



## 中華人民共和国物権法草案（4）

——全国人民代表大会常務委員会法制工作委員会——

西 村 峯 裕  
清 河 雅 孝  
周 喆

### 第17章 典 権

第193条【典権の内容】典権者は典権の目的たる居住用建物及びその他の附着物に対し、占有、使用及び収益の権利を有する。

第194条【典権設定契約の内容】典権を設定するときは、当事者が書面を持って、契約を締結するものとする。契約の内容は原則として以下の内容を含む。

- (1) 典権設定者、典権者
- (2) 居住用建物及びその他の附着物の位置、面積など
- (3) 目的物の価額及びその支払方法
- (4) 典権の存続期間
- (5) 紛争解決の方法

第195条【典権の設定登記】典権設定契約を締結した後、県級以上の登記機関で典権の登記を申請しなければならない。典権は登記簿に記載されたときに設定されたものとする。

第196条【典権の存続期間】典権の存続期間は20年を超えることができない。当事者の約定が20年を越えるときは、これを20年に短縮する。

第197条【典権者の維持義務】典権者は典権の目的たる居住用の建物及びその他の附着物を適切に維持するものとする。典権者が当該義務を履行しないことによって、典権の目的たる居住用建物及びその他の附着物に損害を与えたときは、損害賠償責任を負わなければならない。

第198条【**転典及び賃貸の存続期間**】①典権者は典権の目的たる居住用建物及びその他の附着物を他人に賃貸し、又は転典することができる。但し、典権設定契約に別段の定めがあるときは、この限りでない。

②定期典権については、その賃貸又は転典の期間が原典権の残余期間を超えてはならない。

第199条【**転典権設定者の責任**】典権の目的たる居住用建物及びその他の附着物は典権の設定又は転典することによって、損害を受けたときは、典権者は典権設定者に対し、損害賠償責任を負うものとする。

第200条【**典物の受戻し**】典権設定者が典権の目的たる居住用建物及びその他の附着物を受け戻すときは、転典権者はこれを返還しなければならない。転典の価額が原典の価額を超えるときは、転典権者は典権者にその返還を請求することができる。これを以って、典権設定者に対抗することはできない。

第201条【**優先購入権**】①典権の目的たる居住用建物及びその他の附着物を譲渡するときは、典権者は優先購入権を有する。

②典権設定者が典権の目的たる居住用建物及びその他の附着物を他人に譲渡しても、典権に影響を与えない。譲受人は典権設定者の地位を承継する。

第202条【**典権譲渡の効力発生時期**】①典権者が典権の目的たる居住用建物及びその他の附着物を転典し又は典権を他人に譲渡するときは、変更登記をするものとする。

②典権を譲渡する場合は、譲受人は登記簿に記載されたときに、典権者の地位を承継する。

第203条【**危険負担の平等**】典権者の過失で典権の目的たる居住用建物及びその他の附着物の全部又は一部が滅失したときは、典権者は損害賠償責任を負うものとする。典価を賠償費用に充当することができる。

②不可抗力により、典権の目的たる居住用建物及びその他の附着物の全部又は一部が滅失したときは、典権者及び典権設定者はその損害に対し、責任を分担するものとする。

第204条【滅失した目的物の再築】①典権の目的たる居住用建物及びその他の附着物の全部又は一部が滅失したときは、典権者はこれを再築することができる。再築費用が滅失した居住用建物及びその他の附着物の価値を超えるときは、典権設定者の同意を得なければならない。

②典権者の過失で典権の目的たる居住用建物及びその他の附着物の全部又は一部を滅失したときは、再築費用は典権者が負担するものとする。不可抗力で典権の目的たる居住用建物及びその他の附着物の全部又は一部が滅失したときは、典権者と典権設定者が再築費用を適切に分担するものとする。

第205条【典物の受戻し】①典権期間が満了したときは、典権設定者は典価の返還を持って、典権の目的たる居住用建物及びその他の附着物を受戻すことができる。

②典権期間満了後2年以内に典権設定者が原価をもって返還し、典物を受戻さなかったときは、典権者は典権の目的たる居住用建物及びその他の附着物の所有権を取得する。

第206条【期間の定めのない請け戻し】典権の期間を約定することなく、又は明確に約定していないときは、典権設定者は何時でも、典価をもって返還し、典物及びその他の附着物を受戻すことができる。

②典権が設定されてからの20年以内に、典権設定者が典価をもって、典物を受戻さなかったときは、典権者が典権の目的たる居住用建物及びその他の附着物の所有権を取得する。

第207条【請け戻しの通知】典権設定者が典権の目的たる居住用建物及びその他の附着物を受戻すときは、6ヶ月前までに予めこれを典権者に通知しなければならない。

## 第18章 居住権

第208条【定義】居住権者は他人の居住用建物及びその他の附着物に対し、占有、使用の権利を有する。

第209条【居住権の設定】①居住権は遺言又は遺贈若しくは契約に基づ

き、設定することができる。

②遺言、遺贈又は契約に基づき、居住権を設定するときは、県級以上の登記機関で居住権登記を申請するものとし、居住権は登記簿に記載されたときに設定されたものとする。

第210条【居住権の内容】居住権者は適切に居住用建物を使用し、且つ居住している居住用建物の日常維持費用を負担する。

②居住権者は居住用建物及びその他の附着物を占有、使用するときは、使用費を支払わず、過重なる維持費用を負担しないことができる。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211条【居住権の譲渡、相続、転貸】①居住権は譲渡又は相続することはできない。

②居住権者は賃貸している居住用建物を転貸してはならない。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212条【居住権者の占有使用权】居住用建物及びその他の附着物の所有権者は居住権者の居住用建物及びその他の附着物に対する占有、使用の権利を保障するものとする。

②居住権者が一部の居住用建物について、居住権を有するときは、当該居住用建物の共用部分を使用することができる。

第213条【所有者の変更】居住権を設定した後、当該居住用建物の所有者が変更しても、居住権に影響を及ぼさない。

第214条【居住権の期間】居住権の期間について、約定があるときは、約定にしたがう。約定がなく、又は明確に約定していないときは、居住権の期間は居住権者の死亡時に終了する。

第215条【居住権の消滅】以下の状況の一つがあるときは、居住権は消滅する。

- (1) 居住権者による居住権の放棄
- (2) 約定している居住権期間の満了
- (3) 約定している居住権の解除条件の成就
- (4) 不可抗力による居住用建物の滅失

## (5) 居住権者の死亡

### 第19章 試掘権、採掘権

第216条【試掘権、採掘権の許可】自然人、法人が鉱産資源を採掘するときは、法律に基づき、試掘許可証又は採掘許可証を取得し、且つ主管部門で登記しなければならない。

第217条【特殊な鉱物の採掘の許可】国民経済に重要な価値を有する鉱区及び国家が保護する試掘を行うと定めている特殊な鉱物の種類の採掘については、国务院主管部門の許可を得るものとする。

第218条【採掘権の内容】試掘権者は画定された試掘作業区で定められた試掘作業を行うことができ、試掘作業区内の鉱産資源の採掘権を優先的に取得することができる。

第219条【試掘・採掘の方法】試掘権者、採掘権者は許可された範囲内で鉱産資源を試掘、採掘し、適切な手続き、方法及び鉱物を取り出す技術を取らなければならない。

第220条【環境保護義務】鉱産資源を採掘する場合には、環境汚染を防止する措置を取らなければならない。採掘によって耕地、芝生、林地を毀損したときは、採掘者は土地を再整備し、樹木、草を栽培し、又はその他の救済方法を取らなければならない。

第221条【譲渡・転貸の許可】試掘権、採掘権は主管部門の許可を経ることなく、譲渡、抵当権の設定、賃貸借をしてはならない。

第222条【試掘権・採掘権の保護】試掘権、採掘権は法律の保護を受ける。他人が無断で採掘権者の鉱区内で採掘するときは、法律責任を負うものとする。

第223条【賠償責任】鉱産資源の試掘、採掘によって、他人に損害を与えたときは、損害賠償責任を負うものとする。

### 第20章 取水権

第224条【取水権の取得】自然人、法人が直接河川、湖又は地下から水資

源を取り入れるときは、国家の取水制度及び水資源有償使用制度の規定に従い、主管部門に取水許可を申請し、且つ水資源費用を納付して、取水権を取得するものとする。但し、家庭生活及び家畜・家禽の零細な飼育及び囲って飼育する場合の少量の取水はこの限りでない。

第225条【水源の保護】取水権者は法に基づき、水資源を保護し、用水を節約するものとする。

第226条【他人の利益の保護】取水権者が引水、貯水、排水するときは、他人の適法的な利益を損なってはならない。

## 第21章 漁業権

第227条【定義】この法律にいう漁業権とは、自然人、法人が法律の規定に基づき、取得した水生動植物を飼養し、捕獲する権利をいう。

第228条【漁業権の取得】自然人、法人が水生動植物を飼養、捕獲するときは、法律の規定に基づき、飼養許可書又は捕獲許可書を取得し、且つ主管部門で登記を行うものとする。

第229条【種の保護】各水産種（質）資源保護区内で捕獲をするときは、国务院主管部門の許可を得るものとする。飼養又はその他の特殊な必要に応じて、重要な経済的価値を有する生殖細胞、又は生殖細胞を孕んでいる親を捕獲するときは、省級以上の主管部門の許可を経なければならない。

第230条【許可書の発行】主管部門が飼養証書又は捕獲証書を発行するときは、現地の漁民及び漁業経営企業に優先的に発行するものとする。具体的な方法は国务院の主管部門が定める。

第231条【水生動植物の飼養・捕獲期間】①水生動植物の飼養期間は5年から20年とし、主管部門は水域と砂浜についてこれを定めるものとする。水生動植物の捕獲期間は5年とする。

②漁業権者は水生動植物を飼養、捕獲期間が満了するまでの60日以内に主管部門でその延長を申請することができる。

第232条【法令遵守義務】漁業権者が水生動植物を捕獲するときは、捕獲

許可証の作業の種類、場所、期間、漁具の数量、捕獲量などについての規定を守り、国家の漁業資源に関する規定を遵守しなければならない。

第233条【処分禁止の原則】 主管部門に許可を得る場合を除くほか、漁業権は譲渡、抵当、賃貸借をしてはならない。

第234条【変更中止権限】 ①以下の状況の一つがある場合を除くほか、主管部門は漁業権を変更又は中止することができる。

- (1) 国防建設
- (2) 水底石油、鉱産資源の採掘
- (3) 船舶の通航、停泊
- (4) 水底におけるパイプの敷設
- (5) 水産資源の保護
- (6) その他の公共利益のため必要な場合

②前項の規定に基づき、漁業権を変更又は中止したことによって、漁業権者に損害を与えた場合は、これを補償しなければならない。

## 担保物権

### 第22章 一般規定

第235条【担保の方法】 ①貸借、売買、貨物運輸、加工請負などの経営活動において、債権者が担保の方法をもって、その債権の実現を保証するときは、この法律及びその他の法律の規定に基づき、担保を設定することができる。

②この法律に定める担保の方法は抵当権、質権、留置権及び譲渡担保権の設定とする。

第236条【被担保債権の範囲】 被担保債権の範囲は主たる債権とその利息、違約金、損害賠償金、及び担保物権行使の費用を含む。担保権設定契約に別段の定めがあるときは、その定めに従う。

第237条【物上保証人の反担保請求権】 ①第三者が債務者のため、債権者に担保を提供するときは、債権者に反担保の提供を要求することができる。

②反担保にはこの法律の担保の規定を適用する。

第238条【担保契約の付従性】①担保契約は主たる契約の付従契約で、主たる契約が無効の場合は、担保契約も無効とする。担保契約に別段の定めがあるときはその定めに従う。

②担保契約が無効と確認された場合において、債務者、担保者、債権者に過失があるときは、その過失にしたがって、それぞれ民事責任を負うものとする。

第239条【物上代位性】担保物権の目的物が毀損滅失し、若しくは徴取された場合は、権利者は当該物の保険金又は賠償金、保証金などから、優先弁済を受けることができる。被担保債権の弁済期が到来していないときは、権利者は当該物の保険金、賠償金又は保証金の供託を請求することができる。

## 第23章 抵当権

### 第1節 一般抵当権

第240条【定義】①この法律にいう「抵当」とは、債務者又は第三者が財産の占有を移転せず、当該財産を債権の担保とすることをいう。債務者が債務を履行しないときは、債権者はこの法律の規定に基づいて、当該財産を時価に換算し、又は競売し、当該財産を換価した代金から、優先弁済を受けることができる。

②前項に定める債務者又は第三者は抵当権設定者とし、債権者は抵当権者とし、担保として提供された目的物は抵当物とする。

第241条【抵当権の客体】①以下の財産には抵当権を設定することができる。

- (1) 抵当権設定者が所有する居住用建物及びその他の地上の定着物
- (2) 抵当権設定者が所有する機械、交通運輸機関及びその他の財産
- (3) 抵当権設定者が法に基づき処分権を有する国有土地利用権、居住用建物及びその他の財産
- (4) 抵当権設定者が法に基づき請負い且つ注文者の同意を得た荒



山、荒溝、荒丘、荒砂などの荒地の土地利用権

(5) 法に基づき抵当権を設定できるその他の財産

② 抵当権設定者は前項に掲げる財産を併せて抵当権を設定することができる。

第242条【被担保債務額の制限】① 抵当権設定者の被担保債務額は抵当物の価値を超えてはならない。

② 財産に抵当権を設定した後、当該財産が担保を受ける債権価値を超えた部分には更に抵当権を設定することができる。但し、その残余の額を超えてはならない。

第243条【建物土地利用権の従物性】① 法に基づき、国有土地における建物に抵当権を設定するときは、当該建物が占有する国有土地の利用権も同時に抵当権の目的となるものとする。

② 設定譲渡の方法をもって国有土地利用権を目的とする抵当権を取得したときは、抵当権を設定した時に、国有土地上の建物に同時に抵当権を設定したものとする。

③ 郷（鎮）、村企業の土地利用権は単独で抵当権を設定してはならない。郷（鎮）、村企業の建物などの建築物に抵当権を設定するときは、その占有する範囲内の土地利用権も同時に抵当権を設定するものとする。

第244条【仮登記】当事者が建設を欲し又は建設中の建物及びその他の価値が大きい財産に抵当権を設定するときは、この法律の規定に基づき、仮登記をなすものとする。仮登記をなした場合は、当該建物及びその他の価値が大きい財産の建築が完成した後、相当期間内に正式な登記をなすものとする。

第245条【抵当権の客体となしえない財産】① 以下の財産は抵当の目的とすることができない。

(1) 土地所有権

(2) 耕地、敷地利用権、個人保有地、個人保有山など集団土地利用権。但しこの法律の第241条第5項、第243条第3項で定める

ものはこの限りでない。

- (3) 学校、幼稚園、病院などの公益を目的とする事業単位、社会団体の教育施設、医療衛生施設及びその他の社会公益施設
- (4) 所有権、利用権が不明又は紛争中の財産
- (5) 当事者が必要と認めたその他の財産

② 抵当契約は前項に定めた内容に満たさないときは、訂正することができる。

第246条【書面契約性】 抵当権設定者は抵当権者と書面を以て抵当権設定契約を締結しなければならない。

第247条【抵当権設定契約の内容】 ① 抵当権設定契約は以下の内容を含むものとする。

- (1) 被担保債権の種類・額
- (2) 債務の履行期
- (3) 抵当目的物の名称、数量、品質、状況、所在地、所有権又は使用権の帰属者
- (4) 被担保債権の範囲
- (5) 当事者が約定すべきであると思量するその他事項

② 抵当契約は前項の内容を完全に具備しないときは、補充することができる。

第248条【流抵当】 抵当権設定契約を締結する場合に、抵当権者及び抵当権設定者は契約において、債務の履行期が満了し、債権の弁済を受けるまでに、目的物の所有権を債権者に移転すると定めることはできない。

第249条【登記機関】 当事者が以下の財産に抵当権を設定するときは、関係部門で抵当目的物につき設定登記をしなければならない。

- (1) 地上に定着物のない土地利用権の場合は、当該土地利用権証書を発行した土地の管理部門で行う
- (2) 都市の不動産、又は郷（鎮）、村企業の建物などの建物の場合は、県級以上の地方人民政府が定める部門で行う
- (3) 樹木の集団に抵当権を設定するときは、県級以上の森林主管部

門で行う

(4) 航空機、船舶、車に抵当権を設定するときは、当該運輸機関の登記部門で行う

(5) 企業の設備及びその他の動産の場合は、財産所在地の工商行政管理部門で行う

第250条【その他の財産の登記機関】当事者がその他の財産に抵当権を設定するときは、自ら抵当目的物の登記をなすことができる。登記部門は抵当権設定者が所在している工商部門とする。

第251条【登記の申請に必要な書面】抵当目的物の登記をなすときは、登記部門に以下の書類又はその謄本を提供するものとする。

(1) 主契約及び抵当権設定契約

(2) 抵当目的物の所有権又は利用権証書

第252条【効力の発生時期】不動産に抵当権を設定するときは、抵当権は登記簿に記載された時に効力を生ずる。動産に抵当権を設定したときは、抵当権は抵当権設定契約の成立時に効力を生ずる。但し登記をしなかったときは、第三者に対抗できない。法律に別段の定めがあるときは、その規定に従う。

第253条【登記の閲覧・謄写】登記部門で登記されている資料は、調査、書写し又は謄写することができる。

第254条【果実に対する抵当権の効力】①債務の履行期が到来しても、債務者が債務を履行しない場合において、人民法院が法に基づき、抵当目的物を差し押さえたときは、抵当権設定者は差し押さえられた日から目的物から分離した果実及び目的物から取得した法定果実を受取ることができる。抵当権設定者は目的物が差し押さられた事実を法定果実を弁済する義務者に通知しなかったときは、抵当権の効力は当該果実に及ばない。

②前項の果実はまず果実を収取する費用に充当する。

第255条【賃貸借との関係】抵当権設定者が賃貸した財産に抵当権を設定するときは、書面を以て借主に通知するものとし、賃貸借契約は効力を

存続するものとする。

第256条【目的物の譲渡】① 抵当権存続中に、抵当権設定者が登記を為した目的物を譲渡する場合は、抵当権者に通知し、且つ目的物に抵当権が設定されていることを譲受人に通知しなければならない。抵当権設定者が抵当権者又は譲受人に通知しなかったときは、当該譲渡は無効とする。

② 目的物の譲渡価額がその価値より明らかに低いときは、抵当権者は抵当権設定者に相当な担保の提供を請求することができる。抵当権設定者がこれを提供しないときは、目的物を譲渡することができない。

③ 抵当権設定者が目的物の譲渡によって取得した代金は、抵当権者に被担保債権を弁済し、又は抵当権者と約定した第三者のために供託しなければならない。債権額を超えた分は、抵当権設定者の所有とし、不足の分は債務者がこれを弁済する。

第257条【抵当権単独譲渡の禁止】 抵当権は被担保債権と分離して、単独に譲渡し又はその他の債権の担保とすることができない。

第258条【抵当権設定者による目的物の損傷】① 抵当権設定者の行為が目的物の価値を減少させるにたる虞があるときは、抵当権者はその行為の停止を請求することができる。目的物の価値が減少したときは、抵当権設定者はその価値の回復、又は減少した価値に相当する担保の提供を抵当権設定者に要求することができる。

② 抵当権設定者が抵当物の価値の減少につき、過失がない場合は、抵当権者は抵当権設定者が損害に基づいて取得した賠償の範囲で担保の提供を請求することができる。目的物の価値が減少していない部分は、そのまま債権の担保とする。

第259条【随伴性】 債権を譲渡する場合は、当該債権を担保する抵当権もこれと共に移転するものとする。但し当事者に別段の約定があるときは、この限りでない。

第260条【抵当権の放棄又は順位の放棄・譲渡】① 抵当権設定者は抵当権を放棄し又は抵当権の順位を譲渡、放棄することができる。

② 抵当権設定者が抵当権を放棄し、又はその順位を譲渡、放棄するときは、保証人が抵当権設定者が喪失した優先弁済権の範囲で保証責任を免れる。但し、保証人が抵当権設定者の抵当権の放棄、又はその順位の譲渡、放棄を認めた場合は、この限りでない。

第261条【**抵当権の消滅**】 抵当権は被担保債権とともに存在し、被担保債権が消滅したときは、抵当権も消滅する。

第262条【**抵当権の実行方法**】 ① 債務の履行期が到来しても、債権者が弁済を受けていないときは、目的物を時価に換算することにより、又は競売、換価することによって取得した代金をもって弁済を受けることについて抵当権設定者と協議することができる。協議が調のわかないときは、抵当権設定者は人民法院に訴えを提起することができる。

② 目的物を時価に換算することにより、又は競売、換価の代金が被担保債権額を超えた部分については、抵当権設定者に帰属し、不足分は債務者がこれを弁済する。

第263条【**抵当権相互の優先順位**】 同一財産の上に2人以上の債権者が抵当権を設定したときは、目的物を競売、換価することによって取得した代金は以下の規定に基づき弁済する。

(1) 抵当権は登記により効力を生ずる。抵当物の前後順序によって返済する。順序が同じの場合は、債権の割合に応じて弁済する。

(2) 抵当権は抵当契約の成立時に効力を生ずる。当該目的物につき既に登記をしたときは、本条第(1)項の規定に基づき弁済する。登記をしていないときは、契約の効力が生じた時期の前後にしたがって弁済し、前後が同じであるときは、債権の割合に応じて弁済し、登記をした抵当権は未登記の抵当権に優先する。

第264条【**破産による抵当権の行使**】 債権の弁済期が到来するまでに、抵当権設定者が破産宣告を受けたときは、抵当権者は抵当権を行使することができる。

第265条【一括競売及び集団所有権による制限】①都市不動産抵当権設定契約を締結した後に、地上に築造した建物は抵当権の目的に属さない。当該抵当権の目的たる不動産を競売する必要があるときは、法に基づき、当該地上に築造した建物と抵当権の目的物を一括して競売することができる。ただし、抵当権設定後に築造した建物の競売により取得した代金からは、抵当権設定者は優先弁済を受けることができない。

②この法律の定めに基づき、請負った荒地の土地利用権に抵当権を設定し、又は郷（鎮）、村企業の建物などの占用範囲内の土地利用権に抵当権を設定したときは、抵当権を実行した後、法定手続を経ることなく、土地の集団所有及び土地の用途を変更することはできない。

第266条【国有土地利用権の任意競売】国有土地利用権の競売により取得した代金は、法に基づき、土地利用権の譲渡金に相当する金額を納付した後、その残額につき抵当権設定者がこれに対し優先弁済権を有する。

第267条【抵当権設定契約の取消請求】債務者が数人の債権者を有する場合において、債権者の1人と害意をもって通謀し、その財産の全部又は一部に当該債権者のために抵当権を設定し、これによって、他の債権者の適法な利益を侵害したときは、他の債権者は当該抵当権設定契約の取消を人民法院に請求することができる。

第268条【共同抵当】同一の被担保債権に2つ以上の抵当物が存在する場合は、抵当権者がその1つ又は全部に対し、抵当権を行使することができる。ただし、当事者に別段の定めがあるときは、この限りでない。

第269条【物上保証人の求償権】債務者のために抵当権を設定する第三者は、抵当権者が抵当権を行使したときは、債務者に求償することができる。

第270条【物上代位】目的物が滅失したときは抵当権は消滅する。滅失により取得した賠償金は、抵当の目的と看做すものとする。