

# ミャンマーの土地法制に関するガイドブック

2017年3月

独立行政法人 日本貿易振興機構  
ヤンゴン事務所

本ガイドブックは、日本貿易振興機構(ジェトロ)ヤンゴン事務所が現地法律事務所 SAGA 国際法律事務所 (<http://www.sagaasialaw.com/>) に作成委託し、2017年3月末現在で入手している情報に基づくものであり、その後の法律改正等によって変わる場合があります。ミャンマーでは法律改正や解釈の変更も多いため、必ず最新の法令を確認するようにしてください。なお、本ガイドブックの著作権は日本貿易振興機構が有しております。

**【免責事項】**

本ガイドブックで提供している情報は、ご利用される方のご判断・責任においてご使用ください。ジェトロでは、できるだけ正確な情報の提供を心掛けておりますが、本レポートで提供した内容に関して、ご利用される方が不利益等を被る事態が生じたとしても、ジェトロおよび執筆者は一切の責任を負いかねますので、ご了承ください。

禁無断転載

## 目次

第1. はじめに.....	1
第2. 不動産の所有権に関する規制.....	1
第3. 不動産の賃貸借に関する規制.....	2
第4. 不動産登記.....	2
1. 登記対象.....	2
2. 登記の効果.....	3
第5. 不動産の担保.....	3
1. 担保の利用状況.....	3
2. 譲渡担保権の種類.....	3
3. 譲渡担保権の設定方法.....	4
4. 実行方法.....	4
5. 外国会社と担保.....	4
第6. 土地の種類に応じた特別法に基づく規制.....	5
1. 概要.....	5
2. 森林法.....	5
3. 空地・休閒地・未開墾地法.....	6
(1) 概要.....	6
(2) 定義.....	6
(3) 中央委員会.....	6
(4) 耕作権及び使用権.....	7
(5) 面積に関する条件.....	7
(6) 期間に関する条件.....	8
(7) 耕作権又は使用権者の義務.....	9
4. 農地法.....	9
(1) 概要.....	9
(2) 定義.....	9

(3) 農地の利用権 .....	10
(4) 農業権の譲渡 .....	10
(5) 農業権の相続 .....	11
(6) 農業権の内容 .....	11
(7) 農業権の賃貸 .....	11
(8) 農業権の抵当権設定 .....	12
(9) 他の目的による農地の使用 .....	12
(10) 外国人への譲渡 .....	12
第7. コンドミニアム法 .....	12
1. はじめに .....	12
2. 定義 .....	13
3. コンドミニアムの要件 .....	13
4. コンドミニアム建設の要件 .....	14
5. 登記 .....	14
6. 開発者の権利及び義務 .....	15
(1) 開発者の権利 .....	15
(2) 開発者の義務 .....	15
7. 共同所有者の権利及び義務 .....	15
(1) 共同所有者の権利 .....	15
(2) 共同所有者の義務 .....	16
8. 取り壊し及び再建築 .....	16
9. 罰則 .....	16
第8. 投資法に基づく土地規制 .....	16
第9. 経済特区法に基づく土地規制 .....	17
第10. 土地取得法、下ビルマ町村土地法、公共財産保護法 .....	17

## 第1. はじめに

ミャンマーで事業を営む際、規模にかかわらず、建物や土地を使用することとなるため、不動産規制はいずれの業種にとっても重要であり、ミャンマーにおける不動産法制を十分理解した上で事業を行う必要がある。本レポートは、ミャンマーへ進出を検討している日本企業や既に活動している日本企業が直面する土地関連の規制等を取りまとめた。

## 第2. 不動産の所有権に関する規制

憲法上、国家は、国内のすべての土地の所有者である旨規定されている(憲法 37 条 1 項)。したがって、個人または企業に土地の所有権は認められていない。しかし、国は自由土地保有地 (freehold land)、許可地 (permit land)、宗教許可地 (religious grant land) 等の使用を認めている。土地の種類に応じて、期限の定めなく使用が認められていたり、90 年、60 年等の形で使用权の期限が規定されている土地もある。しかし、その場合も原則として更新されることとなっている。かかる土地の使用权は、所有権とは異なるものの、賃借権とも異なるため、本稿においては便宜上かかる権利を「所有権」という。

不動産には、土地、建物、その他土地または土地に付着した物から生じる利益が含まれると定義されている(登記法 2 条 6 項)。したがって、建物は土地の付着物として扱われ、原則として土地の所有者と建物の所有者は同一に帰する。その上で、外国会社または外国人は売買、贈与、質、交換または譲渡のいずれの方法によっても不動産を取得することはできないと規定されている(不動産譲渡制限法 4 条)。

なお、不動産譲渡制限法においては、外国会社はミャンマー国民によって管理もしくは支配されていない会社もしくはパートナーシップ、または過半数の株式もしくは持分がミャンマー国民に保有されていない会社もしくはパートナーシップと定義されている(不動産譲渡制限法 2 条 (c))。しかし、実務上は、会社法と同様に、1 株でも株主に外国会社又は外国人が含まれている会社は外国会社として扱われている。今後、会社法の改正により当該取り扱いも変更される可能性がある点に留意が必要である。

ミャンマーにおいても日本と同様に土地の種類が規定されており、農地、森林地、空地・休閒地・未開墾地、それら以外の土地が存在し、それら以外の土地上においてのみ商業ビルの建設が認められる。

### 第3. 不動産の賃貸借に関する規制

不動産の賃貸借に関し、外国人または外国会社に対して1年を超える賃借権は認められない旨規定されている（不動産譲渡制限法5条）。例外として、投資法に基づきミャンマー投資委員会からMIC許可又は是非を得た会社の場合、最大50年の土地賃借が認められ、10年の延長が2回まで認められる（投資法50条(b)、(c)）。

また、経済特区において事業を行う場合には、経済特区法に基づき、最大50年の賃借が認められ、更に25年の延長が認められる（経済特区法79条）。なお、土地の転賃借、譲渡担保権設定、交換又は譲渡を行う場合、管理委員会の許可を得なければならない。投資家の義務として、賃借地上の住宅、建物、農場又は農園の移転に必要な費用を支払わなければならない、移転者の生活水準が元の水準より低くならないよう保障しなければならない（経済特区法80条）。

上記規制の関係上、長期の賃借が必要となる製造業、ホテル業などの事業においてはミャンマー投資法または経済特区法の活用を検討することとなる。

### 第4. 不動産登記

#### 1. 登記対象

登記法に基づき、以下の文書については原則として登記義務を負うとされている（登記法17条1項）。

- (a) 不動産の贈与に係る文書
- (b) 遺言書以外の文書で、不動産に係る権利、権限または利益でその価値が100チャット以上のものを、それらが確定的なものか未確定のものかにかかわらず、現在または将来において創出、宣言、譲渡、制限または消滅させる内容の文書
- (c) 遺言書以外の文書で、上記の権利、権限または利益の創出、宣言、譲渡、制限または消滅の対価としての支払いを確認する文書
- (d) 1年単位、もしくは期間が1年を超える不動産の賃貸または1年単位の不動産の賃貸の予約に係る文書
- (e) 不動産に係る権利、権限または利益でその価値が100チャット以上のものを、現在または将来において創造、宣言、譲渡、制限または消滅させる内容の裁判所の判決、命令または仲裁判断について、そのような判決、命令または仲裁判断の執行に係る文書

## 2. 登記の効果

登記の効果として、動産であるか不動産であるかにかかわらず、物に関する契約書で登記法に基づいて登記された文書は、当該口頭の合意または宣言が、既存の法律の下で所有権の移動または有効な譲渡を伴わない限り、その物についての口頭での合意または宣言に優先する効力を生じる（登記法 48 条）。登記すべき文書を登記しなかった場合には、当該文書に記載された不動産に関して、何らの効力も生じないとされている（登記法 49 条）。したがって、日本と異なり、登記は効力要件であり、登記がなされて初めて当該不動産の権利移転等に関する効力が生じる。

登記情報に関しては、原則として第三者が閲覧することはできず、権利者本人またはその代理人のみが閲覧できる。また、原則として電話による確認は受付られないため、当該土地を管理する関連機関などにおいて直接確認する必要がある。

## 第 5. 不動産の担保

### 1. 担保の利用状況

外国会社との間においては原則として不動産の担保権の設定や担保権の取得は認められないものの、ミャンマー会社の間においては、不動産担保制度は利用されている。

### 2. 譲渡担保権の種類

不動産の譲渡担保権については、財産移転法（The Transfer of Property Act, 1882）に規定されており、全部で 6 種類の譲渡担保権が存在する。具体的には、以下のとおりである。

- ① 単純型譲渡担保権（Simple Mortgage）：担保物件の占有の移転がなく、債務不履行の場合は、担保権者は担保物件を売却させ、代金を弁済に充てる方式。
- ② 条件付売買による譲渡担保権（Mortgage by Conditional Sale）：担保権設定者の債務不履行を条件として担保物件を譲渡担保権者に売却する方式。
- ③ 用益権譲渡担保権（Usufructuary Mortgage）：担保物件の占有を移転し、または移転を約し、非担保債権の支払が完了するまで担保物件を留置し、担保物件から生じる賃料または利益を受領し、全部または一部を債務の利子または被担保債権に充てる方式。
- ④ 英国式譲渡担保権（English Mortgage）：買戻特約を付して担保物件の権限を担保権者に移転し、被担保債権の支払が完了した場合には担保物件の権限を担保権

設定者に移転させる方式。

- ⑤ 権利証書預託による譲渡担保権 (Mortgage by deposit of title-deed) : 特定の都市に所在する担保権設定者が、担保権者に対して担保物件の権利証書を差し入れる方式。

- ⑥ 変則型譲渡担保権 (Anomalous Mortgage) : 上記 5 つの方式以外の譲渡担保権。

現実の金融実務では権利証書預託による方式が中心となっている<sup>1</sup>。

### 3. 譲渡担保権の設定方法

権利証書預託による譲渡担保権以外の方式においては、原則として、登記文書に担保権設定者が証明し、かつ、2名以上の承認によって署名される必要がある。また、それに加え、登記法に基づく登記も必要である。さらに、会社により譲渡担保権が設定される場合には、会社法に基づく登記も必要となる。

### 4. 実行方法

譲渡担保権の実行方法に関しては、財産移転法および民事訴訟法 (The Code of Civil Procedure, 1909) において規定されている。担保権者は、一定の場合において、担保権設定者の債務不履行後、担保物件の全部または一部の売却権限を有する旨規定されている (財産移転法 69 条)。このように制度上は私的実行の自由度が高いにもかかわらず、現実には司法手続を介する場合は圧倒的に多い<sup>2</sup>。

司法手続による場合は、担保権者は、被担保債権の履行期の到来後、被担保債権の弁済等がない限り担保物件の売却命令を裁判所に求めることができる。

### 5. 外国会社と担保

外国人または外国会社が第三者の不動産上に担保権を設定すること、または、使用している不動産を担保に入れることは、不動産譲渡制限法や政府の方針により原則として認められていない。以前は、外国投資法において一定の場合に担保権の設定を認める旨の条文があったが、投資法においては担保権に関連する規定は存在しない。

なお、動産の担保については、禁止する法令は存在しないものの、要件、効果、手続等に関して規定した法令も存在しないため、実務上の有効性が不明確であり、動産担保についても外国会社においてはあまり利用されていない。

---

<sup>1</sup> 金子由芳、トーダーセイン、ティンヌエソー「ミャンマーにおける経済法制の整備状況」国際商事法務 31 巻 11 号 1564 頁 (2003 年)

<sup>2</sup> 金子由芳、トーダーセイン、ティンヌエソー「ミャンマーにおける経済法制の整備状況」国際商事法務 31 巻 11 号 1564 頁 (2003 年)

## 第6. 土地の種類に応じた特別法に基づく規制

### 1. 概要

ミャンマーにおいても様々な土地の種類が存在し、土地の種類に応じた特別法が存在する可能性がある。例えば、森林地には森林法 (The Forest Law, 1992)、空地・休閒地・未開墾地については、空地・休閒地・未開墾地法 (Vacant, Follow and Virgin Land Management Law, 2012) が適用される。そのため、当該種類の土地を使用、譲渡する場合には、空地、休閒地、未開墾地法に規定されている所定の手続を経る必要がある。また、農地については、農地法 (Farmland Law, 2012) が適用される。

### 2. 森林法

森林法は、旧森林法 (The Forest law, 1902) に代わり、1992年11月3日に成立した (森林法 58 条)。森林法 57 条(a)に基づき、1995年12月1日に森林法施行細則 (Ministry of Forest Notification No.106/1995) が成立した。

保護林、保安公共林、プランテーションの指定が同法に基づき行われる。保護林又は保安公共林と指定された場合、原則として伐採等は禁止される。プランテーションに指定された土地については、政府から許可を得た場合、政府及び個人又は組織は合弁事業を行う権利を有する。また、個人又は組織は、自ら使用するために村民により耕作される村所有の薪プランテーションを除き、一定の要件を満たす場合、プランテーションの耕作及び維持の権利を有する (森林法 14 条)。商業規模で林産物を採取する権利を取得した者は、プランテーションの設立又は連邦の許可に基づき自然の再生を遂行する責任を有し、条件に従って、自己の支出において同時に遂行しなければならない (森林法 16 条)。

林産物は、許可を得た後に採取することができる。林産物の採取の許可に当たって、森林局は、その伐採が商業規模である場合、原則として、競争入札方式を行わなければならない (森林法 18 条)。許可を得られた場合、商業規模での林産物の採取許可に関して、大臣より5年以上の期間の許可を得ることができる。局長より2年以上4年以下の条件の許可を得ることができ、森林部長より1年以下の許可を得ることができる (森林法 19 条(a))。当該採取許可を与えられた者は、合理的理由がある場合、6ヵ月以下の期間の延長を2回まで行うことができる (同条(b))。

なお、国内、農業又は漁業に非商業規模で使用する場合、森林部長の許可を得ることなく所定の量以下の林産物の採取を行うことができる (森林法 17 条)。

政府の処分地にある林地及び森林に覆われた土地において開発業務又は商業計画の遂行

を望む者は、森林省から事前に承認を得なければならない。また、教育又は研究業務の遂行若しくは訓練コース又は研修旅行の実施を望む者は、局長又は当該局長から権限を与えられた森林部長から事前に承認を得なければならない(森林法 12 条)。

木炭への燃焼について、森林部長は、所定の条件により、木炭窯の建設及び権利金を支払った林地又は政府の処分地から採取された薪の木炭への燃焼を許可することができる(森林法 22 条)。当該許可なく、商業目的で木炭のために木の伐採を行ってはならない。

木工家内工場又は家具製造業を除く、木挽穴、製材所、さねはぎ所、合板所、ベニア工場又は木工所の設立を望む民間企業家は、当該目的のために委託された森林部長からの許可を得た後にのみ設立をする権利を有する(森林法 30 条)。

### 3. 空地・休閒地・未開墾地法

#### (1) 概要

空地・休閒地・未開墾地法は、2012 年 3 月 30 日に成立した。空地・休閒地・未開墾地法 34 条(a)に基づき、2012 年 8 月 31 日に同法施行細則 (Ministry of Agriculture and Irrigation Notification No.1/2012)が成立した。

#### (2) 定義

本法律における重要な用語の定義は以下のとおりである(空地・休閒地・未開墾地法 2 条(e)、(f))。

「空地及び休閒地」とは、かつて居住者により管理されていたが何らかの理由で放棄された土地で、連邦指定の土地のみならず農業又は畜産目的の土地を意味する。

「未開墾地」とは、これまで一度も耕作されたことがない、新しい土地又はその他森林地を意味する。森、竹、低木の有無、土地の形状が平面か否かを問わず、そして農業、家畜養鶏農業及び水産養殖、鉱業、その他目的のため法律に従い政府に許可された保護林、牧草地、漁業池地から法的に解除された土地も含まれる。

#### (3) 中央委員会

本法律に基づき設置される中央委員会は、一定の状況が生じた場合、権限を与えられた土地を必要な範囲で収用する(空地・休閒地・未開墾地法 19 条)。

中央委員会が、空地・休閒地・未開墾地の使用権を付与された者が本法の条件に違反する事実を見つけた場合、預けられた保証金は連邦に没収され、土地の耕作権又は使用権も取消される(空地・休閒地・未開墾地法 21 条)。

中央委員会は、所定の条件に従い、空地・休閒地・未開墾地の使用権を付与された者に対して状況報告書及び作業完了報告書を要求する権利を有する（空地・休閒地・未開墾地法 31 条）。

#### (4) 耕作権及び使用権

一定の個人又は組織は、中央委員会に対し、所定の条件に従って、①農業、②家畜養鶏農業及び水産養殖、③鉱業、④法律に従い政府が認めるその他の目的を遂行するために国の空地・休閒地・未開墾地の耕作権及び使用権の申請を行うことができる（空地・休閒地・未開墾地法 4 条、5 条）。

中央委員会は上記申請を受領後、登録簿(様式 5)に詳細を記録し、調査及び措置のため、当該申請を議会又は管区若しくは州の専門委員会に送付する。議会又は管区若しくは州の専門委員会は、当該送付された申請を、局事務所又は管区若しくは州局事務所に送付する。局事務所又は管区若しくは州局事務所は、地区局事務所を通じて、当該申請を必要な措置を講じるために郡区局事務所に送付する。郡区局事務所は、当該申請を受領後、(a)空地・休閒地・未開墾地の耕作権及び使用権の申請について、通知日から 30 日以内に信頼に足る証拠と併せて異議申立てを行うことができる旨を公衆に通知する、又は、(b)異議申立てに関する通知を該当する局事務所又は管区域若しくは州局事務所、地区局事務所、郡区局事務所及び空地・休閒地・未開墾地が位置する郡区管理者事務所の掲示板に掲示する。

郡区局事務所は、異議申立てに関する通知期間中、所定の項目について検討し、空地・休閒地・未開墾地の耕作権及び使用権に関する調査書(様式 7)に記入する。

中央委員会は、空地・休閒地・未開墾地の使用に関して管理業務を確実にを行うため、命令によって手順通り申請を許可又は拒絶する（空地・休閒地・未開墾地法 8 条）。許可した場合、保証金が支払われた後、中央委員会は空地・休閒地・未開墾地の耕作権、使用権に関する許可命令を発する（空地・休閒地・未開墾地法 9 条）。

なお、外国投資については、ミャンマー投資委員会の同意をもって、空地・休閒地・未開墾地の耕作権、使用権の申請に対する許可を与える（空地・休閒地・未開墾地法 7 条）。

#### (5) 面積に関する条件

中央委員会は、以下の面積の範囲内で商業農業及び畜産目的での空地・休閒地・未開墾地を許可する（空地・休閒地・未開墾地法 10 条）。

##### (a) 農業の場合

(1) 多年生植物の場合、一度に 5,000 エーカーを超えない範囲で認める。許可面積の

75%の耕作が完了する毎に、施行細則 27 条に基づき所定の申請を提出し、専門委員による現地視察及び承認に基づき、5,000 エーカーを超えない範囲で土地の更なる拡張が認められ、合計 50,000 エーカーを上限として許可される。一度に 5,000 エーカー以上の耕作可能面積を許可する場合、連邦の利益のために連邦政府の内閣の同意をもって行われる。

- (2) 果樹園の場合、3,000 エーカー以下。
- (3) 産業農作物の場合、一度に 5,000 エーカー以下、許可面積の 75 パーセントの耕作が完了する毎に一度に 5,000 エーカー以下を追加でき、最大合計 50,000 エーカーが許可される。一度に 5,000 エーカー以上の耕作可能面積を許可する場合、連邦の利益のために連邦政府の内閣の同意をもって行われる。
- (4) 管理農地を運営したい地方農家及び家族に対して各地元管理委員会の一つによる許可をもって 50 エーカー以下の使用が認められる。
- (b) 家畜養鶏農業及び水産養殖の場合
  - (1) 水産(魚、エビ、カニ)養殖の場合、1,000 エーカー以下。
  - (2) 畜産及び養鶏農業の場合
    - (aa) 水牛、牛及び馬の畜産の場合、2,000 エーカー以下。
    - (bb) 羊及び山羊の畜産の場合、500 エーカー以下。
    - (cc) 鶏、鴨、豚及びウズラの畜産の場合、300 エーカー以下。
  - (3) 上記(1)及び(2)に含まれていない畜産の場合、適切なエーカー数。
- (c) 鉱業目的の場合、鉱業省の同意及び協力をもって許可される。
- (d) 法律に従い政府が認めるその他の目的の場合、関連省の同意及び協力をもって許可される。

## (6) 期間に関する条件

中央委員会は、以下の存続期間において、商業農業及び畜産目的に関する空地・休閒地・未開墾地の使用権を許可する(空地・休閒地・未開墾地法 11 条)。

- (a) 農業の場合
  - (1) 多年生植物及び果樹園については、土地使用権の存続期間は権利を付与された日から 30 年以下。
  - (2) 季節農作物については、土地使用権の存続期間は条件違反がない限り存続する。
- (b) 家畜養鶏農業及び水産養殖については、土地使用権の存続期間は権利付与された日から 30 年以下。
- (c) 上記(a)(1)及び(b)に定める土地使用権の存続期間満了後、事業の種類に応じて、

合計 30 年以下の範囲で追加の期間を許可される。

(d) 鉱業目的の場合、土地使用権の存続期間は鉱業省の同意及び協力をもって許可される。

(e) 法律に従い政府が認めるその他の目的の場合、土地使用権の存続期間は関連省の同意及び協力をもって許可される。

#### **(7) 耕作権又は使用権者の義務**

空地・休閒地・未開墾地の耕作権又は使用権の許可を付与された者は一定の条件を遵守しなければならない（空地・休閒地・未開墾地法 16 条）。

空地・休閒地・未開墾地の耕作権又は使用権を取得した者は、空地・休閒地・未開墾地の最寄りの地区に所在するミャンマー農業開発銀行に中央委員会が決めた保証金を預託しなければならない。

中央委員会は、以下に定める事項に従い、権利の付与日を起算日として、かつプロジェクト又は農作物の種類に応じて、耕作又は利用する権利が付与された空地・休閒地・未開墾地に係る土地税免除期間を定めることができる（空地・休閒地・未開墾地法 14 条、施行細則 39 条）。

中央委員会は、空地・休閒地・未開墾地を耕作又は利用する権利が付与された者に対し、かかる土地の利用について、以下に定める料率及び農作物又はプロジェクトの種類に応じて、土地税を支払うよう指示する。但し、プロジェクト又は農作物の種類に応じて土地税免除期間を定めることができる（空地・休閒地・未開墾地法 14 条）。

### **4. 農地法**

#### **(1) 概要**

本法は、2012 年 3 月 30 日に成立した。本法の施行により、土地国有化法(The Land Nationalization Act, 1953)、小作制廃止法(The Disposal of Tenancies Law, 1963)、農業者権利保護法(The Agriculturist's Rights Protection Law, 1963)は廃止された(農地法 43 条)。農地法 2 条に基づき、2012 年 8 月 31 日に、同法施行細則(President Office Notification No. 62/2012)が成立した。

#### **(2) 定義**

本法上の重要な用語の定義は以下のとおりである（農地法 3 条(a)、(b)、(d)）。

「農地」とは、水田、乾燥地、沖積地、多年生植物地、沿岸地、庭園地、野菜及び花の栽培地並びに沖積島として指定された土地を意味する。本用語には、居住に使用されている町又は村の境界内の土地、宗教建築物及び施設に使用される土地及び農業目的で使用さ

れていない公有地は含まれない。

「水田」とは、主に米の栽培のための土地、天水又は灌漑地を意味する。

「農業権」とは、政府が全ての土地の真の所有者であることを前提として、地上及び地下の宝石、鉱山、石油、ガス及び天然資源の発掘を除く、農業生産力の発達のため、本法及びその規則に従って農業を行う許可を付与することを意味する。

### **(3) 農地の利用権**

中央農地管理委員会より委任を受けた農地管理委員会は、収用地及び国が随時開墾する農地における耕作権の取得を希望する者は、農業権の取得を申請するよう国民に対して表明する。当該表明がなされた場合、収用地及び随時政府が開墾する農地における耕作権の取得を希望する者は、関係する区又は村管理事務所で農業権の無料申請用紙(様式 1)を入手し、必要事項を記入の上、郡区局事務所に申請しなければならない。

農地を使用する権利を許可された者は、関連する区又は村農地管理委員会を通じて土地使用証明書の取得を郡区局事務所に申請する(農地法 4 条)。申請がなされた郡区土地登記局は、農地使用権についての案件を精査した上で関連する郡区農地管理委員会に提出する(農地法 5 条)。

郡区局事務所は、農業権に関する書類を調査し、申請書の受領から 15 日以内に、申請について確たる証拠と共に、異議申立通知(様式 2)を発行する。異議申立通知は、郡区局事務所及び農地が位置する区又は村管理事務所に掲示する。上記異議申立通知を行う場合、30 日以内に異議を申し立てるよう言及する。

郡区農地管理委員会は、所定の登録費用の支払い及び郡区局事務所での登録完了後、地区農地管理委員会の承認により、本法の施行日における既存の農地に関して土地使用証明書を一定の個人又は組織に対して発行する(農地法 6 条)。

### **(4) 農業権の譲渡**

農業権が、売却、交換、贈与により譲渡される場合、譲渡人及び譲受人は、当該農地が位置する区又は村農地管理委員会の面前で印紙税を支払うことにより証書に署名しなければならない。当該証書は、かかる署名から 120 日以内に関係する郡区局事務所に登録される。

農業権を売却、交換又は贈与により受領した者は、農業権を取得した者の名義変更申請書(様式 9)を記入の上、郡区局事務所に提出しなければならない。当該申請を行う場合、元の農地耕作許可証を、登録済の売買証書と共に提出しなければならない。当該申請を受領した郡区局事務所は、農業権に関する書類を調査して照会を行った上で、当該申請の受領から 7 日以内に、調査書類に所見を付して郡区農地管理委員会に提出しなければならない。当該申請を受領した郡区農地管理委員会は、農業権に関する調査書類を精査することによ

り、調査書類の受領から 15 日以内に農業権を取得した者の名義変更を行う旨を郡区局事務所  
所に知らせなければならない。

#### **(5) 農業権の相続**

農業権の相続人は、農業権を取得した者の名義変更のために、様式 9 を用いて、申請書  
に相続証明書及び元の農業権証明書を添えて、郡区局事務所に申請しなければならない。

郡区局事務所は、農業権を取得した者の名義変更の申請に関連して、当該申請の受領か  
ら 15 日以内に、農業権に関する書類及び当該申請を調査することにより、確たる証拠を有  
する者からの異議について、異議申立通知(様式 2(a))を発行しなければならない。異議申  
立通知は、農地が位置する郡区局事務所及び区又は村農地管理委員会に掲示される。当該  
通知を作成する場合、かかる通知の掲示から 30 日以内に異議申立をすることができる旨を  
記載しなければならない。

#### **(6) 農業権の内容**

農業権は以下の権利を含むものである（農地法 9 条）。

- (a) 当該土地を管理下に治め、農業を行い利益を得る権利
- (b) 所定の規律に従い農業権の全部又は一部を売却、質入、賃貸、交換、又は贈与す  
る権利
- (c) 農地の相続に関して生じる紛争は、法律によりそれぞれの裁判所で既存の法律に  
従って、判断される
- (d) 農業権の存続期間は所定の条件の違反がない限り継続される
- (e) 土地開発事業は農業協力組織又は個人投資家の出資による合弁事業により遂行さ  
れる
- (f) 外国投資法に基づき、外国人又は外国人が含まれる組織によって合弁事業が遂行  
される

#### **(7) 農業権の賃貸**

農業権を賃貸する場合、プランテーションに使用される農地は最小限でなければなら  
ない。賃貸人及び賃借人は、当該農地が位置する区又は村農地管理委員会の面前で印紙税を  
支払うことにより、農業権の賃貸借契約に署名しなければならない。賃貸借期間は当該賃  
貸借契約に従い、賃貸借契約書は、契約の締結から 120 日以内に、該当する郡区局事務  
所に登録しなければならない。

## (8) 農業権の抵当権設定

農業権に抵当権を設定する場合、農業権を取得した者は、当該農地におけるプランテーションへの投資を得るために抵当権を設定する。農業権を取得した者は、元の農地耕作許可を政府銀行又は政府がこのために指定する銀行に預託することにより抵当権を設定する。抵当権設定者及び銀行の抵当権受領責任者は、当該農地が位置する区又は村農地管理委員会の面前で印紙税を支払うことにより、抵当権設定証書に署名する。当該証書に買戻し期間を記載しなければならない。当該証書は、証書の署名日から 120 日以内に該当する郡区局事務所に登録しなければならない。抵当権設定者は、抵当権設定期間中、農地でプランテーションを継続する権利を有する。

証書に記載された買戻し期間中に買戻されない限り、抵当権を設定する銀行又は政府が指定する銀行は、農業権を、銀行の手續に従い管理することができる。農地管理権を取得した政府銀行及び政府が指定する銀行、又はかかる銀行から農業権を譲り受ける権利を取得した者は、郡区局事務所において、農業権取得者の名義変更を申請することができる。

## (9) 他の目的による農地の使用

地方及び都市開発のために完成される予定のプロジェクトにおいて、地方生活水準での病院、診療所、図書館、道路、橋、地方市場、宗教的建物、墓地、その他の必要な建物の開発のために、以下の事項を満たしている場合は、農地を使用することができる(施行細則 80 条)。

## (10) 外国人への譲渡

農地権を有する者は、連邦政府の許可なく一切の外国人又は外国人を含む組織に当該農地権の売却、質入、賃貸、交換又は譲渡をしてはならない(農地法 14 条)。

## 第 7. コンドミニアム法

### 1. はじめに

コンドミニアム法は間もなく成立するとの報道が数年前からあったものの、不動産価格の更なる高騰の懸念等から国民の反対の声が強く、成立までの時間を要したものの、2016 年 1 月 29 日に成立した。本法の施行細則については現時点(2017 年 3 月 30 日時点)において成立していない。

## 2. 定義

本法における重要な用語の定義は以下のとおりである（コンドミニアム法 2 条）。

- (1) 「コンドミニアム」とは、本法に従って建設された登記済みの共同所有地における共同所有の 6 階以上の高層住宅を意味する。当該用語には、共同所有者による利用のために手配されている共同所有資産も含まれる。
- (2) 「共同所有資産」とは、以下の共同所有建物と関連する資産を意味する。
  - (a) 本法に従って登記された共同所有地。
  - (b) 共同所有者に関する共同所有建物の基本的施設及び固定の設備。但し、上記共同所有地上に建設された個人所有の区画を除く。
  - (c) 共同所有者の有益な利用のために建設・管理されている建物、教育及び保健に関する建物並びに資産、庭、庭園、樹木、花、給水設備、廃棄物処理並びに衛星設備、エネルギー配給設備、道路、橋並びに排水路、通信機能。
- (3) 「共同所有地」とは、共同所有者のすべてを利する土地及び空閑地で、共同所有建物及び共同所有資産が所在する場所を意味する。
- (4) 「外国人」とは、国民、準国民、帰化者以外の者を意味する。
- (5) 「共同所有者」とは、各区画の所有権の権利証を受領した者を意味する。当該用語には、同人の相続人及び法的譲受人を含む。

## 3. コンドミニアムの要件

本法に基づくコンドミニアムと認められるためには次の要件を満たす必要がある（コンドミニアム法 2 条、11 条）。

- (1) 共同所有地及びコンドミニアムは本法に基づき登記されなければならない。
- (2) 開発者は、登記された共同所有地上にコンドミニアムを建設しなければならない。
- (3) 建設省が規定する階数、区画数、駐車場数、共同所有資産の防犯性、安全性、その他必要な技術的水準を満たさなければならない。

上記に関連して、いかなる土地でも共同所有地として登記できるわけではなく、以下の要件を満たさなければ共同所有地として登記できない（コンドミニアム法 10 条）。

- (a) 居住地区の種類であり、かつ、既存の法律に基づき所有権の譲渡が認められている種類の土地
- (b) 現在の土地所有者が共同所有地としての登記を行っていること
- (c) 管轄の政府部門及び政府機関が策定した都市計画に沿っていること
- (d) 土地面積が 20,000 平方フィート以上であること

#### 4. コンドミニアム建設の要件

コンドミニアム開発事業を希望する者は、所定の最低払込資本金を有し、事業の免許を取得するため、規定に従って建設省人間住居・住宅開発局（DHSHD）に申請しなければならない（コンドミニアム法 13 条）。

開発者がコンドミニアム建設を行う場合、建設許可を取得するため、規定に従い、共同所有地及びコンドミニアムに関する必要書面、土地及び建物の地図、共同所有資産及び所有持分価格に関する情報の必要書類を添付して DHSHD に対して申請しなければならない（コンドミニアム法 14 条）。

建設許可を取得できた場合、開発者は、コンドミニアムの区画の 40%を超えない範囲内で外国人に権利を譲渡できる（コンドミニアム法 15 条(b)）。当該 40%が区画の数と面積のいずれを基準とするかについては法律上規定されていない。

なお、コンドミニアムの建設は原則として共同所有地上でなければならないが（コンドミニアム法 9 条）、政府の所有地又は政府に保有が許可されている土地においても法令に基づく政府の許可がある場合にはコンドミニアムの建設が認められる（コンドミニアム法 15 条(b)）。

#### 5. 登記

土地の原所有者は登記事務所において共同所有地への変更手続きを行う必要がある（コンドミニアム法 16 条(d)）。共同所有地として登記された土地は、機関、組織又は個人名義で所有することはできず、全共同所有者の利益のために共同所有地として存在するものとする（コンドミニアム法 17 条）。開発者は、建設省が任命した登記官に対して、コンドミニアム建設のための証拠書類を登記しなければならない。コンドミニアム建設完了後、各書類及び契約書を登記し、居住許可を取得しなければならない（コンドミニアム法 18 条）。区画を譲渡した場合、区画の譲受人に対して、区画登記証書を譲渡しなければならない（コンドミニアム法 19 条）。区画の譲渡が行われた場合、譲渡人は所定の登記料及び印紙税を支払わなければならない（コンドミニアム法 21 条）。登記された区画を以下のいずれかの方法により譲渡する場合、譲渡人及び譲受人は譲渡日より 30 日以内に登記官に対して譲渡契約書を登記しなければならない（コンドミニアム法 20 条）。

- (a) 贈与、放棄及び交換
- (b) 売買
- (c) 最終専属裁判所の命令又は判決による所有権の移転

## 6. 開発者の権利及び義務

### (1) 開発者の権利

開発者は以下の権利を有する（コンドミニアム法 24 条）。

- (a) 管理委員会の許可を得た上で共同開発者を指名することができる。
- (b) 建設完了前に区画を前売りすることができる。
- (c) コンドミニアムの区画の 40%を超えない範囲内で外国人に権利を譲渡できる。

### (2) 開発者の義務

開発者は以下の義務を有する（コンドミニアム法 25 条）。

- (a) 登記された共同所有地における建設
- (b) 最低払込済資本金及びビジネスライセンスの保有
- (c) 建設時の建設許可及び建設完了後の居住許可の保有
- (d) 各関連書類の登記

## 7. 共同所有者の権利及び義務

### (1) 共同所有者の権利

共同所有者は以下の権利を有する（コンドミニアム法 26 条）。

- (a) 区画の権利保有者を自己に変更することができる。
- (b) 区画の譲渡証書を登記後、区画の所有権を有する。
- (c) 国民に対して、区画を売買、譲渡、貸与又は担保設定を行う権利を有する。
- (d) コンドミニアムの区画の 40%を超えない範囲内で外国人に権利を売買できる。外国人に対して区画を貸与又は担保設定を行う権利を有する。
- (e) 銀行に対して区画に担保設定を行う権利を有する。
- (f) 元のデザイン及びコンドミニアムの強度に影響を与えない場合、管理委員会の許可を得た上で、改修及び修理などを自己の費用で行うことができる。
- (g) 全ての共同所有者と共に組合員の基金を所有することができる。
- (h) 執行委員会の許可を得た上で、社会的事項のために共同所有地を使用することができる。
- (i) 組合員の提示及び特別総会に参加、提案、助言、投票でき、執行委員会の委員に選ばれる権利及び選ぶ権利を有する。

## (2) 共同所有者の義務

共同所有者は以下の義務を有する（コンドミニアム法 27 条）。

- (a) 共同持分価格に応じてコンドミニアムの維持及び管理のための基金に対する支払。区画を貸与している場合、賃借人と別途合意のない限り、共同所有者が当該支払いを行う。
- (b) コンドミニアム及び共同所有資産の持続可能性、衛生及び保安の良好な状態の維持のために共同責任を有する。
- (c) 区画を貸与、担保設定、第三者の使用を認めた場合、執行委員会に知らせなければならない。譲渡等を行う場合、事前に執行委員会に知らせなければならない。
- (d) 自己、賃借人、担保権者、許可を得て滞在している者の過失によりコンドミニアム又は共同所有資産が損傷した場合、責任を負わなければならない。
- (e) その他の目的で区画を使用する場合には執行委員会の許可を得なければならない。

## 8. 取り壊し及び再建築

コンドミニアムの全部又は一部の取り壊し及び再建築を行う場合、組合員の定時又は特別総会において組合員の 75%以上の賛成票が必要となる（コンドミニアム法 28 条）。

執行委員会は当該決議を管轄の管理委員会に対して提出する。許可を得られた場合、新聞に掲載しなければならない。許可取得日から 30 日以内に、登記官に対しても申請をしなければならない（コンドミニアム法 30 条）。再建築の際、退去しない者がいる場合、管轄の管理委員会の許可を得た上で当該不退去者の名簿を執行委員会は DHSHD に対して提出し、DHSHD は安全上の理由のため、警察の支援を得なければならない（コンドミニアム法 31 条）。

## 9. 罰則

本法により規定された規則に違反した場合、1,000,000 チャットから 5,000,000 チャットの範囲内で罰金が科せられる（コンドミニアム法 33 条）。区画の譲渡証書の登記を行わない者に対して、1,000,000 チャットから 2,500,000 チャットの範囲内で罰金が科せられる（コンドミニアム法 34 条）。これらの罰金にもかかわらず、違反を継続した場合、当該罰金の上限額の 10%が更なる罰金として科せられる（コンドミニアム法 35 条）。

## 第 8. 投資法に基づく土地規制

投資法に基づく MIC 許可又は是認を取得した場合、土地又は建物の賃借期間が 50 年まで

認められる（投資法 50 条(b)）。また、加えて 10 年間の延長が 2 回を限度として認められる（投資法 50 条 (c)）。更に、遠隔地などに投資を行った場合、MIC は更に長期間の賃借権を認めることができる（投資法 50 条(f)）。投資家は、登記法に基づき、権利・保証登録官室（Registrar Office of Deeds and Assurances）において賃貸借契約を登録しなければならない（投資法 50 条(d)）。

## 第 9．経済特区法に基づく土地規制

2014 年 1 月 23 日に 2011 年に成立した経済特区法を改正する形で新たな経済特区法が成立した。次に、経済特区に関する通知（国家計画経済開発省通知 2014 年 81 号）が 2014 年 10 月 1 日（以下、「2014 年通知」という）に発布された。経済特区法の施行細則は 2015 年 8 月 27 日に公布された（以下、「経済特区法規則」という）。

管理委員会は投資家に対し、50 年間の土地賃借を認めることができ、更に、25 年を上限として延長できる（経済特区法 79 条）。また、土地の転賃借、譲渡担保権設定、交換又は譲渡を行う場合、管理委員会の許可を得なければならない。投資家の義務として、賃借地上の住宅、建物、農場又は農園の移転に必要な費用を支払わなければならない、移転者の生活水準が元の水準より低くならないよう保障しなければならない（経済特区法 80 条）。事業を清算する場合、必要に応じて土地上の建物を撤去しなければならない（経済特区法 82 条）。

## 第 10．土地取得法、下ビルマ町村土地法、公共財産保護法

土地取得法は、土地取得に関する手続き（事前調査、取得の申告、調査及び裁定、所有）、裁判所手続き（申し立て、賠償金に関する事項）、賠償金の割り当て及び支払いに関する事項、土地の暫定占有、会社の土地取得等について規定している。

下ビルマ町村土地法は、土地に関する権利（土地取得に関する権利、土地所有者の権利取得）、土地所有者の権利に関する事項（権利の喪失、土地所有権の申告及び失効、土地所有又は土地所有者の権利の喪失に関する疑義に対する裁判所の義務）、政府による土地の売却に関する事項、国有地からの立ち退き、不法所有及び使用（罰則等）、土地収益、鉱物の採取及びロイヤリティの徴収に関する規則、政府に対する支払及び責務、所有の記録等について規定している。同法は、2015 年に改正法が制定されているが、ルピーにて記載されていた罰金額がミャンマーチャットに変更される等、小規模な変更にとどまっている。

公共財産保護法は、軍隊、政府機関や公的機関が所有、使用又は保有している金銭、株、その他の公共財産の不正利用や詐取した場合の罰則等について規定している。

レポートをご覧いただいた後、アンケート（所要時間：約 1 分）にご協力ください。

<https://www.jetro.go.jp/form5/pub/ora2/20160157>

本レポートに関する問い合わせ先：

日本貿易振興機構（ジェトロ）ヤンゴン事務所  
#102-103, Prime Hill Business Square No.60  
ShweDagon Pagoda Road,  
Dagon Township, Yangon, Myanmar  
TEL : +95-1-371787