

研究ノート

中国物権法条文釈義 (2)

西 村 峯 裕
周 喆

第2編 所有権

第4章 一般規定

第39条【所有の内容】所有権者は法に基づき、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。

釈義

本条は所有権の権利の内容に関する規定である。

所有権は権利者が目的物を全面的に支配し、他人の干渉を排除することができる権利である。所有権はその内容によって、積極的権能と消極的権能を含んでいる。積極的権能とは、占有、使用、収益及び処分の権能を指す。消極的権能とは権利者が権利を行使する際に他人の妨害、干渉を排除できることを指す。

物権法は所有権の消極的権能について明確に定めていないが、この権能は物権一般の権能として第三章に定める物権的請求権として理解することができる。所有権が消極的な権能をも有することは、学説においても支配的見解である。

ここでいう所有権は資本主義社会の所有権となら異ならないように見えるが、中国の社会主義公有制の影響を見落としてはならない。中国の所有権は、国家所有権、集団所有権という公的所有権を重要な要素として有しており、このことは制限物権たる建設用地利用権にも現れている。中国では都市の土地は国有、農村の土地は集団所有とするのが憲法の原則であ

り（憲法10条）、これら公的所有権を制限する建設用地利用権は占有と使用の権能は有するが、処分権能を有しない。収益権能については、尚検討を要する。

関連条文：『民法通則』第71条；『海商法』第7条。

第40条【制限物権の設定】所有権者は自己の不動産又は動産に用益物権及び担保物件を設定することができる。用益物権者、担保物権者が権利を行使するときは、所有権者の利益を侵害してはならない。

釈義

この条文は所有権と他物権の関係に関する規定である。

制限物権とは他人の所有物上に設定される物権であり、所有者は設定された物権の範囲で所有権を制限されるところから、制限物権と称される。制限物権には、用益物権と担保物件がある。担保物件には留置権のように法律の規定から当然に生ずるものもあるが、その他の制限物権は設定契約によって設定される。

所有権と制限物権をめぐる争いで尤も多く見られるのは集団所有権と農村土地請負経営権の確執である。農村土地請負経営権の設定者たる村民委員会などが権利の存続期間内に解除原因がないにもかかわらず、自己の都合で濫りに設定契約を解除しようとする事例がまま見受けられる。無論このような解除には効力がない。設定者は地方の権力者であり、集団構成員たる農村住民の弱い立場を十分配慮し、専横的なやり方を慎むべきである。むしろ設定者は請負経営権者に対し、貢献的な立場に立たなければならぬ。解除権を濫用して、請負経営権者に損害を与える行為は不法行為でもあり、損害賠償責任を生ずると解されている。

契約法第122条の規定に基づき、他物権者は違約の訴えおよび不法行為の訴えを提起することができる。土地管理法第65条、都市不動産管理法第15条、第25条は法定解除原因について定めているので、参照されたい。

他方、制限物権者もその権利内容通りに権利を行使すべき義務を負い、権利の上に眠り、これを行使しないときは、失効の原則を俟つことなく、

直ちに物権の保護を失う。又、物権行使の方法にも一定の制限があり、この制限内で権利を行使しなければならない。土地管理法第57条、第63条、物権法第214条、第215条、第217条は目的物の使用範囲に関する規定である。これらの制限は日本法とは異なり、物的資源の利用を国のプロジェクトとして図ろうとする中国の特色である。社会主義計画経済の名残といえよう。

関連条文：『民法通則』第80条、81条；『土地管理法』第9条、15条；『都市不動産管理法』第7条、22条、27条；『草原法』第10条；『鉱産資源法』第3条；『水法』第7条、48条；『漁業法』第11条。

第41条【国家所有権の優先】法律によって、国家所有に専属する不動産及び動産は、如何なる単位及び個人も所有権を取得することはできない。

釈義

本条は国家所有権の優越的地位に関する規定であり、社会主義公有制の中核である国家所有権の絶対を定めるものである。ただ公有制の過度の強調は避けており、民法通則第73条のような国家所有権の不可侵を謳っていない。改革開放の進展に応じたものである。

中国は公有制を主体としているが、全人民所有制経済は国民経済において主たる地位に立っている。憲法第9条、第10条、第12条は国家の所有物に関する規定である。土地管理法、森林法、草原法などにも主たる天然資源の国家所有を定めている。

民法上は土地の所有権を売買してはならない。国家は用益物権または準物権の設定を通じて、単位または個人の利用権の私的帰属を認めており、所有権に基づく利用権は法の定めるところにより取引することができる。憲法、土地管理法には、土地の利用権は法に基づき譲渡することができるとしている。

関連条文：『民法通則』第72条；『憲法』第9条、10条；『土地管理法』第2条、8条；『鉱産資源法』第3条；『水法』第3条；『煤炭法』第3条。

第42条【公用徴収】①公共の利益の必要のため、法律に定める権限及び手続きに基づき、集団の土地、単位及び個人の建物及びその他の不動産を徴収することができる。

②集団の土地を徴収するときは、法に基づき土地補償費、配置補助費、地上付着物及び立木の補助費などの費用を全額支払い、土地を徴収された農民の社会保障費用を手配し、その生活を保障し、適法な利益を確保しなければならない。

③法に基づき、建物及びその他の不動産を徴収された単位及び個人に立ち退き補償費を支払い、徴収された者の適法な利益を確保しなければならない。個人の住宅を徴収したときは、徴収された者にその居住条件を保障しなければならない。

④如何なる単位、個人も徴収の補償費などの費用を横領し、流用し、秘かに分け合い、差押、支払の遅滞などをしてはならない。

釈義

本条は徴収に関する規定である。

物権法は徴収の目的物を不動産に限定している。憲法第13条は徴収に関する基本原則を定めており、土地管理法は土地徴収の権限、手続きおよび補償について詳細に定めている。

土地徴収に関する実務上の問題として以下の四つが挙げられている。

一、公共の利益の範囲が不明確であるため徴収範囲が拡大されすぎる傾向がある。

二、補償基準が異なっているため、土地を徴収された農民の社会保障が十分ではない場合がある。

三、居住建物を取壊された場合に被徴収者とその家族が新しく住む十分な建物を与えられず、或いは住むべき建物がないという場合もある。

四、補償費が単位に配給されなかったり、地方政府、単位、または個人に様々な名目で徴収され、事実上横領・流用される場合もある。

これらの点については更なる法の整備が必要である。

公共の利益の定義については、学説が分かれているが、立法機関はこれ

を他の一般的な法律に委ねるべきであると考えて、この法律においてはその定義規定を置いていない。

物権を徴収された者に不服があるときは行政不服審査を申し立てることができ、または行政訴訟を提起することができる。

関連条文：『憲法』第10条；『土地管理法』第2条、45～47条、49条、51条；『都市不動産管理法』第8条；『農業法』第71条；『草原法』第38条、39条；『煤炭法』第20条；『電力法』第16条；『漁業法』第14条；『鉄路法』第36条。

第43条【農耕地の保護】国家は耕地に対し特殊な保護を行い、農業用地から建設用地への転換を厳格に制限し、建設用地の総面積を制限する。法律に定める権限と手続きに反し、集団所有土地を徴収してはならない。

釈義

本条は農耕地の保護を図り、これを濫りに建設用地に転換することを禁ずるものである。

土地、近郊農村においては、集団がその構成員の農耕地をその意に反して取り上げ、建設用地に転換して都市の富裕層や外国人に売却するための別荘を建設したり、工場を誘致したりする例が少なくなかった。農業を保護し、集団構成員の生活を守るためにも本条は必要な規定である。

耕地に対する保護は中国の基本的な農業政策である。土地管理法の第3条、第4条は、この趣旨の規定である。特に土地管理法の第4章は耕地保護制度に関する規定であり、主に、耕地占有の補償制度、国家の耕地総面積の制限を定めている。農地の保護を基本とし、耕地を荒果てるまま放置することを禁じている。土地管理法のほか、刑法第342条は土地管理法に違反する者に対する刑罰を定めている。

関連条文：『土地管理法』第3条、31条；『煤炭法』第20条。

第44条【緊急の徴用】救助、救済などの緊急の必要のため、法律に定め

る権限及び手続きに従い、単位、個人の不動産及び動産を徴用することができる。徴用された不動産及び動産は使用された後、その所有者に返還しなければならない。単位、個人の不動産又は動産が徴用され又は徴用によって毀損され、滅失したときは、補償しなければならない。

釈義

この条文は徴用に関する規定である。

徴用も政府が法定の権限および手続きに基づき、権利者の同意を得ること無く、単位または個人の財産を使用する行為である。しかし、両者の間には以下の四つの差異がある。

- 一、適用状況が異なる。徴収は公共の利益のためであり、徴用は救助、救済を目的とする。
- 二、法的効果が異なる。徴収は国家が財産の所有権を取得する。徴用の目的は所有権ではなく、利用権を取得することである。移転するのは所有権の権能のうち、占有・使用権能のみである。
- 三、適用の目的（対象）が異なる。徴収は不動産に限定し、徴用は不動産に限らず、動産も対象とする。
- 四、補償の基準が異なる。徴収は目的物の換価価値（市場価格）を補償する。徴用は目的物が滅失し、または損壊したときに、目的物の価値に基づき適切な補償を与える。被徴用者は政府の徴用決定に不服なときは、行政不服審査を申立てることができ、または行政訴訟を提起することができる。

関連条文：『国家安全法』第9条；『国防法』第48条；『防震減災法』第38条。

第五章 国家所有権、集団所有権及び個人所有権

第45条【国家所有権の主体】①法律に国家所有と定めている財産は、国家、即ち全人民の所有に帰属する。

②国有財産は、國務院が国家を代表してその所有権を行使する。ただ

し、法律に特別の定めがある場合は、この限りでない。

釈義

一 国家所有権の沿革

国家所有即ち全人民所有は嘗て資本主義が貧富の差を拡大し、労働者や貧農がますます劣悪な地位に置かれたことの根源が私有財産制と市場経済（自由競争）に存したことから、これを二つながらに否定し、生産手段を公有化し、全人民が資源を管理し、利益を平等に配分するために取られた制度である。全人民による管理は実際には不可能であるから、下から討議を積み上げて、全人民の代表がこれを管理し、計画的に配分するという中央管理が行われた。嘗ての社会主義国家が、巨大な行政国家であったのは、社会主義公有制とこれに基づく中央管理によるものであった。即ち、私有財産制と自由競争秩序を否定し、全人民所有と計画経済を採用することが共産党の理論的な権力基盤だったのである。国家所有権の不可侵はまさしくこれを象徴する概念である。

改革開放により、中国は国家所有権から占有、使用および収益権能を利用権として分離し、その私的帰属を認めることにより自由競争秩序を導入し、徐々に拡大することによって今日の高度成長を達成した。この間鳥籠経済論から出発して、計画経済を後退させ、市場経済を拡大してきたが、尚人治的色彩を孕んだ共産党による指導が行われている。但し、その指導は平等理念に基づくものというよりは経済成長を図るものであり、共産党の中央管理は開発独裁の強い政府を意味するものへと変質している。忘れてならないことは、事実上資本主義と異ならず、また、どの資本主義国家と比較しても、あまりに大きい格差を生じつつ、尚も共産主義革命の国家所有権が権力基盤とされていることである。この矛盾はいかにして超克されるであろうか。

尤も市場経済による高度成長の結果、国家所有権の概念にも進化が見られる。社会主義計画経済の下では国家所有権は行政権限の根拠であったが、利用権が分離したことにより、国家は利用権の設定者ないしは一種の債務者として私的経済主体即ち私的法主体としての地位を兼有することと

なった。この私的法主体は民事主体と呼ばれる。国家は民事主体として行為する限り相手方の権利を侵してはならず、また自らの義務を誠実に履行しなければならない。この限りで行政権限は後退する。公権力としての行政権は民事主体としての権利義務と調和しなければならない。公権力が民事主体としての権利義務に濫りに優先してはならないと考えられている。ただ現実には、この考え通りに動いているわけではない。

二 財産所有権の概念と法的形態

民法通則第71条に財産権の定義を定めている。自然人、法人及びその他の経済組織を含み、如何なる民事主体も所有権の主体となり得る。

中国においては、所有権は国家、集団、個人の三種類に分かれている。憲法第7条、第8条、第17条はこの三種類の所有権をそれぞれ定めている。民法通則第73条、第75条、土地管理法、刑法などにも具体的な規定が設けられている。本法第55条、第61条、第65条も所有権の種類についての定めであり、民法通則の関係規定と比較すると、国家財産は神聖であり、不可侵であると特別に強調することなく、三種類の所有権に対し平等に保護する姿勢を示している。

三 国家所有権の概念と法的特徴

国家財産には経営的財産、資源的財産、行政的、公益的財産が含まれ、鉱産物、野生動物、無線電波などは国家所有のみに帰属し、他の主体は所有することができない。これは国家所有権の特徴である。

四 国家の財産所有権の行使主体

国务院が統一して国家所有権を行使する。国务院以外の如何なる部門及び各級の地方の政府も国家所有権の主体になることはできない。ただし、法律の定めにより、地方政府が投資し、その利益の享受を許可する場合は、この限りでない。

五 国家所有権の客体

国家の専有設備、天然資源及び国家が公権力によって徴収した費用（金銭）である。国家の専有設備には建物、機械設備、その他の動産が含まれている。天然資源には、土地も含まれている。すでに述べたように原則と

して、都市の土地は国有である。国家が公権力によって徴収した費用とは、法律又は政策に基づいて、徴収した金銭であり、税金、罰金、罰款が含まれることは言うまでもない。株式、債券、預金などについては国家に帰属するものは、経営的財産として国家所有に準ずる。

六 国家所有権の行使方法

1994年に国家企業財産監督管理条例の規定に「国务院はある機関又は部門に授權し、その指定する又はその管理に帰属する企業の財産に対し、監督管理を行わせる。国务院の授權に基づき、省、自治区、直轄市の人民政府は一定の部門又は機関を確定し、その指定する又はその管理に帰属する企業の財産に対し、監督管理を行わせる。ただし、企業財産の監督管理に対し、政・企の職責を分離し、政府の社会经济管理職能と国家財産所有権の職能を分離し、企業財産の所有権と経営権を分離し、投資収益及び所有権譲渡の収入を資本の再投入に用い、資本の価値を維持し、所有権者の権利を保護し、企業がその法人財産を独立に支配し、民事責任を負う。」と定めている。これは国家のその所有権の行使についての指導的な法令である。

関連条文：『憲法』第9条；『民法通則』第73条；『土地管理法』第2条、5条；『草原法』第9条；『森林法』第10条；『水法』第3条；『鉱産資源法』第3条、11条；『海域使用管理法』第3条；『煤炭法』第12条；『漁業法』第6条、7条。

第46条【鉱産物・水流及び海域の所有権の帰属】鉱床、水流及び海域は国家所有に帰属する。

釈義

この条文は国家所有権の客体についての規定である。

本法は鉱床（鉱蔵）を用いているが、鉱産資源保護法においては鉱産資源という概念を用いている。鉱床（鉱蔵）は鉱産資源に含まれているため、ここでは鉱床は鉱産資源と解する。鉱産資源保護法と前条の規定の趣旨はほぼ一致する。

海域管理法第2条第1項は海域を領海の内水、水面、水体、海床及び床土と定義し、第3条は海域の国家所有を定めている。単位又は個人は法定の利用範囲内で海域に対し利用権を行使することができる。

本法にいう水流は水法の第2条第2項にいう水資源と同義である。水法第3条は水資源の国家所有を定めている。農村集団経済組織はその貯水池、ダムに対し、利用権を有する。

関連条文：『憲法』第9条；『鉱産資源法』第3条；『水法』第3条；『煤炭法』第3条。

第47条【土地所有権の帰属】都市部の土地所有権は、国家に帰属する。

法律により、国家が所有すると定める農村部及び都市部郊外の土地の所有権は、国家に帰属する。

釈義

憲法第10条は農村及び都市郊外の土地に関する規定である。この規定は本条の規定の趣旨と一致している。

土地所有権から発生する用益物権は宅地利用権、農地利用権、隣地利用権、不動産の賃貸借利用権、不動産の請負経営権などがある。

人民法院が土地所有権に関する事件を審理するときは、土地利用者が利用している土地は割当てられたものなのか又は譲渡されたものなのかを明らかにしなければならない。原則としては、割当てられた土地は市場に投入して、開発・経営をしてはならない。又、国家所有の土地の上に担保物権を設定するときは、土地不動産管理法に基づき、他物権の登記をしなければならない。

関連条文：『憲法』第10条；『土地管理法』第2条、8条。

第48条【各種天然資源の所有権の帰属】森林、山地、草原、荒地及び砂州などの天然資源の所有権は国家に帰属する。

釈義

本条は国家所有権の目的物たる天然資源に関する規定である。

憲法第9条、森林法第3条、第7条、草原法第11条、第12条、第13条
民法通則第74条は本条と同じ趣旨の規定を設けている。

民法通則第75条の規定に基づき、林木は個人所有権の目的物にもなる。

尚、森林、山地、草原、荒地及び砂州については、国家所有権の客体である部分と集団所有権の客体である部分とが入組んで、境界が分明でない場合があり得るので、注意しなければならない。権利主体は国家であれ、集団であれ、公的所有権と土地請負経営権の関係を明確にしなければならない。当事者双方が自らの権利の内容と限界を認識しなければならない。

関連条文：『憲法』第9条；『民法通則』第74条；『森林法』第3条；
『草原法』第9条；『民族地域自治法』第27条。

第49条【野生動植物資源の所有権の帰属】法律により国が所有すると定める野生動植物資源は国家所有に帰属する。

釈義

『野生動物保護法』第2条、第3条は本条とほぼ同じ趣旨の規定を設けている。日本では野生動物は所有者のいない無主の動産であり、所有の意思を以て最初に占有した者が所有権を取得するが、中国では原則として、野生動物は野生植物と共に国家の所有に帰属する。但し、法律に定めのない野生動物は無主の動産である。同じく野生植物は公有地に生息するから、国有地ないしは集団所有地の一部である。

集団及び個人は利用権を有することができるのみである。但し、前述のように森林、草原などは集団所有に属する場合もある。野生動植物を利用する場合はその保護を優先しなければならない。

動植物の構造や機能を研究し、これを工業で応用することはロボットや工作機械など技術開発に極めて有用である。又、動植物の種を可能な限り保存し、環境保護やバイオ燃料、食料生産などに活用することは国家にとって死活問題である。品種改良を行う上でも、出来るだけ多くの種を保存することが不可欠である。野生動植物の保護は単に生態系を維持し、環境を保全するだけでなく、社会の様々な分野で応用技術を発展させるため

にも必要なものであり、法はこの問題に強い関心を向けざるを得ないのである。

関連条文：『野生動物保護法』第71条。

第50条【無線放送周波数帯域資源の所有権の帰属】無線放送周波数帯域資源は国家所有に帰属する。

釈義

無線電管理条例第1条、第4条は本条とほぼ同じ趣旨の規定を設けている。

ラジオやテレビの放送や電話、インターネット、無線電信などの通信に用いられる一定の帯域の電波は天然資源とされ、国家所有権の客体となる。これは人工的に発信された電磁波を国家の一元的コントロールの下に置くことを意図したものである。電波は放送だけでなく、情報入手し、伝達する手段でもあり、経済的にも軍事的にも、極めて重要だからである。

関連条文：『無線電管理条例』第4条。

第51条【文化財の所有権の帰属】法律により国が所有すると定める文化財は国家所有に帰属する。

釈義

文化財保護法第2条、第5条、第6条は本条と同趣旨の規定である。

文化財保護法第2条は文化財を次のように定めている。『中華人民共和国国内において、以下の文化財は国家の保護を受ける。

- 一 歴史、芸術、科学的価値を有する古文化の遺跡、古墳墓、古建築、古洞窟寺、石刻、壁画
- 二 重大な歴史的事件、革命活動及び著名人物と関わり、かつ重要な記念的意義、教育的意義又は歴史的の価値を有する近現代の重要な史跡、実物、代表性のある建築
- 三 歴史の各時代の貴重な芸術品、工芸美術品
- 四 歴史の各時代の重要な文献資料、歴史的、芸術的、科学的価値を有

する書籍・草稿及び図書資料

五 歴史上の各時代・各民族の社会制度、社会的生産、及び社会生活の代表的な実物。

古代や先史時代の人骨やその化石、動植物の化石も文化財に含まれると解されている。

更に同法第5条は『中華人民共和国国内の地下、内水及び領海に存する一切の遺跡は国家所有に帰属する』と定めている。古代王朝の遺跡などの埋蔵文化財はまだ発掘されていない物も含めてすべて国家所有に属する。海や湖などの中に存在する遺跡や古代の生活用品も国家所有に帰属する。

同法第6条は『集団所有及び個人所有に帰属する記念すべき建築物、古建築及び祖先伝来の文化財及び法に基づき取得した他の文化財の所有権は法律の保護を受ける。文化財の所有者は国家の文化財保護に関する法令を遵守しなければならない。』と定めている。

なお、集団及び個人は以上の文化財に対して、原則として所有権は有さず、利用権のみを有するが、民法通則第75条は文化財の個人所有の可能性を定めており、この原則の例外を示している。蛇足ながら付け加えると集団所有地から埋蔵文化物が発見された場合でも、その文化財の所有権は国家に帰属する点に注意すべきである。

関連条文：『文化財保護法』第2条、5条。

第52条【基幹設備の所有権の帰属】①国防のための資産は国家所有に帰属する。

②鉄道、自動車道路、電力施設、電気通信施設及び石油又は天然ガスのパイプラインなどの基幹設備の所有権は法律により国が所有すると定めているものは、国家所有に帰属する。

釈義

国防のための軍事施設、重要な基幹産業の設備は法律で国家所有に帰属するものと定めている場合が多い。これは社会主義国家に限るものではなく、資本主義国家においても同様な現象が見受けられてきた。国家の存

亡、存立に関わる重要な施設を国家の管理の下に置くのは当然のことであり、本条はこれを規定したものであると考えられる。例外的に集団や個人が所有権を認められる場合には、その所有権を行使することができるが、ほとんどの場合、その財産は法人などの組織に帰属し、個人は出資者としてその収益の分配を受けるに留まる。

関連条文：『国防法』第37条；『鉄道法』第6条；『道路法』第21条；『電力法』第13条；『石油・天然ガスパイプ保護条例』第3条。

第53条【国家機関による国家所有権の行使】国家機関は、自ら直接支配する不動産及び動産に対し、占有、使用並びに法律及び国务院の関連規定に従った処分をすることができる。

釈義

この条文は国有財産の保護、及び国有財産の流失を防止するために設けられたものである。

国家機関は立法、司法、行政の各機関及び地方各級人民政府などである。中国では国有財産を国有企業などの経営に用いる財産（経営性財産）、国家組織の運営に用いる財産（非経営性財産）及び天然資源など（資源性財産）に分類している。国家機関は、直接支配し運営する財産を有する範囲で機関法人や事業単位法人として一応独立した民事権利主体として位置付けられている（民法通則50、37条）。国家賠償法も損害賠償債務の主体として国家そのものではなく、機関法人や事業単位法人を予定している如くである。事業単位法人については次条が適用される。

国家所有権の主体は国家であり、国家機関ではない。中央の立法・司法・行政の各級機関及び地方各級政府は国家からの授權に基づいて、国家を代表してその所有権を行使しうるに留まる。従って、各級機関はその固有の財政を構成する財産を国家から割り当てられているがその所有権は各々の機関ではなく、国家であることに注意しなければならない。これらの機関の国家所有権の代表行使は何れも法令の定めに従わなければならない。注意すべきは国家所有権は不可侵であり、譲渡できないことである。

各級国家機関は自らを当事者として、民事上の契約を締結することはできず、又国家の代表としてもその財産を譲渡し、放棄することは許されない。

関連条文：『森林法』第27条；『国防法』第28条、31条；『高等教育法』第38条、61条。

第54条【国家が設立した事業体による国家所有権の行使】国家が設立した事業単位は、自ら直接支配する不動産及び動産対して、占有し、使用し並びに法令に従って収益し、処分することができる。

釈義

事業単位には主に国有文化出版会社、国有文化演出会社、国有体育会社、国立・公立大学、幼稚園、小学校、中学校、高校及び衛生部に所属する病院などがあり、これらは事業単位法人若しくは国有会社と考えられる。

国家の事業単位はその直接支配している不動産又は動産の所有権者ではなく、所有権者である国家の授權を得て、国家の財産を占有し、使用することができる。

収益権は所有権の内容の一つであるが、民法通則第82条は経営権を所有権と関係する財産権として定めているため、財産権から分離することができ、経営権を有するといっても、所有権又は所有権を内容とする収益権を有するとは限らない。経營業務による収益は自己の財産として処分することができず、法令に基づき処分しなければならない。

実務において事業単位が経営による収益を隠し、無断で分配し、密かに資金を隠匿し、賞与として分配することがある。これは法律違反の行為である。

国家が設立した事業単位はその多くが国有会社であり、国家はそのただ一人の出資者としてその経営権を完全に取得することができる。国家は国有会社に対して行政権限を行使し、他方株主としてその企業に対する支配権をも行使し得る。

関連条文：『森林法』第27条；『国防法』第38条、39条；『監獄法』第9条。

第55条【国家が出資した企業に対する権利および義務】国家が出資した企業に対しては国务院又は地方人民政府は、法令に従い、それぞれ国家を代表し、出資者としての職責を果たさなければならず、出資者としての権利を有する。

釈義

前条の解説で述べたところと同じく国家は行政機関としてその権限を行使することもでき、他方出資者としての権限を行使することもできる。

ここで言う国家が出資した企業には、1、全部の資産が国家所有に属し、会社形態を有しない企業法人。2、国有企業、国家が単独で投資し、設立した有限責任会社。3、国家が支配的地位にある持株会社。4、国家が出資しているが支配的地位にはない持株会社。5、中外合弁企業。6、中外合作企業、がある。国家が出資した現物財産は国家所有権が譲渡できないことから会社財産を構成することはできない。会社はその利用権若しくは処分権を取得することができるのみである（会社法旧第4条3項）。処分権は、国家が出資として給付した原材料などから製造された製品を他人に販売する場合に生ずる。

国家が出資している企業において、国家を代表して出資者の義務を履行し、出資者の権利を享有する者は、国务院または地方人民政府である。即ち、これらは国有財産の管理機関であり、企業の経営者ではない。国家は出資者として法人格を認められた存在として立ち現われるが、個人の財産ほど意識して管理されてはいない。企業の経営者は企業と委任契約で結ばれており、企業に対して忠実義務を負うから、企業の利益を第一義とし、国家の出資した企業内の国有財産を保護する義務を負うものではない。その保護は出資者たる国家の国家所有権の行使に委ねられる。会社法旧第4条第3項は廃止されたが、その主旨は本条に復活したとみてよい。

関連条文：『憲法』第16条；『民法通則』第82条；『煤炭法』第13条；

『電力法』第7条；『全民所有制工業企業法』第2条；『会社法』第4条、66～71条；『商業銀行法』第4条。

第56条【国家所有権の保護】国家に帰属する財産は法律の保護を受ける。いかなる組織又は個人も、横領、略奪、不正分配、不正留置又は破壊をしてはならない。

釈義

本条は国家所有権を保護するため、その侵害行為を禁止する旨定める規定である。

憲法第12条、民法通則73条にも同趣旨の定めがある。ここにいう横領とは、国家から授權され、もしくは法律の定めにより権限を有する単位の同意を得ることなく、国有財産を実効支配することを指す。例えば、国有地を無断で使用し、鉱産資源など天然資源を無断で採取し、或いは、国有動産を権限なしに使用し、処分すること等がここでいう横領に当たる。日本刑法の横領罪よりもかなり広い法概念である。

略奪とは、権限によって国有財産を実効支配する者からこれを窃取し、暴行、脅迫等の不法な手段を用いて奪い取ることを指す。例えば、企業が移転する際にどさくさに紛れて企業中の国有財産を窃取したり、自然災害の被災地で国有財産を同様に持ち出したり、隠匿したりするなどはいずれも略奪に当たる。

不正分配とは、関係機関の許可を得ることなく、様々な口実を設けて組織や個人に国有財産を分配することである。例えば、賞与や手当などの名目で国有財産を役員や従業員に分配するなどはこれに当たる。

不正留置とは、税金など国家に納付すべき金銭、その他の財産の全部または一部を納付せず、自らに留保することである。

破壊とは、国家財産の不法な滅失毀損、侵奪などの侵害行為をいう。例えば、パンダなどの希少動物を違法に捕らえたり、殺傷したり、遺跡を破壊したり、盗掘したり、公有林の樹木を乱りに伐採することなどがこれに当たる。

国有財産を侵害する者に対しては、刑法が国家財産の侵害を犯罪としてこれに刑罰を科し、文化財保護法など行政諸法は行政処罰を定めている。

本条の意義は国有財産を侵害する者に対して国家は民事主体として物権的請求権を行使し、また、不法行為として損害賠償を請求しうる点にある。

関連条文：『民法通則』第73条；『草原法』第9条。

第57条【国有財産の管理及び監督の職責】①国有財産の管理及び監督の職責を負う機関及びその職員は、法律に従い、国有財産の管理及び監督を強化し、その維持及び増加を促進し、且つ、その損失を防止しなければならない。職権の濫用又は懈怠により国有財産に損失を与えた者は、法律に従い、法的責任を負う。

②国有財産の管理規定に違反し、企業の組織変更、合併、分割及び関連取引などの過程において、低価格で譲渡し、談合して不正分配し、無断で担保を設定するなど又はその他の方法で国有財産に損失を与えた者は、法律に従い、法的責任を負う。

釈義

本条は憲法第12条を根拠とする規定である。第1項は国有財産の監督管理機関とその職員の職責について定めている。国有財産の監督管理機関とは国家機関、事業単位、国有会社等である。社会团体法人や株式会社などもその法人財産中に国有財産を含む場合は監督管理機関となる。国家所有権は譲渡できないから、国家が国有財産を以て現物出資している場合、法人にはその利用権が譲渡せられ帰属しているのみであり、所有権は国家が留保している。従って、法人中の国有財産に対しては、国家は所有権者として監督管理の責任を負い、法人は利用権者として監督管理の責任を負う（本法55参照）。

企業国有財産監督管理暫定条例第13条は監督管理機関の職責を以下のごとく定める。1. 株式会社等の出資企業に対し出資者としての責任を負うこと 2. 所有権者を保護すること 3. 国有会社及び国有持株会社の

改革及び改変を指導し、推進すること 4. 出資企業に取締役を派遣すること 5. 法定手続きに従い出資企業の責任者を任免し審査、奨励すること 6. 統計調査、会計などの方法によって国有財産を維持し、その増加、増額の状況を監督管理すること 7. 出資者としてのその他の義務及び国家から委任されたその他の事項を履行すること、である。

本条第1項にいう「維持」とは、価値の低下・減少を防ぐことであり、保存と同義である。「増額」とは、価値の増加を意味する。「損失」とは、滅失毀損など価値の減少、減額及び盗難などの流失を意味する。

監督管理機関の職員または従業員が職権を乱用し、または職務を懈怠し、国有財産に損失を与えたときは法的責任を負う。法的責任とは、刑事責任、行政責任及び民事責任であるが、本条の意義は民事責任を負う旨を明かにしたことにある。尤も、民事責任の内容については、不法行為法の一般原則に従うものと解せられる。

第二項の責任主体は国有財産の監督管理機関及びその職員だけでなく、国家が出資している企業の責任者、従業員及び本項で禁止している行為を行った者を広く含む点に留意すべきである。

「合併」には、新設合併、吸収合併の他、公有制企業に見られる兼併をも含むと解せられる。事業譲渡については触れられていないが、分割、若しくは関連取引に含まれると考えられる。株式若しくは持分の譲渡なども関連取引に含まれるであろう。これらが国有財産を損なうことがないよう関連取引はその内容をあらかじめ開示しなければならないと解せられている。

第58条【集団所有権の客体】 集団所有の不動産及び動産は、次の各号に掲げるものを含む。

- 一 法律が集団所有と定める土地、森林、山地、草原、荒地及び砂州
- 二 集団が所有する建築物、生産設備及び農地の水利施設
- 三 集団が所有する教育、科学、文化、衛生又は体育などに関する施設
- 四 集団が所有するその他の不動産及び動産

釈義

本条は集団所有権の客体の範囲に関する規定である。

第1項の「集団所有」とは農民集団所有を指す。集団所有権には都市集団所有権及び農民集団所有権があり、都市集団所有権は主に城鎮集団企業財産所有権を指し、土地、森林、山地、草原、荒地及び砂州を含まない。城鎮集団企業の用地の状況から見て、土地など不動産について帰属するのは、一般的には用益物権である。

憲法第10条第2項は、例外的に法律で国家所有と定める場合を除き、集団所有地として、農村の土地と都市郊外の土地を予定している。その主要なものは前者である。後者は都市集団所有制企業の財産を形成している。従って、第1号の集団は農村における農民集団である。農村における集団所有は、かつては農村人民公社、生産大隊及び生産隊のレベルから成る三級所有制であったが、農村人民公社は解体し、郷鎮がこれに代わり、生産大隊は村となり、生産隊は組若しくは小組に改められた。が、三級所有制の概念そのものがどの程度改められているのかは定かではない。郷鎮を代表する郷鎮人民政府、村を代表する村民委員会の上位20権力殊に後者の組若しくは小組所有地に対する越権行為は今日なお問題とされる。これについては次条で触れる。

関連条文：『憲法』第9条、10条；『民法通則』第74条；『土地管理法』第8条；『森林法』第3条；『草原法』第9条。

第59条【農民集団所有権の主体及び権利行使の方法】①農民集団が所有する不動産及び動産の所有権は、その集団の構成員全体に属する。

②次の各号に掲げる事項は、法律に定める手続きに従い、当該集団の構成員が決定しなければならない。

- 一 土地の請負方法及び土地の当該集団以外の組織又は個人への請負
- 二 一部の土地の請負経営権者間における請負地の調整
- 三 土地補償金などの費用の使用及び分配の方法
- 四 集団が出資する企業の所有権の変動などに関する事項

五 法律に定めるその他の事項

釈義

1 集団所有権の主体

第一項は集団所有権の主体について定めている。集団所有は本来国有、即ち全人民所有に至る途中の所有形態と位置づけられており、気象、風土等地域の様々な特性に応じて農業生産を行わせるために必要な所有形態であった。甚だしきは農村を人民公社化し、農民を自らの才覚で耕作する土地を持たない労働者として公社に属する集団所有地を耕作させたが、人民公社が解体し、郷鎮がこれに代わり、その下位組織である生産大隊や生産隊も村、組若しくは小組に置き換わった現在、集団所有権の主体は必ずしも明確ではなくなった。本条は集団所有権の主体を農民集団の構成員全体としている。農民集団は人民公社が解体した後も三級所有制の三層構造をそのまま留めており、農民集団が郷鎮の構成員全員から成る農民集団を指すのか、村の構成員全員から成る農民集団を指すのか、組若しくは小組の構成員全員から成る農民集団を指すのか、或いは郷鎮人民政府、村民委員会、組若しくは小組の権限の範囲で各々民事主体としても所有権の権能を分有するのか、明かではない。本条もこの点を明らかにするものではない。

2 民主的決定事項

第2項は集団の構成員たる農民が民主的手続きによって議決すべき事項を定めている。これらの事項については、行政権限による上からの命令を集団に強制することはできず、集団が主体的に定めるものとしている。

第1号と第2号は既に土地管理法第14条、15条に定められているが、土地管理法では民主的議決に加え、第1号については郷鎮人民政府に申告してその許可を得なければならないものとし（土管15）、第2号については、郷鎮人民政府及び県級人民政府農業行政主管部門に申告してその許可を得なければならないものとしている（土管14）。農村土地請負法第48条及び第27条第2項にも同様の定めがある。本条は地方人民政府への報告及びその許可については言及していない。これを不要とするものと解した

いが、実務が変更されるか注目に値する。

第3号は集団が請負人からその請け負った土地をやむを得ない事情によって契約を解除して取り上げたり、請負土地を変更したりするような場合に、請負人に支払うべき保証金などを指すであろう。分配の方法とは、例えば、集団が集団所有地を国や他の集団に譲渡したり、株式会社に現物として出資したりする場合に取得した益金を構成員に分配する方法等である。

第4号は、例えば、集団所有制企業が外資と中外合弁企業を設立したり、本集団以外の出資を受け入れて株式会社に組織変更する場合などを指すであろう。

第5号の法律に定めるその他の事項については、例えば、土地請負の手続きについて、農村土地請負法第19条は特別の定めをおいている。即ち、「(1) 本集団経済組織の構成員から成る村民会議で、選挙によって請負工作小組を選出すること (2) 請負耕作小組は法令の規定に基づいて請負計画を作成し、且つ公表すること (3) 法律に基づいて本集団経済組織の構成員の村民会議を招集し、請負計画案を議論の上採択すること」と定めている。

関連条文：『土地請負法』第18条、19条；『村民委員会組織法』第19条；『土地管理法』第14条、15条。

第60条【集団所有権の行使】集団に属する土地、森林、山地、草原、荒地及び砂州の所有権は、次の各号の定めるところに従い、行使する。

- 一 村の農民集団が所有するときは、村の集団経済組織又は村民委員会が、集団を代表して所有権を行使する。
- 二 村内の2つ以上の農民集団が別個に所有するときは、村内の当該各集団経済組織又は村民小組が、集団を代表して所有権を行使する。
- 三 郷鎮農民集団が所有するときは、郷鎮集団経済組織が集団を代表して所有権を行使する。

釈義

本条は集団所有地に対する所有権の行使方法について定めるものであり、三級所有制の内容に若干のヒントを与えるものである。本条に基づき、郷鎮、村、村内集団経済組織又は村民委員会、村民小組が集団を代表して所有権を行使する。このように集団所有権を代表行使する機関について定めているが、郷鎮、村及び小組などの村内経済組織は、郷鎮は村を含み、村は小組などを含んでおり、後二者は前者の部分（下位）体系であるから三者の集団所有権は重複する関係にある。例えば、郷鎮の直轄地、郷鎮の権限の及ばない村農民集団に帰属する土地、前二者のいずれにも属さず、小組など村内経済組織の各々にのみ単独帰属する土地が明確に区分けされ、線引きされているのか、大いに疑問である。多層構造を以て農地が三つの集団に帰属しているとすれば、集団所有権を代表行使しうる機関をどうやって一義的に定めるのか、困難な問題である。

1991年9月福建省人民代表大会常務委員会農経会の集団経済組織、村民委員会が集団を代表して所有権を行使することについての質問に対し、1992年全国人民代表大会常務委員会法制工作委员会が「集団が所有する土地は法律に基づき、村民の集団所有に属し、村の農業生産合作社などの農業集団経済組織が経営、管理する。農業集団経済組織がないときは、村民委員会がこれを経営、管理する」と回答した。

現実には、農民集団の村民委員会が村民小組の権限まで有し、村内農民集団土地の所有代表者になるということもしばしばであり、その所有する不動産に対し、所有権を行使する際に、村の経済組織の境界を越えて、土地の所属関係を変更したりするなどのこともある。これは村内集団経済組織農民集団の利益を侵害し、法に違反している。村集団経済組織、村民委員会代表が所有権を行使するときは、村内集団経済組織の農民集団経済組織の所有する土地を交換してはならない。

関連条文：『民法通則』第74条、『土地管理法』第10条；『村民委員会組織法』第5条。

第61条【都市部集団所有権】都市部集団が所有する不動産及び動産については、当該集団が法律及び行政規定の定めに従い、占有、使用、収益及び処分することができる。

釈義

本条は都市〔城鎮〕集団所有権の権利と内容に関する規定である。

都市集団所有制企業の歴史的背景及び資金構成は農村集団経済組織及び農村〔郷鎮〕企業に比べて複雑である。構成員個々人の金銭出資によって又は現物出資によって設立された都市集団所有制企業もある。その内には株式を企業に買上げられたものもあれば、そうでないものもある。又金融機関からの借入、即ち間接投資によって設立されたものもある。国家が政策的判断からサポートして設立されたものもある。決して一律ではないから、その具体的状況に応じて適切に取り扱わなければならない。法令はそれぞれに応じて異なるから、各企業は自らを規律する法令に従って、企業活動を行わなければならない。本条が集団所有制企業の原理原則のみを示すに留まるのはこの故である。その法的扱い如何については、物権法制定過程における重大問題であり、論議が重ねられた。具体的な法令は未整備のものもあり、経験を積み重ね、実際状況に応じて法令が整備されなければならない。

関連条文：『憲法』第71条、『森林法』第27条。

第62条【集団の財産状況の公開】集団の経済組織又は村民委員会若しくは村民小組は、法令、定款及び村民規約に従い、当該集団の構成員に集団財産の状況を公開しなければならない。

釈義

本条は集団構成員が集団財産に対する知る権利を保障したものである。

知る権利とは集団財産の状況を知ること、参与、監督、管理及び自己決定の権利を指す。知る権利は主に財務の公開によって担保される。

憲法第17条は集団経済組織を民主的に管理することを求めているが、構成員の知る権利は民主的な管理の前提である。土地管理法第49条、村

民委員会組織法第22条、都市集団所有制企業条例第8条には、財務公開制度に関する規定がある。『中共中央弁公庁、國務院弁公庁の村務公開及び民主的管理制度に関する意見』において、財務公開制度は村務公開の重点であると指摘した。これらの法令は集団構成員が集団財産の存在及び運営情況について知る権利を有し、集団財産の管理者が集団財産につき構成員に対し公開義務を負う旨を明らかにしている。

財務公開の具体的な範囲について、村民委員会組織法第19条は以下の8つの内容を定めている。①郷の上納金の納付方法、村の留保金の積立方法及び使用方法②村内の自宅待機の人数及び待機手当の基準③村集団経済の収益からの支出④村営学校、村建設道路など村の公益事業の経費及び経費の徴収方法⑤村集団経済プロジェクトの立案、請負案及び村公益事業の請負案⑥村民の請負経営案⑦敷地の利用案⑧村民会議の議論を経て決定すべき村民利益に関わるその他の事項、である。

財務公開の方法には、村民が誰でも容易に会計報告を見ることができする方法を選ばなければならない。財務公開のための掲示板の設置、有線放送、ラジオ、テレビ、インターネット、民主的な公聴会、代表大会での審査などが考えられ、それらのうち、利用可能で、村民に最も便宜な方法を一つ又は複数選ぶことになろう。

会計には、有効な監査制度と粉飾決算などの不正な会計を行った者に対する制裁や、監査義務を怠った会計監査人に対する罰則など適切な監督管理制度を設けなければならない。会計基準も定めなければならない。

会計帳簿は常時構成員たる村民の閲覧に供し、定期的に審計を行い、一般事項は定期に公開し、重要事項又は期間制限のある事項については、随時にその経過及び結果を公開しなければならない。

土地を集団やその構成員から徴用し若しくは徴収した場合の補償金が必要でも適切に支払われなかったり、公正に分配されなかったりする場合があり、又一部の幹部の汚職などもあり、農村集団経済組織や一部の村民の利益が害されることもある。会計の公開はこれを防止する上で有効であると期待されている。

関連条文：『農業法』第73条；『村民委員会組織法』第22条。

第63条【集団所有権の保護】①集団が所有する財産は法律の保護を受ける。如何なる組織又は個人も横領、略奪、不正分配又は破壊を行ってはいならない。

②集団経済組織若しくは村民委員会又はそれらの責任者の決定が、集団構成員の適法な利益を損なうときは、利益を侵害された集団構成員は、その取消を人民法院に請求することができる。

釈義

この条文は集団財産の保護を謳うものであり、集団の執行機関、意思決定機関若しくは責任者の行為によって集団財産に損害を与えた場合の集団若しくはその構成員の救済を定めるものである。

憲法第8条は集団所有権に対する確認及び保護に関する根拠規定である。民法通則第74条、都市集団所有制企業条例第6条、農村集団所有制企業条例第5条には、すべて集団企業財産及びその適法な権利は法令の保護を受けると定めている。これらの規定の対象は集団経済組織以外の全ての単位及び個人を含み、そこには国家も含まれている。国家は徴収、徴用するときも、法令によって集団所有の財産を侵害してはならないと定めている。このほか、集団経済組織の構成員及び集団財産の事実上の管理者、経営者も法令及び村民規約によって、集団の財産権及び他の構成員の権利を損なってはならないと定められている。

これらの法令では、集団経済組織の所有権の主体は必ずしも明確ではないため、個々の集団構成員の意思を集団所有権の行使に反映させることは難しい。管理者が所有者の実効性のある監督を受けていないことが集団経済組織の運営における最も大きな問題である。一部の責任者が集団所有財産の代理人として所有権を行使する際に、私利を図って、集団又はその構成員の利益を損なうこともある。近年は、集団経済組織又は村民委員会の責任者が農村から土地を取用する際の補償、土地利用権の移転について、法定手続きに基づかず又は民主的な議事手続きに反して、集団所有財産を

売却したり、貸し出したり、又集団土地を請負に出したりするなどの不正がみられる。集団所有の財産を処分する際に、土地の補償金を着服することもある。これらの場合、形式的には集団の決議又は民主的な議決などの手続きを経たものとされていても、その手続きの適法性に問題のあることがしばしばである。集団構成員の権利の法的保護はまだ不十分であり、これに対処する規定は整備されてこなかった。それ故、集団経済組織又は構成員の権利（適法な利益）が侵害され、構成員の利益が損なわれる場合に、集団の構成員が人民法院にその不法な行為の取消しを請求することができるようにすることが必要である。

集団構成員は個人で訴えを提起することもできるが、『民事訴訟法』及び最高人民法院の『民事訴訟法適用意見』の代表者の訴訟制度を用いて、代表者を選定して、訴を提起することもできる。集団又は集団構成員は法令、規約による集団財産の処分の無効又は違反行為の取消しを主張することができる。

集団経済組織、村民委員会又は責任者が集団構成員の権利を損なったときは、村民委員会組織法第20条に基づき、集団構成員は訴を提起することができる。

関連条文：『憲法』第17条；『農業法』第72条。

第64条【個人所有権の目的】個人は適法な収入、生活用品、生産用具、原材料、建物などの動産及び不動産に対し、所有権を有する。

釈義

本条は個人所有権の客体に関する規定である。

適法な収入とは公民財産の来源であり、法律で許可された範囲において自己の労働その他の方法で得た収入を指す。国家、事業単位又は他の組織において取得した収入、賞与、又は出版権、発明権及び発見権によって得た報酬、奨励金、農村家庭の請負によって得た収入又は副業の収入、及び売買、贈与、相続及び賃貸借、貯金の利息などの法律行為によって得た収入を含む。

公民が所有する不動産もその所有権の客体であり、国家は必要に応じてこれを徴用する場合は、法律に基づき適切な補償を与えなければならない。個人所有の建物を売買し又は賃貸することもできる。建物の敷地利用権の存続期間が満了しても、建物所有権の存続には影響することなく、引き続き土地利用権を有するものと推定される。しかし延長した期間の土地使用料を支払わなければならない。尤も推定であるから反証が挙げれば容易に覆される。国家や集団がその所有地に土地利用権を設定し、企業や個人に譲渡している場合には、書面契約がなされており、反証は容易である。期間が満了しても土地利用権が事実上更新されていくような法の運用が望まれる。さもなければ、企業や個人の土地利用権の資産価値は残存期間が短くなるにつれ低下していくことになり、中国経済の信用をも低下させることになりかねないからである。

関連条文：『憲法』第13条；『民法通則』第75条；『森林法』第7条、27条；『外資企業法』第4条、19条；『中外合資経営企業法』第2条、11条、第12条；『個人独資企業法』第17条；『中外合作経営企業法』第3条。

第65条【個人の貯蓄、投資及び相続権などの保護】①個人の適法な貯蓄、投資及びその収益は、法律の保護を受ける。

②国家は、法律の定めに従い、個人の相続権その他の適法な権利を保護する。

釈義

本条は個人の貯蓄、投資及び相続権などの保護に関する規定である。

貯蓄とは公民が銀行又は信用合作社に預けた金銭を指す。

投資には直接投資と間接投資があり、金銭及び実物を企業生産経営活動に投入するときは直接投資という。金銭を株の購入、債権などの金融資産の購入に用いるときは間接投資と言う。個人の投資及びそれによって得た収入は法律の保護を受ける。個人の財産は相続によって移転することができる。個人の相続権に対する保護は個人財産権の保護に関する重要な部分である。

第1項は、個人の預金債権や株式、社債など企業等に対する債権及びそれらに基づき給付を受けた利息、配当などの収益を個人財産として保護するものである。ここでいう貯蓄は銀行、農村信用合作社などの金融機関に金銭を寄託した場合の預金債権である。投資には、金銭出資だけでなく、現物出資によって得た株式や持分、社債の購入、企業等への金銭の貸付け等を含む。

第2項は相続権等を保護する規定である。既に1985年に採択、施行された相続法はその第1条で私有財産の相続権を保証し、第3条で相続財産の範囲について定めている。相続可能な財産は、公民の収入、居住用建物、貯蓄及び生活用品、樹木、家畜及び家禽、文物及び図書資料、法律により私有が認められた生産手段、知的財産権等である。前条はこの相続法の定めをほぼ継承したものである。

相続法第5条及び第16条は、遺言による法定相続人に対する相続財産の処分を遺言相続としている。他方、遺言による国家、集団又は法定相続人以外の者への相続財産の無償譲渡を遺贈と称している。法定相続人に対してであれ、国家、集団及び法定相続人以外の者に対してであれ、遺言による相続財産の無償譲渡は日本法の概念によればいずれも遺贈である。しかし、中国法では、前者は遺言相続とされ、後者は相続とは別概念とされているから、理論的には本項にいう相続権には遺言相続権が含まれ、遺贈の受遺権はその他の適法な権利に含まれることになる。

中国契約法には死因贈与に関する規定はない。しかし、これを禁ずる趣旨ではないから、贈与者が死亡した場合の死因贈与における受贈者の権利はその他の適法な権利に含まれると解してよい。

1999年の改正で憲法第11条は「法律の規定の範囲内の個人経済、私营経済などの非公有制経済は社会主義市場経済の重要部分である。国家は個人経済、私营経済の適法な権利と利益を保護する。国家は個人経済、私营経済を導き、監督、管理を行うと定めた。更に2004年の改正では、それまでの憲法第13条第1項を「国家は公民の適法な収入、貯蓄、建物及び他の適法な財産の所有権を保護する」から「公民の適法な私有財産は如何

なる侵害も受けない」に改め、第2項の「国家は法に基づき公民の私有財産相続権を保護する」は「国家は法に基づき公民の私有財産権及び相続権を保護する」に改めた。立法の変化は、中国が私有経済の保護を次第に強めてきたことを示している。

関連条文：『憲法』第13条；『民法通則』第75条；『郵政法』第7条；『婚姻法』第17条、18条。

第66条【適法な個人所有権の保護】個人に帰属する適法な財産は保護を受ける。如何なる組織又は個人も横領、略奪又は破壊してはならない。

釈義

本条は個人財産権の侵害を禁止し、これを保護する規定である。個人財産権の侵害は犯罪を構成することもあるが、民法上はいうまでもなく不法行為を構成し、侵害された者に侵害者に対する損害賠償請求権、差止請求権などを生ぜしめる（民法通則第134条）。憲法は社会主義公共財産の神聖不可侵を定め（第12条）、民法通則は同じく国家所有権の不可侵を定めている（第5条）。しかし、個人財産権の不可侵を定める規定は存在しない。そもそも、社会主義計画経済は資本主義から共産主義に至る過程であり、これが歴史の発展法則と考えられてきた。従って、個人財産権や私営経済はいずれは消滅すべきものであり、社会主義計画経済の侍女とされたのである。集団所有権は最終的には国家所有権に発展的に吸収され、消滅するものと考えられていた。そのため、国家所有権、集団所有権、個人所有権の順に優先順位が定められ、又集団所有権は前述のように郷鎮（旧農村人民公社）、村（旧生産大隊）及び組もしくは小組（旧生産隊）の三級所有制とされ、上級の権利行使が下級の権利に優先し、専横を招いてきたことがしばしば指摘されてきた。私営企業は多額の利益を挙げた場合、法の保護を受けられないことを慮って外資系企業や集団所有制企業の名義を借りることもあり、都市再開発に際し、地方人民政府が国家建設の名目で、住民を強制的に立ち退かせ、その私有財産を侵害し、紛争が深刻化している側面もある。前条の釈義で述べた通り、憲法は非公有制経済を社会

主義市場経済の重要な部分であると定め、個人財産権の保護を謳い、本条はその侵害を禁止していることから追々改善がなされていくことであろう。民主主義ではなくとも国家が定めた法律に国家機関や国民が従うべきは当然だからである。

関連条文：『民法通則』第75条；『憲法』第13条。

第67条【企業に対する出資の権利関係】国家、集団又は個人は、法律に従い、出資して、有限責任会社、株式会社その他の企業を設立することができる。国家、集団又は個人の所有する不動産又は動産が、企業に出資として給付されるときは、出資者は約定又は出資の割合に従い、資産収益、重大事項の議決権及び経営管理者の選任などの権利を有し、義務を負う。

釈義

本条は各種の投資主体が法に基づき設立できる企業の種類及びその出資者の権利と義務を定めた規定である。

国、集団又は個人は株式会社や有限会社、組合企業など様々な形態の企業に出資することができる。既に存在する企業の株式や持分を購入することもできるし、新たに企業が設立される場合にその構成員として出資することもできる。社会主義計画経済から社会主義市場経済へ移行し、発展する過程で国営企業は国有企業、さらには国有会社や外資系企業、集団所有制企業、私営企業もしくは個人からの出資を受け入れて株式会社や有限会社へと企業形態を変えてきた。そもそも外資系企業のうち、中外合弁企業、中外合作企業は国や集団と外資の出資からなる企業であり、中国には異なる出資者から構成される企業が存在してきたのである。本条はかかる現状を追認するとともに今後も様々な経済主体が投資して新たな企業を設立し、又証券市場で投資することを是認し、奨励するものといえよう。出資者の社員権すなわち出資者としての権利は会社法や中外合弁企業法、中外合作企業法で明らかにされてきたが、本条はこれらに共通する基本的な権利を改めて規定したものである。

関連条文：『会社法』第4条；『郷鎮企業法』第10条、11条、13条、14条；『組合企業法』第20条；『郷村集団所有制企業条例』第6条。

第68条【法人の所有権の内容】①企業法人は、法令及び定款に従い、自ら保有する不動産及び動産を占有し、使用し、収益し、処分することができる。

②企業法人以外の法人が保有する不動産及び動産に対する権利には、関連する法令及び定款の定めを適用する。

釈義

本条は企業法人及び企業法人以外の法人が法に基づき享有している財産権に関する規定である。従来の企業法人と企業法人以外の法人の財産権は行政法規で定め、民法分野の法令には定めがなかったため、本条が設けられた。

中国の法令によれば、企業法人には全人民所有制企業、集団所有制企業、私営企業及び外資系企業が含まれる。企業法人は営利を目的とし、経営活動を行う法人であり、独立した法人格を有し、かつ独立して民事責任を負う企業である。

企業法人の所有権の性質については学説上争いが無い。近年来、都市集団企業の改革が大きく進み、当初来の都市集団企業を有限会社又は株式会社に変更した場合、会社法を適用することとなり、中外合弁企業、中外合作企業又は組合企業、個人企業に変更した場合はそれぞれその現行法令を適用することになる。

企業法人の財産権は、経済学でも又は法律学でも注目されてきている。全人民所有制企業（国有企業）の財産権の性質の如何は物権法制定過程における重大な問題であった。民法通則第48条、及び全人民所有制工業企業経営メカニズム転換条例と『中共中央国有企業改革と発展に関する若干の重要問題に関する決定』に基づき、国有企業法人はその財産を経営管理する権限を有し、財産権は有しない。即ち経営権のみを有し、企業財産所有権を有しない。

国有企業が有する経営権は国家所有権から派生してきた権利であり、国家所有権からの分離によって生じた権利である。請負経営権は物権法上の重要な物権の一つである。

目下、中国の国有企業には企業形態と会社形態という二つの類型がある。会社形態の国有企業は会社法に基づき、法人の財産権を有し、占有し、使用し、収益し、処分することができる。企業形態の国有企業は割り当てられた国有財産を運営する経営権を有する。その経営権の範囲で国有財産を占有し、使用し、収益し、処分することができる。即ち、会社形態の場合は、会社財産は、国有財産を除いて、会社の所有に帰属する。これに対し、企業形態の場合は、国有企業の財産は国家の所有に帰属し、企業は国家の授権する範囲でこれを使用し、収益し、処分する権限を有するに留まる。尤も、この点は会社中の国有財産についても同様である。中国という企業形態は、日本の商法学上の企業とは異なり、社会主義計画経済の残滓である。

会社概念を導入しながらも会社も又企業法人とされており（会社3）、企業法人は会社を含む上位概念とされている。企業法人のうち、会社については会社法の適用があり、その他についてはそのそれぞれに関する法令が適用されるのはこの故である。

関連条文：『会社法』第3条；『郷鎮企業法』第11条；『郷村集団所有制企業条例』第24条。

第69条【社会团体が所有する財産の保護】社会团体が法律に基づき所有する不動産及び動産は、法律の保護を受ける。

釈義

社会团体は、例えば、労働組合や婦人会のような政府機関から独立した非営利の私的団体である。社会团体はもともと政府機関の一部であったが、改革開放により民間組織に移行した。国家財政に依存することはできない。又、非営利団体であるので営利を追求することはできない。税制上優遇措置を受け、国から補助金が交付される場合もある。國務院が1998

年10月25日に公布した社会団体登記管理条例は社会団体に関する最も基本的な法令である。基金会管理弁法によれば基金会も社会団体に含まれる。

社会団体の適法な財産及び経費の出所は主に会員が納入した会費、寄付金、国からの出資金、役務提供事業による収益、投資利益などである。社会団体登記管理条例に基づき、社会団体の財産の出所は適法でなければならない。如何なる単位、個人もこれを不法に占有し、分配し、又は流用してはならない。社会団体の経費の使用、及び規約に定めている活動は、法令に基づかなければならない。社会団体の収入は適法でなければならない。又、剰余金の分配は認められず、定款に定める目的に用いなければならない。

社会団体の専任職員の賃金の支払や保険などの福利は国家事業単位の関係規定に基づき行う。社会団体が受けた補助金、出資金は定款に定める主旨に従い、目的の範囲で適法に用いなければならない。

基金会管理条例第43条に基づき、基金会の理事が本条例及び定款の目的の範囲外の行為によって、基金会に損害を与えたときは、決議に賛成した理事が損害賠償責任を負う。社会団体は業務主管単位に寄付金の受取、使用状況を報告し、且つ適切な方法で公開しなければならない。

社会団体は国家が定める会計制度に従って会計処理を行い、監査機関の監督を受けなければならない。国家からの割当金を有したり、又はそれ以外からの援助、寄付を受けたときは、監査機関の監督を受けなければならない。

社会団体の代表者について、社会団体の定款参考書式第27条は、理事長又は会長を「法定代表者とする」と定めている。特別な場合は副理事長（副会長）又は秘書長を法定代表者とすることもできる。ただし、業務主管機関の審査を経て、社團登記管理機関の許可を得、且つ定款に明記しなければならない。

以上を通覧すると社会団体法人は日本法の社團法人の概念に近いが、財団的色彩が濃い基金会が社会団体とされることも併せ考えると、社会団体

法人が所謂社团法人であると断言することはできない。そもそも社团、財団は技術概念であり、法人が必ずしもこの概念に基づかなければならないものではない。中国の法人を考察に当たっては、この観点が特に重要である。

関連条文：『民法通則』第77条。

第6章 建物の区分所有権

第70条【建物区分所有権の内容】建物区分所有権者は建物内の住居又は事業などに用いる専有部分に対して所有権を有し、専有部分以外の共用部分に対して共同所有及び共同管理の権利を有する。

釈義

改革開放前の中国では、居住用建物は例外的に私有が認められたものもあったが、大部分は公有で、計画的に配分されたものであった。又低層建物が多く、高層マンションなどはほとんど見られなかった。それ故、建物の区分所有に関する問題はあまり生じなかった。しかし、改革開放後は都市部において居住用建物の高層化が進み、又建物の私有が認められるようになったので、区分所有の問題が生じるようになった。この問題については、行政法規や部門規章で対応してきたが、統一的な法律の規定がなく、建物区分所有権の概念も存在しなかった。そのため、物権法は本章を設けて、建物区分所有権の概念を明確にすると共に、基本原則を定めた。

建物区分所有権の概念については、以下の三つの学説に分かれている。第一は、建物区分所有権は専有部分の上に成り立つ権利であるとする一元説である。第二は、建物区分所有権は専有部分の所有権と共用部分の共有持分権から成り立つ権利であるとする二元説である。第三は、専有部分の所有権、共用部分の共有持分権並びに建物の管理・維持・修繕などの共同事務から生じる構成員の権利の総称とする三元説である。通説は三元説を採る。

本条は通説に従い、建物区分所有権は、建物内の専有部分の所有権であ

り、共用部分の共有持分権及び共同管理権であると定める。

専有部分の所有権は所有者が専有部分を自由に使用、収益、処分することができる権利である。共有持分権は、所有者が法令、契約及び管理者規約に基いて有する共用部分に対する共同共有の権利である。共有持分権は従属性及び不可分性を有する。共同管理権は所有者団体の構成員の権利の範疇に属し、建物の構造、権利の帰属及び使用の密接な関係から成り立っている。

共用の客体は専有部分を除いた残りの部分である。法はその範囲を明確にしてはいないが、主に以下の三つの部分からなっている。

①支柱、屋上など建物の基本構造部分②階段、廊下など建物の共用部分③各専有部分の縦横部分のしきりなど建物区分所有権者の共有する部分である。実務上の具体的な範囲を把握するには、①法定共用部分と共同集会室など約定共用部分の違い、②全員の共有である共用部分と一部の建物区分所有権者間で共有する壁や床・天井など縦・横の仕切、一部の者のみ利用する階段、廊下などとの違い、③約定専有部分と約定共用部分、又は共同使用権と専有使用権の違いに注意しなければならない。

第71条【専有部分に対する権利義務】 建物区分所有権者は自ら所有する建物の専有部分に対して、占有、使用、収益及び処分する権利を有する。但し、建物区分所有権者は権利を行使するときは、建物の安全に有害な行為をしてはならず、他の区分所有権者の適法な権利と利益を損なってはならない。

釈義

本条は区分所有権者が建物専有部分に対して有する権利の内容とその制限に関する規定である。

建物区分所有権者の専有部分の所有権は専有権とも言う。所有者の自己に属する空間及びその構成部分を客体とする。構造上、使用上の独立性を有する特定の建築空間に対する所有権であるとされている。建物区分所有権の定義及び専有権との関係は建物区分所有権者の権利義務に関わるの

で、より具体的な規定が望ましい。

専有権は客体に対する一個の私的所有権であり、他の建物区分所有者の利益を害さない範囲で専有部分を改修し、装飾物を付着させることもできる。他人に賃貸したり、担保に供することもできる。共用部分の持分権や共同管理権と共に他人に譲渡することもできる。他方、規約によって、管理費用を負担したり、建替費用を積み立てたりする義務を負うこともあり、他の建物区分所有者の利益を損なうような使用、収益、処分を行うことはできないと解される。例えば、建物を支える柱や壁を撤去したり、危険物を保管したり、外観を損なう改修を行ったり、マフィア（黒道）に譲渡、賃貸するなどである。

第72条【共用部分に対する権利義務】①建物区分所有者は建物の専有部分以外の共用部分に対して、権利を有し、義務を負う。権利の放棄を理由に義務の履行を拒絶してはならない。

②建物区分所有者が建物内の住居又は事業に用いる専有部分を譲渡するときは、その共用部分に対する共同所有及び共同管理の権利も一括して譲渡するものとする。

釈義

建物区分所有者の共用部分に対する権利は同時に義務でもある。これを放棄することは許されない。又専有部分を譲渡するときは、共用部分に対する権利義務及び管理権もこれに伴い移転する。両者は法律的運命を共にし、殊に共同共有持分権のみを前者と切り離して処分することはできない。

建物区分所有者の共有権は外壁や屋根、基礎などについては建物全体に及ぶほか、共用部分についても主に一部の建物区分所有者のみが利用する部分を除いて、全体に及ぶ。主に一部の建物区分所有者のみが利用する共用部分については、その利用する者のみの共同共有と考えることができる。

共有者の権利としては、共同利用権、例えば共同集会室を賃貸して賃料

の分配を受けるなど共同収益権がある。共用部分の保存行為は各共有者が単独になしうるが実際には予め費用を分担して共同で為されるであろう。

共有者の義務としては、管理費用や管理規約に定める修理、建替費用などの負担、および共用部分の用途に適した使用があげられる。

第73条【建築区画内の道路などの所有権の帰属】建築区画内の道路は、区分所有者の共有に属する。ただし、都市部の公共道路に属する場合はこの限りでない。建築区画内の緑地は建物区分所有者の共有に属する。ただし、都市部の公共緑地に属する場合又は個人に属することが明かな場合はこの限りでない。建築区画内にある他の公共の場所、公用施設及び不動産を管理するための建物は区分所有者の共有に属する。

釈義

ここにいう建築区画が何を指すのか、必ずしも明確でないが、日本でいうマンションの敷地全体を指し、敷地内の駐車場、駐輪場、ゴミ置き場、広場、子供の遊び場、車両の通路及び通用口、歩道、緑地、池などを広く含むと解される。そのうち、池や通路、広場は公共の場所、即ち建物区分所有者全員の共用の場所であり、駐車、駐輪スペースは次条の規制を受ける場合を除くと、単に白線で用途を示すに過ぎない場合は、公共の場所に含まれる。これらの利用権は建物区分所有者の準共有に属する。都市ガス、上下水道管、外灯、子供の遊び場、囲障（敷地外周の塀）等は公用施設即ち建物区分所有者全員の利用に供される共用施設である。これらはいずれも区分所有者の共有に属する。不動産の管理棟は同じく共有に属し、緑地の利用権は同じく建物区分所有者の準共有に属する。区分建物の占有する土地の利用権も準共有に属すると考えられるから、開発業者が駐車場などを設置して利用権を留保している場合を除き、建物の敷地や敷地内の施設であって、共有もしくは準共有でない部分は存在しない。ただし、都市ガス、上下水道管、電線、光ファイバーなどの設置場所は国家ないしは集団が利用権を留保している可能性もある。公共の道路に通じる敷地外の公有もしくは私人が利用権を有する通路、敷地外の公有もしくは

私人が利用権を有する緑地が建物区分所有権者の準共有に属さないことは当然である。なお、区分建物の敷地が都市に存在するときは国家所有権の客体であり、都市近郊もしくは農村に存在する場合は、集団所有権の客体であって、敷地利用権が設定されている。従って、準共有の用語を用いた。

関連条文：『不動産管理条例』第38条。

第74条【建築区画内の駐車場又は車庫に関する権利関係】①自動車を駐車させるために計画された建築区画内の駐車場又は車庫は、まず建物区分所有権者の需要を満たさなければならない。

②自動車を駐車させるために計画された建築区画内の駐車場又は車庫の帰属については売買、付随的贈与又は賃貸借などの方法を約定するものとする。

③建物区分所有権者の共有に属する道路その他の場所を占有し、自動車を駐車させるための駐車場とした場合は、その駐車場は、建物区分所有権者の共有に属する。

釈義

本条は建築区画内の駐車場、車庫の設置、及び帰属に関する規定である。ここでも、建築区画とは前条と同様、広く建物の敷地全体を指す。

これまで、行政法令及び規範性文件中に時として建築区画内の駐車場、車庫に関する規定が散見されたが、規制内容はまちまちで、実務上問題が山積していた。

本条にいう駐車場とは建築区画内に駐車場として設置されている場所を指している。有料駐車場、又は規定に反して設けられた駐車場などは本法の対象外である。建築区画は地表に限り、建築区画内の地下に設けられた駐車場については、これを建築区画外にあるものとする考えもある。その帰属については地下施設が防空壕として利用可能であることから国家所有に属するというもの、開発業者に属するというものもあるが、現在では地下駐車場も建物区分所有権者の共有部分であるとする説や開発業者とのマ

ンション購入契約の内容によるとする説が唱えられており、後者が最も有力である。

本条により、建築区画を設定する際に、その中に駐車場を確保することができ、又開発業者が建築区画内の駐車場の利用権を自己に帰属するものとして販売することを防止することができる。即ち、建築区画内の駐車場の帰属は購入契約等の約定に従うことを原則とした。売買、付随的贈与、賃貸借などの約定の方法を列示的に列挙している。約定は不動産売買契約に限らず、別契約でもよいと解されている。

なお、付随的贈与とは専有部分の取得に伴い、当然に贈与されることを意味する。付随的売買もありうる。売買や贈与などにより取得した駐車場の利用権は専有部分の所有権と切り離してそのみを譲渡することはできないと考えるべきである。

第3項からは、当初から設置されている駐車場は共用部分ではなく、建物区分所有者の共有に属しないと解しうる。駐車場の権利は土地利用権に含まれ、専有部分の購入に伴い当然に取得するものではない。駐車場はその使用方法を契約で定めないときは、管理規約で定めるべきであると解されている。

第75条【建物区分所有者総会】①建物区分所有者は建物区分所有者総会を開催し、建物区分所有者委員会の選挙をすることができる。

②地方人民政府の関係部門は、建物区分所有者総会の開催、建物区分所有者委員会の選挙を指導し、これに協力しなければならない。

釈義

2003年9月1日施行した不動産管理条例は、初めて行政法規を通じて、建物区分所有者、建物区分所有者総会、及び建物区分所有者委員会の概念を明確にし、その法的地位を確立し、本条はこれをより明確にした。

建物区分所有者、建物区分所有者総会、建物区分所有者委員会の権利義務については、関係する行政法規に詳細に定められている。

不動産管理条例第6条は建物区分所有者に以下の権利を与えている。

- 1 不動産管理役務提供契約に基づき、不動産管理企業の役務の提供を受けること。
- 2 建物区分所有者総会を主催し、不動産管理に関する事項について意見を述べること。
- 3 管理規約、建物区分所有者総会の議事規則について意見を述べること。
- 4 建物区分所有者総会の議決権を有すること。
- 5 建物区分所有者委員会の委員の選挙権及び被選挙権を有すること。
- 6 建物区分所有者委員会の活動を監督すること。
- 7 不動産管理企業を監督すること。
- 8 不動産の共用部分、共用施設、及び関連場所の使用状況について情報開示権（知る権利）と監督権を有すること。
- 9 不動産の共用部分、共用施設、設備の維持管理資金を管理し、使用すること。

同様に第7条で建物区分所有者は不動産管理活動において以下の義務を負う旨定めている。

- 1 規約及び総会の議事規則を守ること。
- 2 共用部分及び共用施設の使用、公共の秩序及び環境保護などの規則を守ること。
- 3 総会又は委員会の決定事項を履行すること。
- 4 国家の関係規定に基づき維持管理資金を期限内に納付すること。
- 5 法令に定めるその他の義務

一つの不動産建築区画内に一つの建物区分所有者総会を設けることができる。建物区分所有者総会は以下の職責を有する。

- 1 建物区分所有者規約、建物区分所有者総会の議事規則の作成及び改正。
- 2 建物区分所有者委員会委員の選任、解任及び建物区分所有者委

員会活動の監督

- 3 不動産管理会社の変更
- 4 維持管理資金の使用、積立金草案の決定、及びその実行の監督
- 5 共用部分、共用施設の使用、公共の秩序及び環境保護などについての規則の作成と改正。
- 6 法令・規約及び議事規則に定める不動産管理に関するその他の権能。

建物区分所有者委員会委員はその所在地域の不動産管理機関の指導に従う。

建物区分所有者委員会の職責については、同じく第15条に定められている。

- 1 総会を主催し、管理状況を報告すること。
- 2 建物区分所有者及び総会を代表し不動産管理企業を選定し、不動産管理役務提供契約を締結すること。
- 3 建物区分所有者、不動産利用者の意見を聴取し、不動産管理企業の契約の履行状況を監督し、協力すること。
- 4 規約に定める権利の行使、義務の履行状況を監督すること
- 5 総会の議決によるその他の職責

実務上、総会及び委員会の状況についての紛争は人民法院に訴えられることなく、行政管理機関で処理されている。

関連条文：『不動産管理条例』第6～10条、15条、16条。

第76条【総会の決議事項】①以下の各号に掲げる事項は建物区分所有者が共同でこれを決定する。

- 一 区分所有者総会の議事規則の作成及び改正
- 二 建物及びその付属施設の管理規約の作成及び改正
- 三 建物区分所有者委員会委員の選任及び解任
- 四 不動産管理企業その他の管理人の選任及び解任
- 五 建物及びその付属施設の維持及び修繕資金の調達及び使用

六 建物及びその付属施設の改築及び建替

七 共同所有及び共同管理の権利に関するその他の重要事項

②前項第5号及び第6号の事項を議決するときは、建物専有部分の延床面積の総和が建物の専有部分の総延床面積の3分の2以上であり、且つ総人数の3分の2以上の建物区分所有権者の同意を得なければならない。前項に定める他の事項を議決するときは、建物の専有部分の延床面積の総和が建物の専有部分の総延床面積の過半数に達し、且つ総人数の過半数の建物区分所有権者の同意を得なければならない。

釈義

建物区分所有権者の共同決議事項の範囲に関する規定である。建物区分所有権者が有する総会の構成員たる権利、一種の社員権の共益権たる議決権の範囲につき間接的に言及している。第1項第5号、6号の事項には特別決議を要し、その他の事項は普通決議をもって足るものとしている。

実務上建物の命名権、経営権のほか、緑地面積の調整、空地の利用方法、樹木の植栽、草花の植替え、建築区画内の通路の変更、通路や空地の駐車場への変更、その賃貸、賃料収入の使用方法などは、いずれも規約で重要事項とされている。

関連条文：『不動産管理条例』第11～14条。

第77条【用途の変更】建物区分所有権者は、法令及び管理規約に違反して、住居を事業用に変更してはならない。建物区分所有権者が住居を事業用に変更するときは、法令及び管理規約を遵守するほか、利害関係を有する建物区分所有権者の同意を得なければならない。

釈義

居住用専有部分の事業用への用途変更は法令、管理規約がこれを認めている場合に利害関係を有する建物区分所有権者の同意を得て初めて可能となる。この制限は建物区分所有権者だけでなく、不動産を開発・管理する国家の機関をも拘束する。即ち、国家のこれらの機関が一旦居住用建物として許可し、建設途上の高層建物の一部又は全部の用途を居住用から事業

用に変更するには法令及び管理規約がこれを認めている場合でも利害関係を有する建物区分所有者の同意を得なければならない。同意を得ず又は法令や管理規約に違反して、用途を変更した場合は、建物区分所有者は原状の回復及び損害賠償を請求することができる。実務上、同意は書面の方式が求められている。

建設部2005年5月1日施行の住宅室内装飾管理方法第5条も同様の趣旨を明らかに定めている。それによると、建物の用途の変更によって、他の区分所有者に不利益を与えた場合、建物区分所有者は法に基づき訴を提起することができる。

2006年7月18日北京朝陽区人民法院は建物区分所有者が無断で改築し、建築業者に訴えられた14件の事案を集中的に審理した。居住者による窓下の壁の改築行為は、建物区分所有権の権利の範囲を超え、関係法令及び契約に反していることを理由に、原状の回復を命じた。

関連条文：『不動産管理条例』第50条。

第78条【建物区分所有者総会及び建物区分所有者委員会の決定の効力】①建物区分所有者総会又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て拘束力を有する。

②建物区分所有者総会又は建物区分所有者委員会が行った決定が、建物区分所有者の適法な利益を侵害したときは、侵害された建物区分所有者は人民法院にその取消を請求することができる。

釈義

総会の決議が建物区分所有者を拘束することは、もちろんだが、委員会の決定も総会の承認を経ることなく拘束力を有することに注意すべきである。委員会は本来、総会の決議によって委任を受けた事項についてのみ決定権を有するはずであるが、中国ではこのような制限はない。全人大における総会と常務委員会の関係を投影したものと見ることができる。不動産管理部門も党も建物区分所有者委員会の委員を掌握し、指導すれば区分建物の住民全体を指導、管理することが可能であろう。これは市民生活

の安定に寄与する側面も有する。

関連条文：『不動産管理条例』第12条。

第79条【建物及びその付属施設の維持及び修繕資金】建物及びその付属施設の維持及び修繕資金は建物区分所有権者の共有に属する。建物及びその付属施設の維持及び修繕資金は、建物区分所有権者の共同決定に従い、エレベーター、貯水タンクなどの共用部分の維持及び修繕に用いることができる。維持及び修繕資金の調達及び使用状況は公開しなければならない。

釈義

ここでいう維持・修繕資金は維持管理のための資金であり、建物区分所有権者の納入する維持管理費用がその主な収入源であろう。空地や駐車場、車庫などを賃貸する場合はその収益の一部又は全部が資金に組み入れられることもあり得る。これについては次条で定められている。分譲建物の販売業者が代金の20パーセント～30パーセント程度を納入する場合もある。購入契約で買主は代金の2パーセントと同額を負担し（居住用建物専項維持資金使用管理弁法）、所有権の登記の前に開発業者が代行してこれを徴収するのが通例である。資金は建物区分所有権者全員の共有であり、事実上委員会が管理し、運用することになるが、総会の全員一致の承認を要する。維持・修繕資金は本条に列举するエレベーター、貯水槽だけでなく、廊下、柱、給排水設備、防火装置、構造部分（梁、外壁、階段、屋根、屋上、基礎）、通路、駐車場、駐輪場、車庫、広場、子供の遊び場、緑地等広く共用部分の維持管理に用いられるべきである（不動産管理条例第5章）。

関連条文：『不動産管理条例』第54条。

第80条【建物及びその付属施設の費用の負担及び収益の分配】建物及びその付属施設の費用の負担又は収益の分配などの事項については、約定があるときは、その約定に従って確定する。約定がなく又は約定が明確

でないときは、建物区分所有権者の専有部分の延床面積が建物の専有部分の総延床面積に占める割合に従って確定する。

釈義

区分建物の共用部分の維持・修繕もしくは運用のための資金は建物区分所有権者が全員で負担し、その収益は全員に分配する。負担の割合及び収益の分配の割合は規約又は総会の特別決議でこれを定めることができる。事業用専有部分の所有権者が居住用専有部分の所有権者よりも多額の費用を納入するものと定めることも可能であり、合理的ですらあろう。規約又は総会の特別決議でこれについて何ら定めていない場合は、各建物区分所有権者がその専有部分の延床面積がその建物の専有部分の総延床面積に占める割合に応じて費用を負担し、収益の分配を受ける。建物の総面積に共用部分の面積を含ませると100分比とならないから、共用部分の面積は除くべきである。

収益を分配せず、費用に積み立てる旨、規約に定めることも可能であろう。

関連条文：『不動産管理条例』第55条。

第81条【建物及びその付属施設の管理】①建物区分所有権者は自ら建物及びその付属施設を管理することができ、不動産管理企業その他の管理人に委託して管理させることもできる。

②建物区分所有権者は、法律に従い、建築業者の委託した不動産管理企業その他の管理人に委託して管理させることもできる。

釈義

区分建物の管理には、行政機関の行う公的管理と建物区分所有権者が行う私的管理（自治的管理）とがある。前者は行政法令の定めるところであり、物権法は後者について定めている。建物区分所有権者は自ら管理することもできるし、管理業者に管理を委託することもできる。中国では、不動産開発業者が設立した管理会社が管理業者の7割程度を占めており、一方的な管理となりやすい。本条は建物区分所有権者自らが管理することが

できる旨定めており、従来の傾向に風穴を開けるものである。

建物の管理を巡る紛争には次の5つのタイプがある。①開発業者に問題のある紛争。約80パーセントを占める。②不動産管理機関と建物区分所有者間の紛争で約10パーセントを占める。③建物区分所有者相互の相隣関係を巡る紛争。④建物区分所有者委員会が委員の私利を図り、建物区分所有者の全部又は一部の利益を侵害することによる紛争。⑤建物区分所有者が行政管理秩序に反することによって生じた紛争。①②は不動産管理条例に基づき解決すべきであり、③は物権法と民法通則を適用して解決すべきであるとされる。不動産管理条例と物権法の規定が一致しない場合は、物権法が優先する。

関連条文：『不動産管理条例』第21～23条、25条、26条。

第82条【不動産管理企業その他の管理人】不動産管理企業その他の管理人は建物区分所有者の委託に従い、建築区画内の建物及びその付属施設を管理し、且つ建物区分所有者の監督を受ける。

釈義

本条は不動産管理企業の職務範囲及び所有者の監督権に関する規定である。

不動産の管理を管理会社等の企業や個人に委託する場合は、受託者は不動産管理条例と委任契約に基づいて管理業務を行い、建物区分所有者の監督を受ける。管理を委託する委任ないしは準委任契約は建物区分所有者全員で構成する自治団体（総会）と業者間で締結される。建物区分所有者委員会又はその委員長が総会を代表することになろう。委任契約の内容として、管理人は管理業務に関する役務を提供し、総会はこれに協力し、役務の提供に対して報酬を支払う。管理人の債務不履行がある場合には、総会は契約を解除し、新たな管理企業や個人と管理業務を委託する管理契約を結ぶことができる。これは第76条第4号に該当するから普通決議でなされることになるが、重要事項であるから規約で会議としての総会における特別決議を要すると定めておくべきである。

管理業務には建物や敷地の経済的価値を維持する行為（保存行為）、建物区分所有者の不適切な使用の防止、建物区分所有者以外の者の立ち入りの規制、廊下や階段、通路、広場などの共用部分の清掃、緑地の手入れ、及び資金の管理と会計業務等が含まれる。管理業務のうち、特に資金の管理、会計業務は重要であり、総会はこれをいつでも監督し、監査することができ、そのために必要な情報の提供を求めることができる。個々の建物区分所有者も情報の開示を求めることができると解すべきである。

中国では不動産管理を巡る紛争については、訴訟による解決をできるだけ制限し、関係行政機関による解決を推奨する傾向がある。しかし、行政機関の解決に不服があるときは、行政不服審査を経、又はこれを経ないで行政訴訟によることが可能であり、むしろ解決を長引かせることになりかねないから、当事者の和解、人民法院での調停、仲裁機関での仲裁等私的自治の範囲での解決を図るべきである。

関連条文：『不動産管理条例』第35条。

第83条【建物区分所有者の義務並びに建物区分所有者総会及び建物区分所有者委員会の権限】①建物区分所有者は法令及び管理規約を遵守しなければならない。

②建物区分所有者総会又は建物区分所有者委員会は、ゴミの放置、汚染物若しくは騒音の排出、規約に反する動物の飼育、法規に反する建築、通路の占拠及び不動産管理費用の支払いの拒絶など、他人の適法な権利に損害を与える行為について、法令及び管理規約に従い、行為者に侵害の停止、危険の除去、妨害の排除及び損害の賠償を命じることができる。建物区分所有者は自己の適法な利益を侵害する行為について、法律に従い、人民法院に訴を提起することができる。

釈義

第1項は建物区分所有者の法令、及び管理規約の遵守義務を定めている。物権法第76条第1項第2号は普通決議をもって管理規約を作成し、改正しうるものと定めている。

第2項は建物区分所有権者が他の建物区分所有権者の適法な権利や利益を侵害する行為について建物区分所有権者総会もしくは建物区分所有権者委員会が侵害の停止、危険の除去、妨害排除、損害賠償を命ずることができる旨定めている。総会や委員会に強い権限を与え、紛争の自治的解決を図る趣旨である。紛争の早期の解決を目指すものでもあろう。建物区分所有権者全員からなる団体としての総会は社会团体法人として登記し、法人格を取得している場合には、訴訟当事者能力を有するから、加害者が命令に従わないときはこの者を被告として訴を提起することができるのと解されよう。その場合、建物区分所有権者委員会は法人の代表機関として、訴訟行為をなすことができると考えられる。法人格を取得していない場合には、訴訟当事者能力があるか否か、学説は分かれており、否定説が強い。従って、被害者個人が加害者に対して訴を提起することになろう。総会や委員会の命令に理由がないと判断する者は命令の無効を主張し、又は取消しを求めて人民法人に訴を提起することができるのと解される。又、被害を受け、総会に申し出ているにも拘わらず、総会も委員会も紛争解決に乗り出さない場合、又は加害者に対する命令が不十分であると判断する場合は、被害者たる建物区分所有権者は人民法院に訴を提起することができる。

関連条文：『不動産管理条例』第51条。