



中華人民共和国物権法草案（3）

——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13章 土地請負經營權

第118条【土地請負經營權の内容】土地請負經營権者は栽培業、林業、牧畜業、漁業生産に従事するため、その請負經營している耕地、林地、芝生などに対し、占有、使用及び収益の権利を有する。

第119条【農村土地請負經營の主体】法に基づき、農民集団所有又は国家所有で、農民集団が使用している耕地、林地、芝生などは、当該集団経済組織に属する家族が公平且つ合理的にこれを請負經營するものとする。

第120条【土地請負經營權の方法】土地請負經營權の設定は、農村集団経済組織内部での家族請負方法を取るものとする。家族請負方法が実行しにくい荒地、荒溝、荒丘、荒灘などの農村土地については、入札募集、競売、公開協議などの方法を取ることができる。

第121条【土地請負計画案の承認】土地請負計画案は『中華人民共和国農村土地請負法』第12条の規定又は法に基づき、当該集団経済組織構成員からなる村民会議の3分の2以上の構成員又は3分の2以上の村民代表の同意を得なければならない。

第122条【組織外人員の請負經營】注文者は農村土地を当該集団経済組織以外の単位又は個人に請負わせ、予め当該集団経済組織構成員からなる村民会議の3分の2以上の構成員又は3分の2以上の村民代表の同意を

得、且つ郷（鎮）人民政府の許可を経なければならない。

第123条【書面契約性】土地請負経営権を設定するときは、当事者は書面をもって請負契約を締結しなければならない。

第124条【請負経営権の取得と登記】①土地請負経営権は請負契約の効力を生ずるときに取得するものとする。

②県級以上の地方人民政府は土地請負経営者に土地請負経営権証書又は林権証書などの証書を交付し、且つ登記して製本し、土地請負経営権を確認しなければならない。

③入札募集、競売、公開協議などの方法で荒山、荒溝、荒丘、荒灘などの農村土地を請負う当事者が登記を請求するときは、県級以上の地方人民政府にその土地請負経営権の登記を申請しなければならない。

第125条【請負経営権の存続期間】耕地請負経営の期間は30年とする。芝生の請負経営期間は30年から50年とする。林地請負経営期間は30年から70年とする。特殊林木の林地請負経営期間は国务院林業行政主管部門の許可を経て、延長することができる。

第126条【用途変更の禁止および水土の保護】①土地請負経営権者は合理的に土地を利用し、土地の農業用途を変えてはならない。

②水土流失を保全し、荒地を開発するため、土地請負経営権者は水土の保護義務を履行しなければならない。

第127条【土地請負経営権の侵害禁止】土地請負経営権者は自主に経営することができる。注文者は如何なる方法でも土地請負経営権を侵害してはならない。

第128条【土地請負経営権者の施設利用権】①土地請負経営権者は請負経営の必要のため、土地上に必要な附属施設を修築することができる。附属施設の所有権は土地請負経営権者に属する。

②土地請負経営期間が満了し、土地上の附属施設に対し、注文者は合理的な価額で購入することができ、土地請負経営権者も取り戻すこともできる。

第129条【土地請負経営権者納税義務】土地請負経営権者は法律に基づ

き、農業税などの税金を納付しなければならない。注文者は法律の規定に反し、農業税などの税金を高めてはならない。

第130条【土地請負経営権の処分】 土地請負経営権者は法に基づき、土地を下請負、賃貸、交換、譲渡などを行うことができる。

第131条【処分の方法】 土地請負経営権者が土地請負経営権を他人に下請負、賃貸、交換、譲渡などをするときは、当事者間は書面の方法を以てそれに応ず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間で協議して定める。但し原土地請負経営契約の残余期間を超えてはならない。土地請負経営権を譲渡するときは、注文者の同意を得なければならない。土地請負経営権を下請負、賃貸、交換などをするときは、注文者に報告し、記録しなければならない。

第132条【処分の登記】 土地請負経営権者が土地請負経営権を交換、譲渡をする場合において、当事者が登記を請求するときは、県級以上の地方人民政府に登記を申請しなければならない。登記を経ることなしには、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に設定した請負経営権を分割することができる。土地請負経営権を有する女性が、離婚した後請負経営権の分割を請求するときは、これを分割しなければならない。

②土地請負経営権者は相隣している土地上の請負経営権を合併することができる。

第134条【土地請負経営権の回収】 ①請負期間内に、注文者は請負った土地を回収してはならない。

②請負期間内に、土地請負経営権者の一家が城鎮に転居したときは、土地請負経営権者の意思によって、その土地請負経営権を保留し又は法に基づき土地請負経営権の移転の許可を与えるものとする。

③請負期間内に、土地請負経営権者の一家が区を設置している都市に転居し、非農業戸籍に変更したときは、請負いた耕地及び芝生を注文者に返還しなければならない。土地請負経営権者が返還しないときは、注文者

は請負た耕地と芝生を回収することができる。

- ④請負期間内に、土地請負経営権者は請負た土地を返還し、又は注文者が法に基づき請負た土地を回収したときは、土地請負経営権者はその請負た土地に出資することによって土地の生産能力を高めたときは、それに応じる補償も得ることができる。

第135条【土地請負の調整】①請負期間内に、注文者は請負地を調整してはならない。

- ②請負期間内に、自然災害により嚴重に請負地に損害を与えたときは、個別の農戸間が請負た耕地又は芝生に対し、適切な調整が必要する場合は当該集団経済組織構成員からなる村民会議の3分の2以上の構成員又は3分の2以上の村民代表の同意を得、且つ郷（鎮）人民政府及び県級人民政府農業などの行政主管部門の許可を得なければならない。請負契約中で調整してはならないと約定しているときは、その約定に従う。

第136条【期間内の請負土地返還】請負期間内に、土地請負経営権者は自ら請負地を注文者に返還することができる。土地請負経営権者が自ら請負地を返還するときは、半年前までに予め書面で注文者に通知しなければならない。土地請負経営権者が請負期間内に請負地を返還するときは、その期間内は再び請負を請求してはならない。

第137条【不能に因る請負経営権の消滅】土地の全部又は一部が滅失し、土地請負経営権の設定目的を達成できないときは、土地請負経営権は消滅する。

第138条【期間の満了】土地請負経営の期間が満了するときは、土地請負経営権は消滅する。

第139条【分割、合併消滅の申立】土地請負経営権を分割、合併したときは、土地請負経営権者は直ちに県級以上の人民政府にその変更を申立てなければならない。土地請負経営権が消滅したときは、注文者は直ちに県級以上の地方人民政府にその取消を申立てなければならない。県級以上の人民政府は土地請負経営権書又は林権書等の証書を回収しなければならない。

第140条【国有農地への準用】 国家所有の農用地が請負経営を実行するときは、本章の関係規定を参照して適用する。

第14章 建設用地利用権

第141条【建設用地利用権の内容】 建設用地利用権者が国家所有又は集団所有の土地を占有、使用及び収益することができる。当該土地の上に建物及びその他の附着物を建設し且つ経営することができる。

第142条【建設用地利用土地の用途】 建築用地利用権者は地上又は地下で地下鉄、路面電車、ガレージを建設し、パイプ、陸橋を敷設することができる。但しその他の建築用地利用権者はその他の権利を行使することを妨害してはならない。

第143条【建設用地利用権の有償性】 建設用地利用権は有償でこれを所得しなければならない。但し法律に別段の定めがあるときは、この限りでない。

第144条【建設用地利用権による出資】 集団所有の土地で農村企業を設立し、又は集団所有土地利用権を企業の設立に投資したときは、法律の規定にしたがい、審査許可手続を行わなければならない。

第145条【商業用地などの建設用地利用権の設定方法】 ①建設用地利用権の設定は競売、入札募集、取り決め及び割当などの方法を取ることができる。

②商業、旅行、娯楽及び豪華住宅用地については、競売又は入札募集の方法で行うことができる。競売又は入札募集の方法を用いてならないときは、取り決めの方法を取ることができる。

第146条【都市企画区内の建設用地の処分】 都市企画区内の集団所有土地は法に基づき国家所有土地に収用・編入された後、当該建設用地は有償で譲渡することができる。

第147条【譲渡契約の方法と内容】 競売、入札募集及び協議の方法で建設用地利用権を設定するときは、当事者が書面で、建設用地利用権の譲渡契約を締結するものとする。建設用地利用権の譲渡契約は契約の成立の

時に効力を生ずる。建設用地利用権の譲渡契約は一般には以下のものを含む。

- (1) 譲渡人、譲受人
- (2) 土地の位置、面積など
- (3) 土地の用途
- (4) 存続期間
- (5) 代金などの費用の交付
- (6) 紛争解決の方法

第148条【登記の申請】建設用地利用権の譲渡契約を締結した後、県級以上の登記機関に建設用地利用権の登記を申請する。建設用地利用権は登記簿に記載されたときに設定されるものとする。登記機関は建設用地利用権者に建設用地利用権証書を発行しなければならない。

第149条【存続期間】建設用地利用権の存続期間は少なくとも20年とする。法に建設用地利用権について最長期間を定めているときは、その規定にしたがう。

第150条【用途変更の禁止】建設用地利用権者は合理的に土地を利用し、土地所有権の性質及び土地の用途を変換してはならない。土地の用途を変える必要があるときは、譲渡人の同意を得なければならない。

第151条【代金などの支払い】建設用地利用権者は法律の規定及び約定に基づき代金などの費用を支払わなければならない。

第152条【建設物所有権の所屬】建設用地利用権者が建築物、工作物、基礎施設及びその附着物を建設するときは、反対の証拠がある場合を除くほか、その所有権は建設用地利用権者に属する。

第153条【処分が可能】建設用地利用権者は法律の規定に符合するときは、建設用地利用権を譲渡し、交換し、出資し、贈与し、抵当権を設定しまたは賃貸することができる。

第154条【処分契約の書面性】建設用地利用権者が建設用地利用権を譲渡し、交換し、出資し、贈与し、質入または賃貸するときは、当事者が書面で、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が合意

して定める。但し建設用地利用権の譲渡契約の残余期間を超えたはならない。

第155条【変更登記の申請】建設用地利用権者は建設用地を譲渡し、交換し、出資し、贈与または抵当権を設定したときは、県級以上の登記機関にその変更登記を申請しなければならない。

第156条【建設用地付着物の従物性】建設用地利用権者が建設用地を譲渡し、交換し、出資し、贈与し、質入したときは、その建設用地に附着している建物なども、その処分にしたがう。

第157条【利用権の処分】建物、工作物、基礎施設及びその他の附着物の所有者又は利用権者が建物、工作物、基礎施設及びその他の附着物を譲渡し、交換し、出資し、贈与したときは、当該建設用地の利用権もその処分にしたがう。

第158条【建設用地利用権の消滅事由】建設用地利用権者に以下の状況の一つがあるときは、国家又は集団経済組織は建設用地を回収することができ、当該建設用地利用権は消滅する。

(1) 法律又は約定に反する土地の用途の変更

(2) 2年以上の未開発未利用

第159条【目的の不能による権利の消滅】建設用地の全部又は一部が滅失したことにより、建設用地利用権の設定目的を実現できないときは、建設用地利用権は滅失する。

第160条【建設用地利用権の放棄】建設用地利用権者は建設用地利用権を放棄することができる。但し予め6ヶ月前までに譲渡者に通知しなければならない。建設用地を放棄したときは、建設用地利用権は消滅する。

第161条【期間の満了による消滅】建設用地利用権の期間が満了したときは、建設用地利用権は消滅する。

第162条【更新】建設用地利用権の期間が満了し、建設用地利用者が継続的に当該土地を利用するときは、期間満了の1年前までにその継続を申請するものとする。社会公共利益のために土地を回収する必要があるときは、譲渡人はこれに同意するものとする。

第163条【建物、工作物、基礎施設などの買取および取り戻し】建設用地利用権の期間が満了し、建設用地利用権者がその更新を申請せず、又譲渡人が公共利益の必要のため当該土地を回収するときは、その上の建物、工作物、基礎施設及びその他の附着物については、法律又は契約に別段の約定がある場合を除くほか、土地の所有者は合理的な価額で購入することができる。建物、工作物、基礎施設及びその他の附着物の所有権も取り戻すことができる。

第164条【消滅登記】建設用地利用権が消滅したときは、譲渡人は直ちに県級以上の登記機関に登記の取消しを申請することができる。登記機関は建築用地利用書を回収するものとする。

第15章 敷地利用権

第165条【敷地利用権の定義】敷地利用権者は団体所有の土地を占有し、使用し、且つ当該土地の上に住宅及びその他の附着物を築造することができる。

第166条【敷地利用権の設定】①敷地の設定は郷鎮人民政府の審査、県級以上の人民政府の許可を得るものとする。

②敷地利用権の設定は郷鎮土地利用の総合的な計画に反してはならない。且つ可能の限り従来の敷地及び村内の空き地を利用するものとする。

第167条【農村における敷地利用権】村民は農村集団経済組織の分配により、敷地利用権を取得する。一家族ごとに一つの敷地利用権を擁することができる。

第168条【敷地利用権の登記】敷地利用権者は県級以上の登記機関に敷地利用権の登記を申請することができる。敷地利用権は当該敷地に築造された住宅とともに所有権の登記を為すことができ、単独に登記をなすこともできる。

第169条【敷地利用権の譲渡】敷地利用権は単独で譲渡してはならない。当該敷地に築造された住宅の所有権を譲渡するときに、敷地利用権も同時に譲渡するものとする。

第170条【敷地利用権の従物性】敷地利用権は抵当の目的としてはならない。当該敷地の上に築造された住宅の所有権を抵当の目的とし、その抵当権を実行するときは、敷地利用権は同時に譲渡するものとする。

第171条【敷地利用権の放棄による消滅】敷地利用権者はその権利を放棄することができる。敷地利用権を放棄するときは、その権利は消滅する。

第172条【再分配の禁止】敷地利用権者が本法の規定に基づき、敷地利用権を譲渡し又は放棄したときは、再度分配しないものとする。

第173条【敷地利用権取用】郷村公共施設及び公益事業建設の需要のため、県級以上の人民政府の許可を得て、農村団体経済組織は、敷地を回収することができる。但し、敷地利用権者がこれによって受けた損害を賠償し、敷地を失った村民に新たに敷地を分配するものとする。

第174条【敷地の滅失による権利の消滅】敷地が滅失したときは、敷地利用権も消滅する。農村集団経済組織は敷地を失った村民に新たに敷地を分配するものとする。

第175条【移転および抹消登記】敷地利用権を譲渡され又は消滅したときは、県級以上の登記機関に移転登記又は抹消登記を申請することができる。

第16章 地役権

第176条【地役権の定義】地役権者は通行、取水、排水、通風、採光、パイプ・電線などの敷設の必要に基づいて、自己の土地の便益及び効果と利益を高めるため、他人の土地を利用することができる。

第177条【地役権者適格】地役権者は土地の所有者であり、土地請負経営権、建設用地利用権、敷地利用権などの権利者でもよい。

第178条【地役権設定契約の内容】①地役権の設定は、当事者が書面で、地役権設定契約を締結するものとする。地役権設定契約は一般的には

- (1) 当事者
- (2) 用役地および承役地の位置

(3) 利用の目的又は方法

(4) 利用期間

(5) 費用及び支払方法

(6) 紛争解決の方法

が含まれる。

②地役権は地役権設定契約の効力が生じたときに取得する。当事者が登記を請求しているときは、地役権者は県級以上の登記機関に登記を申請するものとする。登記を経ることなしには、善意の第三者に対抗することができない。

第179条【承役地権利者の義務】 承役地の権利者は、契約の約定に基づき、地役権者にその土地の利用を許可するものとし、地役権を妨害してはならない。

第180条【他の物権との調和】 地役権を設定するときは、合理的に土地を利用し、他人の物権への制限を可能の限り少なくするものとする。

第181条【地役権の存続期間】 地役権の期間は当事者の約定に従う。地役権の期間は土地請負経営権、建設用地利用権などの用益物権の残余期間を超えてはならない。

第182条【地役権の譲渡その1】 地役権を単独で譲渡してはならない。土地請負経営権、建設用地利用権を譲渡するときは、地役権も同時に譲渡するものとする。但し、当事者間に別段の定めがあるときは、この限りでない。

第183条【地役権の譲渡その2】 地役権を単独で譲渡してはならない。土地請負経営権、建設用地利用権を抵当権の目的とし、当該抵当権を実行したときは、地役権は同時に譲渡するものとする。

第184条【地役権の譲渡その3】 土地請負経営権者、建設用地利用権者が地役権を有する場合において、土地請負経営権、建設用地利用権の一部を譲渡するときは、譲受人は同時に地役権を取得するものとする。

第185条【承役地の譲受人に対する効力】 承役地の上に土地請負経営権、建設用地利用権を設定する場合において、土地請負経営権、建設用地

利用権の一部を譲渡するときは、地役権は譲受人に対し、拘束力を有する。

第186条【有償地役権】有償で隣地を利用するときは、地役権者は約定に従い、費用を支払うものとする。

第187条【付属施設の築造】地役権者は地役権行使の必要に応じ、承役地の上に必要な附属施設を築造することができる。

第188条【承役地権利者の義務】承役地の権利者は地役権者が建築した附属施設を利用することができる。但し、地役権を妨害してはならない。当事者間に別段の約定がある場合を除くほか、合理的に附属施設の維持費用を分担するものとする。

第189条【地役権内容の変更】承役地の権利者はその土地の利用方法の変更を請求することができる。これによって増加した費用は、当事者が協議して定める。協議が整わないときは、承役地の権利者がこれを負担するものとする。

第190条【地役権設定契約の解約事由】地役権者に以下の事由の一つがあるときは、承役地の権利者は隣地利用関係を解除することができ、当該地役権は消滅する。

- (1) 法律又は約定に反する地役権の濫用
- (2) 有償で隣地を利用する場合において、合理的な期間内に2回の催告を経ても、地役権者が費用を支払わないこと

第191条【地役権の消滅事由】以下の情況の一つがあるときは、地役権は消滅する。

- (1) 地役権の存続期間の満了
- (2) 承役地の自然の変化による地役権の目的の実現不可能
- (3) 地役権の放棄
- (4) 承役地又は用役地の滅失

第192条【変更・移転・抹消の登記】登記を為した地役権を変更し、譲渡し又は消滅したときは、県級以上の登記機関にその変更又は抹消の登記を申請するものとする。