

ラオスにおける土地使用权の変動登記について

2024年4月30日

One Asia Lawyers Group ラオス事務所

1. 背景

ラオスにおいては、2020年7月に改正土地法が施行されています。また、2021年2月19日付で土地権原書（ໃບຖາດິນ：バイターディン）の内容について規定した「土地登記書及び土地権原証書の印字内容及び書式に関する大臣合意（詳細は[ニュースレター](#)をご覧ください）」を発行しています。土地権原書の表面には、土地や所有者の情報が記載されていますが、裏面は、「土地使用权の活動及び変動記録表」となっており、土地の所有権者の移転経過、担保権設定等に関する情報などが記録されています。



裏面に関して規定した法令は、2008年に発行された「土地に関する法律行為の登記規則」がありますが、2020年に土地法が改正され、またラオス民法典も施行されたため、それによってかわるガイドライン「土地使用权の活動及び変動登記に関するガイドライン（No0564）」が2024年3月28日に天然資源環境省より発行され、5月10日から施行されます。今回は、土地権原書の裏面に記録される登記内容について簡単に解説します。

2. 土地使用权の活動登記について

（1）登記が必要な土地に関する法律行為

土地権原書の裏面に登記する必要がある土地に関する法律行為は以下の6種類です（ガイドライン2編1）。

- ①リース又はコンセッション
- ②土地の担保設定（質権又は抵当権）
- ③土地使用权の買戻特約付売買
- ④契約に基づく地没権
- ⑤地上権
- ⑥期限付き政府分譲地土地使用权の売買

（2）登記手順

例えば、担保設定の場合の登記手順は以下の通りです（ガイドライン2編2.1~2.3）。

土地所有権の所有者は、必要な書類（所定の登記申請書、質権又は抵当権設定契約書、ローン契約書、土地登記証明書、土地権原書原本、土地使用料支払い証明書又は直近の土地税納税証明書、契約当事者の ID カード又は住所証明及びファミリーブックの写し、法人や国際機関の場合は事業許可証、企業登録書又は団体設立証明書の写しなど（ガイドライン 1 編 1.2））を揃えて、土地が存在する郡の天然資源環境事務所へ提出します。当局による精査がすべて完了後、新しい土地登記証明書が発行されます。

土地所有権の所有者は、新しい土地登記証明書や各契約書の正当性を公証役場で認証してもらいます。認証済みの書類を郡の天然資源環境事務所へ提出します。その後、契約当事者と土地管理当局が対面により覚書を交わし、2 営業日以内に郡の天然資源環境事務所長が土地権原書の裏面の登記内容に署名をして、登記が完了します。

3. 土地所有権の変動登記の種類について

（1）登記が必要な変動登記の種類

登記が必要な土地所有権の移転又は変更にかかる法律行為は、以下の 9 種類です

- ①法律又は遺言による遺産相続
- ②土地所有権の売買
- ③土地所有権の株式化
- ④土地所有権の（無償）譲渡又は移転
- ⑤土地所有権の交換
- ⑥土地所有権の抹消
- ⑦土地所有権の返還
- ⑧自然又は契約に基づく地没権
- ⑨裁判所の判決執行命令

（2）登記手順

登記手順は、上記 2（2）とほぼ同じですが、変動登記の場合は、土地登記証明書が発行されるのではなく、新しい土地権原書が発行されます。例えば、（1）の③土地所有権の株式化の場合、土地所有権を合弁会社（内資外資問わない）の出資金とすることが可能です。ラオス国籍の法人又は個人が内資 100%の合弁会社に出資する場合、新しい土地権原書は、その合弁会社の名前で発行されます。しかしながら、外国企業との合弁会社への出資の場合は、新しい土地権原書は、外国企業との合弁会社の名前では発行されず（外国籍は土地を所有することができないため）、別途規定する法令で定めるとあります（ガイドライン 3 編 1.3）ので、留意する必要があります。

〈注記〉

本資料に関し、以下の点ご了解ください。

- ・今後の政府発表や解釈の明確化にともない、本資料は変更となる可能性がございます。
- ・本資料の使用によって生じたいかなる損害についても当社は責任を負いません。

One Asia Lawyers は、日本のクライアントにシームレスで包括的な法的アドバイスを提供するために設立された、独立した法律事務所のネットワークです。私たちは、ASEAN 各国の非常に複雑で膨大な法律に関するスペシャリストです。日本だけでなく ASEAN 各国にメンバーファームがあり、この地域全体でアクセスしやすく、効率的なサービスを提供しています。

One Asia Lawyers Group ラオス事務所においては、常駐日本人専門家 1 名を含む合計 6 名の体制で対応を行っております。コーポレート、労務、倒産、訴訟等、現地に根付いたサービスを提供しております。各種フォーマットの提供や動画配信（例えば、「ラオスにおける解雇規制とその留意点」等）を行っております。

本記事やご相談に関するご照会は以下までお願い致します。

yuto.yabumoto@oneasia.legal (藪本 雄登)

satomi.uchino@oneasia.legal (内野 里美)



[藪本 雄登](#) One Asia Lawyers メコン地域統括

One Asia Lawyers の前身となる JBL Mekong グループを 2011 年に設立。メコン地域流域諸国を統括。カンボジア、ラオス、タイ、ミャンマー、ベトナムで数年間の駐在・実務経験を有し、タイや CLMV の各国につき、現地弁護士と協働して各種法律調査や進出日系企業に対する各種サポートを行う。



[内野 里美](#) One Asia Lawyers Group ラオス事務所

2016 年より One Asia Lawyers Group ラオス事務所に駐在。ラオス国内で 15 年以上の実務経験を有する。ラオス語を駆使し、現地弁護士と協働して各種法律調査や進出日系企業に対して各種サポートを行う。