

【 寄稿 】

中華人民共和国都市国有土地出讓及び 轉讓暫定施行条例

《中華人民共和国城鎮国有土地出讓和轉讓暫行条例》

(1990年5月19日国务院令第55号)

第一章 総則

(本条例制定の目的)

第一条 都市国有土地出讓制度を改革し、開發、利用、土地經營を合理化し、土地管理を強化し、都市建設と經濟發展を促進する為に本条例を制定する。

(都市国有土地出讓、轉讓制度の実施)

第二条 國家は所有權と使用權の分離の原則に基づき、都市国有土地出讓、轉讓制度を実行する。ただし、地下資源、埋藏物と市政府の公用施設は除外する。

2. 前項に規定する都市国有土地とは、市、県、建制上の鎮、工畝区の範圍内の全人民所有の土地（以下「土地」と略称する。）をいう。

(土地出讓を受けることができる者)

第三条 中華人民共和国の領域内外の会社、企業、その他の組織と個人は、法律の規定により別に定める者を除き、均しく本条例の規定に基づいて土地出讓を受けることができる。

(土地出讓の保障)

第四条 本条例の規定に基づいて取得した土地出讓による土地使用者は、その使用權の使用年限内において轉讓、貸出し、抵当又はその他の經濟活動に用いることができ、合法的な權益は國家の法律の保護を受ける。

(土地使用者の法律遵守義務)

第五条 土地使用者の土地開發、利用、經營活動においては、國家の法律、法規の規定を遵守しなければならない。社会公共の利益に損害を与えてはならない。

(土地出讓に対する検査監督)

第六条 県級以上の人民政府土地管理部門は、法律によって土地出讓、轉讓、貸付け、抵当、終止について監督検査を行なう。

(土地出讓等の登記)

第七条 土地出讓、轉讓、貸付け、抵当、終止および関連する地上の建築物、その他の附着物の登記は、政府土地管理部門、建物管理部門が法律と国务院の定める関係規定により処理する。

2. 登記書類は、公開閲覧することができる。

第二章 土地出讓

(土地出讓)

第八条 土地出讓とは、國家が土地所有者の身分となって土地出讓を一定の年限内において土地使用者に譲渡し、土地使用者が國家に土地出讓金を支払う行為をいう。

2. 土地出讓には、出讓契約を締結しなければならない。

(土地出讓の基本姿勢)

第九条 土地出讓は、市、県の人民政府

が責任を負い、計画的に手順を踏んで行なう。

(土地出讓権の実施)

第十条 土地出讓権出讓の土地、用途、年限とその他の条件は、市、県の人民政府土地管理部門が都市計画行政主管部門と建設管理部門、建物管理部門と協議して共同の計画案を策定し、國務院が規定する許可権限を有する者に報告して許可を受けた後、土地管理部門が実施する。

(土地出讓権契約)

第十一条 土地出讓権契約は、平等、自由意志、有償を原則とし、市、県の人民政府土地管理部門（以下「出讓方」と略称する。）と土地使用者が締結調印する。

(土地出讓権の最高年限)

第十二条 土地出讓権の最高年限は、下記の用途によって確定する。

- (一) 居住用地 70年。
- (二) 工業用地 50年。
- (三) 教育、科学、文化、衛生、体育用地 50年。
- (四) 商業、観光、娯楽用地 40年。
- (六) 綜合又はその他用地 50年。

(土地出讓権の方式)

第十三条 土地出讓権は、下記の方式をとることができる。

- (一) 協議。
- (二) 入札。
- (三) 競売。

2. 前項に規定する方式による土地出讓権の具体的な順序と手続については、省、自治区、直轄市の人民政府が規定する。

(土地出讓金の支払い)

第十四条 土地使用者は、土地出讓権契約締結後60日以内に土地出讓金の全額を支払わなければならない。期限を過ぎても全額を支払わないときは、出讓方は契約を解除する権利を有し、併せて違約の賠償を請求することができる。

(土地出讓権の提供)

第十五条 出讓方は、契約の規定に基づき出讓し

た土地出讓権を提供しなければならない。契約の規定する通りに土地出讓権を提供しないときは、土地使用者は契約を解除する権利を有し、併せて違約の賠償を請求することができる。

(土地出讓権の取得)

第十六条 土地使用者は、土地出讓権出讓金の全額を支払った後、規定通り登記手続を行わなければならない。土地出讓証を領収し、土地出讓権を取得する。

(土地出讓権に基づく開発利用)

第十七条 土地使用者は、土地出讓権契約の規定と都市計画の要求に基づき、土地の開発・利用・経営をしなければならない。

2. 契約に規定する期限と条件どおりに土地の開発、利用をしないものについては、市、県の人民政府土地管理部門は予め是正をさせ、併せて事情を踏まえて警告し、罰金を課し、無償で土地出讓権を回収する処罰をしなければならない。

(使用土地の用途の変更)

第十八条 土地使用者が土地出讓権契約で規定する土地の用途を変更する必要を生じたときは、出讓方の同意を得て土地管理部門と都市計画部門に報告して許可を受けなければならない。本章の関係規定に基づき土地出讓権契約を更改調印し、土地出讓権出讓金を調整し、登記手続をしなければならない。

第三章 土地出讓権の轉讓

(土地出讓権の轉讓)

第十九条 土地出讓権の轉讓とは、土地使用者が土地出讓権を再び移轉させる行為をいい、売出し、交換と贈与が含まれる。

2. 土地出讓権契約に規定する期限と条件により投資開発、利用をしていない土地については、土地出讓権の轉讓をすることはできない。

(土地出讓権の轉讓契約)

第二十条 土地出讓権を轉讓するときは、轉讓契約を締結しなければならない。

(轉讓による権利義務の移轉)

第二十一条 土地出讓権の轉讓のときには、土地

使用権出讓契約と登記書類に記載されている権利と義務は移転する。

(**転讓された土地使用権の使用年限**)

第二十二條 土地使用者が転讓方式で取得した土地使用権については、その使用年限は土地使用権出讓契約で規定した使用年限から原土地使用者が既に使用した年限を減じた剰余の年限とする。

(**土地使用権と地上建築物等の一体転讓**)

第二十三條 土地使用権転讓のときには、その地上の建築物、その他の附着物の所有権も随伴して転讓される。

(**地上建築物等と土地使用権の一体性**)

第二十四條 地上の建築物、その他附着物の所有者又は共有者は、当該建築物・附着物を使用する範囲内の土地使用権を享有する。

2. 土地使用者が地上の建築物、その他附着物の所有権を転讓するときは、その使用の範囲内の土地使用権も随伴して転讓される。ただし、地上の建築物、その他の附着物を動産として転讓する場合は除外される。

(**転讓の登記**)

第二十五條 土地使用権と地上の建築物、その他の附着物の所有権の転讓は、規定により移転登記をしなければならない。

2. 土地使用権と地上の建築物、その他附着物の所有権が分割して転讓される場合においては、市、県の人民政府土地管理部門と建物管理部門の許可を受けて、規定により移転登記をしなければならない。

(**土地使用権の転讓価格**)

第二十六條 土地使用権の転讓価格が明らかに市場価格よりも低い場合には、市、県の人民政府は優先買取権を有する。

2. 土地使用権転讓の市場価格が不合理に上昇したときには、市、県の人民政府は必要な措置をとることができる。

(**土地の用途変更**)

第二十七條 土地使用権を転讓した後、土地使用権出讓契約に規定する土地の用途を変更する必要がある場合には、本条例第18條の規定に基づいて処理する。

第四章 土地使用権の貸出し

(**土地使用権の貸出し**)

第二十八條 土地使用権の貸出しとは、土地使用者が貸出人となって土地使用権と随伴する地上の建築物、その他の附着物を賃貸して借受人に使用させ、借受人が貸出人に賃貸料を支払う行為をいう。

2. 土地使用権出讓契約に規定する期限と条件どおり投資開発・土地利用をしていないものは、土地使用権の貸出しをすることはできない。

(**貸出し契約**)

第二十九條 土地使用権の貸出しをするときは、貸出人と借受人とが賃貸借契約を締結しなければならない。

2. 賃貸借契約は、国家の法律、法規と土地使用権出讓契約の規定に違反するものであってはならない。

(**土地使用権出讓契約の履行**)

第三十條 土地使用権の貸出しの後も、貸出人は必ず土地使用権出讓契約を継続して履行しなければならない。

(**貸出しの登記**)

第三十一條 土地使用権と地上の建築物、その他の附着物の貸出しについては、貸出人が規定により登記をしなければならない。

第五章 土地使用権の抵当

(**土地使用権の抵当**)

第三十二條 土地使用権は、抵当とすることができる。

(**土地使用権と地上建築物の一体抵当**)

第三十三條 土地使用権を抵当とするときは、その地上の建築物、その他の附着物もこれに随伴して抵当となる。

2. 地上の建築物、その他の附着物を抵当とするときは、その使用の範囲内の土地使用権もこれに随伴して抵当となる。

(**抵当契約**)

第三十四条 土地所有権の抵当は、抵当者と抵当権者とが抵当契約を締結しなければならない。

2. 抵当契約は、国家の法律・法規と土地所有権出讓契約の規定に違反するものであってはならない。

(**抵当登記**)

第三十五条 土地所有権と地上の建築物、その他の附着物の抵当は、規定により抵当登記をしなければならない。

(**抵当権の実行**)

第三十六条 抵当者が期限が来ても債務を履行せず又は抵当期間中においても解散、破産の宣告を受けたときは、抵当権者は国家の法律・法規と抵当契約の規定により抵当財産を処分する。

2. 抵当財産の処分により土地所有権と地上の建築物、その他の附着物の所有権を取得した場合は、規定により移転登記をしなければならない。

(**抵当権者の優先弁済権**)

第三十七条 抵当財産を処分した所得は、抵当権者が優先して弁済を受ける権利を有する。

(**抵当権の抹消**)

第三十八条 抵当権が債務の弁済又はその他の原因によって消滅したときは、規定により抵当登記の抹消をしなければならない。

第六章 土地所有権の終止

(**土地所有権の終止**)

第三十九条 土地所有権は、土地所有権出讓契約に規定する使用年限の満期、繰上げ回収および土地の滅失等の原因により消滅する。

(**終止による地上の建築物等の権利の帰属**)

第四十条 土地所有権が満期となったときは、土地所有権およびその地上の建築物、その他附着物の所有権は国家が無償で取得する。土地所有者は土地所有権証を返還し、併せて規定により抹消登記をしなければならない。

(**土地所有権の期限の継続**)

第四十一条 土地所有権が満期となったとき、土地所有者は期限の継続を申請することができる。期限の継続が必要な場合には、本条例第二章の規定に基づいて更新契約を締結し、土地所有権出讓金を支払い、併せて登記をしなければならない。

(**土地所有権の繰上げ回収**)

第四十二条 国家は、土地所有者が法律によって取得した土地所有権を繰上げ回収することはない。特別の事情があり、社会公共の利益の必要がある場合には、国家は法律の手続をとって繰上げ回収をすることができ、併せて土地所有者がこれまで使用した年限と土地の開発、利用の実際の状況に応じた相応の補償を行なう。

第七章 土地所有権の割当て

(**土地所有権の割当て**)

第四十三条 土地所有権の割当てとは、土地所有者が各種の方式で法律により無償取得した土地所有権をいう。

2. 前項の土地所有者は、《中華人民共和国都市土地所有税暫定施行条例》の規定するところにより土地所有税を納入しなければならない。

(**転讓等の一般的禁止**)

第四十四条 割当てによる土地所有権は、本条例第四十五条に規定する状況の場合を除き、転讓、貸出し、抵当をすることはできない。

(**転讓等ができる場合**)

第四十五条 下記の条件に適合するときは、市、県の人民政府土地管理部門と建物管理部門の許可を受けて、その割当てによる土地所有権と地上の建築物、その他附着物の所有権は転讓、貸出し、抵当をすることができる。

(一) 土地所有者が会社、企業、その他の経済組織と個人であるとき。

(二) 国有土地所有権証を所有しているもの。

(三) 地上の建築物、その他附着物が合法的な所有権証明を備えているもの。

(四) 本条例第二章の規定に基づいて土地所有権出讓契約を締結し、当地の市、県の人民政府に対して土地所有権出讓金を支払い又は転讓、貸出し、抵当に

よって得た収益を土地使用権出讓金として支払ったもの。

2. 轉讓、貸付け、抵当で前項の割当てによる土地使用権に係るものは、本条例第三章、第四章と第五章の規定により分別処理する。

(無許可轉讓等に対する措置)

第四十六条 許可を受けずに勝手に割当てによる土地使用権を轉讓、貸出し、抵当を行なった組織と個人に対しては、市、県の人民政府土地管理部門は、その違法な収入を没収しなければならない、併せて実情に応じて罰金を課する。

(土地使用権の回収等)

第四十七条 無償で取得した割当てによる土地使用権による土地使用者が移転、解散、廃止、破産又はその他の原因により土地の使用を停止したときは、市、県の人民政府はその割当てによる土地使用権を無償で回収しなければならない、併せて本条例の規定により出讓しなければならない。

2. 割当てによる土地使用権に対して、市、県の人民政府は都市の建設発展の必要性和都市計画上の要請に基づいて、無償回収することができ、本条例の規定に基づいて出讓することができる。

3. 割当てによる土地使用権が無償回収された場合において、その地上の建築物、その他附着物に対して、市、県の人民政府は実際の状況に応じて適切な補償をしなければならない。

第八章 附 則

(個人取得の土地使用権の承継)

第四十八条 本条例の規定により土地使用権を取得した個人は、その土地使用権は継承することができる。

(土地使用者の納税義務)

第四十九条 土地使用者は、国家の税法法規の規定により納税しなければならない。

(出讓金の使途)

第五十条 本条例に基づいて收取した土地使用権出讓金は財政予算に算入し、専管の基金管理を行ない、主として都市建設と土地開発に使用する。具体の使用

管理弁法は、財政部が別に制定する。

(条件の成熟した都市での先行的試行)

第五十一条 各省、自治区、直轄市の人民政府は、本条例の規定と当地の実際の状況に基づいて、条件が比較的成熟した都市の部分を選択して先行的に試行しなければならない。

(外国資本による大規模開発地の取扱い)

第五十二条 外国資本が投資して開発経営を行なう大規模面開発の土地については、その土地使用権の管理は國務院の関係規定により執行する。

(解釈責任と実施弁法の制定)

第五十三条 本条例は国家土地管理局が解釈責任を負い、実施弁法は省、自治区、直轄市の人民政府が制定する。

(施行)

第五十四条 本条例は、発布の日から施行する。

【訳註】

1. この《中華人民共和国城鎮国有土地使用権出讓和轉讓暫行条例》の母法は、《中華人民共和国城市房地產管理法》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、見やすくするために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