

【 寄稿 】

都市不動産開発経営管理条例

《城市房地產開發經營管理条例》

(1998年7月20日 国务院令第248条)

第一章 総則

(目的)

第一条 不動産開発経営行為の規範とし、都市不動産の開発経営活動に対する監督を強化し、不動産業の健全な発展の促進と保障を行なう為、《中華人民共和国都市不動産管理法》の関連規定として、本法を制定する。

(不動産の開発経営)

第二条 本条例において不動産の開発経営とは、都市計画区内の国有土地において基礎施設の建設、住宅建設、並びに不動産開発プロジェクトの転讓又は販売、商品としての住宅の貸出しの行為を行なう不動産開発企業をいう。

(不動産の開発経営の基本姿勢)

第三条 不動産の開発経営は、経済効益、社会効益、環境効益が相互に統一されるように考慮することを原則とし、全面的な計画性、合理的配置、綜合開発、組み合わせ建設を実行しなければならない。

(監督責任)

第四条 国务院建設行政主管部門は、全国の不動産の開発経営活動の監督管理業務の責任を負う。

2. 県級以上の地方人民政府不動産開発主管部門は、本行政区域内の不動産の開発経営活動の監督管理業務の責任を負う。

3. 県級以上の人民政府は、土地管理業務の部門に關係法律、行政法規の規定に基づく責任を負い、不動産開発経営と關係のある土地管理業務に責任を負う。

第二章 不動産開発企業

(不動産開発企業の設立要件)

第五条 不動産開発企業を設立しようとするときは、關係法律、行政法規の規定している企業の設立条件に適合したものでなければならない外、下記の条件を具備しなければならない。

(一) 100万元以上の登録資本を有すること。

(二) 4名以上の不動産專業、建築工事專業職の有資格者証を所持する技術職員、2名以上の專業會計職の有資格者証を所持する職員を有していること。

2. 省、自治区、直轄市の人民政府は、本地方の実際の状況に基づいて、不動産開発企業の設立に対して、登録資本と專業技術職員の条件を前項の規定よりも高く設定することができる。

(外国資本投資による不動産開発企業の設立)

第六条 外国資本の投資で不動産開発企業を設立する場合は、本条例第五条の規定に適合していなければならない外、外国資本投資企業の法律、行政法規の規定に基づいて關係の審査許可手続をとらなければならない。

(不動産開発企業の設立手続)

第七条 不動産開発企業の設立にあたっては、県級以上の人民政府工商行政部門に対して登記を申請しなければならない。工商行政管理部門は、本条例第五条に規定する条件に適合しているときは、自ら申請を受付けた日から起算して30日以内に登記をしなければならない。条件に適合しないので登記をしないときは、その理由を説明しなければならない。

2. 工商行政管理部門は、不動産開発企業設立の登記申請を審査する際には、同級の不動産開発主管部門の

意見を聴かなければならない。

(不動産開発企業の登録)

第八条 不動産開発企業は、営業免許を取得した日から起算して30日以内に、下記の書類を持って登記機関所在地の不動産開発主管部門に登録しなければならない。

- (一) 営業免許の写し
- (二) 企業の印章。
- (三) 資格検査証明。
- (四) 企業の法定代表者の身分証明。
- (五) 専業技術者の資格証明書と雇用契約書。

(不動産開発企業の資質認定)

第九条 不動産開発主管部門は、不動産開発企業の資産、専業技術職員と開発経営の業績等に基づいて、登録された不動産開発企業に対してその資質等級を審査決定しなければならない。不動産開発企業は認定された資格等級に基づいて、それに相応する不動産開発プロジェクトを引き受けなければならない。具体的な弁法は、國務院建設行政主管部門が制定する。

第三章 不動産開発建設

(不動産開発建設計画と他の計画との斉合性の確保)

第十条 不動産開発プロジェクトの確定にあたっては、土地利用全体計画、年度建設用地計画と都市計画、不動産開発年度計画の要求に適合したものとしなければならない。国家の関係規定に基づいて計画主管部門の承認が必要な場合には、計画主管部門に報告してその承認を受けなければならない。年度固定資産投資計画に組み込まれなければならない。

(都市環境との調和)

第十一条 不動産開発プロジェクトの確定にあたっては、旧市街地区の改造と新市街地区の建設とを結合させる原則を堅持しなければならない。開発基礎施設の薄弱性、交通の混雑、環境汚染の深刻化および老朽家屋集中地区、都市生態環境の保護と改善、歴史文化遺産の保護を重視しなければならない。

(建設用地の確保)

第十二条 不動産開発用地は、出讓方式で取得しなければならない。ただし、法律と國務院が規定する割当

て方式をとることができる場合を除く。

2. 土地使用権出讓又は割当ての前に、県級以上の地方人民政府都市計画行政主管部門と不動産開発主管部門は、下記の事項についての意見書を提出して、土地使用権出讓又は割当ての根拠の一つとしなければならない。

- (一) 不動産開発プロジェクトの性質、規模と開発期限。
- (二) 都市計画設計条件。
- (三) 基礎施設と公共施設の建設の必要性。
- (四) 基礎施設建設後の財産権の範囲の画定。
- (五) プロジェクトによる移転補償、生活安定の要求。

(資本金比率)

第十三条 不動産開発プロジェクトでは資本金制度を設立しなければならない。資本金のプロジェクトの総投資額に占める割合は20%より低くしてはならない。

(基礎施設の統一配置)

第十四条 不動産開発プロジェクトの開発建設は、統一的な基礎施設の組み合わせ配置をしなければならない。併せて地下施設を先に施工し、地上施設を後に実施することを原則とする。

(土地使用権出讓契約の約定通りの開発義務)

第十五条 不動産開発企業は、土地使用権出讓契約で約定した土地の用途、工事開発期限に基づいてプロジェクトの開発建設を行わなければならない。出讓契約で約定した工事開発期限を満1年過ぎても着工して開発を行わないときは、土地使用権出讓金の20%以下相当の土地放置費を徴収することができる。満2年を過ぎても着工して開発を行わないときは、無償で土地使用権を回収することができる。ただし、不可抗力又は政府、政府関係部門の行為又は着工開発に必要な前段階の作業の遅延による場合を除く。

(不動産開発事業の質量の確保)

第十六条 不動産開発企業が開発建設する不動産プロジェクトは、関係法律、法規の規定と建築工事の質量、安全標準、建築工事の調査、設計、施工の技術基準および契約の約定に適合したものでなければならない。

2. 不動産開発企業は、その開発建設する不動産開発プロジェクトの質量について責任を負わなければならない。

3. 調査、設計、施工、監理等の組織は、関係法律、

法規の規定又は契約の約定に基づき、相応の責任を負わなければならない。

(竣工検収)

第十七条 不動産開発プロジェクトが竣工したときは、検収に合格した後、交付使用することができる。検収せず又は検収に不合格の場合においては、交付使用してはならない。

2. 不動産開発プロジェクトが竣工した後、不動産開発企業はプロジェクトの所在地の県級以上の地方人民政府不動産開発主管部門に竣工検収の申請を提出しなければならない。不動産開発主管部門は、竣工検収の申請の日から起算して30日以内に自ら現地へ赴き、公共の安全の内容に涉る、工事の質量、監督、計画、消防、人の安全等関係部門又は組織とともに検収を実施する。

(群体の不動産開発プロジェクトの竣工検収)

第十八条 住宅団地等の群体の不動産開発プロジェクトが竣工したときは、本条例第十七条の規定と下記の要求とを総合的に検収しなければならない。

- (一) 都市計画設計条件の実行の状況。
- (二) 都市計画で要求する基礎施設と公共施設の組合わせの建設状況。
- (三) 個別工事の工事の質量の検収の状況。
- (四) 移転生活安定計画案の実行の状況。
- (五) 不動産管理の実行の状況。

2. 住宅団地等の群体の不動産開発プロジェクトが幾つかの期に分けて開発される場合には、期に分けて検収することができる。

(主要事項の記録)

第十九条 不動産開発企業は、不動産開発プロジェクトの建設過程における主要事項を不動産開発プロジェクトの建設記録簿の中に記録し、併せて定期的に不動産開発主管部門に送って登録しなければならない。

第四章 不動産経営

(不動産開発プロジェクトの転讓)

第二十条 不動産開発プロジェクトの転讓は、《中華人民共和國都市不動産管理法》第三十八条、第三十九条に規定する条件に適合しなければならない。

(転讓の手續)

第二十一条 不動産開発プロジェクトを転讓するときは、転讓者と譲受者が自らの土地所有權の変更登記手續をとり、手續完了の日から起算して30日以内に不動産開発プロジェクト転讓契約をもって不動産開発主管部門へ行って登録しなければならない。

(移転補償の取扱い)

第二十二条 不動産開発企業が不動産開発プロジェクトを転讓するときに、移転除却補償、生活安定補償が完了していない場合は、原移転除却補償、生活安定補償契約中の関係、權利、義務は轉讓に伴って譲受者に轉讓する。プロジェクトの轉讓者は、書面で被移転者に通知しなければならない。

(商品住宅の前売り)

第二十三条 不動産開発企業が商品住宅の前売りをする場合には、下記の条件に適合しなければならない。

- (一) 土地所有權出讓金の全額を納付し、土地所有權證書を取得していること。
- (二) 建設工事計画許可証と施工許可証を持っていること。
- (三) 前売り商品住宅の計算書を提供し、投入した開発建設の資金が工事建設総投資額の25%以上に達し、並びに施工進行度と竣工交付の期日が確定していること。
- (四) 前売りの登記を行なって、商品住宅前売り許可証明を取得していること。

(商品住宅前売りの登記)

第二十四条 不動産開発企業が商品住宅前売りの登記を申請するときは、下記の書類を添付しなければならない。

- (一) 本条例第二十三条第(一)号から第(三)号に規定する証明材料。
- (二) 營業免許と資質等級證明書。
- (三) 工事施行契約書。
- (四) 前売り商品住宅の各階層別の平面図。
- (五) 商品住宅前売り計画案。

(商品住宅前売り計画の同意)

第二十五条 不動産開発主管部門は、商品住宅前売りの申請があった日から起算して10日以内に、前売りの同意又は不同意を決定して回答する。前売りを同意する場合は、商品住宅前売り許可証明を發行しなければならない。不同意の場合はその理由を説明しなければならない。

(誇大虚偽広告の禁止)

第二十六条 不動産開発企業は、虚偽又は架空の広告宣伝を行ってはならない。商品住宅前売りの広告には商品住宅前売り許可証明の写しを記載しなければならない。

(前売り実績の登録等)

第二十七条 不動産開発企業が商品住宅を前売りするときは、予約購入者に商品住宅前売り許可証明を提示しなければならない。

2. 不動産開発企業は、商品住宅前売り契約を締結した日から起算して30日以内に、商品住宅所在地の県級以上の人民政府不動産開発主管部門と責任を負う土地管理業務部門に登録しなければならない。

(商品住宅の売買契約)

第二十八条 商品住宅の売買は、当事者双方が書面で契約を締結しなければならない。契約書には商品住宅の建築面積と使用面積、価格、引渡し期日、質量の要求、不動産管理方式および双方の違約責任について記載しなければならない。

(仲介機構による代理販売)

第二十九条 不動産開発企業が仲介機構に商品住宅の代理販売を委託する場合は、仲介機構に委託書を交付しなければならない。仲介機構が商品住宅を販売するときは、商品住宅の購入者に商品住宅の関係証明書類と商品住宅販売委託書を提示しなければならない。

(不動産の販売価格)

第三十条 不動産開発プロジェクトの転譲と商品住宅の販売の価格は、当事者が協議して定める。ただし、国家の優遇政策の恩恵を受けている居民住宅の価格は、政府の指導価格又は政府が定める価格を実行しなければならない。

(商品住宅の質量保証)

第三十一条 不動産開発企業は、商品住宅を引渡し使用させるときに購入者に住宅の質量保証書と住宅使用説明書を提供しなければならない。

2. 住宅質量保証書には工事の質量監督組織が検査認証した質量等級、補修保証の範囲、補修保証期限と補修を行なう組織等の内容が記載されていなければならない。

不動産開発企業は、住宅質量保証書の約定に従って商品住宅の補修保証責任を負う。

3. 補修保証期間内に不動産開発企業が商品住宅に対して行なった維持補修により住宅の原使用効能に影響を及ぼして購入者に損失を生じたときは、法律により賠償責任を負わなければならない。

(住宅の主体構造に欠陥がある場合の処理)

第三十二条 商品住宅の引渡し使用後、購入者が主体構造が質量不合格であると認識したときは、工事質量監督組織に対して再度の検査認証を申請することができる。検査認証の結果、主体構造が質量不合格であることが確認されたときは、購入者は住宅を立退く権利を有する。これにより購入者に損失を生じたときは、不動産開発企業は法律により賠償責任を負わなければならない。

(登記手続)

第三十三条 前売り商品住宅の購入者は、商品住宅の引渡しを受けて使用の日から起算して90日以内に、土地所有権の変更と家屋の所有権の登記手続をとらなければならない。現物取引の商品住宅の購入者は、販売契約締結の日から起算して90日以内に土地所有権の変更と家屋の所有権の登記手続をとらなければならない。不動産開発企業は、商品住宅の購入者が土地所有権の変更と家屋の所有権の登記手続をとるのに協力し、必要な証明書類を提供しなければならない。

第五章 法律責任

(無免許で不動産開発経営を行なった者に対する罰則)

第三十四条 本条例の規定に違反して、営業免許を取得しないで、不動産開発と経営に従事した場合には、県級以上の人民政府工商行政管理部門は責任をもって不動産開発経営活動の停止を命令し、違法所得を没収し、併せて違法所得の5倍以下の罰金を課することができる。

(資質等級違反者に対する罰則)

第三十五条 本条例の規定に違反して、資質等級証書を取得せず又は資質等級を超えて、不動産開発経営活動に従事した場合には、県級以上の人民政府不動産開発主管部門は責任をもって期限を定めて正しく改めるよう命令し、5万元以上10万元以下の罰金を課する。期限を過ぎても改めない場合は、工商行政管理部門が営業免許

を取り消す。

(未検収の家屋を引渡し使用させた場合の処置)

第三十六条 本条例の規定に違反して、検収を受けていない家屋を引渡し使用させた場合には、県級以上の人民政府不動産開発主管部門は責任をもって期限を定めて検収手続をとることを命令する。期限を過ぎても検収手続をとらないときは、県級以上の人民政府不動産開発主管部門が関係部門と組織に検収を行なわせ、併せて10万元以上30万元以下の罰金を課する。検収に不合格の場合には、本条例第三十七条の規定により処理する。

(検収不合格の家屋を引渡し使用させた場合の罰則)

第三十七条 本条例の規定に違反して、検収に不合格の家屋を引渡し使用させた場合には、県級以上の人民政府不動産開発主管部門が責任をもって期限を定めて工事のやり直しを命令し、併せて引渡し使用させた家屋総建築費の2%以下の罰金を課する。状況が深刻な場合には、工商行政主管部門は営業免許を取り消す。購買者に損失を生じたときは、法律により賠償責任を負う。重大な死亡傷害事故を発生させ又はその他重大な結果を生じ、犯罪を構成するときは、法律により刑事責任を追及する。

(許可を受けない不動産開発プロジェクトの転讓に対する罰則)

第三十八条 本条例の規定に違反して、不動産開発プロジェクトを勝手に転讓した場合には、県級以上の人民政府は土地管理工作部門に責任を持たせて違法行為を停止するよう命令させ、違法所得を没収し、併せて違法所得の5倍以下の罰金を課することができる。

(許可を受けないで商品住宅の前売りを行なった者に対する罰則)

第三十九条 本条例の規定に違反して、勝手に商品住宅を前売りした場合には、県級以上の人民政府不動産開発主管部門は責任を持って違法行為の停止を命令し、違法所得を没収し、併せて收取した前売り代金の1%以下の罰金を課することができる。

(不動産開発経営監督職員に対する罰則)

第四十条 国家機関の担当職員が不動産開発と経営の監督管理業務中に職務をないがしろにし、勝手な行動による弊害を生じ職務を濫用し、犯罪を構成する場合は、法律によって刑事責任を追及する。犯罪を構成しない場

合でも、法律によって行政処分を行なう。

第六章 附 則

(都市計画区外の国有土地の不動産開発経営への適用)

第四十一条 都市計画区外の国有土地の上で不動産開発と経営に従事する場合には、不動産開発と経営の監督管理を実施し、本条例を参考にして執行する。

(集団所有の土地の取扱い)

第四十二条 都市計画区内の集団所有の土地は、法律によって収用して国有土地とした後、不動産開発と経営に使用することができる。

(本条例の施行)

第四十三条 本条例は、発布の日から施行する。

〔訳註〕

1. この《城市房地產開發經營管理條例》の母法は、《中華人民共和國城市房地產管理法》であり、その訳は土地総合研究2005年冬号に掲載されているので参照下さい。
2. 条例の各条文には「見出し」は無いが読者の便宜のため、訳者が仮に見出しをつけた。
3. 条例の各条文には項（原文では「款」）を示す数字の記載は無いが、見易くするために2項以下に仮につけた。
4. 翻訳責任は、(財) 土地総合研究所 城野 好樹