。期限付又は無期限、もしくは限定条件が完了するまでとして設定することができる。

期限に関する規定がない場合、その用益権は、用益権者の存命期間、存続するものとみなされる。

用益権は、書面又は真正な形式で締結された場合に有効となる。用益権契約は、土地登記所での登記時に第三者が異議を唱えることができない。

#### **第 121 条**

用益権者には、天然収獲物又は民需収獲物のいずれにしる、用益権を有する不動産によってもたらされたあらゆる収獲物を享受する権利を有する。

#### **第 122 条**

用益権の開始時にその土地に付帯するいかなる天然収獲物も用益権者の利益となる。用益権の終了時にその土地に付帯するいかなる天然収獲物も、耕起・鋤耕作業、収獲、種について相互補償することなく、所有者の利益となる。ただし、用益権の開始時又は終了時において、小作人又は分益小作人が存在する場合、それらの者は、受領する権限を有する収獲物の割当分を失わないものとする。

#### **第 123 条**

民需収獲物は、用益権期間に応じて用益権者の利益となるものとする。

#### **第 124 条**

用益権者は、個人的にその用益権を享受し、賃貸し、小作することができ、あるいはその権利を有償又は無償で他者に譲渡することができる。

賃貸又は小作契約の場合、その契約期間は、3年を超えてはならない。小作人又は分益小作人との賃貸契約の更新を希望する場合、新たな契約は、用益権の終了前1年前までに終了するものとする。

#### **第 125 条**

用益権者は、用益権を有する不動産における沖積堆積物の最終的な増加を享受する。

#### **第 126 条**

用益権者は、不動産処分権を除き、所有者が享受できるあらゆる地役権及び一般的権利を有する。

#### **第 127 条**

用益権者は、用益権下にある土地に存在する採石場の収獲物に対する権利を所有者と同じ方法で行使することができる。

#### **第 128 条**

用益権者は、その用益権下にある土地において開発された鉱山の営業許可取得者が土地所有者に支払うべき手数料を徴収することができる。

#### **第 129 条**

原所有者は、いかなる形態においても、用益権者の権利を妨げることができない。

用益権者は、用益権終了時、用益権期間中に自己が行った不動産の改良について、その改良によって不動産価値が増大した場合でも、いかなる補償も請求することができない。

用益権者又はその相続人は、その不動産を元の状態に回復する場合に限り、既存の建物に自己が取り付けした鏡、絵画、その他の装飾を撤去することができる。

#### 第 130 条

用益権者は、維持補修にのみ責任を負う。原所有者は、用益権の開始時点より大規模な修繕に責任を負うが、用益権者の側による保守管理の欠如により発生した損傷を除く。その場合、用益権者が自身で修繕の責任を負う。

大規模な修繕とは、支持壁や出入り口の修繕、屋根梁及び屋根被覆の全面取替、堤防、擁壁、柵全体の修繕をいう。

それ以外のあらゆる修繕は、維持補修とみなされる。

#### 第 131 条

原所有者も用益権者も、不可抗力により劣化した、又は破壊されたものを再建する義務を負わない。ただし、保険に入っている不動産が起り得る大惨事によって破壊された場合、原所有者又は用益権者は、修繕又は再建ために保険による補償を利用することを要求できる。

#### 第 132 条

用益権から恩恵を受ける一方で、用益権者は、支払わなくてはならない税金、物品税、保険料などの不動産に関する年間費用を負担するものとする。

用益権者は、自己の用益権における不動産に関する保険の加入又は更新を行う責任を負うものとする。これは、用益権開始時における現行の契約又は原所有者が将来加入することを要求する契約のいずれかを指す。

#### 第 133 条

用益権期間中、第三者が原所有者の権利を侵害する場合、用益権者は、所有者に通知するものとし、それができなかつた場合、原所有者が被る損害を、用益権者自身が負わせた損害である場合と同じような形で賠償する責任を負う。

#### 第 134 条

用益権は、以下の時点で終了するものとする。

- 用益権者の死亡時
- 期間満了時又は契約書に規定する時点
- 用益権者が自己の権利を放棄する契約締結
- 用益権下にある不動産が完全に破壊された時点
- 本法律第 135 条の規定に準拠した裁判所決定



### 第 135 条

用益権者の権利は、用益権者が自己の享有権を濫用した場合に、原所有者の訴状に基づく裁判所命令により解除することができる。特に、用益権者が不動産に損傷を与えた場合、又は不動産の維持管理を行わなかった場合が該当する。

上記の場合、用益権者の債権者は、被った損傷の修繕を引き受けて、将来的保証を提供することができるのであれば、その用益権者の権利の継続を求めて裁判所に請求を申し立てることができる。

裁判所は、状況の深刻度又はその他の理由に応じて、用益権の完全消滅を宣告するか、もしくは用益権の期限終了時まで用益権者又はその受益者に毎年一定の金額を支払う義務に基づく用益権がない状態でその不動産を所有者に返還することのみを命じることができる。

### 第 136 条

原所有者による用益権下にある不動産の売却は、用益権者に対して、いかなる変更も生じず、その用益権者は、自己の権利を明示的に放棄しない限り、引き続き行使する。

### 第 137 条

用益権が建物にのみ関連付けられたもので、当該建物が偶発的に破壊された場合、用益権者の権利は、停止し、その他の土地又は用材に関する用益権を主張することができない。ただし、その用益権者が土地と建物の両方に権利を有していて、その建物が破壊された場合、その用益権者は、土地に残るものとする。

## 第 2 節 使用権及び居住権

### 第 138 条

使用権とは、受益者自身及びその家族の要求を満たすのに必要な一区画の土地から得られる収穫量を受益者が享受できるようにする権利をいう。

居住権とは、受益者自身及びその家族が必要とする住居の一部を受益者が占有できるようにする権利をいう。

上記の 2 つの権利は、のちに受益者が結婚した、又は子供をもうけた場合でも存続するものとする。

### 第 139 条

使用権及び居住権は、用益権と同じ方法で設定・喪失する。

利用者及び居住者の利用権及び居住権は、真正な証書の形態による契約の規定によって、もしくは上記権利に関する法律の規定によって定められる。

### 第 140 条

利用権又は居住権の受益者は、自己の権利を他者に移譲又は貸与することができない。

利用権及び居住権は、厳密には個人的権利である。これらの権利は、受益者の死亡時、又は契約の条項に基づいて終了する。

#### **第 141 条**

利用権の受益者が土地の収穫物を全て取得する場合、あるいは居住権の受益者が住居全体を占有する場合、その受益者は、用益権者と同様のやり方で、耕作費用を支払い、修繕維持を行い、税金・物品税・保険料を納める義務を負う。

収穫物の一部のみ取得する場合、あるいは住居の一部のみを占有する場合、享受した取り分に応じて、上記費用を案分負担するものとする。

### **第 3 節 地役権**

#### **第 142 条**

地役権とは、別の所有者が所有する要役地又は上位地と称する別の土地の使用及び利益のために承役地又は下位地と称する土地に課される負担をいう。

#### **第 143 条**

地役権は、法律又は所有者間の取り決めで定めるとおり、その土地の状態によって、自然権として、あるいは法律又は契約により設定することができる。

#### **第 1 款 自然権としての地役権**

#### **第 144 条**

下位地は、上位地から自然に流れてくる水を受けるものとする。

下位地の所有者は、その水の流れを妨げるような堰堤、堤防、障壁、その他の工作物を建設することはできない。

上位地の所有者は、下位地の地役権を悪化させるようないかなることも行うことができない。

#### **第 145 条**

上位地の所有者は、第 144 条の最終段落の規定に該当する場合を除き、自己の土地に降る雨水ならびにそこで発見された水源からの水を利用及び処分する権利を有する。

#### **第 146 条**

流水沿いに位置する土地の所有者は、その水を隣接する土地へ流れるようにするものとし、隣接地の所有者も、さらにその先の土地について、その農業上の必要性に応じて、同様の義務を負わなくてはならない。

#### **第 2 款 法律による地役権**

#### **第 147 条**

法律による地役権は、公益又は私益のために行使されることを目的としている。

公益を目的とする法律による地役権は、法律又は所有者を拘束する特定の規制で定めるものとする。

私益を目的とする法律による地役権は、所有者が隣接する土地の所有者の権利を侵害しないことを条件として、所有者が自己の土地において特定の行為を行える限度を定めるものとする。

#### **第 148 条**

公道沿いに位置する不動産の土地境界設定及び所有権は、共通利益の実際のニーズの中でも、特に交通ニーズに基づいて所轄官庁が決定するものとする。

公道に隣接して柵を作る前、もしくは何らかの建物を建てる前に、後退図（線を修正する設計図・地図）がある場合、所有者はそれに建設予定の構造物が準拠しているか確認するものとする。建築許可は、すべて既存の後退線（線を修正する基準・定規）に従って行うものとする。

所轄官庁は、公共の利益の必要性に応じて道路幅を変更するよう決定することができる。所轄官庁が道路幅の拡張を決定した場合、後退線沿いに位置するあらゆる構造物を後退させるものとする。構造物が簡易な柵又は撤去しやすい建物である場合、所轄官庁は、その所有者に移動を命じるものとする。変更や簡単な移動が行えない不動産の場合、所轄官庁が突き出したまま拡張するかどうかを決定するまでその場所にとどめるものとする。所有権の一部又は全部の剥奪が法律で定める適正な手順に従って実施される場合もある。合法的に占有・所有する土地、ならびに法規定に基づいて合法的に建設された柵及び建物について、所有者は、その喪失に対する補償を受ける権利を有するものとする。

#### **第 149 条**

ドリル作業、穿孔、掘削、迷惑をかける、又は健康を害する可能性のある危険物質の貯蔵など、隣接する土地に悪影響を与える、もしくは迷惑をかける可能性のある作業を自己の土地で行おうとする所有者は、留意すべき距離の決定又は補助作業に関する特定規則の規定を順守するものとする。

#### **第 150 条**

所有者は、2メートルに満たない距離にある隣接地に面する戸、窓、バルコニー、ポーチに穴を開けることはできない。

#### **第 151 条**

所有者は、境界線から2メートルに満たない距離にある隣接地の境界線近くに、大小にかかわらず、2メートルを越える高さの樹木を植えることができない。植えた場合、その木は、関係所有者の申し立てに基づいて強制的に撤去するものとする。

#### **第 152 条**

閉塞しており、公道に接していない土地、あるいは所有権の工業的農業開発を行うには十分な通路のない土地の所有者は、隣接する土地を経由する通路を求める権

利を有する。ただし、その所有者が通路の開通によって発生した損害に見合った補償金を支払うことを条件とする。

#### **第 153 条**

原則として、第 152 条に記載の通路は、その閉塞された土地の区画から公道までの最短距離となる場所に設置するものとするが、通路の開通を受諾する所有者に対する損害が最小限となる場所に決定するものとする。

#### **第 154 条**

閉塞地が売買、交換、財産分割、その他の契約に基づく土地分割に起因するものである場合、その通路は、残りの分割地にのみ要求することができる。ただし、残りの分割地が通路を設置するには不十分である場合、第 152 条及び第 153 条の規定を適用するものとする。

#### **第 155 条**

自己の土地を灌漑する目的で利用権を有する水を利用しようとする所有者は、中継地の所有者が被った損害の補償金を支払うことにより、その中継地を通る水路を獲得することができる。

#### **第 156 条**

下位地の所有者が被った損害の補償金を支払うことにより、所有者は、その下位地の上方にある自己の土地を灌漑した水を排出することができる。

#### **第 157 条**

全体又は部分的に冠水した土地の所有者は、自己の土地から有害な水を排出させることができるが、衛生的な方法に適切に従って行うものとする。

#### **第 158 条**

自己の土地の灌漑に水を利用しようとする川岸の所有者は、補償金を支払うことにより、対岸の土地に水を引くのに必要な工業設備を設置する権利を獲得することができる。

#### **第 159 条**

自己の土地に工作物を建設することを許可した土地所有者は、いつでも堰の共有使用を求めることができる。ただし、土地所有者がその設置及び維持にかかる費用の半分を提供することを条件とする。この場合、この所有者に対して支払われるべき補償金はなく、既に支払われているいかなる補償金も償還しなくてはならない。

### 第3款 契約による地役権

#### 第160条

所有者は、他の土地の所有者を受益者として、社会的秩序に違反しない範囲の地役権を自己の土地に設定することができる。地役権の行使及び適用範囲は、その権利を設定した契約によって規定するものとする。

#### 第161条

契約による地役権は、真正な証書の形態で設定しなくてはならない。このような地役権は、地籍登記簿への登記後のみ第三者に対して効力を発する。

承役地と要役地との間における地役権関係は、その地役権の保存が所有権を移転する文書に公式に規定されていない場合、関係する土地区画の1つが第三者に委譲された時点で終了するものとする。

#### 第162条

自己の土地に地役権を設定する所有者は、その地役権に必要なあらゆるものを承諾したものとみなされる。湧水に関して設定された引水権には、必ずそれを取り囲む土地の通行権を伴う。

#### 第163条

要役地の所有者は、その地役権の行使及び保存を目的として、承役地に必要な工作物を建設する権利を有する。

#### 第164条

地役権の行使及び保存に必要な工事は、別段の合意がない限り、要役地の所有者の費用負担で実施されるものとする。

#### 第165条

承役地の所有者は、地役権の行使を限定する、もしくは行使不能にする傾向のあるいかなる行為も行ふことができない。

承役地の所有者は、地役権の行使方法を本来指定されたものとは異なるものに変更することはできない。ただし、元の状態を維持することの方が承役地の所有者に費用のかかる地役権となりそうな場合、承役地の所有者は、権利を行使するのに同程度に便利な場所を要役地の所有者に提供することができ、その要役地の所有者は、拒否することができない。

#### 第166条

要役地の所有者は、契約で定めた制限内でのみ地役権を行使できるが、承役地又は自己の土地に対して、承役地の状態に悪影響を与える可能性のあるいかなる変更も行ふことができない。

## 第4款 地役権の終了

### 第167条

地役権は、以下の時点で終了する。

- 地役権を設定した契約の解除時
- 要役地と承役地が同じ所有者の所有となった時点
- 地役権が設定された土地が完全に破壊された時点

## 第4編 所有権の形態

### 第9章 不可分所有権

#### 第168条

不可分所有権とは、複数の人物が所有する特定の1つの不動産に対する所有権をいう。各不可分所有権者は、その不動産を共有するが、その不動産は当該所有権者の間で分割することができない。

#### 第169条

不可分所有権者の分担率は、均等であることを前提とする。不動産の分担率が均等でない場合、各所有権者は、自己の分担分の割合に応じて権利及び義務を有する。各所有権者は、自己の分担分を売却すること、あるいは分担分についていかなる種類の契約の締結も行うことができ、当該分担分は、その債権者による差し押さえの対象となるものとする。

#### 第170条

不可分所有権者は、不可分所有権を共同で管理するが、これと異なる取り決めがある場合を除く。各所有権者は、その過半数がそれとは異なることを決定した場合でない限り、維持補修及び耕作作業などの日常の管理業務を担う力量を有するものとする。

栽培の変更や大規模な修繕などの重大な行為は、その不動産全体の半分以上の所有権に相当する不可分所有権者の過半数によって決定することができる。

#### 第171条

各不可分所有権者は、共通の利益を保存及び保護するものとする。各不可分所有権者は、その不動産を享受し、その享受が他の不可分所有権者の権利を侵害しない範囲でその不動産を使用する。

他に異なる規則が存在しない限り、譲渡、対物権の設定、その不動産の本使用目的の変更を行うには、不可分所有権者全員の承諾を必要とする。

## 第 172 条

不可分所有権の不動産に対する管理費，税金，その他の費用は，別段の定めがある場合を除き，その分担分の割合に応じて不可分所有権者全員が負担するものとする。

## 第 173 条

いかなる者にも，不可分所有権の保持を強要することはできない。不動産の分割は，いかなる時点においても，不可分所有権者のうちの誰でも，要求することができる。

不可分所有権者は，不可分所有権の状態を暫定的に保持することができるが，そのような状態は，新たな契約を締結しない限り 5 年以上継続することができない。

## 第 174 条

不可分所有権は，不動産の分配時に終了するものとし，その原因には，不動産の本来の性質，もしくは売却収益の分配を伴う不動産の売却，あるいは他者の分担分を 1 人以上の不分割所有権者が取得したことが挙げられる。

不分割所有権者が不動産分割の方法に同意しない場合，裁判所に提訴して不動産分割命令を求めるか，もしくはその分割が重大な価値の低下を招く場合，裁判所は，第三者又はその他の不分割所有権者への売却を命じることができる。

## 第 10 章 共同所有権

### 第 175 条

共同所有権とは，区画ごとに分割され複数の者が所有する不動産の所有権をいい，各人が私有分となる部分と共有不動産の分担分となる部分を所有する。

### 第 176 条

共同所有権は，本法律の規定に従い，特に共有部分について，管理方法及び維持規則のほか，共同所有権者の義務も定義する内規を策定することができる。

内規が無い場合，共同所有権者は，本法律第 177 条及び第 185 条が定める各種規定に従うものとする。

### 第 177 条

共同所有権者は，共通部分を侵害せず，かつ，共有部分の他の共同所有権者による使用の邪魔又は妨害をしないことを条件として，自己の私有部分に対する完全な権限を行使できる。共同所有権者は，自己の私有部分について譲渡，賃貸，用益権設定，使用権又は居住権の設定，抵当権の設定，担保物件としての利用を自由に行うことができる。ただし，私有部分に地役権を設定することはできない。

## 第 178 条

ある特定の共同所有権者専用に確保された建物又は土地の全ての部分は、私有部分となる。その不動産の所有者を認定する証書は、それぞれの部分の種類及び大きさを明示するものとする。

## 第 179 条

共同所有権者全員又はその中の特定の共同所有権者の利用，あるいはその便益を目的として割り当てられた建物又は土地の全ての部分は，共有部分とみなされる。

共有不動産には，特に以下が含まれる。

- 敷地，中庭，公園，庭園，出入口
- 私有部分を横断する水道，電気，ガス管を含む壁，建物の構造体，共有施設
- 煙突の送気管及び排気筒
- 共益区域

以下の付属物に対する権利も，共有不動産とみなされる。

- 敷地下にある既存物質を掘削する権利
- 共有部分を構成する中庭，公園，庭園に新たな建物を建設する権利
- 中庭，公園，庭園を掘削する権利
- 共有部分を共有する権利
- 共同利用のために割り当てられた，又は各種の私有部分を占める複数の敷地を含む建物の上部に建築を行う権利。いかなる場合でも，共同所有の建物の屋上の所有者は自身のために自己の居室の上に建築を行うこと，あるいはそのような建築を行う権利を売却することは認められていない。

上記規定は，社会的秩序に従う。

## 第 180 条

私的利用又は売却を目的として建物又は土地の共有部分に変更を加えた共同所有権者は，元の状態に戻す責任を負うものとする。当該共同所有権者は，本法律第 257 条に記載する処罰の対象になるものとする。

共有部分を自分のために占有する共同所有権者以外のいかなる者も，不当に占有した敷地を返還し，それを元の状態に戻すことを余儀なくされるものとする。

いかなる場合でも，所轄官庁は，上記の者の権限を認める所有権を付与することができない。付与した場合，その所轄官庁は，共犯者とみなされ，共同責任を有するとみなされるものとする。所轄官庁は，上記のような不法占有者を退去させる任務を負っている。

これらの規定は，所有権及び社会的秩序の要件を直接的及び根本的に無視する者に対して処罰を課すことも目的としており，本法律の交付前に発生した違反にも適用される。

## 第 181 条

共有部分は，共同所有権者による不可分の共有権とする。共同所有権者は，その保守管理も確保するものとする。このような保守管理についての責任は，各区画の価格に応じて分割されるものとする。



## 第 182 条

隣接する私有部分を隔てる壁は、本法律第 11 条に規定する共有壁とみなされるものとする。

## 第 183 条

共有部分及びその付属物に対する権利は、不動産の分割措置又は私有部分単独の競売処分の対象とすることができない。

## 第 184 条

共同所有権者は、管理委員会又は執行委員会となりうる管理組織を設置することができる。この管理組織は、共同所有権者全員が出席する総会において、各区画の価格割合に応じて任命するものとする。管理組織は、多数決により、共同所有権の維持に関する決定を行うことができる。

共同所有権者は、共同所有権者総会が下した決定、特に共有部分に関する社会的秩序の維持及び要件に関する決定に拘束されるものとする。

総会の決定の順守及びそれに起因する義務を拒否するいかなる共同所有権者に対しても、その義務の強制履行を求めて訴訟を起こすことができる。

管理組織がない場合、共同所有権の管理は、全員一致で決定を行う共同所有権者全員によって直接行うものとする。共同所有権者の間で合意に達することができず、その結果、共同所有権に不正な維持又は悪化を招いた場合、各共同所有権者は、他の所有権者の承諾を得た上で、共同所有権の管理者を指名するよう裁判所に申し立てることができる。その管理者の報酬は、共同所有権者全員が負担するものとする。

## 第 185 条

所轄官庁は、共同所有権者に対して、共有部分の適正な保守管理を確保する措置を課すことができる。

保守管理費用は、それぞれの所有部分の費用割合に応じて共同所有権者が負担するものとする。

自己の責任を果すことを拒否する、もしくは社会的秩序の規定に従わない共同所有権者は、本法律第 258 条に記載する処罰の対象となるものとする。

## 第 1 1 章 共有権

## 第 186 条

共有権とは、2つの隣接する所有権を分割する墨壁及び壁に適用する共有の形態をいう。

墨壁とは、本法律の範囲内においては、溝、柵、堤を指す。

## 第 1 節 共有壁

## 第 187 条

共有壁の修繕及び再建は、各所有者の権利の割合に応じて、その壁に権利を有する者の責任とする。

関係する共有権者は、その共有壁が自己の建物を支えるものでない限り、共有権を放棄することによって当該修繕又は再建に寄与することを避けることができる。

#### **第 188 条**

共有壁の共有権者は、事前に他の共有権者の承諾を得ずに、共有壁に対して深い穴を開ける、もしくはその共有壁に損傷を与える可能性のある工事を行うことはできない。合意に達することができなかつた場合、上記の新たな工事が他の共有権者の権利を侵害しないようにするために必要な手段を決定する専門家として仲裁人を指名するものとする。

#### **第 189 条**

各所有者は、共有壁に立てかけて建造物を立てることができ、反対側から 5 センチまでの共有壁の上に梁及び根太を設置することができるが、そのような工事が他の共有権者の権利を侵害しないことを条件とする。反対側の共有権者が同じ場所に梁及び根太を設置しようとしている場合、その共有権者は、上記の梁及び根太をその共有壁の幅の半分まで後退させるよう請求する権利を有する。

#### **第 190 条**

他の所有者の壁に接する不動産の所有者は、共有したいと望む部分の価額の半分に壁が建設されている土地の価額の半分を加えたものをその壁の所有者に補償することにより、その壁の全体又は一部を共有壁にする権利を有する。

#### **第 191 条**

各所有者は、共有壁の高さを加えることができ、元の高さよりも高くする部分の建設費及び維持費を含めて、自己の費用負担とする。各所有者は、壁の高さの追加によって生じる義務に起因する費用に対する妥当な金額を追加して支払わなくてはならない。

#### **第 192 条**

共有壁に追加した高さの重さを支えるほどの十分な強度がない場合、壁を追加することを望む者は、自己の費用負担により、その壁を破壊して全面的に再建することができる。壁の厚さは元のものよりも厚くするものとし、その分は自己の土地に建設するものとする。

#### **第 193 条**

上記の壁の追加に寄与しなかつた他の共有権者がその建造物も自己の共有権とみなされることを望む場合、追加した高さの分に対してかかった費用の半分及び追加した幅を支えるのに提供された土地の価格の半分を支払わなくてはならない。

## 第2節 共有溝，共有柵，共有堤

### 第194条

溝，柵，堤のいずれかによって形成される共有墨壁は，共益費によって保守管理するものとする。ただし，共有権者の1人が，共有権の資格を放棄することにより，当該義務を免除してもらうこともできる。ただし，その溝又は堤が通常，水流を共有している場合，共有権者は，自己の共有権を放棄することができない。

### 第195条

共有権が設定されていない溝，柵，堤に隣接する土地の所有者は，当該溝，柵，堤をその溝，柵，堤の所有者に共有権下に置くよう強要することはできない。

### 第196条

共有権が設定されている生垣・柵の共有権者は，自己の土地の境界線上に別の垣・柵を建設する場合，自己の不動産の境界まで当該生垣・柵を破壊することができる。

共有権が設定されている溝又は堤の所有者は，当該溝又は堤が仕切りとしての役割のみを果すことを条件として，同様の権利を有する。

## 第5編

### 保証として使用する不動産

### 第197条

不動産は，抵当，不動産質，担保によって債務の支払いを確保する目的で，その所有者により保証として提示される場合がある。

## 第12章

### 抵当

### 第198条

抵当とは，当該不動産を所有者から取り上げることなく，債権者が債務の支払期日に法廷で当該不動産の売却を請求できる対物権をいい，当該不動産が誰の手に渡るのかにかかわらず，債権者自身及びその他の債権者にその購入額から支払いを受ける特権及び優先権が与えられるようにするものである。

### 第199条

土地登記所に登記されている不動産のみを抵当の対象とすることができる。

### 第200条

債権者は，支払いを目的として抵当に入っている不動産の所有者になることはできない。

## 第 201 条

抵当契約は、所轄官庁又は正式に権限を与えられた弁護士の前で真正な形式で締結しなくてはならない。抵当契約は、地籍管理機関によって登記を受けなくてはならない。抵当契約及び登記手続書類を作成する所轄官庁は、法令で定めるものとする。

## 第 202 条

抵当契約には、不動産の状態、その種類、関連規制が定める地役権又は費用、その価額について明確に記載しなくてはならない。

## 第 203 条

複数の連続する抵当権が同一の不動産に設定される場合がある。各債権者は、抵当権登記の優先順位に従って自己の権限を行使するものとする。

## 第 204 条

抵当に入っている不動産の所有者が支払期日に自己の債務を支払えない場合、債権者は、抵当権登記の優先順位にかかわらず、その不動産の売却を求めることができる。その後、各抵当権者（債権者）は、抵当権の優先順に従って一斉に弁済を受けるものとする。

## 第 205 条

不動産質の対象となる不動産は、抵当に入れることができない。

## 第 13 章<sup>2</sup> 不動産質

## 第 206 条

不動産質とは、債務者が債権者に債務の支払保証として不動産を引き渡す際に基にする契約をいう。債権者は、自分と同様の担保を持たない他の債権者よりも特権的かつ優先的にその不動産の売却から弁済を受ける権利を有する。

不動産質契約が上記のような権利を付与する場合、利息のみの支払い又は元金及び利息の支払いのいずれの際においても、債権者は、債務を支払う代わりに付託された不動産を使用することができる。

## 第 207 条

不動産質契約は、所轄官庁の前で真正な証書の形態で締結し、地籍管理機関による登記を受けなくてはならない。

---

<sup>2</sup> 第 13 章及び第 14 章は、融資の返済まで債権者が保有する不動産を付託することにより債務を保証する 2 つの方法について扱う。フランス語では、借金返済を保障するために財産（不動産又は動産のいずれでも）を付託することは「nantissement（質権）」と呼ばれている。

この質権には 2 つの種類があり、(1)「antichrèse」という不動産の質権と (2)「gage」という英語の「pawn（担保）」にあたる動産の質権。

## 第 208 条

不動産質契約が本法律第 207 条に記載する手続きに従って締結された後、不動産質は、有効とみなされ、いかなる第三者もそれに対する賠償請求を行うことはできない。

地籍管理機関による不動産質契約の登記が行えない場合、債権者は、自己の担保権を喪失することになり、現行法に基づく弁済を求める訴訟を起す権限のみ有する。

## 第 209 条

不動産質契約の対象となる不動産は、債務者が債務を完済し次第、債務者に引き渡されるものとする。

不動産質契約に弁済期日が規定されていない場合で、不動産質契約の成立日から 10 年以内に債権者が債務額を請求する法的措置を開始しなかった場合、その債権者は、不動産質の担保を喪失するものとする。

不動産質契約に弁済期日が規定されている場合で、不動産質契約の成立日から 10 年以内に債権者が債務額を請求する法的措置を開始しなかった場合、その債権者は、不動産質の担保を喪失するものとする。

不動産質の担保喪失により、債権者は、担保目的で譲渡されるあらゆる権利と合わせてその不動産を債務者に返還しなくてはならなくなるが、債務者は、債務を免除されず、債権者は、一般法に基づいて弁済を求める訴訟を起す権限を有する。

不動産質の記載は、債務者の要求に応じて、又は自動的に土地登記簿から削除されるものとする。

## 第 210 条

いかなる場合においても、債権者は、当該不動産の所有者になることはできない。この規定と異なるいかなる条項も、無効とみなすものとする。

## 第 211 条

不動産質契約は、裁判所の決定による不動産の強制売却を行わせ、他の債権者よりも特権的かつ優先的に支払いを受ける権利を債権者に授与するものである。

不動産質契約の期間中、不動産質の受益者である債権者が当該担保付不動産を購入した場合、購入契約は、地籍管理機関によって登記を受けるものとし、登記できなかった場合、無効とみなされる。

## 第 212 条

不動産質を保証する不動産を占有する債権者は、用益権者として当該不動産を享受する権利を有し、自己の所有物である場合と同様に、その不動産を維持及び保全する義務を負う。その不動産が債権者の作為又は不作為によって損傷を受けた場合、その損傷に対応する金額から債務額を差し引いた金額を支払わなくてはならない。

### 第 213 条

債務者による債務の完済又は本法律第 209 条に規定する禁反言のいずれかを理由として不動産質契約が終了する際、当該不動産が債務者の作為又は不作為により破壊されている場合、債権者は、その不動産又はその価値を回復して債務者に返還するものとする。

### 第 214 条

不動産質契約の終了時、債務者が当該不動産の買い戻しを申し込み、債権者が債務者への不動産の引渡しを拒否した場合、債権者は、債務者が不動産の返還を求めた日より不動産質権が設定されている不動産から得られる収穫物及び収益を支払う義務を負う。

### 第 215 条

不動産が土地で構成され、支払期日が不動産質契約に明記されていない場合、債務者が自己の不動産の買い戻しを要求した時点より、債権者は、自己の労働及び資本によって生じた収穫物又は収益から利益を受ける権利を引き続き有するものとする。ただし、不動産が家屋で、支払期日が不動産質契約に明記されていない場合は、債権者は、その債務が完済した時点で、当該不動産を債務者に引き渡すものとする。

### 第 216 条

利息は、債務者が契約終了前に債務返済を申し出た日より、支払義務がなくなる。弁済は、金額を示して行い、コミューン（地方自治体）又はサンカット（行政区）の長が署名した文書に債権者、債務者、立会人 2 名が署名したうえで記録されるものとする。

### 第 217 条

いかなる税金の支払いも、債務者と債権者の間で別段の合意がない限り、債務者が負担するものとする。

### 第 218 条

債務が債務者によって完済されると、債権者は、債務者に別の債務による支払義務があり、その別の債務に支払期日がきていても、同じ不動産に関する新たな不動産質契約を法律で定める書式によって作成した場合でない限り、そのことを根拠とし、不動産質の対象となっている不動産を保持することができない。

債務者は、債権者の相続人又は受託者に対して、上述の権利を行使することができる。

## 第 14 章 担保

#### 第 219 条

担保とは、債務の支払いを保証するために締結する契約で、債務者がその債権者に対して、不動産そのものではなく、地籍登記簿に記録されている土地の所有権を付託する際に基にするものである。

#### 第 220 条

担保契約は、真正な証書の形態で締結し、地籍登記簿に記録しなくてはならない。

#### 第 221 条

いかなる場合も、債権者は、担保契約の対象となっている不動産の所有者になることはできない。本規定に反するいかなる条項も、無効となる。

担保契約は、債権者が他の債権者よりも優先的かつ特権的に支払いを受けるために裁判所で不動産の担保権執行を求める権利を有することのみ認めるものである。

#### 第 222 条

債務者が支払期日当日又は支払期日前に債務を履行した場合、債権者は、地籍登記簿におけるこの債務に関する記述の解除により債務者に所有権を返還するものとする。

#### 第 223 条

債務者は、自己の不動産に対する管理及び使用を維持できるが、その価値を低下させる可能性のあるいかなる行為も禁じられている。

#### 第 224 条

債務者及び債権者の相続人及び譲受人は、それらの者が代わりを務める債務者及び債権者と同様の権利及び義務を有するものとする。

#### 第 225 条

債務者の相続人又は譲受人、ならびにその家族は、担保付不動産の共同所有者であると自ら表明することができ、債務者と同様の権利及び義務を有するものとする。

## 第 6 編 土地台帳

### 第 15 章 地籍管理庁

#### 第 226 条

不動産の所有権は、政府が保証するものとする。このために、国土管理・都市計画・建設省の監督下にある地籍管理庁が不動産の識別、地籍索引図の作成、所有権の付与、土地の登記を行う権限を有するものとし、種類、面積、所有者、その区画

に関する関連抵当など土地区画の状況について、あらゆる者に情報提供することができる。

### 第 227 条

土地の一区画又は地籍単位は、単一のコミューン又はサンカット内に位置する特定の土地で、共同かつ不可分の境界線で分割することができず、不可分所有権を有する単独個人又は複数の者が所有し、単一の形態で使用されるものをいう。

境界線は、土地をいくつかの区画に分割する場合、共同かつ不可分とみなされ、幅 2 メートル以上の柵、公道、運河、水路などがある。

### 第 228 条

地籍管理庁の組織及び機能は、本法律の規定に基づいて法令で定めるものとする。

### 第 229 条

地籍管理庁は、以下の職務を担う。

- 地籍索引図<sup>3</sup>及び土地登記簿の策定手順に関する法令の規定に従って、体系的な土地登記を実施する。
- 法令で定める手順に従って、散発的登記制度を強化する。
- 境界線の設定、区画の分割、区画の統合、区画境界線の修正、自然の作用又は自発的行為のいずれをも原因とする一般的な面積の変更など、あらゆる区画に対する必要な地籍製図を行う。
- 土地登記簿を作成し、所有者名、及び不動産の地形的特徴、面積、識別に関するあらゆる収集データを登記する。
- 売買、贈与、交換、相続による移譲などの移転契約に起因する権利、もしくは建設、土地の埋め立て又は掘り出しなど、土地の性質又は状況の変化に関連する権利に関する修正・変更を更新する。
- 地籍索引図、所有者名リスト、土地登記簿、各土地区画に関するあらゆる法的文書を含む全地籍文書を保持する。
- 所有者に対し、不動産の所有者として認める証書及び土地区画に関するその他の証書を発行する。
- 申請者の要求に応じて、複写図、及び位置、識別、土地境界線、その区画に関する権利についての情報を申請者に提供する義務を負う。
- 不動産に付いているあらゆる抵当、不動産質、担保、長期賃貸、地役権を登記し、上記の抵当、不動産質、担保、長期賃貸、地役権の対象となっている所有権の状態について、土地登記簿から情報を求める者に情報を提供する。

### 第 230 条

上述の職務遂行に関連する料金は、国土管理・都市計画・建設省と経済財政省の共同大臣令で定めるものとする。

---

<sup>3</sup> 地籍索引図は、体系的登記プロセスの合法的ツールで、地図上の各区画には固有区画参照番号 (URPN) が付いている。



### 第 231 条

中央地籍管理庁は、カンボジア王国内の不動産の地積測量に関する業務ならびに地籍索引図の作成に関する業務の準備・調整・監督を担当する土地台帳・地理部であり、所有者名リストや土地登記簿を作成し、不動産所有者を認可する証書の発行又は不動産保有権の交付を行う。さらに、土地台帳・地理部は、文書に関する方法及び基準を詳細に定めなくてはならない。

### 第 232 条

州・市及び郡・区の地籍局は、中央地籍管理庁が出したあらゆる指示を実施するものとする。州・市及び郡・区の地籍局の担当職務には、他の地方自治体との連携による調査の実施、土地登記簿の保持、中央地籍管理庁の監督下における定期的な登記簿の更新、文書の保持、情報を要求する者に対する情報提供がある。

### 第 233 条

郡・区の地籍局は、関係する町・サンカットに地籍書類のコピーを送付するものとする。コミューン又はサンカットの長は、いかなる者に対してもコピーの閲覧を許可し、自己のコミューン又はサンカットで発生した所有権及び所有者の状況の変更について関係する郡・区事務所に報告しなくてはならない。

## 第 16 章 地籍調査

### 第 234 条

地籍調査は、法令で規定する技術及び方法に従って行わなくてはならない。

### 第 235 条

必要であれば、地籍管理庁は、民間機関、軍当局、警察当局に現地地籍調査の実施への支援を要請することができる。地籍管理庁以外に土地区画の所有者、土地の種類、土地の測量を決定する権限を有する機関はない。

### 第 236 条

私人、特に所有者及び関係者は、地籍調査の実施に参加及び協力する義務を負う。上記の者は、地籍調査に関する物理的作業の手助けをし、所有者を特定し、自己の土地区画、敷地の場所、所有権の移転に関して発生した変更について報告しなくてはならない。

### 第 237 条

地籍調査の実施時に区画の測量又はその所有者名に関して紛争が生じた場合、担当地籍調査官は、利害関係者に調停を勧めるものとする。系統的登記システムに従って調査を行っている地域で発生した紛争については、行政委員会が紛争を調停する任務を担う。合意できなかった場合、担当調査官は、地籍調査を続行し、紛争の記録を作成するが、紛争に決定を下すことは控えるものとする。

所有権の交付時に紛争が生じた場合、地籍管理庁は、登記簿に表示されている所有者名のみを考慮に入れるものとする。いかなる場合も、地籍管理庁は、所有権を修正することも、他者に交付することもしてはならない。

## 第17章 地籍登記簿及び文書

### 第238条

地籍管理庁は、地籍索引図及び土地登記簿を作成する義務を負う。

地籍索引図は、系統的に登録されている区域、境界線が定められているあらゆる公有・私有不動産の境界線、耕作地・森林地・浸水地・産業建設地などの土地の区分を取り扱う。地籍索引図の作成は、地籍索引図及び土地登記簿の作成手順に関する法令で規定される手順に従って実施するものとする。不動産の各区画には、区画番号を付けるものとする。

土地登記簿は、所有権の各区画番号、所有者名、当該土地区画の識別方法に基づいて、所有権の内容、土地区画の面積、地役権、当該区画に課されているその他の義務を示すものである。上記データのその後の変更は、いずれも地籍管理局が当該変更の報告を受け次第、登記しなくてはならない。当該登記簿は、3部保存するものとし、一部は中央地籍管理局、あとの2部は州・市及び郡・区の地籍管理局で保存する。

土地登記簿では、所有権番号を参照することにより、その所有権に設定されている抵当、不動産質、担保、長期賃貸契約がわかる。

### 第239条

地籍索引図及び土地登記簿は、法的価値及び正確な効力を有する。地籍索引図及び土地登記簿には、明示的に認証されている場合を除き、削除、追加、その他の修正を加えることはない。

あらゆるレベルの地籍局は、土地登記簿について十分に適切な保持及び調査作業の正確性を確保し、書類を保存するという法的責任を負う。

### 第240条

利害関係者による地籍情報の要求は、拒否することができない。当該登記簿に記載されている情報のコピーは、本法律第230条で規定する料金の支払いを受けて提供するものとする。

## 第18章 地籍上の権利及び情報

### 第241条

地籍管理庁は、不動産所有者を認定する証書の発行、不動産保有権の交付、抵当証明書発行、地籍書類及び土地登記簿に基づく土地の種類、法的状況、物理的状況、義務に関する情報を含む用紙及び地籍認証証明書の発行を行うことができる。

#### **第 242 条**

ある不動産の所有者及び不動産保有権を認定する証書は、所有者又は不動産に対して法的権利を有する者にのみ付与することができる。

#### **第 243 条**

地籍情報用紙は、それを申請するいかなる者に対しても交付することができる。上記情報を提供する職員は、当該職員が提供した不正確な情報について責任を問われるものとする。そのような情報は、地籍管理庁を法的責任に拘束することはできない。

#### **第 244 条**

地籍認証は、法的文書に対する正式な確認を構成する。

不動産所有権は、本法律第 65 条により権限を与えられ者が作成した売買、贈与、交換、相続の文書によって設定することができる。上記文書は、地籍管理庁に提出しなくてはならない。

#### **第 245 条**

私文書として作成された売買、寄付、交換、相続の契約は、登録できない場合がある。契約が本法律第 244 条で定める手続きに従っている場合のみ第三者に対して効力を発するものとする。

#### **第 246 条**

売買、寄付、交換、相続の契約が権限を与えられた者によって作成されたが、地籍管理庁に登録されていない場合、当該契約は、第三者に対して無効のままであり、所有者及び譲受人は、上記登録の不履行に個人的に責任を負う。

## **第 7 編 罰則**

### **第 19 章 所有権の侵害**

#### **第 247 条**

不動産に関する所有権及びその他の権利に対する侵害は、本法律の規定に基づいて処罰可能な刑法上の犯罪を構成する可能性があり、当該行為により発生した損害については、民事上の救済措置により補償を受けるものとする。

#### **第 248 条**

以下に示す行為は、不動産に対する所有権及びその他の法的権利の侵害とみなされ、本法律に基づく刑法上の犯罪を構成する。

- 地籍管理庁が交付した権利に違反して、不動産占有を故意に妨害するような事実上の行為又は行動

- まだ地籍索引図で網羅されていない地域にある不動産で、その所有権が本法律の下で完全に強化されていない不動産の平和的所有者又は保有者を妨害するような事実上の行為又は行動
- 本法律第 17 条，第 18 条，第 19 条の規定に準拠していないような国の公有不動産又は私有不動産の占有を不正又は違法に開始すること
- 社会的目的に対応する土地利用権の場合を除く，利用権から所有権への転換

#### **第 249 条**

前条の適用範囲内における所有権の侵害は，所轄官庁，もしくは単独又は官庁の職員と共謀して行動した個人により行われる場合がある。

#### **第 250 条**

不動産に対する法的権利を侵害する職員又は所轄官庁は，刑事罰及び民事賠償請求に加え，行政処分を科されるものとする。

### **第 1 節 個人による公有又は私有不動産の侵害**

#### **第 1 款 私有不動産の侵害**

#### **第 251 条**

その形態にかかわらず，公式に利用する目的で所有権を改ざんした者は，1 年から 5 年の懲役に処するものとする。

#### **第 252 条**

土地登記におけるその業務又は権限の行使の際に地籍管理職員を惑わした者，又は欺いた者は，500,000 リエルから 3,000,000 リエルの罰金，もしくは 1 か月から 6 か月の懲役，又はこれを併科するものとする。

#### **第 253 条**

不動産の誠実な保有者に対して暴力を行使した者は，その保有者の権利が設定されているか，あるいは係争中であるかを問わず，人への暴力に対する処罰にかかわらず，1,500,000 リエルから 25,000,000 リエルの罰金，もしくは 6 か月から 2 年の懲役，又はこれを併科するものとする。

上記の処罰に加え，暴行者は，その暴力行為により生じた民事賠償責任を問われるものとする。

暴力が当該暴力の実行に個人的に関与していない加害者以外の人物の命令によるものであった場合，その命令者も，暴行加害者と同様の処分を科すものとする。

#### **第 254 条**

いかなる状況においても，不動産に対する個人の所有権の保護，又は占有者の立ち退き又は強制退去に関する裁判所命令の執行を目的として，私的強制力の行使は，認められない。上記の目的で私的強制力を行使した者は，3,000,000 リエルから

25,000,000 リエルの罰金，もしくは6か月から2年の懲役，又はこれを併科するものとする。

#### 第 255 条

自己が所有していない不動産を売却又は保証として利用した者は，6か月から3年の懲役に処すものとし，当該行為により生じた民事損害賠償に影響を与えることはないものとする。

#### 第 256 条

自己の土地において法令で禁止されている作物を栽培する所有者，又はそのような作物を栽培する第三者に土地を意図的に提供又は賃貸する所有者は，15,000,000 リエルから 45,000,000 リエルの罰金を科し，現行法に基づいて懲役に処すものとする。

#### 第 257 条

本法律第 180 条に記載の不動産の共同所有部分を侵害した不可分不動産の共同所有権者は，1,500,000 リエルから 9,000,000 リエルの罰金に処すものとする。累犯の場合，侵害した共同所有権者は，二倍の罰金を科すものとする。

#### 第 258 条

共同所有不動産の共有部分の保守管理に関連する義務の履行を拒否する共同所有権者，又は本法律第 185 条に記載の社会秩序による規制を尊重しない共同所有権者は，500,000 リエルから 3,000,000 リエルの罰金に処すものとする。

### 第 2 款 公有不動産の侵害

#### 第 259 条

公有不動産に対する侵害は，5,000,000 リエルから 50,000,000 リエルの罰金，もしくは1年から5年の懲役，又はこれを併科するものとする。

違反者は，直ちにその公有不動産を明け渡さなくてはならない。当該不動産において行った工事又は改良に対するいかなる補償も求める権利はない。

本法律の施行以前に政府の公有不動産を保有しており，他者から当該不動産を購入したことを明確に証明して裏付ける文書を有する場合，その者は，政府の公有不動産を違法に売却した者に対し，その行為により被った損害を回収するため，法的基準を執行するよう所轄官庁に要求することができる。いかなる状況においても，被害者には，政府の公有不動産の保有を継続する権利がない。

#### 第 260 条

セメント標石，地形上の地点，地籍標識の位置について，撤去，移動，破壊を行った者は，所轄官庁より警告を受けるものとする。累犯の場合，違反者は，500,000 リエルから 3,000,000 リエルの罰金，もしくは1か月から6か月の懲役，又はこれを

併科するものとし、当該行為により生じた民事損害賠償に影響を与えることはないものとする。

## 第2節 行政機関による公有又は私有不動産の侵害

### 第261条

平和的占有者から不動産を差し押さえる権限を濫用した職員又は機関は、命令に基づいて行った行為かどうにかかわらず、10,000,000リエルから25,000,000リエルの罰金に処され、さらに行政処分の対象にもなるものとする。

濫用には、所有権の改ざん又は不正授与、あるいは当該占有者に対する立ち退きの圧力又は物理的措置の行使も含まれる場合がある。

不動産差押の行為が暴力により実施された場合、加害者は、罰金に加え、6か月から2年の懲役に処するものとする。

不正な命令を行った者は、加害者と同様の処罰を科すものとする。

### 第262条

社会秩序及び治安の維持を担当する地域における不動産を個人的財産とする目的で不正に取得した所轄官庁又はいかなる種類の軍隊も、3,000,000リエルから30,000,000リエルの罰金、もしくは2年から5年の懲役、又はこれを併科されるものとし、さらに行政処分の対象にもなるものとする。

### 第263条

私人が、所有者、保有者、平和的占有者の権利に反する不正行為を行うのを見逃した当局又はそのような行為を行わせた当局には、1,000,000リエルから10,000,000リエルの罰金を科すものとし、行政処分の対象にもなるものとする。

### 第264条

地籍局職員が行った職権濫用は、1,000,000リエルから5,000,000リエルの罰金を科すものとし、行政処分の対象にもなるものとする。

上記の職権濫用には、虚偽の公式データの提供、虚偽の不動産所有権の付与、抵当その他の義務の隠匿、故意による不正な境界設定、地籍文書の記載における過失などが含まれる。

### 第265条

不動産が位置する区域の管理を担当する当局による先住民共同体の土地の権利に対する侵害行為が行われた場合、その当局は1,500,000リエルから9,000,000リエルの罰金、又は2年から5年の懲役、又はこれを併科されるものとし、さらに行政処分も受けるものとする。

#### **第 266 条**

管理を担当する者による僧院不動産への侵害行為が行われた場合、その者は、強制的にその不動産を返還させられ、1,500,000 リエルから 9,000,000 リエルの罰金が科されるものとする。

### **第 8 編 最終規定**

#### **第 267 条**

本法律に反するいかなる規定も、無効とする。

#### **第 268 条**

本法律は、至急布告する。

2001 年 8 月 30 日 プノンペン  
ノロドム・シアヌーク王へ提出  
署名 首相 フン・セン