

東ティモールにおける土地の権利に関する法制度の概要

国際協力部教官

川野 麻衣子

第1 はじめに

法務総合研究所国際協力部は、東ティモール民主共和国（以下「東ティモール」という。）の司法省に対し、2017年度から土地関連法を題材とした法案の起草能力向上支援を実施しているところ、題材の一つとなっていた不動産登記法（Código do Registo Predial. 法律¹第14/2022号）が本年4月6日に成立し、120日後に施行されることとなった。

そこで、本稿ではこれまでの法制度整備支援活動において得た情報から、不動産登記法の概要を含めて、東ティモールにおける土地の権利、特に所有権に関する法制度の概要について御紹介することとしたい。なお、本稿中意見にわたる部分は当職の私見であり、法令に関する内容は仮訳に基づいている点にご留意いただきたい。

第2 土地の権利に関する状況

1 歴史的な背景

東ティモールは、16世紀以降ポルトガルにより統治され、1975年に独立を宣言するも、そのすぐ後にインドネシアに併合された。1999年8月にインドネシアからの独立を問う住民投票が行われたが、投票直後から独立反対派により放火、略奪、暴力行為が行われ、人口の75%が国内避難民となり、全国の7割以上のインフラが破壊されたと言われている²。そのため同年10月には、国連東ティモール暫定行政機構（United Nations Transitional Administration in East Timor）が設立されて国連の主導により憲法の制定などの国の基盤づくりが進められ、2002年に独立を回復した。しかし、2006年にも兵士によるデモが暴動に発展し、約15万人が国内避難民となったという歴史がある。

行政による土地の管理については、ポルトガルの統治時代に固定資産税があり、インドネシアの占領時代にも徴税の対象として土地や建物が管理されていたが、独立前の混乱により、これらの情報は東ティモール政府には受け継がれなかったようである³。

¹ 東ティモールの法律には国民議会で議論されて成立する法律（Lei）と、国民議会が政府に授権して、政府により作成される法律（Decreto-Lei）とがあり、不動産登記法は後者である。Decreto-Leiは早急に法制度を整備しなければならない東ティモールの状況を反映した独特の制度であるとされる。平石努「東ティモール民事司法制度に関する調査研究」（2013）p.3 参照、<https://www.moj.go.jp/content/000110036.pdf>（最終閲覧日：2022年5月6日）

² 国際協力事業団アジア第一部「JICAの対東ティモール復興・開発支援総括報告書」（2002）p.2、<https://www.jica.go.jp/easttimor/office/activities/ku57pq00001uyovv-att/report200206.pdf>（最終閲覧日：2022年5月6日）

³ 辻村直「東ティモール国コモロ川上流新橋建設計画 東ティモール国政府による用地取得・住民移転・補償に関する手続き報告書」（2016年）独立行政法人国際協力機構（JICA）東ティモール事務所、p.29、<https://openjicareport.jica.go.jp/pdf/12261293.pdf>（最終閲覧日：2022年5月6日）

このような複雑な背景から、東ティモールの土地については、慣習上土地を保有している者、ポルトガル統治時代の権利を持つ者、インドネシア占領時代の権利を持つ者、そして占有者が存在し、様々な異なる証拠を用いて土地に関する権利を主張する状態となっており⁴、土地に関する紛争が絶えない状況である。

このような中、東ティモール政府は2011年に策定した「戦略開発計画2011-2030」において、土地や国の不動産の台帳を管理し、不動産の所有と土地の使用に関する法令を運用する独立した機関の設置を目標として掲げ⁵、また同年に司法省が策定した「司法セクター戦略計画2011-2030」においても、土地の所有者の特定が主要な課題として挙げられている⁶。

2 土地の所有者を特定するための法制度

東ティモールでは、国民のみに土地の所有権が認められており（憲法第54条4項）、民法においては、確たる所有者のない不動産は国家の所有とみなすと規定されている（第1265条）。

その他、個々の土地に関する所有権については、上記1に記載したような土地を巡る紛争を解決するため、まず2003年に不動産に関する司法措置法（Regime Jurídico dos Bens Imóveis。法律第1/2003号）が施行された。この法律は、ポルトガル統治時代のポルトガル国有地及び所有者のいない土地を東ティモール国家の所有とし、国家の土地を不法に占有したり横領したりした場合には罰則が適用される。しかし同法がどの土地に適用されるのかを判断するのが難しく⁷、また、依然として、ポルトガル統治時代のポルトガル国有地及び所有者のいない土地以外の土地についての権利の確認方法が明らかにされず、土地の不法占有や横領が行われる状況となっていた。

続いて、2011年には、係争のない土地の所有者を特定する手続について定めた係争のない不動産の所有権規則法（Regularização da Titularidade de Bens Imóveis em Casos Não Disputados。法律第27/2011号）が制定された。同法は、土地の地籍調査を行う中で、土地の権利を保有している者から申告をさせ、同一区画の土地に対して1名以上の申告者がいるか一区画の土地の2つ以上の境界について合意が存在しない場合を「係争がある場合」とし、これらに該当しない係争のない土地の権利を保有している者を地籍（土地台帳）のデータベースに登録することで当該者に権利が属することが推定されるとする。他方で、係争のある土地についての権利の確認方法については規定されておらず、そのルール化が依然として課題となっていた。

その後、複数回にわたる公聴会が行われ、上記2つの法律の内容も含めたすべての土地についての所有者を特定するためのルールとして、2017年に不動産所有権の定義

⁴ 前掲 pp.30-33, Bernardo Almeida, “Land Tenure Legislation in Timor-Leste”, (2016) The Asia Foundation, P.5, https://asiafoundation.org/wp-content/uploads/2016/04/Land-Tenure_TL_EN.pdf (最終閲覧日：2022年5月6日)

⁵ “Timor-Leste Strategic Development Plan 2011-2030”, version submitted to the National Parliament, p.180

⁶ “Justice Sector Strategic Plan for Timor-Leste 2011-2030” (2010), p.25

⁷ Cynthia Barmore, Zach Kolsap, Nikki Marquez, Ashlee Pinto, Keny Zurita & Megan Karsh, “Introduction to Property Law in Timor-Leste” Stanford Law School, Rule of Law Program, Timor-Leste Legal Education Project (TLLEP), 2015. p.26, <https://law.stanford.edu/publications/introduction-property-law-timor-leste/> (最終閲覧日：2022年5月6日)

に関する特別措置法（Regime Especial Para a Definição da Titularidade Dos Bens Imóveis。法律第13/2017号）（以下「特措法」という。）が施行された。同法の概要については次章で詳しく記載するが、地籍調査を行って土地の現況を把握するとともに、土地の権利を保有する者から申告をさせ、所要の手続を経て特定された所有者に「título」と呼ばれる所有権の証明書を交付するという手続が規定されている。

このように独立回復後、少しずつ東ティモールにおける土地の最初の所有者を特定する方法について法制化がされ、今般成立した不動産登記法では、最初の所有者が特定された後の土地について、所有権の移転や、抵当権の設定といった権利の変動を不動産登記簿に記録して公示するための制度が規定されることとなった。

第3 土地の最初の所有者の特定について

土地の最初の所有者の特定に関するルールについて、大変興味深いのももう少し詳しく特措法について御紹介したい。なお、本節において参照する条文は、特段の記載がない限り特措法のものである。

1 地籍調査

まず、所有者の特定の前提として、土地の物理的な情報を取得するための地籍調査が行われる。地籍調査は、司法省土地財産地籍局（National Directorate of Land, Property and Cadastral Services（DNTPSC）⁸）によって行われることとされており、調査区域を定めて、当該区域内の土地について、一区画ごとの所在地、地理空間上の位置情報等を収集するものである（第30条）。この地籍調査の過程において、調査区域内に存在する土地について、権利を保有する者が申告をすることができることとされている（第32条）。

DNTPSCは、地籍調査において収集した権利の申告者の情報を含む土地に関する情報を最低90日間公示し（第33条）、当該期間内に異議を唱える者が現れず、権利を申告した者の間で係争もない場合には、土地の物理的な情報及び権利の申告者に関する情報を地籍簿に搭載し、最初の所有者に título が発行される。ただし、実際には1つの土地に対して複数の者が権利の申告を行うことがあり、そのような場合の所有者の特定方法については2以下に記載する。

なお、地籍調査の手続については、これまでから、地籍調査に関する省令（2016年司法省令第45号及び第46号）等により行われてきたが、特措法に基づいた内容にするため、現在同省令を改訂し法案化する作業が行われている。今回は内容を詳述しないが、この地籍法案についても当部の法制度整備支援活動において題材として取り上げており、不動産登記法等他の法令との整合性等の観点から協議をしているところである。

⁸ 特措法では、DNTPSCとされているが、2019年の司法省の組織再編により現在は土地財産総局（General Directorate of Land and Property（DGTP））が担当しているようである。

2 土地の所有に関する権利

特措法は、東ティモールに存在する土地の所有に関する権利として次の6つを規定している（第2条）。

- 非公式所有権（direitos informais de propriedade）：慣習法に基づき、永続的占有により生じる不動産についての権利であり、所有権の本質的な性質を有するもの
- 完全所有権（direito de propriedade perfeita）：ポルトガル統治時代の法律により認められた不動産の使用、所有及び処分を完全かつ排他的に享受する権利
- 永借権（aforamentu）：ポルトガル統治時代の法律により認められた権利であり、償還の権利の及ぶ範囲で、永借地料を支払うことにより不動産を使用及び享受する永借地人の権利
- 私有権（hakmilik）：インドネシア占領時代の法律により認められた不動産の使用、所有及び処分を完全且つ排他的に享受する権利
- 建設使用权（hakguna-bangunan）：インドネシア占領時代の法律により認められた、暫定的な他人の土地における建物の建設又は維持の権利
- 農業用借地権（hakguna-usaha）：インドネシア占領時代の法律により認められた、国有地の特定期間内の経済的利用権

このうち、非公式所有権及び完全所有権、私有権を「一次的権利」と、永借権、建設使用权、農業用借地権を「二次的権利」とし、一次的権利の保有者が地籍調査において権利を申告し、これに異議を唱える者がいなければ、所有権が認められる（第36条）⁹。また、二次的権利の保有者は、1975年11月28日時点¹⁰で有効な永借権又は1999年8月30日時点¹¹で有効な建設使用权又は農業用借地権を保有し、かつ当該土地を平和的に永続的に（20年以上）に占有していれば、地籍調査において権利を申告し、これに異議を唱える者がいなければ所有権が認められる（第37条）。

さらに、一次的権利も二次的権利も保有していないが、土地を占有している者について、東ティモール国籍を有し、所有の意思をもって継続して不動産を公然に所有しており、1998年12月31日までに、物理的暴力又は心理的強制を用いることなく平和的に占有を開始し、居住又は耕作用のその他の不動産を持たないという条件に合致する者は、当該土地を「特別時効取得」することができる（第19条及び第21条）。ただし、占有している土地が国有地である場合や、インドネシア占領時代の強制移動によって占有が開始された土地については特別時効取得することはできない（第20条）。

また、特別時効取得の要件を満たさない単純占有者についても、平和的な占有であって、その占有について異議がなく、当該土地が国有地でない場合には所有権が認められることとされている（第38条）。

⁹ ただし、外国人は除く。以下同じ。

¹⁰ ポルトガルからの独立宣言日。

¹¹ インドネシアからの独立に関する住民投票実施日。

3 係争がある場合の所有者の特定方法

一区画の土地に対して複数の者が権利の申告をした場合における所有者の特定については、当事者間の交渉や調停等によって解決しない場合、裁判又は次のルールにより行政的に解決するとされている（第39条）。

一区画の土地に対して一次的権利を申告した者が複数いる場合には、当該土地の一部でも占有している者がいれば当該者に（第40条）、占有している者がいない場合には先に申告をした者に所有権が認められる（第45条）。

また、一次的権利を申告した者と二次的権利を申告した者がいる場合には、占有の有無にかかわらず一次的権利を申告した者に所有権が認められる（第41条）。

二次的権利を申告した者が複数いる場合には、その者の占有に応じて所有権が認められ、二次的権利を申告した者が当該土地を占有していない場合には、当該土地は国に返還される（第42条）。

一区画の土地に対して一次的権利を申告した者と特別時効取得の要件を満たす者又は単純占有者がいる場合には一次的権利を申告した者が（第43条）、二次的権利を申告した者と特別時効取得の要件を満たす者がいる場合には特別時効取得の要件を満たす者がそれぞれ所有権を認められる。また、二次的権利を申告した者と単純占有者がいる場合には、二次的権利を申告した者に所有権が認められる（第44条）。

4 土地に関する紛争の解決機関

上記のとおり、所有者の特定方法は特措法により明確化されたものの、証明書類の多くが消失している現状において一次的権利や二次的権利を保有していることをどのように証明するのかという点等多くの課題が残されており、またそれぞれ土地の境界についても隣地の所有者等との間で合意を得られないことが少なくない。

そのため、地籍調査を実施したとしても、一定数の土地において所有者又は境界若しくはその両方について係争があることから¹²、特措法では、それらの係争を解決するための専門機関として土地委員会を設立することとされた（第55条）。同委員会は2020年に設立されて業務を開始しており、具体的には、地籍調査において、土地の権利を申告することができる期間が満了した際に係争のあるケースが土地委員会に送付され、同委員会では地籍調査によって得られた情報や関係者の証言等に基づいて審理を行い、所有者を特定することとされている（第59条～第61条）。

紛争の解決手続については、司法省からも大きな関心が寄せられており、これまでも日本における土地の紛争解決手続について情報提供をしてきたところであるが、土地委員会の業務が開始され、様々な困難な事象が発生することが想定されるので今後の動向にも注視していきたい。

¹² 司法省によると、首都のデシリを除いて、係争のあるケースは地籍調査を行った土地のうち3割程度であるとのことである。

第4 不動産登記法の概要

不動産登記法は、前述の経路を経て土地の最初の所有者が特定された後の権利の変動を不動産登記簿に搭載して公示するためのものであり、全180条からなる。ポルトガルの不動産登記法を基礎としているようであり、東ティモールの実情にあわせて所要の変更が加えられている。

本節では、各編ごとに主な規定について日本の不動産登記法とも適宜比較しながら見ていくこととしたい。なお、本節において参照する条文は、特段の記載がない限り不動産登記法のものである。

1 第1編 登記の性質及び価値

(1) 登記の目的及び効力

登記については、不動産の法的状況を公表することを基本的な目的とし、不動産の法的取引の安全性を図るものであるとされている（第1条）。なお、「不動産」とは、農地、宅地、水域、土地に接着する樹木や動産等を指し（民法第195条）、日本のように土地と建物を別個の不動産としては捉えていないようである。

また、登記の効力について、東ティモールでは、抵当権については登記がされないと効力が発生しない（民法第621条）という効力要件主義を採用しているが、それ以外の権利については、意思主義を採用している（例えば所有権につき民法第1238条）。そのため、抵当権以外の権利については、時効取得等一定の場合を除いて、登記が対抗要件であるとされている（第6条）。

(2) 登記の対象となる事実

所有権、使用及び居住の用益権、地上権、地役権、抵当権の確認、設定、取得、変更、移転又は消滅等に関連する事実のほか、差押等に係る処分、日本の区分所有に該当する階層所有権の設定又は変更等について登記することとされている。また、日本にはないものとして単純占有も登記することとされている（第3条）。

(3) 登記の申請をすべき者

登記については、原則として登記の対象となる事実積極的に主体としてかかわる個人及び法人に申請が義務付けられている（第11条、第51条）が、日本のように登記権利者及び登記義務者による共同申請を必要とするのか、当事者の一方のみの申請でよいのかは規定からは定かではない。この点については、司法省とも協議した部分であるが、登記申請については、登記の対象となる事実が発生してから30日以内にされなければならない、この期間内に登記がされなければ、手数料の倍額の支払いが科される（第14条）ことから、登記の申請をすべき者については今後、下位法令等によって明確にされるべきであると考えられる。

なお、東ティモールでは、売買、贈与等の契約について公正証書の作成を必要とし（民法809条、881条等）、当該証書を登記の際に登記所に提出することとされている（第55条第3項b）ため、日本のような共同申請の必要性に乏しいものと思われる。

2 第2編 登記の構成

(1) 不動産登記事務の所掌

不動産に係る登記事務は、当該不動産が所在する県にある不動産登記機関が所掌する（第25条）こととされており、司法省によると不動産登記機関は既に各県に1庁ずつ、合計13庁設置されているとのことである。

(2) 登記情報の管理方法

登記の情報は、書面又は可能であれば電子媒体で管理することとされているが（第31条）、法施行当初は書面での管理となるようである。

登記の情報を検索するために、物件ファイルと個人ファイルを作成することとされており、物件ファイルには、地籍調査において付される単一の不動産識別番号、不動産の所在や属性といった情報が掲載され、個人ファイルには、不動産の所有者又は占有者の氏名、住所及び不動産識別番号や不動産の所在といった情報が掲載され、所有者又は占有者の氏名のアルファベット順に編綴される（第33条、第34条）。

(3) 登記情報と地籍情報との整合

地籍の情報は、上記第3に記載した地籍調査の結果によって得られるものであり、不動産登記機関とは別の行政機関である地籍登録機関において管理される。そのため、登記の情報は、地籍の情報との整合を図ることとされており（第38条～第43条）、例えば、不動産の登記用紙には、不動産ごとに、所在地、面積、境界等を記載することとされているが（第96条）、これらの情報は地籍の情報と矛盾してはならず、地籍の情報に変更された場合には、不動産登記の情報も変更することとされている（第42条）。また、登記の申請の際には、地籍登録機関が発行する地籍の証明書を不動産登記機関に提出しなければならないこととされており（第43条）、地籍の情報と登記の情報が相違する場合には、登記の申請をする前に、地籍又は登記の情報を修正しなければならない（第41条）。

地籍と登記の情報を整合させる点について、特に最初の所有者の情報をどのように登記簿に記載するか、また当該情報やその他の情報に変更や訂正があった際にどのように情報の連携を図るのかについては司法省とも度々協議をしたが、円滑に運用されるよう、引き続き下位法令や地籍法案の検討の際に協議していきたい。

3 第3編 登記手続

(1) 登記申請に関する原則

登記は申請を原則としており、不動産登記機関の窓口において申請するか、準備が整えばオンラインによる申請をすることができることとされており（第52条）、当面は窓口における申請になるようである。

登記申請には申請書と添付書類が必要であり、添付書類としては、地籍の証明書、登記の対象となる事実を証明する公正証書等、身分証明書等が規定されている（第55条）。その他、例えば差押や競売による登記に必要な書類等登記の対象となる事実ごとに個別に規定がされている（第62条～第74条）。

(2) 申請書の提出

不動産登記機関に申請書が提出されたら、その申請の順に日誌 (diário) と呼ばれる帳簿に提出に係る記録がされ、提出に関する証明書が発行される (第75条~第78条)。

提出時に手数料が支払われていなかったり、関係者の氏名や住所等が確認できない場合には「提出の却下」がされることとされており (第79条)、書類等を確認してから判断する「登記の却下」 (第82条) と区別して規定されている。日本ではこのような区別がないことから、これらを明確に区別して行うことができるのか運用に注目したい。

(3) 申請の放棄

申請の提出後、登記が実行されるまでの間であり、かつ申請に不備がある場合や事実の消滅を証明する書類がある場合のみに申請を放棄することが認められている (第86条)。

4 第4編 登記行為

(1) 登記事務の原則

登記の処理は申請書の提出から15日以内に行うこととされており (第87条)、登記及び登記簿への署名に関する権限は、不動産登記機関にいる登記官 (conservador) が実行することとされている (第88条)。

(2) 登記用紙

登記用紙には、土地の物理的な状況を記録する用紙 (descrição) と権利について記録する用紙 (inscrição) があり、それぞれに対して裏書 (averbamentos) を行うことができるとされており (第33条)、物的編成主義が採られている。なお、この表現が正しいかどうかは分からないが、便宜上、本稿では descrição を表題部、inscrição を権利部と表現する。

まず、表題部は、不動産の物理的、経済的及び税務上の識別を目的とするものとされており、不動産識別番号、農地か宅地かといった土地の特性、所在地、境界、面積、コミュニティ保護区¹³である場合にはその旨等が含まなければならない (第96条)。また、階層所有権の場合には、表題部の他に、建物の構造の概要等を記載した従属表題部を作成する必要がある (第97条)。

これら表題部に記載された情報が変更された場合には、裏書により変更事項が登記される (第103条)。なお、表題部の情報が変更されたことが地籍登録機関の情報等によって明らかな場合には、不動産登記機関において職権により表題部の情報を変更することとされている (第104条)。

他方、権利部については、登記申請の提出番号、提出日及び時間を記載するほか、

¹³ 「コミュニティ」とは、居住地や農地、森林、伝統的な儀式を行う場所、牧草地、水源地等に関して共通の利益を共有する世帯や個人の集団であり、コミュニティで保有するこれらの場所について、国家が保護するために設定した区域を「コミュニティ保護区」という (特措法第3条 a, b)。

登記の対象となる事実、当該事実にかかわる主体の氏名及び住所、婚姻状況等を記載することとされている（第108条）。また、権利の取得の登記にはその原因、用益権の登記には当該権利の保有者や権利の内容及び義務といった、それぞれ登記の対象となる事実に応じて個々に必要な登記事項が規定されている（第110条～第114条）。表題部と同様に、権利部の内容に変更等があった場合や、当該不動産の差押、保全措置等があった場合には、裏書により登記することとされ、裏書には、登記申請の提出番号、提出日及び時間のほか、申請の原因となった事実、申請者を記載することとされている（第115条～118条）。

記録用紙のひな形については、省令によって規定することとされており（不動産登記法認証法¹⁴第3条）、またその記載例がどのようになるのかは引き続き情報を収集したい。

(3) 暫定登記

判決や保全措置の決定が効力を生じる前に、司法手続による売却や差押、保全措置の登記を暫定的に行うことや不動産の建設が終了する前に階層所有権の登記を暫定的に行うこと等ができることとされており（第106条）、暫定登記と呼ばれている。暫定登記の有効期間は登記の対象となる事実によって異なるが、有効期間内に本登記又は延長の申告がされなければ失効する（第17条）。なお、暫定登記を本登記にする場合には、裏書に記載することとされている（第116条第2項d）。

日本の仮登記と似たような手続であると思われる一方で、2005年改正前の不動産登記法に規定されていた予告登記にも似た点があると思われる、大変興味深い制度であり、東ティモールでの今後の運用に注目したい。

5 第5編 登記の公共性及び証明

(1) 登記情報の公開

何人も手数料を支払えば、登記及び登記に係る保管文書についての証明書を取得することができ（第119条）、証明書の有効期間は1年とされる（第131条）。また認証のない登記の複製を発行することもできるとされており（第120条）、これらは日本の登記事項証明書及び登記事項要約書と同様のものと考えられる。

さらに、登記の否定証明書も発行することができるとされており（第132条）、司法省によると不動産が登記されていないことを証明するものであるとのことである。

(2) 証明書の発行手続

管轄の不動産登記機関で証明書及び認証のない登記の複製を取得することができ、いずれシステムが整えば、どの不動産登記機関でも登記されている全国すべての不動産について証明書を取得することができるようになる（第132条）ことを目指しているようである。

¹⁴ 不動産登記法は、同法を認証する認証法の附属文書という位置付けになっており、認証法部分には、不動産登記法の施行日や省令に委任される事項等が5条にわたり規定されている。

証明書は、何人も口頭又は書面により発行を請求することができ（第133条）、請求後2業務日以内、否定証明書は5業務日以内に発行することとされている（第135条）。

証明書には、不動産ごとに有効な登記に関する情報、当該不動産について保留されている申請があればその記述、補正されていない不備がある場合にはその記述、そして関連する保管書類を記載することとされている（第134条）。証明書のひな形についても省令によって規定することとされており（不動産登記法認証法第3条）、特に保管書類をどのように証明書に記載するかについては注目したい点である。

(3) 情報セキュリティと個人情報の保護

登記のデータベースは常に最新の情報を保つこととされ、法的取引の安定という目的と矛盾するいかなる目的のためにも使用してはならないとされる（第122条）。

登記のために収集される個人情報とその収集方法についても明示されているほか（第124条、第125条）、収集された個人情報について他の国家機関や公的な団体に提供する場合には、当該機関や団体と協約を締結し、利用を明確に制限することとされ（第126条）、個人情報の保護に配慮していることが伺える。

また、登記情報のデータベースについては、限られた者しかアクセスすることができず、登記に携わる職員には守秘義務が課せられている（第129条、第130条）。

6 第6編 登記の補足、更正、再製

(1) 登記の補足

登記されていない所有権の移転については、公正証書により補足することができることとされ（第136条）、その他にもいくつか補足ができる場合が規定されている（第137条～第139条）。

この補足が例えば中間省略登記を認めるものであるのか等は明確でないので、今後の運用を確認していきたい。

(2) 登記情報の更正

不正確な登記や必要な登記が遺漏している場合には、登記官の主導により更正され、更正後の事項は裏書することとされている（第141条）。また、事前に情報の提示がないのにされてしまった登記等については、関係者全員の合意がある場合又は司法手続により取り消すことができる（第144条）。

更正を申請するに当たっては、根拠及び関係者の身元を特定する必要がある、関係者全員から更正を求める要請があるか、登記官が関係者全員を招集し、会議を行って10日以内に更正するかを判断する（第155条）。また関係者が不明な場合には、民事訴訟法に基づいて公告をすることとされている（第153条）。

日本では、関係者がいる場合にはその承諾書を添付して申請することで更正の登記を行っているが、東ティモールでは関係者を集めて確認をするという点が非常に興味深い。

(3) 登記簿の複製

登記の記録用紙を紛失又は無効化¹⁵した場合、既存の保管データを複写することによって、登記を再製することができる（第159条）。そのため、書類や記録用紙のバックアップは不動産登記機関とは異なる場所に保管しなければならないこととされている（第160条）。

(4) 登記簿の再製

記録用紙を紛失又は無効化した場合で、(3)の方法により再製することができない場合には、登記官は、まず紛失や無効化した状況等を記載した調書を作成し、検察庁に送付しなければならない（第163条）。検察庁は、裁判官に対して関係者の召喚の要否について判断を委ね、召喚が有効と決定された場合、検察庁は関係者を召喚し、関係者は登記官が再製した登記簿について30日以内に訂正の請求をすることができる（第164条）。

7 第7編 登記官の認定に対する不服申立

(1) 行政上の不服申立

却下により直接的な影響を受ける申請者及び利害関係者は、登記申請の却下決定又は登記の更正の拒否について不服がある場合には、却下又は拒否の日から15日以内に、決定をした不動産登記機関の上位の機関に対して不服申立をすることができる（第166条～第167条）。不服申立への対応について、不動産登記機関の最高責任者は30日以内に判断することとされ、不服が認められた場合、登記官は5日以内にその決定に従わなければならない（第171条）。

(2) 裁判上の異議申立

行政上の不服申立が却下された場合又は90日以内に判断がされなかった場合には、却下決定の通知日又は90日の期間満了日から20日以内に裁判上の異議申立をことができ、裁判所における手続は民事訴訟法に従って行われる（第172条）。

(3) 証明の拒否に対する不服申立又は異議申立

登記の証明書の発行拒否や、証明の際の手数料の適用の誤り等についても、不服申立又は異議申立をすることができることとされており、不服申立又は異議申立が認められた場合には、登記官は2日以内に証明書を発行しなければならないとされている（第177条、第178条）。

8 第8編 各種規定

登記に係る手数料を支払うべき者についての規定及び虚偽の事項を登記する者に対する責任について規定されている。

第5 終わりに

本稿では、東ティモールの土地の権利に関する法制度として、最初の所有者を特定する

¹⁵ 合併された不動産や取り消された階層所有権の表題部に無効化の旨を記載することとされており（第101条）、日本の登記簿の閉鎖処理と同様のものと思われる。

ための法令と先般成立した不動産登記法の概要について整理した。現地を訪問することができておらず、またポルトガル語の法律を仮訳しながら執筆しているため、理解不足の点は否めず、誤解や誤訳に基づく記述もあるものと思われるが、今後の東ティモールにおける法制度整備支援等の参考になれば幸いである。

不動産登記法は、最初の土地の所有者が特定されて初めて活用される法律であり、未だ最初の所有者が特定されていない土地も多くあるが、長年懸案となっていた土地関連法の1つが成立したことは、東ティモールにとっても大きな一歩であると感じている。同法によって、不動産に関する権利が守られるとともに、不動産に関する情報に容易にアクセスすることができるようになることから、今後の東ティモールにおける不動産取引、ひいては経済の発展に大きく貢献することが期待される。

他方で、詳細は下位法令や運用に任されている部分も多くあるので、引き続き不動産登記に関する下位法令や他の土地関連法令の起草及び運用も含め、司法省職員の法案起草能力の強化のため支援を続けていきたい。