

〔資料〕

シンガポールとマラヤ連邦 における土地の登記

村 井 衡 平

シンガポール共和国 (Republic of Singapore) の本島は、東西41.8キロメートル、南北22.5キロメートルであり、附近の島々を合わせて、全体の面積は620.2平方キロメートルといわれる。わが国で見ればほぼ淡路島と同じで、東京都の約3分の1に当たる。このように狭い面積の土地に人口が密集しているため、土地を有効に利用することは、社会・経済の発展のために是非とも必要となる。すでに第二次世界大戦前より、土地に対する需要が急激に増大しており、植民地政府は1920年に「土地取得法」(the Land Acquisition Ordinance) を制定し、政府に私有地を公共の目的のために取得する権限を付与している。その後、この法律の改正が相次いで行われ、大戦終了直後の1946年には、「土地取得 (保障額の算定) 法」——the Land Acquisition (Assessment of Compensation) Ordinance ——が制定されている。これらの事情の検討は別の機会に譲ることとし、本稿では、1959年当時、シンガポールのマラヤ大学の講師であった B.L.Chua 氏の「シンガポールおよびマラヤにおける土地の登記」(Land registration in Singapore and Federation of Malaya) と題する論文を紹介する。これは University of Malaya Law-Review. Vol.1.No.2. 318頁—330頁に掲載されている。本稿によって、シンガポール (海峽植民地) よりマラヤ連邦 (1948年) にいた

る間に、土地の登記の制度がどのようにしてこの地に導入されることになったのか、その後どのように発展していったのか、事情の一端を知ることができる。

シンガポールの立法議会によって、1956年6月12日に土地所有権法 (the Land Titles Ordinance—1956年第21号)⁽¹⁾ が可決されたことは、シンガポール自治国における土地法および不動産譲渡の歴史の中で画期的な事件である。それはシンガポールに土地所有権の登記にトーレンズ (Torrens) 方式を導入した。それはこれらの地域における土地問題に秩序と首尾一貫性を導入しようとする旧海峽植民地 (シンガポールはその一部を成していた)⁽²⁾ の初期の総督たちの一連の努力の結晶であった。

1786年にペナンが創設されてから1886年にいたるまで、海峽植民地の土地制度には完全な混乱と無秩序が存在していた。土地に対する権原は、本来、1858年に廃止されたイギリス東インド会社に由来していた。その日以降、土地に対する権原は、最初からイギリス国王に由来していた。イギリスが占有した最初の頃から、土地はそれを手に入れる人に誰でも無差別に譲渡された。土地の占有についての口頭の免許 (License)、土地を開拓し、占有するについての書面による許可 (permit) は自由になされた。単純封土権 (feesimple) による公式の譲与 (grant) がわづかばかり行なわれていた。99年間から99年間、60年間そして15年間まで、多様な期間の賃貸権 (lease) が行われた。これらの免許、許可そして譲渡は、しばしば、無条件の土地保有 (tenure) および国による土地取消権 (right of resumption) なしに行なわれた。賃貸借においては、少額の免役地代 (quit-rent) が留保された。さらに、土地を長期間、貸料または権原なしに占有すれば、占有者に土地の権利を与えることになった。そして、マラッカにおいて、単純封土権の譲与にもとづく土地保有に加えて、マレーの人々は彼等の慣習による土地保有を持続した。この慣習的な土地保有により、人はある区画の荒れた土地を開拓し、

シンガポールとマラヤ連邦における土地の登記

それを耕作する権利を与えられた。彼が引き続いて土地を耕作し、その産物の10分の1を国に支払う限り、彼はそれを使用し、占有する権利を与えられた。

土地について、またはその占有者について、適切な登記の制度が存在しなかった結果として、国は貸料および他の税金の支払いについて責任を負うべき人を探し出すことができなかった。国はこのようなわけで、土地収入の相当な損失に困っていた。さらに、譲与または賃貸された土地を探し出す適切な方法がなく、権限があるとされる地域と土地保有者が現実に占有している地域との食い違いがしばしば生じている。国王の土地の上に広範囲な不法拡張 (encroachment) が生じてた。

事情が余りにも悪いため、海峡植民地の歴代の総督は土地問題を解決すべく企てても成功しなかった。事態を調査するため1837年に委員が任命され、また困難を取り払うため多くのインドの法律が可決されたが、何の役にも立たなかった。最後に1880年に当時の海峡植民地総督であった F.A.Weld 卿は、土地の登記についてトーレンズ方式を導入することと、そして海峡植民地に導入するならば、強制的なものであるべきことを勧告した。その結果、W.E.Maxwell 氏が南オーストラリアに派遣され、そこで土地登記のトーレンズ方式がどのような働きをしているか研究し、海峡植民地のためどのような方法が得策かを報告すべきものとされた。帰国後に彼は海峡植民地に土地登記のトーレンズ方式を導入するための道を開く目的で、政府に対し一連の法律を可決するように勧告した。⁽⁴⁾

この一連の法律が可決された後、海峡植民地における土地問題は非常に改善された。実体的な土地法は、海峡植民地のために立法権を有する有能な議会によって変更される場合を除いて、1826年にイギリスに存在した不動産法および定期賃借権 (leasehold) ⁽⁵⁾であったし、現在でもそうである。シンガポールにおける不動産譲渡の方式は、それゆえに、イギリスで行われているそれによく似ている。すなわち、土地の権利は、

単に私的捺印証書 (private deed) に署名し、捺印し、引渡すことによって移転される。ただし、シンガポールにおいて、そこに含まれる土地に対する権利の証拠として裁判所で容認されるために、かかる捺印証書はシンガポール捺印証書登記所に登記されなければならない。

それゆえ、シンガポールにおける譲渡の方式は、イギリスの私的な譲渡方式と捺印証書の登記という方式の結合したものである。このような状態は、イギリスにおいて土地法および譲渡の複雑な体系へと発展した古い訴訟方式 (forms of action) および高度に技術的な手続規則について歴史的な経験の全くない国において、最も意に満たないことである。さらに、数世紀を通じてイギリスの社会的な発展は、大きな承継的土地処分 (settlements of land) へと導き、その結果として、将来利益 (future interests)、不確定残余権 (contingent remainders)、永久拘束 (perpetuities) 等々に関する法律を発展させた。これらすべての規則が土地法を形成するが、農業的および商業的な小規模農場の設立に照らしてみれば、理解するのに困難を覚える。1925年の立法によってイギリス法に導入された改革は、シンガポールに輸入されなかったが、いくつかの改革は偶然なやり方での立法によってこの地にもち込まれた。土地所有権の登記についてトーレンズ方式を導入することは、シンガポールに適用できる実体的な土地法に実質的な変更を及ぼすことはないが、しかしそれが簡単・安価・迅速で国の諸条件に適應できる土地所有権の譲渡方式を導入することが望まれる。

マラヤ連邦 (The Federation of Malaya) は、この問題に関していっそう幸運である。連邦を形成する諸州 (以前に海峡植民地の一部であったペナンおよびマラッカを除いて) は、決してイギリスの領土ではなかったし、それゆえ、イギリス国王から特許状 (charter) により、またはイギリス議会の制定法により、この地に導入されるイギリス法は問題にならない。マレー諸州の土地は、原始的に部族の土地であった、マレーの慣習によれば、土地に対する人の権利は荒地や山林を切り開き、そ

シンガポールとマラヤ連邦における土地の登記

れを耕す彼の能力次第であった。彼が土地を耕作した限り、土地は彼のものであった。彼は、しかしながら、それを利用し、占有する彼の権利のために生産物の10分の1を州に支払わなければならなかった。だが、現在では、すべての土地は州に帰属し、10分の1税 (tithe) の支払いが州への免役地代 (qui-rent) の支払いに転化している。

1891年に William Maxell 卿はマレー諸州に2つの型式の土地所有権を導入した。すなわち、(1)ヨーロッパ人および商事土地権益 (commereial imterests in land) に適用できる登記された所有権である。これは土地の登記についてのトーレンズ方式にもとづいており、登記は土地の譲渡を原因として州により自動的に行われる。(2)以前の慣習上の不動産保有 (tenure) のもとで保有された土地に適用できる慣習による自主占有 (occupancy) ・利用権である。かかる慣習上の土地の登記は、所有者による土地の利用および自主占有について永久的な権利を与えたが、そのようにして保有される土地は、最初のうち、賃貸借 (lease) することも、負担 (charge) を負わせることもできなかった。しかしながら、教区 (Mukim) 登記が1897年に導入されたとき、教区登記に登録 (E.M.R) することによって土地を保有する人は、負担を負わずとも、賃貸借することもできたため、現在では土地所有権の2つの型式の間に基本的な差異はない。

土地所有権の登記は、基本的に記録の方式であり、新しい実体的な土地法ではない。しかし、実体的な土地法のある部分は、この方式が順調に作用するのを容易にするために改正された。それは新しい土地譲渡の方法であり、船舶または株式 (stocks and share) の譲渡方法と似ている。その主要な目的は、買主 (purchaser), 抵当権者 (mortgagee), または債務負担者 (chargee) に対して担保を用意することにあった。それは州によって保証された“破棄できない”権利を設けている。それは簡単に作用する。簡単な方式が土地の売買または抵当のために定められている。登記された権利に属する土地の区画は、それらの境界に關す

る紛争を避けるため、正確に個別化され、限定されている。同一の土地の権利を費用をかけ、不完全に、しかもくり返して調査する手間を取り除いているため、それは金がかからない。すべての取引が1ヶ月の代わりに1時間で完了できるため、それは土地譲渡の迅速な手段である。そして、土地保有のすべての方式に対する訴訟に適用することができる。

シンガポールおよびマラヤ連邦のマレー諸州における土地登記の目立った特色のいくつかをあげてみよう。

(1) 登記官または登記機関

土地登記の方式を採用したすべての管轄区域において、権利を譲受人またはそこに指名された人に与える登記の中の1頁に署名し、捺印するのは、政府の公務員の仕事である、シンガポールにおいて、この政府の公務員は権利登記官 (Registrar of titles) とよばれる。マラヤ連邦において、彼は州の土地の譲与または賃貸借を含む土地に関する権利の登記官であり、権利を証明する。教区登記に登録され、またはそこから抹消されることによって保有される土地の場合、彼は土地収入の収税官 (collector) である。いずれの場合も、これらの行政上の管轄権および準司法的権限が彼に付与される。彼はとりわけ、(i)土地登記の誤りを訂正する；(ii)詐欺または不適當な取引を阻止するため、またはまちがって記述された土地取引を禁止するために予告登記 (careats) を記入する；(iii)証人を呼び出し、宣誓および確約 (affirmation) をさせ、制定法上の宣言を行う；(iv)証書の提出を強制する；(v)裁判所に事件を陳述する；(vi)初登記 (initial registration) の申請を受理または拒絶する。

(2) 初登記

(a) シンガポール

初登記は、国王からある人に土地が単純封土権 (estate in feesimple)、永久拘束封土権 (estate in perpetuity) または20年以上の定期賃借権

シンガポールとマラヤ連邦における土地の登記

のとき、強制的なものである。しかしながら、土地の境界線の最終的な測定が完了するまで、登記官が境界線は不確定であることを人々に警告するため、土地登記簿上に注意を裏書する権限を与えられている。境界線が最終的に測定されると同時に注意書は抹消され、所有者の権利は取消しえないものとなる。

すべての他の土地に関して、初登記は任意的なものである。普通法もしくは衡平法により、単純封土権、定期賃借権もしくは他の永久拘束封土権によって土地の権利を与えられた人、または申立を提出する日にまだ21年以上の満期がきていない期限付きの賃貸借の権利を与えられた人は、法律のもとで彼の土地を登記するよう登記官に申立てることができ。かかる最初の申立を受理した上で、登記官は権利を最終的に調査させるため、それを権利調査者または法律上の受権者に付託することができる。権利調査者 (examiner of titles) または法律上の受権者による土地の権利、同一性および位置に関する報告書が好適なものであれば、土地は登記され、権利証 (certificate of titles) が申立人に発行される。この証明書は、所有者に取消しえない権利を与えるであろう。しかしながら、報告書が好ましくなければ、登記官が申立を拒否するか、または彼に権利に関する制限的な証明書を交付することができる。申立が拒否されるとき、権利を侵害された申立人は登記官を裁判所の面前に呼び出し、彼が土地の登記を拒否する理由を立証・主張するよう要求することができる。

シンガポールの法律は、登記官が彼の絶対的な裁量により、有価約因 (valuable consideration) にもとづいて、単純封土権、制定法上の土地譲与により創設された賃貸借または21年以上の満期がきていない国王からの賃貸借のもとで保有する利益 (interest) を譲渡することを目的とする不動産譲渡に含まれる土地を土地登記簿に登記し、所有者に制限付 (qualified) 権利証明書を交付する権限を与えている。かかる土地は、捺印証書登記法 (the Registration of Deeds Ordinance. 第121

章)のもとで最終的に登記された譲渡に含まれる土地でなければならない。かかる制限付権利証明書の交付に当り、所有者と取引する人に対し、証明書の交付される日に、土地がそれに影響を及ぼすある権利に従属していることを警告するため、土地登記簿の適切な頁に注意書きが裏書されるであろう。この注意書きは、登記簿上にその失効が告示されるまで存続しよう。土地が買主に引渡され、それが登記簿に登記されてから5年経過した場合、買主は登記官に対し、登記簿の前示の頁にかかる期間の経過したことの告示を記入するよう請求することができる。さらに、条件付の権利の最初の所有者は、いつでも、すなわち、5年の経過前または経過後、登記官に対し、そこに裏書された注意書きの抹消を請求することができる。この場合、彼は“土地登記簿のどの頁にも告示されていない未決済の利益は何も存在しない”ことについて登記官を納得させなければならない。注意書きが抹消されたり、取消されたとき、土地に対する所有者の権利は取消しえないものとなる。

(b) マレー諸州

マラヤ連邦には2種類の土地登記簿がある。州登記簿と教区登記簿がそれである。すでにのべたように、土地は州に帰属し、譲与または賃貸借によって州から譲渡されることができる。譲渡にもとづき、州の土地は強制的に登記される。事実、土地法典によれば、譲渡の日は権利証書が登記される日であると定めている。マラヤ連邦内の土地は、教区登記簿に登記することによっても譲渡されることができる。州の土地が譲与または賃貸借によって譲渡される場合、権利証書の正副2通が登記簿の頁および冊に印が付けられ、登記官によって署名されると同時に、登記は完了する。この証書は“振出権利証書”(issue document of title)と呼ばれ、そこには、すべての州の土地は譲渡に先立って調査されなければならないと法律が要求するように、譲渡される土地に関する計画を含めている。教区登記簿に登記されて保有される土地の場合、土地が適法に教区登記簿に登記され、署名および登記の日付がなされたことを収税

官が確証するとき、登記は完了する、これがなされたとき、収税官は所有者に対し、収税官が満足するように印を付け、記述された土地に関する計画が裏書される教区登記簿の抄本を交付する。

(c) マラッカ

土地所有権訂正法 (The Mutations in Titles to Land Ordinance. —1936年改訂・海峡植民法第126章) は、当事者の行為によるか、相続によるか、いずれの場合でも、すべて土地所有権の訂正はマラッカの捺印証書登記官によって登記されることを要求している、しかしながら、かかる登記はある法律上の土地所有権を譲渡したり、創設したりすることはないし、ある権利を確認したり、制限したり、または阻止することもない。かかる登記は純粹に証拠となるものであり、土地の売買または譲渡のためどのような捺印証書でもなく、また遺言検認証 (Probate) でも遺言管理状 (letters of Administration) でもない。ただし、登記されたならば、どの裁判所によっても適法な証書に関する証拠として受理され、またはどの政府職員によっても有効なものと承認されることができる。

別の法律がマラッカの慣習上の土地に適用される。マラッカ土地慣習的権利法 (the Malacca Lands Customary Rights Ordinance. 第125章) によれば、マラッカに居住するマレー人およびマラッカの政府からの証明書を所持している人のみが、慣習上の土地所持人となることができる。だれか他の人になされた慣習上の土地の譲渡は無効である。慣習上の土地所持人は、地代 (rent) および賦課金 (assessment) を支払うことにより、彼の慣習上の土地を使用・占有する永続的で譲渡可能な権利を有している。すなわち、すべての鉱山、鉱業生産物、すべての埋蔵宝物に加えて、道路・放水路・下水道を設置し、水道管を埋設し、電灯・電話線を通させ、それらを利用・修理・維持する州の権利を州の利益のために留保すること。彼自身および他の慣習上の土地所持人の共通の利益のために、かかる慣習上の仕事および義務を遂行する目的で自由

に彼の労働を提供する責任。同時に他の慣習上の土地所持人と共に植えつけのための水田 (sawah) を準備し、稲 (padi) を植える義務。ある作物を植えることの禁止または規制に関する州による指令に従う義務。かかる指令に従わなければ、土地を没収される結果となろう。かかる慣習上の土地の没収は、3年以上継続して耕作しないか、またはそれに関する賦課金を3年以上継続して未払いであるときもまた、強制されることができ。

死亡の場合、慣習上の土地所持人がイスラム教徒であれば、彼の慣習上の土地は、地域的な慣習によって変更されたイスラム法に従い、もしあるならば、それについて権利を与えられるべき人に譲渡され、法律上の人格代表者 (personal representative) には行かない。死者がイスラム教徒でなければ、収税官は慣習上の土地を権利のある人々に分配するか、または彼等に対し、遺言検認証または遺言管理状を裁判所に申請するよう要求することができる。

教区登記簿は、移転 (transfer)、譲渡担保 (mortgage) または譲渡 (transmission) のいずれかであっても、マラッカにある土地の慣習上の権利に対する権原のすべての訂正を登記するために用意される。これらの訂正登記は、土地の登記された所持人または抵当権者に取消しえない権利を与えるであろう。移転の登記により、収税官は権限を与えられた人に、譲受人は土地の登記された所持人であることを示す抄本を交付するであろう。教区登記簿に譲渡を通知すると同時に、収税官はそれについて権利を与えられたすべての人に登記簿の抄本を交付するであろう。

慣習上の土地所持人は、利息付きまたは無利息の元本金額の支払いを保証するため、譲渡担保 (mortgage) の方法で彼の保有地に責任を負わせることができる。かかる譲渡担保は、譲渡担保登記簿に登記されなければならない。登記された譲渡担保のもとで責任のある元本金額の支払いがない場合、抵当権者は収税官に対し、譲渡担保とされた財産またはその一部分を売却する命令を請求することができる。かかる売却は、

シンガポールとマラヤ連邦における土地の登記

収税官の管理のもとに行なわれよう。

(3) 登記の効力

(a) シンガポール

(i) 取消しえないこと。すべての管轄区域において、土地登記の制度のもとで土地の登記は、所有者に土地に対する“取消しえない”権利を付与する。マラヤ連邦を除いて、このことは、所有者の権利は決定的なものであり、挑戦できないものであることを意味している。このことは、所有者が土地をそれについて権利をもたない人から取得した場合でも、彼が有償・善意の買主であった限り、その通りである。これこそ土地登記のトーレンズ方式の基本的な目的である。貴族院枢密委員会⁽⁶⁾によれば、土地登記方式の目的は、登記された所有者と取引する人々が彼等の前主の権利の経歴を調査し、それが有効であることを自分で満足するために登記簿の真相を知るという困難で費用のかかることを省くにある。この目的は、登記された所有者から善意・有償で買入れたすべての人々が、彼の前主の権利に欠陥があっても、取消しえない権利をそれによって取得することになろう。

取消しえないということにはいくつかの例外が存在し、それらは土地登記制度を創設する制定法によって規定されるか、または法律によって黙示されている。シンガポールにおいて、所有者の権利が取消しえないことに対する凡んどすべての例外は、土地所有権法の第28条に規定されている。所有者の不動産権は至上のものと宣言されるが、しかし第1に、国王による権利付与または賃貸借に含まれるか、黙示されるそれ以外の例外 (exceptions)・留保 (reservation)・捺印証書および条件に従う。国王所有土地法 (the Crown Lands Ordinance・第244章) は、すべての国王による譲与または賃貸借に含まれる捺印証書および条件のリストを含んでいる。第2に、土地登記の日が存在していた残余の地役権 (easement) または公道権 (public right of way) に従う。土地が土地登記簿に登記されたのち、地役権は長期間の継続的使用によっても、

取得時効によっても、喪失譲与証書の推定 (presumptin of a lost grant) によっても、または推断 (implication) によっても、創設されることはできない。地役権を創設することができる唯一の方法は、明示の譲与または明示の留保によってである。この例外は、土地が登記される以前より存続していた地役権にのみ適用される。それはイギリスの1925年の土地登記法 (the Land Registration Act) の中の用語でいえば“最優先の利益” (overriding interest) である。第3に、それは土地登記簿の中の誤りを訂正する登記官の権限に従う。シンガポール法は、すでに登記された土地の登記または一筆の土地 (parcel) もしくは境界の誤った記載から生じる土地登記簿のまちがいを訂正する権限を登記官に与えている。登記は取消しえないけれども、同一の土地について2つの取消しえない権利が存在することはできない。土地登記簿の中のかかるまちがいがから紛争が必然的に発生し、土地登記の制度の主要な目的の1つとして、土地所有者の間の紛争の機会を少なくするため、登記官は彼自身の申立により、または誰か権利を侵害された所有者の請求により、土地登記簿を訂正するこの権利を与えられる。かかる訂正は、必然的に登記された権利の一方の所有者に損害を生じさせるにちがいない。しかしながら、かかる所有者はつねに保険基金 (assurance fund) から賠償を請求することができる。そして、訂正に際し、登記官は保険基金に最小限度の損害しか及ぼさないような方法で訂正するよう、彼の標準を採用することが命じられる。第4に、それが創設されたときに3年の期間を越えなかった不動産権 (tenancy) のもとで、土地が登記されたとき、土地を占有している人の権利に服従する。シンガポール法は、3年を越えるどのような期間でも、登記された土地の賃貸借の登記について規定している。3年またはそれ未満の期間の賃貸借は、法律の規定の範囲外であり、登記することができない。かくして、短期の不動産権は土地が土地登記簿に登記されたときに借地人が“占有中”であった場合を除いて、保護される。

シンガポールとマラヤ連邦における土地の登記

登記された所有者の権利は取消しえないことに対する他の例外が存在するが、しかしこれらの例外は、土地がいぜんとして所有者または彼を通して主張する無償取得者 (volunteer) の手中に残っている限りにおいてのみ、存在する、それらは所有者から同じ土地を有償・善意で買入れた人の権利に影響を及ぼさない。これらの例外は、第1に、所有者の側または彼が共謀した人の詐欺または文書偽造 (forgery) である。詐欺または文書偽造によって被害をうけた人は誰でも、かかる所有者の権利を無効にすることができるが、しかし所有者から有償・善意で買入れた人の登記された権利を無効にすることはできない。第2の例外は、登記された土地の所有者によって創設された契約上の権利である。かかる場合に、所有者は彼自身によって創設された義務を免れる彼の権利が取消しえないことを当てにすることはできない。たとえば、彼は譲受人の名前で登記された土地を所有する彼の譲受人の権利を、彼は土地登記簿によって立証された所有者であるという理由で、否認することはできない。しかしながら、土地に対する譲受人の主張は、所有者が土地を善意・有償の買主に移転すべきであり、そして土地がその後に登記されるならば、優先するであろう。第3に、信託という条件のもとで土地を保有する所有者に対して、信託の受益者 (beneficiary) の権利が優先する。所有者に対する受益者の権利は、土地が善意・有償の買主に移転され、登記されると同時に人的なものとなる。第4の例外は、取引の時にその人が法律上の行為無能力であることを知りながら、その人から土地を取得した所有者に対して、その人が所有者から土地を回復する権利である。シンガポールにおいて、未成年者は土地を保有することができるが、しかし、かかる土地は継承的不動産処分法 (the settle Estates Ordinance. 第20章) のもとで“継承的不動産処分=セトルメント” (settlement) に従うことになる。セトルメントの受託者のみが土地を処分することができる。最後に制定法上の権限または権威を行使すると称して土地を不法に取得した所有者から、被害者が土地を回復する権利が存在する。制

定法上の関係当局がそれを取得する権限を越え、またはそうすることを許可する制定法の規定に従わないで、それを取得して土地の所有者になるとき、被害者は関係当局からかかる土地を回復することができる。

(ii) 優先性。登記された土地に関する権利の優先性は、それによってかかる権利が創設または立証された証書の日付に関係なく、それらの登記または公告 (notification) の順序に従って決定される。登記された土地に影響を及ぼす未登記の利益の間では、優先性はそれを保護する予告記載 (caveats) の登記の日付によって決定される。しかしながら、適格な権利のもとで土地が所有者によって保有されるとき、かかる土地に対して登記されたなんらかの権利は、登記の日が存在している他のコモン・ロー上の権利よりあと回しにされるであろう。

(b) マラヤ連邦

(i) 取消しえないこと。州の登記簿または教区の登記簿に登録された土地の所有者、債務負担者 (chargee)、賃借人の権利は取消しえないものといわれるが、しかし所有者がその当事者であったか、もしくは土地が偽造文書 (forgery)、不十分な証書または無効な証書によって登記されたとき、詐欺または不実表示 (misrepresentation) に従うことになる。これらの例外は、しかしながら、所有者から土地の有償・善意の買主の権利に影響を及ぼすことはない。短期賃借人もまた保護される。土地の登記のとき、1年を越えない期間について、未登記の賃貸借、賃貸借の合意または貸付け (letting) にもとづいて土地を保有していた賃借人の権利は、所有者のそれに優先する。さらに所有者の権利は、“法の作用によって”無効とされるであろうし、また裁判所は“適切な登記機関に対し、権利証券 (document of title) を取消し、訂正し、交換し、発行すること、もしくは覚書 (memorial) を作成すること、またはこれとは別に、裁判所の判決、命令を強行するのに必要な行動をし、もしくは覚書を作成することを命じる”広範囲な権限を与えられている。このことは、事実上、土地に対する所有者の権利からその“取消しえない

シンガポールとマラヤ連邦における土地の登記

い”性質を多く取除いてしまう。

(ii) 優先性 登記されるまで、いかなる証書も土地もしくは権利を譲渡したり、または金銭の支払いを担保するため土地に責任を負わせる効力はなく、さらに同じ土地に関連し、または影響を及ぼす登記された証書の間で、優先性は各証書自体の日付に従うのではなく、登記の日付に従って決定される。

(4) 譲渡、譲渡抵当および負担 (Charge)

(a) シンガポール

登記された土地の譲渡、譲渡抵当および負担は、制定法によって規定された書面によって実行され、コモン・ローの譲渡または譲渡抵当の形式によるのではない。登記された自由保有地 (freehold Land)、賃貸借、譲渡担保または負担の所有者は、単に関連する譲渡の方式を満たし、取引を完成させるためにそれを登記してもらう必要があり、そしてこれは時間の問題としてなされることができる。契約は必要でないけれども、登記された土地の売買について契約が存在するとき、契約によって創設されたすべての義務は、反対の意思が表示されていない限り、譲渡の中に溶け込まされたものとみなされる。登記された土地の所有者もまた、定められた方式で土地を生涯不動産権 (estate for life or lives) または生命の終結を期待して残余不動産権 (estate in remainder) として譲渡することにより、セトルメントを創設することができる。譲渡を登記するに際して、登記官は譲渡者に彼の生涯不動産権について、また残余権者に彼の残余不動産権について、権利証明書を交付するであろう。

同様に、債務の支払いを保証するため登記された土地の譲渡担保および地代負担 (rent-charge)、他の定期的金額または債務以外の金銭の支払いを保証するための負担は、それに関連して定められた証書を完成することによって創設されることができよう。コモン・ローの譲渡と異なり、かかる譲渡担保における土地の不動産権 (legal estate) は、抵当

権設定者 (mortgagor) から抵当債権者 (mortgagee) に移ることはない。登記することにより、譲渡担保は単に保証としての効力のみがある。証書の方式は制定法により定められているが、それにもかかわらず、取引当事者はそれを彼等の意図に合うように変更することができる。登記された土地の抵当債権者は、他の土地の抵当債権者と同じ権限を有している。彼は譲渡担保の権利を他人に譲渡することができる。彼が一番の抵当債権者であれば、彼は権利証書を保管する権利がある。彼は彼の売却権を行使することができ、彼がそうしたとき、登記官は売却権が有効に行使されたかどうかを心配することなく、土地を買主の名義で登記する義務を負わされる。彼は譲渡担保とされた土地を占有することはできるが、彼はここで抵当債権者に対し、そうする旨の彼の意図を1ヶ月間予告するよう要求される。彼は譲渡担保とされた土地に不動産権を与えられないけれども、それにもかかわらず、彼は裁判所に対し受戻権喪失 (forclosure) 命令を請求する権利があり、受戻権喪失命令がなされ、登記されたとき、抵当債権者の不動産権および利益は、抵当債権者のすべての権利および衡平法上の受戻権 (equity of redemption) から開放されて彼に与えられよう。さらに、彼は、彼の譲渡担保が再貸付 (further advance) をすること、もしくは抵当債権者に対する信用 (credit) を当座預金に与えることを明確に規定しているとき、または後順位の抵当債権者もしくは負担権者 (chargee) がかかる再貸付が行われること、もしくは信用が与えられることに合意するとき、後順位の譲渡担保または負担に優先して再貸付をする権利がある。登記された土地の抵当債権者または負担権者には、それ以外にいかなる優先権も与えられない。譲渡担保または負担の免責 (discharge) は、抵当債権者または負担権者が譲渡担保もしくは負担の証書または別個の証書に定められた方式によって裏書きすることによって効力を生じよう。免責を登記することより、土地は譲渡担保または負担から、さらに抵当債権者または負担権者のすべての権利および権限から自由になるであろう。登記官も

シンガポールとマラヤ連邦における土地の登記

また、負担のもとでいかなる金銭も支払われないことを確信するとき、土地登記簿に確信の告示を登記することができ、これにより、土地は負担から自由となり、また負担権者のすべての権利および権限から自由になるであろう。

(b) マラヤ連邦

登記された土地の所有者は、権利証書の中で示されるか、または法律によって課されるいかなる制約も存在しないとき、彼の土地を法律によって土地を保有することを許された人、すなわち、未成年者でない人、代理証明書 (certificate of representation) ⁽⁷⁾ をもつ死亡した所有者の人格代表者 (personal representative) またはその根本規則 (constitution) により土地を保有することが許された会社または法人 (body corporate) に譲渡し、またその負担とする権利がある。彼が土地について未処分持分 (undivided share) をもつときに、土地の小分けが必要であり、新しい土地証書が譲受人の名義で登記されることできる以前に土地が再測量されなければならないならば、彼は同様に土地についての彼の持分を譲渡し、またその負担とすることができる。彼はまた、金銭の支払いを保証するため、他人に彼の権利証書を預託することができるし、さらにかかる他人によってなされた予告記載の登記により、登記された土地の上に先取特権 (lien) が創設される。金銭の返済が行われないうち、かかる先取特権の保有者は裁判所から土地売却のための命令をえることができる。

譲渡および負担は、定められた譲渡の覚書または負担の覚書を作成し、さらにそれを登記することによって有効となろう。取引の両当事者は、しかしながら、適切な覚書を作成することが要求される。それが登記されたとき、一方では登記された土地についての所有者の権利が譲受人に移転し、また地方では、金銭の支払いのための保証として土地に責任を負わすことになる。

負担に従っている土地が譲渡される時、譲受人は負担によって保証

される元本、利息および他の金銭を支払うこと、また譲受人はそのように保証された元本、利息その他の金銭、および負担の中に含まれ、法律によって暗示された合意に関するすべての責任について、譲渡のために弁償し、また譲渡人が損害を受けないようにすることに関して、暗黙の合意が存在している。登記された土地の負担が譲渡される時、負担を譲渡する覚書を登記することにより、譲渡人のすべての権利、権限、特権およびすべての責任は譲受人に移転する。

負担の免責は、負担権者 (chargee) が定められた免責の覚書に署名し、それを問題の権利証書および負担の覚書正副2通と共に登記のために登記官に提出することによって効力を生じよう。免責の覚書の登記により、土地は負担であることを止めるであろう。登記官もまた、負担によって保証される金銭が支払われるべきでなくなったことを確信するとき、かかる負担が満足された旨を登記簿に覚書をし、そして負担の覚書を取り消すことができる。

負担設定者 (chargor) が負担によって保証された金銭の支払いをしないとき、負担権者は土地の占有を開始することができ、土地が教区登記簿に登記して保有されている場合は収税官に対し、また他のすべての場合は裁判所に対し、売却のための命令を請求することができる。かかる命令が与えられるとき、土地は場合に応じて収税官または裁判所の監督のもとに、公開競売 (public auction) によって売却されなければならない。

(5) 保険基金

(a) シンガポール

シンガポールにおいて、登記官によって徴収された手数料の一部で形成された保険基金は、土地登記制度の作用を通じて土地を奪われ、または損失をうける人々に賠償するために創設される。土地所有権法によって不動産回復訴訟 (action of ejectment) または他の土地回復訴訟を

シンガポールとマラヤ連邦における土地の登記

提起することを、(a)かかる土地を土地登記簿に登記すること、(b)不法・不正な証書を登記すること、(c)登記官または彼の使用人の誰かの不作為 (omission)、錯誤または失当行為 (misfeasance) などによって阻止される人は、登記基金に対し、損害を回復するための訴訟を提起することができる。しかし、上記(a)および(b)の場合、原告は損害賠償請求の訴訟を彼の損失について責任を負うべきであった人に対して提起し、しかも彼が原告に対する損害を賠償し切れなくなったとき、保険基金に対して手続きをとることができる。すべての場合において、彼の損害賠償額 (damages) または補償金 (compensation) は、しかしながら、損失が彼自身の怠慢 (neglect)、不履行 (default) または不注意 (incaution) に起因するとき、裁判所によって制止され、または無効とされることができる。さらに、損害賠償額または補償金に対する彼の権利は、土地の剝奪が行われたか、損失または損害をうけた日から12年以内に訴訟が開始されなければ、阻止されることになる。彼が12年以内に剝奪、損失または損害について責任を負うべき人に対して訴訟を開始したけれども、彼が訴訟を取下げるとき、彼はたとえ前示の12年を経過していたとしても、訴訟の取下げより1年以内に保険基金に対して手続きをとることができる。原告に対して裁判所が裁定した損害賠償額または補償金に不足する金額しか保険基金が支払わないとき、不足額 (deficit) は国によって支払われる。保険基金は、しかしながら、信託違反によって引き起こされた損失については責任を負わない、かかる場合に、受益者は彼等の救済を受託者個人に対して追及しなければならないであろう。

(b) マラヤ連邦

マラヤ連邦に保険基金は存在しない。土地登記制度の作用による損害賠償額の請求は、州に対して行われなければならないし、また州の資金から支払われる。

B.L.CHUA.