土地、権原、財産の保障

Dr Alexander Ressos, TEP
Attorney-at-Law (Switzerland and Germany),
Solicitor (England & Wales and Hong Kong)
Of Counsel, KGP Legal LLC
alexander.ressos@kgplegal.com.sg
www.ressos.com.sg

初期の土地付与とリース

金融センターは、確実な財産権の上に成り立っています。土地は最も重要な担保です。そして抵当権の価値は、その基礎となる権原（タイトル）の確かさに左右されます。シンガポールの土地法は、不確かな出発点からゆっくりと発展しました。建設から19世紀半ばまで、土地の付与は場当たり的に行われていました。リースの期間は999年、99年、60年から15年まで、さまざまでした。[1]1858年までは東インド会社が土地の付与を管理し、その後、権原はもともと英国王室に由来するものとなりました。[2]

入植初期の999年リースは、今日まで存続しています。これはシンガポール不動産市場の特徴の一つで、フリーホールド（自由保有権）と同等に扱われています。999年リースは、東インド会社の土地政策が後世まで長く影響を及ぼしていることを物語っています。しかし、保有形態の多様さは混乱も生み、のちの政府はその解決に取り組まなければなりませんでした。

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

捺印証書の登記

19世紀の大半を通じて、シンガポールには適切な登記制度も土地の正確な測量もありませんでした。そのため境界紛争が広く発生し、国家は歳入を失っていました。[3]1880年、総督サー・フレデリック・ウェルドは、南オーストラリアで生まれたトレンズ・システム（Torrens system）の採用を勧告しました。その後1886年に制定された法令、すなわち捺印証書登記令（Registration of Deeds Ordinance、1886年第13号）などにより、捺印証書登記制度が整備されました。[4]

捺印証書登記は、土地を移転する文書を記録し、登記された文書に優先順位を与えるものです。しかし、権原を保証するものではありません。買主や貸し手は、依然として権原の連鎖を調査し、各移転が有効であったことを確認する必要がありました。この制度は不確実性を減らしたものの、取り除くことはできませんでした。そのため権原調査は、その後さらに1世紀にわたり、シンガポールの不動産取引専門家（コンベイヤンサー）の仕事の重要な部分であり続けました。

トレンズ・システム

国家が権原の登録簿を管理し、そこに記録された権原を保証するトレンズ・システムは、1956年土地権原令（Land Titles Ordinance 1956）によってようやく導入されました。最初の提案から制度の施行までには75年以上を要しました。これは、シンガポールの歴史上、他のどの法改正よりも長い期間です。[5]その他の点では英国法に基づく植民地でオーストラリアのモデルが採用されたことは、植民地の法秩序が、より優れた解決策を見いだせば帝国全体から制度を借用したことを示しています。

トレンズ・システムの下では登録簿が決定的な効力を持つため、買主や貸し手は権原の履歴を調査することなく登録簿に依拠できます。この制度は不動産取引のコストとリスクを低減し、土地をより信頼できる担保にしま

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

す。1956年の同令の後継である土地権原法（Land Titles Act）が、今日のシンガポールにおける土地の登記を規律しています。旧来の捺印証書制度から登録簿への土地の移行は、その後数十年をかけて完了しました。[6]

財産権と金融センター

土地権原の歴史は、より広い論点を示しています。金融センターの法的基盤は長い時間をかけて築かれ、その多くは一般の観察者の目には見えません。今日シンガポールの不動産を担保に融資を行う銀行は、1956年の法律によって創設された登録簿に依拠しています。その起源は1880年の勧告にさかのぼります。また、その条件が入植後最初の数十年間に定められたリースにも依拠しています。こうした制度の信頼性は当然のものとされていますが、それは1世紀にわたる改革を経て実現したものなのです。

本章で検討する他の法制度についても同じことが言えます。1826年の憲章によって設立された裁判所、それを通じて継受されたコモンロー、そして1878年の法令を通じて導入された商事法は、植民地時代の銀行、保険会社、エージェンシー・ハウス（代理商社）が事業を築く法的インフラとなりました。20世紀と21世紀の金融センターは、このインフラを受け継ぎ、発展させてきたのです。

注

1. B.L. Chua, “Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya”, *University of Malaya Law Review*, vol. 1, no. 2, 1959年12月：「Leases for a variety of terms ranging from 999 years, through 99 years and 60 years to 15 years were issued.」 ↩
2. B.L. Chua, “Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya”, *University of Malaya Law Review*, vol. 1, no. 2, 1959年12月：1858年以前は東インド会社が土地の付与を管理し、その後は「title to land was derived originally from the British Crown」。 ↩

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

3. B.L. Chua, “Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya”, *University of Malaya Law Review*, vol. 1, no. 2, 1959年12月、「proper system of registration」および「proper survey of the lands」の欠如について。 ↩
4. B.L. Chua, “Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya”, *University of Malaya Law Review*, vol. 1, no. 2, 1959年12月：ウェルドは1880年にトレンズ・システムを勧告し、Registration of Deeds Ordinance (No. XIII of 1886) が捺印証書登記所を設置した。 ↩
5. Alvin W.L. See, “The Torrens System in Singapore: 75 Years from Conception to Commencement”, *American Journal of Legal History*, vol. 62, no. 1, 2022, 66–87頁（要旨：「the entire process took over 75 years, far longer than any other law reform the country has experienced」）。 ↩
6. Land Titles Act (Cap 157) および未登録地のトレンズ登録簿への移行については、*Singapore Academy of Law Journal* 所収のトレンズ・システムに関する論文、特に “Whither Torrens Title in Singapore?” (2010) 22 SAcLJ 9 参照。 ↩

Disclaimer

This article is provided for general information only. It is based on publicly available sources as at its date of publication. These sources have not been independently verified against licences, regulatory registers or the records of the entities concerned. It is not legal, tax, financial or investment advice. Nor is it a recommendation to invest in, transact with or use the services of any entity mentioned. Law and regulation change frequently, so the content may be incomplete or outdated. To the fullest extent permitted by law, Dr Alexander Ressos and the publisher of SingaporeIQ exclude all liability for loss or damage arising from the use of or reliance on this article. Readers should obtain advice on their specific circumstances before acting or refraining from action.

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

Names and trademarks of the entities discussed belong to their owners and are used for identification only. Their mention implies no endorsement, affiliation or allegation of wrongdoing. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. Corrections and updates: contact@ressos.com.

© 2026 Dr Alexander Ressos. This article may be quoted with attribution to SingaporeIQ (SingaporeIQ.com). Reproduction in full and any commercial use require prior written consent. The Legal Terms at https://singaporeiq.com/legal-terms apply.

Author contact: Dr Alexander Ressos, TEP · contact@ressos.com

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.