

カンボジア土地法 (日本語訳)

本資料は JB legal Consultancy Co.,Ltd に委託し、英文仮訳 (Unofficial Translation) を JETRO の支援で和文に仮訳したものです。投資を検討する参考資料として活用いただければ幸いです。

本資料はあくまで仮訳であり、JETRO はその内容及び本資料を利用したことにより生じたいかなる損害についても、一切責任を負うものではありません。

正式な法令・政令はカンボジア語のみとなります。解釈等については原典 (カンボジア語) も照らし合わせてご確認いただくことをお勧めいたします。

第1編 私有地及び公地

第1章 所有権

第2章 公地

第3章 共同所有

第1節 僧院の不動産

第2節 先住民団体の不動産

第2編 所有権の取得

第4章 特別な取得財産についての不動産所有の再構成

第5章 土地のコンセッション

第6章 所有権の取得に関する意義

第1節 不動産の売買による取得

第2節 不動産の交換による取得

第3節 相続による取得

第4節 贈与による取得

第3編 私的所有権利書

第7章 所有者の権利及び義務

第1節 所有権の利益の享有

第2節 所有による果実及び産物の増加

第3節 所有権の付合

第1款 人工物による付合

第2款 自然による付合

第4節 不動産の賃貸借

第5節 土地の規則

第8章 制限された財産権

第1節 用益権

第2節 使用又は居住のための権利

第3節 地役権

第1款 自然による地役権

第2款 法律による地役権

第 3 款 契約による地役権

第 4 款 地役権の停止

第 4 編 所有の形式

第 9 章 分割できない所有

第 10 章 総有

第 11 章 共有

第 1 節 壁の共有

第 2 節 排水溝、柵、堤防の共有

第 5 編 担保としての不動産の使用

第 12 章 抵当権

第 13 章 不動産質

第 14 章 動産質

第 6 編 土地台帳

第 15 章 土地台帳の運営

第 16 章 土地台帳に関する調査

第 17 章 土地台帳に関する記録と書面

第 18 章 土地台帳に関する権利書と情報

第 7 編 罰則

第 19 章 所有権の侵害

第 1 節 個人による公地及び私有地に対する侵害

第 1 款 私有地に対する侵害

第 2 款 公地に対する侵害

第 2 節 行政当局による公的及び私有地に対する侵害

第 8 編 最終条項

総則

第1条

この法律は、1993年カンボジア王国憲法に則り、カンボジア王国における不動産の所有権管理様式を確立し、もって不動産所有権及び関連権利書に保証を与えることを目的とする。

第2条

この法律において、不動産という用語の意義は、自然による不動産、不動産定着物、法律による不動産の三つを含む。

自然による不動産とは、森林地、空き地、休閒地、未開墾または開墾された土地、汚水や水道水による浸水地、加工物が堅固に付加され分離することのできない固有の土地、など全ての自然な土地ををいう。

不動産定着物とは、木や装飾物など土地に固定された物、あるいは、建造物に付加された物で、損傷・改造することなくそこから分離することができないものをいう。

法律による不動産とは、法律によって不動産として定められているものをいう。

第3条

全ての人々が、国有地や適法に取得された私有地を尊重すべきである。

カンボジア王国全ての不動産に関連する争いを管轄する、不動産に関する土地台帳記録の管理部は国家に属し、カンボジア政府・国土管理・都市開発建設省のもとに置く。

国の不動産に関する規則及び手続は、閣僚会議令がこれを定める。

第1編 私有地及び公地

第1章 所有権

第4条

1993年憲法の第44条において認められた所有権は、この法律に明記された要件に従い、カンボジア王国における全ての不動産に適用される。

第5条

公共の利益に基づく場合を除き、何人もその所有権を剥奪されない。所有権の剥奪は、事前に適正な補償を受けた後、法律・規則によって定められた形式と手続に従って行わなければならない。

第6条

適法な占有のみ、所有権を有することができる。

国もまた、この法律によって明らかにされた厳格な制限の範囲内で、国家に属する不動産を一般市民及び合法的なクメール諸族の所有者に与えなければならない。

所有権に関する全ての譲渡および変動は、売買・相続・交易・贈与の一般規則、若しくは裁判所の判決によって求められたことに応じて行わなければならない。

第7条

1979年以前の不動産所有権は、如何なる形式といえどもこれを認可しない。

第8条

クメール国籍を有する自然人または法人のみが、カンボジア王国における土地所有権を有する。

次に掲げる人物及び団体はカンボジアの土地の所有者となることができる。

カンボジア市民、公共土地協同組合、公的機構、カンボジア人の共同体及び組合、公的事業、カンボジア市民及び商業事業、そして合法的な団体として法律によって認められた全てのカンボジア人による自治体。

カンボジアの土地所有者となるため国籍を偽造した外国人は、この法律における 251 条以下に定められた刑罰に処される。これにおいて購入された全ての財産は、国家からの補償なしに国家の財産として押収される。

第9条

カンボジア市民及びカンボジアの法律に従い認められた合法的なカンボジア企業によって 51%以上の株式を所有されており、カンボジア王国に登録されている法人は、土地所有者となることができる。また定款で規定された割合についても考慮することができる。株主によって締結され、この条項に反する全ての私的な契約は法律上無効である。

定款で規定された割合がカンボジアでの活動を休止する方針に変わった場合、その企業は現行の方針に応じて定款を改訂し、有効な法律に従った修正条項を管轄権をもつ機関に知らせなければならない。

第10条

人、自然、法律による所有は個々の所有権である。

その所有について規定された合法的な方法を通して特権を行使する団体の一員による所有は、共同所有(共有)である。

財産全体の権利について行使し、同一のものと確認できる個々が団結することによる所有を、分割することのできない所有(総有)とする。

財産のある特定された部分及び共有部分とされるその他の部分につき、合法的な規則若しくは契約上でなされた合意に従い排他的権利を行使する団体による所有は、共同所有(共有)とする。

それぞれの所有形態はこれら所有に関する特別規定によって定められる。

第11条

不動産所有に関する法的体制はカンボジア社会、すなわち農地、森、運河、湖、貯水池若しくは広々とした水面、海岸、川岸、都市特有の不動産、そして工業開発地域における建設作業地などの求めに応じて変動しなければならない。

閣僚会議令はこの法律の手続を補足し、この法律が社会経済、土地管理及び都市計画の必要性に応じるため減じなければならない。

規則は法律による手続に従い、これらの様々な財産管理体制に関する詳細を明記しなければならない。

第2章 公地

第12条

1993年憲法第58条に列挙された、カンボジア王国の領地における不動産の所有者と、国庫帰属の不動産、任意に所有者から国家へ譲り受けられた不動産、課税及び正式な私的

収用の対象外である不動産、この法律の第四章に掲げられており現在は私的に占有されていない全ての不動産の所有者は、国家である。

第13条

国家の他に、公共団体、公的機関、公法律により法律上のものとして認められた団体若しくは人は、この章において定められた条件の範囲内であれば、不動産の所有者となることができる。

第14条

国家、または閣僚会議令の管理下にある公共団体に属するいくつかの不動産は、公法上の団体の公地である。私有地として管理されているもの及び取引の対象とされているその他の不動産は、公法上の団体の私有地である。

第15条

次に掲げる不動産は、国家及び法律上の公共団体における公地とする。

- ・ 森、航行可能または浮揚可能な水路、自然の湖、航行可能または浮揚可能な川や海岸の土手などのような、自然に由来する不動産
- ・ 港の波止場、線路、鉄道駅または空港などのような、公的利用のため特別に開発された不動産
- ・ 道路、道、牛車の通路、小道、庭や公園、保留地などのような、自然状態若しくは開発後のもので公的利用のために使用することのできる不動産
- ・ 公立学校及び教育機関、行政上の建物及び全ての公立病院などのような、公的サービスを供給するための不動産
- ・ 法によって保護された自然保護区の一部をなす不動産
- ・ 考古学的、文化的及び歴史的な国会遺産
- ・ 王室家の私有地ではない、王室領地にある不動産。王に君臨する者が王室の不動産を管理する。

第16条

国家の公地は譲渡することができず、これら不動産の所有者は時効にかからない。

国家の公地は、この法律の第四章における特別な許可条項によっても獲得されることできない。

但し、国家の公地は、この法律の第三章によって認められているものを除き、種々の租

税義務に従わない場合、一時的、若しくは無効または取り消すことのできる占有権利書及び使用権限が認められる。かかる権限は、所有権または所有者の利益のための物権に変質することができない。

国家の公地がその使用権限を失った場合、公地から私有地へ譲渡すると同時に、法律に基づき、国家の私有地としてリストに挙げるができる。

第17条

国家又は公法上の団体に属する私有地は、売却、交易、分割、または法律によって定められた譲渡権の対象となる。

かかる不動産は賃貸の対象となり、法律によって適法とされた全ての契約の対象となる。

売却、国家または公法上の団体の私有地の管理に関する要件及び手続は閣僚会議令によって定められる。上述した閣僚会議令がないときは、売却することができない。国家の私有地は、この法律の第五章が明記する要件に基づき土地使用権の対象となる。

この法律の第四章に従っていた場合であっても、この法律が効力を生じた日から、国家または公法上の団体の私有地において起きたいかなる領土の侵略も認められない。

だが、国家私的使用地に属する空地所有権は、閣僚会議令に明記された条件に該当する社会的目的のため必要であると証明した者に対しては、与えられうる。

第18条

次に掲げるものはまったく無効で、いかなる場合においても合法とならない。

・ 国家公的使用地または公法上の団体の領地に侵入する行為、若しくは国家の私的使用地の所有を、法律上の正規の手続や、所有または変質を開始した日とは関係なくそれよりも前に規定された手続に基づかない所有に、変質する行為。

・ 社会的目的のための所有である場合を除き、この法律が効力を生じる前に起こった変質であったとしても、土地のコンセッションを所有権に変質する行為。

・ 第五章の条項に従っていない土地の所有

・ この法律が効力を生じた後、いかなる場合であっても国家私的使用地において所有する領地に侵入する行為。

第19条

この法律の第18条に該当する権限を有する者およびそのような状況下にある者は、適法に獲得された不動産の維持費及び管理費の補償及び弁償を主張することができない。

国家及び公共団体の公地を、故意にまたは詐欺的集団によって違法に取得した場合は、この法律の第259条に基づき罰される。

道路の予定となる土地を取得するなど、損害を与えるようなもしくは既に着手した一般の関心のある仕事を遅延させるような、公地からの土地の取得は、罰が二倍となる。

いかなる場合であれ、行為者が関連当局の設定した期限内に違法な占有を止めなかったのであれば、当局は土地から行為者を立ち退かせる手続を開始する。

第3章 共同所有

第1節 僧院の不動産

第20条

仏教徒の僧院を含む土地及び建造物などの不動産は、仏教徒に恒久的に割り当てられる世襲財産であり、その信者はパゴダ委員会による管理のもとこれを利用することができる。

第21条

僧院の不動産は、売却、交換、贈与をすることができず、また時効にもかからない。

僧院の不動産は、その賃貸料や小作料などの収入を宗教的業務のためのみに使用する場
合に限り、賃貸や小作をすることができる。

この不動産の保護に関しては、パゴダ委員会の代表者によって保証される。パゴダ委員会及びその代表者を選任し、もってパゴダの権利を保護するための手続は、宗教省の大臣令によって決定される。

第22条

その他の宗教的信仰に関する宗教的土地及び財産については、この法律の第20条及び第21条によって定められた管理体制の対象とならない。これらの財産は、法律の定めのもと創立されたこれら宗教の関係者によって、管理される。

第2節 先住民団体の不動産

第23条

先住民団体とは、民族的・社会的・文化的・経済的団体であることが明らかな、カンボジア王国の領地に住む人々で、伝統的な生活様式をとり、集団的利用に関する慣習法によって彼らの所有物とされる土地を開墾する人々をいう。

共同体の内規により定められた彼らの法的地位よりも優先して、現在において実在する団体は、彼らの伝統的習慣に従って、その団体とその団体の不動産を管理し続けることができ、またこの法律の規定の対象となる。

第24条

先住民団体に関する民族的・文化的・社会的基準を満たす個人は、団体の過半数によってその一員として認められ、またその団体の賛成のもと共有及び従属を承諾した個人は、先住民団体の一員となり、この法律によって定められた権利・保証・保護をうける資格を有することとなる。

第25条

先住民団体の土地は、前述した団体が居住者に設置したもの、または彼らが伝統的な農業を営むためのものとする。

先住民団体の土地は、実際に開墾した土地のみならず、彼らの農業方法を実施するのに要求され、当局によって認証された耕作の変更のため必要とされる予定である土地をも含む。

先住民団体の不動産における大きさや境界線の区分は、居住者の主張と同内容の、団体によって主張される事実上の状況に応じて、またはこの法律の第六章や閣僚会議令に関連する条項の規定に応じて、定められる。

第26条

第25条に記載された不動産の所有は、国家によって共同所有として先住民団体に対し保証される。この共同所有は、全ての権限と私的所有を享有することの保護を含む。しかし、その共同体は、全ての人及び団体にとって国家の公地とされる共同所有を処分する権限をもたない。

団体の不動産と特別な状況における土地使用に関連した全ての共同所有権の行使は、彼らの習慣に従い、団体の最終決定権限を有する伝統的な機関またはその機構により、責任を負う。また、環境保全法のような不動産に関連する一般施行規則の対象となる。

この条項における規定は、国益及び国家の緊急事態における必要性によって要求され、国家によってなされた労働を引き受けることを妨げない。

第27条

先住民団体員の文化的・経済的・社会的発展を促進する目的で、またはこのような団体員が団体から自由に離脱すること若しくはその制限から解放されることを許可する目的で、団体によって使用される土地を適した分配で共同所有する権利は、譲渡されうる。

私的な個人所有の対象となる不動産は、国家の公地の一般的定義に含まれない。

第28条

団体の外部にある公共事業機関は、いかなる先住民団体に帰する不動産の権利も取得できない。

第2編 所有権の取得

第4章 特別な取得財産についての不動産所有の再構成

第29条

1975年から1979年の危機後におけるカンボジアの不動産所有権の再構成の範囲内において、不動産所有権に関連した時効の一般的規則に従属していない状況で、例外的に、1989年以降に認定された不動産占有は、不動産の実質的権利を構成し、またこの法律によって明記された要件に従い、土地占有者による所有権の取得に結びつく。

いかなる所有者のための占有の開始も、この法律が効力を生じた日から効力を失う。

第30条

この法律が発布される前に、五年以上、個人的適法に、平和的かつ争いなく不動産を私的に占有してきた者は、確定所有権利書を請求する権利を有する。

所有に関する最終的な権利を付与する場合において妨害をうけた場合、原告は、自己が平穩に、その争いの対象となっている土地を五年間以上争うことなく所有したという要件を証明しなければならない。若しくは、その不動産の原所有者や彼の法律上の受取人から、もしくはその所有権の譲受人や相続者から、その不動産を買い受けたということを証明しなければならない。

第31条

この法律が効力を生じる前に所有権を享有した全ての人は、関連当局によって管理される。もしこの者が不動産所有者となることのできる全ての要件を満たせば、その者が適法な状態で、規定された五年間の期間が到達するまでの間、その者の所有権を拡張し、その後最終的な所有権を得ることができる。十分な期間のため延長する許可権限は、その所有が平穏かつ争いの余地がなかったとき、関連当局によって拒絶されることはない。

期間を延長する許可を不法に拒絶した関連当局は、個人責任を負う。

法律上の要件を満たさない所有で、関連当局によってなされた不法な許可は全く無効である。その違法な許可をなした当局は、法的責任より前に個人的責任を負う。

第32条

居住者が推定される所有者の地位しか有さないため、若しくは威力によって居住者を隠避し居住者として振る舞ったために、この法律の条件を満たさない場合、この法律に基づき、その不動産はその居住者の所有となることはできない。

かかる不動産は国家の財産として帰属し、この章に基づき、いかなる人も所有権取得のためその領地に侵入することは許されない。

第33条

もし不動産が、暴力的にもしくは関連当局の権限の濫用によって得られた場合、その不動産は国家に帰属し、その没収された不動産の合法的な所有者からの請求がなければ、新たな所有の対象になることができない。この請求は、国家によって没収が宣言された日から三年以内になされなければならない。

第34条

本法発効後において、公的団体や私人に属する不動産の占有権限がない新たな占有は、不法占有としてみなされ、この法律の第259条により処罰される。

第35条

国家若しくは公法上の団体の代表者で、関連当局のみが、権限及び不十分な権限なしに、不動産からの退去を占有者に強いることができる。

国家若しくは公法上の団体の代表者ではない公共事業機関、または個人は、有効な所有

権をもつ平穏な占有を強制的に移動させる権限を有しない。移動させることができるのは、その財産の請求をする者に対して裁判所がなす判決のみである。

裁判所は、その権利書の方式・原因・条件を確証しなければならない。しかしながら、裁判所は、有効かつ完全な土地台帳に関する権限を主張する者の利益になるような占有の収去命令を拒むことはできない。

第36条

もし判決により命じられた収去が、不安定性、若しくは深刻な社会的影響を引き起こす原因となりうる場合、関連当局は判決に基づく強制執行の一時的な差止請求をすることができる。

第37条

占有を通じての不動産の所有権は、この法律の条件に従って不動産を占拠する者の利益のためのみ取得することができる。詐取によって占有した者の利益のための取得は認められない。

第38条

不動産所有権に転換するためには、占有が公衆に対して明快かつ非暴力的で周知の状態にあり、継続的で誠実なものでなければならない。

その占有が明快なものであるということとは、その者自身若しくはその者の代理である他の者によって行使されるかどうかにかかわらず、その所持人はその他の権限に基づかないその者自身のための排他的な所持人として、その者の権利能力の範囲内で占有しなければならない。もし真の所持人が、表見的な所持人を背後においたままであった場合、その者は所有権の取得が認められる占有権利書を主張することができない。

その占有が非暴力的なものであるということとは、暴力を取得原因とする全ての占有が法律に従ったものではないとみなされるということである。しかしながら、もし暴力が、権限なしに不動産を獲得しようとした第三者に対してなされた場合、かかる暴力は、第一の平穏な占有取得の妨げとならない。

その占有が周知の状態にあるということとは、その所持人が、その者の不動産に関する権利を争い、またはその者を確認すること若しくはその者が誰か定めることができない人々に隠避することなく、占有をするということである。

その占有が継続的なものであるということとは、所持人が所有権の取得を主張するため必

要とされる期間の間、通常想定される方法で行為しなければならないということである。短期間の間占有を中断していたという事実、または肥沃な土地を回復するため土地が未開墾なままであるという事実は、所有権の取得の妨げとならない。

その占有が誠意あるものであるということとは、所持人が占有してきた土地に第三者の権利がある可能性につき認識していないということである。

第 39 条

完全な所有権に移転するため占有している間、この法律に従った占有はその不動産の実質的権利として構成される。かかる不動産は、交換、譲渡の権限、及び取引の対象となる。

第 40 条

土地台帳の記録に関する概要およびその登録の構成をしている間、関連当局は不動産の占有権利書を与え続けるべきである。

その権利書は占有の証拠となるが、それ自体が所有者の権利書となるのではなく、争う余地の無いものではない。

土地登記簿が作成された時点で所有権に関し争いが無いときのみ、確定的かつ争う余地のない土地所有権利書を構成することができる。

争いが提議された場合、その土地の合法的な占有者の決定は、全ての関連証拠からなされた追加的調査に基づきなされる。土地に対する占有権利書は証拠の一つとなるが、それ自体が決定力となることはない。

第 41 条

非公式に収用することができない、若しくは法律に従わないで占有された不動産の占有権利書の付与は、罰される。

第 42 条

前述したことににかかわらず、無知または不注意によってその占有の登録を怠った全ての者は、この法律の第 29 条・30 条・31 条によって保護される権利を有する。

第 43 条

国家の公地はいかなる場合も所有権取得の対象となることができない。

国家の公地の占有という状況は、もしその占有がこの法律によって定められた方法により管理されていなかった場合、不安定性および違法性を有することとなる。

違法な占拠をすれば、直ちにその建物を収去され、この法律の第259条により処罰される。

違法な占拠をすれば、その不動産に対して行われた改良工事や労働についてのいかなる損害賠償をも受ける資格を有しない。

第44条

国家または公共団体の不動産の占有権利書で、関連当局により私人に対して付与されたものは全く無効である。

かかる権限を付与した当局者は、民法または刑法上の責任を負う。かかる違法や、対応を怠ったことにつき認識した全ての公共事業機関は共犯者とみなされ、その犯罪を犯した者と同様の罰を負う。

第45条

もし関連当局が不動産に関する占有権利書の付与を拒んだ場合、不動産所有者は土地管理・都市開発建設省の大臣に提訴することができる。

第46条

土地を占有している真の所持人以外の者に対し、関連当局が不動産の占有権利書を付与した場合は犯罪となり、この法律の第261条により罰される。

第47条

占有者間の不動産に関する争いについては、調査または定められた手続に基づく解決に付託されなければならない。その調査結果は、国土管理・都市開発建設省によって創立された土地委員会に提出される。この委員会はこれら争いにつき結論を出さなければならない。この結果に不平がある場合、裁判所に訴えることができる。その組織と委員会の機能については、閣僚会議令によって定められる。

第5章 土地コンセッション

第48条

土地コンセッションとは、関連当局の裁量により発行される法的文書によって創設される法的権利であり、これを受けた個人、法人、個人の集団は土地を占有し、この法律で規

定される権利を行使できる。

第49条

土地コンセッションは社会的・経済的目的に相応しなければならない。

社会的コンセッションの場合には、受益者は、住宅建設、または自らの生計維持のため国家地に耕作をなし得る。

経済的コンセッションの場合には、受益者はカンボジア王国の土地を工業や農業開発のために土地を整理することができる。

第50条

公的サービスの供与に関連するかどうかにかかわらず、国の土地の使用、開発、探査コンセッションには、鉱業・港湾・空港・工業開発・漁業コンセッションなどのようなその他のコンセッションがいくつか存在する。これらコンセッションはこの法律の規定の範囲外である。

第51条

土地コンセッションは、貧しい家庭が彼ら自身のための住宅を建てるため、若しくは生計維持のための耕作をするために与えられる、社会的コンセッションである場合以外は、不当に与えられてはならない。

第52条

土地コンセッションは、コンセッション契約によって規定された期間のみの権利である。

土地コンセッションは、社会的コンセッションである場合を除き、コンセッションのため用意された土地の所有権のために認めることはできない。

第53条

土地コンセッションは、土地占有の要因ではないものから生じることは決してない。土地コンセッションは、コンセッションが供与される土地の所有者である政府、公共土地協同組合、公共団体等の関連当局により、土地占有以前に発行される特定の法的文書に準拠するものでなければならない。土地コンセッションは、国土管理・都市計画建設省の大臣によって登記される。

第54条

土地コンセッションは、公序規定であるこの法律の条項に従わなければならない、という条件付きである。

コンセッションの書類は、契約上の効力を有する他の特別な条項を更に含む。

第55条

土地コンセッションは、法的資格が適法でない場合に、政府決定を通して取り消すことができる。

コンセッション所有者は、法律によって定められた手続に従い、これらの決定を上訴する権限がある。

裁判所は、コンセッション所有者が取引において規定された特別条項に従っていない場合、そのコンセッションを取り消すべきである。

第56条

許可期間の間、許可された土地に関するコンセッション所有者の権利は、所有者に帰属し譲渡権を保護するための権利である。特に、コンセッション所有者は関連当局によってその権利を保護される資格を有する。

コンセッション所有者は、その形式にかかわらず、許可をうけた土地に対する侵略及び侵害につき抗弁することができる。

コンセッション所有者は土地の果実を取得することができ、コンセッションの使用目的に応じて農業開発をすることができる。コンセッション所有者は、土地の使用目的を、自然構造に影響を与える損害を発生させるようなもの及びコンセッションの満期に崩壊する目的でこれを利用するものに変更することができない。

第57条

許可された土地は、譲渡によって移転することができない。許可された土地の譲渡は、関連当局によって新たな許可権限者の利益のためなされる、新たな許可契約の締結によってのみ生じる。

コンセッション所有者が死亡した場合、その者の相続人が望むのであれば、残された許可期間の間、その権利を行使することができる。

第58条

土地コンセッションは、道路、運送通路、歩道、境界線、補修管理のため必要とされる土地を妨害してはならない。または水路、小さな池、貯水池、人々の生活用水のため使用される水をもまた同様に、妨害してはならない。

第59条

コンセッションを与えられる土地の領地は、10000ヘクタールを越えることはできない。

この制限を超えたコンセッションは、修正されなければならない。しかしながら、かかる修正が、手続上その利用を危うくすることとなる場合、コンセッション所有者は特別な免除を得ることができる。修正と特別免除の手続は閣僚会議令によって定められる。

同一人物によって管理されたいくつかの公法上の団体及び特定人の賛成で、第一章に基づき組織されたものより優れた、複数の場所に対する土地コンセッション権限の発布は禁止する。

第60条

住宅のための土地コンセッション、または生計維持のため農業利用をするため及び産業・工業開発のための土地コンセッションに関する手続は、閣僚会議令によって定められる。

第61条

土地コンセッションの最長期間は、99年である。

第62条

工業上の耕作を使用目的として創設された土地コンセッションは、コンセッションが付与された後の12カ月以内に利用しなければならない。正当事由なしに、12カ月以上その利用を怠った場合は、コンセッションの取消事由に該当する。

コンセッション所有者が、コンセッションに付された手数料帳簿の条件を満たさない場合、コンセッションの撤回事由に該当する。

いかなる理由であれ、コンセッションが撤回された場合、コンセッション所有者はその損失にたいして補償を主張する資格を有しない。

第6章 所有権の取得に関する意義

第63条

私人間における売買・交換・贈与・相続によってなされる不動産の所有権の移転は、法律の定めに従って履行されなければならない。

第1節 不動産の売買による取得

第64条

不動産売買に関する契約は、売主から買主へ不動産の購入価格の支払いがなされることで、売主から買主へ不動産所有権が移転することを認める契約である。

第65条

所有権の移転は、不動産売買に関する契約が認証された形式で、関連当局及び土地台帳管理局によって締結された場合にのみ、第三者に対して履行強制することができる。

売買契約それ自体は、目的物の所有権を移転するための十分な法律上の要件ではない。

第66条

クメール諸族の人々および契約を締結した者は不動産を売却または購入することができる。

しかしながら、次に掲げる者は売却することができない。

- ・財産の所有者でなく、売却を申し出た者
- ・他の共同所有者の同意がなく、分割することのできない財産を有する共有者
- ・差押えの対象である不動産を有する者

次に掲げる者は、購入することができない。

- ・後見人は、被後見人の財産を購入することができない
- ・保佐人は、被保佐人の財産を購入することができない
- ・裁判官または行政機関は、彼らの管轄にある財産及び売却を命じられた財産を購入することができない。
- ・抵当（質）流れし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

配偶者間における売買は、まったく無効である。

第68条

売却済みの不動産に重大な隠れた瑕疵がない場合、契約によって、売主は買主を保証することができる。もしそうでない場合、かかる売買は無効である。

第69条

所有権の移転は、土地台帳管理局が売買契約を登録した場合、有効とされる。売却代金は、その契約が無効でない場合、契約によって明示される。

不動産売買に関する契約は、全ての当事者が、その不動産に課された全ての税金を納税したということが証拠によって証明された場合にのみ、登録される。

第2節 不動産の交換による取得

第70条

不動産の交換とは、当事者が相互に不動産の交換に賛成した契約をいう。

不動産の交換は、不動産所有権の移転によってなされる。交換は、売却と同様の要件によって処理される。

第3節 相続による取得

第71条

移転は、遺言のない相続・相続継承・遺言・遺贈によって、次に掲げる不動産につきなされる。

- ・この法律に従って明確に確立された、所有権利書のある不動産
- ・権利書によって、もしくは合法的な書面やその他の証拠によって証明された、法律に従った所有不動産
- ・制限された所有権、または物権のある不動産

第72条

相続承継の場合、現行法の30条及び31条に規定された、完全な所有権取得のための不動産の占有継続の必要性は、死亡によって占有が開始された時点から算定される。

第73条

占有のみがなされており、政府の証明書によって登録若しくは登記はされていないが、法律上の要件に従って適法に占有された不動産は、相続によって移転される。

第74条

不動産が何ら権利書なしに占有された、若しくは相続によって移転された場合、不動産

の新たな占拠者である後継者は、この法律のその他全ての条件を満たしさえすれば、それを管理し保護を受け続けることができる。

この場合、関連当局若しくはその他の自然人は、事実上の所有者として死者の占有を利用したり、相続人の権利を侵害すること、若しくはこれらの占有を法的に有効と認めたり保証したりすることを拒む口実として財産の正式分配の欠如を利用したりしてはいけない。

第75条

相続された不動産が死者の家族のための住居として使用されている、若しくはその家族の生計維持のため使用されている場合、相続人は、分割の請求をしたり、共同相続人が全員一致でなした明確な同意なしに売却を請求することはできない。更に、自己の相続持分を売却した共同相続人は、その財産を売却した対価として、その相続権を失う。相続された不動産売買に関する禁止事項に違反した共同相続人は、その行為につき買主と共に、単独で責任を負う。

第76条

法律上及び事実上の障害により相続財産を占有し続けることができない相続人、若しくは当該部分について個人的に責任を負うことを望まない相続人は、第三者にその財産を移転することができる。

第77条

経済的目的に応じて土地コンセッションを受けた者が、企業ではなく、その死亡によって不動産の占有権利書を有した自然人である場合、このコンセッションは、コンセッションを与えた行政当局の承認なしに分割の対象とならない。

第78条

相続人若しくは受遺者なしに死亡した者の財産は国家に帰属し、その私有地として組み入れられる。

第79条

相続による不動産の承継は、発布された新しい民法において未解決の目的物に関しては、伝統的法則によって管理される。

第4節 贈与による取得

第80条

贈与とは、贈与者若しくは寄贈者と呼ばれる人々による契約で、その不動産を受け取る受取人若しくは受贈者と呼ばれる人々に移転するものである。

第81条

不動産の贈与は、それが公正証書に記され土地台帳管理局に登録されていれば、第三者に対抗できる。

第82条

不動産は生存者間の遺贈、若しくは死亡によって、遺贈によって贈与される対象となる。もしかかる贈与が相互贈与であった場合、その行為は交換となる。

第83条

国家は、自然人に対して、又は彼らが居住及び生計維持のため農業を営むことを許可する目的での社会的理由によってのみ、不動産を贈与することができる。贈与された不動産の価値は、要求された目的との関連で制限され、推測若しくは受益者の社会的地位を考慮した過剰な利益は認められない。

この法律より先んじて国家によって与えられた贈与は、再調査されない。

第84条

不動産の贈与は、一度受諾されたら取り消すことはできない。かかる贈与の権限を有する所有者はこれを早急に移転することができる。但し、寄贈者は不動産の用益権、またはは使用权、居住権を保持することができる。かかる事項は契約に明記され、土地台帳管理局に登録されなければならない。

第3編 私的所有権利書

第7章 所有者の権利及び義務

第1節 所有権の利益の共有

第85条

不動産の所有者は、法律によって禁じられている方法を除き、その財産を使用・処分・共有する排他的かつ広範囲にわたる権利を有する。

第86条

不動産の所有者は、第三者や特にその隣人に対して不法行為及び妨害となり、損害を与

える目的でこれを使用してはならない。

不動産の通常の適法な使用は、この財産の生活妨害となる使用としてみなされない。

第 87 条

法律で禁じられていない限り、土地の所有者は、彼の望むあらゆるものの配置、開発、建造をすることができる。かかる開発及び建設は、この章の第三節の条項に従い、その者の所有権にある。

第 88 条

不動産の所有者は、その不動産の最初の形式及び建物を、その使用目的及びこの法律の条項に従って、自由に開発及び修正をすることができる。

第 89 条

この法律において、不動産の本来の自然状態及び建物の変更とは、土地、森、耕作地の整備をすること、盛り土をして土地を高くすること、丘や斜面を平らにすること、地上を掘り出すために土地を発掘しくり抜いて作ること、鉄鋼や採石場を開発すること、水を貯水するための排水設備を建設すること、農地を都市化すること、産業領域や工場を開発すること、である。

第 90 条

土地表面の所有者は、その地下またはそこから掘り出される全てのもので、この法律の 88 条と 89 条の条項に反しないものであれば、その所有者となる。地下の限界線は、不動産の表面から垂直線上のなかで定められる。

但し、所有者は、その者が土地上で発見した全ての浅浮き彫りの作品又は古代美術品といった像の所有を主張することができない。かかる国家遺産の一部といえる作品は、文化芸術省の大臣に返還しなければならない。

第 91 条

土地上の所有者は、その者の不動産に直接的に置かれた領域、または特別法によって管理された電線や遠距離通信線以外の物で、その者の不動産に永久的に固定された物の所有者となる。特に、その者はその不動産に伸びた隣人の木の枝を切断することや、その果実を採取することができる。

しかしながら、その者はその不動産の上空を航空機が飛ぶことを禁じることができない。

第92条

不動産の所有者は、この法律の第五節に定められた条項に従い、かかる財産を契約の担保とすることができる。

第93条

不動産の所有者は、その不動産や、その者の領地で結合され組み入れられた自然物及び人工物から生じた産物を、この章の第二節と第三節に明記された方法で管理することができる。

第2節 所有による果実及び産物の増加

第94条

不動産の所有者は、自然果実又は相続による市民法上の果実を含め、かかる財産から全ての種の果実を取得する権利がある。

自然果実とは、土地や、人間の活動によって作られた物から自然に発生するものをいう。
市民法上の果実とは、利益、権利などの資本果実をいう。

第95条

その果実とは、その土地の所有者に帰属する土地の開墾によって生じたもので、耕作及び馬鋤作業、若しくはそれらと種子によってなされた労働作業をした費用として第三者に支払われたものである。

第3節 所有権の付合

第1款 人間の活動による付合

第96条

建造物、農園、土地や地下による働きは所有者の支出によってなされたものとみなされ、その果実は所有者に帰属し、これに反する全ての証拠によって保護される。

第97条

所有者に帰属しない材料により作られた建造物、植林、造成地などの土地の所有者は、材料の所有者に材料費を支払わなければならない。その土地の所有者はその損害を賠償しなければならないが、材料の所有者は既に付合された材料を取り除くことはできない。

第98条

その農園、建造物、開発地が、不正な目的を有する第三者によってその者の材料によりつくられた場合、その土地の所有者は、かかる材料を残す、若しくはそれらを収去することを第三者に強制することができる。

土地の所有者が、不正目的でつくられた農園や建造物の収去を求めた場合、かかる収去は補償なしに第三者の支出によってなされる。後者においては、もしその収去によって土地所有者に損害が生じた場合、土地所有者に損害賠償をすることとなる。もしその所有者が、かかる農園や既に完了された働きを残すことを望んだ場合、その者は、その土地の価値が高騰するか下落するかにかかわらず、その材料費と労働費を弁済しなければならない。

その農園や建造物や働きがこの法律の第38条に基づき、適切な目的を有する第三者によってつくられた場合、その所有者は前述した働き、農園、開発地の収去を求めることはできない。その者は、材料費及び労働費を支払うか、土地の価値を高騰させるのに相当な代金を支払うかのどちらかを選択することができる。

第2款 自然による付合

第99条

川の外側や支流や川底において断続的かつ段階的に蓄積された沈泥は、沖積性の土壌としてみなされる。

沖積性の土壌は、それが利用できるか浮揚するかにかかわらず、川岸に隣接する土地の所有者のためにあることとする。もしそれが航行可能若しくは浮揚することができるのであれば、所有者はその制限に従って引き船道を有することができる。

第100条

断続的かつ断続的に沖積堆積物がある川岸から他者に帰する川岸に運搬する水の流れによってつくられた、土地の増加に関して川沿いにいる反対側の所有者で、土地を失いその失った土地の回復を主張することができる者を除き、川岸に隣接する土地所有者は沖積堆積物から利益を得ることができる。

第101条

航行可能か浮揚できるかにかかわらず、もし川や支流、水路が、突然の水力や、もう一方側の川岸で土地の下流若しくはその反対側にあり大きく認識できるほど大きな土地片によって移動した場合、その土地を失った所有者は、一年以内にその返還を請求することができる；その期限を過ぎた場合、その請求は、失った土地の所有者が土地を所有しないか

ぎり、受理されない。

第102条

航行可能で浮揚することができ、支流若しくは水路によって新たにかたどられ増加した土地は、国家に帰属する。

第103条

航行不可能で浮揚することができない支流、水路、川により新たにかたどられ増加した土地は、その土地がかたどられた川沿いや川岸に隣接する土地の所有者に帰属する。もし、増加した土地がある一方側において排他的にかたどられなかった場合、この土地は分離線として川の中央において使用され、川沿いや若しくは川岸の両側の所有者に帰属する。

第104条

川、支流、水路が新たな水流をつくりだし、その水路が、川沿いや川岸にある土地を所有する者の土地を流れて孤立した丘をつくりだした場合、その所有者は、その孤立した丘が航行可能で浮揚できる川や支流や水路に増大していったとしても、分割されたその土地の所有権を依然として有する。

第105条

航行可能で浮揚することができる川、支流、水路が、その以前の水路を放棄することによって新たな水路をかたどった場合、その川沿いや若しくは川岸の隣の土地を有する所有者は、以前は川、支流、水路であったが枯渇している領域の所有権を取得することができ、また各々の所有者は川、支流、水路の中央を交差する線までの領域の所有権を有する。以前は水路であったような土地の価値は、この事柄に関心のある団体や地方/都市の行政局からの請求があれば、地方若しくは都市の裁判によって指名された専門家によって定められる。

川沿いや川岸の隣の土地の所有者が、専門家によって定められた価格によってこれを取得することを望まない場合、当局は以前の水路を公に競売するべきである。その競売の収益は、失った土地の価格に比例して、水没した土地の所有者間で分配される。

第4節 不動産の賃貸借

第106条

不動産の所有者は他者にそれを賃貸することができる。賃貸借の合意とは、不動産の所有者が、その不動産を一時的に他の団体によって利用可能とし、その対価として占有する

期間に比例する賃貸料を定期的に支払う取引をいう。不動産の賃貸借契約は賃貸借の合意として称される。

第107条

無期賃貸借や、更新することのできる有期賃貸借は、賃貸人と賃借人間の個人的信頼関係のもとにある。

不動産の転貸は、特別な合意や所有者から与えられた権限があるのであれば、これを行うことができる。

第108条

長期賃貸借とは、当該不動産に対する実質的な権利を構成し、かかる権利は有価対価として用いられ、また相続によって移転することができる。

長期賃貸借される不動産は、賃貸借の特別な合意によって定められた場合を除き、開発や変更などの働きによってその自然状態を破壊または根本的に変質させるものでないのであれば、開発や変更の対象となる。

賃貸借期間の満了まで、賃貸人若しくはその相続人は、賃借人の保障という要件なくして、建造物の完全な所有権を取得でき、賃借人によってなされた開発や改造への賠償もする必要はない。

その賃借人が同条項の二段落の規定に従った場合、賃貸人またはその相続人は賃借人にその不動産を元の状況に回復するよう強制させることはできない。

第109条

賃貸借契約は、当事者の意思と現行法規の規程に従い、締結される。

賃貸借契約は、書面においてなされなければならない。口頭による賃貸借は一時的な賃貸借としてみなされ、賃貸料支払期間と同じ事前の催告期間を与えることによって、いつでも終了することができる。

第110条

不動産の占有をする前、その賃借人は、賃貸人との賃貸借の合意によって、不動産とその定着物の状況を自身で認識しなければならない。占有をする前に不動産とその定着物の状況調査を失念しても、賃貸借において規定された状況は正しいと推定される。

賃貸された不動産は、通常使用するため賃貸するには不適當な隠れた瑕疵があつてはならない。

第111条

賃借人は、物件の通常の維持管理に責任を負うものとし、契約終了時、賃借人は、賃貸借契約に他の定めがない限り、不正常的な使用により生じた損傷を修復する費用を含み、不動産を原状のまま返却しなければならない。

第112条

賃貸人は、賃借人の平穩な使用を遅らせたり中断したりして、賃貸借契約に反する行為をしてはならない。

第113条

住宅、商業、産業または農業目的での不動産賃貸の形式は、閣僚會議令によって定められなければならない。

第5節 土地の規則

第114条

所有者の権利義務は、法律によって定められた一般的關心の保護を目的とする、全ての土地規則によって定められる。

第115条

建造物の様式や、土地管理や都市計画に関連する所有者に課せられる全ての条件は、閣僚會議令によって定められる。

第116条

土地規則に従つてはいないが、この法律が有効になる前の契約によって締結された所有者の使用は、影響を及ぼさない。しかしながら、かかる使用は、これを禁じ制限する土地規則の發布後、延長することはできない。

緊急の場合や公の要求を満たす必要がある場合、その法律は、公の秩序のため所有者の使用を制限する土地規則の迅速な履行を付加的に規定することができる。

第八章 制限された財産権

第117条

制限された財産権とは、所有者以外の者が以下の財産を享有するときに現れる。残存する所有者の権利は、公然の権利とする。

第118条

制限された不動産の権利には、用益権、使用権または居住権、地役権を含む。

第一節 用益権

第119条

用益権とは、用益権者の生活より長くない期間の間、所有者以外の者によって不動産が享有されることをいう。

第120条

用益権は、法律もしくは合意によって創設される。また、用益権は期間制限の有無もしくは定められた条件を満たすまで、創設される。

期間制限に関する条項がない場合、その用益権は、用益権者の一生涯において存続するとみなす。

その使用権契約は、書面によって若しくは真正な様式によってなされれば、有効とする。使用権契約は、土地登記所に登記されるまで第三者に対抗することができない。

第121条

用益権者は、用益権を有する限りでは、不動産によって発生する自然果実もしくは市民法上の果実など、全ての果実を享有する権利を有する。

第122条

用益権の対象となった時点から土地に固定された、全ての自然果実は、用益権者の利益となる。用益権の対象となった時点から土地に固定された、全ての自然果実は、耕作や馬鋤、刈り入れや種蒔きなどのための相互補償なしに、公然の所有者の利益となる。しかしながら、用益の開始期間もしくは最終期間においてそこに借地人である農場主や小作農民がいる場合、彼らは彼らが供与される資格のあるその果実の配分を失わない。

第123条

市民法条の果実は、用益の存続期間に比例して、用益権者の利益となる。

第124条

用益権者は、個人的にその用益を享有し、賃貸し、小作することができ、もしくは、その権利を価値のある対価として若しくは無償で第三者に与えることができる。

賃貸もしくは小作の合意をした場合、その契約は三年を超えることはできない。もしその者が借地人である農場主や小作農民と新たな賃貸をしたい場合、新たな契約は、用益権の満了期に至る前に、少なくとも一年間で終了する。

第125条

用益権者は、用益権を有する不動産の沖積堆積物の最終的な増加を享有することができる。

第126条

用益権者は全ての地役権と、不動産の処分権を除いた、所有者が享有する全ての一般的権利を有する。

第127条

用益権者は所有者としての方法と同様に、用益のもとにある土地に存在する果実の源泉につき権利を行使することができる。

第128条

用益権者は、あらゆる登録料や、用益のもとにある土地のもとで開発された源泉で譲受人によって土地所有者に支払うことのできるものを収集することができる。

第129条

いかなる形であれ、公然の所有者は用益権者の権利を妨害してはならない。

用益の最終期間において、用益権者は、改良によって不動産価格が高騰したとしても、その用益の間その者によってなされた不動産の改良に対し、賠償金の支払いを請求することはできない。

用益権者およびその相続人は、鏡、絵画や現存する建物に彼らによって取り付けられたその他装飾品を、元の状態に戻すという前提である限り、移動させることができる。

第130条

用益権者は補修管理するための修理の責任のみ負う。公然の所有者は、用益権者が用益を開始した部分の補修管理の欠落によって発生した損害を除き、大部分の修理の責任を負う。

大部分の修理とは、壁やドアの補強、屋根の梁と屋根を全体的に覆うものの交換、堤防の修理、壁や柵全体の維持をすることをいう。

その他全ての修理は、補修管理の修理としてみなされる。

第131条

公然の所有者もしくは用益権者は、悪化もしくは不可抗力によって崩壊された物の再建をする義務を負わない。

但し、保険のかけられた不動産が大災害によって崩壊した場合、公然の所有者もしくは用益権者は、その保険金を修理費用もしくは再建費用として使用することを請求することができる。

第132条

用益によって利益を得ている間、用益権者は、税金や不動産取得税、納付済みの保険料などのような不動産に対する課税金につき毎年責任を負う。

用益権者は、その者が用益する不動産に関する保険契約の遂行と更新をする責任を負う。これらは、用益の開始日において現存する契約もしくは公然の所有者が将来において要求する契約のいずれをも意味する。

第133条

用益の間、もし第三者が公然の所有者の権利を侵害した場合、用益権者は所有者にこれを知らせる必要があり、これを怠れば、用益権者は、彼自身はその損害を加えたかのように、公然の所有者がうけた損害につき責任を負う。

第134条

用益は次に掲げる事項により終了する。

- ・用益権者の死亡。
- ・期間制限または契約において規定された期間が満了になったとき。
- ・用益権者がその権利を放棄するという合意によって。

- ・用益のもと、不動産の完全なる崩壊があった場合、もしくは
- ・この法律の第135条に従い裁判所によってなされた裁決によって。

第135条

用益権者の権限は、用益権者が公然の所有者の権利の享有を侵害し、特に用益権者が不動産に損害を与えた場合もしくはその管理を怠った場合は、公然の所有者からの不服に基づき、裁判所の判決によって失効する。

この場合、用益権者の債権者は、その与えられた損害を修復し将来において保証することを引き受けたのであれば、用益権者の権利の存続請求を裁判所に提起する権限を有する。

裁判所は、状況の重大性やその他の理由により、用益権の絶対的な消滅を宣言するか、もしくは用益期間が終了するまでの間、用益権者もしくはその受取人に毎年いくらかの金額を支払う義務を課し、その不動産を用益権なしで所有者に返還することだけ命じることができる。

第136条

公然の所有者によって用益のもとにある不動産の売却は、用益権者にとっていかなる変化も生じず、用益権者がその権利を明確に放棄しない限りその権利を行使し続けることができる。

第137条

その用益権が建物のみと関連し、その建物が偶然的に崩壊してしまった場合、用益権者の権利はなくなり、土地や材料を残存することに関する用益権の主張することはできない。

但し、用益権者が土地と建物を用益し建物が崩壊した場合、用益は土地につき継続する。

第二節 使用または居住のための権利

第138条

使用する権利とは、その者自身やその家族のため必要な土地の一片にある果実の源泉を享有する利益を認めることをいう。

居住権とは、その者自身やその家族のため必要な家の一部分の占有という利益をうけることを認めることをいう。

これら二つの権利は、利益を得ている後者が結婚したり子供を有しているときでさえ存続する。

第139条

使用または居住のための権利は用益権と同様の方法によって創設され、失われる。

使用者または居住者による使用または居住のための権利は、真正の権利証書による契約の条項によって定められる。もしくは、これら権利に関連する法律の条項によって定められる。

第140条

使用または居住の権利による利益をうける人は、譲渡、その他の者に賃貸することはできない。

使用または居住の権利は、厳格な個人の権利である、これらは、その利益を受けている人の死亡もしくは契約の条項に従って終了する。

第141条

使用の権利の利益を受けている者がその土地の果実全てを持ち出した場合、もしくは居住の権利の利益を受けている者が家全体を占有している場合、その者は開拓費用の支払いや修理または補修管理をする責任を負い、また用益権者と同様の方法で、税金や不動産取得税や保険料の支払いをする責任を負う。

その者が果実の一部分のみ持ち出した場合、もしくは家の一部分のみ占有した場合、その者は享有した部分に応じて案分した支出費用を寄与することができる。

第3節 地役権

第142条

地役権とは土地に対する負担をいい、承役地と呼ばれる低い土地は、使用されその他の土地の利益となるもので、要役地と呼ばれる高い土地は他の所有者に属する。

第143条

地役権は、自然によって、法律によって、もしくは所有者間の合意によってもしくは法律によって規定された前提条件の状況によった契約により創設される。

第1款 自然による地役権

第144条

承役地は、要役地から自然に流れてくる水を得ることができる。

承役地の所有者は、ダム、堤防、障壁、その他水流を妨げる働きをするものを建設してはならない。

要役地の所有者は承役地の地役権を悪化させるようなことをしてはならない。

第145条

要役地の所有者は、第144条後段の条項の場合を除き、そこで見つけられた源泉からの水と同様に、その土地に降った雨水を使用し処分する権利を有する。

第146条

水が流れる土地の所有者は、隣の土地や隣の土地所有者に水を流すことを認めなければならず、その代わりに、農業上の必要による遠隔地に関しても同様の義務の対象となる。

第2款 法律による地役権

第147条

法律による地役権は、公的な、もしくは私的権利のために使用されることを目的とする。

公的権利のための法律による地役権は、法律や所有者間において締結された特別な規制によって定められる。

私的権利に関する利益のための法律による地役権は、隣人の土地を妨害しないという条件のもと、所有者がその土地に何かしらの行動をするという制限を定める。

第148条

土地の境界線や公道上に位置する不動産の所有権は、共通の関心事による事実上の必要性に基づいて、特に道路交通上の必要性に基づいて、権限のある当局により定められる。

公道上に隣接した建物や柵を建設する前に、所有者はもしあれば地図の妨害とならないように、提案された建設物の適合性を確認しなければならない。

許可された全ての建設物は、現行の後退建築線に従わなければならない。

関連当局は、公の権限のための必要性により、道路の大きさを変更することを決定することができる。もし当局が道路の大きさを拡張した場合、全ての後退建築線に位置づけられる建設物は後ろに動かさなければならない。もしそれが簡素な柵もしくは容易に動かすことのできる建設物である場合、当局は所有者にそれを動かすことを要求することができる。もしそれが変更することもしくは容易に動かすことができない不動産である場合、当局が企画されたように拡張するか否か決定するまでの間、同じ場所に残ることとなる。所有権全てもしくは部分的剥奪は、法律によって定められた適正な手続の実施によってなされる。土地の違法な所有/占有と同様に、法律上の条項によって違法な建設とされる柵や建物に関しても、その所有者はその損失について賠償をうける資格を有する。

第149条

ドリル、穿孔や掘削、健康に影響を与えもしくは不快な思いを生じさせる危険物質を備蓄するなどのような、隣人の土地に害を与えるもしくは妨害となる疑いのある作業をその者の土地であることを望む所有者は、距離制限に関連し、もしくは作業を援助することに関連する特別条項の規制に従わなければならない。

第150条

所有者は、2メートル以下の距離にある隣人の土地に面し、ドア、窓、バルコニー、玄関になるような穴を作ってはならない。

第151条

所有者は、2メートル以上の大きいまたは小さい木を、境界線から二メートル以下の距離にある隣人の土地の境界線の近くに植えてはならない。さもなければ、その木は、関連のある所有者の不服により強制的に移動させられる。

第152条

取り囲まれていて公道への通行ができない土地、もしくはその所有権に基づき産業上・農業上の開発がされたため通行するのに不適當な土地の所有者は、道をつくったことにより生じた損害の賠償を支払うという条件のもと、隣人の土地を通り抜ける道を求める資格を有する。

第153条

原則として、第152条に述べられた道は、取り囲まれた土地から公道への最短距離につくられなければならないが、道をつくることを認めた所有者にとって最も損害の少ない場所につくられなければならない。

第154条

土地が、次に挙げられる売却、交換、遺産分割、その他の契約によって分割されたことにより土地が取り囲まれた場合、その道は、分割され残った分筆地のためだけに必要とされる。

但し、残された分筆地が道をつくることでは不十分である場合、第152条及び153条の規定が適用される。

第155条

その土地に水を引き使用する権利を有する者で、水の使用を望む所有者は、土地所有者に生じた損害の賠償金支払いを備え、土地の間を通る水路を得ることができる。

第156条

所有者は、土地所有者に生じた損害の賠償金支払いを備え、承役地からその者の土地に灌漑された水をひきあげることができる。

第157条

全体もしくは部分的に合併された土地の所有者は、有害な水をその者の土地から排水することができるが、所有者は衛生的な方法に正しく従わなければならない。

第158条

その者の土地の灌漑のため水を使用することを欲する、川沿いの所有者は、賠償金の支払いを備え、水をくみ上げるため必要な産業上の機械を反対側の川岸の土地に置く権利を有する。

第159条

その土地で作業することを許可した土地の所有者は、堰を取り付け補修管理するためにかかる費用の半分を寄与することを条件として、常に堰の使用を分け合うことを求めることができる。

第3款 契約による地役権

第160条

所有者は、公の秩序に反しない地役権である限り、その他の土地所有者の賛成のもと、自分自身の土地を設置することが許される。その使用や地役権の適用は、それらによってなされた契約によって規制される。

第161条

契約によって設定された地役権は、真正な権利証書の方式によらなければならない。これらは地籍登録機関によって登記された後であれば、第三者に対して対抗することができる。

承役地と要役地間の地役権の関係性は、関連ある土地のある部分が第三者に譲渡された際、地役権の保全が所有権を移転する書面において正しく準備されていなかった場合に、終了する。

第162条

その者の土地に地役権を設定した所有者は、かかる地役権のため必要なこと全てに同意しているものとみなされる。温泉を設立する場合に限り、水を引く権利は、これを取り囲む土地における通路の権利を伴う。

第163条

要役地の所有者は、使用し地役権を保護するため、承役地において必要な作業を行う権利を有する。

第164条

使用し地役権を保護するため必要な作業は、その他の合意なき限り、要役地の所有者の支出によってなされる。

第165条

承役地の所有者は、地役権の使用を縮小させ、もしくは使用しにくくするようなことをしてはならない。

承役地の所有者は、元々指定された地役権の使用とは違った使用方法に変更することはできない。

但し、元々の状態を維持することが承役地の所有者にとって地役権の価値を高くすることとなるのであれば、承役地の所有者は要役地の所有者に対し、その権利行使にとって等しく有益となり、承役地の所有者が拒絶しない場所を提供することを求めるべきである。

第166条

要役地の所有者は、契約によって定められた期間内においてのみ地役権を使用することができ、承役地もしくは承役地に不利な影響を与えるようなその者自身の土地を変更する

ことはできない。

第四款 地役権の停止

第167条

地役権の終了は以下の通りである。

- ・地役権を設定した合意に基づく終了によって。
- ・承役地と要役地が同じ所有者によって所有されたとき。
- ・地役権が創立された土地全体の滅失によって。

第4編 所有の形式

第9章 分割できない所有（総有）

第168条

総有とは、一つの財産が複数人によって所有されることをいう。これらの者は、共同所有者と称される。共同所有者の各々は、財産の持分を有するが、この財産はその者たち自身の間でも分割することはできない。

第169条

共同所有者の持分は等しく配分されなければならない。その財産の分割が等しくない場合、所有者各々はその持分に応じた権利と義務を負う。その者は、その持分に関連した売買契約もしくはあらゆる契約の締結をすることができ、その持分はその者の債権者によって差押えられる対象となる。

第170条

共同所有者はその共同所有を連帯的に管理し、これに反する同意から保護しなければならない。彼ら各々は、彼らの大多数がそれに反することを定めなければ、修理管理や開拓作業などといったような、日々の管理業を引き受ける立場にある。

耕作や大修理の変更といったような重要な作業は、財産全体の二分の一以上の所有者が代表し、共同所有者の大多数によって決定される。

第171条

共同所有者各々は、その共通の関心事を保護し守らなければならない。共同所有者各々は、財産を享有し、かかる享有がその他の共同所有者の権利を害しない範囲で使用すること

とができる。

共同所有者全員の同意が必要とされるのは、これに反する規則がない限り、その譲渡、物権の設定、不動産の所有目的の変更をする場合である。

第172条

維持管理費、税金、共同所有の不動産に関する課税金は、別段の定めがなければ、その持分に応じ全ての共同所有者によって分担される。

第173条

いかなる者も、総有のままであることを強制することはできない。財産の分割はいつでも共同所有者によって要求することができる。

共同所有者は、一時的に総有状態を維持しなければならないが、かかる状態は、新たな合意なき限り、五年以上は継続されない。

第174条

共同所有者は、共同所有者が他の共同所有者の持分の取得をすることによって、もしくは売却手続における配分に伴う不動産の売却によって、その自然状態に基づく財産の配分を止めることができる。

共同所有者が不動産の分割方法に反対である場合、不動産の分割命令を裁判所に対し申立てるべきであり、もしくはその分割が重大な価値の下落の原因となる場合、裁判所は第三者もしくは他の共同所有者への売却を命じることができる。

第10章 共同所有（合有）

第175条

合有とは、各々が私的持分と共通部分の財産を有し、一区画によって分割され複数人に帰属する不動産の所有をいう。

第176条

共同所有者は、特に共通部分における管理方法と整備方針、共同所有者の義務をも定義する内部規制をしなければならない。

規制がない場合、その共同所有者は177条から185条によって定められる条項の適

用対象となる。

第177条

共有部分への侵略をせず、迷惑行為や他の共同所有者による共有部分の使用を妨害する行為をしないという条件で、共同所有者は各々自身の権利を完全に行使することができる。

共同所有者はその私的持分を自由に譲渡、賃貸、用益権の設定、使用または居住権の設定、抵当権の設定することができ、もしくはそれを担保とすることができる。

但し、その者はその私的持分に地役権を設定することはできない。

第178条

ある共同所有者の排他的な使用がなされる予定である建物や土地の全ての部分は、私的持分である。

不動産所有者として認める証書は、これら部分の類型や大きさにより定められる。

第179条

全ての共同所有者やある共同所有者の利益もしくは使用を認められた建物や土地は、共有部分としてみなされる。

共有部分とは、特に以下を指す。

- ・運動場、中庭、公園や庭、通路
- ・壁、建物の主要部分である建造物、私的持分を横切る、水や電気やガスのパイプラインを含む公共施設
- ・煙道や、一群の煙突
- ・共通のサービスエリア

次に掲げる従たる権利もまた共有部分として考えられる。

- ・地下にある物質を掘り出す権利
- ・公園や庭など公共の部分で構成される公園や庭、中庭に新しい建物を建てる権利
- ・中庭、公園や庭を発掘する権利
- ・共有部分に関連した所有の享有をする権利
- ・公共の利用が認められ、いくつかの私的持分で構成された複数の建物を含む建造物の最上階を建て増しする権利。共同所有建物の最上階にいる所有者は、そのアパートの建て増しを自分自身だけのためすること、もしくはかかる権利を売り渡すことを決して認

められることはない。

第180条

私的利用のため、もしくは売却する目的で、建物及び土地の共有部分を改造した者は、それを元の状態に回復する責任を負う。かかる共同所有者は、この法律の第257条に定められる罰則の対象となる。

自分自身のため共有部分を占有する、共同所有者以外の者は、不法に占有したその建物を返還し、元の状態に回復することを強制される。

関連当局は、かかる者にその権利を認める権限の付与をしてはならない。もしこれをした場合、彼らは共犯者としてみなされ、共同責任を負う。当局は、かかる違法な占有を立ち退かせることを保証する義務を負う。

これら条項もまた、直接的かつ抜本的に所有権や公序の必要条件を軽視した人々に対し罰則を課する目的を有する。

第181条 共有部分は、共同所有者の分割することのできない共同所有とする。共同所有者はその整備を保証しなければならない。かかる整備の責任は、各々の区画の価値に応じて分割される。

第182条

隣の私的部分を分け隔てる壁は、この法律の第十一章によって定められる共同所有物としてみなされる。

第183条

共有部分と、それについての従たる権利は、財産分割もしくは私的持分とは独立した強制売買といった行為の対象とならない。

第184条

共同所有者は、会議や行政上の委員会を管理することができる管理主体を設立すべきである。この管理主体は、各々の区画に比例した価値に従い、全ての共同所有者に出席される普通会議の開催を決めるべきである。管理主体は、大多数の投票によって、共同所有物についての整備に関連する決定をすることができる。

共同所有者は、共同所有者の普通会議によってなされた決定、特に共通部分の整備や公

序の必要性に関する決定により制限される。

普通会議の決定に従うことを拒否し、これにより課された義務の履行を拒否した共同所有者は、その義務の履行強制を求め訴訟提起されることとなる。

管理主体がない場合、共同所有の管理は、全員一致で決定をなした共同所有者全てによって、直接的に実行される。それらの者の中で合意に達せず、結果として不良な管理や劣化が生じた場合、全ての共同所有者は、その他の同意を得た後で、共同所有の管理者を任命することを裁判所に提起することとなる。かかる管理者への料金はすべての共同所有者の負担となる。

第185条

関連当局は、共有部分の正しい管理を保証する処置を、共同所有者に課さなければならない。

管理費は、共同所有者の持分の費用に基づき、共同所有者の支出によってこれをなす。

義務に従うことを拒否し、公の秩序のための条項に従わない共同所有者は、この法律の第258条に定められる処罰の対象となる。

第11章 共同所有

第186条

共同所有とは、二つの隣り合う所有を分け隔てる城壁や壁として利用される共同の所有形式をいう。

この法律において、城壁とは、排水溝や柵や堤防を意味する。

第1節 壁の共同所有

第187条

共同所有の壁の修理や再構築は、各々の所有者の権利に応じ、その上に権利を有する者の責任においてなされる。

共同所有の関係者は、共同所有であるその壁がその者の建物の支えでない限り、共同所有権を放棄することによってかかる修理や再構築に寄与することを放棄できる。

第188条

壁の共同所有者は、その壁に深い穴を開けてはならず、その他の共同所有者の事前の合意を得ることなしに、かかる共同所有の壁に損害を与えるような作業をしてはならない。合意に達しなかった場合、調停者はかかる新たな作業がその他の共同所有者の権利を妨害しないということを保証するのに必要な手段を定めてもらうため、専門家を指名しなければならない。

第189条

その作業がその他の共同所有者の権利を妨害しない限り、各々の所有者は共同所有の壁にもたれて建設することができ、また反対側の壁から5cm上に梁や根太を置くことができる。反対側の共同所有者がかかる梁や根太を同じ場所に置きたい場合は、かかる梁や根太を壁の半分の広さだけ後退することを主張する権利を有する。

第190条

その他の所有者の壁に隣接する不動産の所有者は、その者が壁をつくることを望む部分の半分の価格に、壁を建設する土地の価格の半分かえた額を賠償することによって、共同所有の壁をつくることができる。

第191条

各々の所有者は、元の高さより高く建設される部分の建設費や管理費を含み、その者の支出によって共同所有の壁の高さを増すことができる。その者はさらに、壁を高くしたことで増加した負担が原因でかかった経費として合理的な金額を支払わなければならない。

第192条

共同所有の壁が増築された高さの重さを支えきるのに十分でない強度である場合、壁を高くすることを望む者はこれを崩壊し、その者の支出によって全体の再建築をしなければならない。元の状態より薄くなった壁の厚さは、その者の土地において建築される。

第193条

かかる壁の増築に寄与していないその他の共同所有者は、もしその者がその建築を自身の共同所有部分としてみなされることを望んだ場合、その者は高さを増築するためかかった費用の半分と、幅の増築を支えるため供給された土地の価格の半分かえた額を支払わなければならない。

第二節 排水溝、柵、堤防の共同所有

第194条

排水溝、柵、堤防といった城壁の共同所有は、共同出資によって管理される。しかしながら、所有者の一人は、その共同所有者としての資格を放棄することによってかかる義務から免除される。しかし、もしその排水溝と堤防が水流の役目を果たしているのであれば、その共同所有者はこれを放棄することができない。

第195条

共同所有ではない排水溝、柵、堤防に隣接する土地所有者は、かかる排水溝、柵、堤防の所有者に対し、これらを共同所有のもとにすることを強制することはできない。

第196条

生垣/柵の共同所有者は、その者がその土地の境界線に違った生垣/柵を建設する場合にかぎり、その者の不動産の境界線までこれら生垣/柵を崩壊させることができる。

排水溝や堤防の共同所有者は、これらが仕切りとしての役割を果たしている場合のみ、同じ権利をもつ。

第五編 担保としての不動産の使用

第197条

不動産は、抵当や不動産質、動産質によって借金の支払いを確保するため、抵当やその所有者によって担保として設定される。

第十二章 抵当権

第198条

抵当権とは担保物権であり、その不動産から所有者を立ち退かせることなしに、誰の下にその不動産がわたるか関係なく、債権者が裁判所に対しかかる不動産の競売を債権の弁済期に請求することを許し、これによってその者自身もしくはその他の債権者が売却価格から弁済を受ける特権と優先権を有するものである。

第199条

土地登記所に登録された不動産だけが抵当権の対象となる。

第200条

債権者は、支払いという方法によって不動産自体の所有者となることはできない。

第201条

抵当権設定契約は、関連当局もしくは独立に権限を与えられた弁護士に提出する前に、真正な式文においてなされなければならない。

抵当権設定契約は、土地台帳管理局に登録されなければならない。関連当局は、抵当権設定契約とその登録形式の設計を、閣僚会議令によって定めなければならない。

第202条

抵当権設定契約は、その性質、関連規制によって定められる課税金や地役権、その価値など、その状態を明確に規定されなければならない。

第203条

いくつかの継続的な抵当権は、同じ不動産に設定されうる。各々の債権者は、登記された抵当権の順序に、その権利を行使するべきである。

第204条

抵当権設定がなされた不動産の所有者が弁済期までに債権を弁済しない場合、債権者はその抵当順位にかかわらず、不動産の売却を求めることができる。複数の抵当権者は、その抵当順位に従って同時期に弁済される。

第205条

不動産質の対象となっている不動産に抵当権を設定することはできない。

第13章 不動産質

第206条

不動産質とは、債務者がその借金の支払いを保証するため、債権者に不動産を引き渡す契約である。債権者は、特権と、その者のように保護されていないその他の債権者に対する優先権によって、弁済されるための不動産競売をなす権利を有する。

不動産質契約がそのようになされた場合、債権者は、利息のみもしくは元本と利息の支払いという借金の代わりに、その支払われた財産を使用することができる。

第207条

不動産質設定契約は、関連当局と土地台帳管理局に登録される前に、書面において真正

な形式でなされなければならない。

第208条

不動産質は、その設定契約がこの法律における第207条の方式によってなされた後であれば、有効となり、第三者に対抗することができる。

土地台帳管理局への不動産質契約の登録をし忘れた場合、その債権者は担保権を失い、有効な法律に基づく弁済のための訴訟を提訴する権利のみ有する。

第209条

不動産質設定契約の対象である不動産は、債務者が債務を全額弁済したらすぐ、債務者に引き渡される。

弁済期が不動産質設定契約に明記されていない場合、また、不動産質設定契約を締結した日から10年以内に債権者がその債務額の請求をする法的手段をとらなかった場合、債権者は不動産質による保証をうけられない。

弁済期がその契約に明記されている場合、また、かかる日付から10年以内に債権者がその債務額の請求をする法的手段をとらなかった場合、債権者は不動産質による保証をうけられない。

不動産質による保証の喪失は、保証によって得た権限と共に、その財産を債務者へ返還することを債権者に義務付けるが、債務者はその債務から解放されることはなく、債権者は一般法に基づき弁済のための訴訟を提起する権利を有する。

不動産質の登録は、債務者の要求やそれ自身によって、土地台帳管理局によりなされる。

第210条

いかなる場合であれ、債権者は不動産の所有者となることはできない。この条項に反する条項は、まったく無効である。

第211条

不動産質契約は、特権とその他の債権者に対する優先権をもって、優先的に弁済をうけるという裁判所の判決により、その不動産の強制競売をする権利を債権者に与える。

不動産質設定契約の期間中に、保証された財産の買い入れにより不動産質の恩恵を受け

る債権者がいる場合、その売買契約は土地台帳管理局に登録されなければならない、これがなされない場合、これを無効とする。

第212条

不動産質を保証されその不動産を占有する債権者は、かかる不動産を使用権により享有する権利を有し、それが債権者のものであるかのように、その不動産を管理し保護する義務を有する。

債権者の行為や誤りによって不動産に損失を被った場合、債務額より少ない、損害額を支払わなければならない。

第213条

当該不動産が債権者の行為や誤りによって崩壊した場合、債務者による債務の全額弁済が原因であろうと、もしくはこの法律の第209条に規定されている禁止事項が原因であろうと、不動産質設定契約が終了した時点で、債権者はその不動産とその価値を債務者に返還しなければならない。

第214条

不動産質設定契約の終了時点において、債務者がその不動産の買い戻しを求め、債権者が債務者にその不動産を明渡すことを拒んだ場合、債権者は、不動産質の負担を負うその不動産によって得た果実と歳入を、債務者が不動産の返還を申し出た日から、所有する。

第215条

もしその不動産が土地であり、弁済期が不動産質設定契約に明記されていなかった場合、債権者は、債務者がその不動産の返還を請求した時点から、その者の労働と資本によって発生した果実と歳入から利益を得る権利を有する。

但し、その不動産が家屋であり、弁済期が不動産質設定契約に明記されていなかった場合、債権者は、借金が全額返済された時点で、債務者にその不動産を返還しなければならない。

第216条

利息は、契約が終了する前に債務者が債務弁済を申し出た日から、支払期日となり支払いが可能となることでそれ以上課されなくなる。その返済金はその額を示し、債権者と債務者と二人の証言者の署名のもと、地区と地域の長によって署名された書面により記録される。

第217条

全ての義務、税金、徴税の支払いは、債権者と債務者間でその他の合意がある場合を除き、債務者の責任にある。

第218条

債務者によって一度借金が完全に返済された場合、債権者は、支払い期日で支払い可能であるかどうかにかかわらず、その他の債務の法的責任を債務者が負う土地の上にある、不動産質の対象である当該不動産に留まることはできない。これと同様の不動産が関連する新たな不動産質設定契約が、法律によって定められた方式に従い締結された場合には、この限りでない。

債務者は、前述の権利を債権者の相続人や譲受人に対抗して行使することができる。

第14章 動産質

第219条

動産質とは、債務の弁済を保証するため締結する契約で、債務者がその債権者に、土地台帳管理局に登録された財産それ自体ではなく、その処分権限を与えることである。

第220条

動産質契約は、真正な形式で書面においてなされなければならない、土地台帳管理局に登録されなければならない。

第221条

債権者は、いかなる場合においても、動産質契約の対象にある財産の所有者となることはできない。この条項に反する規定は、まったく無効である。

動産質契約は、その他の債権者に対する優先権と特権によって優先的に弁済をうけるため、裁判所に対し動産の質流れを主張する権利を、債権者のみに与える。

第222条

支払い期日もしくは支払い期日より前に、債務者が債務から解放されたとき、債権者は、土地台帳管理局におけるこの担保権についての登録の抹消により、債務者に所有権限を返還しなければならない。

第223条

債務者はその財産の使用と管理をするが、その価値を減少させるような契約をすれば、罰される。

第224条

債権者及び債務者の相続人や譲受人は、その者が債権者もしくは債務者の地位におかれたのと同様の権利と義務を有する。

第225条

債務者の相続人や譲受人、そしてその家族で動産質により保護される財産の共同所有者として宣言した者は、債務者と同様の権利と義務を負う。

第6編 土地台帳

第15章 土地台帳の運営

第226条

不動産所有権は、国家によって保証される。この目的のため、国土管理・都市開発建設省大臣の監督下にある土地委員会は、土地の認定、公図の作成、所有権利書の発行、土地の登記、その形状・面積、所有者その他土地に対する抵当権に関して一般に開示する権限など、土地の一区画の状況に関して全ての者の情報提供をする権限を有する。

第227条

土地の一区画もしくは土地台帳は一つのコミュンもしくはサンカットの範囲内に置かれた土地の領域で規定される、それは共有の、個々の境界線により分割されず、分割されない所有を有する一人もしくは複数人に帰属し、各々の方法により使用される。

第228条

柵、公道、少なくとも二メートルは幅がある運河や水路などのように、土地がたくさん的小区画地に分割された場合、境界線は、共有または個人としてみなされる。

第229条

土地台帳管理局は次に掲げる職務を果たさなければならない。

- ・ 確立した土地台帳に関する公図と土地台帳に基づく閣僚会議令の条項に従った、体系的な土地記録をすること。
- ・ 閣僚会議令によって定められた手続に従い、点在する記録システムを補強すること。

- ・境界線の設置、区画の分割、区画の統一、区画境界線の訂正、自然もしくは意図的行為により生じたかどうかにかかわらずその大きさの一般的な変更などを含む、土地台帳の記録に関する図面を作るため必要なことをすること。
- ・土地台帳を作成し、所有者の氏名と、物理的な特徴、領域に関連した全ての正しい情報を登録し、その不動産だとわかるようにすること。
- ・売買、贈与、交換、相続による移転などのような譲渡契約により生じる権利に関連した、もしくは建築、土地の発掘もしくは盛り土をするなどのような土地の状況や本質の変更に関連した、修正/変更を更新すること。
- ・公図、所有者氏名のリスト、土地台帳、各々の区画に関連する全ての法的書面などを含む、土地台帳に関する全ての書類を保持すること。
- ・その不動産の所有者であることを認める所有者の証明書と、土地区画に関連するその他の証明書を交付すること。
- ・位置、身元確認、土地の境界線、志願者に対する当該区画の権利などに関連する、写真複写された計画や情報の交付を義務的にすること。
- ・全ての抵当権、不動産質、動産質、長期間の賃貸、用益権などの不動産上の担保物権を登記することと、かかる抵当権、不動産質、動産質、長期間の賃貸、用益権の対象となった所有物の位置に関連した土地台帳からの情報を求める、全ての者に情報を与えること。

第230条

前述の職務を執り行うことに関連した報酬は、土地管理・都市開発建設省と経済財務省の大臣令によって定められる。

第231条

土地台帳管理局の中枢部は、土地台帳及び土地の様子に関する地理部であり、カンボジア王国における不動産の計量に関連した作業、及び土地台帳と所有者氏名のリストを作成するため、そして不動産の所有者であり占有権利書があることを認める証明書の付与をするため、公図を描くことに関連した作業の準備、調整、監督の責任を負う。

加え、土地台帳と土地の様子に関する地理部は、書面に関する基準と方法をも定めなければならない。

第232条

州/市と群/区の土地台帳に関する企業は、土地台帳管理局の中枢部によって発された全ての指示を実行しなければならない。州/市と群/区の土地台帳に関する企業は、その他の地方自治体と連携して報告書の管理をすること、土地台帳を保存すること、土地台帳管理局の

中枢部の監督の下、定期的に台帳を更新すること、書面を保存すること、情報提供を求める者にこれを提供することにつき、責任を負う。

第233条

群/区の土地台帳に関する企業は、土地台帳に関する書面のコピーをコミューン/サンカットに対し送付しなければならない。そのコミューンの長もしくはサンカットの長は、全ての者に対しそのコピーの調査をすることを認め、コミューンもしくはサンカットにおいてその所有状況または所有者に変更があった場合は、関連ある群/区の企業にこれを知らせなければならない。

第16章 土地台帳に関する調査

第234条

土地台帳に関する調査は、閣僚会議令によって規定される手法と方法に従ってなされなければならない。

第235条

必要に応じ、土地台帳管理局は、土地台帳に関する調査を援助してもらうために、国家、軍、警察組織の許可を要請することができる。区画の所有者、土地の本質、土地の寸法などを定める権利を有するのは、土地台帳管理局のみである。

第236条

私人で特に所有者である者または関係者は、土地台帳の調査を行うためこれに参加し共同作業をする義務を負う。彼らは土地台帳の調査に関連した物理的作業を手伝い、所有者を確認し、区画、建物の状況、所有者の移転に関連したことにより起こった変更につき知らせなければならない。

第237条

土地台帳に関する調査実施日においてなされた議論で、区画の寸法や所有者の氏名に関連するものについて、土地台帳に関する担当企業は、調停するために利害関係のある当事者を招集しなければならない。体系的な登録システムに従い調査された領域で起こった議論のために、行政委員会は、論争を調停する義務を有する。もしかかる合意が不可能であれば、その担当企業は土地台帳に関する調査を続行し、討論の記録をとるが、論争の結論をだすことをしてはならない。

論争が権限の交付時に起きた場合、土地台帳管理局は、その台帳に記された所有者の氏

名のみを考慮すべきである。いかなる場合においても、土地台帳管理局はその他の者に対して権限を交付したり修正したりしてはならない。

第 17 章 土地台帳に関する記録と書面

第 238 条

土地台帳管理局は、公図と土地台帳を作成する義務がある。

公図は、体系的に登録された領域や、全ての公的及び私有地の境界線や、開墾地、森林地、合併された土地、産業上の建設物のための土地などのような土地の区分を扱わなければならない。土地台帳の公図の作成は、土地台帳に関する公図と土地台帳作成のための手続を定めた閣僚会議令の規定する手続によって実行されなければならない。各々の不動産の区画は、その区画番号によって明らかとなる。

所有者の区画番号に応じて、土地台帳は、その所有者の名前と、かかる土地の区画、所有権の種類、土地区画の大きさ、これに課されるその他の課税金や用益権などの証明方法を示さなければならない。かかる情報が後に変更された場合、その変更を迅速に土地台帳管理局に伝え、登録されなければならない。かかる登録は三枚のコピーにおいて保存されなければならない。一枚目のコピーは土地台帳中心管理局の企業に、その他のコピーは州もしくは市と群/区の土地台帳管理局企業に行き渡る。

第 239 条

公図と土地台帳は、法律上の価値と正確な効果を有する。土地台帳図と土地台帳は、明確に真正なものと認証されたものを除き、削除、追加もしくはその他の修正を含むことはできない。

第 240 条

これに関心のある者による土地台帳の情報提供の要請は、拒否されない。かかる登録情報のコピーは、この法律の第 230 条で定められた料金の支払いによって準備される。

第 18 章 土地台帳に関する権限と情報

第 241 条

関連当局は、不動産所有者、不動産の占有権利書、抵当権、土地台帳と土地登記に基づくその本質や法的地位、物理的状況や区画の土地負担に関連した情報や土地台帳証明書を含む書面、などを有効とする証明書の発布をすることができる。

第242条

不動産所有権と不動産占有権利書を有効と認める証明書は、その所有者と不動産に関する法的権利を有する者のみに対して与えられる。

第243条

土地台帳情報書類は、それらが適用する全ての者に引き渡される。不正確な情報を提供した法務執行官は法的責任を負う。かかる情報は土地台帳管理局を拘束しない。

第244条

土地台帳の証明書は、法律上の公文書として構成される。

不動産所有者は、この法律の第65条によって権限が与えられる者による売買契約、贈与契約、交換契約、相続によって確立する。

第245条

私文書としてつくられた売買契約、贈与契約、交換契約もしくは相続は、登記されない。その契約がこの法律の第244条に定められる要式を満たした場合にのみ、かかる文書は第三者に対抗することができる。

第246条

売買契約、贈与契約、交換契約もしくは相続が、権限ある者によって真正な方式でなされたが、土地台帳管理局に登録されていない場合、かかる契約は第三者に対抗することができず、その所有者と譲受人はかかる登記の欠缺につき、個人的責任を負う。

第7編 罰則

第19章 所有権の侵害

第247条

所有権またはその他の不動産に関連する権利に対する侵害は、この法律の条項に基づき刑事上の犯罪を構成することとなり、その行為によって生じた損害は、市民法条の法的救済によって弁償される。

第248条

以下に掲げる行為は、所有権または不動産に関連するその他の権利への侵害としてみな

され、この法律に基づき刑事上の犯罪を構成することとなる。

- ・土地管理局によって付与された権限に違反し故意的に不動産の占有を侵害する、事実上の行為もしくは契約。
- ・公図とこの法律によって規定化されていない所有者の権利によって未だ扱われていない地域において、その平穏な所有もしくは占有を妨げるような、事実上の行為もしくは契約。
- ・この法律の第17条、18条、19条に従っていない国家の公地もしくは私的財産の、不正確または違法な占有行為。
- ・社会的目的に応じた土地使用权の場合を除き、土地使用权を所有権に変質する行為。

第249条

前述の条項の適用がある所有に対する侵害は、関連当局、単独で行為する個人、共謀した公共事業機関の代理人によって、犯される。

第250条

不動産に対する合法的権利を侵害した関連当局や公的機関は、刑事罰と民事賠償に加え、行政罰の責任を負う。

第1節 個人による公的もしくは私的財産に対する侵害

第1款 私的財産に対する侵害

第251条

その様式にかかわらず、公的に使用する目的で権限を偽造した者は、一年以上五年以下の禁固刑に処する。

第252条

土地台帳管理局の職務や土地登記の権限行使につき騙し、欺いた者は、500,000リエルから3,000,000リエルの罰金、もしくは一か月以上六月以下の禁固刑によって罰される。

第253条

その権利書が確立されているか争われているかにかかわらず、適切な目的で不動産占有者に対し暴力を振るった者は、1,500,000リエルから25,000,000リエルの罰金もしくは、人に対する暴力罪とは関係なく、六か月以上二年以下の禁固刑に処する。

前述した罰に加え、妨害者はその暴力行為によって生じた損害につき市民法上の責任を

負う。

もしその暴力がその他の犯罪者によって命じられ、その者個人は暴力に関与していないのであれば、その者は暴力を振るった者として同様の犯罪により処される。

第254条

いかなる場合でも、その者の財産に対する権限を保護し、もしくは不動産からの排除及び強制移動のための裁判所命令を施行する目的で、個人の力を使用することはできない。上記の目的で自力救済した者は、3,000,000 リエルから 25,000,000 リエルの罰金、もしくは六か月以上二年以下の禁固刑に処する。

第255条

自己に帰属しない不動産を売却、保証した者は、その者によって生じた損害賠償による不利益を得ることなく、六か月以上三年以内の禁固刑によって罰される。

第256条

自己の土地を開墾した所有者、または法律または規則によって禁じられているが、作物を耕すため故意的に第三者に対して土地を提供または賃貸した者は、15,000,000 リエルから 45,000,000 リエルの罰金を課され、有効な法律に基づき禁固される、

第257条

この法律の第180条で述べられている不動産の共有部分を侵害した、分割されない財産の共同所有者は、15,000,000 リエルから 9,000,000 リエルの罰金に処せられる。これを定期的に繰り返した場合、その妨害した共同所有者は、その二倍の罰金に処せられる。

第258条

共同所有財産の共有部分の管理に関連した義務の実現を拒絶した、もしくはこの法律の第185条に定められた公序規定を尊重しない共同所有者は、500,000 リエルから 3,000,000 リエルの罰金に処せられる。

第2款 公地に対する侵害

第259条

公地に対する妨害は 5,000,000 リエルから 50,000,000 リエルの罰金、もしくは一年以上五年以下の禁固刑に処せられる。

その犯罪者は、迅速にその公地から退去しなければならない。その者は、彼が費やした

その労働や改築のための弁償をうける権限を有しない。

この法律が有効となる前に国家の公地を占有した者で、他人から不動産を購入したということを明確に証明する書面をもっている者がいた場合、その者は、その行為によって受けた損害を回復する目的で、関連当局に対して、国家の公地を違法に売却したその者に対し法的規則を履行することを要求することができる。

その状況にかかわらず、権利侵害により不当に苦しめる団体は、国家の公地を占有し続ける権利を有しない。

第260条

接着剤の跡、地形上の点や、土地台帳に関する印の位置を移し、または移動し、台無しにした者は、関連当局によって警告を与えられる。かかる行為を繰り返す場合、その違反者は、500,000 リエルから 3,000,000 リエルの罰金、もしくは、その行為による損害賠償の不利益を被ることなく、一か月以上六か月以内の禁固刑に処する。

第2節 行政当局による公的または私有地に対する侵害

第261条

命令に従った行動をとるか否かにかかわらず、権限の濫用により平穏な占有者から不動産を没収した公務員や公共事業機関は、10,000,000 リエルから 25,000,000 リエルの罰金と、行政上の処罰に処せられる。

その権利の濫用とは、権限の偽造もしくは誤った創設、もしくはかかる占有者に対する退去の物理的方法もしくは圧力をいう。

もしかかる不動産の退去が暴力によりなされた場合、罰金に加え、その違反者は六か月以上二年以下の拘置に処せられる。

誤った命令をした者は、違反者に対して課される罪と同様に処せられる。

第262条

関連当局、もしくはその個人的な不動産の公序や安全を維持するためその者たちがいる領域における不動産の違法な取得をした武力行使の類のものは、3,000,000 リエルから 30,000,000 リエルの罰金に処せられ、二年以上五年以下の禁固刑に処せられ、また行政上の処罰も受ける。

第263条

所有者、所有主、平穏な占有者の権限に対する誤った行動を私人に認め、もしくはこれを無視した公共事業機関は、1,000,000 リエルから 10,000,000 リエルの罰金に処せられ、行政上の処罰も受ける。

第264条

土地台帳に関する公務員によって権利の濫用がなされた場合、その者は 1,000,000 リエルから 5,000,000 リエルの罰金に処せられ、行政上の処罰を受ける。

かかる権限濫用には、誤った公的データの提供や、不動産に対する誤った権限付与、抵当権やその他の課税金の隠匿、故意的に騙そうとする境界設定、土地台帳書面の記録の怠慢を含む。

第265条

その不動産が位置する領域の管理責任を負う公共事業機関によって固有団体の土地の権利に対しての侵害があった場合は、1,500,000 リエルから 9,000,000 リエルの罰金、もしくは二年から五年の収監に加え、行政上の罰を受ける。

第266条

その管理を担当する者によって修道院の不動産に対し侵害があった場合、その不動産は返還されなければならない、1,500,000 リエルから 9,000,000 リエルの罰金に処せられる。

第8編 最終条項

第267条 この法律の条項に反するものは、廃止しなければならない。

第268条 この法律は急速な布告をなされる。

本資料は JB legal Consultancy Co.,Ltd に委託し、英文仮訳（Unofficial Translation）を JETRO の支援で和文に仮訳したものです。投資を検討する参考資料として活用いただければ幸いです。

本資料はあくまで仮訳であり、JETRO はその内容及び本資料を利用したことにより生じたいかなる損害についても、一切責任を負うものではありません。

正式な法令・政令はカンボジア語のみとなります。解釈等については原典（カンボジア語）も照らし合わせてご確認いただくことをお勧めいたします。

Copyright ©JETRO. All rights reserved.