

1. サヴァン村¹

(1) サヴァン村の現状

サヴァン村には現在 242 戸・238 家族が居住しており、16 ユニット（各ユニットは約 13～15 戸）に区分されている。全戸の代表者名が壁面のホワイト・ボードに一覧表示されていた。サヴァン村は、中規模の村であり、隣村の 1 つはサヴァン村より大きく、もう 1 つはそれよりも小さい。ヴァンヴィエン郡（District）には 63 か村がある。

村人の半数は農業をしているが、農閑期にはヴァンヴィエンの中心部に来て一時的に働く者が多い。また、多くの村人が小さな事業を行っている。

サヴァン村の暮らしは、ここ 20～30 年で大きく変わった。かつては、道は舗装されておらず、ヴィエンチャンまで 1 日半～2 日かかった。今はその気になれば日帰りできる。かつては電気もなかった。

村から他へ移住して転出する者はある。多くはヴィエンチャンなどの学校に入学し、そのまま仕事を得て、そこに暮らすという形態である。

他方、村に移住してくる人は少ない。建設工事、その他の仕事の関係で、一時的に転入することはある。村としては一時的でない移住も歓迎している。

(2) 調停委員会に持ち込まれる紛争

実際の紛争形態としては、①家族問題（夫婦関係）、②金銭消費貸借（ローン）、③相続が多い。しかし、紛争の数自体は少なく、この 3 年で 18 件の調停を実施したにとどまっている。今次の調停員が受け付けた 18 件の事件中、2 件が裁判になった。いずれも相続に関する事案である。したがって、事件数は、1 年に 7～8 件程度であるが、年々減少しているように思われる。今年はまだ事件がない。

夫婦関係の調停に関しては、夫と妻の何れかからの申立て（例えば、妻からの申立て）が多いということはない。何れの当事者からも申立てがある。

¹ 2015年8月22日(土)、ヴィエンチャン県・ヴァンヴィエン郡・サヴァン村(Savan Village, Vangvieng District, Vientiane Prefecture)におけるサヴァン村行政事務所において、村人(7名)から、サヴァン村の実情、紛争の発生状況等について、インタビュー調査を行った。村側の参加者は、①副村長、②ヴァンヴィエン郡(District)職員、③引退公務員(シニア・パーソン代表)、④建国戦線代表、⑤女性同盟代表、⑥青年同盟代表、⑦公安代表であった。

解決が難しい問題として、相続については法律と慣習の間にギャップがあると感じられていることが、印象に残った。調停員は、当事者に自分たちで遺産分割の割合を調整することを促している。その前提として、調停員が法律はどうなっているかを説明している。

相続に関しては、特に土地・建物をめぐって争いになっている。

金銭消費貸借（ローン）の事件は、主として借主が約定期間内に貸主に返済できなくなったという形態のものである。この種の事案の場合、調停員としては両者を教諭し、互譲させることを行っている。例えば、債権・債務を元本の返済のみに縮減し、（未払いの）利息の支払債務は免除してはどうかと求めて、債権者に譲歩を促すといったことを行っている。問題になることが多いのは個人間の貸し借りであり、銀行ローンの場合は問題となっていない。

金銭消費貸借（ローン）の事件は、多くの場合、教育のない貧しい人が、人々がうまく事業をしてお金を稼いでいるのをみて、それが容易に自分にもできるとお金の借りて事業を始めたものの、うまくいかず、お金も返せなくなるという形態が多い。この場合、教育がないことが問題である。ローンの利率はあまり問題とはなっていない。また、ローンでは通常土地・建物が担保になっている。調停ではまず契約内容をチェックするが、確かに任意で契約書に署名しており、無効とはいえない難しいケースが多い。調停員としては、できるだけ債権者に担保を取得させないように努めている。売却して、そこから支払うように指導している。

外国人が関係する事件はない。もっとも、それは村落調停の範疇でないと考えられている。

（3）調停の方法

調停に際しては、まずは5人の調停員（副村長、建国戦線代表、女性同盟代表、青年同盟代表、公安代表か）が参加し、必要に応じてシニア・パーソンを招くことになっている²。

調停の手續として、①当事者が申請書を作成して提出し、②その後関係者を招いて行われる。招待するのは上記の調停員及び老人のみではなく、必要があれば当事者に影響を持つ者も招くことができる。

調停員は裁判官ではないから、当事者に和解を促すにとどまることが強調された。

調停は会議室に隣接する部屋で行われる。約6畳程度の部屋であり、裁判所に類似した席の配置となっている。上席が壇上になっており、その他の椅子は簡素な長椅子で、上席

² 調停員の任期は3年であり、村人の選挙で選出される点は、村当局の他の役職と同じである。

に向かって人々が平行に座る形式のようである。調停員に対して、申立人とその相手方が対面する方式であり、調停員が申立人とその相手方を教え諭すという雰囲気のものと感じられた。

調停の手法として、関係者が一同に会して話をする方法をとっている。片方ずつ話を聞く方法もあるが、それは尋問(タイスワン)においてとられる方法であると考えられるし、その方法では容易に嘘をつくことができると考えられるからである。本調停委員会では、双方に面前で話し合っ貰い、調停員が審判の立場に立つ役割を果たしている。

調停の基準としては、法律と慣習が用いられるが、相続のケースが解決困難であるという印象がもたれている。

法律と実務に乖離があるとは思っていない。調停員としては、和解に焦点を当てている。結果的に、解決方法が時として法律とも慣習とも異なるものとなることはある。

相続事件では3回調停(期日)を行っている(今期の調停では、これまで2件ある)が、その他の事件では2回調停(期日)を行っているのが通常である。

初回の調停(期日)では紛争の原因と実態を聴いたうえで、紛争解決に向けた教育をし、その後数週間~1 か月程度当事者に考えさせている。その後、再度来て貰い、一部の事件はそれで解決している。なお離婚したいというようなときは、村は郡(District)又は裁判所に報告する。

(4) 将来の課題

調停が成立した場合の執行について、調停での合意を順守しない例はある。例えば、履行遅滞にあるローンの借主が土地・建物を売って返済すると約束したが、何時まで経っても売却しない。その場合、債権者は調停委員会にきて文句をいう。その場合は、調停員としては、裁判所に訴えるよう助言する。裁判所に行けば(確定判決をもらって判決執行局に申し立てれば)差押え等の強制措置をとることができるからである。

調停員の教育については、課題がある。自分は調停員になった後、基本的に独学で本を読んで勉強している。任期終了まで間もない数か月前にやっとトレーニングの機会を提供された。司法省が郡(District)で実施したものである。その内容は新しくなった法律の説明といったようなものであった。しかし、村から1人分しか参加割当てがなかった。そこで自分(副村長、村落調停長)が参加した。全員が、より詳細なトレーニングを受けるのが望ましいと考える。

調停費用について、首相令に規定している調停費用は低すぎて、現実的ではない。例え

ば土地・建物の現状を見るにしても費用がかかる。そこで本調停委員会では、10万 Kip を徴収するようにしている。

また、調停部屋も問題がある。狭くて、関係者が多い事件では入り切らない。

裁判になった2件の相続案件は何が問題だったのか。日本では、親と暮らして面倒を見る子と都会で暮らして親の面倒をみない子がいて、親が死亡した場合、法律上は同じ相続分であることが紛争の1つの原因になっている。サヴァン村でも同じような問題を抱えている。その場合、例えば、子が2人なら、3等分して2対1で分割することを提案する等して解決を図っている。

2. ラオス X 銀行³

(1) X 銀行の業務一般について

預金は、個人、法人（会社）双方から受け付けている。ラオス全体の預金の33%を占めている。

貸出（与信）は主として会社に対して行っている。個人に対しても融資しているが、貸出額全体に占める割合は少ない。融資の約60%が事業（ビジネス）目的である。その際、個人事業は個人としてカウントしている。なぜなら、その場合は財産が個人名義になるからである。したがって、本来の意味での個人向け融資は極めて少ない。

もっとも、住宅ローンは存在する⁴。融資希望者個人の収入をチェックし、その中でどの程度返済に回せるかを検討する。与信期間は10年以下である。ちなみに、ラオスでは家（およびその敷地の使用权）の取得には、安くても50,000ドル程度はかかるのが通常である。

融資期間は事案によってまちまちであるが、10年以上の返済期間を設定することは稀である。

貸付利子は年11%であるが、一部の特殊な顧客に対しては、利子の（引下げの）交渉に応じている。

ローンの申込があつてから、貸付の実行までにかかる期間は、事案にもよるが、通常は2週間である。ただし、特殊な顧客に対しては、数日で応じることもある。一方、大きな

³ X 銀行本店, Head Quarter。日時：2015年8月24日（月）。場所：X 銀行本店。被聴取者：A 氏, B 氏, C 氏外1名。日本側：松尾ほか。

⁴ ラオスでは労働者の流動性が高いこと、公務員は給与が低いことなどから、一般労働者相手の住宅ローンは現実には難しいのではないかと推測される。

プロジェクトや書類が十分でないケースでは、より長い期間がかかる。

(2) 担保権の設定および実行について

担保方法は、法令によれば様々な種類があるが、現実に行われているのは約 90%が不動産の担保である。不動産という場合には、土地（使用权）およびその上の建物を含むのが通常である。

その他の担保形態として、プロジェクト・ファイナンスを行っている。例えば、比較的大規模なプロジェクト自体（例えば、ダム建設事業、電力売却事業等が生み出す利益）を担保にすることがある。

他方、動産を担保にすることは、非常に稀である。その理由は、動産は担保としての管理が困難だからである。担保登録システムはまだ実施されていない。

1 筆の土地（使用权）を複数の債権の担保に使うことも法律上は可能なように見える。しかし、現実には極めてリスク（債権回収不能のリスク）が高いとみられている。土地のポテンシャル次第であると考えられる。実際の例としては、X銀行では行っていない。實際上、担保権を設定する際に登記済権利証を預かってしまい、登記済権利証は 1 通しかないのので、新たに担保権を設定しようとしても、債権者が同意してくれない限り、新たに担保権を登記することができないからである。もっとも、オンラインでの登記管理ができるようになれば、可能になるのかも知れない。

債務者は担保物件を売却することができない。そのことを（融資・担保権設定契約の）契約書上に明記している。

さらに、土地の所有者（設定者）が担保権の対象である土地を改良することができるかどうかは、融資者 X 銀行（債権者）との交渉次第である。もし改良によって土地の価値が上がるのであれば、債権者側も受け容れる。現実にはその交渉で拒否したことはなく、通常は同意しているので、実際に設定者にとって土地の利用が困難になるということはない。

担保権の実行については、第 1 に、顧客の資力を審査する。事業（ビジネス）を改善する余地があるのであれば、担保権を実行する前に、（担保物を用いて）それをしてもらうことにしている。

他方、事業の改善が期待できないときは、交渉になる。少なくとも 3 回は交渉の機会を持ち、返済のための他の財源を探して貰うことにしている。3 回目の交渉には、債務者が所属する村の村長も招待する。

それでも解決しない場合、案件は「NPL」と呼ばれ、事件の解決は訴訟手続に移行する。

実際、債務不履行（デフォルト）となった金銭消費貸借（ローン）の約半数が「NPL」と認定され、訴訟に至る。その比率としては、ローン全体の約 3%である。訴訟期間中も利息を計算する。加えて 5%の損害金も計算する。損害金は NPL になったら課すことになる。

借主が債務不履行になった場合、X銀行が担保となっている土地の使用権を取得することはない。

ある土地（使用権）を担保にして金銭を借入れ、その後同じ土地を担保にして金銭を借り増すことも可能である。

土地登記簿が作成されていない土地についても、担保とすることがある。その場合、まずは村長に確認し、証明証を発行して貰う。加えて、村に対し、同人に同土地を処分させないよう書面で通告する。このようなケースは主として遠隔地の地方にある土地を担保とする場合に行われる。

担保権設定に際しての土地の査定については、通常は 2つの方法を組み合わせて行っている。①第 1 に、政府の土地価格表であり、②第 2 に、市場価格である。①は情報としてやや遅れがちであり、現実より安く表示されている。通常は①と②の間において評価している。

その結果、実際に訴訟を通じて、強制的に売却した結果、ローン残高より低い額しか回収できなかったというケースは、稀である。もっとも、そのような回収不能の問題はかつてはしばしば起こったが、行員のトレーニング等を徹底した結果、査定が厳格になり、回収不能の事態はなくなっている。

なお、強制売却の結果、ローン残高に満たない額しか回収できないおそれがある場合には、予想される差額分をまず交渉によって返済してもらうことを行っている（天引き的な処理か）。

（3）預金債権について相続が生じた場合

相続人が被相続人の口座からお金を引き出すためには、相続人全員の同意を必要なものとしている。

なお、相続の開始(opening)に行員が参加したという話は聞かない。村長からの書面による照会があれば、受け付ける。

3. シヴィライ村⁵

⁵ Sivily Village, Pakson District, Bolicamxay Prefecture。日時:2015年8月24日(月)。

(1) シヴィライ村について

シヴィライ村には、445 戸、550 家族が居住している。パクサン郡 (District) では最も大きな村であり、人口は 2,387 人 (女性 1,197 人、男性 1,190 人) である。パクサン郡 (District) 全体では 55 か村がある。

シヴィライ村は、全体が 41 ユニットに区分されている。ユニット長は村および党员によって選任される。常に公安関係の者がユニット長になる。ユニット長の重要な役割として、部外者がユニットに入ってきているときに報告するという役割がある。

家族登録はシヴィライ村の村事務所で行い、その結果は他の村のものと一緒にして地区 (ケート) 毎に管理されている。約 20 の村が 1 つの地区 (ケート) を構成している⁶。① 出生届は村人が村に届け出て、村が地区 (ケート) に報告する。② 死亡届も村人が村に届け出て、村が地区 (ケート) に報告する。地区 (ケート) の公安が家族登録簿にスタンプを押して認証することになっている。これに対し、③ 婚姻届は村人が村に届け出て、村が郡 (District) に報告する。郡が証明証を発効する。

シヴィライ村の主な職業は、① 公務員、② 農業 (半数)、③ 小売業である。農家は米、野菜、魚等を収穫している。

村では毎年 2 月に祭りがあり、それは仏の一生を辿るものである。

この 30 年で物事は大きく変わり、発展した。各戸の収入も大幅に増えている。

国道 13 号線の反対側は「ミーサイ村」といって、かつてこのシヴィライ村と同一の村であったが、人口が増えたため、独立の村となった。ミーサイ村では灌漑設備が導入され、その結果、頻繁に起きていた洪水がなくなるとともに、裏作ができるようになり、米だけではなく野菜も作っている。

シヴィライ村には、村民の親戚が新たに移り住んでくることはある (例えば、娘が婿を連れて帰ってくる等) が、その他の部外者が移り住んでくることはない。もっとも、ベトナム人や中国人が家を借りて事業 (ビジネス) を行うということはある。

(2) 紛争の実態

紛争としては、① 家族問題 (夫婦)、② 金銭消費貸借 (ローン) の問題が比較的多い。

件数は、年間 3~4 件程度である。2013 年は 2 件か 3 件、2014 年は 4 件、今年はまだ

場所：シヴィライ村シヴィライ寺。インタビューの相手方：同村人約 9 名。日本側：松尾ほか。

⁶ ちなみに、裁判所の管轄に関しても「ケート」が用いられている。その場合は、複数の郡からなり、県の中にいくつかの「ケート」が存在する。ここでいう「ケート」はそれとは異なるものである。

事件がない。

夫婦間の問題は、大抵妻側から申立がある。主に夫が優しくない、浪費する、浮気をしているといったような理由が多い。

ローンの事件は、借主が返済しないというものが多い。

相続事件は起きていない。

その他の事件は些細なものである。例えば、鶏をとった等である。そのようなものはユニット内で解決可能である。

調停事件のうち、1件が訴訟に至った。事案の内容は、隣人同士の争いであり、一方の家の者が境界近くに井戸を設置し、他方がその近くにトイレを設置した。そのせいで前者の家で井戸が使えなくなったと争いになった。訴訟になり、前者が勝訴した。判決で後者の家はトイレを取り壊さなくてはならなくなったが、従っていない。

しかし、全体としてこの村は争い自体が少なく、「紛争のない村」に認定されている。

(3) 紛争の解決方法

紛争が発生すると、村長に報告する。そこで話し合いをする。多くの紛争は、そこで解決する。とくに家族問題等はそうである。また、紛争が起きた場合、ユニット長が調停組織にも報告し、調停組織が助言を行うこともある。

村長のところで解決しない場合は、調停を行う。

調停員は7名（副村長（調停委員長）、建国戦線代表、女性同盟代表、青年同盟代表、老人代表、退役軍人代表、公安代表）である⁷。

調停の方法としては、まずは関係者間で話し合いが行われ、当事者に考えさせることにして、いったん帰すことにしている。

最初の話合いの日に解決する例も多いが、解決しなければ数日後に2回目の調停（期日）を行う。それでも解決しなければ、3回目の調停を行う。

各調停（期日）の間隔は、ほぼ1週間程度である。全部の手続が約1か月以内に終わるのが通常である。

調停に先立ち、日にちを決めて調停員が集まり、まず7日間かけて案件の検討を行う。その後、数日後に期日を指定して当事者を呼び出す。その際、当事者それぞれから、代わる代わる話を聞くことにしている⁸。その機会に、調停員が教え諭す（教育する）ことを行

⁷ 調停員は選挙で選ばれる。同時に党員の意見を聞くものとされている。

⁸ この方式は、前述したサヴァン村（ヴァンヴィエン）とは異なるものであることが、興味深い（前述1（3）下線部参照）。

っている。

調停においては、事前にアルコールを飲んではいけない等、厳しいルールを設定している。その後休憩をとり、その間調停員間で解決策を検討する。

その後、当事者を一方ずつ代わる代わる呼び出し、解決策を告げ、検討するよう指示する。そこで両当事者が納得すれば解決とするために、記録を作成し、署名して、調停手続を終了させる。

他方、当事者が納得しなければ、村長を交じて、村長から教諭（教育）することが試みられる。それでも納得しなければ、郡長（District Governor）が当事者を呼び出す。それでも当事者が納得しなかったり、調停に来なければ、調停は成立しなかったものとして、終了する。

夫婦間の問題が起きたときは、シニア・パーソンが教育する。

ローンを返済できなくなったという紛争では、多くの場合、借主になんとか借りた額に満つるまで返済するよう指導する。貸主には利息を免除するよう指導する。

調停員の任期は3年である。

調停の場所は、村事務所の時もあるし、事務所が使われていれば、この寺のこともある。寺の坊主長に許可を貰って使うことになっている。

調停員の一部はトレーニングを受けており、一部は受けていない。受けていない者は自分で本を読んで法律を勉強している。

トレーニングは司法省が実施している。トレーニングの場所は、ホテルだったり、郡の事務所だったりする。直近では2014年に実施された。

なお、法科大学の学生による法律の基礎的トレーニングは毎年行われている。村長が村人を集め、学生が調停や紛争のない村政策やその他村人が興味のある法律について説明を行っている。

（4）将来の課題

将来の希望としては、調停組織の強化をしてほしいと思っている、とのことである。

4. Y 県土地登記所⁹

（1）天然資源環境省 Y 県事務所・土地管理課について

⁹ Y 県 Natural resource and Environment Department (Land office)。日時：2015 年 8 月 25 日（火）場所：天然資源環境省・Y 県事務所。インタビューの相手方：土地登記課課員 2 名。日本側：松尾ほか。

天然資源環境省 Y 県事務所・土地管理課は、県内全ての土地を管轄している。

本土地管理課の下に、各郡 (District) 内に土地管理部門があり、地図情報を提供している。しかし、土地登記簿は全て本土地管理課にあり、郡 (District) の事務所には徴税のため詳細な地図があるにとどまる。

本土地管理課には、①登記および評価、②測量、③国有地管理、④コンセッション、⑤調停の 5 つのセクターがある。

(2) 土地登記簿の作成方法について

初めて行われる土地登記簿の作成には、2 つの方法がある。

(i) 第 1 に、個々の所有者の申請による方法である。所有者は、申請書のフォームに必要事項を記載しなければならない。その際、同フォームには村長および隣家の署名が必要である。さらに、農地であれば農業局の証明書が必要であり、宅地または商業地であれば都市計画局の証明書が必要である。

つぎに、土地所有権の証拠が必要である。

所有者からの申請後、土地を調査して所有権を確認する。調査では隣家から署名をとり、別の証明書を発効する。この調査には本土地管理課、郡 (District)、村長、所有者、隣家等が参加する。本土地管理課職員の費用は、本事務所が負担する。

所有者はフォーム(代金 15,000Kip)と測量代を負担する。測量代は宅地で約 500,000Kip 程度、農地で約 800,000~900,000Kip 程度である。農地の方が売買単価は安い、面積は広いからである。

(ii) 第 2 に、本事務所のイニシアティブで登記を行う方法がある。

ある村で多くの家族が土地の登記を望むのであれば、その村の登記作成を行うことになる。

この場合、最初に基礎調査を行う。その際、家族数、経済状況、既に登記している土地の筆数等を調査する。その約 5 日後にチーム編成を行う。まず、村人のトレーニングをする。それには村長、老人、女性同盟等の代表、当課職員等が参加する。つぎに、大会議を開く。それには全家族 (全ての土地の所有者) を呼び出す。そこで制度の周知を行う。例えば、婚姻財産とは何か等である。この会議には郡長 (District Governor)、副郡長、当課職員等が参加する。

さらに次の段階として、10~20 家族を対象にした小会議を行う。これが重要である。その際には土地登記とは何かといったことを説明する。

その後、家族毎に、通常は3家族程度一緒にして、測量を実施する。

大会議も小会議も当該登記の対象となっている村で行う。

收拾されたデータは、郡(District)の土地管理部門に提出され、同部門が次のステップを行う

登記簿整備状況についてみると、既に県内7郡中6郡で前記(ii)の方法による登記が着手されているが、6郡何れもまだ完了していない。現時点では、63,621筆(県内の全土地筆数。調査による)中、34,934筆の土地について登記済みである。登記率は約50%強である。したがって、県内全ての土地について村や郡による証明証が発行されている訳ではなく、単に所有者と称する者が占有しているだけで、何の根拠書類もない場合もある。最終的には、2020年に全土地について登記簿を整備することを目標にしている。

どの村を優先的に前記(ii)の方法による登記整備事業の対象とするかは、人々の要請の強い村を優先している。例えば、多くの土地を担保に提供して利用していたりする場合である。

ちなみに、かつては、村人が(郡や村が発行する)土地証明証を貸主(債権者)に預け、これを担保にしてお金を借りていた。本土地管理課では、それを登録していた。しかし司法局(県レベルの組織)から、それはしてはならないと禁止され、行わないことにした。当時は1つの土地につき、証明書が2通発行される等の問題が生じていたからである。郡は容易に証明証を発効することができる。その際には、詳細かつ正確な地図がなかった。

(3) 土地(使用権)の移転登記について

土地(使用権)の移転登記に必要な書類は、つぎのとおりである。すなわち、①申請書、②契約書、③譲渡人と譲受人の関係証明書、④土地所有の経緯を証明する書類(どのようにして所有者になったのかについての証明書)、⑤譲渡人および譲受人両方の家族登録ならびにID、⑥土地登記証(バイターディン)またはその証明証である。

このうち、③については、もし無関係であれば、同証明書フォームに「無関係」と記載することで足りる。この情報は税金に関係する。例えば、近親間の移転であれば税金は0.2%となるが、無関係であればより高い税率が適用される等の取扱いがあるためである。

土地使用権の移転登記には、通常1週間から20日間くらいかかっている。ちなみに、15日以内に終わらせるというガイドラインないし規則(Regulation)がある。

土地(使用権)の移転の形式をとっているが、実質的に土地担保であることも予想される(例えば、代物弁済の予約を原因とする土地使用権の移転登記)が、本土地管理課では、

所有権移転の理由を詳細に確認している。その結果、本来は担保目的であるにもかかわらず、権利移転の形式をとっている場合には、全件について両当事者を呼び出し、両者の前で意思を確認して記録をとっている。もし呼出に応じなければ、移転登記はしないことにしている。村長の土地取引証明証を完全には信用していない。

そして、もしも実質は担保であるのに、移転登記を求められている状況であれば、とりわけ、土地の価値に比して少額の金銭の消費貸借のために、土地の権利自体を債権者に移転しようとしていることが判明した場合には、本土地管理課としては、裁判所で訴訟をした方がよいであろうと助言している。

土地登記簿（権利証のコピーを保管している）の閲覧は、誰でもできるし、謄写も可能である。

土地登記簿は、フォームに手作業で記載したものであり、電子媒体への記録にはなっておらず、オンラインでの情報提供もされていない。

当事者のために土地登記手続を代理する専門家（日本での司法書士等）は、ラオスにはいない。事情により、時折親戚が代理人となることがあるにとどまる。

土地使用権の移転登記は、譲渡人のみで申請することもできる。とくに重要なのは、権利を失うことになる譲渡人である。

（４）担保権の設定について

1筆の土地を複数のローンの担保にすることは、実際にはできないと理解している。なぜなら、債権者が土地登記証（バイターディン）を預かってしまうからである。加えて、もしもすでに担保が設定されている土地を担保に新たにお金を借りるくらいなら、まずはその借った金で先のローンを完済すべきであるという考え方が一般化している。

もっとも、土地の担保余力が大きい場合は、不都合ではないかとも考えられるが、もし全関係者が納得してそうしようというのであれば、複数の担保を登記することも可能であろうが、現実にはそのようなケースは存在していない。

（５）土地紛争の調停について

本事務所では、土地紛争に対する調停も行っている。

土地紛争の原因としては、①遠隔地にある未開地の住民の無知による争い、②相続等がある。②の内容としては、例えば、父親が土地をこのように分割しろと指示して死亡したが、書面がなく、口頭の指示であったため、証拠がなく、争いとなる等である。

また、不正取引の申請も存在した。例えば、かつて土地証明証（バイヤンユン。村等で

発行されるもの)を持参して、登記証(バイターディン)の発行申請をした者があった。本事務所では、警察に通報すること等はしなかったが、その者が申請に来る度に、それが間違った行為であること、刑法にも記載されていること等を教え、後は相手にしなかった。何度か来たが、相手にされないののでその後は来なくなった。