

## 中華人民共和國民法〔草案〕・物権編（2）

市川英一

### 【前注・解説】

本稿は、2002年12月23日に中国の立法機関である全国人民代表大会常務委員会（以下「全国人代常委会」と略称する）に上程された「中華人民共和國民法（草案）」の「第2編 物権法」の全訳である。前回（本誌第14巻第1号）では、〔総則〕および〔所有権〕部分を紹介したが、本号では〔用益物権〕部分を紹介する。後述するように、全国人大常委会上程後審議が重ねられすでに第三次草案まで作成されているので、今回は同草案との異同を各章ごとに注の中で明らかにしつつ紹介していきたい。

社会主義的公有制を採用する中国では、物権の主要な客体であり、重要な生産手段である土地そのものの処分行為が国の根本法である憲法をもって禁じられている（現行憲法第10条第4項。ただし、建物の私的所有および処分行為は可能である）。いきおい、土地の権利関係を巡る立法の制度設計において、土地使用（利用）権体系がその中心を占めることになる。かつてある外国人学者をして、「中国の月（土地使用権体系）は外国の太陽（土地所有権体系）に相当する」と言わしめたゆえんである<sup>1)</sup>。

ただ、中国の土地使用権体系は、その歴史的いきさつから都市部の土地（国

有）と都市郊外・農村部の土地（集団所有）とでは所有制が異なっていることに加えて、計画経済から市場経済への体制移行の過程にあることを反映して、複雑な様相を呈している。

まず都市部の土地使用者であるが、元来は単位<sup>2)</sup>を通して住宅と共に都市部住民に無償もしくは極めて低い価格で分配（ただし処分行為を行うことは認められない）されていたが、1970年代末以降の経済体制改革により、新設された経済特別区・開発区を中心にして、外資系企業に対する有期・有償での払い下げが行われるようになった。こうした現象を追認するように、法制面でも変化が生じ、1986年に制定された「中華人民共和國民法通則」（以下「民法通則」と略称する）では売買・賃貸・抵当権設定等が禁じられていたのが（第80条第3項）、88年の憲法改正により土地使用者の譲渡が認められたのを受けて（第10条第4項）、90年代に入って相次いで制定・改正された「中華人民共和國都市国有土地使用者設定・譲渡暫定条例」（1990年制定）「中華人民共和國都市不動産管理法」（1994年制定）「中華人民共和國土地管理法」（1998年改正、その後2004年に再改正）という一連の法律・行政法規<sup>3)</sup>により、譲渡・賃貸・抵当権設定等の土地使用者の処分行為が認められるようになった。その結果、都市部においては、無償により割り当てられ処分行為不能の土地使用者と、有償により取得され処分行為可能な土地使用者が並存するところとなったのである。

現在では、これまで行われてきた単位からその身分取得と同時に当然のごとく住宅が分配される体制を、単位構成員に買い取らせる体制に改める住宅改革が進行中であり、それに伴い、土地使用者も有償化・市場化の方向に向かいつつある（通常は、建物売買代金の中に土地使用者代金が含まれている）。

次に、農村部における土地（農地）使用者についてであるが、これについては、1970年代末の農村経済体制改革以降本格化した農家生産請負経営制<sup>4)</sup>への理解が欠かせない。これは、農家ごとに集団経済組織（通常は、旧人民公社体制下の生産隊の流れを汲む村民委員会と呼ばれる農村部の自治組織）と土地請

負経営契約を締結して、同組織が所有する土地の経営を請け負う制度をいうが、各農家と集団経済組織は対等な立場で契約を結ぶわけではなく、その実質は、人口・労働力に応じた集団経済組織による農家への農地の「分配」である。そのため、集団経済組織による恣意的な農地の割換えや一方的な土地収用がしばしば行われ、また契約で定められた請負経営期間は比較的短期間であったため、農家は常に不安定な立場に置かれていた。

そこで、農家による土地請負経営を権利として確立すべく、前述「民法通則」において、農村請負経営家庭として権利主体性が認められるとともに（第27条）、請負農家の権利保護に係る原則的な規定が置かれた（第28条）。ただ、ここでいう権利が債権的権利なのか物権的権利なのかを巡り、その後長年にわたり論争が続けられたが、1990年代に入り、請負農家の権利保護のためのいくつかの政策規定の発布を経て、2002年に制定された「中華人民共和国農村土地請負法」（以下「農村土地請負法」と略称する）により、他物権としての特徴を備えた権利であることが明定された（第4節所定の諸規定）。

他方、経済体制改革の進展に伴い市場経済の波が農村部にも押し寄せるにつれ、土地請負経営権が取引の対象とされるようになる。すでに早くも1980年代からこの土地請負経営権が譲渡、下請けの対象とされてきたようだが<sup>5)</sup>、1999年に制定された最高人民法院による司法解释<sup>6)</sup>「農業請負契約紛争案件の審理に関する若干の問題についての規定」を経て、前述「農村土地請負法」において、この権利を譲渡、下請け、賃貸、交換の対象にすることが可能である旨が明定された（第33条。ただし、譲渡の場合は、農地の所有者たる集団経済組織の同意が条件となる〔第37条第1項〕）。

以上見てきたように、都市部・農村部ともに、経済改革の進展につれて、（国有）土地使用权・（集団所有）農村土地請負経営権という土地利用をめぐる用益物権が確立されつつあるが、他方では、市場経済化の嵐の中で社会的に弱い立場にある者をいかにして保護すべきかということが当面の課題に上りつつある。とりわけ、農業に従事する農民の場合は、土地が生活の本拠であるの

みならず、生計を立てていくための生命線でもあるがゆえに、その要請は高い。

本草案が、体制移行の段階にあって困難な舵取りを迫られている中、羅針盤としての役割を果たし得るかについては、今後の検証と審議を待たねばならないが、少なくとも中国が今後目指そうとしている方向性は、よく表れているように思われる。

なお、本草案上程後の審議経過について付言すれば<sup>7)</sup>、2004年10月19日に開催された第10期全国人代常委会において、第二次物権法草案が上程・審議された。同草案では、国有企業の財産権に関する規定がいっそう細分化され、農民による集団所有権の行使についてより具体的な規定が設けられ、建物区分所有権についてより詳細な規定が設けられ、原草案にあった特殊な物権について定めた部分が削除されるなどの修正が行われた。

その後、2005年6月24日に開催された第10期全国人代常委会第16回会議において、第三次物権法草案が上程・審議された。この草案における修正点については、本稿の注記を参照されたい。

注目されるのは、同年7月10日に、各方面の意見を募るべく、第三次草案の全文が社会に向けて公表されたことである<sup>8)</sup>。その結果、同年8月20日までに、1万1000件を超える各地の大衆による意見が全国人代法制工作委员会に寄せられた。これらの意見の中には、現在の中国が抱えている問題点が浮き彫りにされていて興味深いものも少なくないので、その主なものを以下で紹介したい。

争点1：草案の一般規定は他の章・節の通則規定たり得るか？

この争点を巡っては、物権の優先的効力について明確に定める規定を置くべきである等の意見が寄せられた。

争点2：不動産登記制度をいっそう完備しなければならないか？

この争点を巡っては、不動産登記の真実性・合法性を確保するために、登記部門による形式審査を経た後に、公証機関による実質審査を義務付ける規定を

設けるべきである，草案で定めている不動産に関する統一した登記の範囲，登記機関および登記方法については，行政機関たる国务院による行政法規ではなく，立法機関である全国人代により制定される法律によらなければならない，不動産登記における「乱収費」（役人による不法・不適切な費用の徴収）問題に対する立法上の解決を図るべきである等の意見が寄せられた。

争点3：被収用者の権利・利益のいっそうの保護を図らねばならないか？

この争点を巡っては，収用の要件である公益活動が商業活動と厳格に区別されなければならない，實際上被収用者の合法的な権利・利益が侵害されている現象が見られることに鑑み，収用に際して被収用者に与えられる「合理的な補償」の適切な基準が定められなければならない等の意見が寄せられた。

争点4：国家所有権，集団所有権および個人所有権をいかに完備すべきか？

この争点を巡っては，国家所有権については全人民所有権との関係を明らかにし誰が国を代表して国家所有権を行使するのか具体的な規定を設けるとともに，空域・空間・島嶼も国家所有権の範疇に繰り入れるべきである，集団所有権についても，誰が集団を代表して都市部における集団所有不動産・動産に係る権利を行使するのかを明確にするとともに，集団が所有する不動産・動産の所有権者・出資者の権限・責任が明らかにされなければならない等の意見が寄せられた。

争点5：建物区分所有権の規定を具体的に明確にすべきか否か？

この争点を巡っては，不動産開発業者・販売業者が買主より強い立場にある現状下では，売買契約締結に際し，駐車場の帰属やその位置の決定に関して事業主に有利なように約定される可能性が高いことに鑑み，不動産の買主が享有すべき公共駐車空間につき，法律が強行的に一定の比率を定めてこれを保証すべきである，面積に応じて不動産管理費を定めるのは占有面積の広い区分所有者には不利であるので，区分建物ごとまたは家庭ごとに定めるべきである，所有者委員会の決定に対する区分所有者の異議権を認めるべきである等の意見が寄せられた。

争点6：相隣関係の規定は実際の紛争を完全に解決することができるや否や？

この争点を巡っては、實際上多くの紛争が発生している自然流水利用に関する規定を設けるべきである、境界を越えた植物の技術的な処理、境界を越えた建物の処理、相隣者の眺望権についての規定を設けるべきである、騒音、油煙の排出につき環境保護基準を超えない「合理的な市民生活に影響を与える」行為について規定を設けるべきである等の意見が寄せられた。

争点7：遺失物拾得者の報酬請求権を規定すべきか否か？

この争点を巡っては、これを肯定する意見が寄せられる一方で、拾得者の報酬請求権を一種の法定権利として認めることは、「お金を拾っても隠匿しない」という中華民族の伝統的美徳に明らかに反するので、権利者が懸賞をかけて遺失物を搜索する場合を除き、遺失者の拾得者に対する報酬支払義務を認めるべきではないとの反対意見が寄せられた。

争点8：建設用地使用权の範囲をいかに画定すべきか？

この争点を巡っては、現在の国有土地使用权に含まれる権利は建設用地使用权よりも広く、また国有土地使用权の用途も多岐にわたるので、建設用地と総称するのは不適切であるとした上で、建設用地使用权が「地下」にも設定できると定めると、地下の鉱物資源や地下水にも権利が及ぶがごとく誤解を与えかねないので、地下を「地面・浅い表面」に改めるべきである、建設用地使用权の存続期間は70年では短すぎて個人の財産の保護および建物の建築水準の向上に不利であるので、150年もしくは設定期間についての定めを削除して、これを永久的な権利とすべきであるという意見が寄せられた。

争点9：農村部の宅地は譲渡可能や否や？

この争点を巡っては、農村部の宅地の所有権が集団に属すること、都市住民による農村部宅地（利用権）の購入が基本的に居住の要求を満たすためのものではないこと、住宅および宅地は農民にとっては身を落ち着けて正業に励み心の拠り所を得るための最後の保障であること、経済力のある都市の宅地購入希

望者が増えれば都市部住民による財テクを許すことになり、被害を受けるのは農村および農民であることを理由に、これを否定する意見が寄せられる一方で、農民は住宅という重要な財産を自由に譲渡する権利を有すること、農民が住宅を売り渡すのは特別な必要に迫られたときだけであること、都市住民による宅地（利用権）購入はすでに多く見られる現象であること、都市住民による農村部の宅地（利用権）購入を認めることは、農村・都市間の経済交流に有利であり、市場経済の一般的な規律に適合することを理由に、これを肯定する意見も寄せられた。

争点10：専門の章を設けて居住権規定を置く必要があるや否や？

この争点を巡っては、弱い立場にある大衆の権利保護に資することを理由にこれを肯定する意見が寄せられる一方で、居住権制度が規範化している範囲は狭きに失し、実践的意義も大きくなく、実際の生活においても居住権を設定して不動産管理部門で登記するという状況が存在しないことを理由に、これを否定する見解も寄せられた<sup>9)</sup>。

こうした各方面による意見に基づき草案に対する修正が行われ、2005年10月に召集予定の全国人代常委会第18回会議に第四次草案として提出・審議が行われ、さらに同年12月に召集予定の全国人代常委会第19回会議に提出予定の第五次草案に対する審議・修正を経て、最終的な物権法草案が確定し、2006年3月に召集予定の第10期全国人代第4回会議の席上、審議の上採決が図られるという立法スケジュールが組まれている。

中国の物権法立法は、今まさに胸突き八丁に局面に差し掛かっている。

（2005年9月30日脱稿）

中華人民共和國民法〔草案〕・物権編<sup>10)</sup>

（2002年10月全国人民代表大会常務委員会法制工作委員會起草）

〈目 次〉

〔総 則〕

第1章 一般規定

第2章 物権の設定、変更、譲渡及び消滅

第1節 不動産登記

第2節 動産の引渡し

第3節 その他の規定

第3章 物権の保護

〔所有権〕

第4章 一般規定

第5章 国家所有権

第6章 集団所有権

第7章 個人所有権

第8章 建物区分所有権

第9章 相隣関係

第10章 共 有

第11章 所有権取得に関する特別規定 （以上第14巻第1号）

〔用益物権〕

第12章 一般規定

第13章 土地請負經營権

第14章 建設用地使用権

第15章 宅地利用権<sup>11)</sup>

第16章 隣地使用権

第17章 典 権

第18章 居住権

第19章 試掘権・採掘権

第20章 取水権

第21章 漁業権 （以上本号）

〔担保物権〕

第22章 一般規定



第23章 抵押權

第1節 一般抵押權

第2節 根抵押權

第24章 質 權

第1節 動產質

第2節 權利質

第25章 留置權

第26章 讓渡擔保權

[占 有]

[用益物權]

第12章 一般規定<sup>12)</sup>

第113条（自然人・法人による公有地・資源の開発利用）

国が所有する，又は法の定めるところにより集団が所有する土地，森林，連峰，草原，荒地，砂浜及び鉱物資源，水資源，漁業資源等は，法律の定めるところにより，自然人及び法人がこれを開発・利用することができる。

第114条（公有地・資源の有償使用制度）

国は，土地，草原，荒地，砂浜及び鉱物資源，水資源，漁業資源等について，有償使用制度を実施する。但し，法律に別段の定めがある場合は，この限りではない。

第115条（建設用地の使用権等の取得条件）

自然人及び法人は，建設用地の使用権，試掘権，採掘権，取水権及び漁業権の取得に際し，法律の定めるところにより，所管部門の許可を受けなければならない。

第116条（用益物権者の法律遵守義務）

用益物権者は，資源の保護及び資源の合理的な開発・利用に関する法律の定めを遵守しなければならない。

第117条（法律による用益物権者の権利の保護）

用益物権者が土地、森林、連峰、草原、荒地及び鉱物資源、水資源、漁業資源等を占有、使用、収益する権利は法律により保護される。いかなる単位又は個人も、いずれかの手段を用いて、権利者の用益物権を侵害してはならない。

### 第13章 土地請負経営権<sup>13)</sup>

#### 第118条（土地請負経営権者の権利）

土地請負経営権者は、自らが請負経営する耕地、林地、草地等につき、これを占有、使用、収益することにより、栽培業、林業、牧畜業、漁業生産に従事する権利を有する。

#### 第119条（公有農地の家庭請負経営制）

農民が集団で所有する、又は国が所有し法の定めるところにより農民が集団で使用する耕地、林地、草地等は、当該集団経済組織の家庭が、公平・合理的に、これを請負経営しなければならない。

#### 第120条（土地請負経営権の設定）

土地請負経営権の設定は、農村集団経済組織内部の家庭請負によらなければならない。但し、家庭請負によることがふさわしくない荒れ山、荒れた谷、荒れた丘、荒れた河岸等の農地は、入札、競売、公開協議等によることができる。

#### 第121条（土地請負案）

土地請負案は、「中華人民共和国農村土地請負法」第12条の定めに従い、法の定めるところにより、当該集団経済組織構成員から成る村民会議における構成員の三分の二以上、又は村民代表の三分の二以上の同意を得なければならない。

#### 第122条（農地所在地集団経済組織以外の単位等による請負）

集団経済組織<sup>14)</sup>は、農地を当該集団経済組織以外の単位又は個人に請け負わせるときは、あらかじめ、当該集団経済組織構成員から成る村民会議における

構成員の三分の二以上又は村民代表の三分の二以上の同意を得、かつ郷（鎮）人民政府に報告の上その許可を受けなければならない。

第123条（土地請負契約の書面性）

当事者は、土地請負経営権の設定に際し、書面により請負契約を締結しなければならない。

第124条（土地請負経営権の設定時期・方法）

1 土地請負経営権は、請負契約が効力を生じた時に取得される。

2 県レベル以上の地方人民政府は、土地請負経営権者に対し、土地請負経営権利証又は森林権利証等の証書を発給し、かつこれを登記・登録して、土地請負経営権の設定を確認しなければならない。

3 当事者は、入札、競売、公開協議等により荒れ山、荒れた谷、荒れた丘、荒れた河岸等の請負に際し、登記を求めるときは、県レベル以上の地方人民政府に対し、土地請負経営権の登記申請をしなければならない。

第125条（請負経営権存続期間）

耕地の請負経営期間は三十年とする。草地の請負経営期間は三十年ないし五十年とする。森林地帯の請負経営期間は三十年ないし七十年とする。なお、特別な林木を有する森林地帯の請負経営期間は、国务院林業行政所管部門の許可を受けた上で、これを延長することができる。

第126条（土地請負経営権者の義務）

1 土地請負経営権者は、合理的に土地を利用しなければならない。農業用地としての土地の用途は、変更されてはならない。

2 土地請負経営権者は、水土の流出を防止するために荒れ地を開発するときは、水土保持の義務を果たさなければならない。

第127条（土地請負経営権者の自主経営権）

土地請負経営権者は、自ら土地経営を行う権利を有する。集団経済組織は、いかなる方法であれ、請負人の土地請負経営権を侵害してはならない。

第128条（付属施設の設置）

1 土地請負経営権者は、請負経営の必要に応じて、当該土地上に必要な付属施設を設置することができる。なお、その付属施設の所有権は、土地請負経営権者に帰属する。

2 土地請負経営期間満了後、土地上に設置された付属施設につき、集団経済組織は合理的な価格でこれを買収することができ、土地請負経営権者もこれを回収することができる。

#### 第129条（納税義務）

土地請負経営権者は、法律の定めるところにより、農業税等の税金を納付しなければならない。なお、集団経済組織は、法律の定めに違反して、農業税等の税額を上げてはならない。

#### 第130条（土地請負経営権の移転）

土地請負経営権者は、法の定めるところにより、土地請負経営権を下請けに出し、賃貸し、交換し、譲渡すること等ができる。

#### 第131条（土地請負経営権の移転手続き）

土地請負経営権者が土地請負経営権を下請けに出し、賃貸、交換、譲渡等をするとき、当事者は、書面により相応する契約を締結しなければならない。当該契約の期間は当事者の合意によるが、原土地請負経営契約の残余期間を超えることはできない。土地請負経営権が譲渡されるときは、集団経済組織の同意を得なければならない。なお、土地請負経営権を下請けに出すこと、賃貸、交換等に際しては、これを集団経済組織に報告して記録に載せなければならない。

#### 第132条（土地請負経営権の移転登記）

土地請負経営権者が土地請負経営権を交換又は譲渡する場合において、当事者が登記を求めるときは、県レベル以上の地方人民政府に登記申請がなされなければならない。登記を受けない限り、善意の第三者に対抗することができない。

#### 第133条（土地請負経営権の分割・合併）

1 土地請負経営権者は、当該土地上に設定された請負経営権を分割する権利を有する。土地請負経営権を有する女性が離婚後に請負経営権の分割を要求するときは、分割されなければならない。

2 土地請負経営権者は、相互に隣接している土地上に設定された請負経営権を合併する権利を有する。

#### 第134条（請負地の返還・回収）

1 集団経済組織は、請負期間中は、請負地を回収してはならない。

2 土地請負経営権者が請負期間中に一家揃って農村の小都市<sup>15)</sup>に移住するときは、土地請負経営権者の意思に従い、請負経営権者が土地請負経営権を留保すること、又は法の定めるところにより土地請負経営権を移転することが、許可されなければならない。

3 土地請負経営権者が請負期間中に一家揃って区が設置されている市に移転したため、非農業戸籍となったときは、請負耕地又は草地は集団経済組織に返還されなければならない。土地請負経営権者が返還しないときは、集団経済組織は請負耕地又は草地を回収することができる。

4 土地請負経営権者が請負期間中に請負地を返還し又は集団経済組織が法の定めるところにより請負地を回収する場合において、土地請負経営権者が自らの請負地上に資本を投下して土地の生産力を向上させたときは、土地請負経営権者は相応の補償を受ける権利を有する。

#### 第135条（請負地の調整）

1 集団経済組織は、請負期間中は、請負地を調整してはならない。

2 請負期間中に自然災害により請負地が著しく毀損される等特別な事由が生じたため、個別農家間の請負耕地又は草地を適宜調節することを要するときは、必ず当該経済組織の構成員から成る村民会議における構成員の三分の二以上又は村民代表の三分の二以上の同意を得、かつ郷（鎮）人民政府又は県レベル以上人民政府の農業等行政所管部門にこれを報告して、その許可を受けなければならない。なお、請負契約中に調整不能の約定があるときは、その約定に

よる。

#### 第136条（請負地の自発的返還）

土地請負経営権者は、請負期間中に、自らの意思により請負地を集団経済組織に返還することができる。土地請負経営権者は、自らの意思により請負地を返還するときは、その半年前までに書面により集団経済組織に通知しなければならない。なお、土地請負経営権者は、請負期間中に請負地を返還するときは、請負期間中再度土地の請負を要求することはできない。

#### 第137条（土地請負経営権の消滅事由 その1）

土地のすべて又は一部が滅失したため、土地請負経営権設定の目的が実現できなくなったとき、土地請負経営権は消滅する。

#### 第138条（土地請負経営権の消滅事由 その2）

土地請負経営期間が満了したとき、土地請負経営権は消滅する。

#### 第139条（変更登記・抹消登記の申請）

土地請負経営権が分割又は合併されるとき、土地請負経営権者は、遅滞なく、県レベル人民政府に変更登記の申請をしなければならない。土地請負経営権が消滅したとき、集団経済組織は、遅滞なく、県レベル人民政府に抹消登記の申請をしなければならない。この場合、県レベル以上の地方人民政府は、土地請負経営権証又は森林権利証等の証書を回収しなければならない。

#### 第140条（準用規定）

国が所有する農業用地が請負経営されるとき、本章の関連規定が準用される。

### 第14章 建設用地使用权<sup>16)</sup>

#### 第141条（建設用地使用权者の権利 その1）

建設用地の使用权者は、国家所有又は集団所有の土地を占有、使用、収益し、その土地の上に建物、構築物その他の定着物を建設しかつこれを運営する権利を

有する。

第142条（建設用地使用権者の権利 その2）

建設用地の使用権者は、その土地上又は地下に、地下鉄、輕軌鐵道、車庫、敷設パイプライン、航路等の施設を設置する権利を有する。但し、他の建設用地使用権者による権利行使を妨げてはならない。

第143条（建設用地使用権取得の有償性）

建設用地使用権の取得は、有償によらなければならない。但し、法律に別段の定めがある場合は、この限りではない。

第144条（審査・許可手続きを要する建設用地使用）

集団が所有する土地に郷村企業を設立するとき、若しくは集団が所有する土地の使用権を出資して企業を設立するとき、又は郷村の公共施設若しくは公益施設を建設するため土地の使用を要するときは、法律の定めに従い、審査・許可手続きがとられなければならない。

第145条（建設用地使用権の設定方法）

1 建設用地使用権の設定は、競売、入札、合意、払い下げ等によることができる。

2 商業用地、観光用地、娯楽用地及び豪華住宅用地の使用権設定は、競売又は入札によらなければならない。但し、競売又は入札によることができないときは、合意によることができる。

第146条（収用農地の建設用地使用権設定）

都市計画区域内の集団所有土地が法の定めるところにより収用されて国有土地となった後は、有償により当該建設用地の使用権を設定することができる。

第147条（建設用地使用権設定契約）

競売、入札又は合意により建設用地使用権が設定されるとき、当事者は、書面により建設用地使用権設定契約を締結しなければならない。建設用地使用権設定契約は、当該契約が成立した時に効力を生じる。なお、建設用地使用権設定契約は、通常、以下の項目が含まれなければならない。

- (1) 建設用地使用権の設定者及び使用権者
- (2) 建設用地の位置、面積等
- (3) 建設用地の用途
- (4) 使用期間
- (5) 設定料等費用の納付
- (6) 紛争解決方法

第148条（建設用地使用権設定登記）

建設用地使用権設定契約が締結された後、県レベル以上の登記機関に対し、建設用地使用権の登記申請がなされなければならない。建設用地使用権は、当該権利が登記簿に記載された時に設定される。この場合、登記機関は、建設用地使用権者に建設用地使用権証を発給しなければならない。

第149条（建設用地使用権存続期間）

建設用地使用権の存続期間は少なくとも二十年とする。法律又は行政法規に建設用地使用権設定の最長期間について定めがあるときは、その定めによる。

第150条（建設用地使用権者の義務 その1）

建設用地使用権者は、合理的に土地を利用しなければならず、土地所有権の性質及び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ときは、設定者の同意を得なければならない。

第151条（建設用地使用権者の義務 その2）

建設用地使用権者は、法律の定め及び契約の約定に従い、設定料等の費用を納付しなければならない。

第152条（建設用地に建設される定着物の所有権の帰属）

建設用地使用権者が建設する建物、構築物、インフラその他の定着物の所有権は、反証のない限り、建設用地使用権者に帰属する。

第153条（建設用地使用権者の権利）

建設用地使用権者は、法律の定めに適合することを条件に、建設用地使用権を譲渡し、交換し、出資し、贈与し、抵当に入れ又はこれを賃貸する権利を有



する。

第154条（建設用地使用権移転契約）

建設用地の使用権者が建設用地使用権を譲渡し、交換し、出資し、贈与し、抵当に入れ又は賃貸するとき、当事者は、書面により相応する契約を締結しなければならない。なお、当該契約の有効期間は当事者の合意によるが、原建設用地使用権設定契約の残余期間を超えることはできない。

第155条（建設用地使用権移転登記）

建設用地の使用権者は、建設用地使用権を譲渡し、交換し、出資し、贈与し又はこれに抵当権を設定するときは、県レベル以上の登記機関に対し、変更の登記申請をしなければならない。

第156条（建設用地使用権移転における建設用地の定着物の処分）

建設用地の使用権者は、建設用地使用権を譲渡し、交換し、出資し又は贈与するときは、当該建設用地に定着している建物等を相応に処分するものとする。

第157条（建設用地使用権上の定着物移転における建設用地使用権の処分）

建物、構築物、インフラその他の定着物の所有権者又は使用権者は、これらの定着物を譲渡し、交換し、出資し又は贈与するときは、当該建設用地の使用権を相応に処分するものとする。

第158条（国・集団経済組織による建設用地使用権の回収）

建設用地使用権者に以下のいずれかの事由が存在するとき、国又は集団経済組織は当該建設用地を回収する権利を有する。この場合、当該建設用地使用権は消滅する。

(1) 法律の定め又は契約の約定に違反した土地の用途の変更

(2) 二年以上にわたる開発利用の不実施

第159条（建設用地使用権の消滅事由 その1）

建設用地のすべて又は一部が滅失したため、建設用地使用権の設定目的が実現できなくなったとき、建設用地使用権は消滅する。

第160条（建設用地使用権の消滅事由 その2）

建設用地の使用権者は、建設用地使用権を放棄することができる。但し、その六カ月前までに、設定者に通知がなされなければならない。建設用地使用権が放棄されるとき、当該権利は消滅する。

第161条（建設用地使用権の消滅事由 その3）

建設用地使用権の存続期間が満了するとき、当該権利は消滅する。

第162条（建設用地使用権の更新）

建設用地使用権の存続期間が満了する場合において、建設用地使用権者が引き続きその土地を使用する必要があるときは、期間満了の一年前までに延期申請がなされなければならない。この場合、社会公共利益の必要により当該土地を回収しなければならない場合を除き、設定者はこれに同意しなければならない。

第163条（建設用地使用権存続期間満了後における建設用地上の定着物の帰趨）

建設用地使用権の存続期間が満了する場合において、建設用地使用権者が延期申請をしないとき、又は設定者が公共利益の必要により当該土地を回収しなければならないとき、当該土地上の建物、構築物、インフラその他の定着物につき、法律に別段の定め又は契約に別段の約定がある場合を除き、土地の所有者が合理的な価格でこれを買収することができ、これらの定着物の所有者も、これを回収することができる。

第164条（建設用地使用権抹消登記）

建設用地使用権が消滅するとき、設定者は、遅滞なく、県レベル以上の登記機関に対し、抹消登記の申請をしなければならない。この場合、登記機関は、建設用地使用権証を回収しなければならない。

## 第15章 宅地利用權<sup>17)</sup>

### 第165条（宅地利用權者の權利）

宅地使用權者は、集團が所有する土地を占有・使用し、当該土地の上に住宅その他の定着物を建設する權利を有する。

### 第166条（宅地の使用・宅地利用權の設定条件）

1 宅地の利用は、鄉鎮人民政府の審査を経た上で、県レベル以上の人民政府の許可を受けなければならない。

2 宅地利用權の設定に際しては、鄉鎮土地利用全体計画に反してはならず、かつ可能な限り、既存の宅地又は村内の遊閑地が使用されなければならない。

### 第167条（宅地利用權の分配基準）

村民は、農村集團經濟組織による分配を経て、宅地利用權を取得する。一家庭が保有できるのは一筆の宅地のみである。

### 第168条（宅地利用權登記）

宅地利用權者は、県レベル以上の登記機關に対し、宅地利用權の登記申請をすることができる。なお、宅地利用權は、当該宅地上の住宅所有權と同時に登記すること、及び単独でこれを登記することができる。

### 第169条（宅地利用權の随伴性 その1）

宅地利用權は、単独でこれを譲渡することができない。当該宅地上に建設された住宅の所有權が譲渡されるとき、宅地使用權も同時に譲渡される。

### 第170条（宅地使用權の随伴性 その2）

宅地利用權は、これを抵当に入れることができない。当該宅地上に建設された住宅の所有權が抵当に入れられる場合において、当該抵当權が實現されるとき、宅地利用權も同時に譲渡される。

### 第171条（宅地利用權の放棄）

宅地利用權者は、宅地利用權を放棄することができる。宅地使用權が放棄されるとき、同權利は消滅する。

第172条（宅地利用権の譲渡・放棄の効果）

宅地利用権者は、本法の定めに従い宅地利用権を譲渡するとき、又はこれを放棄するときは、もはや宅地の分配に与れない。

第173条（宅地の回収）

郷村の公共施設の建設又は公益事業の実施の必要により、農村集団経済組織は、県レベル人民政府の許可を受けて、宅地を回収する権利を有する。但し、宅地利用権者がこれにより受けた損害が補償されなければならない、また宅地を持たない村民については、あらためて宅地が分配されなければならない。

第174条（宅地利用権の消滅事由）

宅地が滅失するとき、宅地利用権も消滅する。この場合、農村集団経済組織は、宅地を持たない村民に対し、あらためて宅地を分配しなければならない。

第175条（宅地利用権の変更登記・抹消登記）

宅地利用権が譲渡される時又は消滅するとき、県レベル以上の登記機関に対し、変更登記又は抹消登記の申請がなされなければならない。

## 第16章 隣地利用権<sup>18)</sup>

第176条（隣地利用権者の権利）

隣地利用権者は、通行、取水、排水、通風、採光、パイプラインの敷設等の必要により、他人の土地を利用して、自らの土地の便益を高める権利を有する。

第177条（隣地利用権の主体）

隣地利用権者は、土地使用権者、及び土地請負経営権、建設用地使用権、宅地使用権等の権利者が、その主体となることができる。

第178条（隣地利用契約・隣地利用権の効力発生時期）

1 当事者は、隣地利用権の設定に際し、書面により隣地利用契約を締結しなければならない。なお、隣地利用契約には、通常、以下の項目が含まれな

ればならない。

- （1）当事者の名称
- （2）要役地及び承役地の位置
- （3）利用目的又は利用方法
- （4）利用期間
- （5）費用及びその支払方法
- （6）紛争解決方法

2 隣地利用権は、隣地利用契約が効力を生じた時に取得される。当事者が登記を求めるとき、隣地利用権者は、県レベル以上の登記機関に対し、登記申請しなければならない。登記を受けない限り、善意の第三者に対抗することができない。

#### 第179条（承役地の権利者の義務）

承役地の権利者は、契約の約定に従い、隣地利用権者が自らの土地を利用することを認容しなければならず、隣地利用権の行使を妨害してはならない。

#### 第180条（隣地利用権設定に際しての注意事項）

隣地利用権の設定に際しては、合理的に土地が利用されなければならず、できる限り他人の物権に対する制限が回避されなければならない。

#### 第181条（隣地利用権の存続期間）

隣地利用権の存続期間は、当事者の約定による。なお、隣地利用権の存続期間は、土地請負経営権、建設用地使用権等の用益物権の残余期間を超えることはできない。

#### 第182条（隣地利用権の随伴性・その1）

隣地利用権は、単独でこれを譲渡することはできない。土地請負経営権又は建設用地使用権が譲渡されるとき、隣地利用権も同時に譲渡される。但し、当事者に別段の約定がある場合は、この限りではない。

#### 第183条（隣地利用権の随伴性・その2）

隣地利用権は、これを抵当に入れることができない。土地請負経営権又は建

設用地使用権が抵当に入れられるときは、当該抵当権が実行された時に、隣地利用権も同時に譲渡される。

第184条（隣地利用権の随伴性・その3）

土地請負経営権者又は建設用地使用権者が隣地利用権を有する場合において、土地請負経営権又は建設用地使用権の一部が譲渡されるとき、譲受人はこれらの権利とともに隣地利用権を取得する。

第185条（隣地利用権の随伴性・その4）

承役地上に土地請負経営権又は建設用地使用権が設定されている場合において、土地請負経営権又は建設用地使用権の一部が譲渡されたとき、隣地利用権は譲受人に対し拘束力を有する。

第186条（隣地の有償利用の場合における費用の支払い）

隣地が有償で利用されるとき、隣地利用権者は、約定に従い、費用を支払わなければならない。

第187条（隣地利用権者の付属施設設置権）

隣地利用権者は、隣地利用権の行使の必要により、承役地上に必要な付属施設を設置する権利を有する。

第188条（承役地上の付属施設の共同利用）

承役地の権利者は、隣地利用権者が設置した付属施設を使用することができる。但し、隣地利用権の行使が妨害されてはならない。なお、当事者に別段の約定がある場合を除き、付属施設の維持費が適切に分担されなければならない。

第189条（承役地の利用方法の変更）

承役地の権利者は、自らの土地の利用方法変更を請求できる。なお、これにより増加する費用の負担については、当事者の合意による。合意が達成できないときは、承役地の権利者がこれを負担する。

第190条（隣地利用関係の解除）

隣地利用権者に以下のいずれかの事由が存在するとき、承役地の権利者は、隣地利用関係を解除する権利を有する。この場合、当該隣地利用権は消滅す

る。

- （1）法律の定め又は契約の約定に違反した隣地利用権の濫用
- （2）有償による隣地利用の場合における，合理的な期間内の二度にわたる催告を経た後の費用の未払い

#### 第191条（隣地利用権の消滅事由）

以下のいずれかの場合には，隣地利用権は消滅する。

- （1）隣地利用権の存続期間の満了
- （2）承役地の自然の変化による隣地利用権の目的の不実現
- （3）隣地利用権の放棄
- （4）承役地又は要役地の滅失

#### 第192条（隣地利用権の変更登記・抹消登記）

登記済みの隣地利用権が変更，譲渡され又は消滅するときは，遅滞なく，県レベル以上の登記機関に対し，変更登記又は抹消登記の申請がなされなければならない。

## 第17章 典権<sup>19)</sup>

#### 第193条（典権者の権利）

典権者は，抵当に入れられた住宅その他の定着物を占有，使用，収益する権利を有する。

#### 第194条（典権設定契約）

典権の設定に際し，当事者は，書面により契約を締結しなければならない。なお，当該契約には，以下の項目が含まれなければならない。

- （1）典権設定者及び典権者の名称
- （2）住宅その他の定着物の位置，面積等
- （3）典権の被担保借入金及びその支払方法
- （4）典権の存続期間

## （5）紛争解決方法

### 第195条（典権設定登記申請）

典権設定契約が締結された後、県レベル以上の登記機関に対し、典権設定の登記申請がなされなければならない。なお、典権は、これが登記簿に記載された時に設定される。

### 第196条（典権存続期間）

典権の存続期間は二十年を超えることができない。当事者が二十年を超える期間を約定するとき、超過部分は無効である。

### 第197条（典権者の義務）

典権者は、抵当に入れられた住宅その他の定着物を適切に維持管理しなければならない。典権者は、当該義務を履行せずに抵当に入れられた住宅その他の定着物に損害を及ぼすときは、損害賠償責任を負わなければならない。

### 第198条（典権の移転）

1 典権者は、抵当に入れられた住宅その他の定着物を他人に賃貸し、又は他人のために復典権を設定することができる。但し、典権設定契約に別段の約定がある場合は、この限りではない。

2 定期典権設定期間、賃貸期間又は復典権設定期間は、原典権設定契約の残余期間を超えることはできない。

### 第199条（典権移転による損害賠償責任）

抵当に入れられた住宅その他の定着物が賃貸又は復典権設定により損害を受けるときは、典権者は、典権設定者に対し、損害賠償責任を負わなければならない。

### 第200条（抵当物返還義務）

典権設定者が抵当に入れた住宅その他の定着物を請け出すとき、復典権者は、当該定着物を返還しなければならない。なお、復典権の被担保借入金が典権の被担保借入金を超えるとき、復典権者は典権者にその返還を請求する権利を有する。但し、典権設定者に対抗することはできない。



第201条（典權設定者が抵当物を譲渡する場合の効果）

1 典權設定者が抵当に入れた住宅その他の定着物を譲渡するとき、典權者は先買権を有する。

2 典權設定者が抵当に入れた住宅その他の定着物を他人に譲渡する場合においても、典權は影響を受けず、譲受人は典權設定者の地位を承継する。

第202条（典權者が復典權を設定・典權を譲渡する場合の効果）

1 典權者は、抵当に入れられた住宅その他の定着物に復抵当権を設定するとき、又は典權を譲渡するときは、変更登記を行わなければならない。

2 典權が譲渡されるときは、それが登記簿に記載された時から、譲受人は典權者の地位を承継する。

第203条（抵当物滅失の場合の効果）

1 典權者の故意・過失により抵当に入れられた住宅その他の定着物のすべて又は一部が滅失するとき、典權者は損害賠償責任を負わなければならない。この場合、典權の被担保代金は賠償金と対等価格で相殺することができる。

2 不可抗力により抵当に入れられた住宅その他の定着物のすべて又は一部が滅失するとき、典權者と典權設定者がこれにより生じた損害を分担しなければならない。

第204条（抵当物の再建）

1 抵当に入れられた住宅その他の定着物のすべて又は一部が滅失するとき、典權者はこれを再建することができる。但し、再建費用が滅失した住宅その他の定着物の価値を超えるときは、典權設定者の同意を得なければならない。

2 典權者の故意・過失により抵当に入れられた住宅その他の定着物のすべて又は一部が滅失するとき、再建費用は典權者が負担しなければならない。不可抗力により抵当に入れられた住宅その他の定着物のすべて又は一部が滅失するとき、再建費用は典權者と典權設定者が合理的に分担しなければならない。

第205条（抵当物の請け出し）

1 典権存続期間満了後、典権設定者は、被担保借入金を弁済して、抵押に入れた住宅その他の定着物を請け出すことができる。

2 典権存続期間満了後二年以内に典権設定者が被担保借入金を弁済して抵当物を請け出さないとき、典権者は抵押に入れられた住宅その他の定着物の所有権を取得する。

#### 第206条（抵当物の請け出し時期）

1 典権存続期間について約定がないとき又は約定が不明確なとき、典権設定者は、いつでも、被担保借入金を弁済して、抵押に入れた住宅その他の定着物を請け出すことができる。

2 典権設定後二十年以内に典権設定者が被担保借入金を弁済して抵当物を請け出さないとき、典権者は、抵押に入れられた住宅その他の定着物の所有権を取得する。

#### 第207条（抵当物の請け出しに際しての通知義務）

典権設定者は、抵押に入れた住宅その他の定着物を請け出すときは、その六カ月前に典権者に通知しなければならない。

## 第18章 居住権<sup>20)</sup>

#### 第208条（居住権者の権利）

居住権者は、他人の住宅その他の定着物を占有し、これを使用する権利を有する。

#### 第209条（居住権の設定）

1 居住権の設定は、遺言又は遺贈によること、及び契約の約定によることである。

2 遺贈若しくは遺言又は契約の約定により居住権が設定されるとき、県レベル以上の登記機関に居住権の登記申請がなされなければならない。なお、居住権は、登記簿に記載された時より効力を生じる。

第210条（居住権者の義務）

1 居住権者は、合理的に住宅を使用し、かつ居住住宅の日常的な維持費を負担しなければならない。

2 居住権者は、住宅その他の定着物の占有・使用に際し、使用料を支払わず、重大な補修費を支払わないこととすることができる。但し、当事者に別段の約定がある場合は、この限りではない。

第211条（居住権の譲渡・相続、居住住宅の賃貸の禁止）

1 居住権は、これを譲渡すること、及び相続することができない。

2 居住権者は、居住住宅を賃貸することができない。但し、当事者に別段の約定がある場合は、この限りではない。

第212条（居住権者の権利の保障）

1 住宅その他の定着物の所有権者は、居住権者が当該住宅その他の定着物を占有・使用する権利を保障しなければならない。

2 居住権者は、住宅の一部を専用するときは、当該住宅の共用部分を使用することができる。

第213条（居住権の物権的効力）

居住権設定後は、当該住宅の所有権者が変更しても、居住権は影響を受けない。

第214条（居住権の存続期間）

居住権の存続期間について約定があるときは、その約定による。約定がないとき又は約定が不明確なときは、居住権の存続期間は居住権者死亡の時までとする。

第215条（居住権の消滅事由）

以下のいずれかの場合には、居住権は消滅する。

- (1) 居住権者が居住権を放棄するとき。
- (2) 約定された居住権設定期間が満了するとき。
- (3) 約定された居住権の解除条件が成就するとき。

(4) 不可抗力により住宅が滅失したとき。

(5) 居住権者が死亡したとき。

## 第19章 試掘権及び採掘権<sup>21)</sup>

### 第216条（試掘・採掘者の許可証取得・登記義務）

自然人及び法人は、鉱山資源の試掘又は採掘に際し、法律の定めに従い、試掘許可証又は採掘許可証を取得し、かつ所管部門において登記をしなければならない。

### 第217条（特別な保護を要する鉱区での採掘・鉱山類の採掘等の制限）

国民経済において重要な価値を有する鉱区における採掘、及び国の規定により採掘が保護されている特定の鉱山類の採掘等については、国务院の所管部門の許可を受けなければならない。

### 第218条（試掘権者の権利）

試掘権者は、指定された試掘作業区内において、所定の試掘を行う権利、及び試掘作業区内の鉱山資源に係る採掘権を優先的に取得する権利を有する。

### 第219条（試掘権者・採掘権者の義務）

試掘権者及び採掘権者は、許可を受けた範囲内で鉱山資源を試掘・採掘しなければならない、合理的な採掘手順・方法及び選鉱工程によらなければならない。

### 第220条（鉱山資源の採掘に際しての留意点）

鉱山資源の採掘に際しては、環境汚染を防止する措置がとられなければならない。鉱山資源の採掘により耕地、採草地又は森林地帯が毀損されるとき、採掘権者は、再度の開墾利用、草の植樹その他の救済措置をとらなければならない。

### 第221条（試掘権・採掘権の譲渡・抵当権設定・賃貸の禁止）

試掘権及び採掘権は、所管部門の許可を受けない限り、これを譲渡し、抵当

に入れ又は賃貸することはできない。

第222条（法律による試掘権・採掘権の保護）

試掘権及び採掘権は法律の保護を受ける。権利者以外の者は、無断で採掘権者の鉱区内で採掘するときは、法的責任を負わなければならない。

第223条（試掘権者・採掘権者の損害賠償責任）

試掘権者・採掘権者は、鉱山資源の試掘又は採掘により権利者以外の者に損害を及ぼすときは、損害賠償責任を負わなければならない。

## 第20章 取水権<sup>22)</sup>

第224条（取水権の取得）

自然人及び法人は、河川、湖又は地下から水資源を取り入れるときは、国の取水許可制度及び水資源有償使用制度の定めに従い、所管部門に取水許可証の受領申請をし、かつ水資源料金を納付して、取水権を取得しなければならない。但し、家庭生活用及び放し飼いされている家畜、囲って飼育されている家畜の飲料用等少量の取水については、この限りではない。

第225条（取水権者の義務・その1）

取水権者は、法の定めるところにより、水資源を保護し、用水を節約しなければならない。

第226条（取水権者の義務・その2）

取水権者は、引水、承（蓄）水又は排水に際し、公共の利益及び他人の合法的な権利・利益に損害を及ぼしてはならない。

## 第21章 漁業権<sup>23)</sup>

第227条（漁業権の定義）

本法にいう漁業権とは、自然人又は法人が法律の定めるところにより取得す

る水生動物又は水生植物を養殖し又は捕獲する権利のことである。

第228条（水生動物・植物の養殖・捕獲者の義務）

自然人及び法人は、水生動物又は水生植物の養殖又は捕獲に際し、法律の定めるところにより、養殖証又は捕獲許可証を取得し、かつ所管部門において登記をしなければならない。

第229条（特別な保護を要する水産資源保護区域内での捕獲、種苗・水産資源の捕獲の制限）

水産資源保護区内において捕獲作業に従事するときは、国務院所管部門の許可を受けなければならない。養殖その他の特別な必要により、重要な経済的価値を有する種苗又は捕獲が禁止されている卵を宿している親を捕獲するときは、省レベル以上人民政府所管部門の許可を受けなければならない。

第230条（当地の漁民・漁業経営企業の優遇策）

所管部門は、養殖証又は捕獲許可証の発給に際し、当地の漁民及び漁業経営企業への発給を優先しなければならない。具体的な規則については、国務院所管部門が定めるものとする。

第231条（養殖期間・捕獲期間）

1 水生動物又は水生植物の養殖期間は5年ないし20年とし、所管部門が水域又は砂浜ごとに定めるものとする。水生動物又は水生植物の捕獲期間は5年とする。

2 漁業権者は、水生動物又は水生植物の養殖又は捕獲期間満了の60日前までに、所管部門に期間の延長申請をすることができる。

第232条（漁業権者の義務）

漁業権者は、水生動物又は水生植物の捕獲に際し、捕獲許可証所定の作業類型、場所、期間、漁具数、捕獲限度額等の定めを遵守し、国の漁業資源の保護に関する規定を遵守しなければならない。

第233条（漁業権の譲渡・抵当権設定・賃貸の禁止）

漁業権は、これを譲渡し、抵当に入れ又は賃貸してはならない。但し、所管

部門の許可を受けた場合は、この限りではない。

### 第234条（漁業権の変更・消滅）

1 以下のいずれかの場合には、所管部門は漁業権を変更し又はこれを消滅させる権利を有する。

- (1) 国防建設の必要があるとき。
- (2) 海底の石油又は鉱山資源が採掘されるとき。
- (3) 船舶が通航し又は投錨・停泊するとき。
- (4) 海底パイプラインが敷設されるとき。
- (5) 水産資源保護の必要があるとき。
- (6) その他の公共利益の必要に基づくとき。

2 前項の定めにより漁業権が変更され又は消滅したため、漁業権者が損害を受けるときは、補償がなされなければならない。

- 1) 拙稿「社会主義中国におけるローマ法精神の復興—《第2回ローマ法・中国法と民法法典化国際会議》に出席して」法律時報2000年第72巻第7号39頁参照。
- 2) 都市部における中国公民の所属組織を意味する「単位」については、藤井省三教授による次の記述が示唆的である。「中国では農村戸籍を持つ農民を除いて、すべての就業公民は何らかの“単位”に属し、給与から住居・退職金など社会福利はいっさい“単位”が供与する。“単位”内部の者は失業の恐れがないかわりに自由な流動は不可能で、誕生から死までの一切の面倒を“単位”に仰ぐのだという。結婚登記からホテルの宿泊、飛行機の切符購入に際しても“単位”発行の身分証明書が必要であるとともに、“単位”は家長のように連帯責任を負う。」（藤井省三『現代中国文化探検—四つの都市の物語—』〔岩波新書・1999年〕29頁）。

現在では、経済改革のいっそうの進展とともに、「単位」体制は変容を余儀なくされているが、今でも「中国人の意識の中に『単位』がある」と言われるほど、中国社会の中に深く根を下ろしている。

なお、『岩波現代中国事典』（1999年）の「単位」の項目解説（辻康吾氏執筆）も併せ参照。

- 3) 三権分立制を否定して民主集中制を採る中国では、行政機関である国務院も、憲法および法律に基づき、行政法規を制定することができる。通常は、議会制定法に先んじて行政法規が制定され、試行法的なパイロット・ローとしての役割を果たすことが求められている（中華人民共和国立法法第56条参照）。
- 4) この農家請負経営責任性については、『岩波現代中国事典』の「農家経営請負制」の項目（加藤弘之教授執筆）にその要点がコンパクトにまとめられている。

- 5) 1986年に中国の最高裁に相当する最高人民法院により発布された「農村請負契約紛争案件の審理に関する若干の問題についての意見」（すでに失効）には、このことを前提にした規定が置かれている。
- 6) 司法解釈とは、「規定」「意見」「通知」「批復」等の名称で最高人民法院から発布されるいわば紛争解決指針である。「有権解釈（＝権限を有する解釈）」という言われ方をすることもあり、法的効力を有し、事実上の法創造が行われている。
- 7) 以下の記述は、呉坤「全国人大常委会法工委対11543件群衆意見作出歸納分析 盤点物權立法十大焦點問題」法制ネット（[www.legaldaily.com.cn](http://www.legaldaily.com.cn)）2005年9月7日配信、同「人大常委会法工委再次公布物權法草案征求意见情況 二十個問題群衆最關心」同2005年8月13日配信、および「“物權法距離百姓多遠” 在綫訪談實錄」中国普法ネット（[www.legalinfo.gov.cn](http://www.legalinfo.gov.cn)）2005年8月17日配信による。
- 8) この第三次草案については、複数のサイトから入手可能であるが、筆者は中国法院ネット（[www.chinacourt.org](http://www.chinacourt.org)）より入手した。なお、原物權法草案は全5編329条で構成されていたが、第三次草案は全5編268条と条文数が減少している。
- 9) このほか、第三次草案に対しては、法律専門家サイドから、空間権を空間所有権、空間利用権、空間役権に分類した上で、土地もしくは資源利用に係る空間を巡る紛争を回避するために、所有権について定めた編の中に空間所有権についての明確な規定を置くべきである、雇い人の給料や「中華人民共和国契約法」第286条所定の施工単位による工事代金等法制度上あるいは個別立法で認められている先取特権に係る定めを、物權法の中で規定すべきであるという意見が寄せられている（前掲（注7）・中国普法ネット「“物權法距離百姓多遠” 在綫訪談實錄」〔蔡光忠弁護士の発言部分〕）。
- 10) 訳文中の1, 2, 3・・・は第1項、第2項、第3項を示す点、本草案の原文は法律思想ネット（[www.law-thinker.com](http://www.law-thinker.com)）からダウンロードした点は、総則編・物權編(1)の拙訳同様である。
- 11) 物權編(1)の拙訳の目次では「敷地利用権」と誤記してしまったが、正しくは「宅地利用権」である。訂正をお許し願いたい。
- 12) 一般規定に関する原草案と第三次草案を見比べてまず目に付くのは、後者の冒頭に「用益物權者は、法律の定める範囲内において、他人が所有する不動産について、これを占有、使用及び収益する權利を有する」という通則規定が置かれた点である（第123条）。さらに、第三次草案では、「不動産の収用により用益物權が消滅し又は同權利の行使に影響が生じるときは、国の規定により補償されなければならない。国の規定がないときは、合理的に補償されなければならない」という補償規定が新設されたことが注目される（第128条）。
- 13) 土地請負經營權に関する原草案と第三次草案との相違点としては、以下の諸点が挙げられる。まず、土地請負經營權者による同權利の處分行為につき、原草案の「法の定めるところにより・・・できる」（第130条）という表現を第三次草案では「法の定めるところにより自主的に決定する權利を有する」（第132条）に改めて、同權利者による自主性を強調した。次に、第三次草案では、請負地を占用してのかまどや墓の建設、許可を受けない請負地における建物建設等の不法行為、および許可を受けない請負地の農地転用が禁じられる旨の規定が新設された。さらには、第三次草案において、請負期間内における土地の収用に際しては、



請負経営権者に合理的な補償がなされなければならない、土地補償費等の使用・分配方法については、村民会議で討議の上決定されなければならない旨等の規定が新設された。

その一方で、原草案の土地請負経営権の設定に際しては、農村部の集団経済組織内の家庭請負によらなければならない旨について定めた第119条、土地請負案（第121条）及び当該集団経済組織以外の者に対する請負経営権設定の可決要件について定めた第122条、請負経営権の存続期間について定めた第125条、土地請負経営権の分割・合併について定めた第133条、土地請負経営権の消滅について定めた第137条及び第138条等多くの規定が削除された。

- 14) 通常の請負契約では「注文者」「請負人」という言葉が用いられ、本草案でもこれらの言葉に相当する「発包方」「承包方」という言葉が用いられているが、冒頭の解説部分で書いたように、中国の土地請負経営契約は通常の請負契約とはまったく異質の契約類型であることに鑑み、あえて「発包方」を農地の所有者たる「集団経済組織」と実質的に訳出した。
- 15) 1000万人を超える農村部の余剰労働力を抱える中国では、余剰労働力問題を解決するために、近年、農村部周辺に「小城镇」と呼ばれる小都市を建設して工業を興し、そこに余剰労働力を導く政策を採っている。
- 16) 建設用地使用権に関する原草案と第三次草案との相違点としては、以下の諸点が挙げられる。まず、前者では同権利が及ぶ範囲を「地上又は地下」としていたが、後者では「土地の地表、地上又は地下」に個別に権利設定ができる旨の規定が置かれた（第141条前段）。それに伴い、建設用地使用権設定契約の通常の記載事項の中に、「建物、構築物及びその付属施設が占用する空間」が加えられた（第144条第2項第3号）。次に、地方政府による不法な農地転用が頻繁に行われている現況を反映してか、「国は、厳格に農業用地を建設用地に転用することを制限し、建設用地の総量を抑制し、耕地に対する特別な保護を実施するものとする。法律の定める権限及び手続きに違反する土地（使用権）の設定を禁止する。」という規定が新設された（第143条）。さらには、建設用地使用権の設定に際しては既存の用益物権者の権利に損害が及ぼされてはならない旨（第141条後段）、建設用地使用権の更新に際しては、改めて設定料が約定されなければならない旨（第155条後段）等の規定が新設された。  
 なお、原草案の建設用地使用権の有償取得について定めた第143条、建設用地使用権の存続期間について定めた第149条、建設用地使用権の消滅事由について定めた第158条等は削除された。
- 17) 宅地利用権に関する原草案と第三次草案とのいちばんの相違点は、前者では宅地の上に建造された建物の譲渡対象に限定が付されていなかったのが、後者では都市住民による農村部での宅地（利用権）購入が明確に禁止されたことである（第162条）。また、第三次草案では、法の定めるところにより許可を受けない限り、宅地としての用途が変更されてはならない旨の規定が新設された。なお、原草案にあった宅地認定の要件及び宅地利用権設定に際しての義務に関する第166条、宅地利用権への抵当権設定を禁じた第170条並びに宅地利用権の放棄について定めた第171条は、第三次草案ではすべて削除された。
- 18) 本章の表題は、第三次草案では多くの民法典で使用されている「地役権」に改められ、それに合わせて、「承役地」「要役地」についての定義規定が置かれた（第166条第2項）。その上

で、原草案の隣地利用権者の適格性に関する第177条、有償利用の際の利用料の支払いに関する第186条、土地に付設される付属施設に関する第187条及び第188条、土地利用方法の変更に関する第189条、並びに隣地利用権の消滅事由について定めた第191条は、第三次草案ではすべて削除された。その一方で、土地使用権者が地役権を有し又は負担する場合において、土地請負経営権又は宅地利用権を設定するときは、それらの者が地役権に係る権利義務を承継する旨の規定（第172条）、土地上にすでに土地請負経営権、建設用地使用権、宅地利用権等の権利が設定されているときは、それらの用益物権者の同意なしには土地所有権者は地役権の設定をなし得ない旨の規定（第173条）が新設された。

- 19) 本章は、第三次草案では削除された。但し、蔡光忠弁護士は、この権利が用益物権としての特徴と担保物権としての特徴を併せ持つ権利であり、典権の制度は他の制度には代え難いものであることを理由に反対されている（前掲（注7）・中国普法ネット「“物権法距離百姓有多遠” 在綫訪談実録」（蔡光忠弁護士発言部分））。
- 20) 本章に関する原草案と第三次草案との主な相違点は、後者では新たに居住権の取消事由（①故意による住宅所有権者及びその親族の人格権侵害、又はそれらの者の財産に対する重大な加害、②住宅の安全に危険を及ぼす等、住宅所有権者又は他人の合法的権利利益への重大な侵害）が設けられた点（第187条）、後者では居住権の消滅事由に、居住権の取消し及び住宅の収用（但しこの場合は住宅所有権者による居住権者に対する補償が必要）が新たに加えられた点（第188条第4号、第5号）、本章に定める居住権は、婚姻家庭関係及び賃貸借により生じる居住関係には適用されない旨の規定（第191条）が新設された点である。
- 21) 本章は、第二次草案の段階で削除された。
- 22) 同上
- 23) 同上