



## 中華人民共和國物權法第2次草案（1）

——全国人民代表大会常務委員會法制工作委員會——

西 村 峯 裕  
清 河 雅 孝  
周 喆

### 総 則

#### 第1章 一般規定

第1条【立法目的】物の帰属を明確にし、権利者の物権を保護し、物の機能を十分発揮させ、社会主義市場経済秩序を維持し、国家の基本経済制度を保護するため、この法律を制定する。

第2条【物権及びその客体の定義】①この法律は平等な主体間の物の帰属および利用により生ずる財産関係を調整する。

②この法律にいう物権（の客体）には、動産および不動産を含む。法律に権利を物権の目的として定めているときは、その規定に従う。

③この法律にいう物権とは、権利者が特定の物を直接支配する権利をい、所有権、用益物権および担保物権を含む。

第3条【物権の範囲】物権の種類及び内容はこの法律及びその他の法律で定める。

第4条【物権変動の要件】物権は公示するものとする。不動産登記簿に記載されている者を、当該不動産の権利者とし、動産の占有者を当該動産の権利者とする。ただし、相反する証拠があるときは、この限りでない。法律で登記を経なくとも物権を取得することができる旨定めている

場合は、その規定に従う。

第5条【法律及び社会公共利益の遵守】物権の取得および行使は、法律を遵守し、社会道徳を尊重し、公共利益および他人の適法な利益を損なってはならない。

第6条【物権の排他的制限】如何なる単位、個人も、権利者が物権の義務を行使することを妨害してはならない。

第7条【物権の保護】権利者が享有する物権は法律の保護を受ける。何人もこれを侵害してはならない。

第8条【特別規定】他の法律に物権の内容、保護について別段の定めがあるときは、その定めに従う。

## 第2章 物権の設定、変更、譲渡及び消滅

### 第1節 不動産登記

第9条【不動産物権変動の効力要件】①不動産物権の設定、変更、譲渡及び消滅は登記しなければならない。登記を経ることなしには、物権の効力は生じない。ただし、法律に別段の定めがあるときは、この限りでない。

第10条【不動産の登記機関】①不動産登記は不動産の所在地の登記機関がこれを管掌する。

②国家は不動産に対し、統一登記制度を行う。統一登記の範囲、登記機関及び登記手続は、法令の関係規定に従う。

第11条【不動産登記に必要な資料の提出】申請人が登記を申請するときは、権利帰属証書、契約書、法院の判決書又は徴収決定書および不動産の所在地、面積を表示しているその他の必要な資料を提供するものとする。

第12条【登記機関の職責】①登記機関は以下の職責を負う。

- (1) 申請人が提出する必要な資料の審査
- (2) 関係登記事項についての申請者に対する質問

(3) 関係事項の真実に即した速やかな記載

(4) 法令に定めるその他の職責

②登記機関が登記の申請があった不動産の実際状況に対し、審査する必要があると判断したときは、申請者はこれに協力する義務を負う。

第13条【登記機関の禁止行為】登記機関は、以下の行為を行ってはならない。

(1) 不動産評価の要求

(2) 年度検査などの名目による重複登記

(3) 登記の職責範囲を超えたその他の行為

第14条【効力要件】不動産物権の設定、変更、譲渡又は消滅は不動産登記簿に記載したときから効力を生ずる。

第15条【不動産物権変動の効力発生時期】当事者間で締結した不動産物権の設定、変更、譲渡および消滅に関する契約は、法律又は契約に別段の定めがある場合を除くほか、契約の成立時から効力を有する。物権登記をなさなかったときも、その効力に影響しない。

第16条【不動産登記簿】①不動産登記簿に記載する事項は権利の帰属及びその内容の根拠とする。

②不動産登記簿は登記機関がこれを管理する。

第17条【不動産帰属証書との一致】不動産帰属証書は権利者が当該物権を享有する証明であり、不動産帰属証書の記載事項は不動産登記簿の記載事項と一致しなければならない。記載が異なるときは、不動産登記簿の記載に従う。

第18条【登記の閲覧】登記期間は権利者及び利害関係人に対し、登記資料の検査閲覧、複製する便宜を提供しなければならない。ただし、国家機密、商業秘密又は個人のプライバシーに関する内容については、守秘しなければならない。

第19条【異議登記】①利害関係人が不動産登記簿に記載されている物権の帰属事項に関して異議があるときは、異議登記を申請することができる。登記簿に記載されている権利者の同意を経たとき、又は人民法院が

異議登記することができる」と認めているときは、登記機関は異議登記を不動産登記簿に記載しなければならない。

②申請人が登記簿に記載される権利者の書面による同意を経て、異議登記の日から3ヶ月内に、訴訟を提起することなく、登記機関にその更正を申し立てることなく、又は人民法院が異議登記の効力を認めてから15日以内に訴訟を提起しないときは、当該異議登記の効力は消滅する。

③異議登記が適切でないことの証明があるときは、権利者は登記期間に異議登記の取消を申し立てることができる。異議登記が権利者に損害を与えたときは、権利者は異議登記の申請人に損害賠償を請求することができる。

**第20条【更正登記】**利害関係人が不動産登記簿の記載に過誤があると認めるときは、登記の更正を申請することができる。登記に確実に過誤があると証明できたときは、登記機関はその更正をしなければならない。

**第21条【予告登記】**①当事者が未完成建物又はその他の不動産物権の売買を約定しているときは、債権者は債務者がその不動産の処分を制限し、将来取得する物権を保証するため、登記機関に予告登記を申請することができる。予告登記をした後、債務者は債権者の同意を経ることなく、当該不動産を処分してはならない。

②予告登記をした後、債権者は不動産登記をした日から3ヶ月内に登記を申請せず又は債権が消滅したときは、予告登記は効力を失う。予告登記の効力を失せる事由があるときは、債務者は予告登記の取消を申し立てることができる。

**第22条【物権の変更と放棄】**1つの不動産に2つ以上の物権を有する場合において、その1つの物権を変更し又は放棄するときは、他の物権に影響しない。

**第23条【登記された権利の保護】**不動産登記簿に基づき享有する物権は法律の保護を受ける。ただし、不動産登記簿に記載されている権利者が当該権利を取得するときに瑕疵があることを知り又は知ることができた

ときはこの限りでない。

第24条【虚偽登記の責任】申請人が虚偽の権利帰属証書などの証明資料を以って、申請を行い、他人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。犯罪を構成するときは、法に基づき刑事責任を追究する。

第25条【不動産の登記費用】不動産の登記費用は、その不動産の面積、体積及び価額の割合に応じて、徴収してはならない。具体的な費用の徴収基準は国務院の規定による。

第26条【不動産登記規定の準用】この法律及びその他の法律によって、動産物権、権利質権の登記を為すときは、不動産登記の関係規定を準用する。

## 第2節 動産引渡し

第27条【動産物権変動の有効要件】動産所有権の譲渡及び動産質権の設定などは、法律に別段の定めがあるときを除くほか、引渡しの時より効力を生ずる。

第28条【登記を対抗要件とする動産】船舶、航空機及び機動車などの物権の設定、変更、譲渡及び消滅は登記を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29条【簡易引渡し】動産物権を設定、譲渡する前に、権利者が当該動産を占有しているときは、物権の効力は契約の効力を発生する時から生ずる。

第30条【指図による占有移転の場合の効力発生時期】動産物権を設定、譲渡する前に、第三者が当該動産を占有しているときは、第三者に対する原物の請求権の返還を譲渡することによって引渡しに替えることができる。

第31条【占有改定】動産物権を譲渡したときは、譲渡人は当該動産を譲受人に引渡しなければならない。但し、当事者が譲渡人が引き続き当該動産を占有するものと約定したときは、物権は約定した時から効力を生

ずる。

### 第3節 その他の規定

第32条【判決・公用徴収による物権の変動】人民法院の判決、人民政府の徴収などの行為によって、物権の設定、変更、譲渡及び消滅を齎したときは、判決の確定又は人民政府が徴収などの行為を行う時に効力を生ずる。

第33条【相続遺贈による物権の設定】相続又は遺贈によって、物権を設定したときは、相続又は遺贈の開始時に効力を生ずる。

第34条【事実行為による物権の設定と消滅】居住用建物の築造などの事実行為による物権の設定及び消滅があった時は、事実行為を成就したときに効力を生ずる。

第35条【不動産物権変動の登記】この法律の第32条から第34条の規定に基づき、不動産物権の設定、変更、譲渡及び消滅があった時は、法に基づき、直に登記するものとし、登記を経ることなく、その物権を処分することができない。

## 第3章 物権の保護

第36条【紛争解決の方法】物権が侵害されたときは、権利者は和解、調停などの方法で解決することができる。法に基づき人民法院に訴えを提起することもできる。

第37条【権利の確認】物権の帰属及びその内容について、争いが生じたときは、利害関係人はその権利の確認を請求することができる。

第38条【占有回収の訴え】無権利者が不動産又は動産を占有するときは、権利者はその原物の返還を請求することができる。返還できず、又は返還してもなお損害が有るときは、その賠償を請求することができる。

第39条【原状回復請求】他人の不動産又は動産を毀損したときは、権利

者はその現状の回復を請求することができる。現状の回復ができず、又は現状の回復をしてもなお損害があるときは、その賠償を請求することができる。

第40条【妨害の排除請求】物権の行使を妨げる者があるときは、権利者は妨害排除を請求することができる。

第41条【妨害の予防請求】物権の行使を脅かされたときは、権利者が危険の排除を請求することができる。

第42条【損害賠償の請求】物権を侵害され、権利者が損害を受けたときは、権利者は損害賠償を請求することができる。

第43条【法令の適用】①この章に定める物権に対する保護の方法の規定は、単独に適用することもでき、権利が侵害された状況に合わせて重複適用することもできる。

②物権を侵害するときは、民事責任を負うほか、行政管理規定に反するときは、法に基づき、行政責任を負うものとし、犯罪を構成するときは、法に基づき、刑事責任を追及する。

第44条【時効の不適用】権利者が妨害又は危険の排除を請求するときは、訴訟時効を適用しない。

## 所有権

### 第4章 一般規定

第45条【所有の内容】所有者は、法令に基づき、自己の不動産又は動産に対し、占有、使用、収益、又は処分する権利を有する。

第46条【用益・担保物権の設定】所有者は自己の不動産又は動産の上に、用益物権及び担保物権を設定することができる。

第47条【所有権の侵害禁止】法律は国家所有権、集団所有権及び個人所有権を保護する。如何なる組織又は個人も如何なる手段であれ国家、集団及び個人の不動産又は動産を横領し、破壊してはならない。

第48条【国家所有権の優先】法律の規定によって、国家所有にのみ属する動産又は不動産は、如何なる集団及び個人も所有権を取得することはできない。

第49条【公用徴収】県級以上の人民政府は社会公共利益の必要のため、法律に定める権限及び手続に基づき、単位及び個人の不動産又は動産を徴収することができる。但し国家の規定に基づき補償を与えなければならない。国家に定めがないときは相当の補償を与えなければならない。

## 第5章 国家所有権

第50条【公有制の保護】国家は公有制を主とし、多種類の所有制がともに共同発展するところの基本的経済制度を保護する。

第51条【国家所有権の客体及び定義】鉱産資源、水資源及び都市の土地は国家所有に属する。

第52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。ただし、法律に集団所有に属すると定めている場合はこの限りでない。

第53条【例外としての国家所有】農村及び都市、近郊の土地、野生動物資源などは、法律で国家所有に属すると定めている場合は、国家所有に帰属する。

第54条【国家の代表機関】鉱産資源、水資源及び国有の土地、草原などの天然資源は、國務院が国家を代表し、所有権を行使する。

第55条【公共施設の国家所有】道路、電力、通信、天然ガスなどの公共施設は、法律で国家所有に属すると定めている場合は、国家所有に帰属する。

第56条【国家機関の権限】国家機関はその直接支配している不動産又は動産に対し、占有、使用、及び法律と國務院の関係規定に基づき処分の権限を有する。

第57条【国家が営む単位の権限】国家が営む事業単位はその直接支配し



ている不動産又は動産に対し、法律及び国务院の関係規定に基づき占有、使用、収益及び処分権を有する。

第58条【国家企業の所有者】国家が設立した企業は、中央人民政府と地方人民政府が法律に基づき、各々国家を代表し、出資者の職責を履行し、所有者としての権利を有する。

第59条【集団所有権の客体】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) 集団所有の建築物、ダム、耕地灌漑施設
- (3) 集団所有の教育、科学、文化、衛生、体育などの施設
- (4) 集団所有のその他の不動産又は動産

第60条【城鎮集団所有物権の帰属】城鎮集団所有の不動産と動産は、労働群集の集団所有に帰属する。

第61条【村民会議の決定事項】農民の集団が所有する不動産と動産は、当該集団構成員の全員の所有に帰属する。以下の事項は、法に基づき、集団村民会議の討議によって決定しなければならない。

- (1) 土地請負案を決定し、及び土地を当該集団以外の単位又は個人に請負に出すとき
- (2) 各農家間の請負地の調整
- (3) 土地補償費などの費用の使用、分配方法
- (4) 集団企業の所有権変動などの事項
- (5) 法に定めるその他の事項

第62条【農民集団所有権の行使機関】集団所有の土地及び森林、山脈、草原、荒地、砂州などは、以下の規定に基づき、所有権を行使する。

- (1) 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。
- (2) 村内の2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。

(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63条【農村土地の請負経営】 農民集団所有の土地などは、法に基づき、家庭請負経営を行うものとする。

第64条【構成員による村民会議の決定の取消】 ①集団経済組織又は村民委員会の管理人が下した決定が集団構成員の適法な利益を侵害したときは、当該集団構成員はその取消を人民法院に申立てることができる。

②村民会議で可決した決定が、集団構成員の適法な利益を侵害したときは、当該集団構成員はその取消を人民法院に申立てることができる。

第65条【集団の財産状況の公示】 集団経済組織又は村民委員会は法律、定款、村民規約に基づき、本集団の構成員に定期的に集団の財産状況を公示するものとする。

第66条【私的所有権の客体①】 個人は法律に基づき取得した給料、賞与、家屋、生活用品などの生活資料について所有権を有する。

第67条【個人利益の保護】 ①国家は私人の貯蓄、投資及びそれによって獲得した収益を保護する。

②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68条【個人財産の保護】 国家は個人の所有権を保護する。移築、徴収などの名目で、個人財産の帰属を違法に変更してはならない。

第69条【三資企業の設立】 国家、集団及び個人は法に基づき、合弁企業、合作経営企業を設立することができ、独資企業も設立することができる。国家、集団及び個人が所有する不動産又は動産を、企業に投資する場合は、出資者が出資の割合に応じて、収益、重大な決定及び経営者の選択などの権利を有する。

第70条【財産に関する法令の適用】 ①企業法人はその不動産及び動産に対し、法又は定款に基づき、占有、使用、収益及び処分を有する。会社の場合は、『中華人民共和国会社法』の関係規定を適用する。

②企業法人以外の法人については、その不動産及び動産の帰属は、法又

は定款の規定にしたがう。

第71条【国有財産流失の責任】 国家の規定に反し、無償でまたは低額で株式を売却し、または低額で売却するなどの手段で国有財産、集団財産を譲渡し、国有財産、集団財産の流失をもたらした場合は、法に基づき、民事責任及び行政責任を負う。犯罪を構成する場合は、法に基づき、刑事責任を負う。

第72条【公有制企業の直接管理者の責任】 国有企業、集団企業の直接の管理者が甚だしく責任を負わず、国有企業、集団企業の破産または甚だしい欠損をもたらした場合は、法に基づき、民事責任及び行政責任を負う。犯罪を構成する場合は、法に基づき、刑事責任を負う。

## 第6章 建物区分所有権

第73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、商業用室などの専有部分について所有権を有する。建築物の占有部分を除く共有部分について、共有及び共同管理の権利を有する。

第74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。ただし、当該建築物の安全を脅かし、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75条【共有部分権利の随伴性】 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に、共有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共に譲渡したものと看做す。

第76条【附属施設の共有】 ①建築区域に含まれる緑地、道路及び建物管理用の部屋について建物区分所有者が共有権を有する。ただし、市政建設に属するものはこの限りでない。

②集会所、車庫の帰属については約定があるときは、その約定にしたがう。約定がなく、または明確に約定していないときは、建設単位がその所有権を証明することができる場合を除くほか、建物区分所有者の

共有に属する。

第77条【建物区分所有者会議及び建物区分所有者委員会の設立】①建物区分所有者は建物区分所有者会議を設立し、建物区分所有者委員会を選挙することができる。

②県級以上の地方人民政府の関係部門は建物区分所有者会議及び建物区分所有者委員会の設立に対しては、指導及び協力をしなければならない。

第78条【重要事項の決定】①以下の事項は建物区分所有者が法に基づき、共同で決定するものとする。

- (1) 建物区分所有者会議の議事規則の制定と改正
- (2) 建物及びその付属施設の管理規約の制定と改正
- (3) 建物区分所有者委員の選挙及び交代
- (4) 建物管理機関及びその他の管理人の募集と解雇
- (5) 建物及びその付属施設の維持基金の募集と使用
- (6) 建物及びその付属施設の修繕、改築、再築
- (7) 共有及び共同管理権に関するその他の重要事項

②前項の事項を決定する前に、占有面積が建築面積の2分の1以上を占め、かつ総数の2分の1以上の建物区分所有者の同意を得なければならない。法律に別段の定めがあるときは、その規定にしたがう。

第79条【前条第1項第5号・第6号の決定基準】建物区分所有者が、本法第78条第1項第5号及び第6号に定める事項を決定するときは、専有部分の建築総面積の3分の2以上を占める建物所有者、及び総数の3分の2以上の建物所有者の同意を得なければならない。

第80条【居住用途の変更】居住用部分を飲食、娯楽用の商業用に変更するときは、利害関係を有する建物区分所有者の全員の同意を得なければならない。

第81条【建物区分所有者会議・建物区分所有者委員会の決定の拘束力】建物区分所有者会議または建物区分所有者委員会の決定は、建物区分所有者に対し、拘束力を有する。

第82条【基金の使用方式】建物及びその付属施設の維持基金は、区分所有者全員の共有に属する。建物区分所有者の決定にしたがい、エレベータ、水タンクなどの共有部分の維持に使うことができる。維持基金の募集、使用状況は定期的に公表するものとする。

第83条【費用の分担と収益の分配】建物の共有部分及びその付属施設の費用の分担、収益の分配などの事項については、約定があるときは、その約定にしたがう。約定がなくまたは明確に約定していないときは、建物区分所有者が専有部分の割合に応じて確定する。

第84条【建物の管理】①建物区分所有者は自ら当該建物及びその付属施設を管理することができる。建物管理機関またはほかの管理人に管理を委託することもできる。

②建設業者（単位）が募集した建物の管理機関またはその他の管理人については、建物区分所有者はこれを替えることができる。

第85条【管理機関の監督】建物管理機関またはその他の管理人が、建物区分所有者の委託によって、建築区内の建物及びその付属施設を管理し、かつ建物区分所有者の監督を受ける。

第86条【違法行為の処分】①建物区分所有者は、法令および建物区分所有者会議で定める管理規約を守なければならない。

②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、違法な建築、管理費支払いの拒否など他人の権利を侵害する行為に対し、法令及び管理規約に基づき、行為者にその侵害を停止し、その影響を解除し、その妨害を排除し、その損害を賠償するよう請求することができる。

③建設企画、環境衛生、公安などの行政主管部門は、法規に基づき、建築区内の他人の適法な利益を侵害した行為に対し、処分をしなければならない。

第87条【重要事項の決定】区分所有者の共同利益を侵害する行為、建物管理機関が契約に反することによる紛争に対し、建物区分所有者会議の

全員の3分の2以上の同意を得て、建物区分所有者会議の名義で、訴訟を提起し、仲裁を申立てることができる。建物区分所有者が自己の名義で、訴訟を提起し、仲裁を申立てることもできる。