

第5章 外資系企業が直面する「移転問題」

中国の「立ち退き問題」といえば、先ず思い出されるのは「嘉定区の立ち退き」問題ではないだろうか。因みにこの問題は、2003年以降に嘉定区工業区に進出し、2004年に稼働を始めた複数の企業が、2006年に入って突然、都市計画と言う「公共の利益」の名の下で、立ち退きを求められたと言うものである。進出から僅か数年と言う年月を経ただけで「立ち退き」を要求されただけに、当時、この問題はWTO加盟後に中国への進出を加速させていた日本経済界に「チャイナリスク」として大きな衝撃を与え、日本政府が中国政府当局に対して問題解決を求めるといった事態にまで発展した。この「嘉定区の立ち退き」は結果的には、企業が「立ち退き」要求を受け入れる形での解決に向け、現地政府当局と各企業とは具体的な立ち退きにあたっての具体的な条件について、折衝に入っているといわれる。また一部では合意に達した企業もあるとも伝え聞くが、1年以上の年月を経ても、未だ全面解決に至っていない。

進出企業、とりわけ大多数のメーカーにとって、土地への投資は金額の多寡と言う意味だけではなく、その命とも言えるべき生産工場を建てるため重要な基礎をなすものである。それ故に「立ち退き」は、工場の移築といった単純なものではなく、企業経営に重大な影響をもたらすことになる。実は、こうした「立ち退き」問題あるいはこれに類似した問題が今、中国国内の各地で発生しており、また増加する傾向にある。本章では、何故このような問題が発生するのか、そして企業がどのような対応をとるべきかについて、現地企業などへのヒアリングを交えて考察していく。

なお、ここでは「立ち退き」問題に限らず、最近頻発している「遊休土地」問題もあわせて取り上げ、自社の計画・戦略などに関係なく、その所在地を離れて移転しなくてはならない状況を「移転問題」として取り扱うこととした。

1. 「移転問題」とは

(1) 意外と身近な「移転問題」

今回、現地企業調査を実施した地域で実際に「立ち退き問題」および「遊休土地問題」の有無について示したのが次頁の【表Ⅲ-1-(1)】である。現地企業からヒアリングした際に、こうした問題が「ある」と回答を得た場合を○とし、「ない」と回答を得た場合を×とした。△は「移転の打診を受けている」との回答を得た場合である。調査開始前、私共がおこなったアンケートでは、僅かな企業から「移転問題が存在し、ヒアリングを受け入れる」との回答を得ることができたに過ぎなかった。地域によっては、「そうした問題は

上海市の嘉定区を除いて殆どないはず」といった「対岸の火事」的な声も少なくなかった。だが現実には、次頁の通り、訪問した7都市全てで何らかの問題が発生していることは確認でき、それは私共が調査前に知りえた状況と相違する結果となった。あくまでも問題の有無だけを捉えた結果に過ぎないため、正確な判断に足るデータとは言いがたいが、広域での調査の結果であることから、この問題が嘉定区のような特定地域に限ったものではないことは明らかである。大なり小なり、こうした問題が中国全土で比較的広範囲で発生しているにもかかわらず、前述の如く問題が企業に認識されておらず、表面化していない。実はこのこと自体が問題であり、企業にとって無視できないリスクであると言っても過言ではなく、また同時に長期的な視点で、日中経済の大きな問題の1つなのかもしれない。

【表Ⅲ－１－（１）】各都市における移転問題発生の有無

訪問企業所在地	「立ち退き」問題	「遊休土地」問題
A市	△	×
B市	○	○
C市	○	○
D市	○	○
E市	○	×
F市	×	△
G市	○	○

- ・ 中国の訪問地域7都市について
- ・ 問題発生の実態の有無のみで判断
- ・ 表記方法：
現地訪問地域で、「立ち退き問題」及び「遊休土地問題」について実際に問題が発生している→○

出所：日中投資促進機構 2008年5月18日～6月7日実施「土地問題」現地調査

（２）潜在化してしまう「移転問題」

では何故「移転問題」が表面化しないのだろうか。私共は現地企業からのヒアリングを通じて、それが次の3つの理由によるものではないかと考えるに至った。特に②については、ヒアリングを行った全ての現地企業より「現地政府に、何処の企業がどんな回答やコメントをしたのか、明確にしないで欲しい」と言う要望があった事実からも確認できる。

- ① 自社の問題を外部に漏らす（公開する）ことが制度的に難しい。
- ② 現地政府との関係を配慮し、現地政府を批判するようなコメントはしづらい。
- ③ 過去に発生した問題を社内で引き継いでいない。

上表でも訪問企業の所在地名を明示していないが、現地企業からの「現地名を開示しないで欲しい」と言う要望に基づいての対応である。進出企業が現地政府に対して配慮をす

る理由だが、「移転問題」でもめた時、一般的に企業にとって得るものよりも失うものの方が多いといわれているためである。例えば、仮に企業が「移転」の回避を図り、同所で事業の継続ができたとしても、現地政府側は企業に対する様々な妨害工作を打つことによって、実質的に事業の継続を不可能にすることができる。そして結果的に、企業は表面的には「自主的な」移転、あるいは最悪のケースでは「撤退」に追い込まれてしまうといわれている。企業がそこで事業を継続することは、そこから動かないと言うことであり、土地を管轄する現地政府と切っても切れない関係にあると言う、土地＝「不動産」独特の背景がそこに存在するのである。

なお現在、政府による妨害工作が行われるのかどうかについてはここでは検証しないが、事実そうしたことがあるのであれば、改めるべきであり、こうした認識が企業側の誤解と言うことであれば、それを払拭していくよう、中国政府関係者は努めるべきではないだろうか。

話がやや横道にズレたが、いずれにせよ企業には、「納得できていない状況であっても、政府の移転要求には抗しきれない」といった思いがあるのは紛れもない事実であろう。対中進出企業、その出資者たる親会社、そしてもう一方の当事者である中国政府当局は、こうした事情があるが為に、本来早期の認識と対応が必要な問題を、見逃してしまっているのではないだろうか。

2. 「移転問題」発生メカニズム

「移転問題」が起こる背景だが、現地調査に先立って日本国内で行った有識者から伺った見解、現地企業からヒアリングした「移転問題」の事例、そして中国政府機関からの説明などから、次の2つの面が浮かんでくる。

(1) 「公有制」と言う基本原則

国土資源部や地方政府（主に国土資源局）からの説明によれば、「立ち退き問題」の主要な根拠となる「公共の利益」の具体例として、都市計画に基づく、道路建設や再開発といった公共事業を挙げている。

前章でも述べているように、土地の「私有制」を認めている日本の制度とは明らかに異なっている。社会主義国家である中国では、「公有制」が基本原則

【図Ⅲ－２－（１）】社会主義市場経済へのシフト

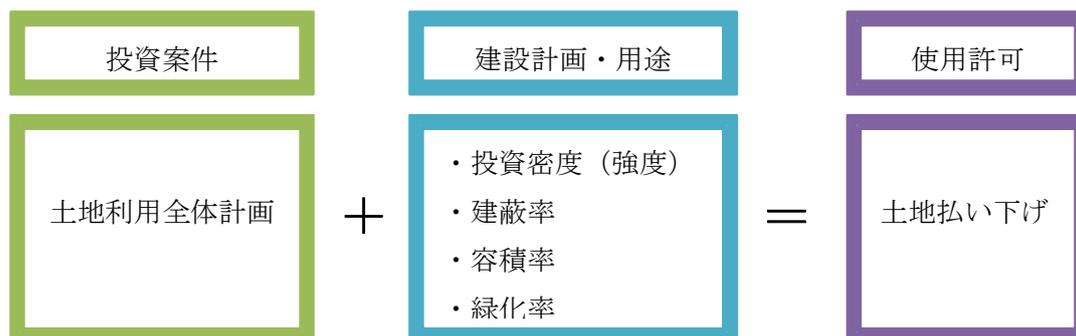


出所：経済産業研究所 コンサルティングフェロー 関志雄氏 執筆
「所有制改革の行方」（2007年1月29日掲載）

則であり、土地に対する支配権、即ち一切の処分を決定する権利を有するのは国家もしくは
は集団組織のみということになる。その前提の下で、中国の「土地所有権」が成り立って
いると解すれば、そもそも国家による制約・制限を受けるものであり、そうしたリスクと
は常に隣合わせにあると言ってよいだろう。

しかしながら、そうしたリスクに気付かない日系進出企業は少なくない。その理由は、【図
Ⅲ－２－（１）】の如く、中国が経済原則として「社会主義市場経済」を掲げている為であ
る。「公有制」と言う基本原則を保ちながら、市場経済のルールが経済を動かしているとい
う、独特の概念は、元々分かりづらい。加えて一見すると、中国は既に資本主義化してし
まったと錯覚しやすい。こうした事情から、日本企業が「日本の常識」というフィルター
で見ると、「移転問題」が不可解なものになってしまっている可能性は否定できない。

ところで話は戻るが、土地については前述の基本原則に則り、国家ならびに地方が定め
る条件を満たすと言う大前提の下で企業や個人に対して「使用権」が国家から払い下げら
れるのである。



因みに、ここでいう条件は『工業項目建設用地控制指標』（国土資源部 国土資発〔2008〕
24号 2008年1月31日公布 同日施行）、『建設用地予備審査管理弁法』（国土資源部令第
27号 2001年6月28日国土資源部第5次部務会通過、2004年10月29日国土資源部第9
次部務会にて改正につき通過 2004年12月1日施行）などといった一連の法規において4
つの指標等が細かく定められている。これに加えて、「土地利用全体計画」に則っているこ
とが払い下げの基本的な条件とすることができる。

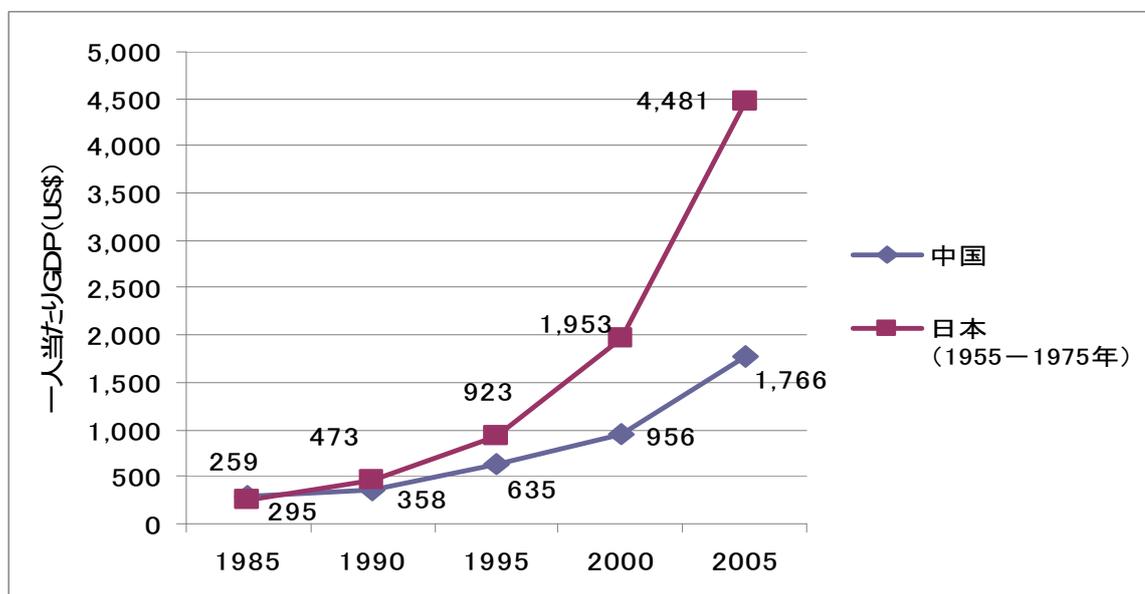
これらの条件を満たす限りにおいて、国家にとって大切な公有財産である土地を使用す
る権利が企業や個人に与えられていると理解すべきであろう。もし条件を満たせない場合
は、批准の前提が崩れてしまうことになる。つまり、土地使用の権利が本来与えられるべ
きではなく、そして既に権利を与えてしまっているのであれば、そうした権利に対して制
限が加えられるのは「公共の利益」に適っているということになるのであろう。まさに、
指標達成と言う「義務」に対する土地使用の「権利」と言うことができるのではないだろ
うか。

(2) 行き過ぎた経済振興の振り返り

もう一方で、行き過ぎた経済振興の振り返りとして「移転問題」が発生すると言う見方もできるのではないだろうか。中国をかねてより日本の30年前と同じであると表現する向きがある。北京や上海を代表する大都市の一部を見る限り、その物質的な豊かさからは、中国が日本の30年前であると言うのは俄かに信じがたいかもしれない。グローバリゼーションのおかげで日本と中国の格差が縮まっていると言うのは、ある一面については確かに言えることであるのだが、全体感について言えば、確かに30年前の日本と言う表現は「当たらずも遠からず」であろう。実際、ここ数年の中国の大都市のGDPの推移は日本の高度経済成長期のGDPの推移になぞらえることができ、また両国のオリンピックや万国博覧会の開催のタイミングを重ね合わせれば、中国经济の現状は日本の高度経済成長期と大局的には似た状況にあると言うことができる。

なお、【グラフⅢ-2-(2)A】は一人当たりのGDPについて、1985年～2005年の中国全体と、1955年～1975年の日本全体を比較したものである。中国は近年、地域格差が非常に大きくなっており、沿海部の上昇曲線は日本の高度経済成長期のそれに近いものの、全体としては内陸部が足を引っ張る形になっていることを補足説明しておく。

【グラフⅢ-2-(2)A】中国は概ね日本の30年前と類似



出所：中国：UN, National Accounts Main Aggregates Database

日本：「International Financial Statistics (June 2007)」(IMF)

日本の歴史を振り返った時、高度経済成長期にはやはり経済重視の産業優先政策が採られており、環境問題などに目配りすることはなく、土地の乱開発が進められた。多くの山林と農地を失い、工業地や住宅地に変って行ったのはまさしくこの時期である。そしてこ

の反動として、その後「農地確保」の観点からの土地政策が推し進められるようになったのである。

中国に目を向けてみると、やはり「改革・開放」政策の揺り返しともいえる政策が実行され、そうした中で、企業側からみた「移転問題」が起きるといった構造が存在するように思われる。

例えば第1章でも触れた様に、開発区の乱開発が行われ、その結果、①外資を呼び込むために、過度に安い価格で土地の払い下げが行われ、また②誘致部門が誘致成績をあげるために、進出企業にできる限り大きな用地を確保するよう勧めるといったことにつながって行った。これらに加えて、日本企業も継続性と発展性の観点から、必要以上の用地確保に積極的であった点も見逃せない。いずれにせよ、それまでの外資偏重の政策ならびにその運用が環境面だけでなく、農業政策面でも軽視できない状況を作り上げていったのである。

このように乱開発によって大幅に減少した耕地面積を復活させる動きとして、遊休土地への管理とその再分配を積極的に推進し、土地を有効活用を企業に求めるような動きを強めている。事実、国土資源部ならびにいくつかの地方政府（主に国土資源局）との意見交換において、「耕地問題」解決の為に「遊休土地問題」は避けることの出来ないものであるといった説明もあり、今後も、遊休土地の回収・没収と再分配の動きが強まっていくとの印象を受けた。

3. 「移転問題」の分類と具体的な事例

(1) 「移転問題」を体系的に把握する意義

「移転問題」が敏感な問題であるため、その存在を多くの企業は明らかにしておらず、情報の共有化が図られていない。それだけに、「移転問題」の存在を認識していない進出企業にとっては、こうした問題が何故発生するのか理解しがたいようである。また対処方法が確立されていない中で、自社だけが特別なのではないかと考えがちであり、移転問題の発生の事実を第三者に伝えたり、相談することに躊躇する傾向が強いことが現地企業からのヒアリングを通じて見えてきた。国土資源部や地方政府からの説明、そして土地制度や関連法規の変遷を見た場合、実は「移転問題」は起こるべくして起こったのであり、その前兆とも言うべき状況も、発生原因も存在することが見て取れる。こうしたシグナルを見落とさなければ、予め対処法を策定することができ、発生原因を予め解消すれば、問題発生を未然に防ぐことができると思われる。そうした観点から、ここでは「移転問題」に直

面した、もしくは直面している現地企業の協力を得て、「移転問題」の事例を原因ごとに分類し、取り上げることにした。

残念なことは現時点では、理想的な解決を見たケースは皆無ともいえる状況であり、問題発生後にどうした対処がのぞましいのかといった、万全な策を提供できる状況にないことである。そうした点では、私共、日中投資促進機構だけでなく、進出企業、そしてその他の日中関係団体が互いに協力し合って、今後も経験の積み重ねを行っていくことが必要ではないかと感じる次第である。

(2) 原因を切り口とした分類

「移転問題」を詳しく検証した時、2のように、発生原因を大きく2つに分けることができる。つまり「遊休土地」と「公共の利益」である。前者は「土地の有効利用」という原則に反しているか、その原則に基づいて定められた契約条項に違反している状況を指す。こうした問題は、概して企業側の理由によるところが大きいと言うのが中国政府の認識のようである。これに対して、後者は優先すべくは「公共の利益」、もしくは社会主義国家建設であると言う立ち場をとりつつも、あくまでも移転を求められる企業はその被害者であるといった認識に立っている。そのため、前者では基本的に移転時の補償は考慮されていないが、後者について企業に補償を与えるとしており、後者については『物権法』にもその旨の規定がある。

このように大別すれば2つのパターンに分類できるのだが、私共の調査結果では、現実においては前者は更に2つに分けることができることが分かった。それは全ての土地が遊休化しているケースと一部は利用されていても残りの一部が遊休化してしまっているケースである。これには先ほど述べたように、将来の拡張用に大きめに用地を確保するといった、日系企業特有の事情が背景として関係していると考えられる。

こうしたことを整理し、「移転問題」を下図のように3つのケースに分類し、それぞれの「移転」事例をこの後で紹介させていただく。

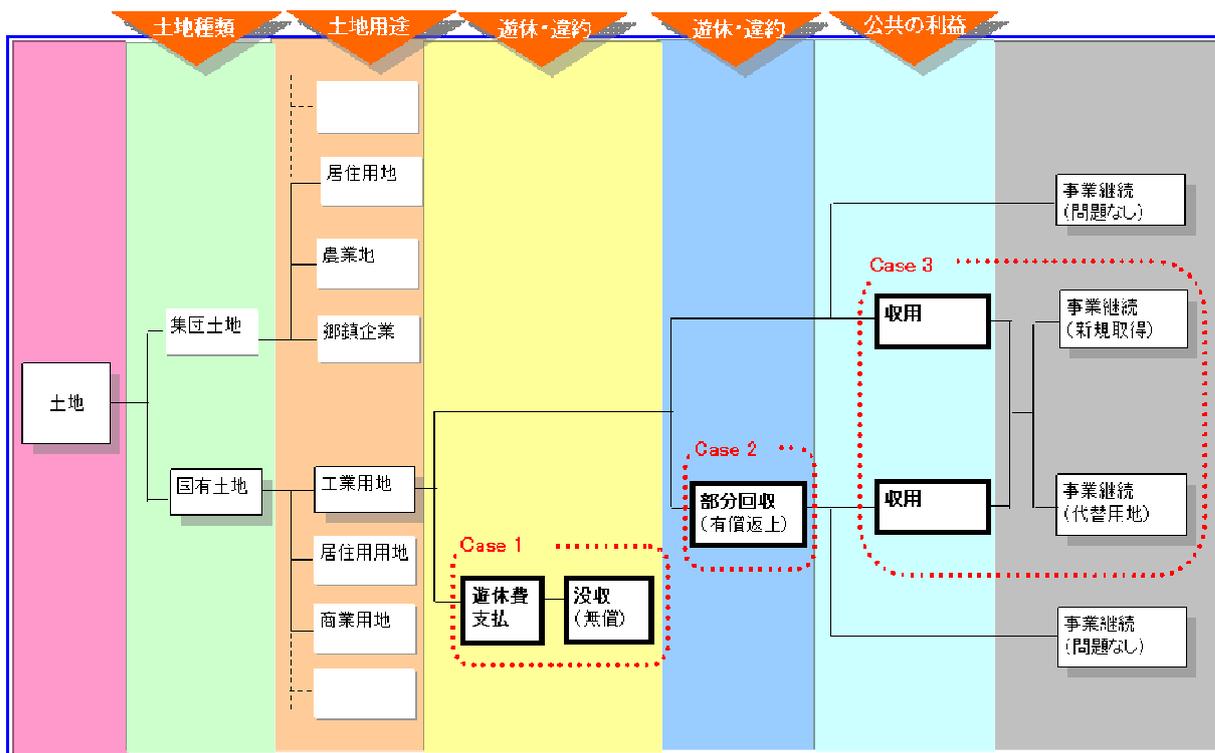
移転問題3つのケース

Case 1 全面的な遊休土地を原因とする没収

Case 2 部分的な遊休土地を原因とする回収

Case 3 公共の利益を理由とする収用

【表Ⅲ－３－（２）】移転問題の分類とその原因



なお冒頭申し上げた「嘉定区の立ち退き」問題であるが、どちらに属するかといえば、後者といえよう。しかし土地を舞台とした問題には違いないが、厳密に見た場合、土地制度そのものの問題ではないともいわれている。と言うのも、当該用地が 2004 年 11 月に工業地から商業地への変更を決定したことが判明しており、行政当局が既に都市計画上、工業用地として認められなくなることを十分予見していながらも、企業誘致をおこなった疑いがあり、誘致プロセスに問題点が存在すると言われているためである。このような事情から「嘉定区の立ち退き」問題を「土地問題」の中で論じることの是非は問われるところであるが、日本企業の中国の土地制度への理解を深める上で、「嘉定区の立ち退き」問題のような事例から学ぶことは少なくないと思われる。今後、「嘉定区の立ち退き」問題についての研究が進めば、日本企業の対中進出の一助になるものと信じて止まない。

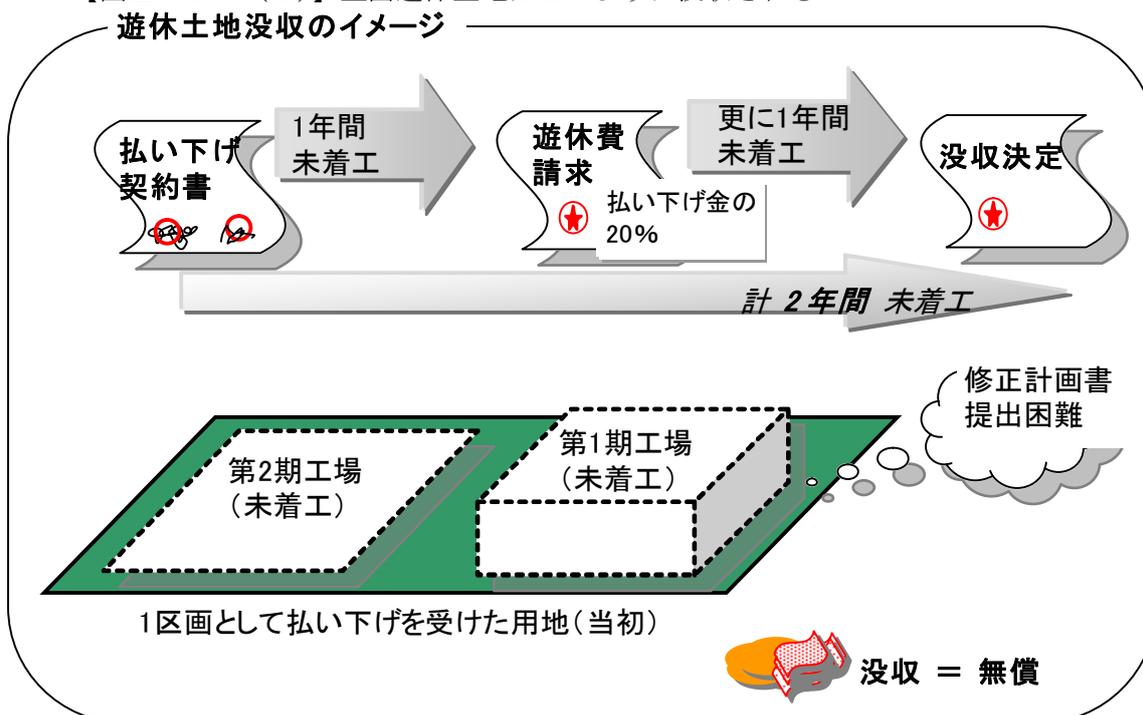
(3) Case1 全面的な遊休土地を原因とする没収

『土地管理法』ならびに『遊休土地処置弁法』では工業用地の土地使用权の払い下げを受けてから、定められた期限内の着工が求められる。違反した場合、具体的には 1 年以内に着工できていなければ、払い下げ金の 20% 以下土地遊休費の徴収を、2 年以上未着工であれば没収することを定めている。『遊休土地処置弁法』は 1999 年に施行されており、実はほぼ 10 年前から、遊休土地を没収することが明文化されている。しかしながら、遊休土地の没収が実施された例は、私共の知る限りにおいては皆無であり、この 10 年近くの間、

こうした規定が存在しないが如く運用されてきたとも言える。

私共が5月下旬と6月初旬の2回に亘って行った現地調査において、この規定に関して中央および地方の国土資源部門から聞いた説明は、ニュアンスを異にするものであり、大変興味深いものであった。同時に、こうしたことが私共のこの規定に対する理解を一時的に難しいものにした。

【図Ⅲ-3-(3)】全面遊休土地はこのように没収される



5月下旬時点では、地方政府からはこうした規定への説明だけに止まらず、問題が現実化した時に企業としてどのように対応すべきかについても補足説明があった。しかし6月初旬には一転して、地方政府からは厳格な適用を行うといった点を強調する説明となった。当初こうした違いは、中国によくありがちな地域差くらいにしか感じられなかったが、後になり振り返ってみると、今年6月1日より『土地管理規定違反行為処分弁法』が施行された為に、運用が厳格化した結果、こうした発言の違いが生じたのではないかと推測ができる。

因みに、日本のSJ社がB省F市に設立したSC公司では、2008年4月に現地政府より用地の有償回収を暗にほめかされた。F市政府の説明では、地域産業の方向性が転換することになり、SC公司の経営範囲がこれに合致しなくなる為とのことであり、F市はSC公司に払い下げ金を返金することを申し出た。SJ社は当初、F市に対して抗議する方針であ

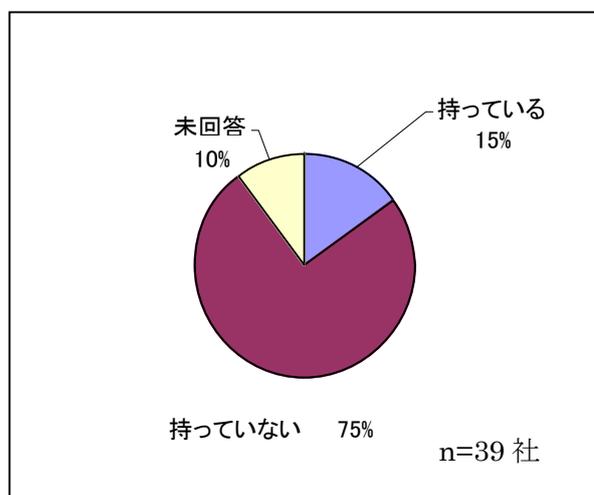
ったが、法律事務所と相談した上で、短期間に「撤退する方針」を打ち出した。その主な理由は F 市と衝突して、F 市に留まったところでメリットよりもデメリットが上回る為である。しかし実は SC 会社は設立後 2 年近く工場の建設を行っておらず、厳密に言えば「遊休土地問題」も抱えている状況であった。踏み込んだ確認はできなかったが、F 市の地域産業の方向性に関する問題を解決して残留を決め込んでも、その後「遊休土地問題」を理由に没収される危険性があると SJ 社が認識した上で、このような対応をとった可能性も十分考えられる。

また本件において、F 市が SC 会社の「遊休土地問題」を認識していなかった可能性は考えづらい。敢えて「遊休土地問題」を避けたのではないかと考える方が自然ではなかろうか。この点について確認する術はないが、運用を一気に厳格化し「没収」を実行すれば、企業反発は必至であり、こうした混乱を回避するために、敢えて当面は「没収」を行わず、有償回収と言う手段を採っていることも十分考えられる。6 月初旬の政府当局の説明から受けた印象からは、早晚運用が厳格化する可能性は否めず、もしこうした問題を抱えている企業がいるのであれば、早めに問題の芽を摘み取るべきと思われる。

(4) Case2 部分的な遊休土地を原因とする回収

以下で紹介する 2 つのケースには実は日本企業の特徴ともいえる共通点が存在する。即ち、第 2 期、第 3 期といった将来における工場の拡張をイメージして、広めの用地を確保している点である。こうした実態は右のグラフでも分かるように、アンケート結果だけでも 15% に上り、遊休土地を所有する企業が少なくないことが窺える。つまり紹介する 2 つのケース（つまり現地法人 2 社）は決して特別なケースではなく、同様な問題は、他の日系進出企業でも十分起こりうると考えても、良いのではないだろうか。

【グラフⅢ-3-(4)】遊休土地所有企業の割合



「日系進出企業土地問題」に関するアンケート結果より
(日中投資促進機構 2008 年 5 月会員企業対象に実施)

① Z市のX会社の事例

【発生した移転問題】

- (i) X会社は日本のR社が100%を出資し、Y省Z市のA開発区に設立された薬品メーカーである。X会社の工場は2004年10月には完成し、中国国内の日系企業を中心に製品を納入している。
- (ii) 2007年10月頃に国土資源局の役人が工場の観察しにきたが、用地払い下げ時に約定していた第2期工事を着工していなかった。2006年12月になり、現地国土資源局の担当者からX会社の総務課長である現地職員に「第2期工事はどうなっているのか」と問い合わせがあった。
- (iii) この問い合わせに対して、工場主任である日本人駐在員が国土資源局へ電話をかけ、一次対応を行った。国土資源局から先ず、契約条項のうち「第2期工事に関する規定」について説明があり、「具体的にどういった計画でいるのか」と説明を求められた。同時に、(第2期工事について、もし計画に遅れが発生しているのであれば)1年延長の手続きをすることも可能であると促された。

国土資源局の説明によれば、最長1年の延長は可能であるが、それを超過する場合、用地を回収する旨補足説明があった。

【問題に関係する背景】

- (i) 第1期工事完了後2年以内に第2期工事を完成させることを約定していた。しかしながら第1期工事完了後2年経った2006年9月になっても、X会社では第2期への着工すらしていなかった。
- (ii) 2006年10月に『土地管理関連問題の強化に関する通知』が公布され、土地に関する管理が厳格化した。契約の履行をきっちりやらなければ、土地の回収・没収を行うといった指針が出された。
- (iii) X会社の生産・販売の当時の実情からすれば、第1期生産ラインの生産能力で十分賄いきれる状況であり、生産能力の増強を急ぐ必要性は無かった。このような事情からX会社設立時のF/Sには第2期工事の計画について触れてはいたものの、R社社内においても、またX会社社内においても第1期生産ラインの稼働率アップが優先課題とされており、第2期工事計画策定の重要性については認識されていなかった。

【移転問題の顛末・現状】

- (i) X会社から即座に日本の親会社R社へ移転問題について報告すると同時に、意見を求めたところ、第2期工事の延長申請のための作業を進めるとの結論に一旦達した。2007年1~2月よりX会社は国土資源局と正式な話し合いを始め、2007年6月にX会社は延長申請を最終的に断念した。

(ii) 国土資源局は X 公司に対し、延期申請にあたって、次のような書類を具体的に作成し、提出するよう求めた。しかしながら X 公司はこれらを提出することはできず、最終的に延期の申請を行ったものの、受理されなかった。

<提出が求められる書類 (例) >

- 具体的なスケジュール
- 資金計画
- 銀行からの資金調達計画
- 建物に関する図面 等

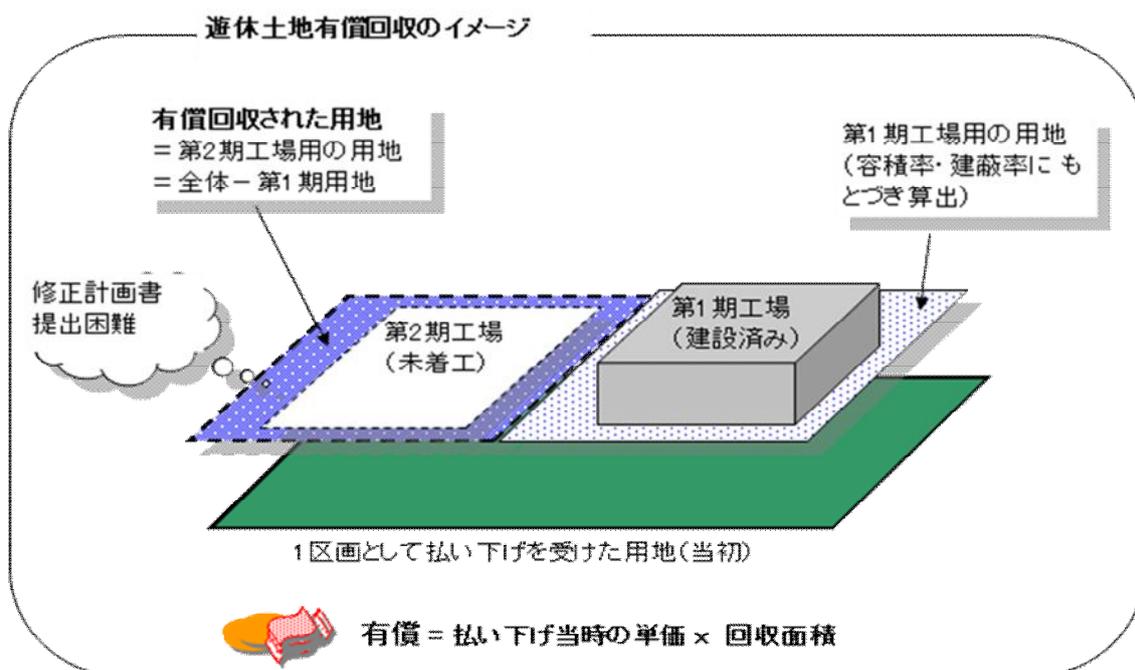
(iii) 用地のうち未使用の部分（遊休土地）を国土資源局が回収する（国土資源局へ返上する）ことになった。これに対して、国土資源局より X 公司へは次の2項目につき、返金が行われた。

(a) 返上した用地に関する金額 = 返上した面積 × 払い下げを受けた時点の用地単価

(b) 土地増値税の精算金（法に基づき収用・回収される土地は一旦徴収し、返金）

(iv) 回収に関する登記は1週間程、返金については、(a) はすぐに、(b) は1ヶ月以内に実行された。

【図Ⅲ-3-(4)-①】部分的遊休土地はこのように有償回収される



【当該企業の参考意見】

(i) 遊休土地が回収されてから1年弱が過ぎ、現在、遅ればせながら第2工場の用地について検討をしている。返上した隣地の入居企業は未定のままなので、この用地を再度、払い下げてもらおうとも考えている。しかし以前より高い価格でなければ払い下げを受けることは難しいだろう。

因みに現在の入札価格は400元/m²であり、元の払い下げ価格のおよそ3倍である。

(ii) 遊休土地に対する暫定的対処についても、政府機関との協議を行ったが、政府側の態度・意見は次のようなものであった。(b)については検討には値したが、当時の状況からすれば、現実的とはいいがたい面があり、採用を断念した。

(a)緑化を土地の利用とみなすことはできない。

(b)上屋を先ず建築し、倉庫として利用した上で、最終的に機械設備を設置して、経営範囲で定める生産活動を行うのであれば、対処として認められる。ただし、予め計画を明確にする必要性があり、保留と言う選択肢ではない。将来的にも倉庫として、本来と異なる形で利用することは認められない。

② K市L会社の事例

【発生した移転問題】

J省K市の日系メーカーのL会社は生産開始より約4年しか経っていない2008年はじめに突然、K市人民政府から「移転」を求める通知を受け取った。

通知には、L会社の工業用地が「遊休土地」に該当する旨が記されており、通知を受領した日より10日以内にK市人民政府へ出向くよう求められた。

【問題に関係する背景】

(i) 日本のI社は全額出資で、J省K市の工業区にIT関連部品の製造会社であるL会社を2002年に設立した。2003年には工場建設用地32,000m²の使用権を取得し、このうち約6,500m²の敷地を使い、工場を2004年に竣工し、生産を開始した。

(ii) 部品によっては、その性質上劣化しやすい材料が使われているものもあり、中には作り置きに適さない部品もある。

(iii) 総経理は、2008年1月に日本より赴任してきたが、工場の周辺はマンションの建設ラッシュとなっており、工業用のエリアとは考えづらい環境との印象を持つ立地であった。マンションが完成すれば、住民から夜間操業に対して苦情がでることは想像に難くなく、いつ移転を求められても不思議ではないとの状況であった。

【移転問題の顛末・現状】

- (i) K 市人民政府の求めに応じ、10 日以内に K 市人民政府に赴き、面談の受付手続きを行った。また、L 会社の現状に関する説明と移転要請は受け入れ困難である旨の陳述をする文書を予め作成すると共に、また係る証明書類を準備し、K 市政府との面談の際にこれらを提出した。
- (ii) それまで K 市人民政府は、L 会社が 2003 年に取得した土地を全く使用していないと理解していた嫌いがあった。文書、証明書によって、L 会社が既に稼働している事実を明らかになってからは、K 市より L 会社に対して、用地の使用や稼働に関する状況について面談時に確認が行われている。
- (iii) 3 回の面談を経て、2008 年 4 月初めに L 会社は K 市人民政府担当者より、次の回答を得ており、問題は解決の方向に向かっている雰囲気にある。
 - (a) 移転に関する案件は K 市の上層部へ報告し、検討を行うとのこと（結論は保留）。
 - (b) 生産の継続に関する許可。

【当該企業の参考意見】

K 市人民政府の移転要請に対する対応として、L 会社は：

- (a) 通知に記載された期日どおりに、K 市に出向いた。
- (b) 直ぐに文書による陳述書と証明を用意した。
- (c) L 会社が撤退もしくは移転した場合の K 市に対する直接影響のみならず、K 市あるいは J 省への間接的な影響、即ち L 会社が撤退した場合に K 市もしくは J 省内にある大小多くの納入先にどの程度の大きな影響を与えるのかを説明した。（K 市人民政府からは事実確認の為の訪問は全くなし）
- (d) K 市人民政府にパイプを持つ人間を活用した。ただし、この人間から工作の見返りを求められている。
- (e) I 社が日本で製造している部品の L 会社への生産移管の予定もあるが、詳細について未定であるため、現地政府への説明では、第 2 工場の予定については世間話程度にとどめている。

なお次の 2 点について参考情報があったので、補足する。

- 同じエリアで、2 区画を買っていて、1 区画については工場建設を終えたものの、もう 1 区画は結果的に一定期間に工場建設が全くできず、没収された事例があると聞いている。
- 一方で、同じ広大な敷地に色々な建物を建築した場合、一見十分な利用を行っている感じでも、建蔽率は低くなったりすることが多く、注意が必要。建物と建物の間の空間や道路・通路などを作る関係でこういった問題が発生しやすい。

(5) Case3 「公共の利益」を理由とする収用

ここで取り上げる3つの事例は、いずれも「公共の利益」という理由によって移転を求められたものである。「公共の利益」による「移転問題」は日本国内でも発生しうるものであるが、何を以って「公共の利益」とするのかといった定義や補償の妥当性が争点となっていることが多い。中国でも2007年10月に施行された『物権法』において「公共の利益」に基づく収用と係る補償について法的に再確認されたわけであるが、「公共の利益」の定義は明確になっていない。

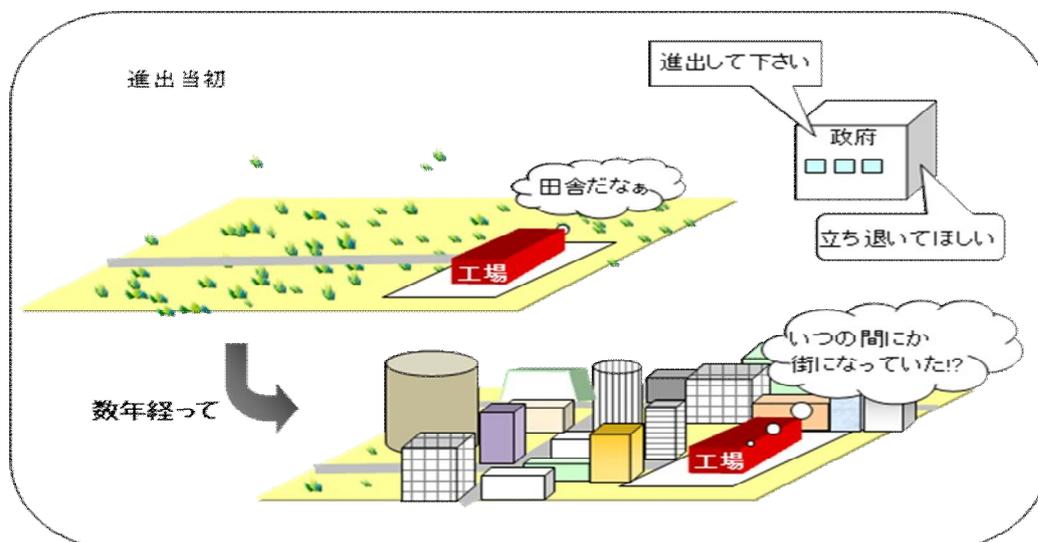
今回、私共は国土資源部より「公共の利益」に関して、「都市計画」を具体例として説明を受けた。これは「公共の利益」の定義そのものについて依然十分な説明とは言えないものの、進出企業が土地収用を回避する上で、具体的に「都市計画」に注意を払うことの必要性を示した点では、その意義は小さくない。ここで取り上げた事例からも都市計画を知ることの重要性を感じ取っていただけるのではないだろうか。また同時に、中国政府当局には、ここで取り上げる事例を踏まえて、「都市計画」のあり方並びに開示方法について、今一度考えていただく機会になればと思う次第である。

① B市EC公司の事例

【発生した移転問題】

- (i) 日本のあるメーカーEJ社はC省B市A開発区に日系商社Dと合弁で金属加工メーカーEC公司を2002年に設立した。
- (ii) A開発区の都市計画に伴って建設される高速道路上ならびにその沿道に立地した工場の立ち退きを、A開発区管理委員会は2007年頃より、日系企業を含む十数社に打診し始めた。

【図Ⅲ-3-(5)A】時間経過によって立ち退きリスクは高まる



【問題に関する背景】

- (i) EC 公司が進出した時点では、A 開発区は農村エリア同然であった。
- (ii) A 開発区はその後、A 開発区を管轄する B 市の「郊外衛星エリア」として位置づけられ、約百万人規模の街づくりを始めた。
- (iii) これに伴い、B 市市街地と A 開発区を結ぶ高速道路が建設されることになったが、高速道路建設予定地に EC 公司を含む企業が工場を有していた。また現地政府は、EC 公司の工場エリアは工業用地から商業用地化する計画である。

【移転問題の顛末・現状】

- (i) A 開発区管理委員会は指定の評価機構を利用して、EC 公司の移転補償額算定のための評価を実施した。評価は A 開発区管理委員会の定めた方法で行われ、これには 2 ヶ月半くらいを要した。

工場を一括査定する方法もあるが、設備ごとに査定を行うことも可能である。休業補償は、生産ラインの時間当たりの単価で査定を行った。工場内はそれぞれのセクションごとに構造や機能に基づいてそれぞれ評価を行うこともできた。
- (ii) 評価結果に基づき、EC 公司は弁護士などを利用しながら、A 開発区管理委員会との協議を経て移転合意書を締結し、現在手続き中である。
- (iii) 各企業と A 地域人民政府と交渉し、A 開発区管理委員会より以下の条件提示を獲得した。(2009 年年末頃に移転予定)
 - (a) A 開発区管理委員会が無料で交換用の用地を提供する。
 - (b) A 地域人民政府が移転補償として 250 万元強を支払う約束した。ただし具体的な提示金額は企業ごとに異なる。

【当該企業の参考意見】

- (i) 弁護士を利用することで、A 開発区管理委員会との交渉が円滑に進んだ。

政府当局との問題解決のために柔軟な対応が出来る優秀な弁護士が必要である。
- (ii) A 開発区管理委員会の評価機構による査定に納得がいかない場合、A 開発区管理委員会指定の 5 社（機構）の中から別の評価会社を利用することは可能である。

また評価結果に対する評価も可能だが、具体的にどこまで調整可能なのかは分からない。ただし、こうしたことを行うことによって補償額が大きく変わってくるはずである。
- (iii) 2 つの異なる立場の行政機関が関与するため、手続きがスムーズに進まない面がある。

新たな土地の使用権は国土資源局、移転（土地交換）の許可・指示・命令は開発区委員会が下ろす。
- (iv) 移転先の用地の使用権に関する手続きに時間がかかっているのではないかと思われる。移転先は工業用地であり、転換手続きは完了している旨、政府より説明を受けて

いるが、その証明は提供されないため、事実確認ができていない。こうした中で、工業用地への転換の後でないと言えないと契約できないという原則のほずだか、実際には用地に問題がないことを確認する前に移転契約を求められるといった具合であり、コンプライアンス上の不安を払拭できない。

弁護士を通じて土地の登記状況などの確認を行えるといわれているが、このような確認を行ったことはない。

- (v) 移転契約について、EC 会社側の意向を少しは盛り込んでもらえることができたが、基本的にはA開発区管理委員会の意向で、多くの条項を盛り込むことができなかった。例えば、元の用地が商業地となることを理由に移転する旨協議書に盛り込みたかったが実現できなかった。

② E 市 GC 会社の事例

【発生した移転問題】

D 省 E 市の機械製品 F を製造する GC 会社は日本の GJ 社の 100%出資子会社であり、90 年代半ばの設立より既に 10 年以上の年月が経つ。最近「移転する考えはないのか」と、E 市人民政府から事あるごとに訊かれ、また「移転先として、特別に E 市が管理運営を行っている工業園区を市場価格よりも安い価格で斡旋しても良いのだが」とも言われている。E 市人民政府は移転を促す理由を GC 会社には明らかにしていないが、GC 会社の総経理は次の 2 点が理由ではないかと想像している。

(a)GC 会社の現在の工場所在地の不動産価値高騰

E 市中心部の外れに位置しており、ディベロッパーによる再開発を進めたい。

(b)GC 会社周辺の住民への影響

GC 会社は住宅街の中にあり、E 市人民政府に GC 会社に関して苦情が多く寄せられていると考えられる。

【問題に関係する背景】

- (i) GC 会社の前身は GJ 社と中国現地企業の I 会社との合弁企業であった。1990 年代はじめといった、比較的早い時期に E 市に進出した。しかし GJ 社と I 会社の経営方針のくい違いなどもあり、この合弁企業を一旦清算し、GJ 社は新たに全額出資で GC 会社を設立した。その際、E 市人民政府の働きかけもあり、元々 I 会社が合弁企業に現物出資していた工場用地の使用権を GC 会社へ払い下げてもらえることが出来た。因みに、払い下げ手続きが完了したと E 市人民政府から言われてから、GC 会社が権利書を取得するまで 2~3 年を要しており、E 市人民政府の相当の努力によって、この工場用地の使用権は GC 会社に払い下げられたものと考えられる。

- (ii) GC 会社が設立された頃、E 市は D 省内でも、地方の田舎町といった位置づけであり、工場周辺には、GC 会社を除いて工場らしい工場は存在していなかった。しかし 21 世紀に入り、E 市は周辺の幾つかの市と合併した。D 省の中堅以上の都市に格上げされており、気づいてみると、GC 会社の周辺にはいつしかアパート群が立ち並ぶようになっていた。

【移転問題の顛末・現状】

- (i) ディベロッパーによる再開発に絡んだ政府の思惑は、あくまでも GC 会社総経理の個人的な見方であろうが、GC 会社が繁忙期に夜間作業を行った時などは、周辺住民から GC 会社に直接クレームが寄せられることがあるのも事実である。そういった点では、周辺環境への影響を配慮した、「移転要請」と理解した方が素直であり、E 市の話は GC 会社として理解できなくもない。むしろ、1、2 年先を考えれば、このような環境下でこれまで通り、この場所での操業を継続すべきかどうか疑問を感じている。
- (ii) しかし現実には甘くない。既に前述の工業園区に移転した、別の日系企業によると、工業園区のインフラは整備されているとはいえない状況であり、致命的な酷さではないものの、企業としてはこういった場所への移転には消極的にならざるを得ない。また現在、GC 会社の従業員約 400 人はもちろん、800 人に及ぶ短期期間工の大部分も現在の工場周辺に住んでいる。E 市の外れにあり、現在の工場所在地から離れている工業園区へ移転すれば、従業員の確保が難しくなるのではないかと GC 会社は懸念している。
- (a) 市中心から工業園区への公共交通機関が未発達
 - (b) 通勤バスやその他の移動手段の手配が必要
 - (c) 工業園区もしくはその周辺に社宅を建設しなければならない。
 - (d) 従業員の子どもの教育問題
 - (e) 工業園区の治安の悪さ

加えて移転費用負担や移転時の取引先への供給責任問題などを考えれば、なかなか移転に踏み切れないでいる。

【当該企業の参考意見】

- (i) E 市人民政府内部でも、前述のような理由で GC 会社の移転を促しながらも、同時に次のような立場から E 市外へ移転されては困ると言うのが本音ではないかと思える。それゆえに、E 市人民政府は工業園区への移転を進めているのではないかと思われる。
- (a) E 市の対外経済部門は、生産高や売上高など経済指標に関する実績が落ちるのは困る。
 - (b) E 市としては GC 会社から納められている関税や増値税、そして企業所得税がゼロ

になるのは困る。

(ii) GC 公司としては、移転を考えるには、次のことが満たされる必要性があるとしている。

(a)現工場用地の土地使用権を市場価格で販売し、それ相応のキャピタルゲインが得られ、移転費用などがカバーできること。

(b)十分な補償を提供してもらえらること（政府としては、おそらく企業に自助努力してもらいたいと考えているのではないか）。

(c)移転の間の生産確保の問題

移転期間中に取引先に対する供給義務を果たすことのできる体制を確保できること。例えば、移転期間用の代替工場を予め建設してから、移転を開始する。もっとも、分工場があれば、一時的に生産移管を分工場にできるため、企業としては移転の検討は容易となる。

(d)D 省が製造を行う上で必ずしも望ましい環境にあるとはいえない状況にあるとすれば、移転にあたって、E 市もしくはD省から思い切って離れてみるという選択肢も検討に値すると考える。

③ C 市 A 公司の事例

【発生した移転問題】

A 公司は、中国B省 C 市の開発区にある機械製造メーカーである。C 市に進出してから既に7年になる。A 公司は自社の工場上屋を持たず、D 公司と言う現地企業より工場用に隣り合った2棟の上屋を賃借し、生産を行っている。ところが、2008年4月に開発区移転事務中心よりD 公司に移転要請の通知が届き、最終期日を2008年8月末までとしながらも、速やかな移転を求められる。D 公司はその旨を即座にA 公司に伝え、移転の協力を要請してきた。

移転要請の理由は、道路建設のためとのことであった。

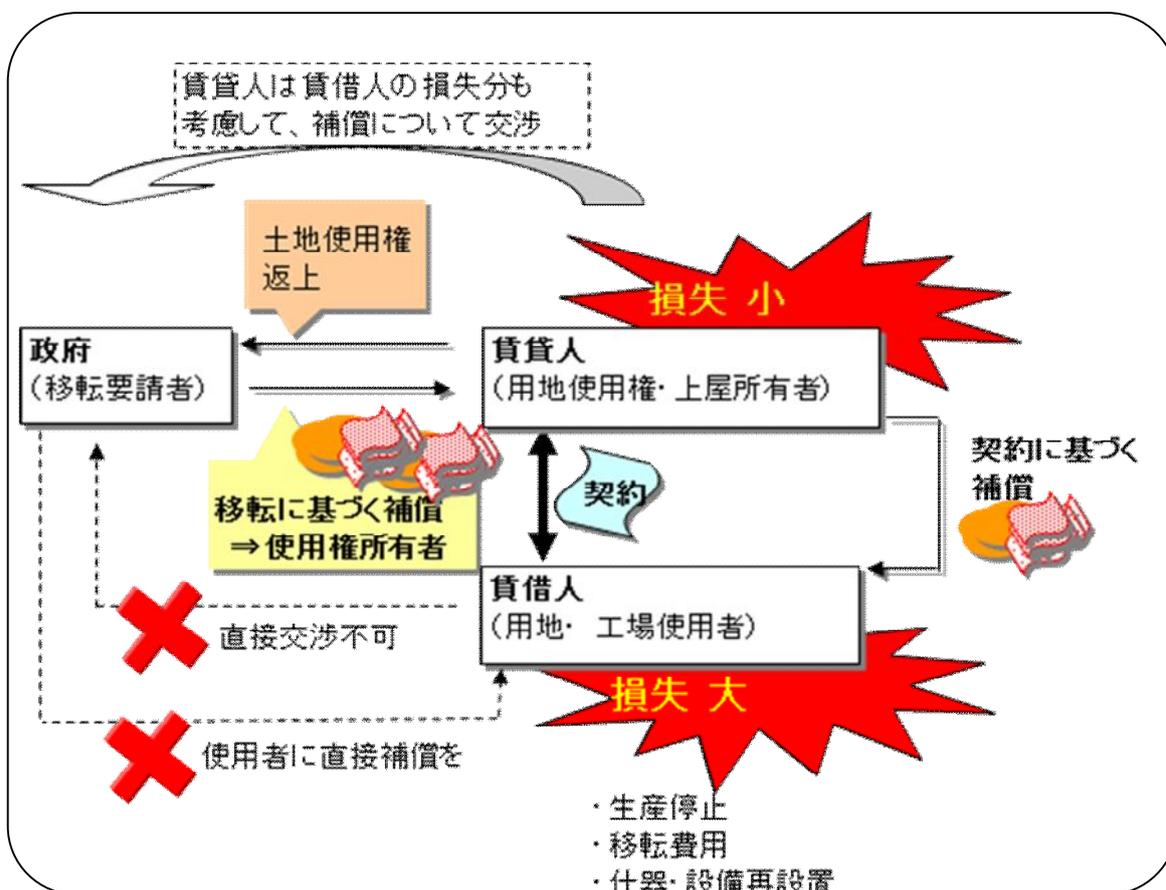
【問題に関係する背景】

(i) 道路建設の件については、2008年2月に開発区管理委員会で（A 公司所在地およびその周辺）の開発の決定に関する通達が出た。つまり、開発に関する管理委員会や関連する政府機関の多くの部署で審査批准が行われたために、それから2ヶ月も経った同年4月になって、やっと移転要請の通知が出されたものと考えられる。

(ii) D 公司は元々国有企業だったが、2005年に組織改革を行った。D 公司は、現在の法定代表人に売却され、民間企業となった。D 公司の業務内容は組織改革前後で変わることなく、軽工業品を自社工場で製造する傍ら、実質的な「遊休工場」2棟をA 公司に賃貸することで収益を上げている。

- (iii) D 会社が国有企業であった頃から、A 会社は 2003 年に組織改革前の D 会社とその「遊休工場」1 棟について賃貸借契約を締結していた。D 会社が組織改革により民間企業に生まれ変わった 2005 年に上屋の賃貸借契約を新たに締結しなおしている。しかしその賃貸借契約の賃貸期限は、D 会社が国有企業時代に締結した契約と同じ 2008 年までとなっていた。因みに 2005 年に契約を結びなおした時には、別の 1 棟（第 2 工場）の賃貸借契約を締結するとともに借り手の申し出によって「契約を自動更新」が出来る条項を盛り込んでいる。
- (iv) 2005 年時点で一時期、A 会社の所在地は「商業区」に指定されたことがあったが、D 会社が組織改革した時点で、一旦「商業区」の指定から外れた。よって今回の「商業区」指定は、再指定と言うことになるのだが、その経緯については分からない。

【図Ⅲ－3－（5）B】賃貸工場の場合の移転補償のスキーム



【移転問題の顛末・現状】

- (i) A 会社として、立ち退きに関連する法令などについて、所在地に関するものを中心に調べ、省や市、そして村まで含めれば 15 に上の法規が本件に関連することを確認した。

- (ii) A 公司は上述の法令の規定上、移転はやむを得ないと判断している。A 公司社内そして日本の親会社 F 社との間でも最終的に移転することについてコンセンサスは取られており、むしろ第 1 工場、第 2 工場の移転に関する補償が最も気がかりなことである。よって、D 公司へは移転に対する明確な態度は表明していないが、移転に絡む補償金－工場の内装・移転費用・休業補償－について D 公司与交渉中（実質的には補償を政府から受けることになる D 公司を通じて、C 市の開発区と交渉中）の状態が続いている。
- (iii) C 市開発区から指名を受けた評価機関が A 公司の工場を訪問し、第一次査定として D 公司の所有物である 2 工場の上屋の査定を実施した。その後、改めて 2 工場の内装および移転できない設備など、A 公司の資産について第二次査定を実施した。第二次査定の時は、評価機関の担当者は目視のみで査定を行い、評価書類を作成した。査定に当たっては、A 公司の固定資産表を参考にすることはなかった。
- (iv) 2003 年から賃借している第 1 工場の契約は 2008 年 6 月に期限切れとなる予定だが、D 公司とは何とか良好な関係を保っており、移転までの間、A 公司が第 1 工場を引き続き使用することに D 公司は同意している。因みに第 2 工場については、契約期限は未達である。
- (v) A 公司は知り合いのルートを利用して、移転先を探している。

【当該企業の参考意見】

- (i) 取引先への供給計画は数ヶ月前から組まれており、移転があろうと、この計画を如何に予定通りこなすのかは企業存続のための重要課題。ただし賃貸の場合、移転のスケジュールは、政府と補償の合意などを行う賃貸者に委ねられてしまうことになる。補償が確定する前に移転してしまうと、賃貸者は賃借者への補償をする必要性がなくなるため、移転の費用よりも移転のタイミングの方が大きな問題ともいえる。全く別の場所に他の工場を持っているのであれば、ヘッジしやすく、製造移管はスムーズに行えるだろう。
- (ii) 賃借者は十分な補償を得るためには賃貸者との良好な関係を維持し、また同時に賃貸者が政府から補償を得やすいように協力する必要性がある。

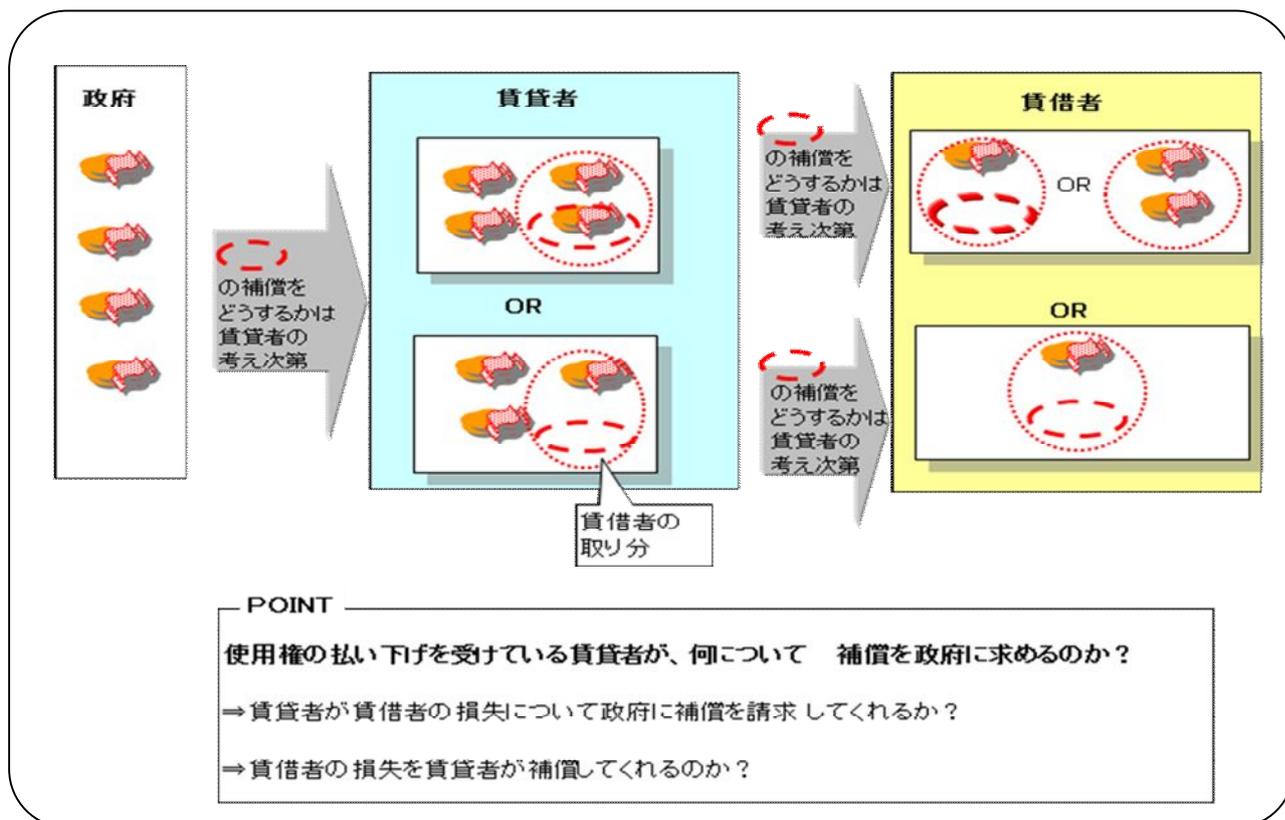
政府は上屋の所有者に対してのみ補償を供与するが、上屋の使用者には補償を与えない。賃借者は賃貸借と言う民事契約関係にもとづいて、賃貸者から補償を受けるしかない。
- (iii) 査定は C 市開発区管理委員会内の評価部門が行っている。内情としては、C 市はそれほど大きな都市ではないため、大都市のように、選択できるほど評価組織が多いとは言いがたい。C 市開発区管理委員会内の評価部門の査定に不満があれば、企業側が評価組織を指名できるが、他の評価組織を知っているかどうかポイントとなる。移転補償について有利な条件を獲得し、また可能な限りスムーズな移転が行えるよう、

D 会社との間では堅い話は後回しにして、良好な関係作りへの取り組みを優先している。万が一、D 会社との間で揉め事が発生すれば、契約や法律上の問題を取り上げる考えである。ただし、C 市が大都市でないことから、A 会社は、裁判に持ち込んで勝てると見込んでいない。

(iv) 地方政府を使って移転先を探すと、地方政府は賃貸ではなく、「用地払い下げを受けるよう」求めてくる。また、地方政府は一定の投資額を確保し成績を上げるため、面積 2 万㎡以上と言う条件をつけるので、A 会社としては、こうした用地の払い下げを受けることは非現実的と判断している。このほか、様々なルートで賃貸物件を探した場合、駆け引きが優先されてなかなか賃貸借条件が確定せず、無駄な作業となりやすい。やはり、元々パイプのあるルートを通じて探すのが堅実である。

移転の補償については、短期間で解決することが大切であると考え。供給責任に重きを置けば、フェード・イン、フェード・アウトの移管が行えれば、ベストと考えている。その点で移転期間に工場が重複し、その分の損失が発生してしまうのは避けがたい。移転収支が拮抗することは考えにくいのではないか。

【図Ⅲ－３－（５）C】賃借者がどの程度の補償を受けることができるのかは賃貸者次第



- (v) 政府ともめれば、政府側には側面的な対策がある。例えば、道路工事による往来の遮断、電力供給の停止、もしくは税関や CIQ による検査および罰金課金等である。よって政府との揉め事は極力避けたいところである。
- (vi) 賃貸の場合、光熱費などの時価相場や賃貸者の費用の上乗せといった変動費リスクがあるが、移転時の不動産に関する損失は発生しない。取り外しが難しい生産設備が無い状況下では、工場の賃貸は将来のリスクの少ない生産方法と考える。
- (vii) 移転手続きは区を跨ぐと容易でなくなる。出来れば同じ区内が良い。仮に区を跨ぐ場合であれば、フェード・イン、フェード・アウトによる移管が理想的である。

【表Ⅲ－３－（５）D】地方の定める具体的な補償基準の実例

項目	補償基準	金額（単位：RMB）
電話異説・ブロードバンド設置費・水道、電気容量増加・ガス管設置費		実費
ソーラーシステム・空調の移設費用		150 /台
移転費用補助(部分的な移転)	≤50 m ²	400 /件/回
	>50 m ²	400 /50 m ² /件/回
移転費用補助(全体的な移転)	工場全体の 場合	協議 /件/回
生産停止・営業停止に関する補助費 (非営業性の単位は含まない)	商業	300 /m ²
	非商業	200 /m ²

※面積：建築面積

※非住宅の面積：全て、非住宅として区画したもの

※補償費用：実際の経営者を対象とする

*住居移転については、作表を省略した。

【根拠法規】B 省 C 市物価局・建設局公布の『移転補助費等の供与標準に関する通知』(2002 年公布 2002 年 11 月 1 日施行)

【表Ⅲ－３－（５）E】日本の収用補償例（対比用）

補償の種類	項目	算出のガイドライン
土地	土地の補償	近傍の類似した取引価格などを考慮して算定
移転料の 補償	建物補償	移転先・移転方法を認定の上、算出
	工作物補償	門扉・塀などの移転もしくは(移転不可能な場合の)新設費用
	立竹木補償	庭木などの移転もしくは伐採費用
通常受ける 補償	動産移転補償	引越し費用
	営業休止補償	営業を一時休止する場合の収益減少額

出所：東京都収用委員会 HP <http://www.shuyou.metro.tokyo.jp/hosyounado/5-1toti.htm>

4. 移転問題の総括

(1) 移転問題とは (まとめ)

以上、事例を遊休土地問題に関しては全面的な遊休土地について事例 1 件、部分的な有給土地について事例 2 件、公共の利益に関する事例 3 件を見てきたが、まずこれらを整理してみると、次のように纏めることができる。

	状況(原因)	処置	見返り(⇒企業)	根拠法
Case 1	全面的な遊休土地 (企業)	1年以内未着工:遊休費 (払い下げ金額 20%)	—	土地管理法
		2年以内未着工:没収	無し	遊休土地処置弁法
Case 2	部分的な遊休土地 (企業)	2年以内未着工:回収	払い下げ額に基づく	(運用に基づく?)
Case 3	公共の利益 (政府)	収用	市場価格に基づく	物権法

(2) ソリューション (提案)

ここでは、これまで紹介してきた事例を踏まえて、3つの提案をしたいと思う。

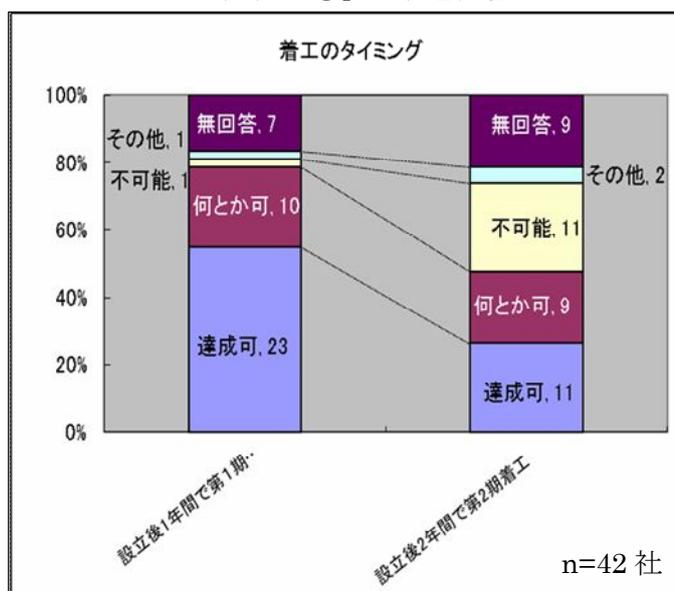
①事業計画策定に関して

「遊休土地」の事例は、必要以上の用地を取得した結果、未使用土地の返還を求められてしまったと言うものである。没収ではなく、土地代金が返金されると言うのは、ある意味、不幸中の幸いとも言える。

対応策としては、単刀直入に言ってしまえば、余分な土地の払い下げは受けないことに尽きるのだが、かといって 1 期工事用の用地だけを確保すると言うのでは確かに事業は成り立ちにくい。

遊休土地として認定を受けてしま

【グラフⅢ-4-(2)-①】工場建設着工のタイミング



「日系進出企業土地問題」に関するアンケート結果より

(日中投資促進機構 2008 年 5 月 会員企業対象に実施)

うことによって、負う事になる遊休費の負担や没収のリスク、また着工延長手続きに必要な書類作成や行政との交渉などにかかる時間と労力を考慮すれば、無理やり余剰用地を確保することは、キャッシュフロー経営の観点からも適切とは言いがたい。さもないならば、基本に戻り予め入念な検討を経て、中期計画についても細かな事業計画を策定しておくことは重要であろう。

反面、中国が計画経済を改め、社会主義市場経済を標榜する限り、事業経営上、当初のシナリオと現実の間に大なり小なりの乖離が発生することはごく自然なことである。そして企業は長期ビジョンに従った柔軟な対応が求められるのは当然の結果であろう。この点で、現在の遊休土地の処置に関する規定並びにその運用はもっと柔軟であるべきではないかと感じる。即ち、土地をある一定期間内に国の求める基準に合わせて完璧に使ってみせると言うのは、社会主義市場経済の原理に則っておらず、計画経済の思想を引きずっていると言う印象を捨てられない。特に用地の一部が遊休となっているケースについては、現実的且つ柔軟な対応を期待したいところであり、中国政府当局には、制度の改善をお願いしたいところである。

②スムーズな移転を可能とする枠組みづくり企業が「公共の利益」による移転に直面した場合、3つの事例のうち2つの事例で、以下の3点に悩んでいることが分かった。

- (a) 如何にロスが発生させないか。
- (b) 取引先への供給責任を如何に果たすのか。
- (c) 移転後の雇用・通勤の問題をどうするのか。

(a)については政府が与える補償のことを指し、『物権法』は勿論のこと、『城市房屋搬遷管理条例』及びこれに係る地方性法規に定めがあり、大方針は明確になっている。しかし実際には、補償に関する規定が【表Ⅲ-3-(5)D】のように各地方で整備されているわけでもない。また仮にそうした規定が制定済みであっても、内容が実務上問題の無いレベルまで網羅できているとは言い難く、企業側のロスの算定は難しい。こうした課題については中国政府当局に今後とも引き続き検討を進め、早期に完成させていただくことをお願いしたい。具体的には、このように中央レベルで補償に関する指標ともいえるガイドラインを設け、これに基づいて各地方が詳細かつ定量的な補償基準を定め易い環境をつくることを提案したい。因みに前項にある【表Ⅲ-3-(5)E】は日本の『土地収用法』における補償制度の要約であるが、算出方法・根拠を明確化する規定を定めることで、時代の変化に対応した、柔軟性に富んだ運用が可能となっている。例えば『城市房屋折遷管理条例』において、このような規定を設けることで納得性のある保証制度を構築できるのではないだろうか。

(b)についてだが、企業は必ずしも金銭による一時的な補償だけを求めているのではない。これまで顧客に対して行ってきたサービスを、移転期間中に止めずに継続する、もしくは移転後もこれまで同様のサービスを提供していく、そしてこうしたことを実現するためには、どのような対処をすべきなのかと言う課題について解決が必要となる。私共のヒアリングでは、この点についての「(現地政府の) 配慮が不十分である」と不満を漏らす企業が多いことが分かった。こうしたことへの対応を政府当局には是非お願いしたいと考える。

具体的には、顧客への商品供給や付帯サービスを中断しないために、移転期間の仮工場や設備の確保、重複時の人員の確保をすることである。こうしたことを実現する為には、休業補償といった金銭による解決だけでは適当とは言いがたく、例えば、つくり置きできない製品を製造する工場であれば、移転期間中に仮工場への生産移管をすることで乗り切る必要がある。新工場が出来上がるまでの期間がはっきりしない場合などは、移転期間の猶予が、また移転に伴う機械設備購入が必要な場合は、購入資金融資上の優遇や税務面での優遇などの制度上の配慮が必要となってくる。『城市房屋搬遷管理条例』第 31 条に関連する規定はあるが、こうした金銭によらない補償を具現化する実務的な仕組みづくりを是非、政府機関にお願いしたいところである。

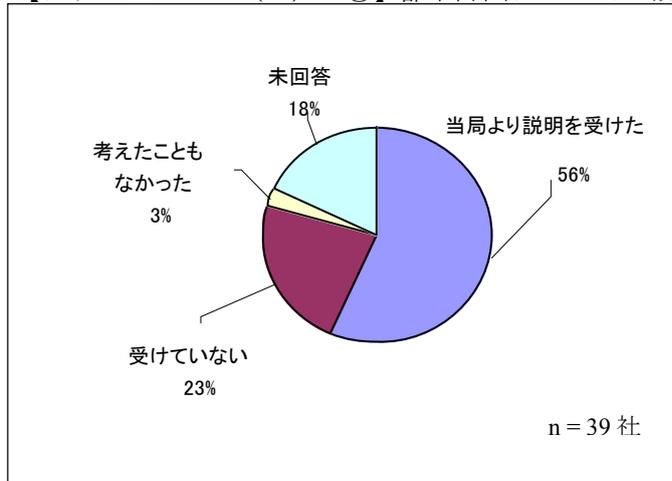
蛇足ではあるが、技術革新や自主ブランドなどだけではなく、こうした継続性への配慮もあってこそ、産業チェーンが強固なものになり、企業や産業が中国経済の持続的な発展と都市の発展に貢献するのではないかと考える。

(c)については、移転先が遠方になる場合、辺鄙な場所になる場合などでは、現在の従業員の通勤、解雇や新規雇用といった問題が発生する。これらも必ずしも金銭による補償が相応しいとはいえない。つまり移転先の交通インフラの整備や、労働者対策において政府機関の協力が欠かせない。特に『労働契約法』の施行により労働者への保護が手厚くなり、また人件費が上昇している現在においては、政府当局には是非こうした配慮をお願いしたい。

③移転リスクを踏まえた経営

先に移転の理由となる「公共の利益」の具体例の 1 つに「都市計画」があることを述べ

【グラフⅢ-4-(2)-③】都市計画についての説明



「日系進出企業土地問題」に関するアンケート結果より
(日中投資促進機構 2008 年 5 月会員企業対象に実施)

させていただいた。これを踏まえて日系進出企業に対して、「都市計画」を把握することを提案したい。

移転が求められる前に、およそどのエリアがどのような開発が行われるのか、自社が移転を命ぜられるのか否かについて、実は「都市計画」を見ることによって把握することが出来ると言うことが言えるが、右のグラフの通り、アンケートへの回答では、半数近くの企業では所在地の「都市計画」を知らないと回答しているのが実態である。都市計画を早めに把握することにより、そもそも再開発されてしまうような土地を確保してしまうことを避けることが出来る。また万が一のための生産ライン確保といった観点で、事例の中で 2 社の現地法人が提案しているように第 1 工場と第 2 工場を同じ場所に建設しないことで、移転リスクを軽減する方法も考えられる。しかし、こうしたことは「都市計画」を把握していることが前提となる。

現実には前述の如く、「都市計画」に注意を払っている企業は多くない。“灯台下暗し”の感は否めないが、「都市計画」の把握に努めることを強くお勧めしたい。

なお、現在の都市計画は 2010 年までのものであり、中国政府が現在全国で実施している土地調査の結果にもとづき、2011 年以降の都市計画が新たに発表される予定のはずであること、また、これまで、都市計画は変更登記の実態に基づき修正が毎年加えられてきたことを補足説明させていただく。

第6章 土地制度に係る諸問題

1. 集団土地使用権から国有土地使用権への転換

(1) 問題点

中国の土地制度については本レポートの第2章でも詳しく説明したが、国家に属する「国有土地」と集団に属する「集団土地」があり、法人組織や個人が土地を所有することは認められていない。しかしながら現在は、外国企業でも「土地使用権」という形で利用することが認められるようになっている。

しかしながら、中国で外国企業が使用可能な土地は限定されており、有償にて払い下げが行われた国有土地使用権となっている必要がある。集団所有地については外国資本の企業がそのままでは使用することが出来ず、利用可能な状態にするためには所有者である農民の了解を取り付け、補償金を支払った上で収用し、国有土地への転換の手続きを経る必要がある。

集団所有地は農民にとって将来の収入を生み出す生産財であるため、その収用にあたって農民と条件面で折り合いをつけることは非常に難しく、従って集団所有地から国有地への転換する手続きは決して簡単ではない。

また、最近では外資誘致のための工業用地開発が行き過ぎた為、土地資源を有効利用しようとする動きがあり、耕地保護の観点からも土地の管理はかなり厳格化されている。工業用地の開発に対しても各地域で年間に開発可能な面積の上限が決められるなど一定の制限が課されるようになっている。

現在土地使用権を正式に契約する権限を持っているのは土地管理部門だが、実際には外国企業の誘致を急ぐ開発区の管理委員会が権限のないまま、集団所有地からの転換手続き経ない段階で、先に企業側と契約してしまっているケースが存在する。開発区側が転換を見込んで外資企業と契約をしたものの、所有者である農民との合意に至らず収用及び国有地への転換が伸び伸びとなってしまうケースなどが発生し問題となっている。国有土地への転換が完了しないと権利証も入手できず、工場の建設工事にも入ることが出来ない。このことは工場建設を遅らせ、生産開始のスケジュールに大きく影響を及ぼす問題である。

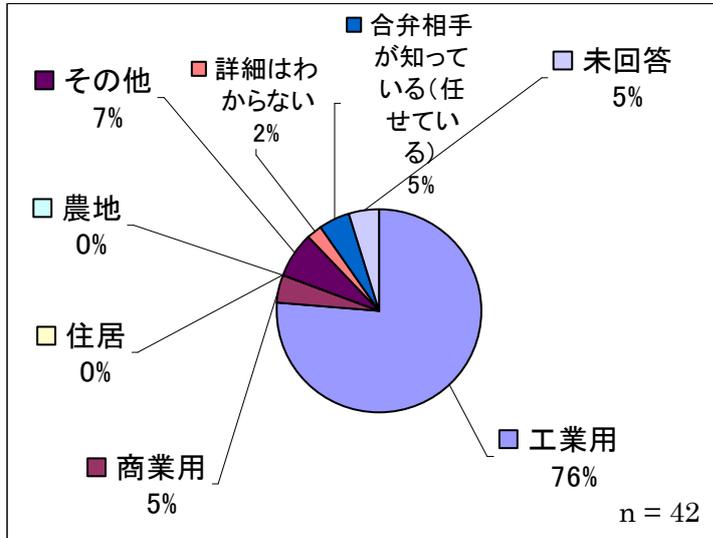
(2) 外資が集団土地を利用するリスク（事例・アンケート）

集団所有地から国有土地への転換に関する問題は、我々が土地関連の問題についてヒアリングを行った際にもいくつか聴取することが出来た。

開発区から移転を打診され、移転候補地の契約をしたところ、移転の手続きに入ろうとした段階で、集団所有地から国有土地への転換が未済であったことが判明。移転候補地が決定しているにも関わらず国有地への転換手続きが完了するまで、工場の移転手続きが出来なかったというケースである。また同様な事例として、中国への新規投資をした際に工場建設用地を取得。工場の建設に取り掛かろうとした際、農民との収用に関する合意が済んでおらず、工場の建設に着手出来なかったケースがあった。

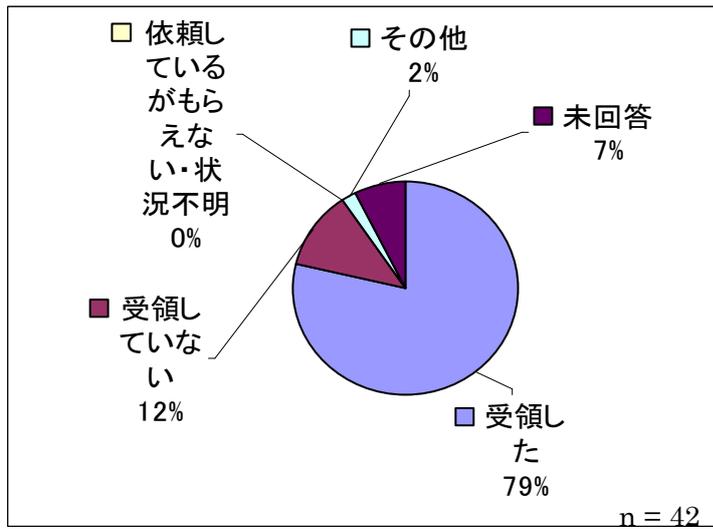
前述の2件は最終的には集団所有地から国有土地への転換が完了し、工場の建設も可能となったのであるが、一方で集団所有地からの転換が最終的に実現せず、止む無く撤退に至ったケースもあった。

【グラフⅣ-1-(2)A】 自社の土地用地の性質は？



「日系進出企業土地問題」に関するアンケート結果より
(日中投資促進機構 2008年5月会員企業対象に実施)

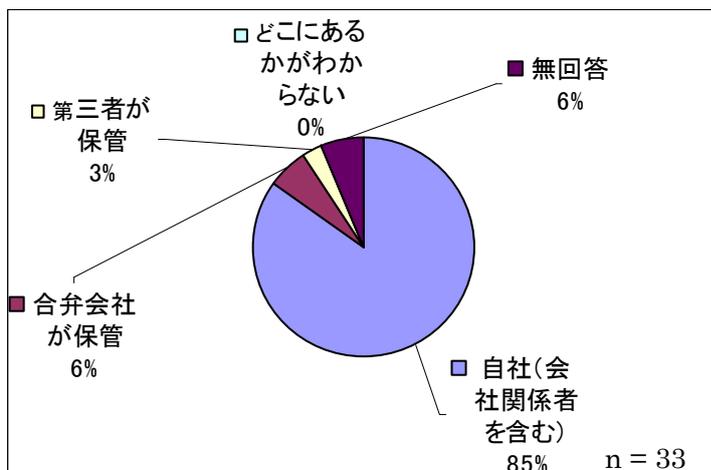
【グラフⅣ-1-(2)B】 権利書を受領していますか



「日系進出企業土地問題」に関するアンケート結果より
(日中投資促進機構 2008年5月会員企業対象に実施)

【グラフⅣ-1-(2)A】では、今回のアンケートに回答頂いた企業の中には「集団所有地のまま利用している」と答えた先は無く、大方の企業様は工業用土地を利用している事がわかる。しかしながら中には、「自分がどのような土地を所有しているか知らない」または、「合弁相手に任せている」と答えている企業もあった。これまで見てきた通り、中国の土地制度は日本と大きく異なり、所有形態が複雑になっている。土地の所有形態如何では将来の事業継続に大きな支障をきたす可能性もある為、今現在使用している土地がどのような形態になっているかということは最低限確認しておく必要があるのではないかと。

【グラフⅣ－１－（２）C】受領した権利書はどこに保管していますか

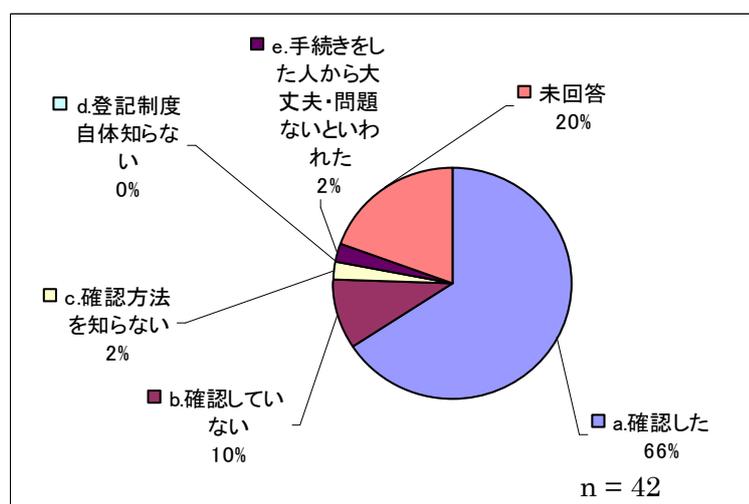


「日系進出企業土地問題」に関するアンケート結果より

(日中投資促進機構 2008 年 5 日 会員企業対象にて実施)

次に【グラフⅣ－１－（２）B】は土地の権利証を受領しているのか？という質問であるが、大方の企業は持っているとの回答であった。しかしながら、受領していないと回答している企業が 12%もあった。権利証がないということは、自社の土地が国有土地へ転換されていない可能性がある。また【グラフⅣ－１－（２）C】で第三者が権利証を保管していると回答した企業が 3%もあり、こうした重要書類に対するリスク管理はいささか杜撰であるのではないだろうか。権利証は自社がその土地の使用権を持っていることを証明する手段であるので必ず確認しておくことが必要である。

【グラフⅣ－１－（２）D】登記手続き完了後登記内容を確認していますか



「日系進出企業土地問題」に関するアンケート結果より

登記手続き完了後に登記内容を確認しているか？という質問については、【グラフⅣ－１－（２）D】のような結果であった。「登記確認を行った」と回答した企業が 6 割を超えている一方、「確認していない」、または「確認方法を知らない」と回答した企業が 12%

もあった。さらに「手続きをした人から大丈夫と言われた」と回答した企業も2%あり、土地取得手続きが人任せになっている傾向が見て取れる。不動産の手続きにおいては、わかりづらい点多々有るため、開発区の管理委員会などがすべて代行してくれるということは非常に便利であるが、中国側自身がしっかりと手続きを把握していないケースもあるため、あまりに信用しすぎるのも如何なものかと思う。

(3) 土地使用权取得時の注意点

①土地制度の把握

中国の土地制度は複雑であるので最低限関連法規を確認し、土地制度の概要を事前に勉強し把握しておくとともに進出予定地の事前調査をしっかりと行う必要がある。

②払い下げ契約時の注意

払い下げ時、購入予定の土地が集団所有地から国有土地に転換されていることを必ず確認するとともに手続きが完了後、権利証の有無、所在の確認をする必要がある。

③登記内容の確認

中国では会社設立、工場用地の手続きなど第三者に委託して行うケースもある。仮に手続きなどを第三者に委任したとしても、最後はもう一度自分自身で確認しておく必要がある。

2. 土地使用期限満了時の対応

(1) 土地使用期限の期限

ここでは、土地使用期限満了時の取り扱いに関して、発生しうる問題について検討する。まず、土地使用期限については、第2章で説明したように無期限に使用が許されている訳ではなく、用途の種類によってその使用期間が定められている。『都市部の国有地使用权の払下げおよび譲渡に関する暫定条例』等の規定によれば、その期限は以下の通りである。

- ①工業用地50年
- ②住宅用地70年
- ③商業用地40年

そして、住宅建設を用途とする土地使用期限の更新を希望する場合は、遅くとも期限が満了する1年前までには更新を申請し、許可を得て、改めて払い下げ金を支払う必要がある。

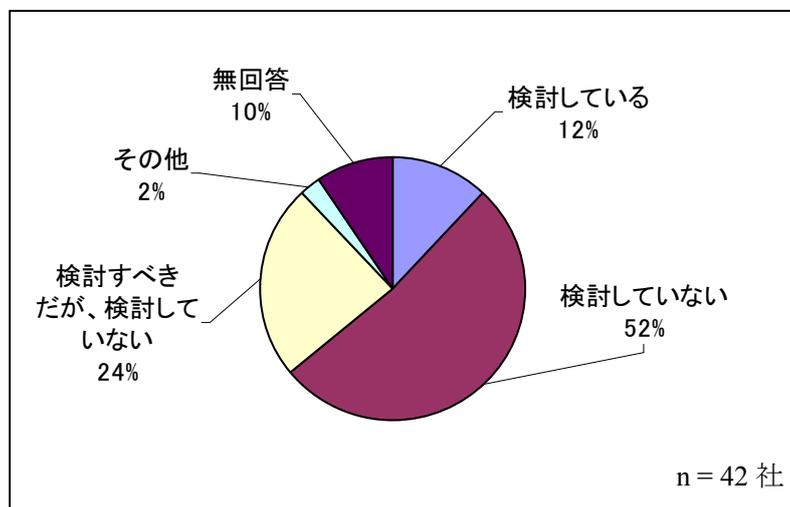
また、利用期限が満了した後の取り扱いであるが、『物権法』によれば、住宅建設を用途とする土地の使用权については、70年の期限が満了すれば、原則自動更新が可能と定められている。一方で、その他の用途の土地使用期限については、使用期限満了後の取扱が定められていない。使用期限到来時に更新による負担はどれほどなのか、はたまた自動的に土地を明け渡さなくてはならなくなるのではないかと、といったリスクが存在していることになる。ではこの問題について、進出企業及び中国側はどのような認識を有しているのだろうか。

(2) 土地使用期限満了時に関する日本企業の意識

日系企業の土地使用期限満了に関する認識について、2つのアンケート結果を踏まえて考えてみたいと思う。

まず【グラフ4-2-（1）A】によれば、払い下げ契約期間の満了後の対応について検討している企業は全体のわずか12%に止まり、日系企業の9割弱が期限満了後の対応について何ら検討を行っていないことがわかる。

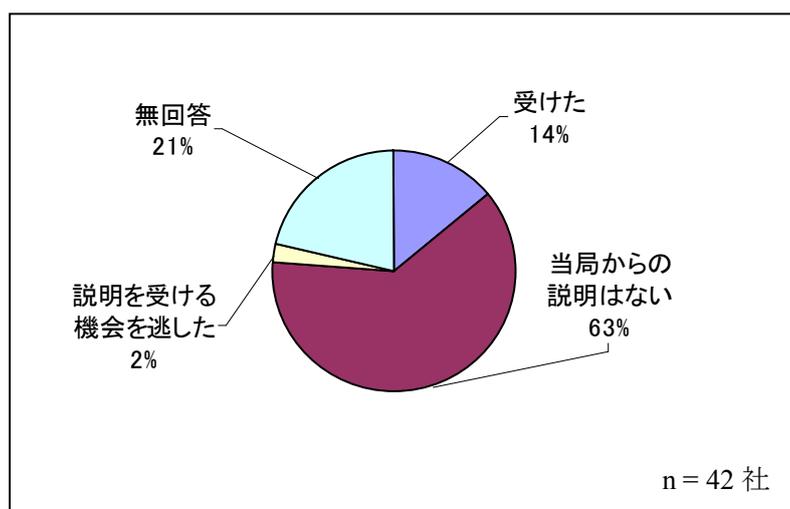
【グラフ4-2-（1）A】 契約期間満了時の対応



「日系進出企業土地問題」に関するアンケート結果より

また【グラフ4-2-（1）B】によれば、契約満了時の手続について事前に開発区等から説明を受けている企業は僅か14%である。工場の立地段階で、企業は期間満了後の手続について説明を受けていない企業が大半であることがわかる。日系企業は、投資の段階で期間満了後の手続についてほとんど認識しておらず、期限満了後の対応に関する認識は低いと言わざるを得ない。

【グラフ4-2-（2）B】 契約期間満了時の手続に関する開発区等からの説明



「日系進出企業土地問題」に関するアンケート結果より
 （日中投資促進機構 2008 年 5 月会員企業対象に実施）

一方で、現地法人は、日本の親会社よりずっと小規模であるとは言っても、一企業として今後存続していくためには土地の利用は不可欠であり、現在使用している土地が継続して利用可能かどうかということは、企業維持には重要な項目であることは間違いない。将来的に移転等が明確である場合を除けば、土地使用権の期限満了後の対応については、十分考慮しておくべき課題といえる。

では、なぜ期限満了後の対応について日系企業が積極的に検討していないのであろうか。その要因としては次のような理由が考えられる。

- ① 土地使用権の使用期間として定められた40～50年という年月は、設立時から考えると非常に長く、設立時に考えることとしては遠すぎる将来である。
- ② 進出時にF/S等の経営計画を策定しており、投下資本の回収という点から考えれば、40～50年という期間を経た後には、当然に投資の回収は行われているはずである。従って、その後のことはそれほど重要なことではない。
- ③ 土地使用権の利用期間は、経営期間と同程度にしており、経営期間の終了をもって一旦プロジェクトとしては、完了する計画となっている。従って、同一地で土地の利用を継続するかどうかの判断は、そもそもその後も事業を行うかどうかの判断を踏まえて行うものであり、当面考えることはできない。

また、中国で事業を営むということが、日系企業にとって、投資プロジェクトの1つであり、日本で事業を行うようにゴーイングコンサーンを前提としていないということも要因として考えられる。

しかしながら、使用期限満了後の対応が明確でなければ、企業として将来、設備の増設や入れ替えといった追加投資の必要性とその回収といった問題の前で、企業の成長戦略を描くことが難しくなるのではないだろうか。

続いて、中国側の対応について考えてみる。今般、中国の複数の地方政府の国土資源部を訪問し、工業用地の土地使用権の契約期間満了後の措置について説明を受けた。それによれば、土地使用権期間満了後の対応については、以下のような見解を有しており、決して統一的な見解とはなっていないが、おそらく、住宅用地と同じ方法が取られるのではないかと思われる。

- ① 現在の『物権法』は、住宅用地の土地使用権について、期間満了後の自動継続使用できると定めているが、工業用地にはこの規定はない。
- ② 期限満了後の対応は、現段階では法律上明確ではないものの、あくまで方針としては工業用地及び商業用地についても概ね住宅用地同様に期限満了後も申請に基づき、継続利用が可能となると思われる。一方で、期限到来はだいぶ先の話であるため、今のうちから詳細を決めると、後々状況が変化した先に対応が限定されてしまうため、なかなか明確にはしづらい。
- ③ 一方で、工業用地や商業用地の土地使用権についても、おそらく住宅用地と同じように継続されることになるのではないかと思われる。但し、検討しなければならないことがたくさんあり、また、期限までもまだまだ時間があるので今の段階で細かいことを決めることはできない。
- ④ 工業用地の継続使用に関する法規の公布を国が考えているかどうかについて、現時点では国から地方へ明示がなく、地方の行政部門としては知る術がない。

(3) 持続的な事業誘致のための土地制度構築に向けた提案

【中国側への提案】

①早期の法整備を

中国進出にあたって多大な初期投資を費やし、事業を軌道に乗せることは並大抵のことではなく、進出企業も基本的には期限満了後も事業が継続されることが望んでいると思われ、土地使用権満了後の手続がはっきりしない状態が今後も続いていくというのは好ましいことではない。現状、使用期限到来までの期間は長期であることから問題意識は薄いものの、期限満了後の方針がある程度明らかにならなければ、日本企業も回収に長期を要する投資を行いづらくなる。いまや進出歴20年、30年という企業珍しくはない。進出当初はよいが、土地使用権の残り期間が20年、30年あたりになれば、大型の投資に躊躇するようになるかもしれない。早めに法整備を行うことで進出企業のリスクを取り除いてほしい。

②進出企業との対話・情報伝達の機会の創出を

法律の公布という方法でなくとも、進出企業との対話の機会を設け、考えや方針等を伝える場を提供していくことで、企業の誤解や不安、マイナスの感情を取り除くことができる。日本からの進出企業にとって外国の政府機関は敷居が高い。政府機関からもコミュニケーションを働きかけて欲しい。

【企業側への提言】

①情報収集に努める

中国も近年土地制度の完成に向け取り組んでいるが、急速に発展する経済に対し、様々な要因で不整備や障害があったため、制度は完璧ではない。また、法令類も日本などに比べれば明らかに早いスピードで変わっていく。現状の法制度や今後の方針等の説明を受けるため、積極的に政府機関とコミュニケーションをとることが必要である。

②受身の態勢から変革を

これまで、外資誘致の政策の下、過剰とも言えるサービスを受け、合弁相手や地方政府に便宜を図ってもらってきた企業が多い。土地の確保においても華やかな投資説明会を受け、現地市政府や開発区関係者に任せていることが多い。しかし、近年「外資は選別される時代」となったことで、潮目も変わりつつある。今後は、企業自らが中国の法制度に関する情報を得るべく努力していくことが求められている。また、手続に関しても他人任せにせず、自ら最終確認を行っていくことが重要ではなかろうか。

3. 土地制度と土地登記代理人

社会の発展は、土地の価値観や権利関係の複雑化を招いた。また、そうしたことから発生する問題を調整するための法規の必要性は高まった。法規や手続に関する専門性も当然ながら高まったのであるが、アンケートからも分かるように、自社で登記手続きを行っているのが実態である。

これまでのように社会のレベルが高くなかった時点では、専門的な知識が無くとも、誰でも臨機応変に、それなりの対応が可能であったかもしれない。しかし複雑な権利関係に関わる手続きを素人が行うのは危険であり、また非現実的ではないだろうか。

日本の例を挙げれば、土地登記に関しては司法書士の役割は大きい。余り知られてないが、中国の土地登記制度においては、土地登記代理人がこれに該当し、ここでは土地登記代理人について触れたい。

(1) 複雑化する土地制度と登記の重要性

① 建国後の実質的な物権制度のおこり

第2章でも触れているように、中国の土地制度は中華人民共和国の成立後、実は2回程、大きく転換している。初めは、1950年に『中華人民共和国土地改革法』の公布によって封建的土地所有制を廃止したことである。その後、土地の私有を完全に廃止するに至り、国有と集団所有と言う制度を確立していく。これによって、土地の使用は国家の計画経済に基づき、国家の指示・命令によって実施されることになり、土地は使用の価値こそあれ、交換価値は無価値化したと考えるとよい。

2回目は、土地の所有制度の枠組みは従来そのままに、改革開放の旗印の下、土地に「物権」の概念と「交換価値」と言う観念が改めて付与されたことである。即ち、農業の請負制と言う制度を確立し、集団所有農地について農民の自由意思で耕作することが認められるようになり、こうした新たな取り組みは広い地域で実施された。また都市においても国有建設用地について、使用権の払い下げの前提の下で、使用権取得者の自由意思による建設が認められ、またマンション販売に見られるような売買が活発化してきている。即ち一定の制限内はあるものの、その範囲内であれば土地の使用を支配する権利が認められたのである。そうした意味で、実質的な物権の制度は『物権法』の公布を待つまでもなく出来ていたと言える。またこのことは、交換時に、どの程度使用の目的に適しているかを示す指標である「価値」が復活したことを同時に意味する。

② 登記制度の確立

こうした流れを受けて、『物権法』は14年にも亘る長い年月をかけて検討がなされ、2007年3月16日に第10期全国人民代表大会にて可決され、同年10月1日より施行されるに至った。同法の施行は、長年、社会主義公有制をとってきた中国において一種のコペルニクスの転換をもたらしたのであるが、『物権法』施行の主な必要性について、2007年9月20日に東京で開催された「第12回日中民商法セミナー」の席上、国務院国家発展改革委員会法規司の張治峰処長（当時）は王兆国全人代常務副委員長（当時）の説明として、次の3つを挙げている。

「私有財産の範囲の明確化にし、法に基づいて私有財産を保護」すること
「物の帰属を確認し、所有権と用益物権、担保物件の内容を明確」にすること
「異なるグループの利益関係を性格に把握し、これに適切に対処」すること

こうした背景から、土地使用権の物権変動に関しては、日本が登記を物権の変動要件としない、「対抗要件主義」を採っているのに対して、中国は『物権法』第9条により「効力発生要件主義」の立場を採っており、登記を以って物権変動の効力を生じさせるとしている。このため、中国では登記の種類、登記内容の正確性、公開性を確保することは極めて重要であり、同法では更正登記、異議登記及び予告登記についても規定している。

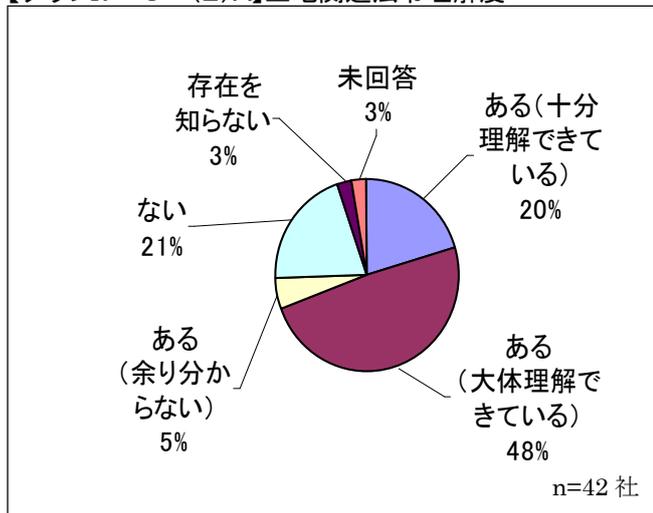
また同法では、従来『担保法』で定められていた担保物権に関する規定について、制定後に事情の変化などによって適切ではなくなったものを幾つか補完する規定を設けている。これにより、担保物権の処分について明確化されることになり、債権保護策としての抵当権設定が行いやすい環境が整ったといえる。こうしたことを受け、同じく2007年12月30日に『物権法』などに基づき、制定された『土地登記弁法』(国土資源部令[2007]第40号)において、登記に関する詳細かつ具体的手続きが明文規定され、翌2008年2月1日より施行されることになった。こうしたことから、登記制度が中国の土地制度を機能させていく上で、如何に大きな働きを果たすのかが見て取れる。

(2) 日系進出企業の登記への関与度合い

外資はこれまで開発区や保税区域といった、一般区とは異なる、外資が進出を受け入れる体制が整った場所を、その主な立地としてきた。こうした場所では、国家からの払い下げ用地を建設用地とするため、複雑な権利関係は殆どの場合で、予め解消済みであり、またインフラなどの土地に関連する様々な条件も解決しているとされている。このため進出企業は土地について、それ程多くの知識を持っていなくとも、経営活動を十分行うことが出来たと思われる。これに対して今後は、外資の内国民待遇と呼ばれる内外資の統一的取り扱い、外資による内資企業買収の活発化といった動きが進むことにつれて、外資の進出形態が多様化していくことは間違いなく、開発区や保税区域以外の一般区への外資の進出が増加するものと見込まれる。こうした場所へ進出するようになれば、開発区等への進出とは異なり、権利関係の整理やインフラの整備などが行われていないことが多く、様々なリスクが潜在していると考えらるべきである。この具体的な例の一つが、本章の1で述べた「集団土地」の問題である。政府の支援があれば話は別であるが、通常であれば、進出企業は自らこうした問題を解消並びに解決しなければならず、土地に関して相当な知識を具備しておく必要があるのではないだろうか。

これに対して、【グラフⅣ-3-(2)A】の通り、中国進出企業の約半分は土地関連法令を理解していると回答しており、これを見る限り非常に理想的な状況にあると思われる。しかし一方では、【グラフⅣ-3-(2)B】のように、登記手続きを自社で対応したと言う回答は半分以下に止まっており、進出時における登記手続きに日本企業が積極的に関わっていない実態が浮かび上がる。また、これまで述べてきたが、登記がこれ程までに重要な意味を持つ中国において、本章の1でも触れているように、登記をすれば必ずもらえるはずの「土地使用権利証書」を入手していない企業が少なくないことも考え合わせると、日系進出企業が本当のところ、どの程度、土地関連法令を理解しているのかは疑問が残る。

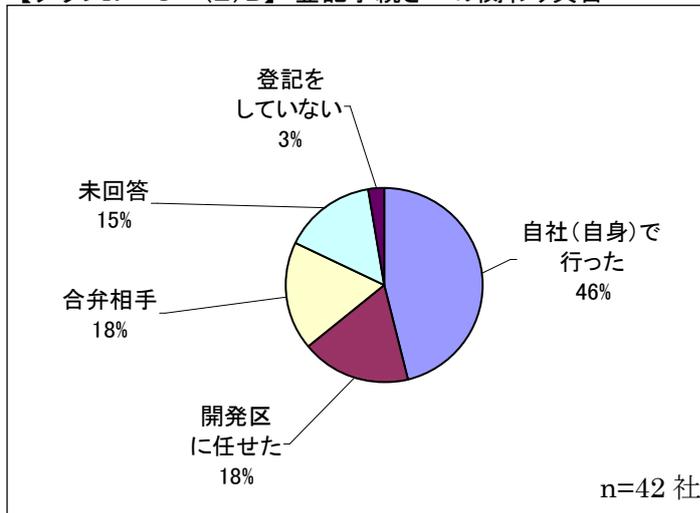
【グラフⅣ-3-(2)A】土地関連法令理解度



「日系進出企業土地問題」に関するアンケート結果より

(日中投資促進機構 2008年5月会員企業対象に実施)

【グラフⅣ-3-(2)B】登記手続きへの関わり具合



「日系進出企業土地問題」に関するアンケート結果より

(日中投資促進機構 2008年5月会員企業対象に実施)

一体どうしてこのようなことが発生してしまうのだろうか。可能性として考えられるのは、日系進出企業に派遣されている職員は、企業の管理、営業と何でもこなす。そして時には、従業員の「よき理解者」でもある。守備範囲が余りに広すぎ、1つ1つの課題を深掘することは困難に近い。こうした問題を解消し、企業誘致を推進するために、開発区などの中

には土地登記の手続き代行サービスを提供したり、合弁相手が代理手続きを行うケースが多々見受けられ、企業側もこれに依存してしまっているのではないだろうか。これに加えて、土地は工場の立地と言う点では、進出後も実は企業経営に深く関わり続けるが、用地確保を完了した時点で、企業としては他の業務との折り合いから、意識の上で一旦、土地に対する関心が低くなるのではなからうか。

どのような理由があるにせよ、土地の手続きなど、大切な権利に関する手続きを易々と第三者に代行させることに問題はないのだろうか。実際、集団土地に工場を建設してしまったり、借地に工場建設をしてしまったりといった問題が発生するのは、こうした自ら直接携わらないというプロセスの不具合があるのではないだろうか。

第三者への委託そのものは、日系進出企業が少ない人的資源で運営されるといった実態から考えて、避けられない行為といえよう。実務の観点からはむしろ、可能な限り積極的に利用すべきなのかもしれない。しかし、同時に第三者に委託することの本質に立ち戻った時、それが単なる手抜きを意味するものであってはならない。あくまでも委託する方が高い効率であるとか、高い品質で処理することができるといった優位性がそこに存在しなければならないのではないだろうか。ましてや自己の権利を守るといった重要な目的を果たさなければならないのである。そうした意味で、開発区や合弁相手に登記手続きを委託したと言う回答については、その相手が本当に適切だと判断したのかどうか、疑問を感じざるを得ない。

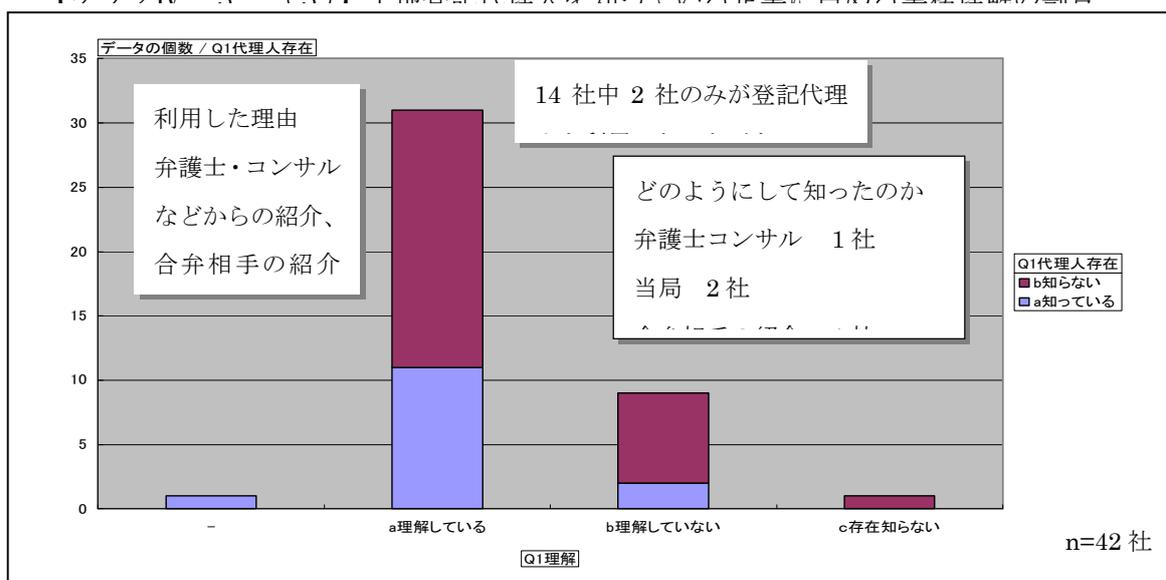
日本では、こうしたプロセスの不具合を解消するために、土地登記については、司法書士を利用するのが一般的である。中国においては弁護士やコンサルタントを利用することが一般的なのかもしれないが、客観的な専門性や公平性、そしてその責任負担の点から、今後はやはり公認の専門者の存在は必要になってくるのではないだろうかと考える。

(3) 土地登記代理人制度

①土地登記代理人とは

土地登記代理人制度は2002年に施行された『土地登記代理人職業資格制度暫行規定』に基づき始まった制度である。その第1条でも謳われている様に「土地登記代理人の業務素質を高め、土地登記代理行為を規範化」することがこの制度の目的である。

【グラフⅣ-3-(3)】土地登記代理人を知っている企業に占める業務理解の割合



「日系進出企業土地問題」に関するアンケート結果より（日中投資促進機構2008年5月会員企業対象に実施）

土地登記代理人と言う職業には、一定の学力を有し、『土地登記代理人職業資格試験実施弁法』に基づいて実施される試験に合格した者で、且つ経験を積んだ者なければ就くことが認められない。また、この資格試験に合格した土地登記代理人は対外発表されるのに加え、登記が義務付けられており、国家公認の存在である。私共が国土資源部との意見交換の中で受けた「土地登記代理人制度」に関する説明では、司法書士のような存在を目指し、いずれは国家資格制度として土地登記手続業務を代行する上での必置資格にしたい方針とのことであった。従って、今後はますます制度の整備・確立が進められるものと思われる。

しかし現時点では、制度の歴史も浅く、この土地登記代理人は運用上、未だ技能認定に近い存在に止まっているのが実態でもある。日本企業で、土地登記代理人の存在を知っている企業も少なく、また利用したことのある企業は更に少ないのが実情である。

②行政手続きから権利保護へ

日本では、不動産登記に関しては司法書士を利用することが一般的である。なぜならば社会のレベルアップに伴い、関連する法規の数が多くなると共に、相当高い専門性が求められるためである。

また『司法書士倫理』第51条に、「司法書士は、国民の権利を保護するため、真正な登記が速やかに実現するように努め、不動産登記制度の発展に寄与する」とある。ここに謳われているように、不動産登記は、単に専門的に行われる「行政手続き」ではなく、「権利保護」と言う側面から「真正」、「スピーディ」行われなければならない、誰かれ構わず代行できるものではないといえる。例えば、2008年7月4日現在では日本でも80前後の主要法令が存在しているが、これらにもとづき、「真正」、「スピーディ」に手続き処理し、権利保護を行うことは一般人には到底不可能なことであり、司法書士の存在は必要不可欠であることは想像に難くない。

では中国はどうだろうか。中国については少なくとも200前後の土地関連主要法令が存在していることが確認できる。関連するものと言うことも含めれば、当然ながら、星の数の通知が加わることになるだろう。そして社会が今後変化していく中で、対応すべき事柄が増加することによって、今後も関連法規が増加するに違いないだろう。土地以外にも日々多くの業務を処理していかなければならない民間企業が、土地に関するものだけでも、これ程膨大になる法令・通知を実際に全て把握し、対処していくことが困難なのは言うまでもない。また仮に対応ができたとしても、関係する組織づくりや作業の多さを考えると、自社で対応するのが費用面、スピード面で適切かどうか疑問が残る。

また自己の（自社の）権利を守っていくという本来的な目的の為に、土地登記をはじめとした法的手続きについて、しかるべき資格を持った、第三者への代行委託ニーズは今後ますます高まると考えられる。そして、そうした制度の整備は国の責務であると考えられる。

とりわけ、中国の制度について元々ハンディキャップのある外資系進出企業の立場からすれば、まさにこういった制度の早期完成が望まれるところであろう。中国政府の努力に期待をしたい。また、こうした制度が完成し、機能し始めた暁には、日系企業が積極的に活用し、自己防衛に努められることを併せてお勧めしたい。

【参考文献】

- 「土地法 焦点・難点・指引」 王功慧 著 中国法制出版社
「土地管理法 注釈本」 法律出版社
「城市房屋搬遷管理条例 注釈本」 法律出版社
「城郷規画法 要点解答」 本書編写組 編著 法律出版社
「所有制改革の行方」 関志雄 執筆 経済産業研究所
「房地產基本制度与政策」 中国建材工業出版社
「物權法に関する考察」 赤澤義文 執筆 三菱東京 UFJ 銀行
(「BTMU 中国月報」16号2007年5月) 中島あずさ 執筆 国際業務部中国業務支援室
「知っておこう中国の土地使用権」 独立法人日本貿易振興機構
(2008年4月) 独立法人日本貿易振興機構
「中国の土地使用制度の基本問題」 赤澤義文 執筆
『中国最新法律事情 (137)』 原 潔 執筆 社団法人国際商事法研究所
中国の「土地登記弁法」について』 (国際商事法務2008年3月号掲載)
「中国ビジネスにおける法律問題」 曾我貴志 執筆 日中投資促進機構
(第11回「中国ビジネス実務セミナー」テキスト)
「中国現地法人の 設立・再投資・再編・撤退の実務」 赤澤義文 執筆 日中投資促進機構
(第9回「中国ビジネス実務セミナー」テキスト)

付属資料 1

アンケート調査用紙

および

回答データ

【アンケート用紙①】 ※2008年5月・6月実施

会員企業名	
現地法人名	
回答者氏名	
回答日	年 月 日

1. 被調査企業に関して

- Q1 設立年月 _____年____月
- Q2 現在の工場用地での経営開始年月 _____年____月より
- Q3 業種 ①製造業 ②商業 ③サービス ④その他 **ご回答**_____
- Q4 地域 _____省____市
- Q5 開発区のランク **ご回答**_____
- ①省級開発区 ②国家級開発区 ③保税区域 ④一般区・その他
- Q6 企業形態 **ご回答**_____
- ①合弁 ②独資 ③合作
- Q7 工場は自社で建設したのか、レンタル工場か **ご回答**_____
- ①自社所有 ②レンタル
- Q8 用地の取得方法 **ご回答**_____
- ①譲渡（出讓・転讓） ②払い下げ ③現物出資
- Q9 土地の契約相手先はどこですか **ご回答**_____
- ①開発区 ②人民政府 ③国土資源局 ④ディベロッパー（開発商） ⑤その他

2. 土地登記の問題に関して

①法律で定める手続きの流れや期間

- Q1 土地登記に関する法令を読み、理解をされていますか？ **ご回答**_____ - _____
- a. ある（①十分理解できている ②大体理解できている ③余り分からない） b. ない
- c. 存在を知らない d. 法律が未整備なので読む意味がない e. 知る術がない
- Q2 土地登記をされたのはどのような方ですか？ **ご回答**_____ - _____
- a. 自身（会社）で行った b. 開発区に任せた c. コンサルタントに任せた d. 合弁相手
- e. 日本側出資者 f. 知人（①日本人 ②中国人）

- Q3 土地登記は何処で行うのかご存知ですか？ ご回答_____
 a. 知っている b. 知らない c. 登記制度自体知らない
- Q4 土地権利書を受領されていますか？またどのように ご回答_____ - _____
 保管をされていますか？
 a. 受領した (①自社(会社関係者を含む)で保管 ②合弁相手が保管 ③第三者が保管
 () ④どこにあるかわからない)
 b. 受領していない c. 依頼しているがもらえない・状況が分からない
- Q5 権利書をもらうまでの実際の所要時間は？ ご回答_____
 a. 3週間以内 b. 1カ月以内 c. 2カ月以内 d. 3カ月以内 e. 3カ月超え
 f. 覚えていない
- Q6 手続きはスムーズに進みましたか？ ご回答_____ - _____
 a. 問題なくスムーズに完了
 b. スムーズに進まず (①書類不備 ②役所の対応が悪い ③役所が手続きを理解してない
 ④その他) c. 手続きに関与していないのでわからない(開発区、コンサルまかせ)
- Q7 手続き完了後、登記済の内容を確認しましたか ご回答_____
 a. 確認した b. 確認していない c. 確認方法を知らない d. 登記制度自体知らない
 e. 手続きした人から大丈夫・問題ないといわれた(登記に関する知識がない)

②登記代理人について

- Q1 登記代理人の存在を知っていますか？ ご回答_____ - _____
 a. 知っている (①使った事がある ②使った事がない) b. 知らない
- Q2 登記代理人の役割をご存知ですか？ ご回答_____
 a. 知っている b. 知らない
- Q3 登記代理人の費用対効果はどうでしたか？
 a. 時間 : ①大変良い ②良い ③期待はずれ ④悪い ⑤何ともいえない
 b. 手間(労力) : ①大変良い ②良い ③期待はずれ ④悪い ⑤何ともいえない
 c. 安全・安心 : ①大変良い ②良い ③期待はずれ ④悪い ⑤何ともいえない

Q4 (登記代理人を使った人) どのようにして

その登記代理人を選びましたか？

ご回答_____

- a. 弁護士・コンサル・知人の紹介
- b. 関連当局からの紹介
- c. 開発区・譲渡側からの紹介
- d. 合弁相手からの照会
- e. 自分で見つけた
- f. いつも利用している人である
- g. その他_____

③土地の種類

Q1 土地分類上の問題で何か問題がありましたか？またどのような問題ですか？ご回答_____

- a. ある ()
- b. ない

④土地登記制度に関して

Q1 自社の用地の性質は？

ご回答_____

- a. 工業用
- b. 商業用
- c. 住居
- d. 農地
- e. その他
- f. 詳細はわからない
- g. 合弁相手が知っている (任せている)

Q2 自社の用地が違法状態にあると指摘を受けたことはありますか？もしくは、自分で違法である(疑わしい)との認識はありますか？

ご回答_____ - _____

- a. 受けたことがある (①コンサル ②合弁相手 ③当局)
- b. 受けたことがない
- c. 認識(疑い)がある
- e. 土地制度自体よく知らない

Q3 (違法状態もしくはその疑いがあることを認識している場合) 解決するために相談や手続きを行いましたか？

ご回答_____

- a. 変更登記を行った
- b. 機関に相談した (具体的に: _____)
- c. 弁護士やコンサルティングに相談した
- d. 合弁相手に相談した
- e. 日本の親会社に相談した
- f. 何もしていない (理由: _____)

Q4 (手続きを行った場合) 違法状態を解決する手続きはスムーズにできましたか？

ご回答_____

- a. スムーズだった
- b. 問題はあったが、何とか手続き出来た
- c. スムーズではなかった
- d. 現在手続き中

Q5 (手続きを行っていない場合) 何故手続きしないのですか？

ご回答_____

- a. 相談相手がいない
- b. マンパワー・日常業務優先
- c. 特に問題が起きていない
- d. 合弁会社の判断
- e. その他

Q6 譲渡の場合、権利証と同時に契約書を確認しているか? ご回答_____ - _____

- a. 確認している (問題ない・問題あり_____)
- b. 確認していない (①時間がない ②知識がない ③問題ないと言われている
④確認させてもらえない) c. その他

Q7 工場用地もしくはその周辺の都市計画について説明を受けましたか? ご回答_____

- a. 当局より説明を受けた b. 受けていない c. 考えたことも無かった

Q8 都市計画について調べる方法があったほうがよいと思いますか? ご回答_____

- a. 有った方がよい b. 必要ない

⑥登記状況の閲覧システム

Q1 閲覧を行ったことはありますか? 誰が閲覧の手続きを行いましたか?

ご回答_____ - _____

- a. ある (①自身 (会社) で行った ②開発区に任せた ③コンサルタントに任せた
④合弁相手 ⑤日本側出資者 ⑥知人) b. ない

Q2 閲覧システムを利用するまでの手続きはスムーズでしたか?

ご回答_____ - _____

- a. 問題なくスムーズに完了 b. スムーズに進まず (①書類不備 ②役所の対応が悪い
③役所が手続きを理解していない ④その他 _____)
- c. 手続きに関与していないのでわからない (開発区、コンサル任せ)、自ら結果を確認していない

Q3 閲覧の目的は何ですか?

ご回答_____ - _____

- a. 使用权所有者の確認 b. 権利関係の確認 (抵当権設定状況等) c. その他 (_____)

Q4 閲覧で得られた情報は十分なものでしたか?

ご回答_____ - _____

- a. 十分 b. 不十分 (①欲しい情報が手に入らない ②その他_____)

Q5 異なる地域の土地登記の閲覧を試みたことはありますか? また閲覧出来ましたか?

ご回答_____ - _____

- a. 出来た (今後も積極的に使用する・使い勝手良好)
- b. 出来なかった (欲しい情報が手に入らない・情報が不足・物足りない・操作がわかりづらい・役所の対応が悪い)

c. 異地の情報を見ることはない

Q6 閲覧のための住所の確定などはどのように行いましたか(ブルーマップのようなものを利用しましたか) ? ご回答_____

a. 具体的にお書きください (_____)

b. 分からない、覚えていない(第三者に任せた)

3. その他についての質問事項

①遊休土地に関する事柄についてお教え下さい

【説明】中国では、開発目的で取得したにも関わらず、土地使用权取得後「1年以上、2年未満」にわたって工事が始まっていない場合は、課徴金を徴収し、2年以上放置された土地については没収する規定が設けられています

Q1 設立1年で建設開始は達成可能ですか? ご回答_____

a. 十分可能 b. 厳しいが何とか可能 c. 不可能(最低 _____ヶ月必要)

Q2 設立2年で2期工事に入ることは可能ですか? ご回答_____

a. 十分可能 b. 厳しいが何とか可能 c. 不可能(最低 _____ヶ月必要)

Q3 遊休土地没収の制度が厳格に運用された場合は、企業としてどのように対応していきますか? ご回答_____

- a. 第三者へ売却 b. 開発区等に返却 c. 無理やり自社工場を建設
- d. グループ企業を入居させる
- e. 政府機関から没収や返却などの措置をとらないと言われている
- f. 考えたこともない g. 本社の指示に任せる

Q4 遊休土地は所有していますか? ご回答_____

a. 持っている b. 持っていない

Q5 (Q4でaであると答えた場合) 開発区から収用の打診は来ていますか? ご回答_____

a. 来ている b. 来ていない c. 噂はある

②土地の契約期間満了時の対応

Q1 契約期間満了時の対応は検討していますか? ご回答_____

a. している b. 全くしていない c. 検討すべきだがしていない

(具体的な対応：)

Q2 契約期間満了時の手続きについて開発区などから説明を受けていますか？

ご回答 _____

a. 受けた b. 当局からの説明はない c. 説明を受ける機会を逃した

ご協力有難うございました。

※上記は当機構内におけるアンケートのデータ管理のためにのみ使用します。

アンケートに基づく報告書などでは、別途ご了解を頂かない限り、具体的な企業名や地域名などは表示いたしません。

【アンケート用紙②】 ※追加 2008年7月実施

会員企業名	
現地法人名	
回答者氏名	
回答日	年 月 日

ご 質 問

① 土地権利契約時の契約フォームについて（当時の状況がわからない場合、ご締結された契約書をご覧になってのイメージでも構いません）

- Q1 土地払い下げ契約書は指定のフォームを利用しましたか？ ご回答 _____
- a. 指定フォームをそのまま利用した b. 指定フォームを修正して利用した
c. 補充協議書を別途締結した d. 自社で作成した契約フォームを利用した
e. 分からない

②土地払い下げ契約内容について（第2期工事開始時期の規定の有無）

- Q2 2期工事の開始時期を具体的に規定していますか？ ご回答 _____
- a. 具体的に規定した b. 規定していない
c. 当初から1期工事のみの計画であった

- Q3 2期工事について規定があると回答した場合 ご回答 _____
- a. 規定通り着工が可能 b. 規定通りの着工が不可能
c. 規定通り着工出来るかどうか分からない d. 具体的なことは考えたことはない

③工場移転時の対応

- Q4 工場の移転をしなければならなくなった場合どうしますか？ ご回答 _____ - _____
- a. 中国からの撤退 b. 他省への移転 {①他省の沿岸部 ②中西部地域 ③東北三省
④その他 () } c. 同じ省（直轄市・自治区）の他市・他県への移転
e. 移転を求められることは無いはず f. そのような事態を想定していない

④その他政府に対しご意見・ご要望（土地問題に関するもの）等ございましたらご自由にご記入下さい。

以上、ご協力有難うございました。

※上記は当機構内におけるアンケートのデータ管理のためにのみ使用します。
アンケートに基づく報告書などでは、別途ご了解を頂かない限り、具体的な企業名や地域名などは表示いたしません。

【アンケート回答データ②】

No.	①委託者(個人)について						②土地の種類		③土地売却制度に関して												
	Q1代理人存在	利用形態	Q2代理期間	期間	許可	安全	Q4どのようなようにして	その他	Q1分類問題	問題がある場合	Q1土地売買	Q2指簿	相談相手	Q3解決行動	理由	Q4手続期間	Q5何故やらぬ	Q6契約内容	結果	Q7計画説明	Q8計画調査手続
1	知らない		b							a	一部基本農田を工業用への転換	a工業用地	b土地問題指簿あり		a			a確認済み	b問題あり	b受けていない	a
2	知らない		b									a工業用地	b土地問題指簿あり	3)	b				a受けた	a	
3	知らない		b							b		a工業用地	b土地問題指簿ない								a
4	知らない		b							b		a工業用地	b土地問題指簿ない					a確認済み	b問題ない	b受けていない	a
5	知らない		b							b		a工業用地	b土地問題指簿ない					a確認済み	b問題ない	b受けていない	a
6	知っている	1)	a	4)	4)	4)	a														
7	知らない		b							b		b商業用地	b土地問題指簿ない					a確認済み	b問題ない	a受けた	a
8	知っている	2)	a							b		b商業用地	b土地問題指簿ない					a確認済み	b問題ない		a
9	知らない		b							b		a工業用地	b土地問題指簿ない					a確認済み	b問題ない	a受けた	a
10	知らない		b							b		a工業用地	b土地問題指簿ない		c			a確認済み	b問題あり	b受けていない	a
11	知らない		b							b		a工業用地	b土地問題指簿ない					a確認済み	b問題ない	a受けた	a
12	知っている		a				d			b		a工業用地	b土地問題指簿ない					b未確認	b問題なし	b受けていない	
13	知っている	2)	a							b		a工業用地			c					a受けた	a
14	知らない		b							b		a工業用地	b土地問題指簿ない							a受けた	a
15	知らない		b							b		詳細分からない	b土地問題指簿ない							b受けていない	a
16	知らない		b							b		a工業用地	b土地問題指簿ない							a受けた	c
17	知っている	2)	a									cその他	b土地問題指簿ない								a
18	知らない		b							b		a工業用地	b土地問題指簿ない							b受けていない	a
19	知らない		b							b		a工業用地	b土地問題指簿ない					b未確認	a受けた	a	
20	知らない		b							b		a工業用地	b土地問題指簿ない					a確認済み	b問題ない	a受けた	a
21	知らない		b							b		a工業用地	b土地問題指簿ない					a確認済み	1)	a受けた	a
22	知らない		b							b		a工業用地	b土地問題指簿ない					a確認済み	b問題ない	a受けた	a
23	知らない		b				a					cその他	cその他	a		a	cその他			b受けていない	
24	知らない		b																		
25	知らない		b									a工業用地	b土地問題指簿ない					a確認済み	b問題ない	a受けた	a
26	知っている	2)	a							b		a工業用地	b土地問題指簿ない					a確認済み	b問題ない	a受けた	a
27	知っている	1)	a				b			b		a工業用地	b土地問題指簿ない		c	a	c	a確認済み	b問題ない	a受けた	a
28	知っている	2)	a							b		a工業用地	b土地問題指簿ない							a受けた	a
29	知っている		a							b		a工業用地	b土地問題指簿ない					cその他	a受けた	a	
30	知っている	2)	a							b		a工業用地	b土地問題指簿ない							a受けた	a
31	知っている	2)	a							b		a工業用地	b土地問題指簿ない					a確認済み	b問題ない	a受けた	a
32	知っている		a							a		a工業用地	b土地問題指簿ない					a確認済み	b問題ない	a受けた	a
33	知っている	2)	b				a			b		cその他	b土地問題指簿ない					a確認済み	b問題ない	b受けていない	a
34	知らない		b							b		a工業用地	a土地問題指簿あり		c			a確認済み	b権利関係の相違	a受けた	a
35	知らない		b							b		a工業用地	b土地問題指簿ない					a確認済み	b問題なし		a
36	知らない		b							b		a工業用地	b土地問題指簿ない							a受けた	b
37	知らない		b							b		c合弁相手を知っている	b土地問題指簿ない					e		b考えたことはない	a
38	知っている	2)	a				b			b		a工業用地	b土地問題指簿ない		c	a	c	a確認済み	b問題ない	a受けた	a
39	知らない		b							b		c合弁相手を知っている	b土地問題指簿ない					b未確認	3)	b受けていない	a
40	知らない		b							b		a工業用地	b土地問題指簿ない					a確認済み	b問題ない	a受けた	a
41	知らない		b							b		a工業用地	b土地問題指簿ない					b未確認	2)	a受けた	a
42	知らない		b							b		a工業用地	b土地問題指簿ない							a受けた	a

⑤選定状況の調査システム										⑥選定主体に関する事項について教えてください					⑦契約満了時の対応				
Q1開発	種が	Q2原典	原因	Q3開発目的	Q4情報	理由	Q5異地開発	理由	Q6住所確定	内容	Q1設立1年	Q2設立2年	Q3収収対応	Q4所有	Q5移移	Q1検討	具体的な対応	Q2説明	
b	-	c	-	-	-	-	-	-	-	-	a十分可能	b何とか可能	c無理やり 工場建設	b選定土地なし	-	c	-	b	
2	b	-	-	-	-	-	b	c	-	-	a十分可能	c不可能	c無理やり 工場建設	a選定土地あり	a	c	-	b	
3	a	④	c	-	a	-	a	c	-	b	-	-	-	b選定土地なし	-	-	-	-	
4	b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	a十分可能	c不可能	c無理やり 工場建設	a選定土地あり	b	b	-	b	
5	b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	a十分可能	b何とか可能	a第三者へ 売却	a選定土地あり	b	c	-	b	
6	b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
7	b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	b	-	b	
8	b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	b選定土地なし	-	b	-	a	
9	b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	b何とか可能	a十分可能	f考えたこと ない	b選定土地なし	-	b	-	b	
10	a	③	c	-	c	-	a	c	-	b	b何とか可能	b何とか可能	hその他	a選定土地あり	b	b	使用期間50年なので、そ まで考えていません。	b	
11	b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	b何とか可能	b何とか可能	-	b選定土地なし	-	c	-	b	
12	b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	b何とか可能	c不可能	f考えたこと ない	b選定土地なし	b	b	-	b	
13	b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	a十分可能	-	-	b選定土地なし	-	b	2093年に満期となる為	b	
14	b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	a十分可能	a十分可能	c無理やり 工場建設	b選定土地なし	-	b	-	b	
15	b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	a十分可能	a十分可能	e本社の指 示	b選定土地なし	-	b	-	b	
16	b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	a十分可能	c不可能	c無理やり 工場建設	a選定土地あり	b	c	-	a	
17	b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	a十分可能	c不可能	f考えたこと ない	a選定土地あり	-	a	発作期間延長(既に一回 25年間延長済)	-	
18	b	-	c	-	-	-	-	-	-	-	a十分可能	-	-	b選定土地なし	-	a	-	-	
19	b	-	c	-	-	-	-	c	-	-	b何とか可能	c不可能	e本社の指 示	b選定土地なし	-	c	-	c	
20	b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	c不可能	c不可能	e没収など はありえな い	b選定土地なし	-	b	-	b	
21	b	-	c	-	-	-	-	c	-	b	a十分可能	b何とか可能	f考えたこと ない	b選定土地なし	-	b	-	a	
22	b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	a十分可能	b何とか可能	e本社の指 示	b選定土地なし	-	b	-	b	
23	b	-	d	-	c	-	-	d	-	c	b何とか可能	b何とか可能	hその他	b選定土地なし	-	d	-	d	
24	b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
25	b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	a十分可能	c	b開発区へ 返却	-	-	c	-	b	
26	a	①	a	-	a	-	a	c	-	a	ブルーマップ	-	-	b選定土地なし	-	-	-	-	
27	a	①	a	-	a	-	a	a	-	a	現地の機関から案内を もらう	a十分可能	a十分可能	f考えたこと ない	b選定土地なし	b	b	契約期間満了にまだなっ ていません	b
28	a	⑤	a	-	a	-	a	b	-	-	a十分可能	a十分可能	f考えたこと ない	b選定土地なし	-	b	-	b	
29	b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	b何とか可能	c不可能	e本社の指 示	b選定土地なし	-	c	-	b	
30	b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	a十分可能	a十分可能	f考えたこと ない	b選定土地なし	-	a	-	-	
31	b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	b何とか可能	b何とか可能	f考えたこと ない	b選定土地なし	-	b	-	b	
32	b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	a十分可能	a十分可能	a第三者へ 売却	b選定土地なし	-	b	-	a	
33	b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	a十分可能	a十分可能	e本社の指 示	b選定土地なし	b	a	契約期間満了の一ヶ月前 に、申請を出して、土地を 継続に使用する手続きを	a	
34	b	-	c	-	-	-	-	c	-	-	b何とか可能	b何とか可能	c無理やり 工場建設	b選定土地なし	-	b	-	b	
35	a	①	-	-	a	-	-	-	-	b	-	-	-	b選定土地なし	-	b	-	-	
36	b	-	-	-	-	-	-	c	-	-	a十分可能	c不可能	hその他	b選定土地なし	-	a	レンタル料金交渉	a	
37	b	-	c	-	a	-	a	a	-	a	権利書の住所にて	a十分可能	b何とか可能	f考えたこと ない	b選定土地なし	-	b	-	b
38	a	①	a	-	a	-	a	a	-	a	-	a十分可能	a十分可能	e没収など はありえな い	b選定土地なし	-	b	-	b
39	b	-	c	-	-	-	-	c	-	b	-	a十分可能	a十分可能	gグループ 企業入居	b選定土地なし	-	c	-	b
40	b	-	c	-	-	-	-	-	-	-	b何とか可能	b何とか可能	e没収など はありえな い	a選定土地あり	b	b	-	b	
41	b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	b何とか可能	a十分可能	e本社の指 示	b選定土地あり	b	b	-	b	
42	b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	a十分可能	c不可能	b開発区へ 返却	b選定土地なし	-	c	-	b	

付属資料 2

土地関連法規

附録：関連法令日文訳

1. 中華人民共和国物権法
2. 中華人民共和国土地管理法（2004年改正）
3. 中華人民共和国土地管理法実施条例
4. 遊休土地処理弁法
5. 国有土地使用権合意払下規定
6. 入札募集、競売、公示による国有建設用地使用権払下規定（改正）
7. 土地権利帰属紛争調査処理弁法
8. 土地証書管理をさらに規範化することに関する通知
9. 最高人民法院の国有土地使用権契約に係る紛争事件審理の適用法
10. 広東省集団建設用地使用権移転管理弁法
11. 佛山市土地登記受取基準発布に関する通知
12. 中外合弁企業に対する土地使用権投資の関連問題に関する回答
13. 外商投資企業の用地管理業務強化に関する通知（失効済み）
14. 中外合作企業がその他の企業を合併する際、関係する集団土地の用地手続をどのように行うかに関する回答（失効済み）

中華人民共和国物権法

主席令

第 62 号

2007 年 3 月 16 日公布 2007 年 10 月 1 日施行

目 録

第一編 総則

第一章 基本原則

第二章 物権の設定、変更、譲渡および消滅

第一節 不動産登記 / 第二節 動産の引渡し / 第三節 その他

の規定

第三章 物権の保護

第二編 所有権

第四章 一般規定

第五章 国の所有権および集団所有権、私人所有権

第六章 オナーの建物区分所有権

第七章 相隣関係

第八章 共有

第九章 所有権取得の特別規定

第三編 用益物権

第十章 一般規定

第十一章 土地請負の経営権

第十二章 建設用地の使用権

第十三章 宅地使用権

第十四章 地役権

第四編 担保物権

第十五章 一般規定

第十六章 抵当権

第一節 一般抵当権 / 第二節 根抵当権

第十七章 質権

第一節 動産質権 / 第二節 権利質権

第十八章 留置権

第五編 占有

第十九章 占有

附 則

第一編 総則

第一章 基本原則

第一条 国の基本経済制度を擁護し、社会主義市場経済の秩序を擁護し、物の帰属を明確にし、物の効用を発揮させ、権利者の物権を保護するため、憲法にもとづき本法を制定する。

第二条 物の帰属と利用のため生じる民事関係は、本法を適用する。

本法でいう「物」には、不動産と動産が含まれる。法律の規定で権利を物権の客体とする場合、その規定に照らす。

本法でいう「物権」とは、権利者が法に依って特定の物に対して直接支配および排他的権利を有することを指し、所有権、用益物権および担保物権が含まれる。

第三条 国は社会主義の初級段階において、公有制を主体とし、多種所有制の経済を共同発展させる基本経済制度を堅持する。

国は公有制経済を強固なものにし、非公有制経済の発展を奨励し、支持し、指導する。

国は社会主義市場経済を実行し、一切の市場主体の平等な法的地位および発展の権利を保障する。

第四条 国、集団、私人の物権およびその他の権利者の物権は、法律の保護を受け、如何なる団体および私人もこれを侵害してはならない。

第五条 物権の種類および内容は、法律により規定する。

第六条 不動産権の設定、変更、譲渡および消滅は、法律の規定に照らして登記しなければならない。動産物権の設定および譲渡は、法律の規定に照らして引渡さなければならない。

第七条 物権の取得および行使は、法律を遵守し、社会公德を尊重しなければならない、公共利益および他人の合法的権益を損なってはならない。

第八条 その他の関係する法律に別途物権に対する特別規定がある場合、その規定に従う。

第二章 物権の設定、変更、譲渡および消滅

第一節 不動産の登記

第九条 不動産物権の設定、変更、譲渡および消滅は、法に依る登記を経て効力を発し、登記を経なければ効力を発しない。但し、法律に別途規定がある場合は除く。

法に依って国の所有に属する自然資源の所有権は、登記しなくてもよい。

第十条 不動産登記は、不動産所在地の登記機関が処理する。

国は不動産に対して統一登記制度を実行する。統一登記の範囲、登記機関および登記方法は、法律、行政法規により規定する。

第十一条 当事者が登記を申請する場合、それぞれの登記事項にもとづいて、権利帰属証明書および不動産の境界地、面積などの必要な資料を提出しなければならない。

第十二条 登記機関は以下に挙げる職責を履行しなければならない。

(一) 申請者が提出した権利帰属証明書およびその他の必要資料を検査すること

- (二) 関係する登記事項について申請者に質問すること
- (三) 関係する事項をありのまま、速やかに登記すること
- (四) 法律、行政法規で規定するその他の職責

登記を申請する不動産の関係する状況についてさらに証明が必要な場合、登記機関は申請者に資料を補足するよう要求することができ、必要な際は現地調査を行うことができる。

第十三条 登記機関には、以下に挙げる行為があってはならない。

- (一) 不動産に対して評価を行うよう要求すること
- (二) 年度検査などの名目で重複登記を行なうこと
- (三) 登記職責範囲を超えるその他の行為

第十四条 不動産物権の設定、変更、譲渡および消滅で、法律の規定に照らして登記を行わなければならないものは、不動産登記簿に記載された時より効力を発する。

第十五条 当事者間で締結する不動産物権の設定、変更、譲渡および消滅に関する契約は、法律に別途規定がある、或いは契約に別途約定がある場合を除き、契約の成立時より効力を発する。物権登記を行っていない場合でも、契約の効力に影響しない。

第十六条 不動産登記簿は、物権の帰属および内容の根拠である。不動産登記簿は、登記機関が管理する。

第十七条 不動産権利帰属証書は、権利者が当該不動産物権を有することの証明である。不動産権利帰属証書に記載される事項は、不動産登記簿と一致しなければならない。記載が一致しない場合、不動産登記簿に確かに誤りがあることを証明する証拠がある場合を除き、不動産登記簿を基準とする。

第十八条 権利者、利害関係者は、登記資料の照会、コピーを申請することができ、登記機関はこれを提供しなければならない。

第十九条 権利者、利害関係者は、不動産登記簿に記載されている事項が誤っていると認める場合、更正登記を申請することができる。不動産登記簿に記載された権利者が、書面で更正に同意する、或いは登記の誤りが確かにあることを証明する証拠がある場合、登記機関は更正しなければならない。

不動産登記簿に記載された権利者が更正に同意しない場合、利害関係者は異議登記を申請することができる。登記機関が異議登記を行った場合、申請者が異議登記の日より15日以内に訴訟を起こさなければ、異議登記は失効する。異議登記が不当であり、権利者に損害をもたらした場合、権利者は申請者へ損害賠償を請求することができる。

第二十条 当事者は、家屋或いはその他の不動産物権の売買協議を締結する場合、将来の物権の実現を保障するため、約定に照らして登記機関へ予告登記を申請することができる。予告登記後、予告登記権利者の同意を経ずに、当該不動産を処分した場合、物権的効力は生じない。

予告登記後、債権が消滅、或いは不動産登記を行うことのできる日より3カ月内に登記を申請しない場合、予告登記は失効する。

第二十一条 当事者が虚偽の資料を提出して登記を申請し、他人に損害をもたらした場合、賠償責任を負わなければならない。

登記の誤りで他人に損害をもたらした場合、登記機関は賠償責任を負わなければならない。登記機関は賠償を行った後、登記の誤りをもたらした者へ求償することができる。

第二十二条 不動産登記料は件数毎に徴収し、不動産の面積、体積或いは金額の割合

に照らして徴収してはならない。具体的な料金徴収基準は、国務院関連部門が価格主管部門と共同で規定する。

第二節 動産の引渡し

第二十三条 動産物権の設定と譲渡は、引渡した時より効力を生じるが、法律に別途規定がある場合は除く。

第二十四条 船舶、航空機および機動車などの物権の設定、変更、譲渡および消滅は、登記を経ずに、善意の第三者に対抗してはならない。

第二十五条 動産物権の設定および譲渡の前に、権利者がすでに法に依って当該動産を占有している場合、物権は法律行為の発効時より効力を発する。

第二十六条 動産物権の設定および譲渡の前に、第三者が法に依って当該動産を占有した場合、引渡し義務を負う者は、第三者に現物の返還を請求する権利の譲渡を通じて、引渡しに替えることができる。

第二十七条 動産物権を譲渡する際、譲渡者が当該動産を継続して占有することを双方が再約定した場合、物権は当該約定の発効時より効力を発する。

第三節 その他の規定

第二十八条 人民法院、仲裁委員会の法律文書或いは人民政府の収用決定などにより、物権の設定、変更、譲渡或いは消滅を引き起こした場合、法律文書或いは人民政府の収用決定などの発効時より効力を発する。

第二十九条 相続或いは遺贈により物権を取得した場合、相続或いは遺贈が開始した時より効力を発する。

第三十条 家屋の合法的な建造、取り壊しなどの事実行為により、物権を設定する或いは消滅させる場合、事実行為の達成時より効力を発する。

第三十一条 本法第二十八条から第三十条の規定に照らして不動産物権を有し、当該物権を処分する際に、法律の規定に照らして登記を行わなければならない場合、登記を経ていなければ、物権の効力は生じない。

第三章 物権の保護

第三十二条 物権が侵害を受けた場合、権利者は和解、調停、仲裁、訴訟などの方法を通じて解決することができる。

第三十三条 物権の帰属、内容により争議が発生した場合、利害関係者は権利の確認を請求することができる。

第三十四条 不動産或いは動産を占有する権利が無い場合、権利者は原物の返還を請求することができる。

第三十五条 物権を妨害する、或いは物権を妨害する可能性がある場合、権利者は妨害を排除する、或いは危険を排除するよう請求することができる。

第三十六条 不動産或いは動産の毀損を引き起こされた場合、権利者は修理、作り直し、交換或いは原状回復を請求することができる。

第三十七条 物権が侵害され、権利者に損害がもたらされた場合、権利者は損害賠償を請求することができ、その他の民事責任を負うよう請求することもできる。

第三十八条 本章で規定する物権の保護方式は、単独で適用することができ、権利が

侵害された状況に応じ、併用適用することもできる。

物権の侵害は、民事責任を負うことのほか、行政管理の規定に違反する場合には、法に依って行政責任を負う。犯罪を構成する場合は、法に依って刑事責任を追及する。

第二編 所有権 第四章 一般規定

第三十九条 所有権者は自己の不動産或いは動産に対し、法に依って占有、使用、収益および処分する権利を有する。

第四十条 所有権者は自己の不動産或いは動産において、用益物権および担保物権を設定する権利を有する。用益物権者、担保物権者は、権利を行使する場合、所有権者の権益を損なってはならない。

第四十一条 法律で国の所有に専属すると規定する不動産および動産は、如何なる単位および私人も所有権を取得してはならない。

第四十二条 公共利益の必要のため、法律で規定する権限および手続きに照らして、集団所有の土地および単位、私人の家屋およびその他不動産を収用することができる。

集団所有の土地を収用する場合、法に依って土地補償費、生活安定補助費、地上定着物および未収穫作物の補償費など費用を満額支払い、被土地収用農民の社会保障費用を手配し、被土地収用農民の生活を保障し、被土地収用農民の合法的権益を擁護しなければならない。

単位、私人の家屋およびその他の不動産を収用する場合、法に依って撤去立ち退き補償を与え、被収用者の合法的権益を擁護しなければならない。私人の住宅を収用する場合、さらに被収用者の居住条件も保障しなければならない。

如何なる単位および私人も、収用補償費など費用を横領、流用、着服、差止、遅配してはならない。

第四十三条 国は耕地について特殊保護を実行し、農業用地の建設用地への転換を厳格に制限し、建設用地の総量を抑制する。法律で規定する権限および手続きに違反して集団所有の土地を収用してはならない。

第四十四条 危険個所の応急補修、被災者救済などの緊急な必要のため、法律で規定する権限および手続きに照らして、単位、私人の不動産或いは動産を収用することができる。収用された不動産或いは動産は、使用後、被収用者へ返還しなければならない。単位、私人の不動産或いは動産が収用され、或いは収用後に毀損、滅失した場合、補償を与えなければならない。

第五章 国の所有権および集団所有権、私人所有権

第四十五条 法律で国の所有に属すると規定する資産は、国の所有、即ち全民所有に属する。

国有財産は、国務院が国を代表して所有権を行使する。法律に別途規定がある場合は、その規定に照らす。

第四十六条 鉱物資源、水流、海域は、国の所有に属する。

第四十七条 都市の土地は、国の所有に属する。法律で国の所有に属すると規定する農村および都市郊外の土地は、国の所有に属する。

第四十八条 森林、山、草原、未耕作地、干潟などの自然資源は国の所有に属するが、法律で集団所有に属すると規定する場合は除く。

第四十九条 法律で国の所有に属すると規定する野生動植物資源は、国の所有に属する。

第五十条 無線周波数スペクトル資源は、国の所有に属する。

第五十一条 法律で国の所有に属すると規定する文化財は、国の所有に属する。

第五十二条 国防資産は、国の所有に属する。

鉄道、道路、電力施設、電信施設および石油・ガスパイプラインなどのインフラ施設で、法律で国の所有に属すると規定する場合は、国の所有に属する。

第五十三条 国家機関は、その直接支配する不動産と動産に対し、占有、使用および法律や国務院の関係する規定に照らして処分する権利を有する。

第五十四条 国が設立した事業単位は、その直接支配する不動産と動産に対し、占有、使用および法律や国務院の関係する規定に照らして収益、処分する権利を有する。

第五十五条 国が出資した企業は、国務院、地方人民政府が法律、行政法規の規定に照らして、それぞれ国を代表して出資者の職責を履行し、出資者権益を享受する。

第五十六条 国が所有する財産は、法律の保護を受け、如何なる単位および私人もこれを不法占有、略奪、着服、差し止め、破壊することを禁止する。

第五十七条 国有財産の管理、監督の職責を履行する機関およびその業務人員は、法に依って国有財産に対する管理、監督を強化し、国有財産価値の保持、増加を促進し、国有財産の損失を防止しなければならない。職権を乱用し、職責を軽んじて国有財産の損失をもたらした場合、法に依って法律責任を負わなければならない。

国有財産管理の規定に違反し、企業の再編、合併分割、関連取引などの過程において、低い価格で譲渡し、共謀して着服し、無断で担保とし、或いはその他の方法で国有財産の損失をもたらした場合、法に依って法律責任を負わなければならない。

第五十八条 集団所有の不動産と動産は以下の内容を含む。

(一) 法律で集団所有に属すると規定する土地および森林、山、草原、未耕作地、干潟

(二) 集団所有の建物、生産施設、耕地水利施設

(三) 集団所有の教育、科学、文化、衛生、スポーツなどの施設

(四) 集団所有のその他の不動産および動産

第五十九条 農民集団所有の不動産および動産は、当該集団成員の集団所有に属する。

以下に挙げる事項は、法定手続きに照らして当該集団成員の決定を経なければならない。

(一) 土地請負案および当該集団以外の単位或いは私人に土地を請け負わせること

(二) 個別の土地請負経営権者間の請負地の調整

(三) 土地補償費など費用の使用、配分方法

(四) 集団出資企業の所有権変更などの事項

(五) 法律で規定するその他の事項

第六十条 集団所有の土地および森林、山、草原、未耕作地、干潟などについては、以下に挙げる規定に照らして所有権を行使する。

- (一) 村の農民集団所有に属する場合は、村の集団経済組織或いは村民委員会が集団を代表して所有権を行使する。
- (二) 村内の2つ以上の農民集団所有にそれぞれ属する場合は、村内の各当該村集団経済組織或いは村民グループが集団を代表して所有権を行使する。
- (三) 郷鎮の農民集団所有に属する場合は、郷鎮の集団経済組織が集団を代表して所有権を行使する。

第六十一条 都市の集団所有の不動産および動産は、法律、行政法規の規定に照らして、当該集団が占有、使用、収益および処分する権利を有する。

第六十二条 集団経済組織或いは村民委員会、村民グループは、法律、行政法規および定款、村民規約に照らして、当該集団の成員へ集団財産の状況を公表しなければならない。

第六十三条 集団所有の財産は法律の保護を受け、如何なる単位および私人もこれを不法占有、略奪、着服、差止、破壊することを禁止する。

集団経済組織、村民委員会或いはその責任者が行った決定が、集団成員の合法的權益を侵害する場合、侵害を受けた集団成員は、人民法院へ取消しを請求することができる。

第六十四条 私人はその合法的な収入、家屋、生活用品、生産工具、原材料などの不動産および動産に対して、所有権を有する。

第六十五条 私人の合法的な貯蓄、投資およびその収益は、法律の保護を受ける。国は法律の規定に照らして、私人の相続権およびその他の合法的權益を保護する。

第六十六条 私人の合法的な財産は法律の保護を受け、如何なる単位および私人もこれを不法占有、略奪、破壊することを禁止する。

第六十七条 国、集団および私人は、法に依って出資し、有限責任公司、株式有限公司或いはその他の企業を設立することができる。国、集団および私人が所有する不動産或いは動産を企業へ投入する場合、出資者が約定或いは出資比率に照らして、資産収益、重大な政策決定および経営管理者の選択などを行う権利を有し、かつ義務を履行する。

第六十八条 企業法人は、その不動産と動産に対し、法律、行政法規および定款の規定に照らして、占有、使用、収益および処分する権利を有する。

企業法人以外の法人は、その不動産と動産の権利に対し、関連する法律、行政法規および定款の規定を適用する。

第六十九条 社会団体が法に依って所有する不動産および動産は、法律の保護を受ける。

第六章 オーナーの建物区分所有権

第七十条 オーナーは、建物内の住宅、経営用建屋などの専有部分に対して所有権を有し、専有部分以外の共有部分に対しては、共有および共同管理の権利を有する。

第七十一条 オーナーはその建物の専有部分に対して、占有、使用、収益および処分する権利を有する。オーナーは、権利を行使する際に、建物の安全を脅かしてはならず、その他のオーナーの合法的權益を損なってはならない。

第七十二条 オーナーは、建物の専有部分以外の共有部分に対して権利を有し、義務を負い、権利の放棄を以って義務の不履行をしてはならない。

オーナーが建物内の住宅、経営用建屋を譲渡する場合、その共有部分に対して有する共有および共同管理の権利も併せて譲渡する。

第七十三条 建築区画内の道路はオーナーの共有に属するが、都市の公共道路に属する場合は除く。建築区画内の緑地はオーナーの共有に属するが、都市の公共緑地に属する場合、或いは個人に属すると明示される場合は除く。建築区画内のその他の公共場所、公用施設および不動産管理サービス用建屋は、オーナーの共有に属する。

第七十四条 建築区画内に自動車の駐車用場所、ガレージを計画する場合は、先ずオーナーの必要を満たさなければならない。

建築区画内に計画する自動車用駐車用場所、ガレージの帰属は、当事者が売却、物権附帯或いは賃貸などの方式で約定する。

オーナー共有の道路或いはその他の場所を占有して自動車の駐車に使用する駐車場所は、オーナーの共有に属する。

第七十五条 オーナーはオーナー大会を設立し、オーナー委員会を選挙することができる。

地方人民政府の関係部門は、オーナー大会の設立およびオーナー委員会の選挙に対して指導および協力を行わなければならない。

第七十六条 以下に挙げる事項は、オーナーが共同で決定する。

- (一) オーナー大会の議事規則の制定および修正
- (二) 建物およびその附属施設の管理規約の制定および修正
- (三) オーナー委員会の選挙、或いはオーナー委員会成員の更迭
- (四) 不動産サービス企業或いはその他管理人の招聘および解任
- (五) 建物およびその附属施設の維持修理資金の調達および使用
- (六) 建物およびその附属施設の改築、再築
- (七) 共有および共同管理権利に関するその他の重大事項

前項第五号および第六号で規定する事項を決定する場合は、専有部分が建物総面積の3分の2以上を占め、かつ総人数の3分の2以上を占めるオーナーの同意を経なければならない。前項のその他の事項を決定する場合は、専有部分が建物総面積の半分以上を占め、かつ総人数の半分以上を占めるオーナーの同意を経なければならない。

第七十七条 オーナーは法律、法規および管理規約に違反し、住宅を経営用建屋へ変更してはならない。オーナーが住宅を経営用建屋へ変更する場合は、法律、法規および管理規約を遵守する他、利害関係のあるオーナーの同意を経なければならない。

第七十八条 オーナー大会或いはオーナー委員会の決定は、オーナーに対して拘束力を有する。

オーナー大会或いはオーナー委員会が行った決定がオーナーの合法的権益を侵害する場合、侵害を受けたオーナーは、人民法院にこれを取消すよう請求することができる。

第七十九条 建物およびその附属施設の維持修理資金は、オーナーの共有に属する。オーナーの共同決定を経て、エレベーター、貯水タンクなど共有部分の維持修理に使用することができる。維持修理資金の調達、使用の状況は公表しなければならない。

第八十条 建物およびその附属施設の費用分担、収益配分などの事項について、約定がある場合、その約定に照らす。約定がない、或いは約定が明確でない場合は、オーナーの専有部分が建物の総面積に占める比率で確定する。

第八十一条 オーナーは自ら建物およびその附属施設を管理することができ、不動産サービス企業或いはその他の管理人に委託して管理させることもできる。

建設単位が招聘する不動産サービス企業或いはその他の管理人に対して、オーナーは法に依って交代させる権利を有する。

第八十二条 不動産サービス企業或いはその他の管理人は、オーナーの委託にもとづいて建築区画内の建物およびその附属施設を管理し、かつオーナーの監督を受ける。

第八十三条 オーナーは、法律、法規および管理規約を遵守しなければならない。

オーナー大会およびオーナー委員会は、ゴミの無断放置、汚染物或いは騒音の排出、規定違反の動物飼育、規約違反の建築、通路の不法占有、管理費支払拒否など、他人の合法的權益を損なう行為に対し、法律、法規および管理規約に照らして、行為者に侵害を停止し、危険を解消し、妨害を排除し、損失を賠償するよう要求する権利を有する。オーナーは、自己の合法的權益を損なう行為に対し、法に依って人民法院へ訴訟を起こすことができる。

第七章 相隣関係

第八十四条 不動産の相隣権利者は、生産に有利で、生活に便利で、団結して助け合い、公平・合理であるという原則に照らして、相隣関係を正確に処理しなければならない。

第八十五条 法律、法規に相隣関係の処理に対する規定がある場合、その規定に照らす。法律、法規に規定がない場合、当該地の習慣に照らすことができる。

第八十六条 不動産権利者は、相隣権利者の用水、排水のために必要な便宜を提供しなければならない。

自然流水の利用については、不動産の相隣権利者間で合理的に分配しなければならない。自然流水の排出については、自然の流れの方向を重視しなければならない。

第八十七条 不動産権利者は、相隣権利者が通行などのためにその土地を利用しなければならない場合について、必要な便宜を提供しなければならない。

第八十八条 不動産権利者が建物の建造、修繕および電線、ケーブル、水道管、暖房およびガスパイプラインなどの敷設のため、相隣する土地、建物を利用しなければならない場合、当該土地、建物の権利者は、必要な便宜を提供しなければならない。

第八十九条 建物の建設は、国の工事建設に関する基準に違反して、隣接建物の風通し、採光および日照を妨害してはならない。

第九十条 不動産権利者は、国の規定に違反して固形廃棄物を放置したり、大気汚染物、水汚染物、騒音、光、電磁波輻射などの有害物質を排出したりしてはならない。

第九十一条 不動産権利者は、土地の掘削、建物の建造、パイプラインの敷設および設備の据付などを行なう場合、相隣する不動産の安全を脅かしてはならない。

第九十二条 不動産権利者は、用水、排水、通行、パイプライン敷設などのために相隣する不動産を利用する場合、できるだけ相隣する不動産の権利者に対して損害をもたらすことを避けなければならない。損害をもたらした場合は、賠償を行わなければならない。

第八章 共有

第九十三条 不動産或いは動産は、2つ以上の単位、私人が共有することができる。
共有には、持分共有および共同共有が含まれる。

第九十四条 持分共有者は、共有する不動産或いは動産に対し、その持ち分に照らして所有権を有する。

第九十五条 共同共有者は、共有する不動産或いは動産に対し、共同で所有権を有する。

第九十六条 共有者は約定に照らして、共有する不動産或いは動産を管理する。約定がない、或いは約定が明確でない場合、各共有者はみな管理の権利および義務を有する。

第九十七条 共有する不動産或いは動産の処分、および共有する不動産或いは動産に対する重大な修繕を行なう場合、持分の3分の2以上を占める持分共有者、或いは共同共有者全体の同意を経なければならないが、共有者の間に別途約定のある場合は除く。

第九十八条 共有物の管理費用およびその他の負担に対し、約定がある場合はその約定に照らす。約定がない、或いは約定が明確でない場合、持分共有者はその持分に照らして負担し、共同共有者は共同で負担する。

第九十九条 共有者が共有する不動産或いは動産を分割してはならないと約定することを以って共有関係を維持する場合、約定に照らさなければならないが、共有者に重大な理由がある分割しなければならない場合は、分割を請求することができる。約定がない、或いは約定が明確でない場合、持分共有者は随時分割を請求することができる。共同共有者は、共有の基礎が喪失する、或いは重大な理由で分割しなければならない時に、分割を請求することができる。分割によりその他の共有者に損害をもたらす場合、賠償を行わなければならない。

第一百条 共有者は、協議で分割の方式を確定することができる。合意に達しない場合、共有する不動産或いは動産が分割することができ、かつ分割によってその価値の減損とならない時は、現物に対して分割をしなければならない。分割が難しい、或いは分割によってその価値の減損となる時は、現金に換算する、或いは競売、換金で取得した価額に対して分割しなければならない。

共同者が分割で取得した不動産或いは動産に瑕疵がある場合、その他の共有者は損失を分担しなければならない。

第一百一条 持分共有者は、その保有する共有の不動産或いは動産の持分を譲渡することができる。その他の共有者は、同等条件の下で優先的に買い取る権利を有する。

第一百二条 共有する不動産或いは動産によって生じた債権債務について、対外関係において共有者は連帯債権を有し、連帯債務を負うが、法律に別途規定がある、或いは共有者が連帯債権債務関係を有しないことを第三者が知っている場合は除く。共有者の内部関係においては、共有者に別途約定がある場合を除き、持分共有者は持分に照らして債権を有し、債務を負う。共同共有者は共同で債権を有し、債務を負う。債務の償還が自身の負うべき持分を超えた持分共有者は、その他の共有者へ求償する権利を有する。

第一百三条 共有者が共有の不動産或いは動産について、持分共有或いは共同共有する旨の約定がない、或いは約定が明確でない場合、共有者に家族関係などがあ

るものを除き、持分共有と見なす。

第百四条 持分共有者が共有する不動産或いは動産について有する持分は、約定がない、或いは約定が明確でない場合、出資額に照らして確定する。出資額を確定できない場合は、等額を有すると見なす。

第百五条 2つ以上の単位、私人が共同で用益物権、担保物権を有する場合、本章の規定を参照する。

第九章 所有権取得の特別規定

第百六条 処分権の無い者が不動産或いは動産を譲受人に譲渡した場合、所有権者は取り戻す権利を有する。法律に別途規定がある場合を除き、以下に挙げる状況に合致する場合、譲受人は、当該不動産或いは動産の所有権を取得する。

- (一) 譲受人が当該不動産或いは動産を譲り受けた際に、善意であった場合
- (二) 合理的な価格で譲渡された場合
- (三) 譲渡された不動産或いは動産が、法律の規定に照らして登記すべきものはすでに登記済みであり、登記の必要のないものはすでに譲受人に引渡済みである場合

譲受人が前項の規定に照らして不動産或いは動産の所有権を取得した場合、元の所有権者は処分権のない者へ損失の賠償を請求する権利を有する。当事者がその他の物権を善意で取得した場合、前二項の規定を参照する。

第百七条 所有権者或いはその他の権利者は、遺失物を取り戻す権利を有する。当該紛失物が譲渡を通じて他人に占有された場合、権利者は処分権のない者へ損害賠償を請求する権利、或いは譲受人を知った日または知り得べき日より2年以内に、譲受人へ現物の返還を請求する権利を有するが、譲受人が競売或いは経営資格を有する経営者から当該遺失物を購入した場合、権利者は原物の返還を請求する際、譲受人が支払った費用を支払わなければならない。権利者は譲受人が支払った費用を譲受人へ支払った後、処分権のない者へ求償する権利を有する。

第百八条 善意の譲受人が動産を取得した後、当該動産上の現有の権利は消滅するが、善意の譲受人が譲り受ける際、当該権利を知っている或いは知り得べき場合は除く。

第百九条 遺失物を拾得した場合は、権利者へ返還しなければならない。拾得者は速やかに権利者に受領するよう通知する、或いは公安などの関係部門へ引渡さなければならない。

第百十条 関係部門が遺失物を受け取り、権利者が分かる場合は、速やかに権利者へ受容するよう通知しなければならない。分からない場合は、速やかに受領公告を公布しなければならない。

第百十一条 拾得者は遺失物を関係部門へ引渡すまで、関係部門は遺失物が受領されるまで、遺失物を適切に保管しなければならない。故意或いは重大な過失により遺失物の損傷、滅失を招いた場合、民事責任を負わなければならない。

第百十二条 権利者は、遺失物を受領する際、拾得者或いは関係部門へ、遺失物保管などで支出した必要な費用を払わなければならない。

権利者が懸賞付で遺失物を探した場合、遺失物を受領する際、約束どおりに義務を履行しなければならない。

拾得者が遺失物を横領した場合、遺失物保管などで支出した費用を請求

する権利を有さず、権利者に約束どおりに義務を履行するよう請求する権利も有しない。

第百十三条 遺失物が受領公告の公布日より6カ月以内に、受領する者がいない場合、国の所有に帰する。

第百十四条 漂流物を拾得、埋蔵物或いは隠匿物を発見した場合、遺失物拾得に関する規定を参照する。文化財保護法などの法律に別途規定がある場合は、その規定に照らす。

第百十五条 主物を譲渡する場合、従物は主物に伴って譲渡されるが、当事者に別途約定がある場合は除く。

第百十六条 天然果実は所有権者が取得する。所有権者がおり、用益物権者もいる場合は、用益物権者が取得する。

法定果実は、当事者に約定がある場合は約定に照らして取得する。約定がない、或いは約定が明確でない場合は、取引習慣に照らして取得する。

第三編 用益物権

第十章 一般規定

第百十七条 用益物権者は、他人が所有する不動産或いは動産に対し、法に依る占有、使用および収益する権利を有する。

第百十八条 国の所有、或いは国が所有し集団が使用する、および法律で集団所有に属すると規定する自然資源について、単位、私人は、法に依って占有、使用および収益することができる。

第百十九条 国は自然資源有償使用制度を実行するが、法律に別途規定のある場合は除く。

第百二十条 用益物権者は、権利を行使する際、法律の資源保護および合理的開発利用に関する規定を遵守しなければならない。所有権者は、用益物権者の権利行使に干渉してはならない。

第百二十一条 不動産或いは動産が徴収、収用されたことにより、用益物権が消滅する、或いは用益物権の行使に影響する場合、用益物権者は、本法第四十二条、第四十四条の規定に照らして、然るべき補償を得る権利を有する。

第百二十二条 法に依って取得した海域使用权は、法律の保護を受ける。

第百二十三条 法に依って取得した探鉱権、採鉱権、取水権および水域、干潟を使用する養殖、漁労に従事する権利は、法律の保護を受ける。

第十一章 土地請負の経営権

第百二十四条 農村集団経済組織は、家庭請負経営を基礎とし、集団統一経営および家庭請負経営を結び付けた【原文：統分結合】、二層経営メカニズムを実行する。

農民集団所有および国の所有で、農民集団が使用する耕地、林地、草地およびその他の農業に使用される土地は、法に依って土地請負経営制度を実行する。

第百二十五条 土地請負経営権者は、法に依ってその経営を請け負う耕地、林地、草地などについて占有、使用および収益する権利を有し、栽培業、林業、牧畜業などの農業生産に従事する権利を有する。

第百二十六条 耕地の請負期間は30年とする。草地の請負期間は30年から50年

とする。林地の請負期間は30年から70年とする。特殊林木の林地の請負期間は、国務院林業行政主管部門の許可を経て、延長することができる。

前項で規定する請負期間が満了した場合、土地の請負経営者が国の関係する規定に照らして請負を継続する。

第二百二十七条 土地請負経営権は、土地請負経営権契約の発効時に設定される。

県級以上の地方人民政府は、土地の請負経営権者へ土地請負経営権証、林権証、草原使用权証を発給し、かつ登記して冊子を作成し、土地請負経営権を確認する。

第二百二十八条 土地請負経営権者は農村土地請負法の規定に照らして、土地請負経営権を下請け、相互交換、譲渡などの方式を採用して移転させる権利を有する。移転の期間は、請負の残りの期間を超えてはならない。法に依る認可を経ていない場合は、請負地を非農業建設に使用してはならない。

第二百二十九条 土地請負経営権者が土地請負経営権の相互交換や譲渡を行う際、当事者が登記を要求する場合は、県級以上の地方人民政府へ土地請負経営権の変更登記を申請しなければならない。登記を経ていない場合は、善意の第三者に対抗してはならない。

第二百三十条 請負期間内において、発注者は請負地を調整してはならない。

自然災害により請負地の毀損が深刻であるなどの特殊な状況で、請負う耕地および草地を適切に調整する必要がある場合、農村土地請負法などの法律規定に照らして処理しなければならない。

第二百三十一条 請負期間内において、発注者は請負地を回収してはならない。農村土地請負法などの法律に別途規定がある場合は、その規定に照らす。

第二百三十二条 請負地が収用される場合、土地請負経営権者は、本法第四十二条第二項の規定に照らして、相応の補償を取得する権利を有する。

第二百三十三条 入札募集、競売、公開協議などの方式を通じて未耕作地など農村の土地を請負う場合、農村土地請負法などの法律および国務院の関係する規定に照らして、その土地請負経営権は譲渡、出資、抵当或いはその他の形で移転することができる。

第二百三十四条 国が所有する農業用地に請負経営を実行する場合は、本法の関係する規定を参照する。

第十二章 建設用地使用权

第二百三十五条 建設用地使用权者は、法に依って国が所有する土地について占有、使用および収益する権利を有し、当該土地を利用して建物、構築物およびその附属施設を建造する権利を有する。

第二百三十六条 建設用地使用权は、土地の地表、地上或いは地下においてそれぞれ設定することができる。新たに設定する建設用地使用权は、すでに設定されている用益物権を損なってはならない。

第二百三十七条 建設用地使用权の設定は、払下或いは割当など方式を採用することができる。

工業、商業、観光、娯楽および分譲住宅などの経営性用地および同一の土地に、2名以上の土地使用意向者がいる場合、入札募集、競売などの公開価格競争の方式を採用して、払下を行わなければならない。

割当方式で建設用地使用权を設定することは、厳格に制限する。割当

方式を採用する場合は、法律、行政法規の土地用途に関する規定を遵守しなければならない。

第三百三十八条 入札募集、競売、協議などの私下方式で建設用地使用権を設定する場合、当事者は書面の形式を採用して、建設用地使用権の私下契約を締結しなければならない。

建設用地使用権の私下契約は、一般に以下に挙げる条項を含む。

- (一) 当事者の名称および住所
- (二) 土地の境界、面積など
- (三) 建物、構築物およびその附属施設が占用する空間
- (四) 土地の用途
- (五) 使用期間
- (六) 払下金などの費用およびその支払方式
- (七) 争議の解決方法

第三百三十九条 建設用地使用権を設定する場合、登記機関へ建設用地使用権の登記を申請しなければならない。建設用地使用権は、登記の時より設定される。登記機関は、建設用地使用権者へ建設用地使用権証書を発給しなければならない。

第三百四十条 建設用地使用権者は土地を合理的に利用し、土地の用途を変更してはならない。土地の用途を変更する必要がある場合は、法に依って関係する行政主管部門の認可を経なければならない。

第三百四十一条 建設用地使用権者は、法律の規定および契約の約定に照らして、払下金などの費用を支払わなければならない。

第三百四十二条 建設用地使用権者が建造する建物、構築物およびその附属施設の所有権は、建設用地使用権者に属するが、反対証拠があり、証明される場合は除く。

第三百四十三条 建設用地使用権者は、建設用地使用権を譲渡、相互交換、出資、贈与或いは抵当とする権利を有するが、法律に別途規定がある場合は除く。

第三百四十四条 建設用地使用権を譲渡、相互交換、出資、贈与或いは抵当とする場合、当事者は書面の形式を採用して相応の契約を締結しなければならない。使用期間は、当事者が約定するが、建設用地使用権の残りの期間を超えてはならない。

第三百四十五条 建設用地使用権を譲渡、相互交換、出資或いは贈与する場合、登記機関へ変更登記を申請しなければならない。

第三百四十六条 建設用地使用権を譲渡、相互交換、出資或いは贈与する場合、当該土地上に従属する建物、構築物およびその附属施設は、一括して処理する。

第三百四十七条 建物、構築物およびその附属施設を譲渡、相互交換、出資或いは贈与する場合、当該建物、構築物およびその附属施設が占用する範囲内の建設用地使用権は、一括して処理する。

第三百四十八条 建設用地使用権の期間満了前に、公共利益のために当該土地を回収しなければならない場合、本法第四十二条の規定に照らして、当該土地上の建物およびその他の不動産に対して補償を与え、かつ相応の払下金を返還しなければならない。

第三百四十九条 住宅用地使用権の期間が満了した場合、期間は自動的に継続される。非住宅用地使用権の期間満了後の期間の継続は、法律の規定に照らして処理する。当該土地上の建物およびその他の不動産の帰属について、約定がある場合は約定に照らす。約定がない或いは約定が明確でない場

合は、法律、行政法規の規定に照らして処理する。

第百五十条 建設用地使用権が消滅した場合、払下者は速やかに抹消登記を行なわなければならない。登記機関は、建設用地使用権証書を回収しなければならない。

第百五十一条 集団が所有する土地を建設用地とする場合は、土地管理法などの法律規定に照らして処理しなければならない。

第十三章 宅地使用権

第百五十二条 宅地使用権者は、法に依って集団で所有する土地について、占有および使用する権利を有し、法に依って当該土地を利用して住宅およびその附属施設を建造する権利を有する。

第百五十三条 宅地使用権の取得、行使および譲渡は、土地管理法などの法律および国の関係する規定を適用する。

第百五十四条 宅地が自然災害などの原因で滅失した場合、宅地使用権は消滅する。宅地を失った村民に対しては、新たに宅地を分配しなければならない。

第百五十五条 登記済みの宅地使用権を譲渡した或いは消滅した場合、速やかに変更登記或いは抹消登記を行なわなければならない。

第十四章 地役権

第百五十六条 地役権者は、契約の約定に照らして、他人の不動産を利用することを以って自己の不動産の効果と利益を向上させる権利を有する。前項でいう他人の不動産を承役地とし、自己の不動産を要役地とする。

第百五十七条 地役権を設定する場合、当事者は、書面の形式を採用して地役権契約を締結しなければならない。

地役権契約は、一般的に以下に挙げる条項を含む。

- (一) 当事者の氏名或いは名称および住所
- (二) 承役地および要役地の位置
- (三) 利用の目的および方法
- (四) 利用期間
- (五) 費用およびその支払い方式
- (六) 争議解決の方法

第百五十八条 地役権は、地役権契約が効力を発した時に設定される。当事者が登記を要求する場合、登記機関へ地役権登記を申請することができる。登記を経ずに、善意の第三者に対抗してはならない。

第百五十九条 承役地権利者は、契約の約定に照らし、地役権者がその土地を利用することを許可し、地役権者が権利を行使することを妨害してはならない。

第百六十条 地役権者は、契約で約定する利用目的および方法に照らして承役地を利用し、承役地権利者の物権に対する制限をできる限り減少させなければならない。

第百六十一条 地役権の期間は当事者が約定するが、土地請負経営権、建設用地使用権などの用益物権の剰余期間を超えてはならない。

第百六十二条 土地所有権者が地役権を有し、或いは地役権を負担する場合、土地請負経営権、宅地使用権を設定する際、当該土地請負経営権者、宅地使用権者は、設定済みの地役権を継続して有し、或いは負担する。

第百六十三条 土地上に土地請負経営権、建設用地使用权、宅地使用权などの権利が設定済みの場合、用益物権者の同意を経ずに、土地所有権者は地役権を設定してはならない。

第百六十四条 地役権は単独で譲渡してはならない。土地請負経営権、建設用地使用权などを譲渡する場合、地役権も一括して譲渡するが、契約に別途約定がある場合は除く。

第百六十五条 地役権は単独で抵当に入れてはならない。土地請負経営権、建設用地使用权などを抵当に入れた場合、抵当権を実行する際、地役権は一括して譲渡される。

第百六十六条 要役地および要役地上の土地請負経営権、建設用地使用权の一部を譲渡する際、譲渡部分が地役権に関係する場合、譲受人は地役権を同時に有する。

第百六十七条 承役地および承役地上の土地請負経営権、建設用地使用权の一部を譲渡する際、譲渡部分が地役権に関係する場合、地役権は譲受人に対して拘束力を有する。

第百六十八条 地役権者が以下に挙げる状況の1つにある場合、承役地権利者は地役権契約を解除する権利を有し、地役権は消滅する。

(一) 法律の規定或いは契約の約束に違反し、地役権を濫用した場合

(二) 承役地を有償利用し、約定した支払い期間の満了後、合理的期限内に2回催告しても費用を支払わない場合

第百六十九条 登記済みの地役権が変更、譲渡或いは消滅した場合、速やかに変更登記或いは抹消登記を行わなければならない。

第四編 担保物権 第十五章 一般規定

第百七十条 債務者が期限到来債務を履行せず、或いは当事者が約定した担保物権実現の状況が生じた場合、担保物権者は、法に依って担保財産について優先的に弁済を受ける権利を有するが、法律に別途規定がある場合は除く。

第百七十一条 貸付、売買などの民事活動において、その債権の実現を保障するために担保が必要な場合、債権者は、本法およびその他の法律の規定に照らして担保物権を設定することができる。

第三者が債務者のために債権者へ担保を提供する場合、債務者に逆担保を提供するよう要求することができる。逆担保は、本法およびその他の法律の規定を適用する。

第百七十二条 担保物権を設定する場合は、本法およびその他の法律の規定に照らして担保契約を締結しなければならない。担保契約は、主たる債権債務契約の従たる契約である。主たる債権債務契約が無効である場合、担保契約は無効であるが、法律に別途規定がある場合は除く。

担保契約が無効であると確認された後、債務者、担保者、債権者に過失がある場合、その過失にもとづいて、各自が相応の民事責任を負わなければならない。

第百七十三条 担保物権の担保範囲には、主たる債権およびその利息、違約金、損害賠償金、担保財産の保管および担保物権実現の費用が含まれる。当事者に別途約定がある場合は、約定に照らす。

第百七十四条 担保期間に担保財産が毀損、滅失した、或いは収用されたなどの場合、

担保物権者は、取得した保険金、賠償金或いは補償金などについて優先的に弁済を受けることができる。被担保債権の履行期限が満了していない場合、当該保険金、賠償金或いは補償金などを供託することもできる。

第百七十五条 第三者が担保を提供している場合、その書面による同意を経ずに、債権者が債務者に債務の全部或いは一部を移転することを許可した場合、担保者はそれ以降相応の担保責任を負わない。

第百七十六条 被担保の債権が物的担保を有し、人的担保も有する場合、債務者が期限到来債務を履行しない、或いは当事者が約定した担保物権実現の状況が生じた場合、債権者は約定に照らして債権を実現しなければならない。約定がない、或いは約定が明確でなく、債務者自身が物的担保を提供している場合、債権者は、まず当該物的担保について債権を実現しなければならない。第三者が物的担保を提供している場合、債権者は物的担保について債権を実現することができ、保証人に保証責任を負うよう要求することもできる。担保を提供した第三者は、担保責任を負った後に、債務者へ求償する権利を有する。

第百七十七条 以下に挙げる状況の1つがある場合、担保物権は消滅する。

- (一) 主たる債権が消滅した場合
- (二) 担保物権が実現された場合
- (三) 債権者が担保物権を放棄した場合
- (四) 法律で規定する担保物権が消滅するその他の状況

第百七十八条 担保法と本法の規定が一致しない場合は、本法を適用する。

第十六章 抵当権

第一節 一般抵当権

第百七十九条 債務の履行を担保するため、債務者或いは第三者が財産の占有を移転せずに当該財産を債権者への抵当とした場合、債務者が期限到来債務を履行しない、或いは当事者が約定した抵当権実現の状況が生じた際、債権者は当該財産につき優先的に弁済を受ける権利を有する。

前項で規定する債務者或いは第三者は抵当者とし、債権者は抵当権者とし、担保に提供される財産を抵当財産とする。

第百八十条 債務者或いは第三者が処分権を有する以下に挙げる財産は、抵当とすることができる。

- (一) 建物およびその土地従属物
- (二) 建設用地使用权
- (三) 入札募集、競売、公開協議などの方式で取得した未耕作地などの土地
- (四) 生産設備、原材料、半製品、製品
- (五) 建造中の建物、船舶、航空機
- (六) 交通輸送手段
- (七) 法律、行政法規で抵当を禁止していないその他の財産

抵当者は、前項に挙げる財産を一括して抵当とすることができる。

第百八十一条 当事者の書面による合意を経て、企業、個人工商業者、農業生産経営者は、現有の、および将来保有する生産設備、原材料、半製品、製品を抵当とすることができる。債務者が期限到来債務を履行しない、或いは当事者が約定する抵当権実現の状況が生じた場合、債権者は抵当権を實

現する際の動産について、優先的に弁済を受ける権利を有する。

第百八十二条 建物を以って抵当とする場合、当該建物の占有範囲内の建設用地使用権は、一括して抵当とする。建設用地使用権を以って抵当とする場合、当該土地上の建物は、一括して抵当とする。

抵当者が前項の規定に照らし一括して抵当としない場合、抵当としていない財産は、一括して抵当としたものと見なす。

第百八十三条 郷鎮、村企業の建設用地使用権は、単独で抵当としてはならない。郷鎮、村企業の工場建屋などの建物を抵当とする場合は、その占有範囲内の建設用地使用権を一括して抵当とする。

第百八十四条 以下に挙げる財産は、抵当としてはならない。

(一) 土地所有権

(二) 耕地、宅地、個人保有地、個人保有山など集団で所有する土地所有権。但し、法律の規定で抵当に入れることができる場合は除く

(三) 学校、幼稚園、病院などの公益を目的とする事業単位、社会団体の教育施設、医療衛生施設およびその他の社会公益施設

(四) 所有権、使用権が不明である、或いは争議のある財産

(五) 法に依って封印、差押え、監督管理されている財産

(六) 法律、行政法規で抵当としてはならないと規定するその他の財産

第百八十五条 抵当権を設定する場合、当事者は書面の形式を採用して抵当契約を締結しなければならない。

抵当契約は、一般に以下に挙げる条項が含まれる。

(一) 被担保債権の種類および金額

(二) 債務者の債務履行期限

(三) 抵当財産の名称、数量、品質、状況、所在地、所有権の帰属或いは使用権の帰属

(四) 担保の範囲

第百八十六条 抵当権者は、債務履行期限の満了前において、債務者が期限到来債務を履行しない時に抵当財産について債権者の所有に帰属することを、抵当者と約定してはならない。

第百八十七条 本法第百八十条第一項第一号から第三号で規定される財産、或いは第五号で規定される建造中の建物を以って抵当とする場合、抵当登記を行わなければならない。抵当権は登記した時より設定される。

第百八十八条 本法第百八十条第一項第四号、第六号で規定される財産、或いは第五号で規定される建造中の船舶、航空機を抵当とする場合、抵当権は抵当契約が効力を発した時より設定される。登記を経ずに、善意の第三者に対抗してはならない。

第百八十九条 企業、個人工商業者、農業生産経営者が、本法第百八十一条で規定する動産を以って抵当とする場合、抵当者所在地の工商行政管理部門で登記を行わなければならない。抵当権は抵当契約が効力を発した時より設定される。登記を経ずに、善意の第三者に対抗してはならない。

本法第百八十一条の規定に照らして抵当とする場合、正常な経営活動において、すでに合理的な金額を支払い、かつ抵当財産を取得した買受人に対抗してはならない。

第百九十条 抵当契約を締結する前に抵当財産がすでに賃貸されている場合、元の賃貸借関係は、当該抵当権の影響を受けない。抵当権の設定後に抵当財産が賃貸される場合、当該賃貸借関係は、登記済みの抵当権に対抗してはなら

ない。

第九十一条 抵当期間において、抵当者が抵当権者の同意を経て抵当財産を譲渡する場合、譲渡所得の代金を抵当権者へ債務の繰上げ弁済とする、或いは供託としなければならない。譲渡の代金が債権金額を超えた部分は抵当者の所有に帰属し、不足部分は債務者が弁済する。

抵当期間において、抵当者が抵当権者の同意を経なければ抵当財産を譲渡してはならないが、譲受人が債務を代わりに弁済し、抵当権を消滅させた場合は除く。

第九十二条 抵当権は、債権と分離して単独で譲渡する、或いはその他の債権の担保としてはならない。債権を譲渡する場合、当該債権を担保する抵当権は一括して譲渡されるが、法律に別途規定がある、或いは当事者に別途約定のある場合は除く。

第九十三条 抵当者の行為が抵当財産の価値を減少させるに足る場合、抵当権者は抵当者にその行為を停止するよう要求する権利を有する。抵当財産の価値が減少した場合、抵当権者は抵当財産の価値を回復する、或いは減少した価値に相応する担保を提供するよう要求する権利を有する。抵当者が抵当財産の価値を回復させず、担保も提供しない場合、抵当権者は債務者に債務を繰上げ弁済するよう要求する権利を有する。

第九十四条 抵当権者は、抵当権或いは抵当権の順位を放棄することができる。抵当権者は抵当者と合意を行い、抵当権順位の変更、および被担保債権の金額などの内容を変更することができる。但し、抵当権の変更は、他の抵当権者の書面による同意を経なければ、他の抵当権者に対して不利な影響を及ぼしてはならない。

債務者が自己の財産を以って抵当権を設定し、抵当権者が当該抵当権、抵当権順位を放棄する、或いは抵当権を変更した場合、他の担保者は、抵当権者が優先弁済を受ける権益を喪失する範囲内において担保責任を免除されるが、他の担保者が従来どおり担保提供を承諾する場合は除く。

第九十五条 債務者が期限到来債務を履行しない、或いは当事者が約定した抵当権実現の状況が生じた場合、抵当権者は抵当者と合意を行い、抵当財産を以って時価に換算する、或いは当該抵当財産の競売、換金を以って取得した代金で優先的に弁済を受けることができる。合意が他の債権者の利益を損なう場合、他の債権者は取消事由を知った、或いは知り得べき日より1年以内に、当該合意の取消を人民法院へ請求することができる。

抵当権者が抵当者と抵当権実現の方式について合意に達していない場合、抵当権者は抵当財産の競売、換金を人民法院へ請求することができる。

抵当財産の時価に換算或いは換金を行なう場合、市場価格を参照しなければならない。

第九十六条 本法第八十一条の規定に照らして抵当を設定する場合、抵当財産は、以下に挙げる状況の1つが生じた時に確定される。

- (一) 債務履行期限満了しても、債権が実現されない場合
- (二) 抵当者が破産を宣告された、或いは取消された場合
- (三) 当事者が約定した抵当権を実現する状態
- (四) 債権の実現に深刻な影響を及ぼす状態

第九十七条 債務者が期限到来債務を履行しない、或いは当事者が約定した抵当権

実現の状況が生じ、抵当財産が人民法院に法に依って差押えられた場合、差押えの日より、抵当権者は当該抵当財産の天然果実或いは法定果実を受け取る権利を有するが、抵当権者が法定果実を弁済すべき義務者に通知していない場合は除く。

前項で規定する果実は、まず果実受取りの経費に充当しなければならない。

第九十八条 抵当財産を時価に換算、或いは競売、換金した後、その価額が債権金額を超える部分は抵当者の所有に帰属し、不足分は債務者が弁済する。

第九十九条 同一の財産が2名以上の債権者へ抵当されている場合、抵当財産の競売、換金で取得した代金は、以下に挙げる規定に照らして弁済する。

(一) 抵当権が登記済みの場合、登記の順位によって弁済する。順位が同一の場合、債権比率によって弁済する

(二) 抵当権が登記済みの者は、未登記の者に先立って弁済を受ける

(三) 抵当権が未登記の場合、債権比率によって弁済する

第二百条 建設用地使用权が抵当とされた後に、当該土地上に新たに追加された建物は抵当財産に属しない。当該建設用地使用权の抵当権を実現する際は、当該土地上に新たに追加された建物は建設用地使用权と一括で処分しなければならないが、新たに追加された建物で取得した代金は、抵当権者は優先的に弁済を受ける権利を有しない。

第二百一条 本法第一百八十条第一項第三号の規定に照らした、土地請負経営権を抵当とする、或いは本法第一百八十三条の規定に照らして、郷鎮、村企業の工場建屋などの建物占有範囲内の建設用地使用权を一括で抵当とする場合、抵当権を実現した後、法定の手続きを経なければ、土地所有権の性質および土地の用途を変更してはならない。

第二百二条 抵当権者は、主たる債権の訴訟時効期間において、抵当権を行使しなければならない。行使していない場合、人民法院は保護を与えない。

第二節 根抵当権

第二百三条 担保債務を履行するために、債務者或いは第三者が一定期間内に連続して発生する債権に対して担保財産を提供した場合、債務者が期限到来債務を履行しない、或いは当事者が約定した抵当権実現の状況が生じた際、抵当権者は最高債権額限度内において、当該担保財産について優先的に弁済を受ける権利を有する。

根抵当権を設立する前に既に存在している債権は、当事者の同意を経て、根抵当担保の債権範囲に入れることができる。

第二百四条 根抵当で担保される債権を確定する前に、一部の債権を譲渡する場合、根抵当権は譲渡してはならないが、当事者に別途約定がある場合は除く。

第二百五条 根抵当で担保される債権を確定する前に、抵当権者は抵当者と合意を通じて債権確定の期間、債権の範囲および最高債権額を変更できるが、変更の内容は他の抵当権者に不利な影響を及ぼしてはならない。

第二百六条 以下に挙げる状況の1つがある場合、抵当権者の債権は確定する。

(一) 約定した債権の確定期間が満了した場合

(二) 債権の確定期間の約定がない、或いは約定が明確でなく、抵当権者或いは抵当者が根抵当権の根抵当設定の日より満2年後に債権の確定を請求した場合

- (三)新しい債権が発生する可能性がない場合
- (四) 抵当財産が封印、差し押さえられた場合
- (五) 債務者、抵当者が破産を宣告された、或いは取消された場合
- (六) 法律で規定する債権が確定するその他の状況

第二百七条 根抵当権は本節の規定を適用するほか、本章第一節の一般抵当権の規定を適用する。

第十七章 質権

第一節 動産質権

第二百八条 担保債務を履行するために、債務者或いは第三者がその動産に質権を設定して債権者に占有させた場合、債務者が期限到来債務を履行しない、或いは当事者が約定した質権実現の状況が生じた場合、債権者は当該動産について優先的に弁済を受ける権利を有する。

前項で規定する債務者或いは第三者は質権設定者とし、債権者は質権者とし、引渡される動産は質物とする。

第二百九条 法律、行政法規で譲渡を禁止する動産は、質権を設定してはならない。

第二百十条 質権を設定する場合、当事者は書面の形式を採用して質権契約を締結しなければならない。

質権契約は、一般以下に挙げる条項が含まれる。

- (一) 被担保債権の種類および額
- (二) 債務者が債務を履行する期間
- (三) 質物の名称、数量、品質、状況
- (四) 担保の範囲
- (五) 質物の引渡し日

第二百十一条 質権者は、債務履行期間が満了する前において、債務者が期限到来債務を履行しない際には、質物が債権者の所有に帰することを質権設定者と約定してはならない。

第二百十二条 質権は、質権設定者が質物を引渡した時に設定される。

第二百十三条 質権者は、質物の果実を受け取る権利を有するが、契約に別途約定がある場合は除く。

前項で規定する果実は、まず果実受取りの費用に充当しなければならない。

第二百十四条 質権者は質権存続期間において、質権設定者の同意を経ずに、質物を無断で使用、処分し、質権設定者に損害をもたらした場合、賠償責任を負わなければならない。

第二百十五条 質権者は、質物を適切に保管する義務を負う。不適切な保管により質物の毀損、滅失を招いた場合、賠償責任を負わなければならない。

質権者の行為が質物の毀損、滅失を招く可能性がある場合、質権設定者は質権設定者に質物を供託するよう要求する、或いは債務を繰り上げ弁済し、かつ質物を返還するよう要求することができる。

第二百十六条 質権者の責めに帰すことのできない事由により、質物を毀損させる、或いは価値が明らかに減少させる可能性があり、質権者の権利を脅かすに足る場合、質権者は、質権設定者に相応の担保提供するよう要求する権利を有する。質権設定者が提供しない場合、質権者は質物を競売、換金し、かつ質権設定者との合意を通じて、競売、換金で取得した代金で

債務を繰上げ弁済し、或いは供託することができる。

第二百七条 質権者が質権存続期間において、質権設定者の同意を経ずに転質し、質物の毀損、滅失を招いた場合、質権設定者に賠償責任を負わなければならない。

第二百八条 質権者は質権を放棄することができる。債務者が自己の財産を以って質権を設定し、質権者が当該質権を放棄した場合、他の担保者は質権者が優先的に弁済を受ける権益を喪失する範囲内において担保責任を免れるが、他の担保者が従来どおり担保提供を承諾する場合は除く。

第二百九条 債務者が債務を履行した、或いは質権設定者が担保の債権を繰り上げ弁済した場合、質権者は質物を返還しなければならない。

債務者が期限到来債務を履行しない、或いは当事者が約定した質権実現の状況が生じた場合、質権者は質権設定者と合意を行い、質物を時価に換算することができ、或いは質物を競売、換金して取得した代金を以って、優先的に弁済を受けることもできる。

質物の時価換算或いは換金を行なう場合は、市場価格を参照しなければならない。

第二百十条 質権設定者は、債務履行期間満了後、速やかに質権を行使するよう質権者に請求することができる。質権者が行使しない場合、質権設定者は質物の競売、換金を人民法院へ請求することができる。

質権設定者が速やかに質権を行使するよう質権者に請求し、質権者が権利の行使を怠ったため損害がもたらされた場合、質権者が賠償責任を負わなければならない。

第二百十一条 質物を時価に換算或いは競売、換金した後、その代金が債権金額を超える部分は質権設定者の所有に帰属し、不足分は債務者が弁済する。

第二百十二条 質権設定者は質権者と根質権の設定を合意することができる。

根質権は、本節の関係する規定を適用するほか、本法第十六章第二節の根抵当権の規定を参照する。

第二節 権利質権

第二百十三条 債務者或いは第三者は、処分の権利を有する以下に挙げる権利に質権を設定することができる。

(一) 為替手形、小切手、銀行振出小切手/約束手形【原文：本票】

(二) 債券、預金証書

(三) 倉庫証券、船荷証券

(四) 譲渡可能な基金持分、株式

(五) 譲渡可能な登録商標専用権、特許権、著作権などの知的所有権の

内の財産権

(六) 未収金

(七) 法律、行政法規で規定する質権を設定することができるその他の

財産権利

第二百十四条 為替手形、小切手、銀行振出小切手/約束手形【原文：本票】、債券、預金証書、倉庫証券、船荷証券に質権を設定する場合、当事者は書面による契約を締結しなければならない。質権は権利証憑を質権者に交付された時より設定される。権利証憑がない場合、質権は関連部門が質権設定登記を処理した時より設定される。

第二百二十五条 為替手形、小切手、銀行振出小切手/約束手形【原文：本票】、債券、預金証書、倉庫証券、船荷証券の現金引換期日或いは貨物引渡期日が、主たる債券の期限到来より先になる場合、質権者は現金を引換え、或いは貨物の引渡しを受け、かつ質権設定者と合意を行い、引換えた代金、或いは引渡しを受けた貨物で、債務を繰上げ弁済し、或いは供託することができる

第二百二十六条 基金持分、株式に質権を設定する場合、当事者は書面による契約を締結しなければならない。基金持分、証券登記決済機構が登記する株式に質権を設定する場合、質権は証券登記決済機構が質権登記を行った時より設定される。その他の株式に質権を設定する場合、質権は工商行政管理部門が質権登記を行った時より設定される。

基金持分、株式権利は、質権を設定した後に譲渡してはならないが、質権設定者が質権者と協議の上、同意を経た場合は除く。質権設定者が基金持分、株式を譲渡して取得した代金は、質権者への債務の繰上げ弁済、或いは供託としなければならない。

第二百二十七条 登録商標専用権、特許権、著作権などの知的所有権の内の財産権に質権を設定する場合、当事者は書面による契約を締結しなければならない。質権は関係する主管部門が質権登記を行った時より設定される。

知的所有権の内の財産権は、質権を設定した後、質権設定者は譲渡、或いは他人の使用を許諾してはならないが、質権設定者が質権者と協議の上、同意を経た場合は除く。質権設定者が知的所有権の内の財産権を譲渡或いは他人の使用を許諾したことにより取得した代金は、質権者への債務の繰上げ弁済、或いは供託としなければならない。

第二百二十八条 未収金を以って質権を設定する場合、当事者は書面による契約を締結しなければならない。質権は貸付信用リスク管理機構が質権登記を行った時より設定される。

未収金は質権設定した後、譲渡してはならないが、質権設定者が質権者と協議の上、同意を経た場合は除く。質権設定者が未収金の譲渡により取得した代金は、質権者への債務の繰上げ弁済、或いは供託としなければならない。

第二百二十九条 権利質権には、本節の規定を適用するほか、本章第一節の動産質権の規定を適用する。

第十八章 留置権

第二百三十条 債務者が期限到来債務を履行しない場合、債権者はすでに合法的に占有している債務者の財産を留置することができ、かつ当該動産について優先的に弁済を受ける権利を有する。

前項で規定する債権者は留置権者とし、占有する動産は留置財産とする。

第二百三十一条 債権者が留置する動産は、債権と同一の法律関係に属しなければならないが、企業間で留置する場合は除く。

第二百三十二条 法律の規定、或いは当事者の約定で、留置してはならない動産は、留置してはならない。

第二百三十三条 留置財産が分割可能な物である場合、留置財産の価値は、債務の金

額に相当しなければならない。

第二百三十四条 留置権者は、留置財産を適切に保管する義務を負う。不適切な保管により留置財産の毀損、滅失を招いた場合は、賠償責任を負わなければならない。

第二百三十五条 留置権者は、留置財産の果実を受ける権利を有する。
前項で規定する果実は、まず果実受取りの経費に充当しなければならない。

第二百三十六條 留置権者と債務者は、財産留置後の債務履行期間を約定しなければならない。約定がない、或いは約定が明確でない場合、留置権者は、債務者に2カ月以上の債務履行期間を与えなければならないが、生きているものや、腐敗しやすいものなどの保管しにくい動産は除く。債務者が期限を過ぎても履行しない場合、留置権者は債権者と合意して、留置財産を時価に換算することができ、また留置財産を競売、換金して取得した代金で、優先的に弁済を受けることもできる。

留置財産を時価に換算或いは換金する場合は、市場価格を参照しなければならない。

第二百三十七條 債務者は、債務履行期限満了後に、留置権を行使するよう留置権者へ請求することができる。留置権者が行使しない場合、債権者は留置財産を競売、換金するよう人民法院へ請求することができる。

第二百三十八條 留置財産を時価に換算或いは競売、換金した後、その代金が債権額を超えた部分は債務者の所有に帰属し、不足分は債務者が弁済する。

第二百三十九條 同一の動産上にすでに抵当権或いは質権が設定され、当該動産がさらに留置された場合、留置権者は優先的に弁済を受ける。

第二百四十條 留置権者が留置財産に対する占有を喪失する、或いは債務者が別途提供する担保を留置権者が受け入れた場合、留置権は消滅する。

第五編 占有 第十九章 占有

第二百四十一條 契約関係などにもとづいて生じる占有、不動産或いは動産に関する使用、収益、違約責任などは、契約の約定に照らす。契約に約定がない、或いは約定が明確でない場合は、関係する法律の規定に従う。

第二百四十二條 占有者が占有する不動産或いは動産を使用することにより、当該不動産或いは動産が損害を受けることになった場合、悪意の占有者は、賠償責任を負わなければならない。

第二百四十三條 不動産或いは動産が占有者に占有される場合、権利者は現物およびその果実を返還するよう請求することができるが、善意の占有者が当該不動産或いは動産の保全のために支出した必要費用を支払わなければならない。

第二百四十四條 占有する不動産或いは動産が毀損、滅失し、当該不動産或いは動産の権利者が賠償を請求する場合、占有者は毀損、滅失により取得した保険金、賠償金或いは補償金などを権利者へ返還しなければならない。権利者の損害が十分な補いを得られていない場合、悪意の占有者は、損失を賠償しなければならない。

第二百四十五條 占有する不動産或いは動産が不法占有された場合、占有者は現物の返還を請求する権利を有する。占有を妨害する行為に対し、占有者は

妨害を排除し、或いは危険を除去するよう請求する権利を有する。不法占有或いは妨害によって損害がもたらされた場合、占有者は損害賠償を請求する権利を有する。

占有者の現物返還の請求権が、不法占有の発生日より1年内に行使されない場合、当該請求権は消滅する。

附則

第二百四十六条 法律、行政法規が不動産の統一登記の範囲、登記機構および登記方法に対する規定を行うまで、地方性法規は、本法の関係する規定に照らして規定を行うことができる。

第二百四十七条 本法は2007年10月1日より施行する。

JCIPRO

中華人民共和国土地管理法

(1986年6月25日、第6期全国人民代表大会常務委員会第16回会議で決議。

1988年12月29日、第7期全国人民代表大会常務委員会第5回会議の

『「中華人民共和国土地管理法」改定に関する決定』により修正。

1998年8月29日、第9期全国人民代表大会常務委員会第4回会議で改訂。

2004年8月28日、第10期全国人民代表大会常務委員会第11回会議で第2次改正、同日施行)

目 録

第一章	総則
第二章	土地の所有権および使用权
第三章	土地利用の全体計画
第四章	耕地保護
第五章	建設用地
第六章	監督・検査
第七章	法律責任
第八章	附則

第一章 総則

第一条 土地管理を強化し、土地の社会主義公有制を擁護し、土地資源を保護開発し、土地を合理的に利用し、耕地を適切に保護し、社会経済の持続可能な発展を促進するため、憲法にもとづき本法を制定する。

第二条 中華人民共和国は、土地の社会主義公有制、即ち全民所有制と労働大衆の集団所有制を実行する。

全民所有、即ち国が所有する土地の所有権は、国務院が国を代表して行使する。

如何なる単位および個人も、土地を占拠、売買或いはその他の方式で不法に譲渡してはならない。土地使用权は、法に依って譲渡することができる。

国は、公共の利益の必要のために、法に依って集団所有の土地に対して徴収または収用を実施し、かつ補償を与えることができる。

国は、法に依って国有地の有償使用制度を実行する。但し、国が、法律の規定する範囲内において国有地使用权を割当ててる場合は除く。

第三条 土地を十分に大切にしながら合理的に利用すること、および耕地を適切に保護することは、我が国の基本国策である。各級人民政府は措置を講じ、全面的に計画し、厳格に管理し、土地資源を保護開発し、土地の不法な占有行為を取り締まらなければならない。

第四条 国は、土地用途の統制制度を実行する。

国は土地利用の全体計画を作成し、土地の用途を規定し、土地を農業用地、建設用地および未利用地に分ける。農業用地の建設用地への転用を厳格に制限し、建設用地の総量をコントロールし、耕地に対して特別な保護を実行する。

前項でいう農業用地とは、農業生産に直接用いる土地を指し、耕地、林業地、牧草地、耕地の水利用地、養殖水域面積などが含まれる。建設用地とは、建築物、構築物を建造する用地を指し、都市や農村の住宅および公共施設用地、工業砒業用地、交通や水利施設用地、観光用地、軍事施設用地などが含まれる。

未利用地とは、農業用地および建設用地以外の土地を指す。

土地を使用する単位および個人は、土地利用全体計画で確定する用途に厳格に照らし、て、土地を使用しなければならない。

第五条 國務院の土地行政主管部門は、全国の土地の管理および監督業務に、統一で責任を負う。

県級以上の地方人民政府の土地行政主管部門の設置およびその職責は、省、自治区、直轄市の人民政府が、國務院の関係する規定にもとづいて確定する。

第六条 如何なる単位および個人も、均しく土地管理の法律、法規を遵守する義務があり、かつ土地管理の法律、法規に違反する行為に対して検挙および告訴する権利を有する。

第七条 土地資源の保護や開発、土地の合理的利用および関係する科学研究を行うなどの面において、成績が顕著な単位および個人は、人民政府がこれを表彰する。

第二章 土地の所有権および使用权

第八条 都市市街区の土地は、国家所有に属する。

農村および都市郊外区の土地は、法律で国家所有に属すると規定するものを除き、農民集団所有に属する。宅地および自留地、自留山は、農民集団所有に属する。

第九条 国有地および農民集団所有の土地は、法に依って単位或いは個人に使用させることを確定することができる。土地を使用する単位および個人は、土地を保護し、管理し、合理的に利用する義務を有する。

第十条 農民集団所有の土地が法に依り村農民の集団所有に属する場合、村の集団経済組織或いは村民委員会が経営、管理する。村内の2つ以上の農村集団経済組織の農民集団所有にすでにそれぞれ属している場合は、村内の各当該農村集団経済組織、或いは村民のグループが経営、管理する。郷(鎮)の農民集団所有にすでに属している場合は、郷(鎮)の農村集団経済組織が経営、管理する。

第十一条 農民集団所有の土地は、県級の人民政府が登記して書類にし、証明書を発給し、所有権を確認する。

農民集団所有の土地を、法に依って非農業建設に用いる場合は、県級の人民政府が登記して書類にし、証明書を発給し、建設用地の使用权を確認する。

単位および個人が法に依って使用する国有地は、県級以上の人民政府が登記して書類にし、証明書を発給し、使用权を確認する。その内、中央国家机关が使用する国有地の具体的な登記、証明書発給機関は、國務院が確定する。

林業地、草原の所有権或いは使用权の確認、水域面積、干潟の養殖の使用权の確認は、それぞれ『中華人民共和国森林法』、『中華人民共和国草原法』および『中華人民共和国漁業法』の関係する規定に照らして処理する。

第十二条 法に依って土地の帰属および用途を変更する場合は、土地変更登記の手続を行わなければならない。

第十三条 法に依って登記された土地の所有権および使用权は、法律の保護を受け、如何なる単位および個人も侵犯してはならない。

第十四条 農民集団所有の土地は、当該集団経済組織の構成員が経営を請負、栽培業、林業、牧畜業、漁業の生産に従事する。土地の請負経営期限は30年とする。発注側と請負側は、請負契約を締結し、双方の権利および義務を約定しなければならない。土地を請負経営する農民は、土地の保護および請負契約で約定した用途に照らして合理的に利用する義務を有する。農民の土地請負経営

権は、法律の保護を受ける。

土地の請負経営の期限内において、個別の請負経営者の間で、請負う土地について適切な調整を行う場合は、村民会議の3分の2以上の構成員、或いは3分の2以上の村民代表の同意を経なければならず、かつ郷(鎮)人民政府および県級人民政府の農業行政主管部門へ報告し、認可を受けなければならない。

第十五条 国有地は、単位或いは個人が請負経営し、栽培業、林業、牧畜業、漁業の生産に従事することができる。農民集団所有の土地は、当該集団経済組織以外の単位或いは個人が請負経営し、栽培業、林業、牧畜業、漁業の生産に従事することができる。発注側と請負側は請負契約を締結し、双方の権利と義務を約定しなければならない。土地の請負経営の期限は、請負契約で約定する。土地を請負経営する単位或いは個人は、土地の保護および請負契約で約定した用途に照らして合理的に利用する義務を有する。

農民集団所有の土地は、当該集団経済組織以外の単位或いは個人が請負経営する場合は、村民会議の3分の2以上の構成員、或いは3分の2以上の村民代表の同意を経なければならず、かつ郷(鎮)人民政府に報告し、認可を受けなければならない。

第十六条 土地の所有権および使用権の争議は、当事者が話し合いで解決する。話し合いが成立しない場合は、人民政府が処理する。

単位の間での争議は、県級以上の人民政府が処理する。個人間、個人と単位の間での争議は、郷級人民政府或いは県級以上の人民政府が処理する。

当事者が関係する人民政府の処理決定に対して不服な場合、処理の決定通知を受け取った日より30日以内に、人民法院へ提訴することができる。

土地の所有権および使用権の争議が解決するまでは、何れの方も土地利用の現状を変更してはならない。

第三章 土地利用の全体計画

第十七条 各級人民政府は、国民経済や社会発展計画、国土整備や資源環境の保護の要求、土地供給能力および各項目の建設の土地に対する需要に依拠し、土地利用の全体計画を組織立案しなければならない。

土地利用全体計画の計画期限は、国务院が規定する。

第十八条 下級の土地利用全体計画は、一級上の土地利用全体計画に依拠して立案しなければならない。

地方の各級人民政府が立案した土地利用全体計画の中の建設用地の総量は、一級上の土地利用全体計画で確定したコントロール指標を超えてはならず、耕地の保有量は、一級上の土地利用全体計画で確定したコントロール指標を下回ってはならない。

省、自治区、直轄市の人民政府が立案した土地利用全体計画は、当該行政区域内の耕地総量が減少しないことを確実に保証しなければならない。

第十九条 土地利用全体計画は、以下に挙げる原則に照らして立案する。

(一) 基本農業用地を厳格に保護し、非農業建設の農業用地占用をコントロールすること

(二) 土地利用率を引き上げること

(三) 各種、各区域の用地を統一的に配置すること

(四) 生態環境を保護・改善し、土地の持続可能な利用を保障すること

(五) 耕地の占用と耕地の原状回復のバランスをとること

第二十条 県級の土地利用全体計画は、土の利用区を区分し、土地の用途を明確にしなければならない。

郷(鎮)の土地利用全体計画は、土地の利用区を区分し、土地の使用条件にもとづき、それぞれの土地毎の用途を確定し、かつ公告しなければならない。

第二十一条 土地利用の全体計画は、分級審査認可を実行する。

省、自治区、直轄市の土地利用全体計画は、國務院へ報告して認可を受ける。

省、自治区人民政府所在地の市、人口が100万人以上の都市および國務院が指定する都市の土地利用全体計画は、省、自治区人民政府の審査同意を経た後、國務院へ報告して認可を受ける。

本条第二項、第三項で規定する以外の土地利用全体計画は、省、自治区、直轄市の人民政府まで順を追って報告し、認可を受ける。その内、郷(鎮)の土地利用全体計画は、省級の人民政府が授権した、区を設ける市、自治州の人民政府が認可する。

土地利用全体計画は、一度認可を経たら、厳格に執行しなければならない。

第二十二条 都市建設用地の規模は、国が規定する基準に合致しなければならず、現有の建設用地を充分利用し、農業用地を占用しない、或いは可能な限り占用を少なくする。

都市の全体計画、村や集鎮【注：非農業人口を主とする町】の計画は、土地利用全体計画とリンクさせなければならない。都市の全体計画、村や集鎮の計画中の建設用地の規模は、土地利用全体計画で確定した都市および村、集鎮の建設用地の規模を超えてはならない。

都市計画区域内、村や集鎮の計画区域内において、都市および村、集鎮の建設用地は、都市計画、村や集鎮の計画に合致しなければならない。

第二十三条 河川、湖沼の総合整備および開発利用計画は、土地利用全体計画とリンクさせなければならない。河川、湖沼、ダム管理や保護範囲および貯水・遊水区において、土地利用は、河川・湖沼総合整備や開発利用計画に合致し、河川、湖沼の洪水時の越流、遊水および送水の要求に合致しなければならない。

第二十四条 各級人民政府は、土地利用計画の管理を強化し、建設用地の総量抑制を実行しなければならない。

土地利用の年度計画は、国民経済や社会発展計画、国の産業政策、土地利用全体計画および建設用地や土地利用の実際状況にもとづいて立案する。土地利用年度計画の立案審査認可の手順は、土地利用全体計画の立案審査認可の手順と同じで、一度審査認可を受け下達されたら、厳格に執行しなければならない。

第二十五条 省、自治区、直轄市の人民政府は、土地利用年度計画の執行状況を国民経済と社会発展計画の執行状況の内容として挙げ、同級の人民代表大会に報告しなければならない。

第二十六条 認可を経た土地利用全体計画の修正は、元の認可機関の認可を得なければならない。認可を経なければ、土地利用全体計画で確定した土地の用途を変更してはならない。

國務院が認可した大型エネルギー、交通、水利などのインフラ建設用地は、土地利用全体計画を変更する必要がある場合、國務院の認可文書にも

とついで土地利用全体計画を修正する。

省、自治区、直轄市の人民政府の認可を経たエネルギー、交通、水利などのインフラ建設用地の土地利用全体計画を変更する必要がある場合、省級人民政府の土地利用全体計画の認可権限の範囲内に属するものは、省級人民政府の認可文書にもとついで土地利用全体計画を修正する。

第二十七条 国は土地調査制度を確立する。

県級以上の人民政府の土地行政主管部門は、同級の関係する部門と共に、土地調査を行う。土地所有者或いは使用者は、調査に協力し、かつ関係する資料を提供しなければならない。

第二十八条 県級以上の人民政府の土地行政主管部門は、同級の関係する部門と共に、土地調査の成果、計画された土地用途および国が制定した統一基準にもとづき、土地の等級を評定する。

第二十九条 国は土地統計の制度を確立する。

県級以上の人民政府の土地行政主管部門と同級の統計部門は、共同して統計調査案を制定し、法に依って土地統計を行い、定期的に土地統計資料を發布する。土地の所有者或いは使用者は、関係する資料を提供しなければならない。虚偽報告、欺瞞報告、報告拒否、報告遅延をしてはならない。

土地行政主管部門と統計部門が共同で公布した土地面積統計資料は、各級人民政府が立案する土地利用全体計画の依拠である。

第三十条 国は全国土地管理情報システムを確立し、土地利用状況について動態監視を行う。

第四章 耕地保護

第三十一条 国は耕地を保護し、耕地を非耕地に転換することを厳格に抑制する。

国は占用耕地の補償制度を実行する。非農業建設で認可を得て耕地を占用する場合は、「占用した分は開墾する」の原則に照らし、耕地を占用した単位が、占用した耕地の面積や質に相当する耕地の開墾に責任を負う。開墾する条件がない、或いは開墾した耕地が要求に合致しない場合は、省、自治区、直轄市の規定に照らして耕地開墾費を納付し、新たな耕地の開墾に使う専用資金としなければならない。

省、自治区、直轄市の人民政府は、耕地の開墾計画を制定し、耕地を占有する単位が計画に照らして耕地を開墾する、或いは計画に照らして耕地の開墾を組織することを監督し、かつ検収を行わなければならない。

第三十二条 県級以上の地方人民政府は、耕地を占用する単位に、占用する耕地の耕作層の土壌を、新たに開墾する耕地や質の劣る土地、或いはその他の耕地の土壌改良に使うよう、要求することができる。

第三十三条 省、自治区、直轄市の人民政府は、土地利用全体計画および土地利用年度計画を厳格に執行し、措置を講じて当該行政区域内の耕地総量が減少しないよう確実に保証しなければならない。耕地総量が減少した場合、国务院が規定の期限内に減少した耕地の面積や質に相当する土地の開墾を組織するよう命じ、かつ国务院の土地行政主管部門が農業行政主管部門と共に検収を行う。個別の省、直轄市で、土地の予備資源の欠乏により、建設用地を新規追加した後、新たに開墾する耕地の量が占用耕地の量を補償するには足りない場合は、国务院へ報告し、当該行政区域内の開墾耕地面積を減免する旨の認可を経て、別の場所を開墾しなければならない。

第三十四条 国は基本農業用地保護制度を執行する。以下に挙げる耕地は、土地利用全体計画にもとづいて基本農業用地保護区に組入れ、厳格に管理しなければならない。

- (一) 国務院の関係主管部門或いは県級以上の地方人民政府が認可を経て確定した、食糧、棉、油の生産基地内の耕地
- (二) 良好な水利や水土保持施設のある耕地で、現在改造計画を実施中および改造できる収穫高が中位または少ない耕地
- (三) 野菜生産基地
- (四) 農業科学研究用、教育試験田
- (五) 国務院が基本農業用地保護区に組み込むべきと規定するその他の耕地

地

各省、自治区、直轄市が画定した基本農業用地は、当該行政区内の耕地の80%以上を占めなければならない。

基本農業用地保護区は、郷(鎮)を単位として区域を画定し、県級人民政府の土地行政主管部門が同級の農業行政主管部門と共に実施を組織する。

第三十五条 各級人民政府は、措置を講じて排水灌漑工事施設を維持し、土壌を改良し、地力を高め、土地の荒漠化、塩漬化、水土流失および土地汚染を防止しなければならない。

第三十六条 非農業建設は、使用土地を節約しなければならない。荒れ地を利用できる場合は、耕地を占用してはならない。質の劣る土地を利用できる場合は、良質の土地を占用してはならない。

耕地を占用しての窯や墳墓の建造、或いは耕地での無断の住宅建設、砂掘り、採石、採鉱、採土を禁止する。

基本農業用地を占用しての林業、果樹園の拡大、池を掘っての魚の養殖を禁止する。

第三十七条 如何なる単位や個人も、耕地を遊休地としたり、荒廃させたりすることを禁止する。審査認可手続済みの非農業建設占用耕地が1年内に使用されず、耕作して収穫できる場合は、当該土地を元々耕作していた集団或いは個人が耕作を回復しなければならない。用地単位が耕作を組織することもできる。1年以上建設に着工していない場合は、省、自治区、直轄市の規定に照らして、遊休費を納付しなければならない。連続して2年間未使用の場合は、元の認可機関の認可を経て、県級以上の人民政府が用地単位の土地使用权を無償で回収する。当該土地が元は農民集団所有であった場合、元の農村集団経済組織に渡して耕作を回復させなければならない。

都市計画区の範囲内で、払下方式を以って土地使用权を取得し、不動産開発を行う遊休土地は、『中華人民共和国都市不動産管理法』の関係する規定に照らして処理する。

耕地を請負経営する単位或いは個人が、2年連続で耕作を放棄して荒廃させた場合、元の発注単位は請負契約を終了し、発注した耕地を回収しなければならない。

第三十八条 国は、単位および個人が土地利用全体計画に照らして、生態環境を保護改善し、水土の流失や土地の荒漠化を防止するという前提の下で、未利用の土地を開発することを奨励する。適宜開発して農業用地にする場合は、優先的に農業用地を開発しなければならない。

国は、法に依って開発者の合法的權益を保護する。

第三十九条 未利用地を開墾する場合は、科学的論証や評価を経なければならない。土

土地利用全体計画で画定された開墾可能区域内において、法に依って認可を経た後に行う。森林、草原を破壊して耕地を開墾することを禁止し、湖岸を埋め立てた耕地の造成【原文：围湖造田】および河川の浅瀬を占拠することを禁止する。

土地利用全体計画にもとづき、生態環境を破壊する開墾地、干拓地に対しては、計画的段階的に耕作を止め、林地、牧草地、湖を元の姿に戻す。

第四十条 使用権が未確定な国有の荒山、荒地、荒砂地を開発して、栽培業、林業、牧畜業、漁業生産に従事する場合、県級以上の人民政府の法に依る認可を経れば、開発単位或いは個人に、長期に使用させるよう確定することができる。

第四十一条 国は土地の整理を奨励する。県、郷(鎮)人民政府は、農村集団経済組織を組織して、土地利用全体計画に照らして、農業用地、水利、道路、林、村について総合的に整備し、耕地の質を向上させ、有効な耕地面積を増加し、農業生産条件および生態環境を改善させなければならない。

地方の各級の人民政府は、措置を講じて収穫高が中位または少ない耕地を改造し、休閒地および放棄地を整備しなければならない。

第四十二条 掘り返し、沈下、物を放置するなどして土地の破壊をきたした場合、土地使用単位および個人は、国の関係する規定に照らして、責任を持って復旧させなければならない。復旧させる条件を持たない、或いは復旧しても要求に合致しない場合は、土地復旧費を納付し、土地回復に特定して用いなければならない。復旧した土地は、農業に優先使用しなければならない。

第五章 建設用地

第四十三条 如何なる単位および個人も、建設を行うのに土地を使用する必要がある場合は、法に依って国有地の使用を申請しなければならない。但し、郷鎮企業の設立および村民の住宅建設で、法に依って当該集団経済組織の農民集団所有の土地の使用を認可された場合、或いは郷(鎮)村の公共施設や公益事業の建設で、法に依って農民集団所有の土地の使用を認可された場合は除く。

前項でいう、法に依って使用を申請する国有地には、国家所有の土地および国家が徴収した、元は農民の集団所有に属した土地が含まれる。

第四十四条 建設のための土地の占有が、農業用地の建設用地への転換に関する場合は、農業用地転用の審査認可手続を行わなければならない。

省、自治区、直轄市の人民政府が認可した道路、パイプライン工事および大型インフラ施設建設プロジェクト、国務院が認可した建設プロジェクトの土地の占有が、農業用地の建設用地への転換に関する場合は、国務院が認可する。

土地利用全体計画で確定した都市や村、集鎮の建設用地の規模の範囲内において、当該計画を実施するために、農業用地を建設用地へ転換する場合、土地利用年度計画にもとづき、何回かに分けて、土地利用全体計画を認可した元の機関が認可する。認可済みの農業用地転換の範囲内においては、具体的な建設プロジェクトの用地は、市、県の人民政府が認可することができる。

本条の第二項、第三項で規定する以外の建設プロジェクトの土地の占有が、農業用地の建設用地への転換に関する場合は、省、自治区、直轄市の人民政府が認可する。

第四十五条 以下に挙げる土地を徴収する場合は、国務院が認可する。

- (一) 基本農業用地
- (二) 基本農業用地以外の耕地で、35ヘクタールを超える場合
- (三) その他の土地で、70ヘクタールを超える場合

前項で規定する以外の土地を徴収する場合は、省、自治区、直轄市の人民政府が認可し、かつ国務院へ報告して記録してもらう。

農業用地を徴収する場合は、本法第四十四条の規定に照らして、まず農業用地転用審査認可手続を行わなければならない。その内、国務院の農業用地転用認可を経る場合は、同時に土地徴収審査認可手続を行い、改めて土地徴収審査認可手続は行わない。

省、自治区、直轄市の人民政府が、土地徴収審査認可権限の範囲内において農業用地転用を認可する場合は、同時に土地徴収審査認可手続を行い、改めて土地徴収審査認可手続は行わない。土地徴収審査認可権限を超える場合は、本条第一項の規定に照らして、別途土地徴収審査認可手続を行わなければならない。

第四十六条 国が土地を徴収する場合、法定の手順に照らして認可した後、県級以上の地方人民政が公告し、実施する。

土地を徴収される所有権者、使用権者は、公告で規定する期限内に、土地権権利所属証明証を持参し、当該地の人民政府の土地行政主管部門で、土地徴収補償登記手続を行わなければならない。

第四十七条 土地を徴収する場合、徴収される土地の元の用途に照らして補償を与える。

耕地徴収の補償費には、土地補償費、生活安定補助費および地上付着物や未収穫作物補償費が含まれる。耕地徴収の土地補償費は、当該耕地が徴収される前の3年間の平均年産額の6から10倍とする。耕地徴収の生活安定補助費は、生活安定を必要とする農業人口数に照らして計算する。生活安定を必要とする農業人口数は、徴収される耕地量を、徴収前の徴収される単位の1人当たり平均占有耕地量で割って計算する。すべての生活安定を必要とする農業人口の生活安定補助費の標準は、当該耕地が徴収される前の3年間の平均年産額の4から6倍とする。但し、徴収される耕地1ヘクタール当たりの生活安定補助費は、最高でも徴収される前の3年間の平均年産額の15倍を超えてはならない。

その他の土地を徴収する場合の土地補償費や生活安定補助費の基準は、省、自治区、直轄市が、耕地徴収の土地補償費と生活安定補助費の標準を参照して規定する。

徴収される土地の地上付着物や未収穫作物補償基準は、省、自治区、直轄市が規定する。

都市郊外区の野菜栽培地を徴収する場合、土地使用単位は、国の関係する規定に照らして新たな野菜栽培地の開発建設基金を納付しなければならない。

本条第二項の規定に照らし、土地補償費と生活安定補助費を支払ってもなお、生活安定を必要とする農民が元の生活水準を保持出来ない場合は、省、自治区、直轄市の人民政府の認可を経て、生活安定補助費を増額することができる。但し、土地補償費と生活安定補助費の総和は、土地が徴収される前の3年間の年平均生産額の30倍を超えてはならない。

国務院は、社会、経済発展のレベルにもとづき、特別な状況の下では、

耕地徴収の土地補償費と生活安定補助費の規準を引き上げることができる。

第四十八条 土地徴収の補償生活安定方策案の確定後、関係する地方人民政府は公告し、併せて土地を徴収される農村集団経済組織や農民の意見を聴取しなければならない。

第四十九条 土地を徴収される農村集団経済組織は、徴収される土地の補償費の収支状況を当該集団経済組織の構成員に公表し、監督を受けなければならない。

土地を徴収された単位の土地徴収補償費およびその他の関連費用の占用、流用を禁止する。

第五十条 地方の各級人民政府は、土地を徴収される農村集団経済組織や農民が開発経営に従事し、企業を設立することを支援しなければならない。

第五十一条 大・中型の水利、水力発電建設工事で徴収する土地の補償費基準および移民の生活安定の弁法は、国务院が別途規定する。

第五十二条 建設プロジェクトのフィジビリティスタディの論証の際、土地行政主管部门は、土地利用全体計画、土地利用年度計画および建設用地基準にもとづき、建設用地に関する事項について審査を行い、併せて意見を提出することができる。

第五十三条 認可を経た建設プロジェクトが、国有建設用地を使用する必要がある場合、建設単位は、法律、行政法規で規定する関係する書類を持参し、認可権のある県級以上の人民政府の土地行政主管部门へ建設用地申請を提出しなければならない。土地行政主管部门の審査を経て、当該級の人民政府へ報告し、認可を受ける。

第五十四条 建設単位が国有地を使用する場合、払下などの有償使用方式で取得しなければならない。但し、以下に挙げる建設用地は、県級以上の人民政府の法に依る認可を経て、割当方式で取得することができる。

- (一) 国の機関の用地と軍事用地
- (二) 都市のインフラ用地と公益事業用地
- (三) 国が重点的に支援するエネルギー、交通、水利などのインフラ用地
- (四) 法律、行政法規で規定するその他の用地

第五十五条 払下などの有償使用方式で国有地の使用権を取得した建設単位は、国务院が規定する基準および弁法に照らして、土地使用権払下金などの土地有償使用費とその他の費用を納付した後、始めて土地を使用することができる。

本法施行の日より、新たに追加された建設用地の土地有償使用費は、30%を中央財政に上納し、70%は関係する地方政府に留め、全額を耕地開発に特定して使用しなければならない。

第五十六条 建設単位が国有地を使用する場合、土地の使用権払下などの有償使用契約の約定、或いは土地使用権割当認可文書の規定に照らして、土地を使用しなければならない。当該土地の建設用途を変更する必要がある場合は、関係する人民政府の土地行政主管部门の同意を経て、土地使用を認可した元の人民政府へ報告し、認可を受けなければならない。その内、都市計画区域内において土地用途を変更する場合は、報告認可の前に、先ず関係する都市計画行政主管部门の同意を経なければならない。

第五十七条 建設プロジェクトの施工や地質探査で、国有地或いは農民集団所有の土地を臨時に使用する必要がある場合は、県級以上の人民政府の土地行政主管部门が認可する。その内、都市計画区域内における土地の臨時使用は、

報告認可の前に、先ず都市計画に関する行政主管部門の同意を経なければならぬ。土地の利用者は、土地権利の帰属にもとづいて、関係する土地行政主管部門或いは農村集団経済組織、村民委員会と臨時土地使用契約を締結し、併せて契約の約定に照らして臨時使用の土地補償費を支払わなければならない。

土地を臨時に使用する利用者は、臨時土地使用契約で約束した用途に照らして土地を使用しなければならない、かつ永久的な建築物を建造してはならない。

臨時の土地使用期限は、一般的には2年を超えない。

第五十八条 以下に挙げる状況の1つにある場合、関係する人民政府の土地行政主管部門が、土地使用を認可した元の人民政府、或いは認可権を有する人民政府の認可を経て、国有地の使用权を回収することができる。

- (一) 公共の利益のために土地を使用する必要がある場合
 - (二) 都市計画を実施して旧市街区を整備するために、土地の使用を調整する必要がある場合
 - (三) 土地の払下などの有償使用契約で約定した使用期限が満了し、土地利用者が期間継続を申請しない、或いは期間継続を申請しても認可を得られない場合
 - (四) 単位の撤退、移転などの原因で、元の割当国有地の使用を停止する場合
 - (五) 道路、鉄道、空港、鉱山などが、審査認可を経て廃止処分された場合
- 前項第(一)号、第(二)号の規定に照らして国有地の使用权を回収する場合、土地の使用权者に対しては、適当な補償を与えなければならない。

第五十九条 郷鎮企業、郷(鎮)村の公共施設、公益事業、農村の村民住宅など、郷(鎮)村の建設は、村や集鎮の計画に照らして、合理的に配置し、総合的に開発し、関連付けて建設しなければならない。建設用地は、郷(鎮)土地利用全体計画と土地利用年度計画に合致しなければならない、かつ本法第四十四条、第六十条、第六十二条の規定に照らして、審査認可手続を行わなければならない。

第六十条 農村集団経済組織が、郷(鎮)の土地利用全体計画で確定された建設用地を使用して企業を設立する、或いはその他の単位、個人と土地使用权での株式参加、共同経営などの方式を以って共同で企業を営む場合、関係する認可書類を持参して、県級以上の人民政府の土地行政主管部門へ申請を提出し、省、自治区、直轄市が規定する認可権限に照らして、県級以上の地方人民政府が認可する。その内、農業用地の占用に関係する場合は、本法第四十四条の規定に照らし、審査認可手続を行う。

前項の規定に照らし、企業を設立する建設用地は、厳格に規制しなければならない。省、自治区、直轄市は、郷鎮企業の業種や経営規模に照らして、それぞれの用地の基準を規定することができる。

第六十一条 郷(鎮)村の公共施設、公益事業の建設で、土地を使用する必要がある場合は、郷(鎮)人民政府の審査を経て、県級以上の地方人民政府の土地行政主管部門へ申請を提出し、省、自治区、直轄市が規定した認可権限に照らし、県級以上の地方人民政府が認可する。その内、農業用地の占用に関係する場合は、本法第四十四条の規定に照らして審査認可手続を行う。

第六十二条 農村の村民は、一戸あたり1カ所の宅地しか持つことができず、その宅地の面積は、省、自治区、直轄市が規定した基準を超えてはならない。

農村の村民の住宅建設は、郷(鎮)の土地利用全体計画に合致し、かつできるだけ現有の宅地や村の中の休閑地を使わなければならない。

農村の村民の住宅用地は、郷(鎮)の人民政府の審査を経て、県級の人民政府が認可する。その内、農業用地の占用に関係する場合は、本法第四十四条の規定に照らして審査認可手続を行う。

農村の村民が住宅を売り出しや賃貸しした後、宅地を再度申請する場合、これを許可しない。

第六十三条 農民集団所有の土地の使用権は、払下、譲渡或いは賃貸し、非農業建設に使用してはならない。但し、土地利用全体計画に合致し、かつ法に依って建設用地を取得した企業が、破産、合併などの状況により、土地使用権を法に依って移転させる場合は除く。

第六十四条 土地利用全体計画の制定前に建設済みの、土地利用全体計画で確定する用途に合致しない建築物、構築物は、再建、拡張してはならない。

第六十五条 以下に挙げる状況の1つが有る場合、農村集団経済組織は、用地を認可した元の人民政府の認可を経て、土地の使用権を回収することができる。

(一) 郷(鎮)村の公共施設、公益事業の建設のために、土地を使用する必要がある場合

(二) 認可された用途に照らして土地を使用していない場合

(三) 撤退、移転などの原因により土地使用を停止した場合

前項第(一)号の規定に照らして農民集団所有の土地を回収する場合は、土地の使用権者に対して適当な補償を与えなければならない。

第六章 監督検査

第六十六条 県級以上の人民政府の土地行政主管部門は、土地管理の法律、法規に違反する行為に対して、監督検査を行う。

土地の管理監督検査人員は、土地管理の法律、法規を熟知し、職責に忠実に、公平に法を執行しなければならない。

第六十七条 県級以上の人民政府の土地行政主管部門は、監督検査の職責を履行する際、以下に挙げる措置を講じる権限を有する。

(一) 検査を受ける単位或いは個人に、土地の権利に関する書類や資料を提出するよう要求し、閲覧調査或いはコピーすること

(二) 検査を受ける単位或いは個人に、土地の権利に関する問題について説明をするよう要求すること

(三) 検査を受ける単位或いは個人が不法に占有している土地の現場に立ち入り、測量を行うこと

(四) 土地を不法に占有している単位或いは個人に、土地管理の法律、法規に違反する行為の中止を命じること

第六十八条 土地の管理監督検査人員は、職責の履行で現場に立入って測量を行う必要がある場合、関係する単位或いは個人に書類や資料を提出し、説明をするよう要求する場合、土地の管理監督検査証明書を呈示しなければならない。

第六十九条 関係する単位或いは個人は、県級以上の人民政府の土地行政主管部門が土地の違法行為について行う監督検査に対して、支持、協力し、かつ業務上の便宜を提供しなければならない。土地の管理監督検査人員が法に依って職務を執行することを拒絶、妨害してはならない。

第七十条 県級以上の人民政府の土地行政主管部門は、監督検査業務中に国家公務員

の違法行為を発見し、法に依って行政処分を行わなければならない場合、法に依って処理しなければならない。自らに処理する権限がない場合は、同級或いは上級の人民政府の行政監察機関へ処分建議書を提出し、関係する行政監察機関は、法に依って処理しなければならない。

第七十一条 県級以上の人民政府の土地行政主管部門は、監督検査業務中に土地の違法行為が犯罪を構成することを発見した場合は、案件を関係する機関へ移送し、法に依って刑事責任を追及しなければならない。犯罪を構成には至らない場合は、法に依って行政処罰を与えなければならない。

第七十二条 本法の規定に照らして行政処罰を行わなければならないが、関係する土地行政主管部門が行政処罰を行わない場合、上級の人民政府の土地行政主管部門は、関係する土地行政主管部門に行政処罰を決定するよう命じる、或いは直接行政処罰を行い、かつ関係する土地行政主管部門の責任者に行政処分を行う権限を有する。

第七章 法律責任

第七十三条 売買或いはその他の形式を以って不法に土地を譲渡した場合、県級以上の人民政府の土地行政主管部門は、違法所得を没収する。土地利用全体計画に違反して、勝手に農業用地を建設用地に変更した場合は、不法に譲渡された土地の上に新たに建てられた建築物やその他の施設を、期限を設けて撤去させて土地の原状を回復させ、土地利用全体計画に合致する場合は、不法に譲渡された土地の上に新たに建てられた建築物やその他の施設を没収し、併せて罰金に処することができる。直接責任を負う主管人員およびその他の直接責任者に対しては、法に依って行政処分を行う。犯罪を構成する場合は、法に依って刑事責任を追及する。

第七十四条 本法の規定に違反し、耕地を占用した窯や墳墓の建造、或いは無断で耕地上に住宅を建設する、砂掘り、採石、採鉱、採土を行うなどで、栽培条件を破壊した場合、或いは土地開発で土地の砂漠化、塩漬化をもたらした場合、県級以上の人民政府の土地行政主管部門が期限を設けて是正或いは整備を命じ、併せて罰金に処することができる。犯罪を構成する場合は、法に依って刑事責任を追及する。

第七十五条 本法の規定に違反し、土地の回復義務の履行を拒否した場合、県級以上の人民政府の土地行政主管部門は、期限を設けて是正を命じる。期限が過ぎても是正しない場合は、回復費の納付を命じ、土地回復に特定して使用させ、罰金に処することができる。

第七十六条 認可を経ずに、或いは詐欺の手段で認可を詐取して不法に土地を占有した場合、県級以上の人民政府の土地行政主管部門は、不法占用土地の返還を命じる。土地利用全体計画に違反して勝手に農業用地を建設用地に変更した場合は、不法に占用した土地の上に新たに建設した建築物やその他の施設を、期限設けて撤去させ、土地の原状を回復させる。土地利用全体計画に合致する場合は、不法に占用された土地の上に新たに建設された建築物やその他の施設を没収し、併せて罰金に処することができる。土地を不法に占用した単位の直接責任を負う主管者およびその他の直接責任者に対しては、法に依って行政処分を行う。犯罪を構成する場合は、法に依って刑事責任を追及する。

認可された量を超えて土地を占用した場合、余分に占用した土地は、不

法に占用した土地として処罰を決定する。

第七十七条 農村の村民が認可を経ず、或いは詐欺の手段で認可を詐取し、不法に土地を占用して住宅を建設した場合、県級以上の人民政府の土地行政主管部門は、不法に占用した土地の返還を命じ、期限を設けて不法に占用した土地上に新たに建設した住居を撤去させる。

省、自治区、直轄市が規定した基準を超えて、余分に占用した土地は、不法に占用した土地として処罰を決定する。

第七十八条 土地の徴収、使用を認可する権限のない単位や個人が、土地の占用を不法に認可した場合、認可権限を越えて土地の占用を不法に認可した場合、土地利用全体計画に照らして確定した用途認可に照らして土地を使用しない、或いは法律で規定する手順に違反した土地の占用、徴収を認可した場合、その認可書類は無効であり、土地の徴収や使用を不法に認可した、直接責任を負う主管人員およびその他の直接の責任者に対しては、法に依って行政処分を行う。犯罪を構成する場合は、法に依って刑事責任を追求する。不法に認可され、使用されている土地は回収しなければならない。関係する当事者が返還を拒否する場合は、不法な土地の占用として処罰を決定する。

土地の徴収、使用を不法に認可し、当事者に損失をもたらした場合は、法に依って賠償責任を引き受けなければならない。

第七十九条 土地を徴収された単位の土地徴収補償費やその他の関連費用を横領、流用し、犯罪を構成する場合は、法に依って刑事責任を追求する。犯罪の構成には至らない場合は、法に依って行政処分を行う。

第八十条 法に依る国有地使用权の回収で、当事者が土地の引渡しを拒否する場合、土地の臨時使用期限が満期になっても返還を拒否する場合、或いは認可された用途に照らして国有地を使用していない場合は、県級以上の人民政府の土地行政主管部門が、土地の返還を命じ、罰金に処する。

第八十一条 農民集団所有の土地使用权を勝手に払下、譲渡し、或いは賃貸して、非農業建設に使用した場合、県級以上の人民政府の土地行政主管部門が、期限を設けて是正を命じ、違法所得を没収し、かつ罰金に処する。

第八十二条 本法の規定に照らして土地変更登記を行わない場合、県級以上の人民政府の土地行政主管部門が、期限を設けて処理するよう命じる。

第八十三条 本法の規定に照らし、不法に占用した土地上に新たに建設した建築物やその他の施設を、期限を設けて撤去するよう命じられた場合、建設単位或いは個人は、直ちに施工を停止し、自ら撤去を行わなければならない。引き続き施工するものについては、処罰決定を出した機関がこれを制止する権限を有する。建設単位或いは個人が、期限を設けて撤去するよう命じる行政処罰決定について不服である場合、期限を設けて撤去するよう命じる決定を受け取った日より15日以内に、人民法院へ提訴することができる。期限が満了しても提訴せず、また自ら撤去もしない場合、処罰決定を行った機関が、法に依って人民法院へ強制執行の申請を行い、費用は違法者が負担する。

第八十四条 土地行政主管部門の業務人員が、職務怠慢、職権濫用、不正行為で、犯罪を構成する場合は、法に依って刑事責任を追求する。犯罪の構成には至らない場合は、法に依って行政処分を行う。

第八章 附則

第八十五条 中外合弁経営企業、中外合作経営企業、外資企業が土地を使用する場合は、本法を適用する。法律に別途規定がある場合は、その規定に従う。

第八十六条 本法は1999年1月1日より施行する。

JCIPPO

中華人民共和国土地管理法实施条例

国务院令

第 256 号

1998 年 12 月 27 日公布 1999 年 1 月 1 日施行

第一章 総則

第一条 『中華人民共和国土地管理法』（以下、『土地管理法』と略称）にもとづき、本条例を制定する。

第二章 土地所有権と使用权

第二条 以下に挙げる土地は、全民所有、即ち国家所有に属する。

(一) 都市市外区の土地

(二) 農村および都市近郊区の中で、法律に依ってすでに没収、徴収、買い上げられて国有となった土地

(三) 国が法律に依って徴収した土地

(四) 法律に依って集団所有に属さない林地、草地、荒地、干潟地およびその他の土地

(五) 農村集団組織の全ての構成員が都市【原文：城鎮】住民に転換された場合で、元はその構成員が集団所有していた土地

(六) 国の移民計画、自然災害などの原因により、農民が行政地から集団移転した後、使用しなくなった、元は移転した農民の集団所有に属した土地

第三条 国は、法に依って土地登記証発給制度を実行する。法に依って登記された土地所有権および土地使用权は、法律の保護を受け、如何なる組織および個人もこれを侵犯してはならない。

土地登記の内容および土地権利帰属証書の様式は、国务院の土地行政主管部門が統一して規定する。

土地登記資料は、公開閲覧することができる。

林地、草原の所有権或いは使用权の確認、水域面積、干潟地の養殖使用权の確認は、それぞれ『森林法』、『草原法』および『漁業法』の関係する規定に照らして処理する。

第四条 農民集団所有の土地は、土地所有者が土地所在地の県級人民政府の土地行政主管部門へ土地登記申請を提出し、県級人民政府が登記して冊子にし、集団土地所有権証書を発行し、所有権を確認する。

農民集団所有の土地を、法律に依って非農業建設に使用する場合は、土地使用者が土地所在地の県級人民政府の土地行政主管部門へ土地登記の申請を提出し、県級人民政府が登記して冊子にし、集団土地使用权証書を発行し、建設用地使用权を確認する。

区を設ける市の人民政府は、市の管轄内の農民集団所有の土地について統一して登記を実行することができる。

第五条 組織および個人が法律に依って使用する国有土地は、土地使用権者が土地所在地の県級以上の人民政府の土地行政主管部門へ土地登記申請を提出し、県級以上の人民政府が登記して冊子にし、国有土地使用権証書を発行して、使用権を確認する。その内、中央国家機関が使用する国有土地の登記、証書の発行は、国務院の土地行政主管部門が責任を負い、具体的な登記、証書の発行の具体的な弁法は、国務院の土地行政主管部門が国務院の機関連事務管理局などの関係する部門と共に制定する。

使用権が未確定な国有土地は、県級以上の人民政府が登記して冊子にし、保護管理に責任を負う。

第六条 法の変更に依って土地所有権、使用権が変更される場合、法に依って地上建築物、構築物などの附着物の譲渡のために土地使用権の移転が生じる場合は、土地所在地の県級以上の人民政府の土地行政主管部門へ土地変更登記の申請を提出しなければならない。元の土地登記機関が法に依って土地所有権、使用権の変更登記を行なう。土地所有権、使用権の変更は、変更登記の日より発効する。

法に依って土地の用途を変更する場合は、許可文書を持参して土地所在地の県級以上の人民政府の土地行政主管部門へ土地変更登記申請を提出しなければならない。元の土地登記機関が法に依って変更登記を行なう。

第七条 『土地管理法』の関係する規定に照らし、用地単位の土地使用権が回収された場合、元の土地登記機関が土地登記を抹消する。

土地使用権の有償使用契約で約定した使用期限が満了した場合、土地使用者が期間の継続を申請しない、或いは期間の継続を申請しても認可されなかった場合、元の土地登記機関は土地登記を抹消する。

第三章 土地利用全体計画

第八条 全国の土地利用全体計画は、国務院の土地行政主管部門が、国務院の関係部門と共に編成し、国務院へ報告して認可を受ける。

省、自治区、直轄市の土地利用全体計画は、省、自治区、直轄市の人民政府が、当該級の土地行政主管部門およびその他の関係部門を組織して編成し、国務院に報告して認可を受ける。

省、自治区人民政府所在の市や人口100万人以上の都市、および国務院が指定する都市の土地利用全体計画は、各当該市の人民政府が当該級の土地行政主管部門およびその他の関係部門を組織して編成し、省、自治区の人民政府の審査同意を経た後、国務院に報告して認可を受ける。

本条第一項、第二項、第三項で規定する以外の土地利用全体計画は、関係する人民政府が当該級の土地行政主管部門およびその他の関係部門を組織して編成し、段階的に上級の省、自治区、直轄市の人民政府に報告して認可を受ける。その内、郷(鎮)の土地利用全体計画は、郷(鎮)の人民政府が編成し、段階的に上級の省、自治区、直轄市の人民政府、或いは省、自治区、直轄市の人民政府が授権した区を設ける市、自治州の人民政府に報告して認可を受ける。

第九条 土地利用全体計画の計画期限は、一般に15年とする。

第十条 『土地管理法』の規定に照らし、土地利用全体計画では、土地を農業用地、建設用地および未利用地に区分をしなければならない。

県級および郷(鎮)の土地利用全体計画では、需要に応じて基本農地保護区、土地開墾区、建設用地区および開墾禁止区などに区分しなければならない。その内、郷(鎮)の土地利用全体計画では、土地使用条件にもとづいて、1件毎の土地の用途の確定もしなければならない。

土地の分類と土地利用区分確定の具体的な弁法は、國務院の土地行政主管部門が國務院の関係する部門と共に制定する。

第十一条 郷(鎮)の土地利用全体計画は、法律による認可を経た後、郷(鎮)の人民政府が当該行政区域内において公告しなければならない。

公告は、以下に挙げる内容を含まなければならない。

- (一) 計画の目標
- (二) 計画の期限
- (三) 計画の範囲
- (四) 土地の用途
- (五) 認可機関および認可日

第十二条 『土地管理法』第二十六条第二項、第三項の規定に照らして土地利用全体計画を修正する場合は、元の編制機関が、國務院或いは省、自治区、直轄市の人民政府の認可文書にもとづいて修正を行なう。修正後の土地利用全体計画は、元の認可機関の認可を受けなければならない。

一級上の土地利用全体計画が修正された後、一級下の土地利用全体計画の修正に及ぶ場合、一級上の人民政府が一級下の人民政府に相応の修正を行なうよう通知し、元の認可機関に報告して登録してもらう。

第十三条 各級人民政府は、土地利用年度計画の管理を強化し、建設用地の総量規制を実行しなければならない。土地利用年度計画が一度認可を経て下達されれば、厳格に執行しなければならない。

土地利用年度計画は、以下に挙げる内容を含まなければならない。

- (一) 農業用地転用計画の指標
- (二) 耕地保有量計画の指標
- (三) 土地開発整理計画の指標

第十四条 県級以上人民政府の土地行政主管部門は、同級の関係する部門と共に、土地調査を実施しなければならない。

土地調査には、以下に挙げる内容が含まなければならない。

- (一) 土地権利の帰属
- (二) 土地利用の現状
- (三) 土地条件

地方の土地利用の現状の調査結果は、当該人民政府の審査を経て、一級上の人民政府に報告して認可を受けた後、社会へ向けて公表しなければならない。全国の土地利用の現状の調査結果は、國務院に報告して認可を受けた後、社会へ向けて公表しなければならない。土地調査規程は、國務院の土地行政主管部門が國務院の関係する部門と共に制定

する。

第十五条 国务院の土地行政主管部门は、国务院の関係する部門と共に、土地等級評定基準を制定する。

県級以上の人民政府の土地行政主管部门は、同級の関係する部門と共に、土地等級評定基準にもとづき、土地等級について評定を行わなければならない。地方の土地等級の評定結果は、当該級人民政府の審査を経て、一級上の人民政府土地行政主管部门に報告して認可を受けた後、社会に公布しなければならない。

国民経済と社会の発展状況にもとづいて、土地等級は6年に1回調整する。

第四章 耕地の保護

第十六条 土地利用全体計画で確定した都市と村落、集鎮の建設用地の範囲内において、都市計画と村落、集鎮計画を実施するため耕地を占用する場合、および土地利用全体計画で確定した都市建設用地の範囲外において、エネルギー、交通、水利、砒山、軍事施設などの建設項目実施のために耕地を占用する場合は、市・県人民政府、農村集団経済組織および建設単位がそれぞれ、『土地管理法』第三十一条の規定に照らして、耕地の開墾に責任を負う。開墾する条件がない、或いは開墾した耕地が要求に合致しない場合、省、自治区、直轄市の規定に照らして耕地開墾費を納付しなければならない。

第十七条 組織および個人が、土地利用全体計画で確定した開墾禁止区内において土地開発活動に従事することを禁止する。

土地利用全体計画で確定した土地開墾区内において、土地使用权が未確定の国有の荒山、荒地、荒干潟を開発して植林業、林業、牧畜業、漁業の生産に従事する場合は、土地所在地の県級以上の人民政府の土地行政主管部门へ申請を提出し、認可権を有する人民政府へ報告して認可を受けなければならない。

土地使用权が未確定の国有の荒山、荒地、荒干潟の600ヘクタール以下の一度だけ開発する場合は、省、自治区、直轄市が規定する権限に照らして、県以上の地方人民政府が認可する。600ヘクタール以上を開発する場合は、国务院に報告して認可を受ける。

土地使用权が未確定の国有の荒山、荒地、荒干潟を開発して、植林業、林業、牧畜業或いは漁業生産に従事する場合は、県級以上の人民政府の法に依る認可を経て、開発単位或いは個人の長期使用を確定することができる。使用期限は最長でも50年を超えてはならない。

第十八条 県、郷(鎮)の人民政府は、土地利用全体計画に照らして、農村集団経済組織を集めて土地整理計画案を制定させ、実施させなければならない。

地方各級人民政府は措置を講じ、土地利用全体計画に照らして土地整理を推進させなければならない。土地整理で新たに増加した耕地面積の60%は、建設占用耕地の補償指標に充当することができる。

土地整理に必要な経費は受益者負担の原則に照らし、農村集団経済組織と土地使用者が共同で負担する。

第五章 建設用地

第十九条 土地を占用しての建設が、農業用地の建設用地転用に係る場合、土地利用全体計画および土地利用年度計画の中で確定された、農閑地転用指標に合致しなければならない。都市と村落、集鎮の土地を占用しての建設が農業用地の転用に係る場合は、都市計画および村落、集鎮の計画にも合致しなければならない。規定に合致しない場合、農業用地の建設用地転用を認可してはならない。

第二十条 土地利用全体計画で確定した都市建設用地の範囲内において、都市計画を実施するために土地を占有する場合は、以下に挙げる規定に照らして処理する。

(一)市、県の人民政府は、土地利用年度計画に照らして、農業用地の転用計画案、耕地補充計画案、土地収用計画案を策定して、回数を分けて段階的に認可権を有する人民政府に報告する。

(二)許可権限を有する人民政府の土地行政主管部門は、農業用地転用計画案、耕地補充計画案、土地収用計画案の審査を行ない、審査意見を提出して、認可権を有する人民政府に報告し、認可を受ける。その内、耕地補充計画案は、農業用地転用計画案を認可する人民政府が、農業用地転用計画案を認可する際に一括して認可する。

(三)農業用地転用計画案、耕地補充計画案、土地収用計画案は認可を経た後、市、県の人民政府が実施し、具体的な建設プロジェクトに応じてそれぞれ土地を供給する。

土地利用全体計画で確定した村落、集鎮の建設用地の範囲内において、村落、集鎮の計画を実施するために土地を占有する場合、市、県の人民政府が農業用地転用計画案、耕地補充計画案を策定し、前項で規定する手順で処理する。

第二十一条 具体的な建設プロジェクトが、土地を使用する必要がある場合、建設単位は、建設プロジェクトの全体設計にもとづいて一度申請を行い、建設用地の審査認可手続を行わなければならない。期を分けた建設プロジェクト、フィジビリティスタディで確定した計画案にもとづいて、期を分けて建設用地の申請をすることができ、期を分けて建設用地の関係する審査認可手続を行うことができる。

第二十二条 具体的な建設プロジェクトで土地を占有する必要がある、土地利用全体計画で確定した都市建設用地の範囲内において国有建設用地を利用する場合には、以下に挙げる規定に照らして処理する。

(一)建設プロジェクトのフィジビリティスタディの論証を行なう際に、土地行政主管部門が建設プロジェクト用地の関連事項について審査を行ない、建設プロジェクト用地予備審査報告を提出する。フィジビリティスタディを報告し、審査を受ける際には、土地行政主管部門が発行した建設プロジェクト用地予備審査報告を添付しなければならない。

(二)建設単位は建設プロジェクトの関係する許可文書を持参し、市、県の人民政府の土地行政主管部門へ建設用地の申請を提出する。市、県人民政府の土地行政主管部門が審査し、土地供給計画案を策定して、市、県の人民政府に報告して認可を受ける。上級人民政府の認可が必要な場合は、上級人民政府に報告して認可を受けなければならない。

(三)土地供給計画案が認可を経た後、市、県の人民政府が建設単位へ建設用地認可

書を発行する。国有土地を有償使用する場合は、市、県の人民政府の土地行政
主管部門が土地使用者と国有土地有償使用契約を締結する。国有土地を割当使
用する場合は、市、県の人民政府の土地行政主管部門が土地使用者と国有土地
割当決定書を発行する。

(四) 土地使用者は、法に依って土地登記を申請しなければならない。

入札、競売の方式を通じて国有建設用地の使用権を提供する場合には、市、県の
人民政府の土地行政主管部門が、関係する部門と共に計画案を作成し、市、県の人
民政府に報告して認可を経た後、市、県の人民政府の土地行政主管部門が実施し、
かつ土地使用者と土地有償使用契約を締結する。土地使用者は、法に依って土地登
記を申請しなければならない。

第二十三条 具体的な建設プロジェクトで土地の使用が必要な場合は、法に依って土地利用全体
計画で確定した都市建設用地の範囲内において国有建設用地の使用を申請しなければ
ならない。エネルギー、交通、水利、砒山、軍事施設などの建設プロジェクトで土地
の使用が確かに必要で、全体計画で確定した都市建設用地の範囲外の土地を利用し、
その土地が農業用地に係る場合、以下に挙げる規定に照らして処理する。

(一) 建設プロジェクトのフィジビリティスタディを論証する際、土地行政主管部門
が建設プロジェクト用地の関連事項について審査し、建設プロジェクト用地の
予備審査報告を提出する。フィジビリティスタディを報告し認可を受ける際は、
土地行政主管部門が発行した建設プロジェクト用地の予備審査報告を添付しな
ければならない。

(二) 建設単位は、建設プロジェクトの関係する認可文書を持参し、市、県の人民政
府の土地行政主管部門で建設用地申請を行なう。市、県の人民政府の土地行政
主管部門が審査し、農業用地転用計画案、耕地補充計画案、土地収用計画案お
よび用地提供計画案(国有農業用地に係る場合は、土地収用計画案は策定しな
い)を策定し、市、県の人民政府の審査、同意を経た後、段階的に認可権を有す
る人民政府へ報告して認可を受ける。その内、耕地補充計画案は、農業用地転
用計画案を認可する人民政府が、農業用地転用計画案の認可の際に一括で認可
する。用地提供計画は、土地収用を認可する人民政府が、土地収用計画案の認
可の際に一括で認可する(国有農業用地に係る場合、土地提供計画案は農業用地
転用を認可する人民政府が、農業用地転用計画案の認可の際に一括で認可する)。

(三) 農業用地転用計画案、耕地補充計画案、土地収用計画案および用地提供計画案
が認可を経た後、市、県の人民政府が実施し、建設単位に建設用地認可書を発
行する。国有土地を有償使用する場合には、市、県の人民政府土地行政主管部
門が土地使用者と国有土地有償使用契約を締結する。国有土地を割当使用する
場合には、市、県の人民政府土地行政主管部門が土地使用者と国有土地割当決
定書を発行する。

(四) 土地使用者は、法に依って土地登記を申請しなければならない。

建設プロジェクトで土地の使用が確かに必要で、土地利用全体計画において確定
した都市建設用地の範囲外の土地の、農民集団所有の未利用地を利用する場合は、
土地収用計画案と用地提供計画案のみの認可を受ける。

第二十四条 具体的な建設プロジェクトで土地を占有する必要がある、土地利用全体計画で確定した国有未利用地を利用する場合は、省、自治区、直轄市の規定に照らして処理する。但し、国の重点建設プロジェクト、軍事施設や省、自治区、直轄市の行政区域を跨がる建設プロジェクトおよび国务院が規定するその他の建設プロジェクト用地は、国务院へ報告して認可を受けなければならない。

第二十五条 土地収用計画案が法に依って認可を経た後、収用される土地の所在地の市、県の人民政府が実施し、かつ土地収用を認可した機関、認可番号、収用土地の用途、範囲、面積および収用補償の基準、農業者の生活安定措置および土地収用補償処理の期限などは、収用される土地の所在地の郷(鎮)、村において公告する。

収用される土地の所有権者、使用権者は、公告で規定する期限内に、土地権帰属書を持参し、公告で指定する人民政府の土地行政主管部門で土地収用補償登記を行わなければならない。

市、県の人民政府土地行政主管部門は、認可を経た土地収用計画案にもとづいて、関係部門と共に土地収用の補償、生活安定計画案を策定して、収用される土地所在地の郷(鎮)、村において公告し、土地を収用される農村集団経済組織と農民の意見を聴取する。土地収用の補償、生活安定計画案は、市、県の人民政府に報告して認可を受けた後、県、市の人民政府土地行政主管部門が実施する。補償基準について争議がある場合には、県級以上の人民政府が協調する。協調が不調な場合は、土地収用を認可した人民政府が裁決する。土地収用の補償、生活安定措置の合意は、土地収用計画案の実施に影響しない。

土地収用の各項目の費用は、土地収用の補償、生活安定計画案の認可の日より3カ月以内に全額払わなければならない。

第二十六条 土地補償費は、農村集団経済組織の所有に帰し、地上の附着物および生育中の作物の補償費は、地上の附着物および生育中の作物の所有者の所有に帰する。

土地収用の生活安定補助費は、全額を専用資金として使用しなければならない。他へ流用してはならない。生活安定を必要とする者を、農村集団経済組織が生活の安定を組織する場合は、生活安定補助費を農村集団組織に支払い、農村集団組織が管理、使用する。その他の単位が生活の安定を組織する場合、生活安定補助費は生活の安定を行う単位に支払う。統一して生活の安定を行なう必要がない場合は、生活安定補助費は生活安定の必要な個人に支払う、或いは生活安定の必要な個人の同意を得た後、生活安定が必要な者の保険費用に充当する。

市、県および郷(鎮)の人民政府は、生活安定補助費の使用状況に対する監督を強化しなければならない。

第二十七条 河川や道路の応急処置、救済など緊急に土地を使用する必要がある場合には、まず先に土地を使用することができる。その内、土地の臨時使用に属する場合、災害の発生後、原状回復を行ない、かつ元の土地使用者に返還して使用させなければならない、用地の審査認可手続を再度行なわない。永久性の建設用地に属する場合は、災害が収束した後6カ月以内に、建設単位が建設用地の審査認可の追加申請手続を行わなければならない。

第二十八条 建設プロジェクトの施工と地質調査のために、臨時に耕地を占有する必要がある場

合、土地使用者は、臨時使用の期限満了の日より1年以内に耕作条件を回復しなければならない。

第二十九条 国有土地の有償使用の方式には、次のものが含まれる。

- (一) 国有土地の使用権の払下
- (二) 国有土地の賃貸
- (三) 国有土地の使用権を価格設定しての出資或いは株式の購入

第三十条 『土地管理法』第五十五条で規定する新たに追加された建設用地の土地有償使用費とは、国が新たに追加した建設用地から取得すべき平均の土地純収益を指す。

第六章 監督検査

第三十一条 土地管理の監督検査人員は、研修を経て試験に合格した後、土地管理の監督検査の職務に従事することができる。

第三十二条 土地行政主管部門が監督検査の職務を履行するには、『土地管理法』第六十七条で規定する措置を講じる他、以下に挙げる措置も講じることができる。

- (一) 違法案件の当事者、嫌疑者および証人に質問すること
- (二) 検査を受ける単位或いは個人が不法に占有している土地の現場に立ち入り、写真やビデオ撮影を行うこと
- (三) 当事者に進行中の土地の違法行為を停止するよう命じること
- (四) 土地違反の疑いのある単位或いは個人に対して、関係する土地の審査認可、登記手続を停止すること
- (五) 違法の疑いのある嫌疑者に、調査期間中に案件と関係ある財物を換金、移転させないように命じること

第三十三条 『土地管理法』第七十二条の規定に照らして行政処分を行なう場合、行政処罰決定を行った、或いは直接行政処罰決定を行った上級人民政府の土地行政主管部門が行なう。警告、過失記録、重大過失記録の行政処分の決定については、上級土地行政主管部門が直接行なうことができる。降級、免職、解雇の行政処分の決定については、上級土地行政主管部門が国の関係する人事権限および処理手続の規定に照らして行なわなければならない。関係機関に行政処分の建議を提出し、関係機関が法に依って処理する。

第七章 法律責任

第三十四条 本条例第十七条の規定に違反して、土地利用全体計画で確定した開墾禁止区内において開墾を行なった場合は、県級以上の人民政府の土地行政主管部門が期限を設けて是正を命じる。期限を過ぎても是正しない場合は、『土地管理法』第七十六条の規定に照らして処罰する。

第三十五条 臨時使用の土地の上に永久性の建築物、構築物を建造した場合は、県級以上の人民政府の土地行政主管部門が、期限を設けて撤去を命令する。期限を過ぎても撤去されない場合は、処罰の決定を行なった機関が、法に依って人民法院へ強制執行を申請す

る。

第三十六条 土地利用全体計画の制定前に建設済みの、土地利用全体計画で確定された用途に合致しない建築物、構築物について建替え、拡張した場合、県級以上の人民政府の土地行政主管部门が、期限を設けて撤去を命じる。期限を過ぎても撤去しない場合は、処罰の決定を行なった機関が、法に依って人民法院に強制執行を申請する。

第三十七条 土地行政主管部门の業務人員の法に依る職務の執行を妨害する場合、法に依って治安管理処罰を与える、或いは刑事責任を追及する。

第三十八条 『土地管理法』第七十三条の規定に照らして罰金を課す場合、罰金額は不法所得の50%以下とする。

第三十九条 『土地管理法』第八十一条の規定に照らして罰金を課す場合、罰金額は不法所得の5%以上20%以下とする。

第四十条 『土地管理法』第七十四条の規定に照らして罰金を課す場合、罰金額は耕地開墾費の2倍以下とする。

第四十一条 『土地管理法』第七十五条の規定に照らして罰金を課す場合、罰金額は土地回復開墾費の2倍以下とする。

第四十二条 『土地管理法』第七十六条の規定に照らして罰金を課す場合、罰金額は不法占用土地1㎡毎に10元以上30元以下とする。

第四十三条 『土地管理法』第八十条の規定により罰金を課す場合には、罰金額は不用に占用した土地1平方メートル当たり10元以上30元以下とする。

第四十四条 本条例第二十八条の規定に違反して、期限を過ぎても耕作条件を回復しない場合、県級以上の人民政府の土地行政主管部门が期限を設けて耕作条件の回復を命じ、耕地回復開墾費の2倍以下の罰金を課することができる。

第四十五条 土地管理の法律、法規の規定に違反し、国の建設の土地収用を妨害した場合、県級以上の人民政府の土地行政主管部门が土地の供出を命じる。土地の供出を拒否する場合、人民法院に強制執行を申請する。

第八章 附則

第四十六条 本条例は1999年1月1日より施行する。1991年1月4日国务院発布の『中華人民共和國土地管理法実施条例』は、同時に廃止する。

遊休土地処理弁法

国土資源部令

第5号

1999年4月28日発布 施行

第一条 法に依って遊休土地【原文：閑置土地】を処理および充分に利用し、耕地を適切に保護するため、『中華人民共和国土地管理法』、『中華人民共和国都市不動産管理法』および関係する法律、行政法規にもとづき、本弁法を制定する。

第二条 本弁法でいう遊休土地とは、土地使用者が法に依って土地使用権を取得した後、土地使用を認可した元の人民政府の同意を経ずに、規定の期間を超えて開発建設を着工していない建設用地をいう。

以下に挙げる状況の1つを備える場合も、遊休土地であると認定することができる。

- (一) 国有土地有償使用契約或いは建設用地認可書で開発建設着工の日が規定されておらず、国有土地有償使用契約が発効、或いは土地行政主管部门の建設用地認可書発行の日より満1年でも開発建設を着工しない場合
- (二) 開発建設着工済みであるが、開発建設の面積が開発建設着工すべき総面積の3分の1に足りない、或いは払込済み投資額が総投資額の25%に足りず、かつ、認可を経ずに開発建設を中止して連続して満1年以上の場合
- (三) 法律、行政法規で規定するその他の状況

第三条 市、県人民政府の土地行政主管部门は、その認定した遊休土地について土地使用者へ通知し、当該遊休土地の処置方案を作成させなければならない。遊休土地に法に依って抵当権が設定されている場合は、さらに抵当権者に対し処置方案の作成業務に参加するよう通知しなければならない。処置方案が土地使用を認可した元の人民政府の認可を経た後、市、県人民政府の土地行政主管部门が実施を組織する。

処置方案は、以下に挙げる方式を選択することができる。

- (一) 開発建設期間の延長。但し、最長でも1年を超えてはならない。
- (二) 土地の用途を変更し、関係する手続を行った後、開発建設を継続する。
- (三) 臨時使用を手配し、元のプロジェクトの開発建設条件が備わった後に、新たに開発を認可する。土地の価値が増加した場合には、政府が増値地価を受取る。
- (四) 政府が土地使用者のために別の等価の遊休土地或いは現有の建設用地と交換し、開発建設を行う。
- (五) 政府が入札募集、競売などの方式を採用して新たな土地使用者を確定し、元の建設プロジェクトについて開発建設を継続し、かつ元の土地使用者に対し補償を与える。
- (六) 土地使用者が政府と土地使用権返還合意などの文書を締結し、土地使用権

を政府に返還する。政府は、土地所有権返還合意などの文書の約定に照らし、その返還土地と等価の土地を供給しなければならない。

政府、政府関係部門の行為によって形成された遊休土地で、土地使用者が土地有償使用費或いは収用費の一部を支払った場合、前項で規定する方式を選択した場合を除き、実際の支払額が支払うべき額に占める割合に照らして換算し、相応する土地を元の土地使用者に与えて使用させることを確定し、その残りの部分は政府が回収することができる。

第四条 審査認可手続済みの非農業建設で占用する耕地で、1年以内に使用せず、かつ耕作して収穫することのできる場合、当該耕地を元々耕作していた集団或いは個人が耕作を回復しなければならず、用地単位が耕作を組織することもできる。1年以上建設着工しない場合、省、自治区、直轄市の規定に照らして遊休費を納付しなければならない。連続して2年未使用の場合は、元の認可機関の認可を経て、県級以上の人民政府が無償で土地使用者の土地所有権を回収する。当該土地が元は農民の集団所有であった場合は、元の農村集団経済組織に引き渡して耕作を回復させなければならない。

都市計画区範囲内で、払下げなどの有償使用方式を以って土地所有権を取得して、不動産開発を行う遊休土地について、払下げ契約で約定する開発着工日を超えて満1年でも開発着工しない場合、土地所有権払下げ金の20%以下に相当する遊休費を徴収することができる。満2年でも開発着工しない場合は、土地所有権を無償回収することができる。但し不可抗力、政府や政府関係部門の行為或いは開発着工に必要な前期作業により開発着工の遅延が生じた場合は除く。

第五条 本条第四条の規定に照らして国有土地所有権を回収する場合、市、県人民政府の土地行政主管部門が、土地使用を認可した元の人民政府に報告し認可を経た後に公告し、『国有土地所有権回収決定書』を下達して、土地有償使用契約を終了させ、或いは建設用地認可書を取り消し、土地登記および土地証書を抹消する。

第六条 市、県人民政府の土地行政主管部門は、当該行政区域内の遊休土地の状況にもとづき、土地利用全体計画、土地利用年度計画および各項建設の土地に対する需要に依って、遊休土地を優先的に使用しなければならない。

建設用地に遊休土地を使用できる場合には、遊休土地を使用しなければならず、農業用地の占用を認可してはならない。遊休土地の利用が規定の基準に達していない地区については、その次年度の農業用地転用計画指標を審査して減らさなければならない。

第七条 市、県人民政府の土地行政主管部門は、法に依って回収した遊休土地について、改めて用途を明確にし、使用条件を設定し、土地供給方式を確定し、かつ、社会へ向けて公告しなければならない。

回収された国有遊休土地は、以下に挙げる方式を採用して利用しなければならない。

(一)土地利用全体計画で確定された都市建設用地区内においては、土地利用全

体計画および都市計画で確定される用途に照らして、建設プロジェクト或いはその他の臨時用途を配分しなければならない。すぐには建設プロジェクトを手配するすべがなく、耕作条件が破壊されていない場合には、耕作を組織することができる。耕作に適しない場合には、土地緑化などの方式を採用して、政府の予備土地とすることができる。

- (二) 計画用途が農業用地であり、耕作条件が破壊されていない場合は、耕作を回復しなければならない。耕作に適しない場合には、その他の農業用地に変更しなければならない。

第八条 回収された集団所有の遊休土地は、以下の方式を採用して利用しなければならない。

- (一) 土地利用全体計画により確定された村落、集鎮【注：非農業人口を主とする町】の建設用地区内においては、当該集団経済組織のその他の建設プロジェクトに用いなければならない。当該集団経済組織がすぐには建設プロジェクトを手配するすべのない場合には、県級人民政府の土地行政主管部门が交換方案を作成し、1級上の土地行政主管部门に報告して承認を受けた後、法に依ってその他の建設プロジェクトを手配し、かつ、元の集団経済組織に補償を与えることができる。

- (二) 計画用途が農業用地であり、耕作条件が破壊されていない場合には、耕作を回復しなければならない。耕作に適しない場合には、その他の農業用地に変更しなければならない。

第九条 市、県人民政府の土地行政主管部门は、地籍調査および土地変更登記の基礎の上で、遊休土地の位置、面積などの状況を調査して明らかにし、遊休土地の一筆毎のファイルを作り、遊休土地分布現状図を作成し、その利用状況の追跡を監督しなければならない。

第十条 遊休土地を法に依って処置した後に、土地の権利帰属および土地の用途に変化が生じた場合は、関係する規定に照らして土地変更登記を行い、改めて審査して土地証書を発行しなければならない。

第十一条 本弁法は発布の日より施行する。

国有土地使用権合意払下げ規定

国土資源部令

第 21 号

2003 年 6 月 11 日発布 2003 年 8 月 1 日施行

第一条 国有土地資産の管理を強化し、土地資源の配置を最適化し、国有土地使用権の合意払下げ行為を規範化するため、『中華人民共和国都市不動産管理法』、『中華人民共和国土地管理法』および『中華人民共和国土地管理法实施条例』にもとづき、本規定を制定する。

第二条 中華人民共和国国内において、合意方式で国有土地使用権を払下げる場合は、本規定を適用する。

本規定でいう合意による国有土地使用権の払下げとは、国が合意方式を以って国有土地使用権を一定年限内において土地使用者に払下げ、土地使用者が国へ土地使用権払下げ金を支払う行為を指す。

第三条 国有土地使用権の払下げは、法律、法規および規則の規定に照らして、入札募集、競売或いは公示の方式を採用しなければならない場合を除き、合意方式を採用することができる。

第四条 合意による国有土地使用権の払下げは、公開、公平、公正および誠実信用の原則を遵守しなければならない。

合意方式を以って払下げた国有土地使用権の払下げ金は、国の規定にもとづいて確定される最低価額を下回ってはならない。

第五条 合意払下げの最低価額は、新たに追加される建設用地の土地有償使用費、土地収用（立ち退き）補償費用および国の規定に照らして納付すべき関係する税額の和を下回ってはならない。基準地価がある地区では、合意払下げの最低価額は、払下げる土地の所在する級別基準地価の 70% を下回ってはならない。

最低価額を下回る場合、国有土地使用権は払下げてはならない。

第六条 省、自治区、直轄市の人民政府の国土資源行政主管部門は、本規定第五条の規定に依って合意払下げ最低価額を立案し、同級の人民政府へ報告して認可を受けた後に公布し、市、県の人民政府の国土資源行政主管部門が実施しなければならない。

第七条 市、県の人民政府の国土資源行政主管部門は、経済社会発展計画、国の産業政策、土地利用全体計画、土地利用年度計画、都市計画および土地市場の状況にもとづいて、国有土地使用権の払下げ計画を立案し、同級の人民政府へ報告して認可を受けた後に実施を組織しなければならない。

国有土地使用権の払下げ計画が認可を経た後、市、県の人民政府の国土資源行政主管部門は、土地有形市場などの指定の場所において、或いは新聞、インターネットなどのメディアを通じて、社会へ公布しなければならない。

特別な原因により、国有土地使用権の払下げ計画について調整を行う必要が

ある場合は、元の認可機関に報告して認可を受け、かつ前款の規定に照らして、速やかに社会へ公布しなければならない。

国有土地使用权の払下げ計画には、年度土地供給総量、用途別の土地供給面積、区域および土地供給期間などの内容が含まれなければならない。

第八条 国有土地使用权の払下げ計画が公布された後、土地を使用する必要がある単位および個人は、国有土地使用权の払下げ計画にもとづき、市、県の人民政府の国土資源行政主管部門が公布する期間内に、市、県の人民政府の国土資源行政主管部門へ用地意向申請を提出することができる。

市、県の人民政府の国土資源行政主管部門が計画を公布し、申請を受取る期間は、30日を下回ってはならない。

第九条 公布された区域において、同一の区画地に用地意向者が1人のみであれば、市、県の人民政府の国土資源行政主管部門は、本規定に照らし合意方式を採用して払下げることができる。但し、商業、観光、娯楽および商品住宅などの経営性用地は除く。

同一の区画地に2名或いは2名以上の用地意向者がいる場合、市、県の人民政府の国土資源行政主管部門は、『入札募集・競売・公示による国有土地使用权払下げ規定』に照らして、入札募集、競売或いは公示の方式を採用して払下げなければならない。

第十条 合意による払下げ条件に合致するものについて、市、県の人民政府の国土資源行政主管部門は、都市計画などの関係部門と共に、国有土地使用权の払下げ計画、都市計画および用地意向者の申請する用地プロジェクトの類型、規模などに依って、合意による土地の払下げ方案を制定する。

合意による土地の払下げ方案には、払下げ予定の区画地の具体的な位置、境界、用途、面積、年限、土地使用条件、計画設計条件、土地供給期間などが含まれなければならない。

第十一条 市、県の人民政府の国土資源行政主管部門は、国の産業政策および払下げ予定区画地の状況にもとづき、『都市土地価額評価規程』の規定に照らして、払下げ予定区画地の土地価額について評価を行い、市、県の人民政府の国土資源行政主管部門の集団意思決定を経て、合意払下げの底値を合理的に確定しなければならない。

合意払下げの底値は、合意払下げ最低価額を下回ってはならない。

合意払下げの底値が確定した後は、秘密を保持しなければならない。如何なる単位および個人も、これを漏洩してはならない。

第十二条 合意による土地払下げ方案および底値が、認可権を有する人民政府の認可を経た後、市、県の人民政府の国土資源行政主管部門は、用地意向者と土地払下げ価額などについて十分な協議を行わなければならない。協議の結果意見の一致を見て、かつ協議により決定した払下げ価額が払下げ底値を下回らない場合は、合意に達することができる。

第十三条 市、県の人民政府の国土資源行政主管部門は、合意の結果にもとづき、用地意向者と『国有土地使用权払下げ契約』を締結しなければならない。

第十四条 『国有土地使用权払下げ契約』が締結された後7日以内に、市、県の人民政府の国土資源行政主管部門は、合意による払下げ結果を、土地有形市場など指定の場所において、或いは新聞およびインターネットなどのメディアを通じて、社会に公表し、社会の監督を受けなければならない。

合意による払下げ結果の公表期間は、15日を下回ってはならない。

第十五条 土地使用者は、『国有土地使用权払下げ契約』の約定に照らし、土地使用权払下げ金の全額を支払い、法に依って土地登記手続を行った後に、国有土地使用权を取得する。

第十六条 合意による払下げ方式を以って国有土地使用权を取得した土地使用者が、土地使用权払下げ契約で約定した土地の用途を、商業、観光、娯楽および商品住宅などの経営性用途に変更する必要がある場合、払下げ側および市、県の人民政府の都市計画部門の同意を取得し、土地使用权払下げ契約変更合意を締結する、或いは土地使用权払下げ契約を新たに締結し、変更後の土地の用途にもとづいて、変更時の土地市場価額を以って然るべき土地使用权払下げ金を追加納付し、かつ、法に依って土地使用权変更登記手続を行わなければならない。

第十七条 本規定に違反し、以下に挙げる行為の1つがある場合、直接責任を負う主管人員およびその他の直接責任者に対し、法に依って行政処分を与える。

- (一) 規定に照らして国有土地使用权の払下げ計画或いは合意による払下げの結果を公布しない場合
- (二) 払下げ底値を確定する際、集団意思決定を経ない場合
- (三) 払下げ底値を漏洩した場合
- (四) 合意払下げ底値を下回って、国有土地使用权を払下げた場合
- (五) 国有土地使用权の払下げ金を減免した場合

前項の関係する規定に違反し、情状が深刻で犯罪を構成する場合は、法に依って刑事責任を追及する。

第十八条 国土資源行政主管部門の業務人員が、合意による国有土地使用权の払下げの業務において、職務怠慢、職権濫用、不正行為を行った場合、法に依って行政処分を与える。犯罪を構成する場合には、法に依って刑事責任を追及する。

第十九条 合意方式を採用して国有土地使用权を賃貸する場合は、本規定を参照して執行する。

第二十条 本規定は2003年8月1日より施行する。旧国家土地管理局が1995年6月28日に発布した『合意による国有土地使用权の払下げ最低価額確定弁法』は、同時に廃止する。

入札募集、競売、公示による国有建設用地使用权の払下規定（改正）

国土資源部令

第39号

2007年9月28日公布 2007年11月1日施行

第一条 国有建設用地使用权の払下行為を規範化し、土地資源の配置を最適化し、公開、公平、公正な土地使用制度を確立するため、『中華人民共和国物権法』、『中華人民共和国土地管理法』、『中華人民共和国都市不動産管理法』および『中華人民共和国土地管理法实施条例』にもとづき、本規定を制定する。

第二条 中華人民共和国国内において、入札募集、競売或いは公示による払下方式を以って、土地の地表、地上或いは地下に国有建設用地使用权を設定する場合、本規定を適用する。

本規定でいう入札募集による国有建設用地使用权の払下とは、市や県の人民政府の国土資源行政主管部門（以下、払下人と略称）が入札募集公告を公布し、特定或いは不特定の自然人、法人およびその他の組織を招いて国有建設用地使用权の入札に参加させ、入札結果にもとづいて国有建設用地使用权者を確定する行為を指す。

本規定でいう競売による国有建設用地使用权の払下とは、払下人が競売公告を公布し、競買人が指定の期日、場所において公開で価格の競り合いをし、付値の結果にもとづいて、国有建設用地使用权者を確定する行為を指す。

本規定でいう公示による国有建設用地使用权の払下とは、払下人が公示公告を公布し、公告で規定する期限にもとづいて払下げ予定地の取引条件を、指定の土地取引場所に公示公布し、競買人の付値申請を受けて公示価格を更新し、公示期間終了時の付値の結果、或いはその場での価格の競り合いの結果にもとづいて、国有建設用地使用权者を確定する行為を指す。

第三条 入札募集、競売或いは公示による国有建設用地使用权の払下は、公開、公平、公正および誠実の原則を遵守しなければならない。

第四条 工業、商業、観光、娯楽および商品住宅などの経営性の用地、および同一の土地に2つ以上の用地意向者がある場合、入札募集、競売或いは公示の方式を以って払下げなければならない。

前項で規定する工業用地には倉庫用地が含まれるが、採鉱用地は含まない。

第五条 国有建設用地使用权の入札募集、競売或いは公示での払下は、計画的に行わなければならない。

市、県の人民政府の国土資源行政主管部門は、経済社会発展計画、産業政策、土地利用全体計画、土地利用年度計画、都市計画および土地市場状況にもとづいて、国有建設用地使用权の払下年度計画を編制し、同級の人民政府へ報告して認可を受けた後、速やかに社会へ向け公開公布する。

第六条 市、県の人民政府の国土資源行政主管部門は、払下年度計画に照らして、都市計画などの関係する部門と共に、入札募集、競売、公示による払下げ予定地の払下案を立案しなければならない。市、県の人民政府へ報告して認可を受けた後、市、県の人民政府の国土資源行政主管部門が実施する。

前項で規定する払下案には、払下地の空間範囲、用途、年限、払下方式、期間およびその他条件などが含まれなければならない。

第七条 払下人は、入札募集、競売、公示による払下地の状況にもとづいて、入札募

集、競売、公示による払下文書を作成しなければならない。

入札募集、競売、公示による払下文書には、払下公告、入札或いは競買の注意事項、土地使用条件、入札案内或いは競買申請書、見積書、落札通知書或いは成約確認書、国有建設用地使用权払下契約文書が含まれなければならない。

第八条 払下人は、入札、競売或いは公示公告開始日の少なくとも20日前に、土地有形市場或いは指定の場所、メディアにおいて入札募集、競売或いは公示公告を公表し、入札募集、競売、公示による払下地の基本状況および入札募集、競売、公示の期日、場所を公布しなければならない。

第九条 入札募集、競売、公示の公告には、以下に挙げる内容が含まれなければならない。

- (一) 払下人の名称および住所
- (二) 払下地の面積、境界、空間範囲、現状、使用期間、用途、計画指標要求
- (三) 入札人、競買人の資格要求および入札、競買資格取得申請の方法
- (四) 入札募集、競売、公示による払下文書請求の期間、場所および方式
- (五) 入札募集、競売、公示の期間、場所、入札公示の期間、入札および価格の競り合い方式など
- (六) 落札者【原文：中標人、競得人】確定の基準および方法
- (七) 入札、競買保証金
- (八) その他公告が必要な事項

第十条 市、県の人民政府の国土資源行政主管部門は、土地の評価結果および政府の産業政策にもとづいて、入札裁定基準価格或いは予定最低価格を総合的に確定しなければならない。入札最低基準価格或いは予定最低価格は、国が規定する最低価格基準を下回ってはならない。

入札募集の最低基準価格、競売および公示の入札開始価格【原文：起叫価、起始価】や予定最低価格、入札・競買保証金の確定は、集団での意思決定を実行しなければならない。

入札募集の最低基準価格および競売や公示の予定最低価格は、入札募集の開札前および競売や公示での払下の終了前において、秘密を保持しなければならない。

第十一条 中華人民共和国国内外の自然人、法人およびその他の組織は、法律、法規に別途規定がある場合を除き、いずれも入札募集、競売、公示による国有建設用地使用权の払下への参加を申請することができる。

払下人は、入札募集、競売、公示による払下公告中に、公平、公正な競争に影響する制限条件を設定してはならない。公示により払下る場合は、払下公告中で規定する申請締切日を、公示払下終了日の2日前としなければならない。入札募集、競売、公示公告で規定する条件に合致する申請者に対して、払下人は申請者へ入札募集、競売、公示に参加するよう通知しなければならない。

第十二条 市、県の人民政府の国土資源行政主管部門は、入札人、競買人の払下げ予定地の関係する状況の問合せに便宜を提供しなければならない。

第十三条 入札、開札は、以下に挙げる手順に照らして行う。

- (一) 入札人は、入札締め切り時間前に入札書類を入札箱へ投函する。入札募集公告入札書類の郵送を許可している場合、入札人は郵送することができるが、払下人が入札締め切り前に受取ったものを有効とする。

入札書類を入札箱へ投函した後は、取り下げてはならない。入札人は、

入札書類および関係する書面による承諾について責任を引き受けなければならない。

(二) 払下人は、入札募集公告で規定する時間、場所に照らして開札し、すべての入札人の参加を招請しなければならない。入札人或其の推薦する代表者が入札箱の密封状況を検査し、公衆の面前で入札箱を開き、入札書類の枚数を数える。入札人が3人を下回る場合、払下人は入札募集を終了しなければならない。入札人が3人を下回らない場合は、入札人の名称、入札価格および入札書類の主な内容を、逐一発表しなければならない。

(三) 入札評価グループが評価を行う。入札評価グループは、払下人代表や関係する専門家から組成され、メンバーの人数は5人以上の奇数とする。入札評価グループは、入札書類について必要な整理や説明をするよう入札人に要求することができるが、整理或いは説明は、入札書類の範囲を超える、或いは入札書類の実質的内容を変更してはならない。

入札評価グループは、入札募集書類で確定する入札評価基準および方法に照らして、入札書類に対して審議を行う。

(四) 入札募集人は、入札評価の結果にもとづいて、落札人を確定する。

高価落札の原則に照らして落札者を確定する場合は、入札評価グループを設立しなくても良く、入札募集主催者が、開札の結果にもとづいて落札者を確定する。

第十四条 入札募集書類中で規定する各項総合評価基準を最大限度で満たすことができる、或いは入札募集書類の実質的要求を満たすことができ、かつ価格が最高の入札人は、落札人と確定されなければならない。

第十五条 競売会は、以下に挙げる手順に照らして行う。

(一) 主宰者が競買人の数を数える。

(二) 主宰者が競売する土地の面積、境界、空間範囲、現状、用途、使用期限、計画指標要求、着工や竣工時期およびその他の関係する事項を紹介する。

(三) 主宰者が入札開始価格および価格の吊り上げ規則および吊り上げ幅を公表する。予定最低価格がない場合は、明確に提示しなければならない。

(四) 主宰者が入札開始価格を読み上げる。

(五) 競買人が札を上げて価格を応札或いは申出る。

(六) 主宰者がその応札或いは申出価格を確認した後、価格の競り合いを継続する。

(七) 主宰者が3回連続して同一の応札或いは申出価格を読み上げても再度の応札或いは申出がない場合、主宰者はハンマーを打ち、競売の成立を示す。

(八) 主宰者が最高の応札価格或いは申出価格者を落札者として公表する。

第十六条 競買人の最高の応札価格或いは申出価格が予定最低価格に達しない場合、主宰者は競売を終了しなければならない。

競売の主宰者は、競売において、競買人の価格の競り合い状況にもとづいて、競売価格の吊り上げ幅を調整することができる。

第十七条 公示は、以下に挙げる手順に照らして行う。

(一) 公示公告で規定する公示開始日に、払下人が公示地の面積、境界、空間範囲、現状、用途、使用年限、計画指標要求、着工日および竣工日、入札開始価格、価格の吊り上げ規則および吊り上げ幅などを、公示公告で

規定する土地取引場所に公示公布する。

- (二) 条件に合致する競買人が、価格申出書に記入して申し出る。
- (三) 公示主宰者が、その申出価格を確認した後、公示価格の表示を更新する。
- (四) 公示主宰者が、公示公告で規定する公示締め切り時に、落札者を確定する。

第十八条 公示の期間は10日を下回ってはならない。公示の期間は、競買人の価格の競り合い状況にもとづいて、価格の吊り上げ幅を調整することができる。

第十九条 公示の締め切りは、公示主宰者が責任を持って確定しなければならない。公示期限が満了したら、公示主宰者はその場で最高価格およびその価格申出者を公表し、かつ競買人に価格の競り合いを継続する意思があるか否かを尋ねる。競買人が価格の競り合いを継続する意思がある場合、公示払下は、現場での価格の競り合いに入り、現場での価格の競り合いを通じて落札者を確定する。公示主宰者が3回連続して最高公示価格を読み上げ、競買人が価格の競り合いを継続する意思を見せない場合、以下に挙げる規定に照らして、取引を成立させるか否かを確定する。

- (一) 公示期間内において、1人の競買人しか価格を申出ず、かつ申出価格が予定最低価格を下回らず、またその他の条件が合致する場合、公示の取引は成立する。
- (二) 公示期間内において、2人或いは2人以上の競買人が価格を申出た場合、最高額を申出た者を落札者とする。申出価格が同額な場合は、先に申出た者を落札者とするが、予定最低価格を下回る者は除く。
- (三) 公示期間内において、応札者がいない、或いは競買人の申出価格が最低予定価格を下回る、またはいずれもその他の条件に合致しない場合、公示の取引は成立しない。

第二十条 入札募集、競売或いは公示による方式を以って落札者を確定した後、落札者が支払う入札、競買保証金は、譲受地の手付金に転用する。払下人は、入札での落札者へ落札通知書を発送し、或いは競売・公示落札者と取引成立確認書を締結しなければならない。

落札通知書或いは取引成立確認書は、払下人および落札者の名称、払下目標物、取引の期日、場所、価格および国有建設用地使用権払下契約締結の期日、場所などの内容を含まなければならない。

落札通知書或いは取引成立確認書は、払下人および落札者に対して法的効力を備える。払下人が落札結果を変更する、或いは落札者が落札した土地を放棄する場合は、法に依って責任を引き受けなければならない。

第二十一条 落札者は、落札通知書或いは取引成立確認書で約定する期日に照らして、払下人と国有建設用地使用権払下契約を締結しなければならない。落札者が支払った入札、競買保証金は、土地払下代金に当てる。その他の入札人、競買人が支払った入札、競買保証金は、払下人が入札募集、競売、公示終了後の5業務日以内に、返金しなければならない。利息は計算しない。

第二十二条 入札募集、競売、公示終了後、払下人は、10業務日以内に入札募集、競売、公示の結果を土地有形市場或いは指定の場所、メディアにおいて公表しなければならない。

払下人が払下結果を公表するにあたり、譲受人から費用を収受してはならない。

第二十三条 譲受人は、国有建設用地使用権払下契約の約定に照らして土地払下代金

を全額払い込んだ後、土地登記の申請を行い、国有建設用地使用権証書を受領することができる。

払下契約の約定にもとづいて土地払下代金を全額払い込んでいない場合は、国有建設用地使用権証書を発行してはならず、また、払下代金を払い込み済みの比率にもとづいて、国有建設用地使用権証書を分割して発行してはならない。

第二十四条 入札募集、競売、公示の方法を以って国有建設用地の使用権を払下げなければならないところ、無断で合意方式を採用して払下げた場合は、直接責任を負う主管人員およびその他の直接責任者に対して、法に依って処分を行う。犯罪を構成する場合は、法に依って刑事責任を追究する。

第二十五条 落札者に以下に挙げる行為の1つがある場合、落札の結果は無効となる。損失をもたらした場合は、法に依って賠償責任を引き受けなければならない。

(一)虚偽の文書を提出して事実を欺瞞した場合

(二)贈賄、悪意の結託など不法な手段を講じて落札した場合

第二十六条 国土資源行政主管部門の工作人員が、入札募集、競売、公示による払下業務において、職務怠慢、職権濫用、不正行為を行った場合、法に依って処分を行う。犯罪を構成する場合は、法に依って刑事責任を追究する。

第二十七条 入札募集、競売、公示方式を以って国有建設用地使用権を賃貸する場合は、本規定を参照して執行する。

第二十八条 本規定は2007年11月1日より施行する。

土地権利帰属紛争調査処理弁法

国土資源部令

第 17 号

2003 年 1 月 3 日発布 2003 年 3 月 1 日施行

第一条 法に依って、公正、適時に土地権利帰属紛争の調査処理業務を適切に行い、当事者の合法的權益を保護し、土地の社会主義公有制を維持擁護するため、『中華人民共和国土地管理法』にもとづき、本弁法を制定する。

第二条 本弁法でいう土地権利帰属紛争とは、土地の所有権或いは使用権の帰属紛争を指す。

第三条 土地権利帰属紛争の調査処理は、法律、法規および土地管理規則を依拠としなければならない。実際の状況から出発し、歴史を尊重し、現実を直視する。

第四条 県級以上の国土資源行政主管部門は、土地権利帰属紛争案件（以下、紛争案件と略称）の調査および調停の業務に責任を負う。法に依って処理決定をする必要のあるものについては、処理意見を立案し、同級の人民政府に報告して処理決定をしてもらう。

県級以上の国土資源行政主管部門は、専門機構或いは人員を指定し、紛争案件の関係する事項の処理に責任を負わせることができる。

第五条 個人の間、個人と単位の間、単位と単位との間において生じた紛争案件は、紛争土地所在地の県級の国土資源行政主管部門が調査処理する。

前項で規定する個人の間、個人と単位との間において生じた紛争案件は、当事者の申請にもとづき、郷級の人民政府が受理および処理することができる。

第六条 区を設ける市、自治州の国土行政主管部門は、以下に挙げる紛争案件を調査処理する。

- 一. 県級の行政区域を跨るもの
- 二. 同級の人民政、上級の国土資源行政主管部門から処理を任されたもの、或いは関係部門が転送したもの

第七条 省、自治区、直轄市の国土資源行政主管部門は、以下に挙げる紛争案件を調査処理する。

- 一. 区を設ける市、自治州の行政区域を跨るもの
- 二. 紛争の一方が中央の国家機関或いはその直属単位であり、かつ関係する土地の面積が比較的大きなもの
- 三. 紛争の一方が軍隊であり、かつ関係する土地の面積が比較的大きなもの
- 四. 当該行政区域内において比較的大きな影響があるもの
- 五. 同級の人民政府、国土資源部から処理を任されたもの、或いは関係部門が転送したものの

第八条 国土資源部は、以下に挙げる紛争案件を調査処理する。

- 一. 國務院から処理を任されたもの
- 二. 全国範囲内において重大な影響があるもの

第九条 当事者に土地権利帰属紛争が生じ、協議を経ても解決不能である場合、法に依って県級以上の人民政府或いは郷級の人民政府へ処理申請を提出することができ、第五、六、七、八条の規定に照らして、関係する国土資源行政主管部門へ調査処理申請を提出することも

できる。

第十条 土地権利帰属紛争の調査処理を申請する場合は、以下に挙げる条件に合致しなければならない。

- 一. 申請者に紛争の土地と直接利害関係があること
- 二. 明確な請求処理対象、具体的な処理請求および事実根拠があること

第十一条 当事者は、土地権利帰属紛争の調査処理を申請する場合、書面による申請書および関係する証拠資料を提出し、かつ被申請者の人数に照らして副本を提出しなければならない。

申請書には、以下の事項を記載しなければならない。

- 一. 申請者および被申請者の氏名、或いは名称、住所、郵便番号、法定代表者の氏名および職務
- 二. 請求する事項、事実および理由
- 三. 証人の氏名、勤務単位、住所、郵便番号

第十二条 当事者は、代理人に委託して、代理で土地権利帰属紛争の調査処理の申請させることができる。代理人に申請を委託する場合は、授權委託書を提出しなければならない。授權委託書には、委託事項および権限を明記しなければならない。

第十三条 申請者が提出する土地権利帰属紛争調査処理の申請に対し、国土資源行政主管部門は、本弁法第十条の規定に照らして審査を行い、かつ申請書を受取った日より7業務日内に、受理するか否かの意見を提出しなければならない。

受理するべきと認める場合は、受理決定の日より5業務日内に、申請書副本を被申請者へ発送する。被申請者は、申請書副本を受取った日より30日内に、答弁書および関係する証拠資料を提出しなければならない。期間を過ぎても答弁書を提出しない場合、案件の処理に影響しない。

受理するべきでないとする場合には、速やかに不受理提案書を立案し、同級の人民政府へ報告し、不受理決定をしてもらわなければならない。

当事者は、不受理決定に対して不服な場合、法に依って行政再審を申請する、或いは行政訴訟を起すことができる。

同級の人民政府、上級の国土資源行政主管部門が処理を任せる、或いは関係する部門が処理のために転送してきた紛争案件は、本条の関係する規定に照らして審査処理する。

第十四条 以下に挙げる案件は、紛争案件として受理しない。

- 一. 土地権利侵害案件
- 二. 行政区域境界紛争案件
- 三. 土地違法事件
- 四. 農村の土地請負経営権紛争案件
- 五. 土地権利帰属紛争としないその他の事件

第十五条 国土資源行政主管部門は、受理する旨を決定した後、速やかに担当者を指定し、当事者の紛争の事実状況について調査を行わせなければならない。

第十六条 担当者に紛争案件と利害関係がある場合、回避を申請しなければならない。当事者が、担当者に紛争案件と利害関係があると認める場合、当該担当者に回避するよう請求する権利を有する。担当者が回避するか否かは、事案を受理した国土資源行政主管部門が決

定する。

第十七条 担当者は、土地権利帰属紛争の調査処理の過程において、関係する単位或いは個人に対して調査し、証拠を収集することができる。調査を受ける単位或いは個人は、協力し、かつ事実どおりに関係する証明資料を提供しなければならない。

第十八条 土地権利帰属紛争の調査処理の過程において、紛争に係る土地について実地調査をする必要があると国土資源行政主管部門が認める場合、当事者および関係人員に対し、現場に赴くよう通知しなければならない。必要な場合は、関係部門に人員を派遣して調査に協力してもらうよう招請することができる。

第十九条 土地権利帰属紛争の当事者双方は、各自の提出する事実および理由について、挙証責任を負い、調査処理に責任を負う国土資源行政主管部門へ、関係する証拠資料を適時提供しなければならない。

第二十条 国土資源行政主管部門は、紛争案件の調査処理の際、当事者双方が提供する、以下に挙げる証拠資料を審査しなければならない。

- 一. 人民政府発行の土地権利帰属を確定する証憑
- 二. 人民政府或いは主管部門の土地の収用、割当、払下げの認可文書、或いはその他の方式での土地使用の認可文書
- 三. 紛争当事者双方が法に依って達した書面による合意
- 四. 人民政府或いは司法機関による紛争処理の文書或いは付属図面
- 五. その他の関係する証明文書

第二十一条 当事者の提供する証拠資料について、国土資源行政主管部門は、証拠を調査し、事実であることわかれば、事実認定の根拠とすることができる。

第二十二条 土地の所有権および使用权の紛争が解決されるまでは、いずれの一方も土地利用の現状を変更してはならない。

第二十三条 国土資源行政主管部門は、受理した紛争案件について、事実を精査し、権利帰属関係を見極めることの基礎の上で調停を先行させ、当事者が協議による方式で合意に達するよう促さなければならない。調停は、自由意思、合法の原則を堅持しなければならない。

第二十四条 調停により合意に達した場合は、調停書を作成しなければならない。調停書には、以下に挙げる内容を明記しなければならない。

- 一. 当事者の氏名或いは名称、法定代表者の氏名、職務
- 二. 紛争の主要事実
- 三. 合意内容およびその他の関係事項

第二十五条 調停書は、当事者双方の署名或いは押印を経て、担当者が署名し、かつ国土資源行政主管部門の印を押印した後に発効する。

発効した調停書は、法的効力を有し、土地登記の依拠である。

第二十六条 国土資源行政主管部門は、調停書発効の日より15日以内に、民事訴訟法の関係する規定に照らして調停書を当事者に送達し、かつ同時に1級上の国土資源行政主管部門へ写しを報告しなければならない。

第二十七条 調停で合意に達しない場合、国土資源行政主管部門は速やかに調査処理意見を提出し、同級の人民政府に報告して処理決定をしてもらわなければならない。

第二十八条 国土資源行政主管部門は、土地権利帰属紛争を受理した日より6カ月内に、調査処理意見を提出しなければならない。状況が複雑であることにより、規定の期間内に調査処理意見を提出することができない場合は、当該国土資源行政主管部門の主要責任者の認可を経て、適度に延長することができる。

第二十九条 調査処理意見には、以下に挙げる内容が含まれなければならない。

- 一. 当事者の氏名或いは名称、住所、法定代表者の氏名、職務
- 二. 紛争の事実、理由および要求
- 三. 認定した事実および適用した法律、法規などの依拠
- 四. 立案した処理の結論

第三十条 国土資源行政主管部門は調査処理意見を提出した後、5業務日内に同級の人民政府へ報告しなければならない。人民政府が処理決定を下達する。

国土資源行政主管部門の調査処理意見は、同級の人民政府に報告すると同時に、1級上の国土資源行政主管部門に写しを報告する。

第三十一条 当事者は、人民政府が行った処理決定に対して不服な場合、法に依って行政再審を申請する、或いは行政訴訟を起すことができる。

規定の期間内において、当事者が行政再審を申請せず、かつ行政訴訟を起さない場合、処理決定は、直ちに法的効力を生ずる。

発効した処理決定は、土地登記の依拠である。

第三十二条 土地権利帰属紛争の調査処理の過程において、国土資源行政主管部門の業務人員が職務怠慢、職権濫用、不正行為を行い、犯罪を構成する場合は、法に依って刑事責任を追及する。犯罪を構成しない場合は、その所属する単位或いはその上級機関が、法に依って行政処分を与える。

第三十三条 郷級の人民政府が土地権利帰属紛争を処理する場合、本弁法を参照して執行する。

第三十四条 紛争案件の調査処理の文書様式は、国土資源部が統一して制定する。

第三十五条 紛争案件の調査処理費用は、国の関係する規定に照らして執行する。

第三十六条 本弁法は、2003年3月1日より施行する。1995年12月18日に旧国家土地管理局が発布した『土地権利帰属紛争処理暫定施行弁法』は、同時に廃止する。

土地証書管理をさらに規範化することに関する通知

国土資源部

国土資庁発[2006]69号

2006年5月25日

各省、自治区、直轄市の国土資源庁（国土環境資源庁、国土資源局、国土資源家屋管理局、家屋土地資源管理局）：

最近の一時期以降、社会には『中華人民共和国国土資源部土地証書管理専用印』を大量に偽造した、土地証書の勝手な作成販売行為が現れ、証書の一部は国土資源システム内部に流入しており、土地登記の質と信頼度に深刻な影響を与えている。土地証書の印刷、使用管理をさらに規範化し、土地証書の権威性および厳肅性を適切に擁護し、土地登記の信頼度を高め、土地権利者の合法的權益を保護し、土地取引の安全を保証するため、ここに土地証書管理の関係事項を以下のように重ねて確認する。

- 一．国土資源部は、土地証書の統一作成および監督管理業務に責任を負う。統一の土地証書サンプルを制定し、土地証書の作成を監督し、土地証書の印刷枚数および進度を把握し、土地証書の品質検査を推し進める。『中華人民共和国国土資源部土地証書管理専用印』を偽造し、違法に作成販売し、偽の土地証書を使用する行為に対して、関係部門とともに取締りを行う。
- 二．国土資源部の委託を受け、中国土地鈦産法律事務センターは、土地証書の発行サービス、土地証書統一番号の編制などの具体的な事務作業に責任を負う。北京市印刷集团有限公司印刷二廠は、土地証書の統一印刷作業を担当する。
- 三．省級国土資源行政主管部門は、当該管轄区内の土地証書の発注依頼業務に責任を負い、各級国土資源部は、国土資源部の作成監督でない土地証書を購入したり、使用したりしてはならない。『中華人民共和国国土資源部土地証書管理専用印』を偽造し、国土資源部番号のない土地証書は無効である。
- 四．各級国土資源行政主管部門は、当該地区の土地証書の管理および使用状況について、一度全面検査を行わなければならない。『中華人民共和国国土資源部土地証書管理専用印』の偽造行為については、断固とした取締りを行わなければならない。勝手に印刷作成された土地証書については、断固とした整理を行う。勝手に印刷作成された土地証書を購入した関係する責任者については、規律処分を行い、違法行為がある場合は、関係部門へ移管して処理しなければならない。国土資源部は、近日中に土地証書の管理および使用状況について抜き取り検査を行う。

最高人民法院の国有土地使用権契約に係る紛争事件審理の適用法律問題に関する解釈

最高人民法院

2005年6月18日公布 2008年8月1日施行

法釈[2005]5号

『中華人民共和国民法通則』、『中華人民共和國契約法』、『中華人民共和國土地管理法』、『中華人民共和國都市不動産管理法』などの法律の規定にもとづき、民事裁判の実践を考慮し、国有土地法律適用問題について、この解釈を制定する。

一. 土地使用権払下げ契約の紛争

第一条 本解釈でいう土地使用権払下げ契約とは、市、県の人民政府の土地管理部門が払下げ側として、国有土地使用権を一定年限内において譲受側へ払下げ、譲受側が土地使用権払下げ金を支払う合意を指す。

第二条 開発区管理委員会が払下げ側として、譲受側と締結した土地使用権払下げ契約は、無効と認定しなければならない。

本解釈の実施前に、開発区管理委員会が払下げ側として、譲受側と締結した土地使用権払下げ契約で、提訴前に市、県の人民政府の土地管理部門の追認を経たものについては、その契約は有効であると認定することができる。

第三条 市、県の人民政府の認可同意を経て、合意方式で払下る土地使用権の払下げ金が、契約締結時に当該地方政府が国の規定に照らして確定している最低価額を下回る場合、土地使用権払下げ契約で約定された価額条項は無効であると認定しなければならない。

当事者が契約締結時の市場評価価額に照らして、土地使用権払下げ金を納付するよう請求する場合、これを支持しなければならない。譲受側が市場評価価額に照らして補填することに同意せず、契約の解除を請求する場合は、これを支持しなければならない。これによりもたらされた損失は、当事者が過失に応じて責任を引き受ける。

第四条 土地使用権払下げ契約の払下げ側が、使用権払下げ認可手続をしていないことにより、土地を引き渡すことができず、譲受側が契約の解除を請求する場合は、これを支持しなければならない。

第五条 譲受側が、払下げ側および市、県の人民政府の都市計画行政主管部門の同意を経て、土地使用権払下げ契約で約定された土地の用途を変更し、当事者が提訴時の同種用途の土地の払下げ金基準に照らして土地払下げ金の調整を請求する場合、これを支持しなければならない。

第六条 譲受側が、土地使用権払下げ契約で約定された土地の用途を無断で変更し、払下げ側が契約の解除を請求する場合は、これを支持しなければならない。

二. 土地使⽤権譲渡契約の紛争

第七⽋ 本解釈でいう土地使⽤権譲渡契約とは、土地使⽤権者が譲渡側として払下げ土地使⽤権を譲受側へ譲渡し、譲受側が代金を支払う合意を指す。

第八⽋ 土地使⽤権者が、譲渡側として譲受側と土地使⽤権譲渡契約を締結した後、当事者の⼀方が双方の間で土地使⽤権変更登記⼿続が行われていないことを理由に契約の無効確認を請求する場合、これを支持しない。

第九⽋ 譲渡側が払下げ土地使⽤権証書を取得せずに、譲受側と契約を締結して土地使⽤権を譲渡し、提訴前に譲渡側が既に払下げ土地使⽤権証書を取得し、或いは認可権を有する⼈民政府が譲渡に同意した場合、契約は有効であると認定しなければならない。

第十⽋ 土地使⽤権者が譲渡側として⼿下の土地使⽤権について複数の譲渡契約を締結し、譲渡契約が有効な場合において、譲受側のいずれもが契約の履⾏を要求する場合、以下の状況に応じて、それぞれ処理する。

(一) 土地使⽤権変更登記⼿続済みの譲受側が、譲渡側に土地の引渡しなど契約義務の履⾏を請求する場合、これを支持しなければならない。

(二) 土地使⽤権変更登記⼿続がいずれもされておらず、投資開発する土地を先行して合法的に占有している譲受側が、譲渡側に土地使⽤権変更登記など契約義務の履⾏を請求する場合、これを支持しなければならない。

(三) 土地使⽤権変更登記⼿続がいずれもされておらず、また投資開発する土地が合法的に占有されておらず、土地譲渡金を先行して支払った譲受側が、譲渡側に土地の引渡しおよび土地使⽤権変更登記⼿続など契約義務の履⾏を請求する場合、これを支持しなければならない。

(四) 契約がいずれも履⾏されておらず、法に依って先に成立した契約の譲受側が契約の履⾏を請求する場合、これを支持しなければならない。

土地使⽤権を取得できない譲受側が、契約解除、損害賠償を請求する場合は、『中華⼈民共和国契約法』の関係する規定に照らして処理する。

第十一⽋ 土地使⽤権者が認可権を有する⼈民政府の認可を経ずに、譲受側と契約を締結して割当土地使⽤権を譲渡した場合、契約は無効であると認定しなければならない。但し、提訴前に認可権を有する⼈民政府の認可を経て、土地使⽤権払下げ⼿続を行った場合、契約は有効であると認定しなければならない。

第十二⽋ 土地使⽤権者が譲受側と契約を締結して割当土地使⽤権を譲渡し、提訴前に認可権を有する⼈民政府の同意を経て譲渡し、かつ譲受側が土地使⽤権払下げ⼿続を行った場合、土地使⽤権者が譲受側と締結した契約は、補充の性質の契約に照らして処理することができる。

第十三⽋ 土地使⽤権者が譲受側と契約を締結して割当土地使⽤権を譲渡し、提訴前に認可権を有する⼈民政府の決定を経たのに土地使⽤権払下げ⼿続を行わず、かつ当該割当土地使⽤権を直接譲受側に割当てて使⽤させた場合、土地使⽤者が譲受側と締結した契約は、補充の性質の契約に照らして処理することができる。

三. 不動産合作開発契約の紛争

第十四条 本解釈でいう不動産合作開発契約とは、当事者が締結した、払下げ土地使用权、資金などの提供を以って共同の投資とする、利益を共に享受し、リスクを共に負担する不動産合作開発を基本内容とする合意を指す。

第十五条 不動産合作開発契約の当事者の一方が、不動産開発経営資質を備える場合、契約は有効であると認定しなければならない。

当事者双方がいずれも不動産開発経営資質を備えない場合、契約は無効であると認定しなければならない。但し、提訴前に当事者の一方が不動産開発・経営資質を取得済みである、或いは不動産開発経営資質を有する不動産開発企業を法に依って合作で設立している場合、契約は有効であると認定しなければならない。

第十六条 土地使用权者が、認可権を有する人民政府の認可を経ずに、割当土地使用权を投資として他人と契約を締結し、不動産を合作で開発する場合、契約は無効であると認定しなければならない。但し、提訴前に認可手続済みの場合、契約は有効であると認定しなければならない。

第十七条 投資額が不動産合作開発契約の約定を超え、増加された投資額の引受比率について、当事者の協議が不調である場合は、当事者の過失に照らして確定する。当事者の責任とできない事由、或いは当事者の過失を確定するすべのない場合は、約定された投資比率に照らして確定する。投資比率が約定されていない場合は、約定された利益分配比率に照らして確定する。

第十八条 建物の実際建築面積が不動産合作開発契約の約定を下回り、建物の実際建築面積の分配比率について当事者の協議が不調である場合は、当事者の過失に照らして確定する。当事者の責任とできない事由、或いは当事者の過失を確定するすべのない場合は、約定された利益分配比率に照らして確定する。

第十九条 以下に挙げる状況の下、不動産合作開発契約の当事者が不動産プロジェクトの利益の分配を請求する場合、これを受理しない。受理済みの場合は、提訴を却下する。

(一) 法に依って認可を経る必要のある不動産建設プロジェクトが、認可権を有する人民政府の主管部門の認可を経ていない場合

(二) 不動産建設プロジェクトが建設工事計画許可証を取得していない場合

(三) 建設工事計画を無断で変更した場合

当事者が建設工事計画変更の事実を瞞着したことによりもたらされた損害は、当事者が過失に照らして負担する。

第二十条 建物の実際建築面積が計画建築面積を超え、認可権を有する人民政府の主管部門の認可を経た後、超過部分の建物の分配比率について当事者の協議が不調である場合、約定された利益分配比率に照らして確定する。増加された投資額の引受比率について当事者の協議が不調である場合は、約定された投資比率に照らして確定する。投資比率が約定されていない場合には、約定された利益分配比率に照らして確定する。

第二十一条 当事者が計画に違反して開発建設した建物が、認可権を有する人民政府の主管部門に違法建築であると認定され取り壊しを命ぜられ、損失負担について当事者の協議が不調である場合は、当事者の過失に照らして責任を確定する。過失を確定するすべの

ない場合は、約定された投資比率に照らして責任を確定する。投資比率が約定されていない場合は、約定された利益分配比率に照らして責任を確定する。

第二十二條 不動産合作開発契約では投資額を以って利益分配比率を確定することのみが約定されており、当事者が出資を満額払い込んでいない場合、当事者の実際の投資比率に照らして利益を分配する。

第二十三條 不動産合作開発契約の当事者が、建物予約販売金を投資に充当しての利益分配参与を要求する場合、これを支持しない。

第二十四條 不動産合作開発契約で、土地使用权を提供した当事者は、経営リスクを負わず、固定利益を収受するのみであると約定されている場合は、土地使用权譲渡契約であると認定しなければならない。

第二十五條 不動産合作開発契約で、資金を提供した当事者は、経営リスクを負担せず、固定した数の建物を分配するのみであると約定されている場合は、建物売買契約であると認定しなければならない。

第二十六條 不動産合作開発契約で、資金を提供した当事者は、経営リスクを負担せず、固定金額の通貨を収受するのみであると約定されている場合は、借入契約であると認定しなければならない。

第二十七條 不動産合作開発契約で、資金を提供した当事者は、経営リスクを負担せず、リースその他の形式で建物を使用するのみであると約定されている場合は、建物リース契約であると認定しなければならない。

四. その他

第二十八條 本解釈は、2005年8月1日より施行する。施行後に受理される第一審の案件は、本解釈を適用する。

本解釈施行前に最商人民法院が発布した司法解釈が本解釈と一致しない場合は、本解釈を基準とする。

広東省集団建設用地使用权移転管理弁法

広東省人民政府令

第100号

2005年6月23日発布 2005年10月1日施行

第一章 総則

第一条 国の集団建設用地に対する管理を強化し、土地を合理的に利用し、集団建設用地使用権の市場移転秩序を規範化し、経済の持続可能発展を促進させるため、国务院の厳格な土地管理の深化改革に関する決定にもとづき、我が省の実際に結びつけ、本弁法を制定する。

第二条 集団建設用地使用権の払下、賃貸、譲渡、転貸および抵当は、本弁法を適用する。

第三条 農民集団土地を取得して、非農業建設を行う場合、国の関係する産業政策および当地の土地利用全体計画、都市計画或いは村・集鎮【注：非農業人口を主とする町】の計画に合致しなければならない。農業用地の建設用地転用に関する場合は、土地利用年度計画の農業用地転用指標を実行しなければならない。

第四条 以下に挙げる状況の1つにある場合、集団建設用地使用権は移転させてはならない。

(一) 土地利用全体計画、都市計画或いは村・集鎮計画に合致しない場合

(二) 土地権利帰属に争議がある場合

(三) 司法機関および行政機関が法に依って土地権利の差し押さえ或いはその他の形式での制限を裁定、決定した場合

(四) 村民住宅用地の使用権

地上の建築物、その他附着物を譲渡、賃貸および抵当としたことにより、住宅用地の使用権の譲渡、賃貸および抵当を招いた場合は除く。村民は、住宅を売り出し或いは賃貸した後、新しい住宅地を再度申請してはならない。

第五条 払下、譲渡および賃貸の方式を通じて取得した集団建設用地は、商品不動産の開発建設および住宅建設に用いてはならない。

第六条 集団建設用地の使用権を譲渡、賃貸および抵当とする際、その地上の建築物およびその他附着物は、使用権に従って譲渡、賃貸および抵当とされる。集団建設用地上の建築物およびその他の附着物を譲渡、賃貸および抵当とする際、その占用範囲内の集団徳使用権は、建築物およびその他の附着物に従って譲渡、賃貸および抵当とされる。

第七条 集団建設用地使用権の払下、賃貸および抵当は、当該集団経済組織構成員の村民会議の2/3以上の構成員、或いは2/3以上の村民代表の同意を経なければならない。

郷(鎮)農民集団所有の土地は、郷鎮集団経済組織が経営および管理に責任を負い、郷鎮集団経済組織がない場合は、郷鎮人民政府が経営および管理に責任を負う。

第八条 以下に挙げる建設プロジェクトは、集団建設用地を使用することができる。

1. 各種工商企業の設立。国有、集団、私営企業、個人商工業、外商投資企業(中外合弁、中外合作、外商独資企業、「三来一補」企業)、株式制企業、共同経営企業などが含まれ

る。

2. 公共施設および公益事業の建設

3. 農村村民住宅の建設

第九条 国が公共利益の必要のために、法に依って集団建設用地について徴収或いはする場合、農民集団土地所有者および集団建設用地使用者は、これに従わなければならない。

第十条 土地使用者は、市や県の人民政府の建設用地認可文書で規定する用途に照らして土地を使用しなければならない。

土地の用途を変更する必要がある場合には、土地所有者および土地や計画行政主管部門の同意を経て、元の用途を認可した市や県の人民政府に報告して認可を受けなければならない。

第十一条 県級以上の人民政府の土地行政主管部門は、当該行政区域内の集団建設用地使用権の移転の管理および監督に責任を負う。

県級以上の人民政府の農業、会計監査、労働保障、民政などの行政主管部門は、各自の職責に照らして、農民集団が集団建設用地の移転を通じて取得した収益の管理使用について、指導および監督検査を強化しなければならない。

第二章 集団建設用地使用権の払下、賃貸

第十二条 集団建設用地使用権の払下とは、農民集団土地所有者が、一定の期間の集団建設用地使用権を土地使用者に譲与し、土地使用者が農民集団土地所有者へ払下金を支払う行為を指す。集団建設用地使用権を以って価格設定して出資し、他者と合作、共同経営などの形式で、共同で企業を設立する場合は、集団建設用地使用権の払下と見なす。

集団建設用地使用権の賃貸とは、集団土地所有者或いは集団建設用地使用権者が賃貸人として、集団建設用地を借受人に賃貸して使用させ、借受人が賃貸人へ賃貸金を支払う行為を指す。

第十三条 集団建設用地使用権の払下、賃貸は、書面による契約を締結しなければならない。

集団建設用地使用権の払下、賃貸の最長年限は、同類用途の国有土地権利帰属証明の最長年限を超えてはならない。

第十四条 集団建設用地使用権を払下、賃貸或いは価格設定して出資する場合、農民集団土地所有者および土地使用者は、当該土地の関係する権利帰属証明、集団建設用地使用権払下、賃貸或いは価格設定した出資契約（その村民の移転同意の書面資料を含む）を持参し、規定にもとづいて、市や県の人民政府の土地行政主管部門で土地登記および関係する権利帰属証明受領の手続を行わなければならない。市や県の人民政府の土地行政主管部門は、法に依ってこれを処理する。

第十五条 集団建設用地使用権を払下、賃貸して、商業、観光、娯楽など経営性プロジェクトに使用する場合、国有土地権利帰属証明公開取引の手続および方法を参照して、土地取引市場の入札、競売、公示などの方式を通じて行わなければならない。

第十六条 集団建設用地使用権の払下、賃貸契約で約定した土地使用年限が満期となれば、土地権利帰属証明は農民集団土地所有者が無償で回収し、その地上の建築物、付着物は、集団建設

用地使用権の払下、賃貸契約の約定に照らして処理する。

元の土地使用者が土地の継続使用を要求する場合、土地使用年限満期前に、農民集団土地所有者と話し合いを行い、集団土地所有者が継続使用に同意した場合、本弁法の規定にもとづいて、改めて集団建設用地使用権登記手続を行わなければならない。

第三章 集団建設用地使用権の譲渡、又貸し

第十七条 集団建設用地使用権の譲渡とは、農民集団建設用地使用権者が集団建設用地使用権をさらに移転させる行為を指す。集団建設用地の又貸しとは、借受人が集団建設用地使用権をさらに賃貸する行為を指す。

第十八条 集団建設用地使用権の譲渡、又貸しは、書面による契約を締結しなければならない。

集団建設用地使用権を譲渡する場合、元の譲受人の権利、義務はそれに伴って移転する。集団建設用地使用権を又貸しする場合、又貸し人は元の賃借契約を継続して履行しなければならない。

集団建設用地使用権の譲渡、又貸しの年限は、元の土地使用年限から使用済みの年限を除いた残りの年限とする。

第十九条 集団建設用地使用権を譲渡、又貸しする場合、当事者双方は集団土地使用権帰属証明および関係する契約を持参し、市や県の人民政府の土地行政主管部门で土地登記および関係する権利帰属証明の受領手続を申請しなければならない。市や県の人民政府の土地行政主管部门は、法に依ってこれを処理する。

第四章 集団建設用地使用権の抵当

第二十条 集団建設用地使用権の抵当とは、集団建設用地使用権者が集団建設用地に対する占有を移転せず、当該集団建設用地使用権を債権の担保とする行為を指す。

第二十一条 集団建設用地使用権の抵当は、書面による契約を締結し、かつ市や県の人民政府の土地行政主管部门で抵当登記を行わなければならない。

農民集団土地所有者が集団建設用地使用権を抵当とする場合、抵当登記手続を申請する際、当該集団経営組織の村民会議の2/3以上の構成員、或いは2/3以上の村民代表の抵当に同意する書面資料を提供しなければならない。

第二十二条 集団建設用地使用権が抵当物件とされている場合で、債務者が債務を履行しない際、抵当権者は、法に依って抵当とした集団建設用地使用権を処分する権利を有する。

抵当財産を処分したことにより取得した集団建設用地使用権および地上建築物やその他付着物の所有権は、名義書換登記を行わなければならない。

第二十三条 抵当集団建設用地使用権の処分所得は、抵当権者は優先償還権を有する。

第二十四条 債務の全額償還或いはその他の原因で、抵当権が消滅した場合、抵当登記の抹消手続を行わなければならない。

第五章 土地収益

第二十五条 集団土地所有者が集団建設用地使用権の払下、賃貸で取得した土地収益は、農村集団財産に納入して統一管理しなければならない。そのうち、50%以上は銀行（農村信用社）の専用口座に預入れ、特別支出金は当該集団経済組織構成員の社会保障手配に使用しなければならない、その他の使用に流用してはならない。具体的な実施弁法は、省の労働保障部門が省の農業、民政、財政、衛生などの部門とともに制定し、省の人民政府へ報告して認可された後に実施する。

第二十六条 集団建設用地使用権を払下、譲渡および賃貸する場合は、土地行政主管部門へその価額を申告し、かつ法に依って関係する税金を納付しなければならない。集団建設用地使用権の譲渡で付加価値が発生した場合は、国有土地増値税徴収基準を参照して、市や県の人民政府へ関係する土地増値収益を納付しなければならない。土地増値収益の徴収および使用管理弁法は、省の財政部門が省の国土資源、物価部門とともに別途制定し、省の人民政府へ報告して認可された後に実施する。

第二十七条 市や県の人民政府の土地行政主管部門は、当該行政区域内の集団建設用地使用権の基準地価を制定し、かつ市や県の人民政府に報告して認可された後に公布する。

第六章 法律責任

第二十八条 集団建設用地を遊休地とした場合は、市や県の人民政府の土地行政主管部門が是正を命じる。農民集団土地所有者が遊休地について直接責任を負う場合は、土地の遊休状況を是正するまで、市や県の土地行政主管部門は、その所有者の建設用地の新規追加審査認可手続きを一時停止する。

第二十九条 単位および個人が、払下、譲渡、賃貸の方式を通じて取得した集団建設用地を商品不動産開発プロジェクトおよび住宅建設に使用する場合、市や県の土地行政主管部門は是正を命じる。是正を拒否する場合は、土地の返還を命じる。

第三十条 本弁法第十五条の規定に違反し、集団建設用地使用権の公開取引を実行しない場合、県級以上の土地行政主管部門は、その者について財産権変更登記或いはその他項目の権利登記手続を行ってはならない。

第七章 附則

第三十一条 集団建設用地使用権移転の契約文書書式は、省の国土資源部門が制定する。

第三十二条 本弁法は2005年10月1日より実施する。

佛山市土地登記受取基準発布に関する通知

佛山市国土資源局

佛国土資字[2005]57号

2005年3月21日

各分局：

全市の地籍管理業務を強化し、土地登記行為を統一規範し、法に依る行政を実行し、公民や法人およびその他組織の合法的權益を保護するため、『中華人民共和国土地管理法』、『中華人民共和国不動産管理法』にもとづき、『土地登記規則』、『土地所有権および使用権確定に若干規定』、国土資発（2003）383号『土地登記業務をさらに規範化させることに関する通知』の精神に照らして、各分局に土地登記受取について求めた意見の基礎の上で、関係者を組織して各種土地登記受取基準について討論修正を行った結果、ここに『佛山市土地登記受取基準』を発布する。当該区の実際状況に結びつけ、真摯に徹底執行されたい。執行の過程において問題や提案があれば、適時市局へ反映されたい。

付属文書：『佛山市土地登記受取基準』

佛山市土地登記受取基準

『中華人民共和国土地管理法』、『中華人民共和国不動産管理法』にもとづき、『土地登記規則』、『土地所有権および使用権確定に若干規定』、国土資発（2003）383号『土地登記業務をさらに規範化させることに関する通知』に照らし、同時に区画調整権限委譲後の我が市の実際状況に結びつけ、佛山市土地登記受取基準を制定する。

本基準は次のものに適用する。

1. 土地の新規登記
2. 土地使用権、所有権および土地のその他権利の設定登記
3. 土地使用権、所有権および土地のその他権利の変更登記
4. 名称、住所および土地用途の変更登記
5. 土地の抹消登記および土地証書遺失再発行登記
6. 土地証書検査

一. 払下国有土地使用権

1. 土地登記申請書（原本）
2. 申請者の身分証或いは身分証明（コピー）
3. 用地認可文書および徴収地表示図（原本）
4. 国有土地使用権払下契約（原本）
5. 計画設計の要点および赤線図、計画許可証（コピー）
6. 土地払下金支払証憑、土地契約税完納（免税）証（原本）
7. デジタル地籍調査測量筆図（原本）
8. 他人に委託して手続を行う場合は、委託授權書（原本）および受託者の身分証（コピー）が必要

注：1. 提出するコピー資料は原本と照合して誤りがないか確認し、確認印を押印すること（A4以上の用紙にコピーのこと）。

2. 身分証明とは、法人コード証、組織機関コード証、営業許可証などのコピー資料を指す。

3. コピー資料が単位の財産権に関する場合は、公印を押印すること。

4. 申請者が16歳未満の場合、後見公証書（原本）を提出すること。

二. 割当国有土地使用権

1. 土地登記申請書（原本）
2. 申請者の身分証或いは身分証明（コピー）
3. 用地認可文書および徴収地表示図（原本）
4. 計画設計の要点および赤線図、計画許可証（コピー）
5. 割当土地使用合意書（原本）
6. デジタル地籍調査測量筆図（原本）
7. 計画許可証（コピー）
8. 関係する土地徴収税费全額納付済みの証憑（コピー）
9. 他人に委託して手続を行う場合は、委託授權書（原本）および受託者の身分証（コピー）が必要

三. 割当国有土地使用権の譲渡（入札競売、司法裁決を含む）

1. 土地登記申請書（原本）
2. 申請者の身分証或いは身分証明（コピー）
3. 土地評価報告書（コピー）
4. 公開取引の取引成立確認書（原本）
5. 土地増値税、営業税など税金の完納（免税）証明（原本）
6. デジタル地籍調査測量筆図（原本）
7. 国有土地使用証（原本）
8. 国有制企業事業単位に属する土地使用権の譲渡は、土地登記申請書内に上級の資産部門が公印を押印すること。株式有限公司に属する土地使用権の譲渡は、株主が署名し同意した証明を提出すること。

9. 他人に委託して手続を行う場合は、委託授權書（原本）および受託者の身分証（コピー）が必要

四. 払下国有土地所有権の譲渡（入札競売、司法裁決を含む）

1. 土地登記申請書（原本）
2. 申請者の身分証或いは身分証明（コピー）
3. 土地評価報告書（コピー）
4. 公開取引の取引成立確認書（原本）
5. 国有土地譲渡契約書（原本）
6. 土地増値税、営業税など税金の完納（免税）証明（原本）
7. デジタル地籍調査測量筆図（原本）
8. 国有土地使用証（原本）
9. 国有制企業事業単位に属する土地所有権の譲渡は、土地登記申請書内に上級の資産部門が公印を押印すること。株式会社に属する土地所有権の譲渡は、株主が署名し同意した証明を提出すること。
10. 他人に委託して手続を行う場合は、委託授權書（原本）および受託者の身分証（コピー）が必要

五. 土地使用証の遺失

1. 土地登記申請書（原本）
2. 申請者の身分証或いは身分証明（コピー）
3. 『佛山日報』に掲載された遺失声明の紙面および土地証抹消の公告（原本）
4. 不動産権証或いは不動産所有権証（原本）
5. デジタル地籍調査測量筆図（原本）
6. 他人に委託して手続を行う場合は、委託授權書（原本）および受託者の身分証（コピー）が必要

六. 土地証年度検査

1. 土地登記申請書（原本）
2. 土地証年度検査申告表（原本）
3. 申請者の身分証或いは身分証明（コピー）
4. 国有土地使用証（原本）
5. 他人に委託して手続を行う場合は、委託授權書（原本）および受託者の身分証（コピー）が必要

七. 土地証抹消登記

1. 土地登記申請書（原本）
2. 申請者の身分証或いは身分証明（コピー）
3. 土地証抹消申請の報告或いは根拠（原本）
4. 国有土地使用証（原本）

5. 他人に委託して手続を行う場合は、委託授權書（原本）および受託者の身分証（コピー）が必要

八. 国有企業制度改革の土地使用权

1. 土地登記申請書（原本）
2. 国有土地使用証（原本）
3. 不動産権証或いは不動産所有権証（コピー）
4. 上級部門の制度改革認可文書或いは資産評価プロジェクト立案審査認可表（コピー）
5. 資産評価報告および土地評価報告（コピー）
6. 財政部が発効した資産評価結果確認文書（コピー）
7. 評価結果届出表（コピー）
8. 企業審査変更登記通知書（原本）
9. 主管資産経営公司（或いは企業指導グループ）の株式会社化の回答（コピー）
10. 抵当権者の制度改革名称変更などの同意証明（原本）
11. デジタル地籍調査測量筆図（原本）
12. 用地認可文書（コピー）
13. 他人に委託して手続を行う場合は、委託授權書（原本）および受託者の身分証（コピー）が必要

九. 土地用途の変更

1. 土地登記申請書（原本）
2. 申請者の身分証或いは身分証明（コピー）
3. 国有土地使用証（原本）
4. 不動産権証或いは不動産所有権証（コピー）
5. 土地用途変更認可の証明文書或いは審査認可表（原本。払下済みのものは、改めて払下契約を締結）
6. 計画設計の要点および赤線図（コピー）
7. デジタル地籍調査測量筆図（原本）
8. 他人に委託して手続を行う場合は、委託授權書（原本）および受託者の身分証（コピー）が必要

十. 土地使用者の住所変更

1. 土地登記申請書（原本）
2. 申請者の身分証或いは身分証明、戸籍簿（コピー）
3. 国有土地使用証（原本）
4. 不動産権証或いは不動産所有権証（コピー）
5. 住所変更証明文書（原本）
6. デジタル地籍調査測量筆図（原本）
7. 他人に委託して手続を行う場合は、委託授權書（原本）および受託者の身分証（コピー）が必要

十一. 土地使用者の名称変更（個人は含まず）

1. 土地登記申請書（原本）
2. 申請者の身分証或いは身分証明（コピー）
3. 国有土地使用証（原本）
4. 名称変更証明文書（コピー）
5. 工商行政部門が名称変更に同意した登記証明
6. デジタル地籍調査測量筆図（原本）
7. 他人に委託して手続を行う場合は、委託授權書（原本）および受託者の身分証（コピー）が必要

十二. 土地抵当登記

1. 土地登記申請書（原本）
2. 国有土地使用証（原本）
3. 抵当契約書および相応する借款契約書（原本）
4. 土地評価報告（および国土部門の登録を経た地価評価結果）（コピー）
5. 抵当双方の合法的身分証明（コピー）
6. 共有者が抵当に同意した書面による証明（コピー）
7. 不動産所有権証或いは不動産権証（コピー）
8. 集団土地使用権の抵当に係る場合は、当該集団土地所有者が抵当に同意する証明を提出すること（原本）
9. 『中華人民共和国公司法』の規定にもとづいて改組する会社が土地使用権を抵当とする際は、董事会或いは株主会が同意する書面による証明を提出すること（原本。会社の公印を押印）
10. 土地使用権を分割して抵当とする場合、抵当双方が押印認可した分割のデジタル地籍調査測量筆図（原本）を提出すること
11. 賃貸済みの土地を抵当とする場合、抵当とされる事項を借用人がすでに知らされていることの書面による証明（原本）を提出すること
12. 他人に委託して手続を行う場合は、委託授權書（原本）および受託者の身分証（コピー）が必要

中外合作企業に対する土地使用権投資の関連問題に関する回答

国家土地管理局

国土批[1996]24号

1996年3月28日発布 施行

広東省国土庁：

貴庁の『中外合作企業の土地使用権投資の関連問題について行政司法解釈を要求することに関する伺い』(粵国土字[1995]57号)を受取った。研究の結果、ここに以下のように回答する。

- 一. 中国国内において設立する中外合作経営企業は、『中華人民共和国外合作経営企業法』で規定する条件に合致しなければならない。合作の一方が土地使用権を以って投資とする、或いは合作条件とする場合は、同時に以下の条件も備えなければならない。
 1. 土地使用権を提供する一方は、事前に法に依って当該土地の使用権を取得していること。
 2. 投資とする土地使用権が割当方式で取得したものである場合、関係する法律、法規の規定に照らして、土地使用権の譲渡手続を行い、かつ当地の人民政府へ土地使用権譲渡金を追加納付していること。
 3. 合作企業が法に依って中国の法人格を取得した後、上述の土地を使用する場合、土地使用権の変更登記手続を行わなければならない。
- 二. 土地使用権を以って投資とする場合の投資金額は、国の関係する規定に照らして、土地評価資格を有する評価機関が、土地の評価を通じて、土地を提供する際の市場価格にもとづいて価格を確定する。その評価結果は、県級以上の人民政府の土地管理部門の確認を経なければならない。
- 三. 土地使用権を以って投資とする、或いは合作条件とする一方が有する権利および引き受ける義務や責任は、双方が協議し、合作企業契約の中で約定しなければならない。

外商投資企業の用地管理業務強化に関する通知

国家土地管理局

国土[建]字第 112 号

1987 年 5 月 19 日 発布 施行

2003 年 2 月 20 日 失効

各省、自治区、直轄市および計画単列省轄市（行政区）の土地（国土）管理局（庁）：

対外開放政策を実行して以降、外商投資企業の我が国における発展は非常に早く、現在すでに 8000 余社あり、全国 29 の省、自治区、直轄市に広がっている。投資環境を絶えず改善し、外商投資企業に対する管理を強化するため、1979 年以降、国は前後して『中外合弁企業法』、『國務院の中外合営企業建設用地に関する暫定規定』、『中外合弁経営企業法実施条例』、『國務院の外商投資奨励に関する規定』など一連の法律、法規および条令を公布した。外商投資企業の用地管理強化は非常に重要であり、この方面の業務を適切に行わなければならないことがわかる。

調査によれば、現在の各地の外商投資企業用地に対する管理は弱く、程度こそ異なれ、管理制度の不完全、事務効率の低さ、土地利用の不合理などの問題が存在し、良好な投資環境および土地の経済的社会的効果の発揮に非常に不利である。外商投資企業の用地管理業務を強化するため、ここに関係する要求を以下のように通知する。

- 一、外商投資企業の用地管理業務を積極的に展開し、『中華人民共和国土地管理法』の規定に照らし、外商投資企業の用地に対して統一管理を実行する。経済特区都市および沿海開放都市の土地統一管理機関の建設を特に強化し、各経済技術開発区の土地管理業務の展開を援助、指導し、外商投資企業の用地管理を重要な作業日程に組み込まなければならない。
- 二、外商投資企業の用地管理の地方性法規および制度を急ぎ制定する。國務院の中外合弁経営企業、中外合作経営企業、外資企業の土地使用に関する管理弁法の公布前に、各地は公布済みの『中華人民共和国土地管理法』、『國務院の中外合営企業建設用地に関する暫定規定』、『國務院の外商投資奨励に関する規定』など関係する法律および政策に照らして、調査研究の基礎の上で、具体的な状況に結びつけ、当該地区の行政法規および制度を制定し、当該地の人民政府が発布、実施することができる。
- 三、関係部門と積極的に協力し、外商投資企業が集中する経済特区都市および沿海開放都市の経済技術開発区土地利用に対するフィジビリティスタディを強化し、開発区計画の審査業務に参加する。総合開発建設を提唱し、用地を節約し、利用率を向上させる。
- 四、『土地管理法』および各省、自治区、直轄市の建設用地の審査認可権限に対する規定を厳格に執行し、外商投資企業の用地申請報告認可手続を履行する。用地申請者は、一律土地管理部門で法に依って手続を行う。都市計画区内におけるプロジェクト用地選定は、都市計画に合致し

なければならず、都市計画管理部門の業務関係および手続と協調させなければならない。手続をできるだけ簡便化し、効率を向上させなければならない。用地は同級の人民政府の認可を経た後、速やかに割当て、用地を保証しなければならない。外商投資企業が使用済みの土地については、きちんと整理しなければならず、申告審査認可を経っていないものは処分を行い、追加手続を行わせなければならない。2年以上放置して未使用の土地は、元の認可機関へ報告し、別途統一配置し使用することができる。

五. 外商投資企業の用地の登記、許可証発給業務を適切に行う。手続済みの企業の用地については、整理を行った後、速やかに土地登記手続、土地使用証発給を行わなければならない。新たに認可された企業用地については、速やかに土地登記手続を行い、土地使用証を発給しなければならない。使用期間が満了、或いは期間満了前に企業が生産停止、解散した場合、その使用した土地は同時に返還し、譲渡したり抵当に入れたりしてはならない。延期して使用する必要がある場合は、改めて申請して認可を受け、使用权を確認しなければならない。

六. 土地の有償使用を堅持し、土地使用費の受取業務を適切に行う。『国務院の中外合営企業建設用地に関する暫定規定』では、「中外合営企業用地は、新たに収用した土地であれ、元の企業が利用する用地であれ、いずれも用地使用費を計算徴収する」と規定している。徴収計算基準は、省、自治区が人民政府と協調し、当該地の実際の状況にもとづいて、具体的に確定する。製品輸出企業および先進技術企業については、『国務院の外商投資奨励に関する規定』で規定する基準を執行する。外商投資企業の合法的權益を保護するため、各地は監督検査を強化し、乱収費などの好ましくない現象を徹底して制止しなければならない。

以上通知する。これに照らして真摯に執行することを望む。執行の過程で問題や意見があれば、速やかに我が局へ報告されたい。

外商投資企業の用地管理業務強化に関する通知

国家土地管理局

国土[建]字第 112 号

1987 年 5 月 19 日発布 施行

2003 年 2 月 20 日失効

各省、自治区、直轄市および計画単列省轄市（行政区）の土地（国土）管理局（庁）：

対外開放政策を実行して以降、外商投資企業の我が国における発展は非常に早く、現在すでに 8000 余社あり、全国 29 の省、自治区、直轄市に広がっている。投資環境を絶えず改善し、外商投資企業に対する管理を強化するため、1979 年以降、国は前後して『中外合弁企業法』、『国务院の中外合営企業建設用地に関する暫定規定』、『中外合弁経営企業法実施条例』、『国务院の外商投資奨励に関する規定』など一連の法律、法規および条令を公布した。外商投資企業の用地管理強化は非常に重要であり、この方面の業務を適切に行わなければならないことがわかる。

調査によれば、現在の各地の外商投資企業用地に対する管理は弱く、程度こそ異なれ、管理制度の不完全、事務効率の低さ、土地利用の不合理などの問題が存在し、良好な投資環境および土地の経済的社会的効果の発揮に非常に不利である。外商投資企業の用地管理業務を強化するため、ここに関係する要求を以下のように通知する。

- 一、外商投資企業の用地管理業務を積極的に展開し、『中華人民共和国土地管理法』の規定に照らし、外商投資企業の用地に対して統一管理を実行する。経済特区都市および沿海開放都市の土地統一管理機関の建設を特に強化し、各経済技術開発区の土地管理業務の展開を援助、指導し、外商投資企業の用地管理を重要な作業日程に組み込まなければならない。
- 二、外商投資企業の用地管理の地方性法規および制度を急ぎ制定する。国务院の中外合弁経営企業、中外合作経営企業、外資企業の土地使用に関する管理弁法の公布前に、各地は公布済みの『中華人民共和国土地管理法』、『国务院の中外合営企業建設用地に関する暫定規定』、『国务院の外商投資奨励に関する規定』など関係する法律および政策に照らして、調査研究の基礎の上で、具体的な状況に結びつけ、当該地区の行政法規および制度を制定し、当該地の人民政府が発布、実施することができる。
- 三、関係部門と積極的に協力し、外商投資企業が集中する経済特区都市および沿海開放都市の経済技術開発区土地利用に対するフィジビリティスタディを強化し、開発区計画の審査業務に参加する。総合開発建設を提唱し、用地を節約し、利用率を向上させる。
- 四、『土地管理法』および各省、自治区、直轄市の建設用地の審査認可権限に対する規定を厳格に執行し、外商投資企業の用地申請報告認可手続を履行する。用地申請者は、一律土地管理部門で法に依って手続を行う。都市計画区内におけるプロジェクト用地選定は、都市計画に合致し

なければならず、都市計画管理部門の業務関係および手続と協調させなければならない。手続をできるだけ簡便化し、効率を向上させなければならない。用地は同級の人民政府の認可を経た後、速やかに割当て、用地を保証しなければならない。外商投資企業が使用済みの土地については、きちんと整理しなければならず、申告審査認可を経ていないものは処分を行い、追加手続を行わせなければならない。2年以上放置して未使用の土地は、元の認可機関へ報告し、別途統一配置し使用することができる。

五. 外商投資企業の用地の登記、許可証発給業務を適切に行う。手続済みの企業の用地については、整理を行った後、速やかに土地登記手続、土地使用証発給を行わなければならない。新たに認可された企業用地については、速やかに土地登記手続を行い、土地使用証を発給しなければならない。使用期間が満了、或いは期間満了前に企業が生産停止、解散した場合、その使用した土地は同時に返還し、譲渡したり抵当に入れたりしてはならない。延期して使用する必要がある場合は、改めて申請して認可を受け、使用权を確認しなければならない。

六. 土地の有償使用を堅持し、土地使用費の受取業務を適切に行う。『国務院の中外合営企業建設用地に関する暫定規定』では、「中外合営企業用地は、新たに収用した土地であれ、元の企業が利用する用地であれ、いずれも用地使用費を計算徴収する」と規定している。徴収計算基準は、省、自治区が人民政府と協調し、当該地の実際の状況にもとづいて、具体的に確定する。製品輸出企業および先進技術企業については、『国務院の外商投資奨励に関する規定』で規定する基準を執行する。外商投資企業の合法的權益を保護するため、各地は監督検査を強化し、乱收費などの好ましくない現象を徹底して制止しなければならない。

以上通知する。これに照らして真摯に執行することを望む。執行の過程で問題や意見があれば、速やかに我が局へ報告されたい。

**中外合弁企業がその他の企業を合併する際、
関係する集団土地の用地手続をどのように行うかに関する回答**

国家土地管理局

国土批[1997]110 郷

1997 年 10 月 10 日 発布 施行

2000 年 1 月 3 日 失効

浙江省土地管理局：

貴局の『中外合弁企業がその他の企業を合併する際、関係する集団土地は、どの種類の用地手続を行うべきかの問題に関する伺い』（浙土[1997]49号）を受取った。研究の結果、ここに以下のように回答する。

我が国の現行の土地管理の法律、法規および政策の関係する規定にもとづき、外商投資企業は直接集団土地の使用権を取得してはならない。中外合弁企業が合併の方式を通じて、合併される企業が占有する集団土地を取得したい場合は、法に依って当該集団土地を国有に変更しなければならず、その後、払下げ或いはリースなどの方式で、中外合弁企業へ国有土地使用権を提供することができる。