

アジア経済法令ニュース 増刊 No.17-127

財産所有権及びそれと関連するその他の財産権の国家登記に関する

2003年6月19日付モンゴル国法律[仮訳]

弁護士法人 瓜生・糸賀法律事務所

2017年7月10日(月)

財産所有権及びそれと関連する その他の財産権の国家登記に関する 2003年6月19日付モンゴル国法律[仮訳] 2017年最終改正

目次

- 第1章 総則
- 第2章 権利の国家登記に係る事項につき責任を負う国家行政機関及び国家登記官の権限及び職責
- 第3章 不動産所有権の国家登記
- 第4章 不動産所有権と関連するその他の財産権の国家登記
- 第5章 その他の規定

第1章 総則

第1条 法律の目的

- 1 この法律の目的は、モンゴル国の領域に所在し、この法律において登記するよう定めた財産所有権及びそれと関連するその他の財産権を国家登記（以下「権利の国家登記」という。）に登記して証明することと関連して生ずる関係を調整することに存する。

第2条 権利の国家登記に関する法令

- 1 権利の国家登記に関する法令は、憲法、民法、不動産担保に関する法律、土地に関する法律、モンゴル国の国民に土地を所有させることに関する法律及びこの法律並びにこれらの法律に適合させて発布した法令のその他のアクトによりこれを構成する。
- 2 モンゴル国の国際条約にこの法律の定めと別段の定めのある場合には、国際条約の定めを遵守する。

第3条 権利の国家登記に登記する権利

- 1 モンゴル国の領域に所在する土地、それから分離すれば用途に従った使用が不可能な建築施設及び船舶等の不動産の所有権は、民法第182条第1項の定めに基づいて権利の国家登記にこれを登記する。
- 2 (失効)
- 3 国家所有の不動産を所有する権利及びそれを国家機関に占有させ、又は使用させる権利は、これを国家登記に登記させない。
- 4 国家の自己所有の不動産を所有する権利と関連する第2項第(1)号ないし第(4)号所定の権利は、国家所有に係る事項を所管する機関の公式の確定に基づいてこれを

権利の登記に登記する。

- 5 個人が土地に関する法律第 52 条第 7 項の定めに従い占有している土地上に自己の財産により建設した建築施設、冬営地柵若しくは春営地柵を所有する権利又はそれと関連する第 2 項第(1)号ないし第(4)号所定の権利は、これを国家登記に登記させることができる。
- 6 前二項所定の権利を登記するのにおいては、この法律所定の手続による。
- 7 民法第 182 条第 2 項の定めに従い法律又は契約に個別に表示した場合には、動産又はそれと関連する権利を権利の国家登記に登記し、かつ、そのように登記するのにおいては、この法律所定の手続による。

第 4 条 不動産所有権の証明

- 1 所有者は、不動産所有権をこの法律の定めに従い権利の国家登記に登記させ証書を取得することによりその所有権を証明する。
- 2 不動産所有権が合意に基づいて 1 名の者から相手方に移転する場合には、当該変更を権利の国家登記に登記させることにより、所有権は新たな所有者に移転し、前所有者の所有権は終了する。
- 3 不動産所有権と関連する前条第 2 項所定の権利は、権利の国家登記に登記させることにより効力を有すると認定される。

第 5 条 権利の国家登記の原則

- 1 権利の国家登記は、次の原則に基礎が置かれる。
 - (1) 登記についての情報が公開であること。
 - (2) 登記が真実であること。
 - (3) 登記が統一されていること。

第 6 条 権利の登記についての情報の公開性

- 1 (失効)
- 2 (失効)
- 3 (失効)
- 4 (失効)
- 5 権利の国家登記に係る事項につき責任を負う国家行政機関は、第 2 項所定の者に前項所定以外の情報を与えないが、所有者が書面により承諾した場合には、詳細な情報を与えることができる。
- 6 (失効)
- 7 (失効)
- 8 ローン情報バンク内のローン情報において債務者の財産所有について疑いがあり、客観的でない情報が入っているおそれのある場合において、当該情報を監督・検査する目的のため、ローン情報サービスを提供する者が申請を提出したときは、権利の国家登記について詳細な情報を無償で与えることができる。

第 7 条 権利の国家登記の真実性

- 1 権利の国家登記は、真実であり、かつ、国家登記官は、不動産所有権の移転又は変動をデータ・ファイルに記載し、特定番号のあるスタンプを押捺し、署名して証明する。
- 2 民法第 183 条第 1 項の定めに従い、不動産権を合意に基づいて移転して取得した者が権利の国家登記が誤っていることを知っており、又は当該登記を誤っていると主張した場合を除き、当該権利取得者である者については、権利の国家登記は、真実であると認定する。
- 3 民法第 183 条第 2 項の定めに従い、登記させる権利のない者の名で行わせた登記

の結果により権利又は法的地位について侵害を受けた者が登記名義人に対し権利の国家登記に変更を導入するよう要求し、その者がこれを承諾した場合には、その旨の証憑に基づいて主任登記官の決定により権利の国家登記に変更を導入することができる。

- 4 前項所定の要求を権利の国家登記名義人が承諾しなかった場合には、裁判所の判決が出た後に権利の国家登記に変更を導入する。
- 5 権利が侵害されていると認めた者は、民法第 183 条第 3 項の定めに従い、権利の国家登記に誤りがある旨の上申書を権利の国家登記に係る国家行政機関に提出する権利を有し、かつ、上申書を審査する過程において権利の国家登記を誤って行ったことが確定された場合には、主任登記官の決定により国家登記に変更を導入することができる。
- 6 権利の国家登記を重複させ、又は虚偽の文書に基づいて行い、若しくは証書を偽って作成した場合には、主任登記官の決定により、当該登記変動を停止させ、権限を有する機関に移送して検査させる。
- 7 第 3 項及び第 5 項所定の場合を除き、権利の国家登記は、裁判所の判決によってのみ失効させることができる。
- 8 関係する登記を所管する国家登記官及び主任登記官は、権利の国家登記のデータ・ファイルと照合するものとし、かつ、それを権利の国家登記に係る事項につき責任を負う国家行政機関から外部に出すことは、これを禁止する。

第 8 条 (削除)

第 9 条 登記手数料およびサービス料

- 1 この法律所定の手続に従い不動産所有権を国家登記に登録させるのにおいては、モンゴル国印紙税法所定の印紙税を納付する。
- 2 不動産所有権と関連する第 3 条第 2 項所定のその他の権利を権利の国家登記に登録し、登記簿謄本を作成し、又は第 6 条第 2 項所定の者に情報を発給する等については、サービス料を納付し、かつ、その規模及び管理・処分手続は、政府がこれを承認する。
- 3 前二項所定の印紙税及びサービス料は、これを重複させて取得することができない。

第 2 章 権利の国家登記に係る事項につき責任を負う国家行政機関及び国家登記官の権限及び職責

第 10 条 (失効)

第 11 条 (失効)

第 12 条 (失効)

第 3 章 不動産所有権の国家登記

第 13 条 不動産所有権の国家登記申請の提出

- 1 個人又は法人は、第 3 条所定の権利を国家登記に登録させる旨の申請を当該不動産の所在する領域の権利の国家登記に係る国家行政機関に書面により提出するものとし、また申請を代理人を通じて提出することもできる。
- 2 ソムの領域に所在する不動産と関連する第 3 条所定の権利を登記させる旨の申請は、これをアイマグ内の国家登記官に提出するものとし、また国家登記申請人の申請により当該不動産の所在する場所に赴いて登記することもできる。
- 3 共同共有不動産所有権を登記させるのにおいては、1 つの申請を提出し、かつ、

それに所有者がそれぞれ署名する。

- 4 不動産を持分共有する所有者は、それぞれ自己に割り当てる持分を登記させるよう独立して申請を提出する。
- 5 申請には、第 17 条第 1 項所定の事項を表示し、かつ、次の文書を添付する。
 - (1) その者が当該不動産を所有する権利を証明した文書
 - (2) 土地所有権を登記させるにおいては、当該土地の地籍図及びモンゴル国の国民に土地を所有させることに関する法律第 18 条第 2 項の定めに従い所有して取得した土地の価額をソム又はドゥーレグの予算に納付した旨の証憑
 - (3) 当該土地をその者に所有させた旨の権限を有する機関の決定及び当該機関が授与した証書
 - (4) 土地を占有し、又は使用する権利の契約及び証書の写し
 - (5) 建築施設プラン図面及び四方からの投影写真
 - (6) 国家印紙税又はサービス料の納付証憑
 - (7) 所有者の公民証の写し又は所有者が法人である場合には、法人国家登記証の写し
 - (8) 第 3 条所定の権利を登記させる旨を申請した者の申請書
- 6 法律に特段の定めのある場合には、申請に添付する文書の写しは、これを公証人により証明させたものとする。
- 7 申請人は、第 3 条所定の権利を権利の国家登記に登記させる前に提出した申請を取り下げる権利を有する。
- 8 申請人は、我が国の領域に恒久的には居住していない場合には、我が国に恒久的に居住し委任された代理人を通じて権利を行使させることができ、かつ、この場合には、受任代理人の権限は、公証人により証明されたものとする。
- 9 申請人は、申請及びそれに添付した文書を真実に提出する義務を有し、かつ、当該義務に違反して他人にもたらした損害を賠償する。
- 10 契約又は合意への参加当事者は、公証人により証明されなかったすべての契約、合意又は文書の真実性の証明を保障し、それから生ずる法的効果のすべてにつき責任を負う。

第 14 条 申請の受理の拒絶

- 1 国家登記官は、次の事由のある場合には、申請の受理を拒絶し、当該拒絶事由を申請人に説明し、関連する資料を還付する。
 - (1) 申請人が当該不動産の所有者である旨を確実に証明する文書が存在しないこと。
 - (2) 第 3 条所定の権利が権利の国家登記に係る事項につき責任を負う国家行政機関の管轄する領域にかかわらないものであること。
 - (3) 第 3 条所定以外の権利を権利の国家登記に登記させる旨の申請を提出したこと。
 - (4) 申請を法律所定の形式により提出しなかったこと。
 - (5) 登記させるように申請を提出した権利について紛争が生じ、それを裁判所又は権限を有するその他の機関が審理していること。
 - (6) この法律所定の申請に添付すべき文書を添付しなかったこと。
 - (7) 第 9 条所定の国家印紙税又はサービス料を納付しなかったこと。
 - (8) 第 3 条所定の権利を登記させる旨の申請に表示した根拠がこれについて行った合意と内容について明らかに異なること。
 - (9) 申請において述べた第 3 条所定の権利を過去に他人の名により権利の国家登記に登記し、かつ、それが有効であること。
- 2 前項所定以外の事由により申請の受理を拒絶することは、これを禁止する。

第 15 条 不動産所有権の権利の国家登記への登記手続

- 1 権利の国家登記に係る事項につき責任を負う国家行政機関は、申請を受理して 14 日以内に不動産所有権を権利の国家登記へ登記するか否かの事項を決定する。
- 2 申請及びそれに添付した文書が第 13 条の要求を満たし、かつ、前条所定の登記拒絶事由のない場合には、国家登記官は、第 3 条所定の権利を権利の国家登記に登記し、申請を受理した日をもって権利の国家登記番号を与え、データ・ファイルを開いて記録をし、署名し、特定番号のあるスタンプを押捺する。
- 3 登記のデータ・ファイルは、これを黒インキのみにより取り扱う。
- 4 申請及びそれに添付した文書に前条第 1 項所定の事由が発見された場合には、国家登記官は、登記を拒絶し、申請及びそれに添付した文書を拒絶事由の説明とともに申請人に還付する。
- 5 申請人は、前項の定めに従い発出した決定を承認しない場合には主任登記官に対し、その決定を承認しない場合には当該事項を所管する政府の成員に対し、その決定を承認しない場合には裁判所に対し不服を申し立てることができる。
- 6 主任登記官又は当該事項を所管する政府の成員は、前項の定めに従い申し立てた不服を 3 業務日以内に審査して決定し、回答を不服申立人に公式に通知する。

第 16 条 新規に出現し、又は建設が完了していない不動産の所有権の国家登記への登記

- 1 新規に出現した不動産の所有権は、それについて新規に出現した旨を証明する文書に基づいてこれを登記する。
- 2 建設が完了していない建築施設の所有権は、土地を占有し、若しくは使用する権利の証書に基づいて、又は個人所有の土地上に建設している場合には、土地所有権の国家登記証及び当該土地の所有者である個人の承諾に基づいてこれを権利の国家登記に登記することができる。

第 17 条 不動産所有権の国家登記

- 1 第 13 条第 3 項所定以外の不動産所有権のそれぞれを権利の国家登記に個別に登記し、データ・ファイルを開き、かつ、それに次の事項を表示する。
 - (1) 不動産の位置、範囲及び用途
 - (2) 当該不動産の所有者である個人の族称、父（母）称、名、住所、公民身分証番号及び登記簿番号又は所有者が法人である場合には、その名称、所在地及び国家登記番号並びにそれを代表する者の族称、父（母）称、名、住所、公民身分証番号及び登記簿番号並びに当該不動産を管理・処分する権限の範囲
 - (3) 所有権を登記させることとした根拠
 - (4) 当該不動産を他人の所有、占有若しくは使用に移転し、又は担保とした旨の記録
 - (5) 申請提出日
 - (6) 不動産の価額（当該不動産が新規に出現した場合には所有者の確定した価額又は所有権を移転する場合には所有権を移転することとした合意その他の文書に表示された価額）
 - (7) 権利の国家登記を閉鎖することに関する記録、根拠及び決定
 - (8) 土地を占有し、又は使用する権利の証書の番号及び期間
 - (9) 権利の国家登記証番号
 - (10) 登記した日
 - (11) 法律の定めに従い公証人により証明させた文書を添付する場合には、公証人の族称、父（母）称、名及び特定番号

- 2 法人が自己所有の不動産を他人の所有、占有又は使用に移転する契約を委任された代理人により登記させる場合には、当該委任状は、当該組織の権限保有者、会計責任者又は当該義務の履行者の署名及び印章（スタンプ）があり、公証人により証明されたものとする。
- 3 第3条所定の権利と関連して送付した公式文書、要請、申請若しくは不服又はそれらに与えた回答及び権利の国家登記について与えた照会回答又は情報の写し1通は、これを登記のデータ・ファイルに添付してアーカイブとする。
- 4 登記のデータ・ファイルに添付するすべての文書の受理又は発送の日及び番号は、公式に登記されたものとする。
- 5 登記のデータ・ファイルに添付した証明証憑は、送付日の順位によりこれにナンバリングをし、データ・ファイルの個別シートに記録をして登記しアーカイブとする。

第18条 不動産所有権の国家登記証

- 1 不動産所有権をこの法律の定めに従い登記した場合には、申請を提出した個人又は法人がその適法な所有者その者となる旨を証明した不動産所有権の国家登記証（以下「登記証」という。）を授与し、写しをデータ・ファイルに添付する。
- 2 登記証には、主任登記官及び国家登記官又は地方国家登記官が署名し、印章を押捺する。
- 3 登記のデータ・ファイルに登記した記録に基づいて登記証を授与する手続は、権利の国家登記に係る事項を所管する政府の成員がこれを決定する。
- 4 登記証には、次の事項を表示する。
 - (1) 不動産の位置、範囲及び用途
 - (2) 所有者の族称、父（母）称、名、住所、公民証番号及び登記簿番号又は所有者が法人である場合には、その名称、国家登記番号及び所在地
 - (3) 共有者の族称、父（母）称、名、住所、公民証番号及び登記簿番号又は共有者が法人である場合には、その名称、国家登記番号及び所在地
 - (4) 申請提出日
 - (5) 権利の国家登記番号
- 5 登記証は、統一番号を有し、かつ、証書は、申請提出日をもってこれを作成し授与する。
- 6 証書を遺失し、又は損壊した場合には、その旨を証明する証憑に基づいて主任登記官の決定により30日以内に新規に作成して授与する。

第19条 権利の国家登記への追加又は変更の導入

- 1 次の場合には、権利の国家登記へ追加又は変更を導入する。
 - (1) 不動産を契約又は合意に基づいて他人の所有に移転する場合
 - (2) 権限を有する機関の決定により所有者が変更される場合
 - (3) 不動産の範囲又は所在する場所の管轄が変更される場合
- 2 権利の国家登記にしかるべき追加又は変更を行う前には、その結果により権利又は適法な利益が直接に変動を受ける可能性のある個人、法人又は国の権限を有する機関の承諾を必ず取得し、かつ、個人又は法人が授与する承諾は、公証人により証明させたものとする。
- 3 権利の国家登記に行った追加又は変更は、登記のデータ・ファイルにこれを記録し、証明証憑を添付する。

第20条 権利の国家登記における個別の記録の実施

- 1 次の場合には、権利の国家登記において個別の記録を行う。

- (1) 法人が破産した旨の裁判所の判決が出た場合
 - (2) 契約の履行を確保させる旨の裁判所の判決が出た場合
 - (3) 所有者を民事行為能力がなく、若しくは失踪したと認定し、又は死亡したと宣告した裁判所の判決が出た場合
 - (4) 裁判所、仲裁人、検察官、警察又は裁判所の判決を執行する機関から所有者の所有権を制限する決定が出た場合
 - (5) 不動産担保に関する法律所定の根拠により担保物件を売却し、又は担保権者の所有に移転した場合
 - (6) 第7条第6項の定めに従い主任登記官の決定が出た場合
- 2 前項第(1)号所定の根拠により個別の記録を行った場合には、破産事件執行人の申請に基づいてのみ権利の国家登記に変更を導入する。
 - 3 第1項第(2)号所定の根拠により個別の記録を行った場合には、裁判所の判決を執行する機関の権限を有する公務員の決定に基づいて権利の国家登記に変更を導入する。
 - 4 第1項第(3)号所定の根拠により個別の記録を行った場合には、裁判所の判決により所有者の権利を享有することとなる者の提出した申請に基づいて権利の国家登記に変更を導入する。
 - 5 第1項第(4)号所定の根拠により個別の記録を行った場合には、所有者の権利を制限した者の決定に基づいて権利の国家登記に変更を導入する。
 - 6 第1項第(5)号所定の根拠により個別の記録を行った場合において、担保物件を売却したときは買受人の申請及び国家登記官の決定に、担保物件を法律所定の手続に従い担保権者に移転したときは担保権者の申請及び国家登記官の決定に、それぞれ基づいて権利の国家登記に変更を導入する。
 - 7 第1項第(6)号所定の根拠により個別の記録を行った場合には、権限を有する国家機関の決定又は主任登記官の決定に基づいて権利の国家登記に変更を導入する。

第21条 権利の国家登記における事前記録の実施

- 1 債権者又は買主の権益の保護のため、権利の国家登記に事前記録を行うことができる。
- 2 事前記録を行わせる申請は、所有者及び買主が権利の国家登記に係る国家行政機関に共同でこれを提出し、かつ、申請には、買主と所有者との間において締結した契約の原本又は公証人により証明させた写しを添付する。
- 3 権利の国家登記に係る事項につき責任を負う国家行政機関は、申請を受理した日後3業務日以内に事前記録を行うか否かを決定する。
- 4 買主が義務を履行しなかった場合には、所有者は、事前記録を失効させる申請を提出することができ、かつ、申請に買主が義務を履行しなかった旨の証憑を添付する。
- 5 遺言者の申請により事前記録を行う場合には、当該遺言を証明した公証人の説明書を添付する。

第22条 事前記録の失効化

- 1 次の場合には、事前記録は、これを失効させる。
 - (1) 前条第4項の定めに従い所有者の提出した申請が証憑により証明された場合
 - (2) 所有者が事前記録を行わせたことにより長期間にわたり財産を使用する可能性を失わせていると認定し、民法第185条第5項の定めに従い申請を提出したことを買主が承認した場合
 - (3) 遺言者が遺言を失効させた場合

(4) 相続が開始されて所有権が移転した場合

第 23 条 権利の国家登記の閉鎖

1 次に定める場合には、所有者の申請及び関連するその他の文書に基づいて、主任登記官の決定により権利の国家登記を閉鎖し、登記証を失効させる。

(1) 所有の対象である不動産が消滅した場合

(2) 権利の国家登記にそれぞれ登記された持分共有していた不動産が所有者の申請により 1 名の所有者に移転した場合

(3) 裁判所又は仲裁人の決定が出た場合

第 24 条 不動産所有権の移転登記

1 不動産所有権が合意に基づいて移転する場合には、その旨の合意に基づいて当該移転を権利の国家登記に登記し、かつ、合意の原本又は公証人に証明させた写しをデータ・ファイルに添付する。

2 共同共有している不動産の所有権を合意に基づいて移転する場合には、成年に到達した共同共有者それぞれの承諾を、共同共有者が成年に到達していないならば、その法定代理人の承諾を、書面によりそれぞれ取得する。

3 所有権を移転した旨を権利の国家登記に登記させる旨の申請は、権利を移転し、及びそれを移転により取得する者のうちのいずれも、これを提出する権利を有する。

4 裁判所又は仲裁人の決定に基づいて所有者が変更される場合には、所有権を取得する者は、申請を提出し、かつ、申請に裁判所又は仲裁人の決定を添付する。

5 前項所定の場合には、申請を提出した日は、裁判所又は仲裁人の決定が出た日をもってこれを確定する。

6 裁判所又は仲裁人の決定に当該不動産所有権の国家登記への登記において必須の情報を表示していない場合には、主任登記官は、当該状況を明らかにして提出すべき旨の要請を書面により発出することができる。

7 強制競売により売却された不動産の所有権を移転する旨の申請は、当該不動産を買い受けた者がこれを提出し、かつ、申請に当該不動産の価額の全部を納付した旨の証憑及び判決執行活動が終了した旨の裁判所の判決を執行する国家機関の公式文書を添付する。

8 この条の定めに基づいて不動産所有権が移転する場合には、権利の国家登記に係る事項につき責任を負う国家行政機関は、申請を受理した日後 7 業務日以内に権利の国家登記にしかるべき変更を導入し、従前の証書を失効させ、新たな所有者に権利の国家登記証を授与する。

9 権限を有する機関は、不動産を差し押え、又は没収した場合には、その旨の決定の写しを 3 業務日以内に権利の国家登記に係る国家行政機関に送付し、かつ、以後の決定が到達するまでの期間において権利の国家登記に変更を導入することを禁止する。

第 25 条 持分共有する不動産の特定持分を所有する権利の他人への移転登記

1 持分共有者が自己に割り当てる持分を他人に売却し、又はその他の形式により譲渡する場合には、新所有者は、権利を登記させる申請を提出し、かつ、当該権利を移転する業務を次の手続により履行する。

(1) 持分共有者である他人が民法第 108 条第 3 項及び第 6 項所定の手続に従い優先権を享受し、優先順位により買い取った場合には、権利を譲り受けた者の申請及び関連するその他の証憑に基づいて権利の国家登記に変更を導入する。

(2) 持分共有者である他人が当該持分を買い取ることを拒絶し、又は民法第 108 条第 7 項所定の期間に回答を与えなかった場合には、権利を譲渡する者は、自己に

割り当てる持分を第三者に売却する権利を有し、かつ、当該手続により権利の譲渡を登記させる旨の申請に優先権のある者の権利を侵害していない旨の証憑を添付する。

- 2 前項の定めに従い所有権を譲渡する場合には、権利の国家登記のデータ・ファイルにしかるべき変更を導入し、新所有者に登記証を授与する。
- 3 第1項の定めに従い権利の国家登記を行うのにおいては、前条第8項所定の期間による。
- 4 共有不動産の特定持分の登記に関連する紛争が所有者間において生じた場合において、当該紛争は、仲裁合意があるときはこれを仲裁手続により解決し、その他のときは裁判所がこれを解決する。

第4章 不動産所有権と関連するその他の財産権の国家登記

第26条 不動産所有権と関連するその他の財産権の国家登記

- 1 不動産所有権と関連する第3条第2項所定の権利は、これに関して当事者の締結した契約に基づいてこれを登記し、かつ、権利の国家登記につきこの法律に別段の定めのない場合には、次の事項を表示する。
 - (1) 契約の種類及び内容
 - (2) 契約当事者及びそれらの者の享受すべき特別な権利
 - (3) 契約の対象並びにその定義及び指標
 - (4) 契約期間
 - (5) 契約により合意した価額
 - (6) 契約が終了する根拠
- 2 前項所定の契約が法令の要求を満たしている場合には、国家登記官は、当該契約に特定番号のある「登記済」スタンプを押捺し、署名する。
- 3 契約を第1項の定めに従い登記した場合には、契約の原本又は公証人により証明させた写しを権利の国家登記のデータ・ファイルに添付する。
- 4 第1項所定の権利を登記させる申請には、サービス料を納付した証憑を添付する。

第27条 権利の国家登記への記録の実施

- 1 第3条第2項所定の権利を権利の国家登記へ登記した場合には、その旨を権利の国家登記のデータ・ファイルに記録する。
- 2 当事者の権利若しくは義務が変更され、契約が終了し、又は契約の当事者が変更された場合には、その旨についてデータ・ファイルに追加記録を行う。
- 3 前条第1項の定めに従い登記させた権利が終了した場合には、その旨を権利の国家登記のデータ・ファイルに記録して閉鎖する。

第28条 不動産の担保登記

- 1 不動産の担保（以下「抵当」という。）を登記させる旨の申請は、所有者がこれを提出し、かつ、国家登記に係る事項を所管する国家行政機関は、申請を受理した後3業務日以内に権利の国家登記へ登記するか否かを決定する。
- 2 契約により生じた担保は、担保権者及び担保設定者の共同申請によりこれを登記し、かつ、当該申請には、次の文書を添付する。
 - (1) 担保契約及びその写し
 - (2) 担保契約に定めて添付することとした文書
 - (3) サービス手数料を納付した証憑
- 3 法律所定の根拠により生じた担保権を国家登記へ登記するのにおいては、別段の申請は、これを要求せず、かつ、サービス手数料は、これを納付しない。

- 4 第2項所定の権利の国家登記は、当該担保により制限された所有権の登記と同時にこれを行う。
- 5 第2項所定の権利は、担保証券によりこれを証明することができる。
- 6 担保権者の権利を担保証券により証明した場合には、担保を登記させるのにおいては、第2項第(1)号ないし第(3)号所定のもののほか、次の文書を添付する。
 - (1) 担保を権利の国家登記へ登記した旨の照会回答以外の担保証券及びその写し
 - (2) 担保証券に添付した文書及びその写し
- 7 基本的義務又は契約により生じた権利を譲渡したことにより担保権者が交替された場合には、旧担保権者及び新担保権者の共同申請に基づいて抵当を権利の国家登記に登記する。
- 8 担保を登記する順位は、国家登記機関が申請をしかるべき文書とともに受理した年月日により確定される。
- 9 第三者については、取得した担保を権利の国家登記へ登記した時から担保権が生じたと認定する。

10 国家の自己所有の不動産の抵当を登記させる申請には、国家所有に係る事項を所管する機関の承諾を添付する。

第28¹条 抵当の登記の拒絶又は延期

- 1 国家登記に係る事項を所管する国家行政機関は、この法律所定の根拠がある場合には、抵当の登記を拒絶する権限を有する。
- 2 次の場合には、抵当の登記は、1か月以内の期間をもって延期することができる。
 - (1) 前条第2項又は第7項所定の文書のいずれかを登記機関に送付しない場合
 - (2) 契約、担保証券又はそれらの添付物が法令所定の要求に適合しない場合
 - (3) 送付した文書が虚偽であるか否かを検査すべき根拠のある場合
- 3 国家登記に係る事項を所管する国家行政機関は、抵当の登記を延期する旨の決定を発出するのに必要な文書を送付し、又は出現した違反を除去するよう要求し、かつ、所定の期間に要求を実行しなかった場合には、抵当の登記を拒絶する。
- 4 担保物件となる不動産についての、又はそれを流通に導入したことに關する紛争を裁判所が審理している場合には、それを解決するまで国家登記への登記は、これを延期する。
- 5 国家登記に係る事項を所管する国家行政機関は、抵当の登記を拒絶した根拠を申請に記録し、法律所定の期間内に担保権者及び担保設定者に申請及び添付文書を還付する。

第28²条 抵当の登記の証明

- 1 担保権の国家登記の記録に次の情報を表示する。
 - (1) 当初の担保権者
 - (2) 担保物件
 - (3) 担保により満たされる請求の範囲又は当該範囲を確定する手続
- 2 契約に担保権者の権利を担保証券により証明するように定めた場合には、その旨を記録に表示する。
- 3 担保を権利の国家登記へ登記するのにおいては担保契約に、又は担保権が法律により生じた場合には担保により義務を引き受けた担保設定者が所有者となる旨を証明した文書に、それぞれ記載を行い、かつ、当該記載文書に権利の国家登記に登記した登記機関の完全名称、登記した年月日及び場所並びに登記番号を表示して権利の国家登記を行う公務員が署名し、印章（スタンプ）を押捺する。
- 4 担保が契約により発生した場合には契約の写しを、法律により発生した場合には

当該担保の発生を証明する文書を添付する。

第 29 条 抵当の他人への譲渡の登記

- 1 抵当を他人に譲渡したことを登記させる旨の申請は、それを譲り受けた者がこれを提出する。
- 2 抵当及びその根拠となる請求は、同時にのみ他人へ譲渡することができ、かつ、その旨の証憑を申請に添付する。
- 3 民法第 172 条第 6 項の定めに従い債権者の請求を満たした第三者は、抵当を自己に譲り受ける旨の申請を権利の国家登記に係る国家行政機関に提出する権利を有し、かつ、申請に債権者の請求を満たした旨を証明する証憑を添付する。
- 4 権利の国家登記に係る事項につき責任を負う国家行政機関は、第 1 項又は前項の定めに従い提出された申請を受理した日後 3 業務日以内に権利の国家登記に登記するか否かを決定する。
- 5 複数の抵当を 1 名の者から他人に同時に譲渡したことを登記させる旨の申請は、その譲受人がこれを提出する。
- 6 複数の抵当を 1 名の者から他人に同時に譲渡したことを登記させるのにおいては、1 つの申請を提出し、かつ、申請に当該譲渡を証明する契約を添付する。
- 7 担保権が担保証券により証明され、かつ、当事者が担保証券を登記させるよう合意しなかった場合には、前二項所定の手続は、これを適用しない。

第 30 条 抵当の所有者への移転の登記

- 1 抵当が民法第 168 条第 1 項の定めに従い所有者に移転した場合には、所有者は、抵当を終了させ、権利の国家登記から抹消させ、又は登記させた順位を従前どおり維持し、他人に譲渡する旨の申請を提出し、かつ、申請に債権者の請求が終了し、又は債権者が請求を放棄した旨の証憑の原本又は公証人により証明させた写しを添付する。
- 2 所有者が前項の定めに従い登記させた順位を従前どおり維持し、他人に譲渡する旨の申請を提出した場合には、権利の国家登記に係る事項につき責任を負う国家行政機関は、第 28 条所定の手続により当該変更を登記する。
- 3 所有者が民法第 168 条第 3 項の定めに従い抵当を終了させるために第三者に対し義務を引き受け、又は不動産及び抵当が 1 名の者に譲渡される場合には、その旨を事前に記録させる申請を提出し、かつ、権利の国家登記に係る事項につき責任を負う国家行政機関は、第 21 条所定の手続により権利の国家登記へ事前記録を行う。

第 31 条 抵当により満たされる請求の他の請求との交換の登記

- 1 所有者及び債権者が民法第 165 条第 3 項の定めに従い抵当により満たされる請求を他の請求と交換するよう合意した場合には、当該変更を登記させる旨の申請は、所有者がこれを提出し、かつ、申請には、請求をそのように交換する旨を債権者と合意した旨を証明する証憑を添付する。
- 2 権利の国家登記に係る事項につき責任を負う国家行政機関は、前項所定の申請を受理した後 3 業務日以内に当該変更を権利の国家登記に登記するか否かを決定する。

第 31¹ 条 担保権の終了の登記

- 1 担保証券の適法な保有者若しくは担保権者及び担保設定者が共同で提出した申請又は裁判所若しくは仲裁人の決定に基づいて、担保は、これを終了させることができる。
- 2 担保により満たされる義務の全部が履行された後 30 日以内に、担保権者は、担保契約を終了させる旨を承諾した文書を担保設定者に与える。

- 3 担保権が終了した旨を権利の国家登記に登記したことにより、担保証券により証明される権利は、終了する。
- 4 前項所定の場合には、担保証券は、担保設定者にその要求によりこれを移転させる。

第 31²条 抵当の登記と関連する請求の提出

- 1 次の場合には、国家登記機関の活動について、利害関係人は、行政事件裁判所に請求を申し立てる権利を有する。
 - (1) 担保を権利の国家登記へ登記することを不法に拒絶し、又は回避した場合
 - (2) 担保証券を当初の担保権者に授与することを不法に拒絶した場合
 - (3) 抵当の登記に修正、追加又は変更を導入することを不法に拒絶した場合
 - (4) 所定の手続に違反して担保権が終了した旨の登記をした場合
 - (5) 担保物件が存在しないのに担保契約を登記した場合
 - (6) 国家登記機関の法律に適合しないその他の行為についての場合

第 31³条 国家登記機関の引き受けるべき責任

- 1 抵当を登記した、又は登記する義務を有する機関は、次の不法な作為又は不作為によりもたらした損害を除去する義務を有する。
 - (1) 抵当を国家登記へ登記することを根拠なくして拒絶すること。
 - (2) 国家登記に追加又は変更を導入することを根拠なくして拒絶すること。
 - (3) 国家登記へ登記する法律所定の期間を根拠なくして延期し、又はこれを超えて妨害すること。
 - (4) 国家登記の記録に法律の定めにより表示すべき要求を確保せず、又は自らその他の誤りを生じさせること。
 - (5) 当初の、又は新規に作成した担保証券を授与しないこと。
 - (6) 登記を不法に閉鎖すること。
 - (7) 虚偽の登記を行い、又は法律所定のその他の根拠のあること。

第 32 条 不動産の賃貸借登記

- 1 不動産を賃貸借した場合には、いずれかの当事者の提出した申請又は契約に基づいて権利の国家登記へ登記する。
- 2 国家自らの所有の不動産を賃貸借する契約を登記させる場合には、申請に当該不動産が国家所有である旨を証明した国家所有に係る事項を所管する機関の説明書を添付する。
- 3 権利の国家登記に係る事項につき責任を負う国家行政機関は、前二項所定の申請及び文書を受理した後 3 業務日以内に賃貸借を権利の国家登記へ登記するか否かを決定する。
- 4 賃貸借の権利の国家登記においては、次の事項を表示する。
 - (1) 賃借人の族称、父（母）称、名、住所、公民身分証番号及び登記簿番号又は賃借人が法人である場合には、その名称、所在地及び国家登記番号並びにそれを代表して賃貸借契約を締結する者の父（母）称、名、住所、公民身分証番号及び登記簿番号
 - (2) 賃貸借する不動産の範囲及び位置並びに契約の価額、条件及び期間
- 5 土地賃貸借である場合には、申請に賃貸借土地の地籍図を添付する。

第 33 条 地役権の登記

- 1 地役権を登記させる旨の申請は、所有者又は地役権を有する者のいずれかがこれを提出し、かつ、申請には、地役権契約を添付する。
- 2 個人所有の土地にモンゴル国の国民に土地を所有させることに関する法律第 33

条第 1 項の定めに従い一般的地役権を設定した場合には、申請には、一般的地役権を設定する旨のソム又はドゥーレグの政府の決定を添付する。

- 3 権利の国家登記に係る事項につき責任を負う国家行政機関は、前二項所定の申請を受理した後 3 業務日以内に権利の国家登記に登記するか否かを決定する。

第 34 条 用益権の登記

- 1 財産を制限を伴って占有し、又は使用する民法第 152 条第 1 項所定の権利（以下「用益権」という。）は、その保有者の提出した申請に基づいてこれを登記する。
- 2 権利の国家登記に係る事項につき責任を負う国家行政機関は、用益権を登記させる旨の申請を受理した後 3 業務日以内に権利の国家登記へ登記するか否かを決定する。
- 3 用益権保有者は、当該不動産を担保とし、又は賃貸借する場合には、第 28 条又は第 32 条の定めに従い権利の国家登記に登記し、かつ、申請に民法第 152 条第 2 項所定の所有者の承諾書の原本又は公証人により証明させた写しを添付する。

第 35 条 他人の土地上に建築施設を建設する権利の国家登記

- 1 他人所有の土地上に建築施設を建設する権利（以下「建築施設建設権」という。）を取得した者は、当該権利を登記させるための申請を提出し、かつ、申請に建築施設建設権を証明した文書の原本又は公証人により証明させた写しを添付する。
- 2 権利の国家登記に係る事項につき責任を負う国家行政機関は、申請を受理した後 3 業務日以内に建築施設建設権を権利の国家登記に登記するか否かを決定する。
- 3 建築施設建設権の国家登記には、次の事項を表示する。
 - (1) 土地所有者の族称、父（母）称、名、住所、公民証番号及び登記簿番号
 - (2) 当該土地の地籍図及び範囲
 - (3) 建築施設建設権を取得した者の族称、父（母）称、名、住所、公民証番号及び登記簿番号又は法人である場合には、その名称、所在地及び国家登記番号並びにそれを代表する者の族称、父（母）称、名、住所、公民証番号及び登記簿番号
 - (4) 建築施設建設権の期間
 - (5) 建築施設建設権を他人の所有、占有若しくは使用に移転し、又は担保とした旨の記録
 - (6) 法律の定めにより文書を証明した公証人の族称、父（母）称、名及び特定番号
- 4 建築施設建設権を相続し、担保とし、売却し、又はその他の形式により処分する場合には、この法律所定の手続に従い権利の国家登記に変更を導入する。
- 5 建築施設建設権に基づいて建設された建築施設の所有権は、これを権利の国家登記に登記させることができ、かつ、この場合には、建築施設建設権の国家登記のデータ・ファイルを閉鎖する。

第 36 条 土地を占有し、又は使用する権利の国家登記

- 1 他人の土地を占有し、又は使用する権利を取得した者は、それを権利の国家登記に登記させる旨の申請を提出し、かつ、申請に次の文書の原本又は公証人により証明させた写しを添付する。
 - (1) 土地に関する法律第 34 条第 1 項所定の土地を占有し、又は使用する権利の証書
 - (2) 土地所有者と締結した土地を占有し、又は使用する契約
 - (3) 国家所有の土地を占有し、又は使用する場合には、占有させ、又は使用させるために授与した権限を有する者の決定
 - (4) 土地の地籍図
 - (5) モンゴル国の国民に土地を所有させることに関する法律第 29 条第 1 項所定の

承諾

- 2 権利の国家登記に係る事項につき責任を負う国家行政機関は、前項所定の文書を受理した後 5 業務日以内に土地を占有し、又は使用する権利を権利の国家登記へ登記するか否かを決定する。
- 3 申請に記載した土地を従前に他人が占有し、又は使用するために登記を受けた場合には、国家登記官は、土地を占有し、又は使用する権利を権利の国家登記に登記することを拒絶する。
- 4 土地を占有し、又は使用する権利の国家登記には、次の事項を表示する。
 - (1) 土地の占有者若しくは使用者の族称、父（母）称、名、住所、公民証番号及び登記簿番号又は土地の占有者若しくは使用者が法人である場合には、その名称、所在地及び国家登記番号並びにそれを代表して当該土地を占有し、若しくは使用する者の族称、父（母）称、名、住所、公民証番号及び登記簿番号
 - (2) 当該土地の行政及び領域の単位の管轄
 - (3) 土地を占有し、又は使用する権利の証書番号
 - (4) 土地を占有し、又は使用する目的
 - (5) 土地を占有し、又は使用する権利を授与した根拠、年月日及び当該権利の終了期限
 - (6) 占有し、又は使用する土地の単位面積の範囲
 - (7) 土地を授与するのに課した条件及び要求
 - (8) 土地を占有し、又は使用する権利に課した制限
 - (9) 他人の占有又は使用にある土地に立ち入り、又は通過する権利
 - (10) 土地を制限された権利を伴って使用する権利
 - (11) 土地を占有し、又は使用する権利を他人に移転した旨の記録
 - (12) 土地を国の特別の需要に補償を伴う方式により転換し、又は還付を受けた旨の権限を有する機関の決定
- 5 土地占有者若しくは使用者が契約に基づいて、若しくは権限を有する者の決定により変更され、又は土地の面積の範囲若しくは基本的目的が変更される場合には、その都度権利の国家登記へしかるべき追加又は変更を導入する。
- 6 土地を占有し、又は使用する権利の国家登記には、占有し、又は使用する土地の地籍図、土地を占有し、又は使用する証書及び土地を占有し、又は使用する契約の公証人により証明させた写しを添付する。

第 5 章 その他の規定

第 37 条 (失効)

第 38 条 (失効)

第 39 条 権利の国家登記に関する法令違反者に引き受けさせるべき責任

- 1 権利の国家登記に関する法令違反が刑事責任を引き受けさせない場合には、故意又は過失のある者には、次の処罰を科する。
 - (1) 国家登記官がこの法律所定の手続に違反して登記を行い、登記情報を漏洩し、又は法的根拠なくして登記を拒絶した場合において、それにつき主任登記官が当該違反を犯したときは、所管する省の決定により法令所定の規律に係る処罰を科する。
 - (2) 個人又は法人が申請又はそれに添付する文書を偽って具備し、それにより他人に損害をもたらした場合には、裁判官は、もたらした損害を賠償させ、個人には 3 万ないし 5 万トゥグルグの、役職員には 1 万 5000 ないし 6 万トゥグルグの、

法人には 10 万ないし 25 万トゥグルグの罰金を科する。

- (3) 第 6 条の定めに従い情報を取得した者が所有者、占有者又は使用者の権利又は法的利益を損なった場合には、裁判官は、もたらした損害を賠償させ、個人には 3 万ないし 5 万トゥグルグの、役職員には 1 万 5000 ないし 6 万トゥグルグの、法人には 10 万ないし 25 万トゥグルグの罰金を科する。

第 39 条 法律違反者に引き受けさせるべき責任 (2017 年 7 月 1 日施行)

- 1 この法律に違反した公務員の行為が犯罪行為の性質を有しない場合には、国家公務に関する法律所定の責任を引き受けさせる。
- 2 この法律に違反した個人又は法人には、刑法又は行政的違法行為所定の責任を引き受けさせる。

(モンゴル法令研究会翻訳。会長：萩野敦司 副会長：吉川景司 事務局長：大牟田啓)

注：この仮訳はモンゴル語による法令を知るための手がかりとしてのみ作成したものであり、当該法令についていかなる解釈等をも行うためのものではありません。モンゴル法令について正確な理解を求めるためには、当然のことですが、原語による法令によるべきです。