

【 寄稿 】

中華人民共和国土地管理法

(1998年8月29日第9期全国人民代表大会常務委員会第4次会議修正、1999年1月1日施行)

目次

- 第一章 総則 (第1条～第7条)
第二章 土地所有権と使用权 (第8条～第16条)
第三章 土地利用の全体計画 (第17条～第30条)
第四章 耕地の保護 (第31条～第42条)
第五章 建設用地 (第43条～第65条)
第六章 監督検査 (第66条～第72条)
第七章 法律上の責任 (第73条～第84条)
第八章 附則 (第85条～第86条)

第一章 総則

(目的)

第一条 土地の管理を強化し、土地の社会主義公有制を維持するために、土地資源の開発と保護を通して合理的な土地利用をすすめ、耕地の保護を真剣に行ない、社会経済的な持続的発展を促進させるため、憲法に基づき、本法を制定する。

(土地の所有制)

第二条 中華人民共和国は、土地の社会主義公有制を実施する。これは、全人民所有制と労働大衆の集団所有制である。

2. 全人民所有制とは、国家所有の土地の所有権を国務院が国家を代表して行使することである。

3. 何れの単位又は個人であっても、侵害占有、他人への売買その他違法な土地の譲渡を行なってはならない。土地使用権は、法律の規定に従って譲渡することができる。

4. 国家は、公共の利益のため必要を生じたとき、集団的所有の土地を収用することができる。

5. 国家は、法律の規定に従い、土地の有償使用制度を実施する。ただし、国家が法律の規定の範囲内において、国有土地の使用権の割当てを行なう場合を除く。

(基本国策)

第三条 土地を十分大切にし、土地の合理的利用と耕地の確実な保護とは、我が国の基本的な国策である。各級人民政府は、全体的な計画、厳格な管理、保護、土地資源の開発、違法な土地占用行為の制止について適切な措置を講じなければならない。

(土地利用規制)

第四条 国家は、土地利用管制制度を実施する。

2. 国家は、土地利用全体計画を編成し、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。農業用地を建設用地に転用することを厳格に制限し、建設用地の総量を抑制し、耕地に対する特別な保護を実行する。

3. 前項に規定する農業用地とは、直接農業生産に使用する土地を言い、耕地、林地、草地、農地への水利用地、養殖水面等を含む。建設用地とは、建築物、構築物を建造する土地を言い、市街地住宅と公共施設用地、工業・鉱業用地、交通水利施設用地、観光用地、軍事施設用地等を含む。未利用地とは、農業用地と建設用地以外の土地を言う。

4. 土地を使用する単位と個人は、土地利用の全体計画に定められた確定的な用途に厳格に適合して土地を使用しなければならない。

(土地行政主管部門)

第五条 国務院土地行政主管部門は、全国の土地の管理と監督工作について統一的な責任を負う。

2. 県級以上の地方人民政府の土地行政主管部門の設

置及びその職責については、省、自治区、直轄市の人民政府が国務院が定める規定に準拠して定める。

(法律遵守義務)

第六条 何れの単位又は個人も等しく土地管理の法律、法規を遵守する義務を負う。土地管理の法律、法規的責務に違反する行為者に対しては、検挙と告発を行なう。

(奨励)

第七条 土地資源の保護と開発、合理的土地利用について科学的研究を行ない成績顕著な単位と個人に対して、人民政府は奨励し、表彰する。

第二章 土地の所有権と使用权

(土地所有権の所属)

第八条 都市市街地の土地は、国家の所有に属する。
2. 農村と都市郊外区の土地は、法律の規定により国家所有とされるものを除き、農民の集団所有に属する。宅地と自己保留地、自己保留山地も農民の集団所有に属する。

(土地の使用)

第九条 国有の土地と農民の集団の所有の土地は、法律の規定により、単位又は個人に使用させることができる。土地を使用する単位又は個人は、使用する土地を保護、管理し、合理的に利用する義務を負う。

(農民集団所有土地の経営、管理)

第十条 農民集団所有の土地は、法律の規定により、村農民集団所有に属し、村集団経済組織又は村民委員会が経営、管理する。既に二個以上の農村集団経済組織の農民集団所有に各々属する場合には、村内のそれぞれの村集団経済組織又は村民小組が経営、管理する。既に郷（鎮）農民集団所有に属するものは、郷（鎮）農村集団経済組織が経営、管理する。

(所有権及び使用权の確認)

第十一条 農民集団所有の土地については、県級の人民政府が、登記簿を作成し、証書を発行して、所有権を確認する。

2. 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にする場合には、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。

3. 単位と個人は法律の規定に従って国有土地を使用することができる。県級以上の人民政府はこれを登記し、登記簿を編成して、証書を発行し、使用权を確認する。その中で、中央国家機関が使用する土地については、登記及び証書発行機関は国務院が確定する。

4. 林地、草原の所有権又は使用权の確認、水面、沼沢等の養殖の使用权については、〈森林法〉、〈草原法〉及び〈漁業法〉の関連規定により処理する。

(変更の登記)

第十二条 法の改正変更により土地の権利の所属と用途が変更されたときは、土地の変更登記手続きをとらなければならない。

(登記の効果)

第十三条 法律の規定するところにより登記された土地所有権と土地使用权は、法律の保護を受け、何人といえどもこれを侵犯してはならない。

(農民集団所有地の経営の請負い)

第十四条 農民集団所有の土地は、本来の集団経済組織の成員が請け負って、農業、林業、牧畜業、漁業に従事する。土地の請負い期間は、三十年とする。貸付け方と請負い方は、契約して双方の権利と義務について約定しなければならない。請負った農民は、土地の保護と契約で約定した用途に適合した合理的土地利用を行なう義務を負う。農民の土地請負経営権は、法律の保護を受ける。

2. 土地経営の請負い期限内に、別の土地経営者が請負う提案があり、適切な調整を行なう場合においては、村民会議の三分の二以上の構成員が同意し、又は三分の二以上の村民代表が同意することが必須であり、郷（鎮）人民政府と県級人民政府の農業行政主管部門に報告し、許可を受けなければならない。

(国有土地の経営の請負い)

第十五条 国有土地については、単位又は個人が経営を請負い、農耕、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については、本来の集団経済組織以外の単位又は個人が経営を請負い、農耕、林業、牧畜業、漁業の生産に従事することができる。この場合において、貸付け方と請負い方は、契約して双方の権利と義務について約定しなければならない。土地経営の請負い期限も契約して約定する。請

負い経営を行なう単位又は個人は、農地の保護と請負い契約で定める用途に適合した合理的土地利用を行なう義務を負う。

2. 農民集団所有の土地を本来の集団経済組織以外の単位又は個人が経営を請負う場合においては、村民会議の構成員の三分の二以上が出席し、出席者の三分の二以上の村民代表の同意を必須条件とし、郷（鎮）の人民政府の許可を受けなければならない。

（紛争の処理）

第十六条 土地所有権と使用権の紛争については、当事者が協議して解決する。協議が不成立のときは、人民政府が処理する。

2. 単位の間での争いについては、県級以上の人民政府が処理する。個人間又は個人と単位との争いについては、郷（鎮）級人民政府又は県級以上の人民政府が処理する。

3. 当事者が人民政府の処理決定に不服があるときは、処理決定通知を受けた日から起算して三十日以内に、人民法院に対して訴えを起すことができる。

4. 土地所有権と土地使用権に係る紛争が解決するまでは、何れか一方の当事者は土地の利用現況を変更してはならない。

第三章 土地利用の全体計画

（土地利用全体計画）

第十七条 各級人民政府は、国民経済と社会発展計画、国土整備と資源環境保護の要請、各種建設に要する土地の需要に対する土地供給能力を勘案して、土地利用全体計画を編成しなければならない。

2. 土地利用の全体計画の計画策定期限は、國務院が定める。

（耕地総量の確保）

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編成されなければならない。

2. 地方各級人民政府が編成する土地利用全体計画の中で、建設用地の総量は上級の土地利用全体計画において確定された制限基準を超過してはならない。耕地の保有量は、上級の土地利用全体計画において確定された制限基準を下廻ってはならない。

3. 省、自治区、直轄市の人民政府が編成する土地利用全体計画では、当該行政区域内の耕地面積の総量が

減少しないように定めなければならない。

（計画編成上の原則）

第十九条 土地利用全体計画は、次の各号に掲げる原則に照らして編成する。

（一）基本農地は厳しく保護し、非農業建設に占用させる農用地を抑制する。

（二）土地利用率を高める。

（三）各種類、各区域の用地を統一的に配置する。

（四）生活環境の保護と改善を計り、土地の持続的利用ができることを保証する。

（五）占用耕地と開発開墾耕地とが均衡を保つようにする。

（土地利用区分、用途）

第二十条 県級土地利用全体計画においては、土地利用区分を行ない土地の用途を明確にしなければならない。

2. 郷（鎮）の土地利用全体計画においては、土地利用区を土地の使用条件に応じて画分し、一団の土地ごとに用途を確定して公告しなければならない。

（計画の承認）

第二十一条 土地利用全体計画は、各級ごとに審査、承認を実行する。

2. 省、自治区、直轄市の土地利用全体計画は、國務院に報告して承認を受ける。

3. 省、自治区の人民政府が所在する都市、人口が一百万人以上の都市および國務院が指定した都市の土地利用全体計画は、省、自治区、直轄市の人民政府が審査同意したのち、國務院に報告して承認を受ける。

4. 本条第二項、第三項に規定する土地利用全体計画以外の計画については、逐次上級の省、自治区、直轄市の人民政府に報告し、承認を受ける。この中で郷（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置した市、自治州の人民政府が承認する。

5. 土地利用全体計画の承認を受けた後は厳格に執行しなければならない。

（都市建設用地）

第二十二条 都市建設用地の規模は、国家が規定した基準に合致し、現有の建設用地を十分に利用し、農用地を占用しないか又はできるだけ少量にとどめたものとしなければならない。

2. 都市の全体計画、村や集落の計画は、土地利用全

体計画と合致したものでなければならない。都市の全体計画、村や集落の計画の中で建設用地の規模は、土地利用全体計画で定めた都市と村・集落の建設用地の規模を超えることはできない。

3. 都市計画区域内、村や集落の計画区域内においては、都市及び村・集落の建設用地は、都市計画、村と集落の計画と合致しなければならない。

(河川計画との合致)

第二十三条 河川、湖沼の総合整備と開発利用計画は、土地利用全体計画と合致したものでなければならない。河川、湖沼、ダム等の管理と保護範囲及び貯水、遊水区内における土地利用は、河川、湖沼、総合整備と開発利用計画と合致したものでなければならない。河道、湖沼、貯水、遊水機能の要求に適合したものでなければならない。

(土地利用年度計画)

第二十四条 各級人民政府は、土地利用計画管理を強化し、建設用地の総量規制を実行しなければならない。2. 土地利用の年度計画は、国民経済と社会発展計画、国家の産業政策、土地利用全体計画を根拠として、建設用地と土地利用の実際の状況をみて編成する。土地利用年度計画の作成、審査、承認の手順は、土地利用全体計画の作成、審査、承認の手続きと同様とし、承認を受けた後は厳格に執行しなければならない。

(人民代表大会での報告)

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とともに同じ級の人民代表大会において報告しなければならない。

(計画の変更手続)

第二十六条 承認された土地利用全体計画を修正しようとするときは、必ず元の承認を得た機関の承認を受けなければならない。承認を受ける以前に土地利用全体計画に定められた土地の用途を変更してはならない。2. 国務院が承認した大型エネルギー、交通、水利等の基礎施設の建設用地について、土地利用全体計画を変更する必要がある場合には、国務院の承認書類に依拠して土地利用全体計画を修正することができる。3. 省、自治区、直轄市の人民政府が許可したエネルギー、交通、水利等の基礎施設の建設用地について、土地利用全体計画を変更する必要がある場合には、

省級人民政府の土地利用全体計画の許可権限の範囲内に属するものは、省級人民政府の承認文書に依拠して土地利用全体計画を修正することができる。

(土地調査)

第二十七条 国家は、土地調査制度を確立する。

2. 県級以上の人民政府の土地行政主管部門は同じ級の関係部門と合同して土地調査を行なう。土地所有者又は土地使用者は調査に協力し、関係資料を提供しなければならない。

(土地等級の評定)

第二十八条 県級以上の人民政府の土地行政主管部門は、同じ級の関係部門と合同して、土地調査の成果、計画された土地利用と国家が制定した統一基準に依拠して、土地等級を評定する。

(土地統計)

第二十九条 国家は、土地統計制度を確立する。

2. 県級以上の人民政府の土地行政主管部門は、同じ級の統計部と共同して統計調査方を制定し、法律に定める土地統計をとり、定期的に土地統計資料を発表しなければならない。土地所有者又は土地使用者は、関係資料を提供しなければならない。虚偽の報告、故意の報告、報告の拒否、報告遅れをしてはならない。

3. 土地行政主管部門と統計部門が共同して発表した土地面積統計資料は、各級人民政府が編成する土地利用全体計画の根拠となる。

(土地管理情報システム)

第三十条 国家は、全国土地管理情報システムを確立し、土地利用状況の動向を監視、測定を行なう。

第四章 耕地の保護

(耕地の保護)

第三十一条 国家は耕地を保護し、耕地が非耕地に転用されることを厳格に制限する。

2. 国家は占用耕地の補償制度を実行する。非農業建設が耕地を占用して行なわれる場合には、“占用した分だけ開墾する”のを原則とし、耕地を占用する単位が占用する耕地と同じ数量で質も同等の耕地を開墾する責任を負う。開墾する条件がなく又は開墾した耕地が要求に適合しないときは、省、自治区、直轄市が定め

る耕地開墾費を納付しなければならず、新たな耕地の開墾に用いる専用資金とする。

3. 省、自治区、直轄市の人民政府は、耕地の開墾計画を作成しなければならず、耕地の占用を監督する単位は計画に従って耕地を開墾し、又は耕地の開墾を組織し、検収を行なう。

(土壌の活用)

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対して、占用する耕地の耕作層の土壌を新たに開墾した耕地や質的に劣る耕地又はその他の耕地の土壌改良に使うように要求することができる。

(耕地の総量の確保)

第三十三条 省、自治区、直轄市の人民政府は、土地利用全体計画と土地利用年度計画を厳格に執行し、当該行政区域内の耕地の総量が減少しないように確保する措置をとらなければならない。耕地の総量が減少した場合には、国務院は定められた期限内に減少した耕地の数量と質に相当する耕地の開墾を組織すべき旨を命令し、併せて国務院土地行政主管部門と農業行政主管部門とが合同して検収に当たる。個別の省、直轄市で土地の予備資源の確たる欠乏により、新たに建設用地が増加したのち新たに開墾した耕地の数量が不足し、占用耕地の数量を補えないときは、必ず国務院に報告し、当該行政区域内での開墾耕地の数量の減免の許可を受けて、他の場所で開墾しなければならない。

(基本農地保護制度)

第三十四条 国家は、基本農地保護制度を実行する。下記の耕地は、土地利用全体計画に基づき、基本農地保護区に編入して厳格に管理しなければならない。

- (一) 国務院関連の主管部門又は県級以上の人民政府が承認し、確定した穀物、綿、油の生産基地内の耕地
- (二) 良好な水利と水土保持施設のある耕地、目下改造計画を実施中及び改造できる中・低級の生産地。
- (三) 蔬菜の生産基地
- (四) 農業科学の研究、教育試験地
- (五) 国務院が基本農地保護区に組み込むべきであると定めたその他の耕地。

2. 各省、自治区、直轄地が計画決定した基本農地は、当該行政区域内の耕地の百分の八十以上を占めなければならない。

3. 基本農地保護区は、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と農業行政主管部門が合同して組織実施する。

(農地保護の措置)

第三十五条 各級人民政府は、排水灌漑工事施設の維持、土壌改良、地力の向上、土地の荒廃、砂漠化、塩漬化、水土流失と土地の汚染の防止の措置を講じなければならない。

(耕地保護のための行為制限)

第三十六条 非農業建設においては必ず節約して土地を使用しなければならず、荒地を利用できる場合には耕地を占有することは許されない。質の低い土地を利用することができる場合には、良質の土地を占有することは許されない。

2. 耕地を占有して窠を造り、墓を造り又は自分の耕地に勝手に家を建て、砂を掘り、石を採取し、鉱石を採取し、土を採取する等の行為を禁止する。

3. 基本農地を占有して林業・果樹園業を拡大させ、養魚池を掘ることを禁止する。

(遊休建設用地に対する措置)

第三十七条 如何なる単位と個人も耕地を遊ばせ、荒廃させることを禁止する。既に審査、許可手続きを経た非農業建設の占用耕地を一年以内に使用を開始せず、耕作して収穫も出来る場合は、元の耕地を耕作する集団又は個人が工作を回復すべきであり、又その土地を使用する単位が耕作をすることもできる。一年以上建設工事に着手しない場合には、省、自治区、直轄市政府が定める遊休費を納付しなければならない。連続して二年間未使用の場合には、元の許可機関の許可を得て、県級以上の人民政府はその土地の使用単位の土地使用権を無償で回収する。当該土地が元は農民の集団所有のものである場合には、元の農村集団経済組織に交付して耕作を還元させる。

2. 都市計画区域内の出讓方式で取得した土地使用権による不動産開発の遊休土地については、「都市不動産管理法」の関連規定により処理する。

3. 耕地の経営を請負った単位又は個人が連続して二年間耕作せず、荒廃させている場合には、元の請負い発注単位は、請負契約を終止させ、請負いに出した土地を回収しなければならない。

(未利用地の開発の奨励)

第三十八条 国家は、単位と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、水土の流出と土地の荒廃砂漠化を防止する前提の下で、未利用の土地を開発することを奨励する。開発して農業用地とする場合には、優先的に農業用地を開発しなければならない。

2. 国家は、法律により開発者の合法的な権益を保護する。

(開墾)

第三十九条 未利用の土地を開墾する場合には、必ず科学的論証と評価を経て、土地利用全体計画に画定された開墾可能区域内において、法律の規定による許可を受けた後、行なわなければならない。森林、草原を毀して耕地にすることを禁止し、湖を囲って農地を造成することや河川の干潟を侵害占有することを禁止する。

2. 土地利用全体計画に基づき、生態環境を破壊する開墾地、干拓地に対しては、これを計画的に段階を追って耕作を止め、植林し、草原に戻し、湖に戻す。

(開発者の使用権の確定)

第四十条 使用権が確定していない国有の荒山、荒地、荒蕪地を開発して、栽培業、林業、牧畜業、漁業の生産に従事する場合は、県級以上の人民政府の許可を受けて、開発単位又は個人の長期使用権を確定することができる。

(土地整理の奨励)

第四十一条 国家は、土地整理を奨励する。県、郷（鎮）の人民政府は、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、農地、水路、道路、林地、村落の総合整理を進め、耕地の質と量を高め、有効耕地面積を増加させ、農業生産条件と生態環境の改善を図らなければならない。

2. 地方の各級人民政府は、中、低生産農地を改造し、遊休地と放棄地を整理する措置を講じなければならない。

(造成工事による土地破壊の復旧)

第四十二条 掘削による損壊、陥没、填圧等により造成土地の破壊が生じた場合には、土地の使用単位と個人は、国家の定める関連規定により、復旧を行なう責務を負う。復旧する条件がなく又は復旧が要求に合致しない場合には、土地復旧費を納付し、土地の復旧に専用しなければならない。復旧した土地は、優先的に農

業に使用しなければならない。

第五章 建設用地

(建設用地の使用の申請)

第四十三条 如何なる単位および個人も建設を行なうにあたって土地を使用する必要がある場合には、必ず法律の定めるところにより国有土地の使用を申請しなければならない。ただし、郷（鎮）企業を興し、村民が住宅を建設しようとして法律による許可を受けて当該団体経済組織の農業集団所有の土地を使用する場合、又は郷（鎮）の公共施設と公益事業建設のために法律による許可を受けて、農民集団所有の土地を使用する場合を除く。

2. 前項に規定する法律の規定により使用を申請する国有土地には、国家所有の土地と国家が収用した元は農民の集団所有の土地を含む。

(農地転用の許可手続)

第四十四条 建設により占用する土地が農用地を転用して行なうものである場合は、法律に定めるところにより農用地転用の審査許可手続をとらなければならない。

2. 省、自治区、直轄市の人民政府が許可した道路、パイプライン工事と大型基礎施設の建設工事、國務院が許可した建設プロジェクトにより土地を占用するもので農用地の転用を伴うものは、國務院が許可する。

3. 土地利用全体計画において確定した都市と村、集落の建設用地の範囲内で、当該計画を実施するために農用地を建設用地に転用しようとする場合は、土地利用年度計画に基づき、回を分けて元の土地利用全体計画を承認した機関が許可する。既に許可された農用地の転用の範囲内で、具体的な建設プロジェクトの用地については、市、県の人民政府が許可することができる。

4. 本条第二項、第三項に規定するもの以外の建設プロジェクトで占用する土地が農用地の転用を伴うものである場合は、省、自治区、直轄市の人民政府が許可する。

(土地の収用)

第四十五条 下記の土地の収用は、國務院が許可する。

(一) 基本農地

(二) 基本農地以外の耕地で三十五ヘクタールを超え

るもの。

(三) その他の土地で七十ヘクタールを超えるもの。

2. 収用する土地が前項に規定するもの以外の場合、省、自治区、直轄市の人民政府が許可し、國務院に報告し、そこでファイルする。

3. 農用地を収用する場合には、本法第四十四条の規定による農用地の転用の審査、許可を先行させる。その中で、國務院が許可した農用地の転用に係るものについては、土地収用の審査、許可手続を同時に処理するものとし、再度の土地収用の審査、許可手続を行なってはならない。省、自治区、直轄市の人民政府が土地収用の許可権限内で行なう土地収用において農用地の転用を伴う場合には、同時に土地収用の審査、許可手続を行ない、収用手続を別に再度行なわない。土地収用の許可権限を超える場合には、本条第一項の規定により、別途に土地収用の審査、許可手続を行なう。

(土地収用の実施)

第四十六条 國家が土地の収用を行なう場合には、法定の手続を経て許可された後、県級以上の地方人民政府が公告し、併せて実施を組織する。

2. 被収用土地の所有者、使用者は、公告で定める期限内に土地所有権所属証明書を持って、当地の人民政府の土地行政主管部門へ行き、土地収用補償登記の手続きをしなければならない。

(収用の補償)

第四十七条 土地を収用する場合には、収用する土地の元の用途に応じて補償する。

2. 収用する耕地の補償費用には、土地補償費、生活安定補助費および地上の附着物と未収穫作物の補償費を含む。収用する耕地の土地補償費は、当該耕地の被収用前三年間の平均年産額の六乃至十倍とする。収用する耕地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応じて計算する。生活安定を必要とする農業人口数は、被収用耕地の数量を収用される以前の収用される単位の一人当たり平均占有耕地量で割って算出する。生活安定を必要とする農業人口一人当たりの生活安定補助費の基準は、当該耕地の被収用前三年間の年平均生産額の四乃至六倍とする。ただし、一ヘクタール当たりの被収用耕地の生活安定補助費は、被収用耕地三年間の年平均生産額の十五倍を超えてはならない。

3. その他の土地の収用の場合には、土地補償費と生活安定補助費の基準は、省、自治区、直轄市が収用耕

地の土地補償費と生活安定補助費の規定を参考にして定める。

4. 収用する土地にある附着物と未収穫農作物の補償の基準は、省、自治区、直轄市が定める。

5. 都市郊外区の野菜畑の収用の場合には、土地を使用する単位は、國家の関連規定に応じて、新しい野菜畑の開発建設基金を納付しなければならない。

6. 本条第二項の規定により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することができない場合には、省、自治区、直轄市の人民政府の許可を受けて、生活安定補助費を増額することができる。ただし、土地補償費と生活安定補助費の総和は土地収用前三年間の年平均生産額の三十倍を超えることはできない。

7. 國務院は、社会、經濟の發展の水準に基づき、特殊な状況の下では、収用する耕地の土地補償費と生活安定補助費の基準を引き上げることができる。

(関係者の意見聴取)

第四十八条 収用する土地の補償と生活安定方策が確定したのち、関係地方人民政府は公告し、被収用の農村集団經濟組織と農民の意見を聴かなければならない。

(補償費用の収支の説明)

第四十九条 土地を収用される農村集団經濟組織は、収用される土地の補償費用の収支状況を当該集団經濟組織の構成員に公表して、監督を受けなければならない。

2. 収用される土地の単位の土地収用補償費とその他の関連費用を侵害占用し、流用することを禁止する。

(被収用者に対する起業支援)

第五十条 地方の各級人民政府は、土地を収用される農村集団經濟組織と農民が開発経営に従事し、企業を興すことを支援しなければならない。

(大中型水利・発電事業の特例)

第五十一条 大型又は中型の水利・発電建設工事で収用した土地の補償費の基準と住民移転の生活安定方策は、國務院が別途定める。

(建設用地について意見の提出等)

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にあたって、土地行政主管部門は土地利用全体計画、土地利用年度計画と建設用地基準に基づき、建設

用地の関連事項について審査し、併せて意見を提出することができる。

(国有建設用地の使用許可手続)

第五十三条 許可を受けた建設プロジェクトが国有建設用地を使用する場合は、建設単位は、法律、行政法規に規定された関係書類を揃えて、許可権限を有する県級以上の人民政府の土地行政主管部門に建設用地の申請をしなければならず、土地行政主管部門の審査許可を経て、当該級の人民政府に報告して、承認を受ける。

(国有地の使用権取得の方式)

第五十四条 建設単位が国有の土地を使用する場合は、出讓等の有償使用方式で取得する。ただし、下記の建設用地は、県級以上の人民政府の法律の規定による許可を受けて、振替方式で取得することができる。

- (1) 国家機関の用地と軍事用地。
- (2) 都市の基礎施設用地と公益事業用地。
- (3) 国家が重点的に援助するエネルギー、交通、水利等の基礎施設用地。
- (4) 法律、行政法規が規定するその他の用地。

(土地の有償使用費の納付)

第五十五条 出讓等の有償使用方式で国有土地の使用権を取得した建設単位は、国务院が定める基準と方法により、土地使用権出讓金等の土地の有償使用費とその他の費用を納付したのち、はじめて土地を使用することができる。

2. 本法施行の日からは、新たに増加した建設用地の有償使用費は、百分の三十を中央政府財政に上納し、百分の七十を関係地方人民政府に留め置いて、全て耕地開発プロジェクトに専ら使用する。

(約定通りの土地使用等)

第五十六条 建設単位が国有の土地を使用する場合は、土地の使用権出讓等の有償使用契約の約定又は土地使用権振替許可文書の規定通りに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確たる必要がある場合には、関係ある人民政府の土地行政主管部門の同意をとったうえで、土地使用を許可した元の人民政府に報告して、許可を受けなければならない。その中で、都市計画区域内で土地の用途を変更しようとする場合には、報告、許可を受ける前に、先に関係する都市計画行政部門の同意を得なければならない。

(臨時の土地使用)

第五十七条 建設プロジェクトの施工と地質調査のため臨時に国有の土地又は農民集団所有の土地を使用する必要があるときは、県級以上の人民政府の土地行政主管部門が許可する。その中で、都市計画区域内の臨時の土地の使用については、報告、許可の前に、先に関係する都市計画行政主管部門の同意を得なければならない。土地の利用者は、土地所有権の帰属に従い、関係の土地行政主管部門又は農村集団経済組織、村民委員会と臨時の土地使用契約を調印し、併せて契約の約定に従い、臨時の土地使用補償費を支払わなければならない。

2. 臨時に使用する土地の利用者は、臨時土地使用契約で約定した用途に従って土地を使用しなければならない。永久的な建築物を建造することはできない。
3. 臨時使用の土地の期限は、一般的には二年を超えない。

(国有土地の使用権の回収)

第五十八条 下記の状況の一にある場合には、関係する人民政府の土地行政主管部門は、元の土地の使用を許可した人民政府又は許可権限を有する人民政府に報告し、その許可を受けて、国有土地の使用権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、旧市街地の改造をするために、土地の使用を調整する必要がある場合。
- (三) 土地の出讓等の有償使用契約による使用期限が満期の場合に、土地使用者が期限の延長を申請せず、又は期限の延長を申請して未だ許可を得ていないもの。
- (四) 単位の抹消、移転等の原因により、元の振替方式による国有土地の使用を停止した場合。
- (五) 道路、鉄道、飛行場、鉱石置場等が審査、許可を経て廃止された場合。

2. 前項第一号、第二号に規定するところにより、国有土地の使用権を回収する場合には、土地使用権者に対して、予め適当な補償を支払わなければならない。

(郷(鎮)の整備計画)

第五十九条 郷(鎮)企業、郷(鎮)及び村の公共施設、公益事業、農村の村民住宅等の郷(鎮)及び村の建設は、村と集落の計画に照らし、合理的に配置し、

総合的に開発し、組合せて建設しなければならない。
建設用地は、郷（鎮）の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。併せて本法第四十四条、第六十条、第六十一条、第六十二条の規定に従い審査、許可手続をしなければならない。

（共同企業の用地基準）

第六十条 農村集団経済組織が郷（鎮）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興し、又はその他の単位、個人と土地使用権での株式参加、共同経営等の形式での共同企業を経営する場合には、関係許可書類を持って、県級以上の地方人民政府の土地行政主管部門に申請書を提出し、省、自治区、直轄市が定めた許可権限に基づいて、県級以上の地方人民政府が許可する。その中で、農業用地の占用に関するものについては、本法第四十四条の規定により、審査、許可手続を行なう。

2. 前項の規定に照らし、企業を興すための建設用地は、厳格に規制しなければならない。省、自治区、直轄市は、郷（鎮）企業の異なる業種と経営規模ごとに、分別した用地基準を定めることができる。

（郷（鎮）の公共事業等の許可手続）

第六十一条 郷（鎮）、村の公共施設、公益事業の建設で、土地使用が必要なときは、郷（鎮）人民政府の審査、決定を経て、県級以上の地方人民政府の土地行政主管部門に申請書を提出し、省、自治区、直轄市が規定する許可権限に従い、県級以上の地方人民政府が許可する。その中で、農地の占用に係わるものについては、本法第四十四条の規定により審査、許可の手続を行なう。

（農村の村民の住宅宅地の制限）

第六十二条 農村の村民は一戸が一個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、直轄市が定める基準を超過することはできない。

2. 農村の村民が住宅を建築する場合には、郷（鎮）の土地利用全体計画に適合し、併せてできる限り元からある宅地と村内の空地を使用しなければならない。

3. 農村の村民の住宅用地は、郷（鎮）の人民政府の審査、決定を経て、県級の人民政府が許可する。その中で、農地の占用に係るものは、本法第四十四条の規定により審査、許可の手続を行なう。

4. 農村の村民が住宅を売りに出し、または貸し出した後、再度宅地を申請しても許可されない。

（集団所有の土地の移転制限）

第六十三条 農民の集団所有の土地の使用権は、出讓、轉讓又は貸し出して非農業建設に使うことはできない。ただし、土地利用全体計画に適合し、併せて法律の規定により建設用地を取得した企業の破産、合併などの事情により、土地の使用権が法律の規定により移転する場合を除く。

（既存不適格構築物の取扱い）

第六十四条 土地利用全体計画が制定される前に既に建築されている構築物が土地利用全体計画で確定した用途に適合しないものは、それ以上の建築、拡張をすることはできない。

（土地使用権の回収）

第六十五条 下記の状況の一に該当する場合には、農村集団経済組織は、元の土地使用を許可した人民政府の許可を受けて、土地使用権を回収することができる。

（一）郷（鎮）、村の公共施設と公共事業建設のために、土地を使用する必要が生じたとき。

（二）許可された用途通りに土地を使用していないとき。

（三）取り壊し、移転等の原因により、土地の使用を停止したとき。

2. 前項第一号の規定により農民集団所有の土地の使用権を回収する場合には、土地使用権を有する者に対して適当な補償を支払わなければならない。

第六章 監督、検査

（土地管理の監督、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、法規に違反した行為に対し、監督、検査を行なう。

2. 土地管理の監督、検査を行なう要員は、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。

（監督、検査要員の権限）

第六十七条 県級以上の人民政府の土地行政主管部門が監督、検査の職責を履行するにあたっては、下記の措置をとる権限を有する。

（一）検査を受ける単位又は個人に、土地の権利に関

する書類と資料の提出を要求し、閲覧調査し、又は複製すること。

(二) 検査を受ける単位又は個人に、土地の権利に関する問題点を示して説明させること。

(三) 検査を受ける単位又は個人が不法に占用している土地の現場に立ち入り、測量を行なうこと。

(四) 土地を不法占用している単位又は個人に、土地管理の法律、法規に違反する行為を停止するように命令すること。

(監督、検査証の提示)

第六十八条 土地管理の監督、検査要員が職責を履行するために現地に立ち入り調査、測量を行なう必要があり、関係する単位又は個人に書類、資料の提出を求めて説明をさせる際には、土地管理監督検査証を提示しなければならない。

(監督、検査の協力義務)

第六十九条 関係ある単位又は個人は、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なう監督、検査に対して支持、協力し、併せて業務上の便宜を提供しなければならない。土地管理の監督、検査要員が法律の規定により職務を執行することを拒否し、阻害してはならない。

(違法行為の是正)

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、検査業務において、国家公務員の違法行為を発見し、法律に基づく行政処分をする必要がある場合には、法律による処理をしなければならない。自ら処理する権限がないときは、同じ級又は上級の人民政府の行政監察機関に行政処分提案書を提出し、関係する行政監察機関が法律の規定により処理しなければならない。

(違法行為の告発)

第七十一条 県級以上の人民政府の土地行政主管部門が監督、検査業務において犯罪を構成する土地の違法行為を発見した場合は、案件を関係機関に移送し、法律による刑事責任を追求しなければならない。犯罪を構成しない場合は、法律による行政処罰を与えなければならない。

(行政処罰)

第七十二条 本法の規定に照らし、行政処罰を与えな

ければならない場合において、関係する土地行政主管部門が行政処罰を行わないときは、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の決定を命令するか、又は直接行政処罰を与え、併せて関係する土地行政主管部門の責任者を行政処分をする権限を有する。

第七章 法律責任

(違法行為に対する責任)

第七十三条 売買又はその他の形式で土地を違法譲渡した場合には、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、勝手に農用地を建設用地に変更した場合には、不法に譲渡された土地の上に新たに建築した建築物とその他の施設を、期限を定めて撤去して土地の原状回復をさせる。土地利用全体計画に適合しているものに対しては、違法に譲渡された土地の上に新たに建築された建築物とその他の施設を没収する。この場合には、併せて罰金を課することができる。直接責任のある主管の人員とその他の直接責任のある人員に対しては、法律の規定により行政処分を行なう。犯罪を構成する場合には、法律によって刑事責任を追及する。

(土地の荒廃化等に対する回復命令)

第七十四条 本法の規定に違反して、耕地を占用して窯を造り、墓を造り、又は自分の耕地に勝手に家を建て、砂を掘り、石を採取し、鉱石を採取し、土を採取する等の栽培条件を破壊し、又は開発による土地造成地の荒地、砂漠化、塩漬化が生じた場合は、県級以上の人民政府の土地行政主管部門は、期限を定めて改修又は整備を命じ、併せて罰金を課することができる。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。

(原状回復命令等)

第七十五条 本法の規定に違反して、土地の原状回復義務の履行を拒んだ場合には、県級以上の人民政府の土地行政主管部門は、期限を定めて改修を命じる。期限を過ぎても改修しないときは、改修費の納付を命じ、当該費用は専ら土地の復旧改修に使用し、且つ罰金を課することができる。

(違法な土地占用に対する処置)

第七十六条 許可を得ず、又は詐欺的手段を用いて許可を取得して違法に土地を占有している場合には、県級以上の人民政府の土地行政主管部門は、違法に占有した土地の返還を命じる。土地利用全体計画に違反して、勝手に農用地を建設用地に変更したものに対しては、期限を定めて、違法に占有された土地の上に新たに建築した建築物とその他の施設を撤去して、土地の原状を回復させる。土地利用全体計画に適合しているものに対しては、違法に占有された土地の上に新たに建築された建築物とその他の施設を没収し、併せて罰金を課すことができる。土地を違法に占有した単位の直接責任を有する主管人員とその他の直接責任者に対しては、法律によって行政処分を行なう。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。

2. 許可された数量を超えて土地を占有した場合は、余分に占有した土地は、違法に占有した土地として処理する。

(農村民の土地の違法占有に対する処置)

第七十七条 農村の村民が許可を得ず、又は詐欺的手段を用いて許可を取得して、違法に占有した土地の上に住宅を建設した場合には、県級以上の人民政府の土地行政主管部門は、違法に占有した土地の返還を命じ、期限を定めて不法に占有した土地の上に建てた住宅の撤去を命じる。

2. 省、自治区、直轄市が定めた基準を超えて余分に占有した土地は、違法に占有した土地として処理する。

(無権限の違法許可等の場合の是正処置)

第七十八条 土地の収用、使用を許可する権限の無い単位又は個人に違法に土地の占有を許可した場合、許可権限を越えて違法に土地の占有を許可した場合、土地利用全体計画で確定された用途に適合せず土地使用を許可した場合、又は法律の規定した手順に違反して土地の占有、収用を許可した場合、その許可書類は無効とし、違法な土地の収用、使用を許可した直接責任を有する主管人員とその他の直接責任者に対しては法律によって行政処分を行なう。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。違法許可された使用土地は回収しなければならない。関係当事者が返還を拒んだ場合は、違法占有の土地として処置する。

2. 違法に許可された土地の収用、使用の場合、当事者に生じた損失に対して、法律による損害賠償責任を負わなければならない。

(土地補償費等の横領等に対する処置)

第七十九条 収用された土地の単位に対する土地補償費とその他の関連費用を横領、流用し、犯罪を構成した場合には、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には、法律による行政処分を課する。

(土地の返還拒否等に対する処置)

第八十条 法律により国有土地の使用権を回収するときに当事者が土地の引渡しを拒否した場合、臨時に使用した土地を期限が過ぎても返還を拒否した場合、又は許可された用途通りに国有の土地を使用していない場合、県級以上の人民政府の土地行政主管部門は責任をもって土地の返還を命じ、罰金を課する。

(農民集団所有地の違法出讓等に対する処置)

第八十一条 農民集団所有の土地の使用権を勝手に出讓し、転讓し、又は非農業建設用地に貸出しをした場合には、県級以上の人民政府の土地行政主管部門は、責任をもって期限を定めて是正を命じ、違法な所得を没収し、併せて罰金を課する。

(違法な土地変更登記に対する処置)

第八十二条 本法の規定する通りに土地変更登記を行っていない場合には、土地行政主管部門は、責任をもって、期限を定めて処理を命じる。

(違法建築物の撤去命令)

第八十三条 本法の規定に照らし、違法に占有した土地の上に新たに建てた建築物とその他の施設を期限を定めた撤去を命じられた場合は、建設単位又は個人は直ちに施工を停止して、自ら撤去しなければならない。施工を継続しているときは、処罰を決定する機関が権限を行使して制止する。建設単位又は個人が、期限を定めた撤去命令の行政処分に不服の場合には、撤去命令が到達した日から起算して十五日以内に、人民法院に訴えを起すことができる。期限が過ぎても訴えを起さず、又は自ら撤去をしない場合は、処罰を決定する機関が法律によって人民法院に強制執行を申請し、費用は違法行為者が負担する。

(土地行政主管部門の職員に対する処罰)

第八十四条 土地行政主管部門の職員が職務をなござりにし、職権を濫用し、私情に捉われて不正を行ない、犯罪を構成するときは、法律により刑事責任を追及する。犯罪を構成しないときは、法律によって行政処分

に処する。

第八章 附則

(中外合資・合弁企業、外資企業の本法適用)

第八十五条 中外合資経営企業、中外合弁経営企業、外資企業が土地を使用する場合には、本法を適用する。法律に別の定めがある場合には、その規定に従う。

(本法の施行)

第八十六条 本法は、1999年1月1日から施行する。

【註】

1. 法律の各条文には「見出し」は無いが読者の便宜のため仮に見出しをつけた。
2. 法律の各条文には、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。
3. 翻訳責任は、(財) 土地総合研究所 城野 好樹