



中華人民共和国物権法草案（2）

——全国人民代表大会常務委員会法制工作委員會——

西 村 峯 裕
清 河 雅 孝
周 喆

第5章 国家所有権

第46条【国家所有権の客体及び定義】 鉱物資源、水資源及び都市の土地は国家所有に属する。国家所有とは全人民所有である。

第47条【天然資源の国家所有】 森林、山脈、草原、荒地、砂州などの天然資源は国家所有に属する。但し法律で集団所有に属すると定めているものはこの限りでない。

第48条【例外としての国家所有】 農村及び都市、近郊の土地、野生動物などの資源は、法律で国家所有に属すると定めている場合は、国家所有に属する。

第49条【国家の代表機関】 中央人民政府と地方人民政府は法律に基づき各々国家を代表し、出資者の職務を履行し、所有権者の権利を有する。

第50条【出資者としての国家の権利】 ①国家所有の不動産又は動産を企業に出資したときは、出資者は出資額に基づき財産の利益配当を受け、重要事項を決定し、且つ経営管理者を選任する等の権利を有する。

②国有企業又は国家支配株の企業は当該企業の不動産又は動産に対し企業の存続期間内は法人財産権を有する。国有企業又は国家支配株の企業の財産を無償で又は明らかに合理的でない低価額で他人に譲渡してはならない。国家は出資者代表を派遣し、企業の定款の作成を通じて出資者の権利を定め、株主総会、取締役会及び監査役会を通じて権利

を行使し、当該企業の経営活動に対し監督管理を行う。

第51条【国家機関の権限】国家機関はその用いる不動産又は動産に対し、法律及び国務院の関係規定に基づき占有、使用又は処分権限を有する。

第52条【国家が経営する単位の権限】国家が経営する学校、病院、電信局、テレビ局、新聞社、出版社、図書館、博物館などの単位はその用いる不動産又は動産に対し、法律及び国務院の関係規定に基づき占有、使用、収益及び処分権限を有する。

第6章 集団所有権

第53条【労働大衆の集団所有権の客体】労働大衆の集団が所有する不動産又は動産には以下のものを含む

- (1) 法律に定める集団所有の土地及び森林、山脈、草原、荒地、砂州など
- (2) 集団経済組織の財産
- (3) 集団所有の建築物、ダム、耕地水利施設
- (4) 集団所有の教育、科学、文化、衛生、体育などの施設
- (5) 集団所有のその他の不動産又は動産

第54条【農村集団所有権行使の態様】土地及び森林、山脈、草原、荒地、砂州等に対する集団所有権の行使については、以下の様態がある。

- (1) 村内の二つ以上の農民集団経済組織の所有に属するときは、当該村内の各集団経済組織又は村民小組がその所有権を行使する。
- (2) 村民集団所有に属するときは、当該村の集団経済組織又は村民委員会がその所有権を行使する。
- (3) 郷（鎮）農民集団所有に属するときは、当該郷（鎮）集団経済組織がその所有権を行使する。

第55条【農村土地の請負経営】①農民集団所有の土地等については、本集団経済組織の家庭が請負経営し、栽培業、林業、牧畜業及び漁業生産

に従事しなければならない。

②農民集団所有の土地等については、本集団経済組織構成員の村民会議の3分の2以上の構成員又は3分の2以上の村民代表者の同意を経、且つ郷（鎮）人民政府の許可を得たときは、本集団経済組織以外の単位又は個人が請負経営することができる。

③土地請負経営権者は法律に基づき請負土地の上に用益物権を有する。

第56条【農地の用途変更の禁止】農民集団所有の農業用地は農業以外の建設に用いてはならない。農業用地から建設用地に変更するときは、法律の規定に基づき農業用地転用審査許可手続を行わなければならない。

第57条【集団所有地の収用】社会公共の利益のため、国家は集団所有の土地を収用することができる。但し土地補償などの費用を支払わなければならない。土地補償費などの費用の分配方法については、本集団経済組織の3分の2以上の構成員又は構成員代表の同意を得なければならない。

第58条【集団所有制企業の法人財産権】都市集団所有制企業、農村集団所有制企業は当該企業の不動産又は動産について、その存続期間内は法人財産権を有する。

第59条【集団の組織運営】集団経済組織の管理者は法律、定款などの関係規定に基づき、集団経済組織の構成員の選挙により定める。集団経済組織の経営上の重要決定事項は法律、定款などの関係規定に基づき、集団経済組織の構成員がこれを決定する。集団所有の財産を無償で又は明らかに不相当な低価額で他人に譲渡してはならない。集団経済組織の管理者が行った決定が法律又は定款などの関係規定に違反するときは、当該集団経済組織の構成員は訴訟などの方法によって、集団所集権及びその構成員の権利を守ることができる。

第7章 私的所有権

第60条【私的所有権の定義】本法にいう私的所有権は、自然人及び個人経済、私営経済などを含む非公有制経済主体の不動産又は動産に対する

全面的な支配権利をいう。

第61条【私的所有権の客体①】私人は、法律に基づいて取得した給料、賞与、建物及び生活用品等の生活物資について所有権を有する。

第62条【私的所有権の客体②】私人は法律に基づいて取得した労働工具、原材料などの生産物資について所有権を有する。

第63条【私営企業の所有権】私営企業の不動産又は動産は法人の要件を具備するときは、当該法人に属する。法人の要件を具備していないときは、法律又は定款の規定に基づき所有権を有する。

第64条【貯蓄と投資利益の保護】①国家は私人の貯蓄を保護する。

②国家は私人の投資または投資によって獲得した利益を保護する。

第65条【相続権の保護】国家は個人財産の相続権及びその他の適法な利益を保護する。

第8章 建物区分所有権

第66条【建物区分所有権の内容】建物区分所有者は当該建築物内の居室等の専有部分について所有権を有し、廊下、エレベーター等の共用部分について共有権を有し、当該建築物及びその附属施設の維持等について共同管理の権利を有する。

第67条【建物専有部分の権利】建物区分所有者はその専有部分について占有、使用、収益及び処分を有する。但し、当該建築物管理の關係規定に違反し、その他の区分所有者の適法な利益を損なってはならない。

第68条【共用部分の権利の随伴性】建物区分所有者がその専有部分の所有権を譲渡するときは、共用部分について有する権利及び当該建物とその附属施設について有する共同管理権はそれと伴に譲渡したものと看做す。

第69条【附属施設の共有】建物区分所有者は販売価額に含まれる建物管理室、商業用室等の建物、及び団地内の場所について共有権を有し、当該不動産に対し共同の管理権を有する。当該不動産の維持、修繕の費用

は関係する共有者がこれを負担する。

第70条【建物区分所有者会議】建物区分所有者会議は建物区分所有者全員で構成し、建物及びその附属施設の管理機関とする。

第71条【建物区分所有者委員会】建物区分所有者の人数が甚だしく多いときは、建物区分所有者委員会を設立することができ、当該委員会は建物区分所有者会議の決定にしたがい、管理の職務を行う。

第72条【必要関係書類の取得権】建物区分所有者会議又は建物区分所有者委員会は、当該建物及びその附属施設の土地利用権証書、居住区管理室と居住区企画図、竣工総平面図、地下地上配管構造竣工図及びその他の必要な建設工事資料を取得する権利を有する。建物区分所有者会議又は建物区分所有者委員会は土地利用権証書を取得した後、土地利用権者の変更登記を行わなければならない。

第73条【管理規定の制度及び管理の委託】建物区分所有者会議及び建物区分所有者委員会は当該建物及びその附属施設の管理規定を制定することができ、建物管理機関に当該建物及びその附属施設の管理を委託することができる。

第74条【重要事項の決定】建物及びその附属施設の管理規定及びその維持、再建、費用の割当及び収益の分配等の重要事項については建物区分所有者会議の全員の3分の2以上の同意を得なければならない。

第75条【違法行為の処理】建物区分所有者会議又は建物区分所有者委員会は、ゴミの任意放置、通路の占拠、大気汚染物質の排出、騒音公害、及び規定に反する動物の飼育等公共の利益又は他人の権利を侵害する行為について、建物区分所有者会議で、採択した物件管理規定に基づき処理することができる。

第76条【少数意見の尊重】建物及びその附属施設の再建について、少数の建物区分所有者が反対意見を有する場合において、有効な表決で同意を得たときも、補償措置をとって、反対意見を有する建物区分所有者の権利を適正に守らなければならない。

第9章 相隣関係

第77条【相隣関係の原則】不動産の各相隣関係者は生産に有利、生活に便利、互助団結及び公平合理の原則に基づき、相隣関係を取り扱わなければならない。

第78条【流水利用権】①不動産権利者は相隣関係の権利者の用水、排水のため必要な便宜を提供しなければならない。

②自然流水は不動産相隣の各権利者に適切に分配し利用しなければならない。自然流水の排出は、その自然の流れに従わなければならない。

第79条【隣地立入権】不動産権利者は他人がその土地に侵入することを禁止することができる。但し以下の状況の一つがあるときはこの限りでない。

(1) 相隣の各権利者が通行のため当該土地を利用する必要があるとき

(2) 相隣の各権利者が建物及びその附属施設の建築、修繕をするために、当該土地を利用する必要があるとき

(3) 現地の慣習に基づき当該土地を利用する必要があるとき

第80条【隣接する建物のための建築制限】建物を建築するときは、隣接の建物と適切な距離を保ち、又はその高度に適切な制限を加え、隣接する建物の通風、採光及び日照を妨げてはならない。

第81条【電線・パイプ敷設に於る隣接不動産利用権】不動産の権利者が電線、送電ケーブル、水道管、ガス管等のパイプを敷設するため、隣接する土地、建物を利用する必要があるときは、当該土地、建物の権利者は必要な便宜を提供しなければならない。

第82条【有害物排出、遺漏の禁止】不動産権利者は、法律の規定に基づき、相隣の各権利者に大気汚染物質、汚水、固体廃棄物及び騒音、振動、光、電磁波放射等の有害物の排出、遺漏を禁止することができる。

第83条【隣地に対する安全配慮義務】不動産権利者は土地の掘削、建物の建築、パイプの敷設及び設備の取付等に於ては、相隣の不動産の正常な使用と安全を妨げてはならない。

第84条【賠償金請求権】不動産の権利者が相隣の各権利者に用水、排水、通行、パイプの敷設等に便宜を供した場合に於て、損害を受けたときは、相隣の各権利者に相当の賠償金を請求することができる。

第85条【法令及び慣習の遵守】正確に相隣関係を取り扱おうとする場合に於て、法令に規定があるときは、その規定に従う。法令に規定がないときは、現地の慣習に従うことができる。

第10章 共有

第86条【持分共有者の権利】持分共有者は共有する不動産又は動産に対しその持分に応じて占有、使用、収益及び処分する権利を有する。

第87条【合有者の権利】合有者は共有する不動産又は動産に対し、共同で占有、使用、収益及び処分する権利を有する。

第88条【共有財産の維持義務】共有者は共有する不動産又は動産を約定に基づいて維持し、約定せず又は明確に約定していないときは、各共有者が維持義務を有する。

第89条【処分・大修繕の要件】共有する不動産若しくは動産を処分し、又は大修繕するときは、3分の2以上の持分を有する持分共有者又は持分共有者の3分の2以上の同意を得なければならない。

第90条【共有財産の分割】共有関係を維持するため、持分共有者の間で共有する不動産又は動産を分割してはならないと定めているときは、その約定にしたがう。但し持分共有者は、重大な理由があり、分割が必要なときは、これを請求することができる。約定せず又は明確に約定していないときは、持分共有者はいつでも分割を請求することができる。分割がその他の持分共有者に損害を与えるときは、これを補償しなければならない。

第91条【合有の性質】合有者は共有期間内は共有不動産又は動産の分割を請求することができない。合有関係を解除した後は、共有不動産又は動産を分割することができる。

第92条【分割の方法】共有者は協議を以って共有不動産若しくは動産を分

割することができる。協議が整わない場合に於て、共有不動産若しくは動産が分割可能か、又は分割によってその価値を減じないときは、その現物を分割することができる。分割が困難か、又は分割によってその価値を減じるときは、競売又は換金の方法を以って分割するものとする。

第93条【優先購入権】持分共有者は共有不動産又は動産の持分を譲渡することができる。持分共有者が共有不動産又は動産の持分を譲渡するときは、他の共有者は優先購入権を有する。

第94条【共有関係から生ずる債権債務】共有不動産又は動産から生じた債権又は債務の外部関係に於て、共有者は法律の規定又は契約の定めに従い債権を有し、債務を負担する。共有者の内部関係に於て、共有者間に別段の定めがある場合を除く外、共有者はその持分に応じて債権を有し、債務を負担する。合有者は連帯債権を有し、連帯債務を負担する。共有者の一人が自己の持分の割合を超えて債務を弁済したときは、他の共有者に求償することができる。

第95条【他の持分の取得】以下の状況の一つがあるときは、持分共有者はその持分に応じて他の共有者の持分を取得することができる。但し別段の定めがあるときは、この限りでない。合有のときは、他の共有者がこれを取得する。

(1) 共有者がその権利を放棄したとき

(2) 共有者が死亡した場合に於いて相続人がなく又は相続人が相続を放棄したとき

(3) 共有者の遺贈を受遺者が放棄したとき

第96条【持分共有擬制】共有者が共有不動産若しくは動産につき持分共有であるか若しくは合有であるかを約定せず又は明確に約定していない場合は、共有者が夫婦関係又は家族関係を有するときを除く外、持分共有と看做す。

第97条【持分の確定】持分共有者は共有不動産又は動産につき、持分を約定せず又は明確に約定していない場合は、出資額に基づきこれを確定する。出資額が確定できないときは、共有持分は等しいものと看做す。

第98条【用益物権の準共有】 2人以上の者が不動産の上に用益物権を共同で有するときは、本章の規定を準用する。

第11章 所有権取得の特別規定

第99条【無処分権者の譲渡による所有権の取得】 ①処分権のない者が不動産又は動産を譲渡した場合に於て、以下の状況に合致するときは、譲受人は直ちに当該不動産又は動産の所有権を取得する。

- (1) 譲受人が譲渡の時に、譲渡人に処分権がないことを知らず又は知り得べきでなかったとき
- (2) 相当な価額で有償譲渡されたとき
- (3) 譲渡不動産が既に登記を経、譲渡動産が既に譲受人に引渡されたとき
- (4) 法律が禁止又は制限していない譲渡のとき
- (5) 譲渡契約に無効又は取消原因がないとき

②当事者が善意で他物権を取得したときは、前項の規定を準用する。

第100条【盗品・遺失物の善意取得】 善意の譲受人が競売によって又は経営資格を有する経営者から盗品、遺失物等を購入したときは、所有者、遺失者等の権利者は無処分権者に損害賠償を請求することができる。譲受人に原物の返還を請求することはできない。

第101条【盗品・遺失物の返還請求権】 譲受人が競売によることなく又は経営資格を有しない経営者から盗品、遺失物を購入したときは、所有者又は遺失者等の権利者は占有を喪失した日から2年内は譲受人にその返還を請求することができ、無処分権者に損害賠償を請求することもできる。譲受人は、盗品、遺失物を返還するときは、無処分権者に損害賠償を請求することができる。

第102条【通貨と無記名証券の場合】 前条の規定に基づき返還請求した盗品、遺失物が貨幣又は無記名証券であるときは、原物の返還を請求することはできない。

第103条【遺失物の返還又は差出し】 ①遺失物を拾得した者は遺失物を返

還しなければならない。

②遺失物を拾得した者は、遺失物を拾得した日から30日以内に所有者、遺失者等の権利者に受領するよう通知し、又は関係部門に差出さなければならない。

③拾得者が所有者、遺失者等の権利者に遺失物を受領するよう通知してもなお権利者が受領しないときは、拾得者は通知した日から60日以内に当該物を関係部門に差出さなければならない。

第104条【所有者への返還手続】遺失物の差出しを受けた関係部門が、所有者、遺失者等の権利者を知ったときは、直ちにその者に引き取るよう通知しなければならない。所有者、遺失者等の権利者が知れないときは、遺失物の差出しの日から遅滞無く遺失物受取公告をしなければならない。

第105条【遺失物の保管義務】拾得者は遺失物を関係部門に差出すまで、関係部門は遺失物を受領されるまで適切にこれを保管しなければならない。故意又は重過失により遺失物を毀損、滅失したときは、損害賠償責任を負わなければならない。

第106条【保管必要費及び懸賞広告報酬の支払】所有者、遺失者等の権利者が遺失物を受領するときは、拾得者又は関係部門に遺失物の保管料その他の必要な費用を支払わなければならない。所有者、遺失者等の権利者が懸賞広告で遺失物を探した場合に於て遺失物を受領するときは、その約定に従い、拾得者に報酬を支払わなければならない。

第107条【遺失物の留置権】所有者、遺失者等の権利者が遺失物を受領する場合に於て、保管料等の必要な費用又は報酬を支払わないときは、拾得者又は関係部門は遺失物を留置することができる。

第108条【拾得者の権利の喪失】拾得者が遺失物を横領したときは、遺失物の保管料などの必要な費用又は報酬を請求することができない。

第109条【受取人のない遺失物の帰属】関係部門に遺失物が差出された日から2年以内に受領する者がいないときは、遺失物の保管費用等必要な費用を控除した後、国家所有に帰属する。

第110条【漂流物・埋蔵物・隠匿物】漂流物を拾得し、埋蔵物又は隠匿物を発見したときは、遺失物の拾得に関する関係規定を準用する。

第111条【主物・従物】主物を譲渡するときは、従物は主物と伴に移転する。但し、当事者に別段の定めがあるときはこの限りでない。

第112条【果実の取得】①天然果実は用益権者が取得する。但し当事者に別段の定めがあるときはこの限りでない。

②法定果実は当事者に約定があるときは、約定に従い取得する。当事者に約定がないときは、取引慣習に従い取得する。

用益物権

第12章 一般規定

第113条【公有地・天然資源の利用開発】国家所有又は法に基づき集団所有に属する土地、森林、山脈、草原、荒地、砂州及び鉱産資源、水資源、漁業資源等は、法律の規定に基づき、自然人、法人がこれを利用開発することができる。

第114条【公有地及び天然資源の利用】国家は土地、草原、荒地、砂州等及び鉱物資源、水資源、漁業資源等の有償利用制度を行う。但し法律に別段の定めがあるときは、この限りでない。

第115条【採鉱権等の取得】自然人、法人が建設用地の利用権、鉱脈調査権、採鉱権、取水権、漁業権を取得するときは法律に基づき主管機関の許可を経なければならない。

第116条【資源利用規定の遵守】用益権者は資源保護及び合理的な資源の開発利用に関する法律規定を遵守しなければならない。

第117条【侵害禁止】法律は、用益権者の土地、森林、山脈、草原、荒地、砂州及び鉱物資源、水資源、漁業資源等に関する占有、使用及び収益の権利を保護し、如何なる単位又は個人も如何なる手段によるかを問わずこれを侵害することを禁止する。