

第13章 用地取得

1. 土地制度

カンボジアでは憲法により、カンボジア法人とカンボジア国籍を持つ市民のみに土地の所有権を認めている。カンボジア法人とは株式の 51%以上をカンボジア人もしくはカンボジア法人が保有している法人のことを指す。ただし、集合住宅の 2 階以上の上層部分については外国人（法人）の所有が認められている。なお、カンボジア国籍を取得した場合は、移住後 7 年間を経過すると土地購入の権利を得ることができる。

土地法（Land Law）は 1992 年に制定され、2001 年 8 月に改正されている。

改正土地法は、不動産所有権及び関連権限に保証を与える目的で、カンボジアにおける不動産の所有権管理様式を決定することや、近代的な土地登記制度の創設のため改正された。また、国土管理・都市計画・建設省（Ministry of Land Management, Urban Planning and Construction）に、不動産に関する権利書の発行権限と国有不動産の公図管理権限を与えている。

2. 貸借権

外国人（法人）がカンボジアで土地を使用するには、土地を賃貸することが必要である。

賃貸借は短期賃貸借と 15 年を超える期間の長期賃貸借に分けられる。長期賃貸借は、2007 年に公布された民法で「永借」と規定されており、書面によって契約する必要がある。また、永借権は登記された場合に第三者に対抗することができる。

永借権は 50 年を超える期間での契約ができないが、50 年未満の更新が認められている。また、譲渡、処分、転貸、相続することも可能。永貸人は、永借人が賃料を 3 年間支払わないときは、永貸借を解除することができる。

基本的に貸借権利関係は改正民法が適用されることになっているが、2001 年土地法に基づき設定された長期賃貸借権で、その残存期間が 50 年を超えるものについては、残存期間が 99 年となる。

なお、経済特別区（SEZ）へ入居する場合は、SEZ 管理会社と土地の長期リース契約を締結する。このリース契約は、カンボジア開発評議会への事前報告と名義変更を行うことで転売することができる。

3. 土地コンセッション

土地コンセッションは、土地の所有者である政府、公共土地協同組合、公共団体など関連当局の裁量で発行される法的文書により付与される土地占有の権利で、①社会的コンセッション、②経済的コンセッション、③使用・開発・探査コンセッション に分類される。

(1) 社会的コンセッション

住宅建設や、自らの生計を立てるために国有地を耕作することが可能な権利。土地面積は最大 1 万 ha で契約期間は最長 99 年間。

(2) 経済的コンセッション (Economic Land Concession : ELC)

工業や農業開発のための整地が可能な権利。権利付与には以下のように詳細な基準や条件が設けられている。土地面積は最大 1 万 ha で契約期間は最長 99 年間。

目的

- ① 高度かつ適切な初期資本投資が必要な集中的な農業や農産業活動の開発
- ② その地域の土地利用計画に基づき適切かつ永続的な方法で土地を開発する投資家からの特定の合意が必要
- ③ 生計機会の強化と多様化の枠組み、また適切な環境システムに基づく自然資源管理の枠組みの中で農村地区の雇用増加を図る
- ④ ELC プロジェクトにおける大小規模の投資の奨励
- ⑤ ELC による土地使用料、税金その他関連するサービス料を通じて政府、州、村落の収入を創出する

条件

- ① 政令に従い、当該土地が国家私的使用地として登記され分類されていること
- ② その土地に対する土地利用計画が州・特別市土地管理委員会により策定されており、その土地利用が計画に適合していること
- ③ ELC プロジェクトのための土地使用と開発計画に関し、環境及び社会的影響評価が終了していること
- ④ 現行の法的枠組みと手続きに従い、移住問題に対する解決策を有すること。契約当事者である当局は、適法な土地所有者による強制的な移住が行われないこと、及び私有地へのアクセスが妨げられないことを保証しなければならない。
- ⑤ ELC プロジェクトとその申請に関し、住民に対して説明会が開催されていること

評価基準

- ① 現代技術の使用による農業と農産物生産の向上
- ② 雇用拡大
- ③ 住民の生活水準の向上
- ④ 永続的環境保護と自然資源管理
- ⑤ 反社会的影響の回避ないしは極小化
- ⑥ 社会的土地コンセッションと ELC の連携と相互支援
- ⑦ 農業原料の加工が ELC 契約に特定されていること

(3) 使用・開発・探査コンセッション

公共の利益と国家の経済的、社会的目的を達成するためのインフラプロジェクトの実施を民間企業が行う際に認められる土地利用の権利で、2007年に制定されたコンセッション法（Law on Concession）の適用を受ける。

投資優遇措置を受ける場合は、コンセッション契約を関連省庁と締結した後、カンボジア開発評議会に申請する。

契約可能分野

- ① 発電、送電、配電
- ② 運輸設備（道路、橋、空港、港、鉄道、水路等）
- ③ 水の供給と衛生設備
- ④ 通信と情報技術に関するインフラ
- ⑤ 観光プロジェクトに関する建造物（観光リゾート、博物館等）
- ⑥ 石油、ガス関連インフラ
- ⑦ 下水、排水、浚渫
- ⑧ 廃棄物管理と処理
- ⑨ 病院等健康、教育、スポーツ分野に関するインフラ
- ⑩ 経済特別区に関連するインフラと社会的住宅供給
- ⑪ 灌漑と農業関連インフラ
- ⑫ その他特別法によりコンセッションの供与が認められている分野

契約形態

① BOT（Build , Operate and Transfer）

民間企業がインフラ設備建設のためのコンセッションを獲得し建設する（Build）。コンセッション契約期間内は自ら操業を行い、その収益で投下資本を回収することができる（Operate）。契約期間満了後、所有権、営業権などの権益を政府機関に譲渡する（Transfer）。

- ② **BLT (Build , Lease and Transfer)**
民間企業がインフラ設備の建設のためのコンセッションを獲得し建設する (Build)。設備完成後、合意した期間、規定する賃料で民間企業が国から設備をリースする形式で操業 (Lease)。合意期間の終了後に所有権その他権益を政府機関に譲渡する (Transfer)。
- ③ **BTO (Build , Transfer and Operate)**
民間企業がインフラ設備の建設のためのコンセッションを獲得し建設する (Build)。その竣工をもって政府機関に譲渡する。政府機関は、コンセッション契約が定める期間、その施設の操業の権利を民間企業に譲渡する (Transfer Operate)。
- ④ **BOO (Build , Own and Operate)**
民間企業がインフラ設備の建設のためのコンセッションを獲得し建設 (Build)。設備完成後も政府機関等に所有権、営業権などの譲渡を行わず、そのまま所有し運営する (Own Operate)。
- ⑤ **BOOT (Build , Own , Operate and Transfer)**
民間企業がインフラ設備の建設のためのコンセッションを獲得し建設 (Build)。完成後はインフラ設備の所有者として一定期間操業を行い、その収益で投下資本を回収することができる (Own Operate)。操業契約期間満了後は、すべての所有権その他の権益を、政府機関に譲渡する (Transfer)。
- ⑥ **BCT (Build , Cooperate and Transfer)**
民間企業がインフラ設備の建設のためのコンセッションを獲得し建設 (Build)。契約した期間においては政府機関と民間企業が、利益、損失、その他リスクを分担して、運営・管理に協力する (Cooperate)。期間終了後に、民間企業が所有する全ての所有権その他の権益を、政府機関に譲渡する (Transfer)。
- ⑦ **EOT (Expand , Operate and Transfer)**
民間企業がインフラ設備拡張のためのコンセッションを獲得する (Expand)。契約に定められた期間、投資資金の回収のために施設を運営する権利を民間企業に譲渡する (Operate Transfer)。
- ⑧ **MOT (Modernize , Operate and Transfer)**
民間企業がインフラ設備の近代化のためのコンセッションを獲得する (Modernize)。政府機関は、契約に定められた期間、投資資金回収のため当インフラ設備を運営する権利を民間企業に譲渡する (Operate)。運営期間の終了後、民間企業は、そのすべての所有権その他の権益を、政府機関に譲渡する (Transfer)。
- ⑨ **MOO (Modernize , Own and Operate)**
民間企業はインフラ設備の所有権とその近代化のためのコンセッションを獲得する (Modernize)。この契約が定める両者の合意条件に基づき、民間企業は公共の

利益と、投資資金を回収する両方の目的を達成するよう運営する (Own Operate)。

4. 土地委員会

土地委員会は、2001年制定の改正土地法の下、未登記の土地に関する紛争解決と法的所有権の確定を目的として設立され、土地委員会による占有者間の不動産に関する紛争についての決定を最終的なものとする旨規定している。

図表 13-1 土地委員会の権限

土地の認定
公図の作成
所有権利書の発行
土地の登記
土地の形状、面積、所有者その他土地に対する抵当権の一般開示

(出所) 改正土地法より作成