

論文審査の結果の要旨および担当者

| | | | |
|------|---|---|---|
| 報告番号 | ※ | 第 | 号 |
|------|---|---|---|

氏 名 NAY CHI OO

論 文 題 目 Contractual Transfer of Property Interests
in Myanmar

(ミャンマーにおける不動産譲渡契約)

論文審査担当者

| | | |
|-----|------------------|--------------|
| 主 査 | 名古屋大学大学院法学研究科准教授 | フランク ベネット |
| | 名古屋大学大学院法学研究科教授 | 鮎京正訓 |
| | 名古屋大学大学院法学研究科教授 | 大屋雄裕 |
| | 名古屋大学大学院法学研究科准教授 | 岡本裕樹 |

論文審査の結果の要旨

提出された論文は、3章と付録3点から構成されている。論文において引用されている素材には、ミャンマーに基礎を置くオンライン新聞の記事が多量に含まれている。これは、現時点においては政府の監督下にある新聞が政府の政策とその根拠に関する中心的な情報源となっているというミャンマーの事情によるものである。引用文献は慎重にチェックされており、付録の内容も論文で提示された議論のために不可欠なものとなっている。

論文の概要

序章では、ミャンマーにおいて土地登記制度が利用されていない問題を研究の対象として取り上げる。ミャンマー法によれば、不動産の権利移転は登記されない限り有効とされない。しかし現実には、土地売買契約の相当の割合が登記されていない。これら双方から、詐欺的な不当表示が可能となり、結果的に権利をめぐる頻繁な紛争が生じることになっている。

ミャンマーにおける土地登記制度の枠組は、イギリス支配のもとで導入された法令によって形成されている。**The Registration Act of 1909**と**the Transfer of Property Act 1882**により、権利証書の登記制度が構築された。登記は権利移転を有効とするために必須であり、未登記の移転は法的権限に影響をもたらさない。

この論文は、法的権限の移転が成立する条件として登記を要求する厳格な法的規制にも関わらず所有権移転に関する前述のような一般的慣習が生じ、結果的にミャンマーの不動産市場における権利の不安定性が生じている理由を探求しようとする。

(1) 第1章では、ミャンマーにおける不動産移転に関する法的な必要条件、現実の譲渡過程で用いられる手法についての詳細な分類、そして未登記の権利移転が直面するリスクが判例を通じて説明される。

ミャンマーにおける譲渡過程に特徴的なのは、「所得税」("income tax")と位置付けられている30%の特別課税である。この税は、購入価額のうち公的に認められている通常の収入源によっては説明できない部分に対して課され、買主が支払う。

権利を完全に移転するための法的に正しい手続は、3つの異なる政府機関において行なわれる必要がある。地方自治体(Municipal Office) (決済(completion)の前後)、地域税務局(Regional Revenue Office)、そして権利証書登記局(Office for the Registration of Deeds)である。各段階において売主と買主はともに政府機関を訪問しなければならないが、これは面倒であるとともに買主を市場リスクにさらすことになる。

法的に完全な譲渡手続を効率化するために、売主は真の買主に信頼された媒介者(近い親戚など)に対して法廷により認証された全権委任状(General Power of Attorney)を与えることを選択するかもしれない。信頼された媒介者はその後、売主に代わって実際の譲渡過程の4段階を実行することになる。

真の買主に対して全権委任状を交付した時点で取引を一時停止したままにすることも、一般的な慣習である。これにより「所得税」やその他の登記関係費用の支払いを回避することができるが、本来の委任者が死亡したり、当該物件を他の買主に売却してしまうリスクに、買主はさらされることになる。買主はまた、権利に対する第三者の主張に対抗する法的基礎を一切持つことができない。

論文審査の結果の要旨

いくつかの判例を批判的に検討した結果、権利を登記するインセンティブを弱めている要素が法律上存在することが判明した。

土地登記に関する記録が 2 つの独立した機関に分割されているため（地籍図は地方自治体、権利証書は権利証書登記局）、二重売買が可能であり、実際にも発生している。しかし競合する契約の優先順位を判定するにあたって、ミャンマーの判例は登記の先後ではなく、契約の成立時を基準にしている。このため、買主にとって登記することのメリットは不明確なものとなっている。

判例はまた、登記日についても申請が行なわれた時点ではなく、登記が成立した時点を選択している。申請から登記成立までには相当の時間が必要であるため、この間も取引はリスクにさらされることになる。

その一方、未登記の権利移転が持つリスクも示されている。判例はいくつかの判断において、未登記の買主が第三者からの主張に対抗できる地位を持つことを明確に否定した。判例はまたそのような主張の限界を設定し、極端な事例において非公式の権利を安定させる方法をも提供している。

第 2 章は、ミャンマーにおける近代法システムの発展を歴史的に振り返り、立法プロセスと裁判所の役割の双方について詳細な説明を行なっている。通常のコモンロー法域と対照的に、ミャンマーの裁判所は救済を与えるにあたって限定的な裁量権しか有しておらず、その判断も制定法に基礎付けなくてはならない。所有権法が 20 世紀初頭からわずかな変化しか受けておらず、一般的に制定法も量的に乏しいという事実に基づき、土地登記制度の問題点を処理するためにもっとも可能性がある方法として制定法の改革が提案される。

第 3 章では、ミャンマーにおける不動産譲渡制度の失敗原因を探るために、イングランドと日本の登記制度が論じられる。ミャンマーの制度の起源はイングランドでかつて立法された諸法令に求められるが、それらは本来の目的を達成することができず、（イングランドでは）1925 年に成立した包括的な改革立法によって導入された権利登記制度によって置き換えられた。権利を登記するイングランドの新しい制度とミャンマーで機能している制度は、2 つの要素によって区別される。すなわち、ひとつの機関で単一のファイルにより登記されていること、権利移転の登記に要する費用が低額であることである。日本法の検討は、登記制度の失敗に関する点に絞られている。譲渡は契約によって行なわれるのであり、登記は単に第三者からの主張に対抗するために権利移転を完成させるためのものであるという日本法の制度が、効果のない「義務的」登記というミャンマー法と対比される。さらに、ミャンマーの弁護士数が日本の司法書士数よりある程度大きいことが示され、専門家によるサービスの入手可能性が重要な要素ではないことが示唆されている。しかしイングランドの場合と同様、登記に際して必要となる税その他の費用はミャンマーと対比して相当に低額である。

論文の結論では、これまでの議論で得られた観察に基づいて、土地登記制度をより広く利用されるようにするための具体的な改革が提言される。そのうち主なものとしては、登記に際して買主から徴収される「特別所得税」を廃止すること、登記に関する機能を単一の機関へと統合すること、そして契約締結ではなく登記の先後に基づいて競合する契約の優先順位が判定されることを明確にするための制定法改正が挙げられる。

論文審査の結果の要旨

評価

A（広義の「アジア法整備支援」および関連する領域に関わる実務的・理論的課題の発見・解決に貢献していること）

本論文は明確に上記 A を満たしている。ミャンマーにおける経済活動が発展しつつあることを考慮すれば、不動産の権利に関する紛争という問題は重要性を増している。本論文で議論されている通り、法令上の問題と法制度の双方がミャンマーの土地登記制度を失敗させている主な原因だと言える。それらを特定し解決することを目的とする本研究は、ミャンマーに対する法整備支援に直接的に貢献するものである。

B（主として比較法学……的手法によること。ただし、国際関係を専攻する場合は、国際文書・国際機関の実行等の分析であっても、国内法……への応用可能性を念頭においたものであればよい）

本論文はミャンマーの土地登記制度をイングランドと日本という 2 法域と比較するものである。比較対象となる法域の選定も、ミャンマーにおける現在の土地登記制度に内包された問題点を明らかにするという目的に照らして適切に考慮されている。

C（母国（支援対象国等）の問題を扱っており、一次資料として主として母語によるものをもちいるとしても、英語・日本語等母語以外の言語を用いて関連の研究動向を分析しており、それを前提に議論を進めていること）

本論文で検討されている問題はミャンマーに特有のものである。検討されている素材にはミャンマーの判例、不動産移転に関する書類、制定法が含まれており、その多くははじめて英語に翻訳され、または要約されたものである。イングランドと日本の登記制度については、主に英語文献を通じて検討されている。このような資料の組み合わせは、上記 C の基準を満たしている。

D（問題設定が明確であり、設定した問題に対する自分なりの回答が出されていること）

本論文で検討すべき問題は、ミャンマーの土地登記制度の失敗原因を明らかにすることと、明確に設定されている。土地移転の実情に関する比較法的な分析と、土地権限に対する紛争に関するミャンマー判例の詳細な分析に基づいた提言が本論文の結論部において与えられている。

E（従来の研究と比較して独自性が認められること）

ミャンマーにおける土地登記制度の問題が英語文献で論じられたことは、これまでにないと思われる。本論文は、権利の登記から買主を遠ざけるような逆インセンティブが制度的に存在することを明らかにした。このような観点から分析を行なうことは、単にミャンマーにおける法学に寄与するのみでなく、比較法的にも有益である。

F（論理的に堅固であり、予想される批判に対する回答が用意されていること）

本論文における議論の構造は適切なものである。比較対象とした法域の選定を正当化するにあたっては、いくつかのミャンマー法廷判決につき不当との評価を下すにあたっては、あり得べき批判を予期して対応している。

論文審査の結果の要旨

結論

論文全体を評価し、上記の基準に照らして、審査委員は本論文が博士（比較法学）の学位を授与するに適切なものであると結論した。

論文審査の結果の要旨

論文審査の結果の要旨

論文審査の結果の要旨

論文審査の結果の要旨

論文審査の結果の要旨

論文審査の結果の要旨

