

中国の建設用地使用权について

田 中 嗣 久

一・序論

わが国とは異なり、社会主義国中国では個人の所有地は存在せず、土地は国有か農民集団（原語は「农民集体」）所有である。したがって、個人が土地を使用する場合は国か農民集団から土地使用権を取得しなければならない。一方、国有地や農民集団所有地はそれぞれ建設用地、農業用地、未利用地に分かれる。そこで、本稿では「他人の土地を利用した建築物の所有」に関して、国有地の建設用地にのみ認められる建設用地使用权の研究を行う。

二・土地所有権の帰属（国家所有と農民集団所有）

中国では社会主義公有制によつて、土地は国家所有か農民集団所有のどちらかであり、個人の私的な所有権は認められていない。

中国の憲法と中華人民共和国土地管理法（以下、「土地管理法」という。）は、都市の土地（城市的土地・城市市区

的(土地)は国家所有に属するものとし(憲法第一〇条、土地管理法第八条第一項)、これを受けた中華人民共和国土地管理法实施条例(以下、「土地管理法实施条例」という。)は、都市部市街地の土地など6種類を国家所有と定める(土地管理法实施条例第二条)。

それに対し、農村及び都市部外地区の土地(原語は「农村和城市郊区的土地」)で法律により国家所有に属すると定められたもの以外は、農民集団所有である。また、宅地、自留地及び自留山も、集団的所有に属する。(憲法第一〇条、土地管理法第八条第一項)。

| | |
|-------------|---|
| 国家 所有地 | ①都市部市街地の土地 ②農村及び都市部近郊地区ですでに法により没収、徴収、買上げを受けた国有土地 ③国家が法により徴用した土地 ④法により集団所有に属さない森林、草原、荒地、干潟その他の土地 ⑤農村的集団経済組織の全構成員が都市部及び非農村部部の住民となった場合に、元々その集団の所有に属していた土地 ⑥国家による住民移転や自然災害等の原因により農民が集団で転居した場合に、その後再び使用しなくなった元々その転居民の所有に属していた土地 |
| 農民集団 所有地 | ①農村及び都市部外地区の土地で法律で国家所有と定められたもの以外 ②宅地、自留地、自留山 |

三. 土地の用途(建設用地、農業用地、未利用地)

土地管理法によれば、国家は、土地利用の全体計画を作成し、土地の用途を定め、土地を農業用地、建設用地と未利用地に分類する(土地管理法第四条第二項)。

「農業用地」とは、直接農業生産に使用する土地であり、耕地、森林、草原、農地への水利用地、養殖水面などを含む。「建設用地」とは、建築物、構築物を建造する土地であり、市街地住宅と公共施設用地、工鉱業用地、交通水利施設用地、観光用地、軍事施設用地などを含む。「未利用地」とは、農業用地と建設用地以外の土地をいう（土地管理法第三条）。

土地の用途変更は制限されている。特に農業用地を建設用地に転用することは厳格に制限され、建設用地の総量を規制し、耕地に対して特別な保護が実行されている（土地管理法第四条第二項、第三十一条、第三十三条、第六十三条）。

| | |
|------|---|
| 建設用地 | 市街地住宅、公共施設用地、工鉱業用地、交通水利施設用地、観光用地、軍事施設用地など |
| 農業用地 | 耕地、森林、草原、農地への水利用地、養殖水面など |
| 未利用地 | 農業用地と建設用地以外の土地 |

四、土地使用権の根拠法

(1) 土地管理法

中国の土地は国家所有か農民集団所有のどちらかであり、私的所有権は認められていない。しかし、近年の経済発展に伴って土地の流動化が要請されるようになると、土地を使用する権利を法律的に明文化し譲渡の対象とする必要性が生じてきたが、従前は土地を使用する権利に関する名文の根拠はなく、その整備が強く要望されていた。

そこで、一九八六年、全国人民代表大会（中国の国会に相当）常務委員会において、第一章から第八章まで全八六条で構成される土地管理法が制定され、土地使用権の譲渡性が認められ（土地管理法第二条第三項、第九条）、同年に

制定された民法通則と相俟つて、本法の当該規定により土地使用権が権利としては確立された。

しかし、土地管理法の土地使用権に関する部分は、第二条第二項、第九条、第一条第二項、第五八条等に過ぎず、土地使用権の譲渡性は確認されたものの、まだ土地使用権制度が法律として確立したものとはとてもいえない状況であつた。

(2) 中華人民共和国城鎮国有土地使用權出讓和轉讓暫行條例

そこで、一九九〇年には、第一章総則、第二章土地使用權の出讓（＝払下げ）、第三章土地使用權の轉讓（＝譲渡）、第四章土地使用權の貸出し、第五章土地使用權の抵当、第六章土地使用權の終止、第七章土地使用權の割当て、第八章附則の全五四条で構成される中華人民共和国城鎮国有土地使用權出讓和轉讓暫行條例（以下、「払下げ譲渡暫定條例」という。）が國務院によつて出された。

暫定條例ではあるが、章題からも明らかのように土地使用権に関する詳細な内容を定めたものであり、これにより土地使用權制度の運用が本格的に行われるに至つたと言ふことができる。

(3) 中華人民共和国城市房地產管理法

そして、一九九四年には、第一章から第七章まで全七二条で構成される中華人民共和国城市房地產管理法（以下、「都市不動産管理法」という。）が全国人民代表大會常務委員會において制定され、一九九五年から施行された。本法では、第二章不動産開發で第一節土地使用權の出讓、第二節土地使用權の割当てが、第四章不動産取引で第二節不動産の轉讓等が規定され、この法律によつて土地使用權制度が法律として確立されることになつた。

(4) 土地管理法實施條例

一九九八年には、土地管理法に基づいて、第一章から第八章まで全四六条で構成される土地管理法實施條例が國務

院によって出されている。

(5) 物権法

そして遂に、二〇〇七年の全国人民代表大会において、中華人民共和国物権法（以下、「物権法」という。）が制定されにいたった。物権法は、日本の民法の物権編にあたるものであるが、私有財産の重要な部分を占める物権の確定と保護を明確にした法律として、社会主義体制下の中国においては、歴史的・画期的な意味があるものとされる。

第一編総則、第二編所有権、第三編用益物権、第四編担保物権、第五編占有の全五編二四七条からなる。土地使用権も、建設用地使用权については第三編第二章建設用地使用权で一三五条〜一五一一条の一七条の条文を設けた。また、宅地使用权については同編第一章宅地使用权として規定したが、これについては第一五二条〜第一五五条のわずかに四条を置くにとどまっている。

五. 土地使用権の種類

(1) 建設用地使用权

建設用地使用权は、国家所有の建設用地に対する土地使用権である。条文上は、土地管理法第一条第二項が「農民集団所有の土地を法律の規定によって非農業の建設用地とする場合は、県級人民政府が登記簿を作成し、証書を発行して、建設用地使用权を確認する」と規定したのが最初である。しかし、土地管理法には本条本項以外に建設用地使用权が使用された箇所はなく（第五章建設用地でも土地使用権もしくは使用权の語が使用されている）、また、その後には制定された、私下げ譲渡暫定条例、都市不動産管理法、土地管理法实施条例にも使用された形跡はない。建設用地使用权を全面的に使用することになったのは物権法が最初である。

建設用地使用権は、「割当て」、「払下げ」、「譲渡」等の方法で取得する（物権法第一三七条第一項、第一四三条）。また、建設用地使用権を取得した者は、その土地を占有、使用して建築物・構築物及びその付属施設（原語は「土地建造建築物、構築物及其附属施設」）を建てて、それを利用することができる（物権法第一三五条）。なお、農業用地や未利用地の場合は、建設用地に用途転換の手続きをしてから建設用地使用権を取得することになる（土地管理法第四四条ほか）。

（2）宅地使用権

農民集団所有地は、農業用地だけではなく建設用地として使用することも認められている。宅地使用権とは、農民集団所有の建設用地に対しその集団に属する農民が自己所有の住宅を建てることを目的とした土地使用権である（物権法第一五二条）。

農民集団所有の建設用地は、郷鎮企業（町村の中小企業）用地、郷鎮村公共施設・公益事業用地、農村村民住宅用地に分かれるが、物権法はこのうち農村村民住宅用地についてのみ宅地使用権を規定した（物権法第一五二条、第一五三条、土地管理法第五九条、第六二条）。物権法は、農民集団所有地の土地使用権として当該農民に宅地使用権を認めるのみで、建設用地使用権についての明確な規定を置いていない（物権法第一五一一条参照）^①。

宅地使用権は、本集団以外の個人または団体に譲渡することはできない（土地管理法第六三条）^②。なお、宅地使用権に関する直接的な条文は物権法第一五二条から第一五五条の四つのみであり、土地管理法第五九条と第六二条が間接的な規定を置いているにすぎない。したがって、法文上その詳細が明白な制度とはいえない状況である。

（3）土地承包経営権

物権法第一章は第一二四条から一三四条の一一条を設けて、国及び農民集団所有の農業用地に土地承包経営権な

る物権を定める。同法第一二五条は、「土地請負経営者は法に従いその請負経営する耕地、林地、牧草地等に対して占有、使用及び収益する権利を有し、栽培業、林業、牧畜業等の農業生産に従事する権利を有する。」と定める。土地承包経営権は、土地を占有し使用して農業経営を請け負う権利であり（物権法第一二四条、第一二五条）、建設用地使用権に対比した土地使用権としての「農業用地使用権」といった存在ではない。

| | | | | |
|---------------------------------|------|--------------------|-----------|---------------|
| 農 民 集 団 所 有 地 | 建設用地 | 郷鎮企業用地 | 建設用地使用権 | 物権法の土地 使用権 |
| | | 郷鎮村公共施設・ 公益事業用地 | | |
| 農 業 用 地 | 建設用地 | 農村村民住宅用地 | 建設用地使用権 | 物権法の土地 使用権 |
| | | | | |
| 未 利 用 地 | | | | |
| | | | (土地承包經營權) | |

六 建設用地使用権の取得

(1) 割当てによる取得

建設用地使用権も取得方法には、まず割当てがある。割当て（原語は「划拨」とは、県級以上の人民政府の審査許可に基づく土地使用権の交付をいう。土地使用権を交付された者は、補償金を納付しなければならない場合としなく

てもよい場合とがある（都市不動産管理法第二二条第一項）。しかし、補償金を支払う場合もそれは土地の対価ではなく、割当てによる建設用地使用权の取得自体は無償である。

ただし、割当ての対象となるのは以下のような土地であり、一般的ではない（都市不動産管理法第二三条）。

- ① 国家機関の用地・軍用地
- ② 都市基礎施設用地・公益事業用地

- ③ 国家が重点的に支援するエネルギー、交通、水利等のプロジェクト用地

- ④ 法律、行政法規で規定するその他の土地

割当ては、割り当てられた者にその土地を使用させることが本来の趣旨であるから、許可がない限りその建設用地使用权を譲渡することはできない（払下げ譲渡暫定条例第四四条、都市不動産管理法第三九条）。

割当てで取得した建設用地使用权については、原則として使用期限は存在せず無期限である（都市不動産管理法第二二条第二項）。

（2）払下げによる取得

このように割当ての対象となる土地は都市の公共施設用地や軍用地など特殊な場合であり、建設用地使用权は通常、払下げか譲渡の形式で行われる。

払下げ（原語は「出仕」）は、国が国有土地の使用权を一定の期間内土地使用者に払い下げ、建設用地使用者は国に対し建設用地使用权払下金を支払う義務を負う行為である（払下げ譲渡暫定条例第八条）。払い下げ後の移転は譲渡となる。

建設用地使用权の払下契約は、人民政府土地管理部门と土地使用权者との間で行われる（払下げ譲渡暫定条例第一一

条)。この場合、土地の使用は人民政府が認可した用途に限定される（都市不動産管理法第一条一項）。

建設用地使用権を払下げられる場合の最高年限は、居住用地七〇年、工業用地五〇年、教育・科学・文化・衛生・スポーツ用地五〇年、商業・観光・娯楽用地四〇年、総合またはその他用地五〇年である（払下げ譲渡暫定条例第二条）。

| | | | | | | |
|-----|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 譲渡性 | なし | 無償 | | | | 割当て |
| | あり | 有償 | | | | 払下げ |
| 期限 | 無期限 | 居住用地 | 工業用地 | 教育・科学・文化用地 | 商業・観光・娯楽用地 | 総合またはその他用地 |
| | | 七〇年以下（自動更新） | 五〇年以下（申請更新） | 五〇年以下（申請更新） | 四〇年以下（申請更新） | 五〇年以下（申請更新） |

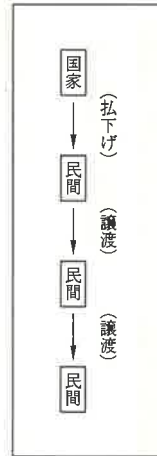
(3) 譲渡による取得

譲渡は、払下げなどによって建設用地使用権を取得した建設用地使用権者が、売買、交換、出資、贈与（原語は「转让、互換、出資、贈与」）などによって再び建設用地使用権を移転させる行為である（物権法第一四三条、払下げ譲渡暫定条例第一九条）。このように、払下後は譲渡になるが、現在すでに多くの土地が払い下げられているため譲渡が一般的となっている。

譲渡によって取得した建設用地使用権の期間は、国からの払下げのときに契約で決められた期間からすでに使用期間が過ぎた分を差し引いた期間である（払下げ譲渡暫定条例第二二条）。

払下げにせよ譲渡にせよ、期間の更新については、居住用地とそれ以外とで取り扱いが異なる。

居住用地の場合、期間が満了すると使用期間は自動更新（原語は「自動续期」）される（物権法第一四九条第一項）。それに対して居住用地以外の場合は、使用期限が到来する一年前までに更新申請をし、更新が認められたときは土地使用権譲渡金を支払って新しく土地使用権譲渡契約を締結する（都市不動産管理法第二一条第一項）。



(4) 賃貸借による取得

建設用地使用権の設定方式について、土地管理法実施条例では賃貸借による国有地の有償使用が認められ（土地管理法実施条例第二九条第二号）、払下げ譲渡暫定条例では土地使用権の賃貸が規定されている（譲渡暫定条例第二八・二九条）。そして、物権法は払下げや割当て「等」と規定し、払下げと割当て以外の存在を否定していない（物権法第一三七条）ところから、法文上は物権としての建設用地使用権を賃貸借により取得することは法文上可能である。もつとも、建設用地使用権が物権法に規定されたことを考えると、国との賃貸借契約により、債権としての建設用地使用権を国に対して取得することは考えにくいであろう。

七. 建設用地使用権の特質

(1) 契約の書面性

建設用地使用権の契約の締結は、払下げの場合は市や県の人民政府土地管理部門と土地使用者との間で行われ（都市不動産管理法第一四条、払下げ譲渡暫定条例第一条、物権法第一三八条）、譲渡の場合は現在の建設用地使用権者とその譲渡を受けようとする者との間で行われる（払下げ譲渡暫定条例第二〇条、第二一条、物権法第一四四条）。いずれの場合も必ず書面形式での契約が要求されている（物権法第一三八条、第一四四条）。

(2) 権利の設定場所

建設用地使用権は国有地の建設用地（都市部）に設定される。

(3) 地上目的物

建設用地使用権の対象となるのは、「建築物・構築物及びその付属施設」である（物権法第一三五条）。

(3) 登記の意義・登記機関の関与

中国物権法では、登記を効力発生要件として（物権法第六条、第九条、第一四条）登記機関に内容に関する実質的審査権を与えている（物権法第一二条）。したがって、建設用地使用権は、国家公共目的に従属し、その影響を強く受ける。⁵⁾

(4) 存続期間

払下げで取得した建設用地使用権の存続期間は、前述したように、居住用地七〇年、工業用地五〇年、教育・科学・文化・衛生・スポーツ用地五〇年、商業・観光・娯楽用地四〇年、総合またはその他用地五〇年である（払下げ譲渡暫定条例第一二条）。譲渡で取得した建設用地使用権の期間は、国からの払下げ時に決められた期間から経過使用期間の差し引き分である（払下げ譲渡暫定条例第二二条）。

(5) 公共の利益による存続期間満了前の収用

建設用地使用権は、「公共の利益」のために必要があれば、地上家屋の補償と相応の払下げ金を返還すれば、期限満了以前であっても当該土地を収用（原語は「收回」）することができる（物権法第一四八条、土地管理法第五八条第二項）。

(6) 契約の更新

建設用地使用権については、住宅用地（「居住用地」と同意義と思われる。）とそれ以外とで取り扱いが異なる。住宅用地の場合、建設用地使用権の期間が満了すると使用期間は自動的に更新される（物権法第一四九条第一項）。ただし、自動更新の具体的な内容に関する規定は今のところ存在していない。

住宅用地以外の場合は、使用期限が到来する一年前までに更新申請手続きをして、更新が認められたら土地使用権譲渡金を支払って土地使用権譲渡契約を締結する（都市不動産管理法第二一条第一項、物権法第一四九条第二項）。

(7) 使用権者の建物買取請求権

期間が満了して更新されなかった場合、建設用地使用権やその地上建築物などは国家が無償で取得できる（払下げ譲渡暫定条例第四〇条、都市不動産管理法第二一条第二項）。建設用地使用権者側に建物買取請求権は認められていない。

(8) 有償性

建設用地使用権の払下時に、原則として一括払いで土地使用権払下金などを払う（払下げ譲渡暫定条例第八條、第一一条、第二六条、物権法第一四一条など）。

(9) 空中や地下における権利の設定

建設用地使用権は、土地の地表、地上、地下にそれぞれ設定することができる（物権法第一三六条）。設定契約を

締結する際に、必ず建築物・構築物が占有する空間を契約書に記載しなくてはならない（物権法第一三八条第三号）。

(10) 一体処分の原則

建設用地使用権を譲渡すると、地上の建物やその付属施設の所有権も一緒に譲渡されるし（払下げ譲渡暫定条例第二三条）、地上の建物やその付属施設を譲渡したときは、原則として建設用地使用権も一緒に譲渡される（払下げ譲渡暫定条例第二四条第二項、物権法第一四六条、第一四七条）。これは、建設用地使用権と建物との一体処分の原則を定めたものであり、建設用地使用権者と地上建物所有者の一致を意味する。その結果、たとえば建設用地使用権を賃借り（払下げ譲渡暫定条例第二八条、土地管理法实施条例第二九条第二号）してその土地上に自己所有の建物を建築しても、建設用地使用権が譲渡されると建物所有権を失ってしまう。

八. 問題点

「建設用地使用権」には不明瞭な点も多い。

(1) 自動更新の内容

期間満了時の更新に関する「自動更新」では、地主たる国に更新義務はあるか、更新後の期間はどれくらいか、再度使用権料が必要か、更新回数に限度はあるか、建物存続が更新の要件となるかなど⁶⁾。

(2) 農民集団所有地上の建設用地使用権

農民集団所有地上の建設用地使用権の成立余地（物権法第一五一条参照）

(3) 登記機関の実質審査

中国物権法は登記を効力発生要件とし登記機関に実質審査権を認めることで建設用地使用権を国家公共目的に従属

させているが、この姿勢が今後どのような形で貫かれるのかも明白とはいいがたい。

| 権利の性質 | 物権 | |
|---------------|----|---|
| | 賃権 | |
| 権利の設定場所 | ○ | ○ |
| 契約の書面性 | × | × |
| 登記の意義 | ○ | ○ |
| 登記機関の関与 | × | × |
| 存続期間 | ○ | ○ |
| 存続期間前取用 | ○ | ○ |
| 期間 | ○ | ○ |
| 居住用地 | ○ | ○ |
| その他 | ○ | ○ |
| 契約更新 | ○ | ○ |
| 右記以外の | ○ | ○ |
| 建物用地 | ○ | ○ |
| その他 | ○ | ○ |
| 使用権者の建物の買取請求権 | ○ | ○ |
| 有償性 | ○ | ○ |
| 空中・地下 | ○ | ○ |
| 一体処分の原則 | ○ | ○ |

参考文献

- [1] 全国人民代表大会常務委員会広報版「中華人民共和国物権法」(中国檢察出版社二〇〇七年)
- [2] 小田美佐子「中国土地使用权と所有権」(法律文化社二〇〇二年)
- [3] 星野英一・梁慧星(監修)「中国物権法を考える」(商事法務二〇〇八年)
- [4] 李永燃「中国農村の土地公有制及びその法的分析」(晃洋書房二〇一一年)
- [5] 王家福、黄明川「中国の土地法」(成文堂一九九六年)
- [6] 日本土地法学会編「転機に立つアジアの土地法」(有斐閣二〇〇五年)
- [7] 鈴木賢(訳者代表)「中国物権法 条文と解説」(成文堂二〇〇七年)
- [8] 川島武宜、川井健(編集)「新版注釈民法(七)」(有斐閣二〇〇七年)
- [9] 幾代通、広中俊雄(編集)「新版注釈民法(一五)」(有斐閣二〇〇三年)

参考URL

- [1] 中国唐山市人民政府日本事務所翻訳整理「中華人民共和国物権法」
<http://www.e-tangshan.cn/houritu/wuguanfa.pdf#search=>「中国物権法」
- [2] 中国唐山市人民政府日本事務所翻訳整理「中華人民共和国土地管理法」
<http://www.e-tangshan.cn/houritu/tocni%20kanri%20hou.pdf#search=>「中華人民共和国土地管理法」
- [3] 中国唐山市人民政府日本事務所翻訳整理「中華人民共和国土地管理实施条例」
<http://www.e-tangshan.cn/houritu/tocni%20kanri%20hou%20jissn%20yorei.pdf#search=>「中華人民共和国土地管理实施条例」
- [4] 西村峯裕、周設「中国物権法条文釈義(五)」(産大法学四三卷二号)二〇〇九・九
http://ksurep.kyoto-su.ac.jp/dspace/bitstream/10965/659/1/SLR_43_2_372.pdf#search=「中国物権法釈義(五)」
- [5] 西村峯裕、周設「中国物権法条文釈義(六)」(産大法学四三卷三・四号)二〇一〇・一

説

[6] [http://ksurep.kyoto-su.ac.jp/dspace/bitstream/10965/665/1/SLR_43_34_1055.pdf#search="中国物権法釈義\(六\)](http://ksurep.kyoto-su.ac.jp/dspace/bitstream/10965/665/1/SLR_43_34_1055.pdf#search=)、
賈庆坤「中国土地法律网」

論

[7] 顧祝「中国における出讓土地使用権の法的性質について」中国土地所有権法研究序説」
[http://dspace.wul.waseda.ac.jp/dspace/bitstream/2065/2411/1/A03890546-00-075020299.pdf#search="土地使用権契約当事者](http://dspace.wul.waseda.ac.jp/dspace/bitstream/2065/2411/1/A03890546-00-075020299.pdf#search=)、

[8] 但見亮「宅地使用権問題とその周辺―物権法制定における議論を手がかりに」
[http://repository.dl.itc.u-tokyo.ac.jp/dspace/bitstream/2261/43956/1/shk062005006.pdf#search="宅地使用権問題とその周辺](http://repository.dl.itc.u-tokyo.ac.jp/dspace/bitstream/2261/43956/1/shk062005006.pdf#search=)、
周辺、

[9] 渠涛「中国物権法概観―立法の背景とその特徴について」
[http://www.kansai-u.ac.jp/ILS/PDF/nomos21-06.pdf#search="中国における出讓土地使用権の法的性質について](http://www.kansai-u.ac.jp/ILS/PDF/nomos21-06.pdf#search=)、

注

- (1) 農民集団を法律上どのような集団として認識すべきかは不明とも言われている。参考文献[4]一三頁、[2]五三頁参照。
- (2) 参考文献[4]五九頁参照。
- (3) 参考文献[3]一三五頁参照。
- (4) 参考文献[4]一五頁参照。
- (5) 参考文献[2]一四三頁参照。
- (6) 参考文献[7]一二頁参照。