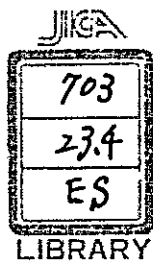


南米入植地造成工事の手引

土地の取得 (ブラジル編)

- 1) 土地の選定
- 2) 面積の確認
- 3) 登記
- 4) 売買契約

昭和51年9月



国際協力事業団
移住第一業務部

国際協力事業団	
受入 月日 '84. 4. 10	703
登録No. 03154	23.4
	ES

ま え が き

当事業団では、南米での入植地、寄宿舍用地、公民館用地等の取得にかかわることが多いが、これら土地取得業務の参考資料として「南米入植地造成工事の手引 土地の取得」を印刷、配布することとした。

なお、本稿は、レシーフェ支部大浜伸三職員が執筆した。

昭和 51 年 9 月

国際協力事業団

移住第 1 業務部長

JICA LIBRARY



1024414[3]

目 次

まえがき	1
1 土地の取得	1
1) 土地の選定	1
2) 面積の確認	3
3) 登 記	3
A 土地の購入から所有権名義変更まで	3
B 入植地造成計画のINCRA登録	5
C 割賦払土地分譲法による登録(58号登録)	6
4) 売 買 契 約	9
別添 NO.1 入植地造成予定計画書作成基準 (INCRA指令13号)	11
NO.2 入植地造成確定計画書作成基準	13

1. 土地の取得

1) 土地の選定

北東伯地域 (REGIÃO NORDESTINA DO BRASIL) に於いて、入植地造成を目的として、土地を選定する場合は現地に詳細な調査データが不足しているため、事業団専門スタッフによる現地調査が必要である。調査内容としては当団の「入植適地調査実施要領」中の事項を挙げておく。

(土地選定に要する調査事項)

- (i) 調査実施地区の自然、社会、産業経済的特質
- (ii) 位置、所有権、沿革および問題点(註1)
- (iii) 自然条件および問題点
- (iv) 既入植者の入植、土地利用状況、経営状態および問題点
- (v) 社会、経済環境および問題点
- (vi) 現地側の当該地区に関する地域開発プロジェクトの詳細
- (vii) 近傍農村に於ける営農状況および問題点ならびに入植者の営農の方向

(註1) 候補地の地権書および地権図を入手し、該当地区の不動産登記所 (CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS) で、地主および土地の位置を確認し、その土地の地権売買移転歴 (所有権の系統) を調査する。この調査は過去20年間に遡って所有権の調査をするもので、所有権証明書と呼ぶ。これは DEC. LEI N058-割賦払土地分譲法により入植地造成計画は事前に不動産

登記所へ関係書類を寄託する義務があり、これには必ず添付提出しなくてはならない。

又、土地の無系累証明書（CERTIDÃO NEGATIVA）— 他へ転売もされておらず、抵当、その他の物件系累も、坑弁もなく訴訟も提起されていないという証明— を入手して土地所有に関する沿革を明確にする。これ等は不動産登記所で発給してくれる。

地租税は不動産についてまわるものであるので、地租納税書（INCRA 発給）の提示を求めることも不可欠である。

土地の所有権証明書として効力を持つ書類には下記の公証書類がある。

- (a) 確定売買証明書（ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA）
- (b) 遺産分配証書（遺産の分配を受けて相続した証書
ESCRITURA DE FORMAL DE PARTILHA
= 裁判所発給）
- (c) 競落証書（差押え不動産を競売で落札した証書
CARTA DE ARREMATACÃO = 裁判所発給）
- (d) 贈与証書（贈与によって不動産を得た証書
ESCRITURA DE DOAÇÃO)

2) 面積の確認

土地の選定が終ると、地権図を基に、その土地の境界、面積が実際に符合しているか否かを調査する法定測量を実施する。この測量はブラジルの公認測量士によって行われなければならない。

測量の結果を地図にして最寄りの不動産登記所へ提出し、境界線承認 (ABERBAÇÃO A MARGEM DO REGISTRO 境界線欄外記入) を取り付ける。これは不動産登記所からその土地の隣接地主へ連絡し、土地の境界線が相違していないかを確認してくれるもので、その確認した証拠として隣接地主の署名を取り付けてくれる。

これが取付けられると公式にその土地の面積が確認された事になる。

3) 登記

A) 土地の購入から所有権名義変更まで

④ 1), 2)の調査の結果土地の購入を決定する。購入方法即ち一括払か割賦払かによって契約の仕方が違って来るが、ここでは当団が入植地造成のための用地を一括払で購入することを立前として説明する。割賦払いについては次の売買契約の項で述べる。

一括払いで土地を購入する場合は、公証役場で売買確定書

(ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA) を作成する。それには売手、買手は次の書類をそろえていなくてはならない。

(i) 売手 ④土地所有権証書

⑤無滞約証明書

⑥監識手帳及び C. P. F.

①既婚者の場合は妻を同伴し，結婚証明，妻の監識手帳，別居者の場合は財産の分配が公式に行われている公証書類。

(ii) 買手 ②土地代金

③代表名義人としての証明書（会社定款又はJAMIC社長の委任状）

④監識手帳 C. P. F. 会社の C. G. C

⑤不動産所有権移転税納入書（STSA）

（註，管轄州税務所へ納入するもので，手続は公証役場でしてくれる）

(b) 公証役場では売手，買手の書類を確認し，所式に従って売買契約の内容を公証原簿に記載し，読み開かして両者異議ない場合は（異議ある場合は訂正を要求する）売手，買手，証人の順に署名して，記載した書記及び公証人が連署する。こうして土地売買行為が公信用力を持つ事になる。

公証役場では，この原簿の写（謄本）を作成して買主に手交してくれる。これが一般に地権書と称して所有権者が保管しているものである。

⑥ この写（謄本）を更に，その土地の不動産登記所へ持って行き所有権名義変更登記（TRANSCRIÇÃO）を行う。この登記をすますと不動産登記所では，先の売買確定書に登記証明書（CERTIFICADO）を添付して，新所有権者へ返してくれる。

登記証明書には登記番号，登記簿番号，登記頁，登記日が記入してある。

これで完全に土地所有権の名義変更が行われ、第三者に対抗し得る効力を持つ事になる（民法 530 条 1 項）

B) 入植地造成計画の INCRA 登録

土地の所有権名義変更登記を完了すると、次に入植地造成計画書を作成して INCRA-INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRARIA)へ提出する。即ち、土地法（法律第 4,504 号，1964.11.30 付）第 61 条では、「民間人による入植計画は、その実施方法については事前にブラジル農地改革院（IBRA-現在は INCRA）の検計を受け農地改革院はその団体、及び夫々の計画を登録しなければならない。かかる計画は農務省の承認を受け、同省の機関は当該計画の実行を調整する」とあり又法律第 4,947 号（1966.4.6 付）第 10 条では「法律第 4,504 号の第 61 条に係る監督官庁の事前承認なくして不動産登記所に農地のロッチャメントの登録を行う事は禁止される」と規定しているため、58 号登録前に INCRA へ「入植地造成計画書」を提出して、その承認を取付けなくては実行出来ない。入植地造成計画書作成のための基準は INCRA の訓令（INSTRUCAO）第 13 号に規定しており、この基準により先づ「入植地造成予定計画書」（ANTE-PROJETO）を作成して INCRA へ提出する。

—別添 NO 1 参照—

INCRA の担当部門では、これを重役会（DIRETORIA PLENA）へ文書を付し、審議は 30 日間で行われる。「入植地造成予定計画書」が審議の結果、承認されると続いて「入植地造成確定計画書」

を提出する。 -別添 NO 2 参照-

確定計画書の提出日については予定計画書の中で予め表明しておく
必要があり、この予定日より180日を経過すると自動的に予定計画
書の効力も失うので注意を要する。又 INCRA より計画内容の変更、
基準違反等を指摘された場合、これを訂正するに60日間の期限が
与えられている。

斯くして、提出された「入植地造成確定計画書」は INCRA 担当部
門より重役会へ廻されて審議される。

審議も予定計画書と同様30日間の期限内で訓令第13号に照合し
て審議検討され、承認を得れば INCRA 総裁名をもって指令

(PORTARIA) として、INCRA の BOLETIM DE SERVIÇO
DO ORGÃO 誌上に発表される。そして、これは原本と同時に植民
地計画登録証明書が発給される。これには登録番号、番号、重役会
が承認した日の日付が記入されている。

C) 割賦払土地分譲法による登録(58号登録)

INCRA の入植地造成計画の承認を取付けると、次に通称58号
登録と呼ぶ割賦払土地分譲法による登録を不動産登記所へ行い。こ
の登録は MEMORIAL と称する各種書類を不動産登記所へ寄託する
義務を云うものであって DEC. LEI NO58(1937.12.10付)では
次の如く規定している。

第1条 農村地または市街地の所有者であって、これを地区に分割し、
一般に対し割賦払の方法で売出そうとする者は売却公告をな
す以前に所轄不動産登記所へ下記書類(MEMORIAL)を

寄託する義務がある。

- (1) 下記事項を記載し、その所有者または代理人が署名した説明書
 - a) 土地の名称、面積、境界、位置、及びその他特徴
 - b) 30年に遡り各証書の種類、日付、登記番号、及び日付した所有権証書の年月順一覧表または証書の適法謄本（註、政令第3,079号－割賦払土地分譲法施行細則－1938. 9. 15. -では「20年に遡り」に改正されている。通称、土地の20年歴（VINTENARIO）と云う）
 - c) 都市開発または工業もしくは農業上の利用計画を記載した地区分割案工業農業上の利用の場合は地質、河川、地役権、衙道および道路、郡役所々在地および最寄りの運輸港または駅よりの距離
- (2) 所有者の外、測量および地区割をなした技師が署名した技術上、法定上の要件を具備した土地図面に位置、各地区の面積および番号、通路、広場の大きさ、及び名称、建築物および工作物、公道を記載したもの
- (3) 地区売渡予約通帳または予約契約書の見本
- (4) 諸税無滞納証明書および物権の負担がない旨の証明書（註、施行細則ではそれぞれ10年間と5年間に遡って要求している）
- (5) (1)のb)に定める証書の謄本または証明書

第1項 市街地に関しては、地区分割案および、同図面は予め郡役所に提出し、衛生局および軍事官憲の意見を聞いて

なすところの認可を受けねばならない。

第2項 物的系累、税務上の債務、その他の民商事上の債務証書に対するプロテストが存在することの証明書は本法の登記には妨げがない。

第3項 もし、土地が抵当となっている時は説明書にその債権者が売買確定書作成の際、その地区の抵当、その他を解除する義務を負うべき条件を定めた公正証書を添付せよ。

第4項 郡役所が変更を認可する時は、地区分割案は予約をなしていない地区につき変更することができまた街路案は予約済地区または売買確定書交付済の地区を損害しない限り変更することができる。

右の変更認可を得た図面および説明書は第2条の規定に従い新登記を受けるため登記所へ寄託する義務がある。

斯くして、不動産登記所へ入植地造成計画（割賦払）のMEMORIALが寄託されると不動産登記所では、書類の寄託者に対して寄託受領証が手交される。不動産登記所では、此の寄託書類を詳細に検討調査し、一般に対して、所定の場所へ公告を出して、当該計画のある事を告知する。告知の方法は1回を10日間とし、3回公告すると共に、司法区の新聞および州官報にも公表される。

公証人が寄託書類の不備又は瑕疵を発見し、又法定期間中に第三者から異議申立があれば当該地区の司法区判事へ決済を迎ぎその結果は一般へ公表される。異議申立、及至は反駁がなければ割賦払分譲

登録を許容される。不動産登記所では補助簿を設け、計画を記載し（INSCRIÇÃO）、売買予約契約の欄外注記（ABERBAÇÃO）をして、当該計画の売買行為を管理する。

記載された入植地造成計画は不動産登記所から司法区の公証役場へ通知される。

4) 売 買 契 約

売買契約に当っては3-c)項の割賦払土地分譲法の第1条(5)に規定する予約契約書の見本として提出している様式を使用し、これに記載してある事項は下記の通りである。

- a) 予約契約者の氏名、国籍、未既婚の別、住所
- b) ロットの概況、境界、面積、特徴、ファイルされている地図上の番号
- c) 土地の名称、土地の状態、INSCRIÇÃO番号、日付（58号登録の）
- d) 支払期間、価格、支払方法、入金額
- e) 支払利息、延滞利息
- f) 罰則として10%を超えることは出来ない。予約契約が解消された場合の不動産の返還を要求する訴訟の場合にのみ要求出来る。
- g) 地租税の貸借関係、他の債務、その他の土地取戻権利に関する宣言、適法有権者の権利の保留。
- h) 契約者間で誰がTAXA及至は税金の支払義務を負うか。

以上の事項を明記しなくてはならない。

売買契約書は一般には印刷して各件毎に挿入する箇所は空欄にしてお

き、タイプライターで記入するが、打ち間違いを消ゴムで訂正する等はつつしむべきである。

署名には黒インキ、或は黒色ボールペンを使用する。署名した売買契約書は最寄りの公証役場へ持って行き、原簿へ転記して登記する。更にこれを入植地造成地の不動産登記所へ持ち込み、備え付けの補助簿へ転記して棚外注記(ABBRBAÇÃO)をする。こうして不動産売買行為を公式に効力を持たせる。

棚外注記は下記の事由以外に解消することは出来ない。

- 1) 売手側の請願書により
- 2) 契約の解消により
- 3) 売買確定契約書への転記により
- 4) 裁判所の命令により

買手側が土地代の支払を完済すると、売手側は完済証明書を発給し、棚外注記の解消を不動産登記所へ要請する、と同時に売買確定契約書を公証役場で作成し、これを不動産登記所へ持ち込み所有権移転登記を行う。この要領は3-A) で記述した通りである。

別添 Ⅵ 1

入植地造成予定計画書作成基準

(INCRA 指令 13 号)

入植地造成予定計画書の INCRA 提出のための様式は (DEC NO. 59,428
28/10/66) により下記事項を記載しなくてはならない。

I 説 明 書

- a) 入植地造成計画実施機関名
- b) 入植地造成予定地区の位置
- c) 社会, 経済目標
- d) 入植者数及び扶養家族数
- e) 実施迄の必要日数
- f) 計画に依り平均的農業収入及び水準, 農業に依る土地利用度

II 入植地造成予定地の特質について

- a) 入植地造成予定地の名称
- b) 入植地造成予定地の所在地 (州, 郡, 司法区)
- c) 総面積, 境界線説明及び隣接地主名
- d) 土地図面 (公認測量士の署名入り)
- e) 道路網及び通信網
- f) 気 象 条 件
- g) 植生と森林源
- h) 土壌の種類と利用現況
- i) 水 利

Ⅲ 入植地造成エスキーマ

- a) 経済予想，ロット数，ロットの売買条件とその様式
- b) インフラストラクチャー，中心地施設，農業協同組合機構
- c) 管理，指導等の機関

Ⅳ 経済及びファイナンス

- a) 農産物販売網及び土地販売の見越し
- b) 投資予想額とその内訳
- c) 資金繰り

別添 Ⅱ 2

入植地造成確定計画書作成基準

入植地造成確定計画書の INCRA 承認要件は造成予定計画書指令 13 号が要求する条件，造成計画書の登録（INCRA）等，DEC. 59,428（1966.

10. 27 付）の規定する承認条件である。

I 入植地造成確定計画書は最低次の義務を満たすものでなくてはならない。

A) 分割プラン及び共同利用地について次の点を含む全体計画

- a) 入植地に至る道路，内部道路，農道
- b) 分割ロッテ及び共同利用地の境界線及び標識
- c) 森林保有地
- d) 市街地，中心地，作業地

B) 完全に特徴づけられる営農型態について

- a) 予想営農型態
- b) 入植者の営農指導及び共同利用地の運営方法
- c) 入植者の営農全体計画
- d) 各戸平均年間需要資金と投資額
- e) 入植者によって約束される営農計画と可能性
- f) 入植者の営農型態別支払様式と価格

C) 公共施設の設定

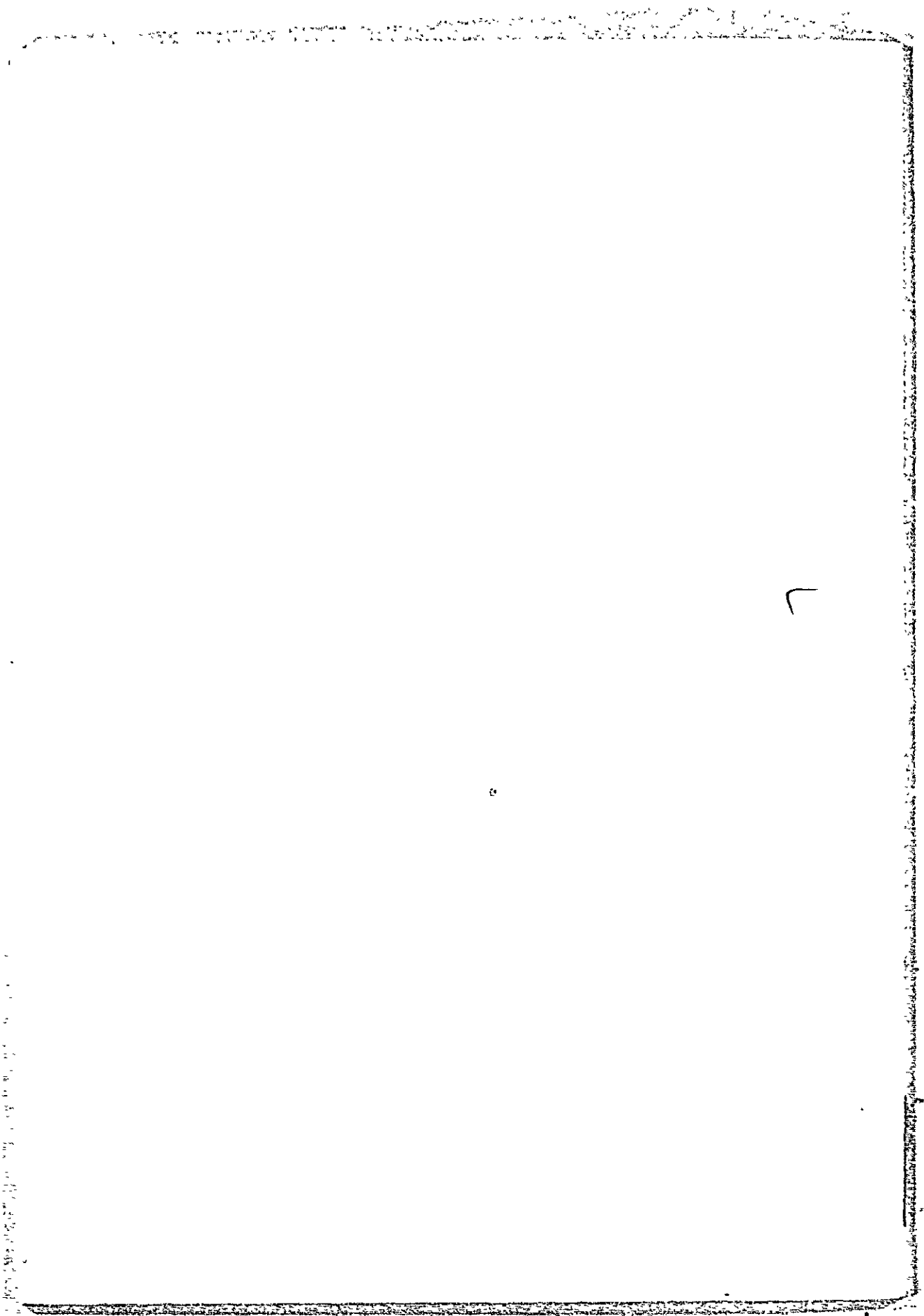
- a) 植民地管理事務所
- b) 初歩教育のための学校
- c) 診療所
- d) リクリーション設備
- e) 農業協同組合

- f) 奨励作目の展示圃及び種苗圃
- g) 保有林管理
- D) 造成計画の着手と推進クロノグラム
- E) 土地に関する添付書類
 - a) 申請書及び登録済定款
 - b) 植民会社として INCRA 登録済証明書
- F) 入植地造成地については、
 - a) 所有権移転歴証明書 (20 年間)
 - b) 入植地造成計画責任者及びロッテ販売責任者を指定する文書 (契約書のモデルを添付)
 - c) ロッテの売買条件と価格, 売買契約書に署名する責任者を指定する文書
 - d) 植民計画型契約書かロッテ売買契約書
 - e) LEI. 4,947号 22 条に規定する INCRA 登録証明書, 地租納税証書

参 考 資 料

- 1 LEGISLAÇÃO REGULADORA DA PARTICIPAÇÃO DA INICIATIVA PRIVADA NO PROCESSO DE (OLONIZAÇÃO- INCRA)
- 1 INSTRUÇÃO NO.13. INICIO DA VIGENCIA 1/4/67 --INCRA
- 1 ブラジル農地法の法体系と不動産売買の方法

業務資料 NO.117 NO.118 海外移住事業団



6