

カンボジアの外国人区分所有法

国立国会図書館 調査及び立法考査局
海外立法情報課 坂野 一生

【目次】

はじめに

I カンボジアの不動産法制

- 1 不動産に関する法律とその内容
- 2 2001年土地法における区分所有権

II 外国人区分所有法の概要

- 1 背景
- 2 特別区分所有権の創設
- 3 特別区分所有権の取得の制限等

おわりに

はじめに

2010年5月24日、「区分所有建物の専有部分の所有権を外国人に付与する法律」(以下「外国人区分所有法」)が国王の審署により公布され、即日施行された。同法は、外国人がカンボジア国内において建物の区分所有権を取得する根拠となる法律であり、急速な経済成長を続ける中、外国人の一部不動産の所有を可能にすることで、さらなる外資の誘致と不動産開発の活性化を狙うものである。カンボジアにおいては、

内戦等による人口移動とその後の登記制度整備の遅れから、土地の権利関係をめぐって混乱も多く、深刻な住民の立退き問題が頻発するほか、近年は外国人を狙った投資詐欺も見られる⁽¹⁾。本稿においては、同法をカンボジアにおける不動産法制とともに概観し、末尾に同法の翻訳を付す。

I カンボジアの不動産法制

1 不動産に関する法律とその内容

1979年の民主カンブチア政権の崩壊以降、カンボジアは、漸進的に社会主義に前進することを目指したカンブチア人民共和国、経済を国家の指導の下に置きつつ土地の私有を認めたカンボジア国、そして国連の暫定統治を経て市場経済体制を採用したカンボジア王国という三つの憲法体制⁽²⁾を体験し、そのたびに経済体制と土地政策を転換させてきた。土地に関する権利、土地の登記及び管理等に関する法令は、1980年代後半から整備され始め、1992年に土地法が、2001年には改正土地法(以下「2001年土地法」)が制定された⁽³⁾。さらに、2007年には、2001年土地法の私法規定をほぼすべて取り込んだ民法⁽⁴⁾が公布され、2011年に適用⁽⁵⁾

(1) カンボジアの土地の「使用権」やアパートメントに対する投資をめぐる詐欺が日本でも問題となっている。国民生活センターのウェブサイト(〈http://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20120524_2.html〉)等を参照。以下、インターネット情報は2013年8月30日現在のものである。

(2) カンブチア人民共和国憲法(1981年)、カンボジア国憲法(1989年)、カンボジア王国憲法(1993年)の和訳及びその内容については、四本健二『カンボジア憲法論』勁草書房、1999年を参照。

(3) 民法適用前の2001年土地法は、独立行政法人日本貿易振興機構のウェブサイトに日本語仮訳が掲載されている。なお、本稿における2001年土地法の引用部分は、同仮訳に従ったものではなく、筆者による訳である。〈http://www.jetro.go.jp/world/asia/kh/law/pdf/land_jp.pdf#search=%E3%82%AB%E3%83%B3%E3%83%9C%E3%82%B8%E3%82%A2+%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E6%B3%95〉

(4) 民法の日本語仮訳については、独立行政法人国際協力機構のウェブサイトを参照。〈http://www.jica.go.jp/project/english/cambodia/0701047/materials/c8h0vm000000zsb2-att/01_02j.pdf〉

(5) 日本の概念では「施行」にあたる。カンボジアでは、公布された法律は、憲法第93条の規定により一定期間経過後自動的に施行されてしまうため、施行期日を別に定めることができない。そこで、「適用」という新たな概念を用いている。具体的には、民法の適用に関する法律第4条で民法の適用期日を定める。また、同法第80条により土地法

された。土地の私有そのものは、1989年のカンボジア国憲法において既に認められていたものの、1975年以前に作成された登記簿は、民主カンブチア政権による破壊及び戦乱によりすべて滅失していたため、地籍を確定し、所有権を認定するための制度の整備が遅れ、実際の所有権認定が始まったのは、2002年に入ってからであった。国土管理都市計画建設省によれば、2012年7月までに約260万筆の土地について所有権の認定が行われた⁽⁶⁾。

カンボジアにおいて、「不動産とは、土地及び建物、工作物、農作物、樹木など土地に固定されて移動できない物をいう」（民法第120条第2項）が、「土地に定着し、又は一体となった物、特に土地上に建築され移動できない建物、工作物、あるいは、土地に播種された種子、植栽された農作物、生育する樹木は、土地から分離されない限り、土地の構成部分であり、別段の定めのない限り、これを独立の権利の対象とすることができない」（同第122条）とされていることから、土地と建物は、別個の不動産ではなく、建物は、原則として土地の一部である。ただし、「他人の土地に対する権利の行使として、権利者が土地上に建築した建物、その他の工作物、及び生育させた樹木・植物等は、土地の構成部分とはならず」（同第123条）、これらは、「他人の土地に対する権利の構成部分とみな」される（同第124条）。したがって、他人が所有する土地に用益物権が設定され、権利者がその土地上に建物を建てたときは、建物は、用益物権の一部として権利者に帰属する。この場合においても、建物は、独立の権利の対象にはならないという法律構成を採る。

土地の所有権は、外国人には認められない。1993年のカンボジア王国憲法第44条第1項後段は、「クメール国籍を有する個人及びクメール法人に限り、土地を所有する権利を有する」と定め、2001年土地法第8条にも同趣旨の定めがある。外国人が土地の所有権を取得することができない以上、その土地の一部である建物を所有することは不可能である。ただし、外国人が用益物権の設定を受けることは可能であり、上述のように、用益物権の行使として建物を建てた場合には、外国人も、自らの用益物権の一部としてその建物を自己に帰属させることができる。

所有権の認定が完了した土地については、売買その他の合意による所有権の移転の際には登記が効力要件であり、その他の物権変動（例えば、相続等合意によらない所有権の移転、用益物権又は担保物権の設定や移転等）の際には登記が対抗要件である（民法第135条及び第134条第1項）。登記手続の詳細は、民法適用後の2013年1月に発令された「民法関連の不動産登記共同省令⁽⁷⁾」が定める。

2 2001年土地法における区分所有権

2001年土地法は、区分所有権についての規定を有している（第175条から第185条まで）。2001年土地法の定める区分所有権は、日本のそれとは異なり、1個の不動産上に複数の所有者がいる場合において、各所有者がそれぞれ排他的に使用収益する部分（専有部分）及び全所有者の共用に供される部分（共用部分）の各自の持分を合わせたものとされている（第175条第1項）。したがって、「一棟の建物に構造上区

の私法規定が削除された。同法の日本語仮訳については、独立行政法人国際協力機構のウェブサイト参照。
<http://www.jica.go.jp/project/english/cambodia/0701047/materials/c8h0vm000000zsb2-att/01_02_01j.pdf>

(6) 2012年9月26日、カンボジア開発協力フォーラムにおける上級大臣兼国土管理都市計画建設大臣の演説より。
<http://www.mlmupc.gov.kh/mlm/imgs/Speech-Minister_20120926_kh.pdf>

(7) 同共同省令の日本語仮訳は、公益財団法人国際民事法センターのウェブサイト参照。<http://www.icclc.or.jp/equip_cambodia/doc/6J.pdf>

分された数個の部分で独立して住居」等「の用途に供するものがある」（日本の建物の区分所有に関する法律第1条）場合において、それらの部分を複数の者に帰属させるためには、分割不可能な敷地の共有持分又は敷地上の用益物権の準共有持分の一部として位置付けることになる。敷地を共有している場合の各所有者の権利が区分所有権であり、建物の専有部分及び建物の共用部分の持分は、区分所有権の構成部分となる（2001年土地法第179条は、建物の共用部分及び敷地の共有持分を併せて「共用部分」とする。以下同じ）ことから、建物の専有部分だけが区分所有権の対象となることはない⁽⁸⁾。

II 外国人区分所有法の概要

1 背景

上述のように、カンボジアにおいては土地と建物が一体であることから、区分所有権も敷地に関する権利と建物に関する権利が一体化したものであり、土地の所有権が外国人に認められない以上、何らかの手当てがなければ、外国人が区分所有権を取得することはできない。一方、民法の定める用益物権を区分所有権の上に設定して建物の専有部分に関する権利を自己に帰属させる方法では、権利の存続期間、譲渡可能性

等が制限される。高層のコンドミニアムを建設し、分譲を図る業者にとっては、外国人が顧客対象から外れることは不都合であり、カンボジア政府と私的セクターの間で定期的に開かれるフォーラム⁽⁹⁾において、投資家たちは、2007年頃から、外国人のコンドミニアム所有を可能にするよう政府側に強く要請してきた⁽¹⁰⁾。当初、カンボジア政府側は、上述のように、憲法が外国人の土地所有を禁じていること、土地と建物が一体であり、別個の不動産ではないことから、外国人区分所有法の立法には消極的であったが、外国資本の投資拡大に対するニーズは政府内でも高く、そのためには民間の高層建物建築事業や大規模副都心開発事業のための前提として外国人の建物所有を認める必要があったことから、2010年5月に外国人区分所有法が制定された。

2 特別区分所有権の創設

外国人区分所有法は、全8章24か条から成る。このうち、実体的な規定は、第2章から第4章までの14か条であり、特徴的なのは、その中で「特別区分所有権」という新たな物権を創設したことである。第4条の定義規定によれば、区分所有建物に外国人とクメール市民がそれぞれの専有部分について所有権を有し、共用部分の持分について権利を有している場合において、その建物の専有部分と共用部分の持分に対する

(8) しかし、カンボジア政府は、2009年8月に「区分所有建物の管理及び使用に関する政令第126号」を制定し、建物の専有部分についての排他的な権利を独立の所有権として土地の権利から切り離し、土地及び建物の共用部分については専有部分の所有者全員の共有の下に置くとした（同政令第10条、第12条及び第14条）。敷地とは別個に建物の専有部分を所有権の対象としていることから、建物のみで独立の権利を認めないとする民法の原則の例外を定めるものであり、民法が採用する物権法定主義に抵触する可能性も否定できない。すなわち、民法第131条は、「物権は、この法律、特別法により認められた種類及び内容に限り設定することができる」と定めるため、建物の専有部分についての独立の所有権という特別の物権を創設するためには、法律の定めが必要である。ただし、2001年土地法第183条が共用部分に関する権利を専有部分とは別個に処分することを禁じているため、結果的には、建物の専有部分及び共用部分の持分が敷地の共有持分と一体化している。

(9) Government-Private Sector Forum という名称で、年に2回開催されている。The Cambodian Federation of Employers and Business Associations のウェブサイト参照。〈<http://www.camfeba.com/en/gpsf.html>〉

(10) The Cambodia Daily, September 5, 2007. 〈http://www.sa-asia.com/news_pdf/Gov't%20To%20Study%20Foreigners'%20Property%20Rights.pdf〉

各人の権利が特別区分所有権である（第4条第7号）⁽¹¹⁾。共用部分は、「区分所有者全員の使用又は利益に供する区分所有建物の部分」（同条第6号）と定義される⁽¹²⁾。

共用部分については、専有部分の区分所有者、すなわち特別区分所有者（外国人）及び通常の区分所有者（クメール市民）の特別非分割所有権に属する（第15条第1項）。

通常の区分所有権がクメール市民から外国人に移転するときは、外国人は、特別区分所有権を取得し（第9条第1項）、逆に外国人の特別区分所有権がクメール市民に移転するときには、クメール市民は区分所有権を取得する（同条第2項）。このように、移転の対象となっている権利が、移転の効果としてその名称と内容を変える。

3 特別区分所有権の取得の制限等

外国人による特別区分所有権の取得には、いくつかの制限が課されている。

まず、外国人の特別区分所有権が認められるのは、建物の2階以上についてであり、1階及び地下階⁽¹³⁾については、認められない（第6条第1項）。実際に外国人が地面に接した部分を占有し、使用収益することを禁ずる規定である。

また、建物全体に占める外国人の特別区分所有権の割合が制限されている。具体的な割合については政令に委任しており（同条第2項）、現在は、2010年7月に公布された「区分所有

建物における外国人所有の専有部分の割合及び算定方法に関する政令第82号」により、外国人の特別区分所有権の対象となる専有部分の床面積の合計が、建物の専有部分全体の床面積の合計の70%を超えてはならないとされる。

さらに、経済特区等を除き、原則として国境から30キロメートル以内の建物に外国人が特別区分所有権を有することは認められない（同条第5項）。

おわりに

以上、外国人区分所有法について概観した。同法の制定により、外国人による区分所有建物の専有部分に対する所有権とそれに付随する土地及び建物についての使用・収益権の取得が可能となった。建物について土地とは独立した所有権を認めたこと、移転により権利の名称と内容が変わること等、一部の規定は、民事実体法体系の整合性に影響を与える可能性がある⁽¹⁴⁾。ただし、実務上は、外国人の特別区分所有権は、上述したような制限を受けるほかは、通常の区分所有権とほとんど変わらないものとして取引することが可能であり、この点は、投資家、不動産開発業者、外国人購買層等のニーズに応えるものである。今後は、実務の活発化とともに起こり得る問題の分析及び法改正の要否の検討が課題となろう。

（さかの いっせい）

(11) 第4条第7号は、「外国人及びクメール市民」が有する権利として特別区分所有権を定義するのに対し、同条第8号は、「『特別区分所有者』とは、特別区分所有権を有する外国人をいう。」と定め、クメール市民が除外されている点で分かりにくい。

(12) なお、第4条第6号は、共用部分が「区分所有建物の部分」であるとしながらも、土地を例示列挙している。

(13) 階数の数え方が異なるため、日本語で言うところの1階、2階は、原文ではそれぞれ「地上階」、「1階」となっている。

(14) カンボジアにおける法体系の整合性に関する問題については、三澤あずみ「特集 各国法整備支援の状況～カンボジア～」『ICD NEWS』16号、2004.7、pp.7-10等を参照されたい。

区分所有建物の専有部分の所有権を外国人に付与する法律

(2010年5月24日付勅令 NS/RKM/0510/006号)

国立国会図書館 調査及び立法考査局
海外立法情報課 坂野 一生 訳

【目次】

- 第1章 総則
- 第2章 一般原則
- 第3章 特別区分所有権の取得
- 第4章 特別区分所有者の権利及び義務
 - 第1節 専有部分に関する特別区分所有者の権利及び義務
 - 第2節 共用部分に関する特別区分所有者の権利及び義務
- 第5章 登記及び「所有権」証明書発行の手續
- 第6章 罰則
- 第7章 経過規定
- 第8章 最終規定

第1章 総則

第1条 この法律は、区分所有建物の専有部分の所有権及び区分所有建物の共用部分を使用し、及び収益する権利を外国人に付与することをその目的とする。

第2条 この法律は、次に掲げる目的を有する。

- 1 一般原則、区分所有建物の専有部分の所有権及び共用部分に関する他の権利を有する外国人の権利及び義務並びにそれらの権利の登記手續を定めること。
- 2 カンボジア王国内における外国人による投資を容易にすること。

3 建設分野における投資家の事業を促進し、カンボジア王国における不動産市場の拡大に應えること。

第3条 この法律は、カンボジア王国において区分所有建物の専有部分に所有権を有する外国人及びクメール市民⁽¹⁾に適用する。

第4条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 1 「外国人」とは、クメール国籍を有しない外国人又は外国法人をいい、国籍、信条、信教又は民族的出自によって差別されない。
- 2 「適格外国人」とは、カンボジア法上の能力を有し、カンボジア王国に合法的に入国した外国人をいう。
- 3 「区分所有建物」とは、複数の所有者が居住する建物又は建築物をいう。区分所有建物は、各区分所有者が排他的な所有権を有する「専有部分」及び区分所有者全員の共用に供される「共用部分」により構成される。
- 4 「専有部分」とは、私的かつ排他的な占有及び使用の下にある区分所有建物の部分をいう。
- 5 「専有部分区分所有者」とは、専有部分の所有権を有する者をいう。
- 6 「共用部分」とは、土地、前庭、階段、屋根、庭、花壇、通路、出入口、互有⁽²⁾の壁、

* 訳文中の []、項番号及び号番号は、訳者による補記である。

(1) 本法において、「クメール」は「カンボジア」と同義である。

(2) 互有とは、「互いに接する土地を所有する者が各自の土地及び土地上の建物を区分する障壁、堀・土手・垣等の囲障を不可分的に共同して所有すること」(民法第215条)をいう。

共通の役務提供場所等、区分所有者全員の
使用又は利益に供する区分所有建物の部分
をいう。

- 7 「特別区分所有権」とは、外国人及びク
メール市民各1人以上が専有部分の所有権
を有し、共用部分の特別非分割所有権を有
する1つの区分所有建物において、これら
の者が有する権利をいう。
- 8 「特別区分所有者」とは、特別区分所有
権を有する外国人をいう。
- 9 「特別非分割所有権」とは、区分所有建
物の専有部分の所有権を有することにより、
外国人が使用し、及び収益する権利を有し、
クメール市民が非分割所有権を有する共用
部分について、これらの外国人及びクメー
ル市民が有する権利をいう。
- 10 「区画」とは、区分所有建物の共用部分
及びそれに付属する専有部分をいう。各区
画の価額は、その専有部分の面積の大小に
より異なり、各区分所有者の専有部分の床
面積に応じて算定する。

第2章 一般原則

第5条 適格外国人は、区分所有建物の専有
部分の所有権並びに共用部分を使用し、及び
収益する権利を有する。この場合において、
当該外国人は、この法律その他の法令を遵守
する義務を負う。

- 第6条** ① 外国人は、区分所有建物の2階以
上にある専有部分を所有することができる。
1階及び地下階については、外国人は、区分
所有をすることができない。
- ② 1つの区分所有建物において外国人が区分
所有権を有することのできる専有部分の割合
及びその計算方法は、政令で定める。
 - ③ 所有権を〔外国人に〕付与できるのは、区

分所有建物の専有部分に限る。区分所有建物
の共用部分については、区分所有者全員の共
用に供される。

- ④ 区分所有建物の敷地は、いかなる場合にお
いても、特別区分所有者の所有権の対象とす
ることができない。
- ⑤ 外国人は、経済特区及び王国政府の定める
重要都市その他の地域を除き、陸の国境から
30キロメートル以内の地域その他王国政府
の定める地域に位置する区分所有建物の専有
部分を所有することができない。
- ⑥ 区分所有建物が第三者から賃借した土地に
ある場合には、外国人は、クメール市民と同
じく専有部分について永借権を有する。

第3章 特別区分所有権の取得

第7条 特別区分所有権の設定、移転又は変
更は、次に掲げる事由による。

- 1 法令の規定に従った当事者の合意
- 2 相続

第8条 合意による特別区分所有権の移転は、
登記に関する法令の規定に従い、登記をしな
ければ効力を生じない。

- 第9条** ① 専有部分区分所有者であるクメー
ル市民が、その専有部分の所有権を外国人に
譲渡したときは、特別区分所有者は、専有部
分の所有権及び共用部分の使用収益権を取得
する。この場合において、専有部分の区分所
有者であった〔譲渡人である〕クメール市民
は、共用部分の共有持分を失う。
- ② 専有部分区分所有者である外国人が、その
専有部分をクメール市民に譲渡したときは、
区分所有者となるクメール市民は、専有部分
の所有権及び共用部分の共有持分を取得す
る。

第10条 ① 特別区分所有者の相続人は、法令の規定に従い、被相続人の権利及び義務を承継する。

② 相続人が存在しないとき、相続人が相続を放棄したとき又は法律の規定により相続財産を承継する者がいないときは、相続財産は国庫に帰属する。

第11条 この法律の施行後、外国人がこの法律第6条の規定に違反して区分所有建物の専有部分の譲渡を受け、又は購入したときは、その取引は、無効であり、その取引の当事者は、原状回復の義務を負う。

第4章 特別区分所有者の権利及び義務

第1節 専有部分に関する特別区分所有者の権利及び義務

第12条 専有部分の特別区分所有者は、法律の定める範囲内において、自己の所有する専有部分を自由に使用し、収益し、及び処分する権利を有する。

第13条 ① 専有部分の特別区分所有者は、他の専有部分区分所有者の使用を侵害し、若しくは妨害し、又は他の専有部分区分所有者の生活を妨害する目的で、自らの専有部分を使用することができない。

② 専有部分の特別区分所有者は、区分所有建物の維持に悪影響を及ぼす行為、区分所有建物の管理又は使用に関し専有部分区分所有者共通の利益に反するその他の行為をしてはならない。

第14条 区分所有建物の専有部分の特別区分所有者は、クメール市民である区分所有者と同様の義務その他の負担を負う。特別区分所

有者は、区分所有建物の規約及び法律に定められたすべての義務及び負担を遵守しなければならない。

第2節 共用部分に関する特別区分所有者の権利及び義務

第15条 ① 共用部分は、専有部分区分所有者全員の特別非分割所有権に属する。

② 特別区分所有者は、共用部分を使用し、及び収益する権利のみを有する。

第16条 特別非分割所有権及び法律により特別非分割所有権に属すると認められるその他の権利は、専有部分と分離して分割、処分又は強制売却の対象とすることができない。

第17条 特別区分所有者は、共用部分の管理に参加しなければならない。管理に必要な負担は、別段の合意又は規約に別段の定めがある場合を除き、各区画の価額に応じて分配される。

第18条 ① 区分所有建物の敷地、共用地として指定された前庭のための土地を含め、共用部分を使用し、及び収益する権利は、区分所有建物又は専有部分が滅失しても、消滅しない。

② 区分所有建物が滅失して居住不能になったとき、又は不可抗力若しくは居住者の安全のため権限ある官署から出された命令により破壊されたときは、区分所有者は、全員の合意により、各区画の価額に応じ、又は事前の合意若しくは規約に定めた費用を負担して、建物を復旧し、又は建て替えることができる。復旧又は建替えは、建築許可に関する法律に定める手続に従い、別段の合意又は区分所有建物の規約に別段の定めがある場合を除き、

建物の当初の構造を維持して行われなければならない。

- ③ 区分所有建物が人の行為又は不可抗力により完全に滅失した場合において、クメール人である区分所有者が区分所有建物の敷地を売却することに合意したときは、特別区分所有者は、自らの専有部分の床面積に応じ、又は事前の合意若しくは規約に従って、共用部分の使用収益権の売却代金を受ける権利を有する。

第5章 登記及び〔所有権〕証明書の発行 の手續

- 第19条 ① 登記及び〔所有権〕証明書の発行の手續に関する法令の規定は、区分所有建物の特別区分所有権の登記及び〔所有権〕証明書の発行の手續について準用する。
- ② 特別区分所有者の専有部分についての所有権証明書の様式及び権利を証明する文言については、国土管理都市計画建設省の省令で定める。

第6章 罰則

- 第20条 ① 特別区分所有者が建物又は土地の共用部分を私用に供し、又は売却するために、建物又は土地の共用部分に変更を加えたことにより、共用部分に損害を与えたときは、特別区分所有者は、原状回復の義務を負い、土地法⁽³⁾第257条の規定により処罰される。

- ② 共用部分の管理費用の負担を拒み、又は公の秩序〔を維持する〕義務を遵守しなかった特別区分所有者は、土地法第258条の規定により処罰される。

第21条 土地登記官が、区分所有建物の専有部分の登記又は特別区分所有者に対する専有部分の所有権証明書の発行に関して、この法律の規定に違反したときは、土地法第264条の規定により処罰される。

第7章 経過規定

- 第22条 ① この法律の施行前に区分所有建物の専有部分を買い受け、又は譲り受けた外国人で、この法律第6条の規定に違反するものは、2年以内にこの法律の規定に適合するように修正することができる。
- ② 前項の規定に違反するときは、権限ある官署は、管轄裁判所に対し、区分所有建物の専有部分の強制売却の申立てをしなければならない。

第8章 最終規定

第23条 この法律に反する全ての規定は、無効とする。

第24条 この法律は、緊急に公布する。

(さかの いっせい)

(3) 2001年8月30日付勅令 NS/RKM/0801/14号により公布。