



中華人民共和國物權法第2次草案(2)

——全國人民代表大會常務委員會法制工作委員會——

西 村 峯 裕
清 河 雅 孝
周 喆

第7章 相隣關係

第88条【相隣關係の原則】不動産の各相隣關係者は生産に有利、生活に便利、互助團結、公平合理の原則に基づき、相隣關係を取り扱わなければならない。

第89条【法令の優先】法令に相隣關係の取り扱いに関する規定があるときは、その規定に従う。規定がないときは、現地の慣習に従う。

第90条【流水利用】①不動産の権利者は相隣の各権利者の用水、排水のため、必要な便宜を与えなければならない。

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

第91条【隣地立入権】不動産の権利者は他人のその土地への侵入を禁止することができる。ただし、相隣の各権利者が通行のためなど、当該土地を利用する必要があるときは、便宜を与えなければならない。

第92条【電線・パイプ敷設における相隣關係】不動産の権利者は建物及びその附属施設を付設、修繕し、電線、送電ケーブル、水道、ガス管などの管を敷設するため、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与えなければならない。

第93条【隣接する建物の相隣関係】建物の建築は、国家の建築企画に関する規定を遵守しなければならない。隣接の建物の通風、採光及び日照を妨げてはならない。

第94条【振動、光などの発生の禁止】不動産の権利者は、法律の規定に基づき、相隣の各権利者に大気汚染物、汚水、固体の廃物、排泄、漏洩、及び騒音、振動、光、電磁波輻射などの有害物の発生を禁止することができる。

第95条【隣地の安全配慮】不動産の権利者が土地の掘削、建物の築造、パイプの敷設及び設備の取り付けなどを行うときは、相隣の不動産の正常な使用及び安全を妨げてはならない。

第96条【賞金請求権】不動産の権利者は用水、排水、通行、パイプの敷設などに、相隣不動産を利用する場合において、損害のもっとも少ない方法を選ばなければならない。損害を与えたときは、これを賠償しなければならない。

第97条【不動産権利者の範囲】この章に定める不動産の権利者は不動産所有者、用益物権者及び占有者を含む。

第8章 共有

第98条【共有の定義】不動産または動産は2つ以上の単位、個人によって共有することができる。共有は持分共有と合有に分かれる。

第99条【共有者の権利】持分共有者はその持分に応じて、共有する不動産又は動産に対し、占有、使用、収益及び処分を有する。

第100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、占有、使用、収益及び処分を有する。

第101条【共有財産の維持義務】共有者は約定に基づき、共有する不動産又は動産を維持しなければならない。約定せず又は明確に約定していないときも、各共有者は維持義務を負う。

第102条【大修繕の要件】共有する不動産又は動産を処分し、及び大修繕

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全員の同意を得なければならない。

第103条【管理費用等の負担】 共有物の管理費用及びその他の負担について、約定があるときは、その約定に従う。約定がなく、又は明確に約定していないときは、持分共有者がその持分に応じて負担し、合有者は共同でこれを負担する。

第104条【共有財産の分割】 共有関係を維持するため、持分共有者の中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、その約定に従う。ただし、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105条【分割の方法】 共有者は協議を以って共有する不動産又は動産を分割することができる。協議が整わない場合において、共有する不動産又は動産が分割可能で又は分割によってその価値を減じないときは、その原物を分割することができる。分割が困難で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106条【優先購入権】 持分共有者はその共有する不動産又は動産の持分を譲渡することができる。持分共有者がその共有する不動産又は動産の持分を譲渡するときは、その他の共有者は優先購入権を有する。

第107条【共有関係から生ずる債権債務】 共有する不動産又は動産によって生じた債権又は債務についての外部関係においては、共有者は法律の規定又は契約の約定に従い、債権を享有し、債務を負担する。共有者の内部関係において、共有者間に別段の定めがある場合を除くほか、共有者はその持分に応じて債権を享有し、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。自己の負担部分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108条【持分共有の原則】共有者は共有する不動産又は動産に対し、持分共有であるか又は合有であるかについて約定せず又は明確に約定していない場合において、共有者が夫婦関係又は家族関係を有する場合を除くほか、持分共有と看做す。

第109条【持ち分平等の原則】持分共有者はその共有する不動産又は動産に対し、共有する持分について、約定せず又は明確に約定していないときは、その出資額に基づき確定する。出資額が確定できないときは、持ち分の割合は平等と看做す。

第110条【準共有】2人以上の単位、個人が共同に用益物権、担保物権を有するときは、この章の規定を準用する。

第9章 所有権取得の特別規定

第111条【無処分権者の処分権の譲渡】①処分権のない者が不動産又は動産を譲受人に譲渡した場合において、以下の要件に符合するときは、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) 譲り受けのとき、譲渡人が処分権がないことを知らず又は知ることができなかったとき
- (2) 相当価額で有償譲渡したとき
- (3) 譲渡した不動産が既に登記され、譲渡した動産が既に譲受人に引渡されたとき
- (4) 譲渡契約が有効であるとき

②当事者が前項の規定に基づき、不動産又は動産の所有権を取得したときは、原所有権者が処分権者に損害賠償を請求することが出来ない。

③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112条【原物の回復】盗難、強奪された財物又は遺失物は、所有者などの権利者がこれを取り戻すことができる。当該動産が譲渡を経て、他人に占有された場合は、所有者、遺失者など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、又は占有を喪失したことを知る或しくは知

り得べき日から2年以内に、譲受人にその返還を請求することができる。ただし、競売又は経営資格を有する経営者から当該動産を購入した場合は、所有者などの権利者が原物返還を請求する時に、譲受人が支出した費用を償還しなければならない。法律に別段の定めがあるときは、その定めに従う。

第113条【動産の原始取得】 善意の譲受人が動産を取得した場合は、当該動産の上に存した権利は消滅する。ただし、善意の譲受人が譲り受けの時に、当該権利の存在を知っていたときは、この限りでない。

第114条【遺失物の拾得】 遺失物を拾得した場合は、権利者に返還しなければならない。拾得者は遺失物を拾得した日から20日以内に所有者、遺失者などの権利者にその受領を知らせ、又は関係部門に送付するものとする。

第115条【所有権者への返還手続】 関係部門が遺失物を受領し、所有者、遺失者などの権利者を知ったときは、直ちにその者に引き取るように通知しなければならない。所有者、遺失者などの権利者が知れないときは、遺失物を受領した日から延滞なく遺失物受取り公告を公布しなければならない。

第116条【保管義務】 拾得者は遺失物を関係部門に引渡すまで、関係部門は遺失物を受領されるまで適切に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117条【必要品の返還及び懸賞公告報酬の支払】 所有者、遺失者などの権利者が遺失物を受領する場合において、拾得者に保管料などの必要な費用又は報酬を支払わなければならない。所有者、遺失者などの権利者が懸賞広告で遺失物を探した場合において、遺失物を引き取るときは、その約束にしたがい、拾得者に報酬を支払わなければならない。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118条【遺失物の帰属】 遺失物を受取広告を掲示してから半年以内に、

引き取る者がいないときは、国家所有に帰属する。

第119条【準用規定】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。『中華人民共和国文化財保護法』に、別段の定めがあるときは、その定めに従う。

第120条【主物・従物】主物を譲渡するときは、従物は主物と共に移転する。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121条【果実の取得】①天然果実は所有者が取得する。用益権者と所有者ともあるときは、用益権者がこれを取得する。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。

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

第122条【添付】加工、附合、混和により生ずる物の帰属は、約定があるときは、その約定に従う。約定がなく、又は明確に約定していないときは、法律に従う。法律に定めがないときは、物の効用を十分に発揮させ、又は過失のない当事者を保護する原則に基づき確定する。当事者の一方に過失があり、又は物が一方の当事者に帰属すると確定し、他方の当事者に損害を与えたときは、これを賠償しなければならない。

第3編 用益物権

第10章 一般規定

第123条【定義】用益物権者は法律規定の範囲内で、他人が所有する不動産につき、占有、使用及び収益の権利を有する。

第124条【国家所有不動産の用益物権】国家が所有し、又は国家が所有し、集団がこれを使用する物、もしくは法律に集団所有に帰属すると定めている自然資源は、法に基づき、単位、個人がこれを占有、使用及び収益することができる。

第125条【用益物権の取得】用益物権の取得について、法律に係る行政主

管部門の許可を得ることが必要と定めている場合は、その規定に従う。

第126条【天然資源の有償利用】 国家は天然資源の有償使用制度を行う。

但し、法律に別段の定めがあるときは、この限りでない。

第127条【資源利用に関する規定の遵守】 用益物権者が権利を使用するときは、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。所有者の権利に損害を与えてはならない。所有者は用益権者の権利の行使に干渉してはならない。

第128条【公用徴収】 不動産の徴収、徴用によって、用益物権を消滅させ又は用益物権の行使に影響を与えた場合、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、適切な補償を与えなければならない。

第11章 土地請負経営権

第129条【土地請負経営権の内容】 土地請負経営権者は、法に基づき、その請負経営している耕地、林地、芝生などに対し、占有、使用及び収益の権利を有し、自主的に栽培業、林業、牧畜業などの農業生産に従事することができる。

第130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が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、林権証書又は草原使用权証書を交付し、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。

第131条【違法利用の禁止】 請負地を占有し、その上に窯、墓を建築し、又は無断で建物を建築するなどの違法行為を禁ずる。法によって、許可を経ることなく、請負地を非農業建設に用いてはならない。

第132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、譲渡またはその他の方法で処分することができる。

第133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、譲渡又はその他の方法で処分するときは、当事者間は書面の方法を以ってそれに応ずる契約を締結しなければならない。但し処分する期間は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、交換またはその他の方法で処分するときは、注文者に報告し、記録しなければならない。

第134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135条【請負土地の留保と返還】①請負期間中、注文者は請負った土地を回収してはならない。

②請負期間中、土地請負経営権者の一家が城村に転居したときは、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を許可するものとする。

③請負期間中、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、請負っ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これを返還しないときは、注文者は請負った耕地と芝生を回収することができる。

④請負期間中、土地請負経営権者が請負った土地を返還し、又は注文者が法に基づき請負った土地を回収した場合において、土地請負経営権者がその請負った土地に出資することによって土地の生産能力を高めるときは、それに応じた補償も得ることができる。

第136条【土地請負の調整】①請負期間中、注文者は請負地を調整してはならない。

②請負期間中、自然災害により請負った土地に著しい損害があった場合、又は個別の農家間が請負った耕地又は芝生に対し、適切な調整が必要とする場合は、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。請負契約において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137条【請負地の徴用】請負期間中の土地を徴用するときは、土地請負経営権者に適切な補償を与えなければならない。土地徴用の補償標準、安置方法は土地請負経営権者に告知しなければならない。土地補償費など費用の使用、分配方法は、村民会議を経て決定するものとする。いかなる単位、個人も、土地補償費などの費用を着服、流用、留保してはならない。

第138条【関係規定の適用】入札募集、競売、公開協議などの方法で荒山、荒溝、荒丘、新灘などの農村土地を請負う場合においては、『中華人民共和國農村土地請負法』などの法律および國務院の関係規定を適用する。

第139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、本章の関係規定を準用する。

第12章 建設用地利用権

第140条【建設用地利用権の内容】建設用地利用権者は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定着物を建設し且つ経営することができる。

第141条【建設用地利用土地の用途】建設用地利用権は、地上空中又は地下で設定することができる。但し、新しく設定した建設用地利用権はすでに設定されている用益物権者の権利を妨害してはならない。

第142条【商業用地、建設用地利用権の設定方法】①建設用地利用権の設定は譲渡及び割当などの方法で設定することができる。

②商業用地は、競売又は入札募集の方法で譲渡するものとする。

③割当の方法で建設用地利用権を設定することを厳しく制限する。割当

の方法を採用するときは、法令の土地用途に関する規定を遵守しなければならない。

第143条【農地転換の制限】国家は農業用地から建設用地への転換を厳しく制限し、建設用地の総面積を管理し、耕地に対し特殊な保護を行う。法律に定める権限と手続きに反する土地の譲渡を禁ずる。

第144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原則として、以下の条項を含まなければならない。

- (1) 譲渡人、譲受人
- (2) 土地の位置、面積など
- (3) 建築物、構築物およびその付属施設が占用する空間
- (4) 土地の用途
- (5) 存続期間
- (6) 代金などの費用の交付
- (7) 紛争解決の方法

第145条【建設用地利用権の登記】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146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えてはならない。土地の用途を交換す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147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148条【建築物所有権の所属】建設用地利用権者が建設した建築物、工作物、基礎施設及びその付属物の所有権は、建設用地利用権者に帰属する。ただし、反対の証拠があるときは、この限りでない。

第149条【処分の可能】建設用地利用権者は建設用地利用権を譲渡し、交

換し、出資し、贈与し、抵当権を設定または賃貸することができる。
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150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、質入れまたは賃貸するときは、当事者は書面で、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の合意によって定まる。ただし、建設用地利用権の譲渡契約の残余期間を超えてはならない。

第151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152条【建設用地定着物の従物性】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、質入れをしたときは、その建設用地に定着している建物なども、その処分に従う。

第153条【利用権の処分】建物、工作物、基礎施設及びその他の定着物の所有者が建物、工作物、基礎施設及びその他の定着物を譲渡し、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従う。

第154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155条【更新】建設用地利用権の期間が満了し、建設用地利用権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しなければならない。建設用地利用権を更新したときは、建設用地利用権者が約定に基づき代金を支払わなければならない。約定することなく又は明確に約定していないときは、国家の規定に基づき確定するものとする。

第156条【抹消登記】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抹消を申請することができる。登記機関は建築用地利用権証を回収するものとする。

第157条【**集団所有地の建設用地利用権**】郷（鎮）、村企業または郷村の公共施設、公益事業建設など必要のため、集団所有土地を利用する場合は、法に基づき建設用地利用権を取得しなければならない。法律に定めていないときは、本章の規定に従う。

第13章 敷地利用権

第158条【**定義**】敷地利用権者は集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定着物を築造することができる。

第159条【**敷地利用権の設定**】敷地利用権の取得は、関係法律の規定に従う。

第160条【**農村における敷地利用権**】農家が占有する敷地面積は定められた標準に従う。一家族につき1つの敷地利用権を有することができる。

第161条【**用途変更の禁止**】敷地利用権者は法に基づき許可を得ることなく敷地の用途を変更してはならない。

第162条【**農村敷地利用権の譲渡制限**】敷地利用権者は本集団の同意を得て、建築した居住用建物を本集団内の敷地利用権分配の条件に適合する農家に譲渡することができる。居住用建物を譲渡するときは、敷地利用権も併せて譲渡しなければならない。市町の住民が農村で敷地を購入することを禁止する。

第163条【**敷地利用権の収用**】農村公共施設及び公益事業建設の必要のため、県級以上の人民政府の許可を得て、農村団体経済組織が、敷地を回収する場合において、敷地を占有する村民に新たに敷地を分配するものとする。これによって、敷地利用権者に損害を与えた場合は、補償しなければならない。

第164条【**敷地の滅失による権利の消滅**】自然災害などの原因で敷地が滅失したときは、敷地利用権も消滅する。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165条【**移転および抹消登記**】登記した敷地利用権が譲渡され又は消滅

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14章 地役権

第166条【定義】①地役権者は契約に基づき、他人の不動産を利用し、自己の不動産の便益を高めることができる。

②前項にいう「他人の不動産」は要役地とし、「自己の不動産」を承役地とする。

第167条【地役権設定契約の内容】①地役権を設定するときは、当事者が書面を以て地役権設定契約を締結するものとする。地役権設定契約は原則として以下の条項を含む。

- (1) 当事者の姓名又は名称および住所
- (2) 要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) 費用とその支払方法
- (6) 紛争解決の方法

第168条【地役権の登記】地役権は地役権設定契約の効力が生じたときに設定されるものとする。当事者が登記を欲するときは、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169条【承役地の権利者の義務】承役地の権利者は、約定に基づき、地役権者にその土地の利用を許可し、地役権者の権利行使を妨げてはならない。

第170条【他の物権との調和】地役権者が契約に定める利用目的及び方法で承役地を利用し、承役地の権利者の物権に対する制限を可能な限り少なくしなければならない。

第171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172条【地役権又はその負担の承継】土地所有者が地役権を有する場合又は負担する場合において、土地請負経営権、敷地利用権を設定するときは、当該土地請負経営権者、敷地利用権者が引き続き設定した地役権を有し又は負担する。

第173条【承役地用益物権者の保護】土地の上に土地請負経営権、建設用地利用権が設定されている場合は、その用益物権者の同意を経ることがなく、土地所有者は地役権を設定してはならない。

第174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175条【地役権の譲渡その2】地役権を抵当権の目的として設定してはならない。法に基づき、土地請負経営権、建設用地利用権を抵当権の目的とする場合において、当該抵当権を実行したときは、地役権は同時に譲渡されるものとする。

第176条【地役権の譲渡その3】要役地および要役地の上の土地請負経営権、建設用地利用権、敷地利用権の一部を譲渡する場合において、譲渡する部分が承役地の利用に及んだときは、譲受人は同時に地役権を取得するものとする。

第177条【承益地利用権の承継に伴う地役権の負担】承役地及び承役地に設定された土地請負経営権、建設用地利用権、敷地利用権の一部を譲渡する場合において、譲渡する部分が承役地の負担に及んだときは、地役権は譲受人に対しても効力を有する。

第178条【地役権設定契約の解約事由】地役権者に以下の事由の1つがあるときは、承役地の権利者は地役権設定契約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、相当期間内に2回の催告を経ても、地役権者が費用を支払わないとき

第179条【変更・移転・抹消の登記】登記を為した地役権を変更し、譲渡し又はこれが消滅したときは、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。