

中華人民共和国民法典における物権編の紹介と試訳

— 2007年物権法との比較の視点から

長 友 昭

要 旨

2020年に中華人民共和国民法典が制定された。この中国民法典の制定は、中国国内では待ち望まれていたものであり、経済交流・人的交流の大きさから、日本のビジネス界や一般社会への影響も少なくない。特に物権法の分野については、中国民法典において居住権の制度が創設された。2018年には、農地に関する請負経営権の再構成を図る〔三権分置〕制度の法的位置づけを明確にする農村土地請負法の改正もなされ、民法典に組み入れられた。このように注目度の高い部分でもあることから、本稿では、2020年に制定された中華人民共和国民法典の物権編と2007年に制定された中華人民共和国物権法を条文対照の形で、改正点を明らかにする試訳として紹介する。

キーワード：中国、民法典、物権法、請負経営権、居住権

I 訳者解題

本稿は、中国における不動産や動産の権利関係を規律する物権法の分野について、従来の2007年制定の中華人民共和国物権法（以下「物権法」とも称する）および2020年に採択されて2021年1月より施行される中華人民共和国民法典（以下「民法典」とも称する）の物権編の試訳を提供するものである。

新華社によれば、2020年5月28日15時08分に、13期全国人民代表大会3次会議において、中華人民共和国民法典が採択された。これをもって、中国「民法典時代」の正式な到来が宣言されたと報じられている⁽¹⁾。

中国の民法典制定をめぐる歴史は紆余曲折を経てきた⁽²⁾。これまで数次にわたり多数の草案が起草されたものの、なかなか制定はなされず、現実的には、民法典の構成要素を相対的に細かな1つ1つの法律として制定するという立法政策を採用することになった。それらが婚姻法（1980年）、相続法（1985年）、民法通則（1986年）、養子法（1992年）、担保法（1995年）、契約法（1999年）、物権法（2007年）、権利侵害責任法（2009年）、民法総則（2017年）等のいわゆる〔単行法〕として順次起草され、制定されていった。これらの法律は、それぞれ制定当時の先進

的な法制度なども取り入れられており、ある程度の法的安定性は確保されていたといえる。とはいえ、民法典の制定を求める声は強く、民事の基本法たる民法が制定されれば、その規律対象は広範にわたるため、その立法動向も注目されていた。

そして、今般、中華人民共和国民法典が制定された^③。民法典は全7編、1260条であり、総則、物権、契約〔合同〕、人格権、婚姻家族〔婚姻家庭〕、相続〔継承〕、権利侵害責任〔侵權責任〕の各編および附則で構成されている。

中国民法典の制定は、現地の新聞やニュースメディア等で大々的に報じられており、学界はもとより市民レベルでも注目されている。そして、昨今の急激な情勢の変化はあるにせよ、日本における中国との経済交流や人的交流の規模の大きさについては、言うまでもない。その意味で、中国民法典は、ビジネス界をはじめとする日本社会への影響も少なくないと思われる。そこで、本来であれば、民法典すべての考察ないし紹介をすべきところであるが、上述の通り、民法の各分野にわたり、それなりの歴史や実務の蓄積もあることから、ここではまず筆者の従来の研究分野に近い中国の土地・建物などの分野にかかわる物権編から作業を進めて行くこととした。

この物権法の分野については、民法典において居住権の制度が創設され、注目を集めている。2018年には、農地に関する請負経営権の再構成を図る〔三権分置〕制度の法的位置づけを明確にする農村土地請負法の改正がなされており^④、その成果は民法典にも取り込まれている。また、筆者は以前に、2007年の物権法の制定に際して、小口彦太教授（当時、早稲田大学教授。現在は早稲田大学名誉教授、江戸川大学学長）との共訳で、中華人民共和國物権法の翻訳を公表する機会を得た^⑤。そこで、今般の民法典の制定に際して、この物権法を筆者個人で検討し直したうえで、民法典における物権編の規定を条文対照の形で訳出して、資料として紹介することとした^⑥。

もっとも、まさに民法典が法典としての一定の体系性を有していることから、その一部のみを訳出して、1つの法律としてのまとまりを有する物権法のテキストと比較すると、体系的理解を欠くおそれもある。しかし、筆者の能力の限界もある。本稿においては、体系的理解不足については問題を認識していることを確認するにとどめ、民法典全体の制定過程や内容の考察、その体系性の分析等については、今後の課題としたい。

II 中華人民共和国民法典（物権編）（2020年制定，2021年1月1日施行） および中華人民共和國物権法（2007年，2021年1月1日廃止）の試訳

凡 例

- 翻訳においては、原文と訳文における条文上の前段・後段等の構造上の対応関係の維持を重視して、原文の「；」は「。」と訳さずに、「，」で訳出した。
- 民法典における物権法からの変更点等を明らかにするため、①新しい規範や文言が増加した部

分については民法典にゴシック体で示した。②削除された部分については物権法に取り消し線で示した。③法改正等にもなう表現の変更については民法典・物権法の対応部分にイタリック体で示した。④物権法以外の他の法律、法規、司法解釈等を取り込んだ部分については下線および当該条文を提示して示した。なお、これら①から④の区分については相対的なものであり、主に杜月秋＝孫政編『民法典条文対照與重点解読』法律出版社、2020年を参照した。

- 翻訳中の []内の語は原文、()内の語は訳者注を示すものである。

中華人民共和國民法典（抄）	中華人民共和國物権法
<p>(2020年5月28日第13期全国人民代表大会第3次会议で採択)</p> <p>第2編 物権</p> <p>第1分編 通則</p> <p>第1章 一般規定</p> <p>第2章 物権の設定、変更、譲渡および消滅</p> <p>第1節 不動産登記</p> <p>第2節 動産の引渡し</p> <p>第3節 その他の規定</p> <p>第3章 物権の保護</p> <p>第2分編 所有権</p> <p>第4章 一般規定</p> <p>第5章 国家所有権、集団所有権、私人所有権</p> <p>第6章 区分所有者〔業主〕の建築物区分所有権</p> <p>第7章 相隣関係</p> <p>第8章 共有</p> <p>第9章 所有権取得の特別規定</p> <p>第3分編 用益物権</p> <p>第10章 一般規定</p> <p>第11章 土地請負経営権</p> <p>第12章 建設用地使用権</p> <p>第13章 宅地〔宅基地〕使用権</p> <p>第14章 居住権</p> <p>第15章 地役権</p> <p>第4分編 担保物権</p> <p>第16章 一般規定</p> <p>第17章 抵当権</p> <p>第1節 普通〔一般〕抵当権</p> <p>第2節 根抵当権〔最高額抵押権〕</p> <p>第18章 質権</p> <p>第1節 動産質権</p> <p>第2節 権利質権</p> <p>第19章 留置権</p> <p>第5分編 占有</p> <p>第20章 占有</p>	<p>(2007年3月16日第10期全国人民代表大会第5次会议で採択)</p> <p>第1編 総則</p> <p>第1章 基本原則</p> <p>第2章 物権の設定、変更、譲渡および消滅</p> <p>第1節 不動産登記</p> <p>第2節 動産の引渡し</p> <p>第3節 その他の規定</p> <p>第3章 物権の保護</p> <p>第2編 所有権</p> <p>第4章 一般規定</p> <p>第5章 国家所有権、集団所有権、私人所有権</p> <p>第6章 区分所有者〔業主〕の建築物区分所有権</p> <p>第7章 相隣関係</p> <p>第8章 共有</p> <p>第9章 所有権取得の特別規定</p> <p>第3編 用益物権</p> <p>第10章 一般規定</p> <p>第11章 土地請負経営権</p> <p>第12章 建設用地使用権</p> <p>第13章 宅地〔宅基地〕使用権</p> <p>←新設</p> <p>第14章 地役権</p> <p>第4編 担保物権</p> <p>第15章 一般規定</p> <p>第16章 抵当権</p> <p>第1節 普通〔一般〕抵当権</p> <p>第2節 根抵当権〔最高額抵押権〕</p> <p>第17章 質権</p> <p>第1節 動産質権</p> <p>第2節 権利質権</p> <p>第18章 留置権</p> <p>第5編 占有</p> <p>第19章 占有</p> <p>附則</p>

第1分編 通則

第1章 一般規定

→削除

第205条 本編は物の帰属と物の利用によって生ずる民事関係を規律する。

→【民法典115条】物とは、不動産と動産からなるものである。権利が物権の客体となることを法律で規定する場合は、その規定による。

→【民法典114条】民事主体は法により物権を有する。

②本法で称する物権とは、権利者が法により特定の物について直接支配し、排他的な権利を有することを指し、所有権、用益物権、担保物権からなるものである。

第206条 国家は、公有制を主体として、多様な所有制経済が共に発展し、労働に応じた分配を主体として、多種の分配方式が併存する、社会主義市場経済体制等の社会主義基本的経済制度を堅持および改善する。

②国家は、公有制経済を強化、発展させ、非公有制経済の発展を鼓吹し、支持し、指導する。

③国家は社会主義市場経済を実行し、一切の市場主体の平等な法的地位と発展の権利を保障する。

第207条 国家、集団、私人およびその他の権利者の物権は法律により平等な保護を受け、いかなる組織[組織]、個人も侵害してはならない。

→【民法典116条】物権の種類と内容は法律によって定める。

第208条 不動産物権の設定、変更、譲渡および消滅は法律の規定に従って登記をしなければならない。動産物権の設定と譲渡は法律の規定に従って引き渡さなければならない。

第1編 総則

第1章 基本原則

第1条 国家の基本的経済制度を擁護し、社会主義市場経済秩序を擁護し、物の帰属を明確にし、物の効用を発揮させ、権利者の物権を保護するために、憲法にもとづき、本法を制定する。

第2条 ①物の帰属と利用によって生ずる民事関係は、本法を適用する。

②本法で称する物とは、不動産と動産からなるものである。権利が物権の客体となることを法律で規定する場合は、その規定による。

③本法で称する物権とは、権利者が法により特定の物について直接支配し、排他的な権利を有することを指し、所有権、用益物権、担保物権からなるものである。

第3条 国家は、社会主義初級段階において、公有制を主体として、多様な所有制経済が共に発展する基本的経済制度を堅持する。

②国家は、公有制経済を強化、発展させ、非公有制経済の発展を鼓吹し、支持し、指導する。

③国家は社会主義市場経済を実行し、一切の市場主体の平等な法的地位と発展の権利を保障する。

第4条 国家、集団、私人およびその他の権利者の物権は法律により保護を受け、いかなる単位[単位]、個人も侵害してはならない。

第5条 物権の種類と内容は法律によって定める。

第6条 不動産物権の設定、変更、譲渡および消滅は法律の規定に従って登記をしなければならない。動産物権の設定と譲渡は法律の規定に従って引き渡さなければならない。

→削除

第7条—物権の取得と行使については、法律を遵守し、社会道徳を尊重しなければならない、公共の利益と他人の合法的権利と利益を害してはならない。

→削除

第8条—他の関連する法律で物権について別に特別の規定がある場合は、その規定による。

第2章 物権の設定、変更、譲渡および消滅

第2章 物権の設定、変更、譲渡および消滅

第1節 不動産登記

第1節 不動産登記

第209条 不動産物権の設定、変更、譲渡、消滅は、法により登記をすることを経て効力が発生するものとし、登記をしなければ、効力は発生しないが、但し法律に別段の規定がある場合はこの限りでない。

第9条 不動産物権の設定、変更、譲渡、消滅は、法により登記をすることを経て効力が発生するものとし、登記をしなければ、効力は発生しないが、但し法律に別段の規定がある場合はこの限りでない。

②法により国家所有に属する自然資源については、所有権は登記しなくてもよい。

②法により国家所有に属する自然資源については、所有権は登記しなくてもよい。

第210条 不動産登記は、不動産所在地の登記機関によって行う。

第10条 不動産登記は、不動産所在地の登記機関によって行う。

②国家は不動産に対して統一的登記制度を実施する。統一的登記の範囲、登記機関、および登記の方法は法律、行政法規によって定める。

②国家は不動産に対して統一的登記制度を実施する。統一的登記の範囲、登記機関、および登記の方法は法律、行政法規によって定める。

第211条 当事者が登記を申請する場合、それぞれの登記事項にもとづき権利帰属証明 [権属証明]、不動産の境界、面積等の必要な資料を提供しなければならない。

第11条 当事者が登記を申請する場合、それぞれの登記事項にもとづき権利帰属証明 [権属証明]、不動産の境界、面積等の必要な資料を提供しなければならない。

第212条 登記機関は以下の列挙する職責を履行しなければならない。

第12条 登記機関は以下に列挙する職責を履行しなければならない。

(一) 申請人の提供した権利帰属証明及びその他の必要資料を審査する

(一) 申請人の提供した権利帰属証明及びその他の必要資料を審査する

(二) 登記関連事項について申請人に問い尋ねる

(二) 登記関連事項について申請人に問い尋ねる

(三) 事実即して、すみやかに関連事項を登記する

(三) 事実即して、すみやかに関連事項を登記する

(四) 法律、行政法規に規定するその他の職責。

(四) 法律、行政法規に規定するその他の職責。

②登記を申請している不動産の関連状況につきよりいっそうの証明が必要な場合は、登記機関は申請人に資料を補充するよう求めることができ、必要ときは実地調査をすることができる。

②登記を申請している不動産の関連状況につきよりいっそうの証明が必要な場合は、登記機関は申請人に資料を補充するよう求めることができ、必要ときは実地調査をすることができる。

第 213 条 登記機関は以下に列挙する行為があつてはならない。

- (一) 不動産についての評価を行うよう要求する
- (二) 年度検査等の名目で重ねて登記を行う
- (三) 登記の職責の範囲を超えたその他の行為。

第 214 条 不動産物権の設定、変更、譲渡、消滅について、法律の規定により登記をしなければならない場合は、不動産登記簿に記載した時から効力が生じる。

第 215 条 当事者間で不動産物権の設定、変更、譲渡、消滅に関する契約を締結した場合、法律に別段の規定がある、または当事者に別段の約定があるときのほか、契約成立の時より効力が発生するものとするが、物権の登記が行われていないときであっても、契約の効力に影響を与えない。

第 216 条 不動産登記簿は物権の帰属と内容の根拠である。

②不動産登記簿は登記機関が管理する。

第 217 条 不動産の権利帰属証書は権利者が当該不動産物権を有することの証明をなす。不動産の権利帰属証書に記載する事項は、不動産登記簿と一致しなければならないが、記載が一致しない場合は、不動産登記簿に確かに誤りがあることを証明する証拠があるときを除き、不動産登記簿を基準とする。

第 218 条 権利者、利害関係者は、**不動産登記資料**の問い合わせ、複写を申請することができ、登記機関は提供しなければならない。

第 219 条 **利害関係者は、権利者の不動産登記資料を公開、不法使用してはならない。**

第 220 条 権利者、利害関係者が不動産登記簿記載の事項が誤っていると判断した場合、更正登記を申請することができる。不動産登記簿記載の権利者が書面にて更正に同意する、または登記の記載に確かに誤りがあることを証明する証拠があるときは、登記機関は更正しなければならない。

②不動産登記簿記載の権利者が更正に同意しないときは、利害関係者は異議登記を申請することがで

第 13 条 登記機関は以下に列挙する行為があつてはならない。

- (一) 不動産についての評価を行うよう要求する
- (二) 年度検査等の名目で重ねて登記を行う
- (三) 登記の職責の範囲を超えたその他の行為。

第 14 条 不動産物権の設定、変更、譲渡、消滅について、法律の規定により登記をしなければならない場合は、不動産登記簿に記載した時から効力が生じる。

第 15 条 当事者間で不動産物権の設定、変更、譲渡、消滅に関する契約を締結した場合、法律に別段の規定がある、または契約に別段の約定があるときのほか、契約成立の時より効力が発生するものとするが、物権の登記が行われていないときであっても、契約の効力に影響を与えない。

第 16 条 不動産登記簿は物権の帰属と内容の根拠である。

②不動産登記簿は登記機関が管理する。

第 17 条 不動産の権利帰属証書は権利者が当該不動産物権を有することの証明をなす。不動産の権利帰属証書に記載する事項は、不動産登記簿と一致しなければならないが、記載が一致しない場合は、不動産登記簿に確かに誤りがあることを証明する証拠があるときを除き、不動産登記簿を基準とする。

第 18 条 権利者、利害関係者は、登記資料の問い合わせ、複写を申請することができ、登記機関は提供しなければならない。

←新設…【不動産登記暫行条例 28 条参照】

第 19 条 権利者、利害関係者が不動産登記簿記載の事項が誤っていると判断した場合、更正登記を申請することができる。不動産登記簿記載の権利者が書面にて更正に同意する、または登記の記載に確かに誤りがあることを証明する証拠があるときは、登記機関は更正しなければならない。

②不動産登記簿記載の権利者が更正に同意しないときは、利害関係者は異議登記を申請することがで

きる。登記機関が異議登記を認めて、申請人が異議登記の日より15日以内に訴えを提起しないときは、異議登記は効力を失う。異議登記が不当で、権利者に損害を与えたときは、権利者は申請者に損害賠償を請求することができる。

第221条 当事者が建物売買の合意を締結、またはその他の不動産物権の合意を締結して、将来物権を実現することを保障するために、約定にもとづいて登記機関に予告登記を申請することができる。予告登記後、予告登記の権利者の同意を経ずに当該不動産を処分したときは、物権の効力は生じない。

②予告登記後、債権が消滅した、または不動産登記を行うことができる日より90日以内に登記を申請しないときは、予告登記は効力を失う。

第222条 当事者が虚偽の材料を提供して登記を申請し、他人に損害を与えた場合は、賠償責任を負わなければならない。

②登記の誤りにより、他人に損害を与えたときは、登記機関は賠償責任を負わなければならない。登記機関は賠償をした後、登記の誤りをもたらした者に求償することができる。

第223条 不動産登記費用は件数に応じて徴収するものとし、不動産の面積、容積、または価額の割合によって徴収してはならない。

第2節 動産の引渡し

第224条 動産物権の設定と譲渡は、引渡の時より効力が発生するが、但し法律に別段の規定がある場合はこの限りでない。

第225条 船舶、航空機および自動車等の物権の設定、変更、譲渡、消滅については、登記を経ているなければ善意の第三者に対抗できない。

第226条 動産物権の設定、および譲渡の前に、権利者がすでに当該動産を占有している場合、物権は法律行為が効力を生じたときから効力が発生する。

第227条 動産物権の設定および譲渡の前に、第三者が当該動産を占有している場合、引渡義務を負

きる。登記機関が異議登記を認めたときは、申請人が異議登記の日より15日以内に訴えを提起しなければ、異議登記は効力を失う。異議登記が不当で、権利者に損害を与えたときは、権利者は申請者に損害賠償を請求することができる。

第20条 当事者が建物またはその他の不動産物権を売買する合意〔協議〕を締結して、将来物権を実現することを保障するために、約定にもとづいて登記機関に予告登記を申請することができる。予告登記後、予告登記の権利者の同意を経ずに当該不動産を処分したときは、物権の効力は生じない。

②予告登記後、債権が消滅した、または不動産登記を行うことができる日より3か月以内に登記を申請しないときは、予告登記は効力を失う。

第21条 当事者が虚偽の材料を提供して登記を申請し、他人に損害を与えた場合は、賠償責任を負わなければならない。

②登記の誤りにより、他人に損害を与えたときは、登記機関は賠償責任を負わなければならない。登記機関は賠償をした後、登記の誤りをもたらした者に求償することができる。

第22条 不動産登記費用は件数に応じて徴収するものとし、不動産の面積、容積、または価額の割合によって徴収してはならない。具体的な徴収基準は、國務院の関連部門が価格主管部門と共同で規定する。

第2節 動産の引渡し

第23条 動産物権の設定と譲渡は、引渡の時より効力が発生するが、但し法律に別段の規定がある場合はこの限りでない。

第24条 船舶、航空機および自動車等の物権の設定、変更、譲渡、消滅については、登記を経ているなければ善意の第三者に対抗できない。

第25条 動産物権の設定、および譲渡の前に、権利者がすでに法により当該動産を占有している場合、物権は法律行為が効力を生じたときから効力が発生する。

第26条 動産物権の設定および譲渡の前に、第三者が法により当該動産を占有している場合、引渡

う者は、第三者に原物返還請求権を譲渡することを通じて引渡しに代替させることができる。

第 228 条 動産物権を譲渡するときに、譲渡人が引き続き当該動産を占有し続けることを当事者が約定した場合、物権は当該約定が効力を生じたときから効力が発生する。

第 3 節 その他の規定

第 229 条 人民法院、仲裁機関の法律文書または人民政府の取用決定等により、物権の設定、変更、譲渡または消滅がなされた場合、法律文書または取用決定等の効力が生じたときから効力が発生する。

第 230 条 相続により物権を取得した場合、相続が開始されたときから効力が発生する。

第 231 条 建物〔房屋〕の合法的な建造、立退き等の事実行為により物権を設定または消滅させる場合は、事実行為がなされたときから効力が発生する。

第 232 条 本節の規定により不動産物権を有する場合、法律の規定により登記をすることが必要とされているときは、登記を経ていなければ、物権の効力は発生しない。

第 3 章 物権の保護

第 233 条 物権が侵害を受けた場合、権利者は和解、調停、仲裁、訴訟等の手段を通じて解決することができる。

第 234 条 物権の帰属、内容によって紛争が生じた場合、利害関係者は権利の確認を請求することができる。

第 235 条 権限なく不動産または動産が占有されている場合、権利者は原物の返還を請求することができる。

第 236 条 物権が妨害された、または物権が妨害される可能性がある場合、権利者は妨害の排除または危険の除去を請求することができる。

義務を負う者は、第三者に原物返還請求権を譲渡することを通じて引渡しに代替させることができる。

第 27 条 動産物権を譲渡するときに、譲渡人が引き続き当該動産を占有し続けることを双方が約定した場合、物権は当該約定が効力を生じたときから効力が発生する。

第 3 節 その他の規定

第 28 条 人民法院、仲裁委員会の法律文書または人民政府の取用決定等により、物権の設定、変更、譲渡または消滅がなされた場合、法律文書または人民政府の取用決定等の効力が生じたときから効力が発生する。

第 29 条 相続または遺贈により物権を取得した場合、相続または遺贈が開始されたときから効力が発生する。

第 30 条 建物〔房屋〕の合法的な建造、立退き等の事実行為により物権を設定または消滅させる場合は、事実行為がなされたときから効力が発生する。

第 31 条 本法第 28 条ないし 30 条の規定により不動産物権を有する場合、当該物権を処分するとき、法律の規定により登記をすることが必要とされているときは、登記を経ていなければ、物権の効力は発生しない。

第 3 章 物権の保護

第 32 条 物権が侵害を受けた場合、権利者は和解、調停、仲裁、訴訟等の手段を通じて解決することができる。

第 33 条 物権の帰属、内容によって紛争が生じた場合、利害関係者は権利の確認を請求することができる。

第 34 条 権限なく不動産または動産が占有されている場合、権利者は原物の返還を請求することができる。

第 35 条 物権が妨害された、または物権が妨害される可能性がある場合、権利者は妨害の排除または危険の除去を請求することができる。

第 237 条 不動産または動産が毀損された場合、権利者は**法により**修理、作りなおし [重作]、交換または原状回復を請求することができる。

第 238 条 物権を侵害し、権利者に損害を与えた場合、権利者は**法により**損害賠償を請求ことができ、また、**法により**その他の民事責任を負うように請求することができる。

第 239 条 本章で規定する物権の保護方式は、単独で適用することもでき、また、権利が侵害された状況にもとづいて併合して適用することもできる。

第 2 分編 所有権

第 4 章 一般規定

第 240 条 所有権者は、自己の不動産または動産について、法により占有、使用、収益、処分の権利を有する。

第 241 条 所有権者は、自己の不動産または動産の上に用益物権および担保物権を設定する権利を有する。用益物権者、担保物権者の権利の行使は、所有権者の権利と利益を害してはならない。

第 242 条 国家所有に専属することが法律で規定されている不動産および動産は、いかなる**組織**または個人も所有権を取得することができない。

第 243 条 公共の利益の必要のために、法律で規定する権限と手続にもとづき、集団所有の土地および**組織**、個人の建物ならびにその他の不動産を収用することができる。

②**集団所有の土地の収用は、法により土地補償費、生活安定 [安置] 補助費、および農村村民住宅、その他の地上付着物と未成熟作物等の補償費の費用をすみやかに十分に支払い、なおかつ被収用地の農民の社会保障費用を手配し、被収用地の農民の生活を保障し、被収用地の農民の合法的な権利と利益を保護しなければならない。**

③**組織**、個人の建物およびその他の不動産を収用

第 36 条 不動産または動産が毀損された場合、権利者は修理、作りなおし [重作]、交換または原状回復を請求することができる。

第 37 条 物権を侵害し、権利者に損害を与えた場合、権利者は損害賠償を請求ことができ、また、その他の民事責任を負うように請求することができる。

第 38 条 本章で規定する物権の保護方式は、単独で適用することもでき、また、権利が侵害された状況にもとづいて併合して適用することもできる。

②物権を侵害して、民事責任を負うほか、行政管理規定に違反している場合は、法により行政責任を負わせるが、**犯罪を構成するときは、法により刑事責任を追究する。**

第 2 編 所有権

第 4 章 一般規定

第 39 条 所有権者は、自己の不動産または動産について、法により占有、使用、収益、処分の権利を有する。

第 40 条 所有権者は、自己の不動産または動産の上に用益物権および担保物権を設定する権利を有する。用益物権者、担保物権者の権利の行使は、所有権者の権利と利益を害してはならない。

第 41 条 国家所有に専属することが法律で規定されている不動産および動産は、いかなる**単位**および個人も所有権を取得することができない。

第 42 条 公共の利益の必要のために、法律で規定する権限と手続にもとづき、集団所有の土地および**単位**、個人の建物ならびにその他の不動産を収用することができる。

②**集団所有の土地の収用は、法により土地補償費、生活安定 [安置] 補助費、地上付着物と作物の補償費等の費用を十分に支払い、被収用地の農民の社会保障費用を手配し、被収用地の農民の生活を保障し、被収用地の農民の合法的な権利と利益を保護しなければならない。**

③**単位**、個人の建物およびその他の不動産を収用

する場合は、法により収用補償をして、被収用者の合法的な権利と利益を保護しなければならないものとし、個人の住宅を収用するときは、さらに被収用者の居住条件を保障しなければならない。

- ④いかなる組織または個人も収用補償費等の費用を横領、流用、不正分割、不正留置、未払いしてはならない。

第244条 国家は、耕地について特別の保護を実行し、農用地の建設用地への転用を厳しく制限し、建設用地の総量を統御する。法律で規定する権限および手続きに違反して集団所有の土地を収用してはならない。

第245条 応急措置、災難救助、伝染病予防統御等の緊急の必要により、法律の規定する権限と手続きにもとづき組織、個人の不動産または動産を徴用〔徴用〕することができる。徴用された不動産または動産は、使用後に、被徴用者に返還しなければならない。組織、個人の不動産または動産が徴用された、もしくは徴用後に毀損、滅失したときは、補償しなければならない。

第5章 国家所有権、集団所有権、私人所有権

第246条 国家所有に属すると法律で規定された財産は、国家所有すなわち全人民所有に属する。

- ②国有財産は、國務院が国家を代表して所有権を行使する。法律に別段の規定がある場合は、その規定による。

第247条 鉱物資源、水流、海域は国家所有に属する。

第248条 住民のいない海の島は、国家所有に属し、國務院は国家を代表して住民のいない海の島の所有権を行使する。

第249条 都市〔城市〕の土地は、国家所有に属する。国家所有に属すると法律で規定された農村および都市郊外の土地は、国家所有に属する。

第250条 森林、山嶺、草原、荒地、砂洲地等の自然資源は、国家所有に属するが、但し集団所有に属すると法律で規定されている場合はこの限りでない。

する場合は、法により立退き補償をして、被収用者の合法的な権利と利益を保護しなければならないものとし、個人の住宅を収用するときは、さらに被収用者の居住条件を保障しなければならない。

- ④いかなる単位および個人も収用補償費等の費用を横領、流用、不正分割、不正留置、未払いしてはならない。

第43条 国家は、耕地について特別の保護を実行し、農用地の建設用地への転用を厳しく制限し、建設用地の総量を統御する。法律で規定する権限および手続きに違反して集団所有の土地を収用してはならない。

第44条 応急措置、災難救助等の緊急の必要により、法律の規定する権限と手続きにもとづき単位、個人の不動産または動産を徴用〔徴用〕することができる。徴用された不動産または動産は、使用後に、被徴用者に返還しなければならない。単位、個人の不動産または動産が徴用された、もしくは徴用後に毀損、滅失したときは、補償しなければならない。

第5章 国家所有権、集団所有権、私人所有権

第45条 国家所有に属すると法律で規定された財産は、国家所有すなわち全人民所有に属する。

- ②国有財産は、國務院が国家を代表して所有権を行使する。法律に別段の規定がある場合は、その規定による。

第46条 鉱物資源、水流、海域は国家所有に属する。

←新設

第47条 都市〔城市〕の土地は、国家所有に属する。国家所有に属すると法律で規定された農村および都市郊外の土地は、国家所有に属する。

第48条 森林、山嶺、草原、荒地、砂洲地等の自然資源は、国家所有に属するが、但し集団所有に属すると法律で規定されている場合はこの限りでない。

第 251 条 国家所有に属すると法律で規定されている野生動物資源は、国家所有に属する。

第 252 条 無線電信周波数スペクトル資源は国家所有に属する。

第 253 条 国家所有に属すると法律で規定される文物は、国家所有に属する。

第 254 条 国防資産は国家所有に属する。

②鉄道、自動車道路、電力施設、電信施設および天然ガスパイプライン等のインフラで、法律の規定にもとづいて国家所有とされるものは、国家所有に属する。

第 255 条 国家機関は、直接支配する不動産、動産について、占有、使用および法律と国務院の関連規定にもとづいて処分する権利を有する。

第 256 条 国家が運営する事業単位は、直接支配する不動産、動産について、占有、使用および法律と国務院の関連規定にもとづいて収益、処分する権利を有する。

第 257 条 国家が出資する企業は、国務院、地方人民政府が法律、行政法規の規定にもとづき、それぞれ国家を代表して出資者の職責を履行し、出資者の権利と利益を有する。

第 258 条 国家所有の財産は、法律の保護を受け、いかなる組織または個人も横領、略奪、不正分割、不正留置、破壊を禁止する。

第 259 条 国有財産の管理、監督の職責を履行する機関およびその職員は、法により国有財産についての管理、監督を強化し、国有財産の価値の維持、増進を促進し、国有財産の損失を防止しなければならないものとし、職権を濫用し、職務を懈怠し、国有財産の損失をもたらした場合は、法により法的責任を負わなければならない。

②国有財産管理規定に違反して、企業の制度改革、合併・分割、関連取引の過程で、廉価譲渡、共謀による不正分割、みだりな担保提供またはその他の方式で国有財産に損失をもたらした場合は、法により法的責任を負わなければならない。

第 260 条 集団所有の不動産と動産には以下のものが含まれる。

第 49 条 国家所有に属すると法律で規定されている野生動物資源は、国家所有に属する。

第 50 条 無線電信周波数スペクトル資源は国家所有に属する。

第 51 条 国家所有に属すると法律で規定される文物は、国家所有に属する。

第 52 条 国防資産は国家所有に属する。

②鉄道、自動車道路、電力施設、電信施設および天然ガスパイプライン等のインフラで、法律の規定にもとづいて国家所有とされるものは、国家所有に属する。

第 53 条 国家機関は、直接支配する不動産、動産について、占有、使用および法律と国務院の関連規定にもとづいて処分する権利を有する。

第 54 条 国家が運営する事業単位は、直接支配する不動産、動産について、占有、使用および法律と国務院の関連規定にもとづいて収益、処分する権利を有する。

第 55 条 国家が出資する企業は、国務院、地方人民政府が法律、行政法規の規定にもとづき、それぞれ国家を代表して出資者の職責を履行し、出資者の権利と利益を有する。

第 56 条 国家所有の財産は、法律の保護を受け、いかなる単位および個人も横領、略奪、不正分割、不正留置、破壊を禁止する。

第 57 条 国有財産の管理、監督の職責を履行する機関およびその職員は、法により国有財産についての管理、監督を強化し、国有財産の価値の維持、増進を促進し、国有財産の損失を防止しなければならないものとし、職権を濫用し、職務を懈怠し、国有財産の損失をもたらした場合は、法により法的責任を負わなければならない。

②国有財産管理規定に違反して、企業の制度改革、合併・分割、関連取引の過程で、廉価譲渡、共謀による不正分割、みだりな担保提供またはその他の方式で国有財産に損失をもたらした場合は、法により法的責任を負わなければならない。

第 58 条 集団所有の不動産と動産には以下のものが含まれる。

<ul style="list-style-type: none"> (一) 集団所有に属すると法律で規定される土地，森林，山嶺，草原，荒地，砂洲 (二) 集団所有の建築物，生産施設，農田水利施設 (三) 集団所有の教育，科学，文化，衛生，体育等の施設 四 集団所有のその他の不動産と動産。 	<ul style="list-style-type: none"> (一) 集団所有に属すると法律で規定される土地，森林，山嶺，草原，荒地，砂洲 (二) 集団所有の建築物，生産施設，農田水利施設 (三) 集団所有の教育，科学，文化，衛生，体育等の施設 四 集団所有のその他の不動産と動産。
<p>第 261 条 農民が集団で所有する不動産と動産は，本集団の構成員の集団的所有に属する。</p>	<p>第 59 条 農民が集団で所有する不動産と動産は，本集団の構成員の集団的所有に属する。</p>
<p>②以下に列举する事項は，法定の手続により本集団の構成員によって決定される。</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 土地請負計画および土地を本集団以外の組織または個人に請け負わせる場合 (二) 個々の請負経営者間での請負地の調整 (三) 土地補償費等の費用の使用，分配方法 四 集団が出資する企業の所有権の変動等の事項 (五) 法律で規定するその他の事項。 	<p>②以下に列举する事項は，法定の手続により本集団の構成員によって決定される。</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 土地請負計画および土地を本集団以外の単位または個人に請け負わせる場合 (二) 個々の請負経営者間での請負地の調整 (三) 土地補償費等の費用の使用，分配方法 四 集団が出資する企業の所有権の変動等の事項 (五) 法律で規定するその他の事項。
<p>第 262 条 集団所有の土地，森林，山嶺，草原，荒地，砂洲等は，以下に列举する規定にもとづいて所有権を行使する。</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 村の農民集団所有に属するものは，村の集団経済組織また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 つ以上の農民集団所有に分かれて属するものは，村内の各当該集団経済組織または村民小組が集団を代表して所有権を行使する (三) 郷鎮の農民集団所有に属するものは，郷鎮集団経済組織が集団を代表して所有権を行使する。 	<p>第 60 条 集団所有の土地，森林，山嶺，草原，荒地，砂洲等は，以下に列举する規定にもとづいて所有権を行使する。</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 村の農民集団所有に属するものは，村の集団経済組織また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 つ以上の農民集団所有に分かれて属するものは，村内の各当該集団経済組織または村民小組が集団を代表して所有権を行使する (三) 郷鎮の農民集団所有に属するものは，郷鎮集団経済組織が集団を代表して所有権を行使する。
<p>第 263 条 城鎮〔城鎮〕の集団所有の不動産と動産は，法律，行政法規の規定にもとづき本集団が占有，使用，収益および処分の権利を有する。</p>	<p>第 61 条 城鎮〔城鎮〕の集団所有の不動産と動産は，法律，行政法規の規定にもとづき本集団が占有，使用，収益および処分の権利を有する。</p>
<p>第 264 条 農村集団経済組織または村民委員会，村民小組は，法律，行政法規および章程，村規民約にもとづいて本集団の構成員に集団財産の状況を公表しなければならない。集団の構成員は関連資</p>	<p>第 62 条 集団経済組織または村民委員会，村民小組は，法律，行政法規および章程，村規民約にもとづいて本集団の構成員に集団財産の状況を公表しなければならない。</p>

料を閲覧、複製する権利を有する。

第 265 条 集団所有の財産は法律の保護を受けるものとし、いかなる組織または個人も横領、略奪、不正分割、破壊を禁止する。

②農村集団経済組織、村民委員会またはその責任者が下した決定によって集団構成員の合法的な権利と利益が侵害された場合、侵害を受けた集団の構成員は、人民法院に取消しを請求することができる。

第 266 条 私人は、その合法的な収入、建物、生活用品、生産用具 [工具]、原材料等の不動産と動産について所有権を有する。

→削除

第 267 条 私人の合法的財産は法的保護を受け、いかなる組織または個人も横領、略奪、破壊を禁止する。

第 268 条 国家、集団および私人は法により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、集団および私人が所有する不動産または動産が企業に出資された場合、出資者は約定または出資の割合にもとづき資産の収益、重大な意思決定および経営管理者の選任等の権利を有し、義務を履行する。

第 269 条 営利法人はその不動産および動産について法律、行政法規および定款に照らして占有、使用、収益、処分する権利を有する。

②営利法人以外の法人は、その不動産および動産の権利について、関連する法律、行政法規及び定款の規定を適用する。

第 270 条 社会団体法人、非営利法人[捐助法人]が法により所有する不動産および動産は、法的保護を受ける。

第 6 章 区分所有者の建築物区分所有権

第 271 条 区分所有者は、建築物内の住居 [住宅]、

第 63 条 集団所有の財産は法律の保護を受けるものとし、いかなる単位および個人も横領、略奪、不正分割、破壊を禁止する。

②集団経済組織、村民委員会またはその責任者が下した決定によって集団構成員の合法的な権利と利益が侵害された場合、侵害を受けた集団の構成員は、人民法院に取消しを請求することができる。

第 64 条 私人は、その合法的な収入、建物、生活用品、生産用具 [工具]、原材料等の不動産と動産について所有権を有する。

第 65 条—私人の合法的な貯蓄、投資およびその収益は法的保護を受ける。—

②国家は法律の規定にもとづき私人の相続権およびその他の合法的な権利と利益を保護する。—

第 66 条 私人の合法的財産は法的保護を受け、いかなる単位および個人も横領、略奪、破壊を禁止する。

第 67 条 国家、集団および私人は法により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、集団および私人が所有する不動産または動産が企業に出資された場合、出資者は約定または出資の割合にもとづき資産の収益、重大な意思決定および経営管理者の選任等の権利を有し、義務を履行する。

第 68 条 企業法人はその不動産および動産について法律、行政法規および定款に照らして占有、使用、収益、処分する権利を有する。

②企業法人以外の法人は、その不動産および動産の権利について、関連する法律、行政法規及び定款の規定を適用する。

第 69 条 社会団体が法により所有する不動産および動産は、法的保護を受ける。

第 6 章 区分所有者の建築物区分所有権

第 70 条 区分所有者は、建築物内の住居 [住宅]、

事業用建物〔経営性用居〕等の専有部分については所有権を有し、専有部分以外の共有部分については共有および共同管理の権利を有する。

第 272 条 区分所有者はその建築物の専有部分について占有、使用、収益および処分^①の権利を有する。区分所有者が権利を行使する場合、建築物の安全に危害を及ぼしてはならず、他の区分所有者の合法的な権利と利益を害してはならない。

第 273 条 区分所有者は建築物の専有部分以外の共有部分について、権利を有し、義務を負うものとし、権利の放棄を理由として義務の不履行をしてはならない。

②区分所有者が建築物内の住居、事業用建物を譲渡する場合は、その共有部分について有する共有および共同管理の権利も一括して譲渡される。

第 274 条 建築区画内の道路は、区分所有者の共有に属するものとするが、但し城鎮〔城鎮〕の公共道路に属するものはこの限りではない。建築区画内の緑地は、所有者の共有に属するものとするが、但し城鎮の公共緑地に属するものまたは明示的に個人に属するものはこの限りでない。建築区画内のその他の公共場所、公用施設およびビルサービス用建物は、区分所有者の共有に属する。

第 275 条 建築区域内において、自動車駐車のために計画された駐車場、車庫の帰属は、当事者が売買、プレミアとしての無償支給〔附贈〕または賃貸等の方式を通して約定するものとする。

②区分所有者が共有する道路、またはその他の土地を占有して自動車駐車場に用いる場合は、区分所有者の共有に属するものとする。

第 276 条 建築区域内において、自動車駐車のために計画された駐車場、車庫は、まず区分所有者の需要を満たさせなければならない。

第 277 条 区分所有者は、区分所有者大会を設立して、区分所有者委員会を選出できる。区分所有者大会、区分所有者委員会の成立の具体的な要件および手続きは、法律、法規の規定による。

②地方人民政府の関連部門、居民委員会は、区分所有者大会の設立ならびに区分所有者委員会の選出について指導および協力しなければならない。

事業用建物〔経営性用居〕等の専有部分については所有権を有し、専有部分以外の共有部分については共有および共同管理の権利を有する。

第 71 条 区分所有者はその建築物の専有部分について占有、使用、収益および処分^①の権利を有する。区分所有者が権利を行使する場合、建築物の安全に危害を及ぼしてはならず、他の区分所有者の合法的な権利と利益を害してはならない。

第 72 条 区分所有者は建築物の専有部分以外の共有部分について、権利を有し、義務を負うものとし、権利の放棄をもって義務の不履行をしてはならない。

②区分所有者が建築物内の住居、事業用建物を譲渡する場合は、その共有部分について有する共有および共同管理の権利も一括して譲渡される。

第 73 条 建築区画内の道路は、区分所有者の共有に属するものとするが、但し城鎮〔城鎮〕の公共道路に属するものはこの限りではない。建築区画内の緑地は、所有者の共有に属するものとするが、但し城鎮の公共緑地に属するものまたは明示的に個人に属するものはこの限りでない。建築区画内のその他の公共場所、公用施設およびビルサービス用建物は、区分所有者の共有に属する。

第 74 条②建築区域内において、自動車駐車のために計画された駐車場、車庫の帰属は、当事者が売買、プレミアとしての無償支給〔附贈〕または賃貸等の方式を通して約定するものとする。

③区分所有者が共有する道路、またはその他の土地を占有して自動車駐車場に用いる場合は、区分所有者の共有に属するものとする。

第 74 条①建築区域内において、自動車駐車のために計画された駐車場、車庫は、まず区分所有者の需要を満たさせなければならない。

第 75 条 区分所有者は、区分所有者大会を設立して、区分所有者委員会を選出できる。

②地方人民政府の関連部門は、区分所有者大会の設立ならびに区分所有者委員会の選出について指導および協力しなければならない。

第 278 条 以下に列挙する事項は、区分所有者が共同で決定するものとする。

- (一) 区分所有者大会の議事規則の制定と改正
- (二) 管理規約の制定と改正
- (三) 区分所有者委員会の選挙または区分所有者委員会のメンバーの変更
- (四) ビルサービス企業またはその他の管理人の選任および解任
- (五) 建築物およびその付属施設の維持修繕資金の使用
- (六) 建築物およびその付属施設の維持修繕資金の徴収
- (七) 建築物およびその付属施設の改築および建替え
- (八) 共有部分の用途または共有部分を利用して従事する事業活動の変更
- (九) 共有および共同管理の権利に関するその他の重大な事項。

②区分所有者の共同決定事項は、専有部分の面積が3分の2以上を占める区分所有者、且つ人数が3分の2以上を占める区分所有者が評決に賛同しなければならない。前項第六号ないし第八号で規定する事項を決定する場合は、専有部分の面積が四分の三以上の区分所有者が評決に参加し、且つ人数が四分の三以上の半分以上の区分所有者が評決に参加する同意を得なければならない。前項のその他の事項を決定するときは、専有部分の面積が過半数の区分所有者が評決に賛同し、且つ人数が過半数の区分所有者が参加に賛同する同意を得なければならない。

第 279 条 区分所有者は、法律、法規及び管理規約に違反して、住居を事業用建物に変更してはならない。区分所有者が住居を事業用建物に変更する場合は、法律、法規および管理規約を遵守するほか、利害関係を有する区分所有者の一致した同意を得なければならない。

第 280 条 区分所有者大会または区分所有者委員会

第 76 条 以下に列挙する事項は、区分所有者が共同で決定するものとする。

- (一) 区分所有者大会の議事規則の制定と改正
- (二) 建築物およびその付属施設の管理規約の制定と改正
- (三) 区分所有者委員会の選挙または区分所有者委員会のメンバーの変更
- (四) ビルサービス企業またはその他の管理人の選任および解任
- (五) 建築物およびその付属施設の維持修繕資金の徴収と使用
- (六) 建築物およびその付属施設の改築および建替え
- (七) 共有および共同管理の権利に関するその他の重大な事項。

②前項第五号ないし第六号で規定する事項を決定する場合は、専有部分の建築物の総面積の3分の2以上の区民所有者かつ総人数の3分の2以上の区分所有者の同意を経なければならない。前項のその他の事項を決定するときは、専有部分の建築物の総面積が過半数の区分所有者かつ総人数の過半数の区分所有者の同意を経なければならない。

第 77 条 区分所有者は、法律、法規及び管理規約に違反して、住居を事業用建物に変更してはならない。区分所有者が住居を事業用建物に変更する場合は、法律、法規および管理規約を遵守するほか、利害関係を有する区分所有者の同意を得なければならない。

第 78 条 区分所有者大会または区分所有者委員会

の決定は、区分所有者に対して法的拘束力を有する。

- ②区分所有者大会または区分所有者委員会がなした決定が区分所有者の合法的な権利と利益を侵害する場合、侵害を受けた区分所有者は取消しを人民法院に請求することができる。

第 281 条 建築物およびその付属施設の維持修理資金は、区分所有者の共有に属する。区分所有者の共同決定を経て、エレベーター、屋上、外壁、バリアフリー施設等の共有部分の維持修理、更新および改造に使用することができる。建築物およびその付属施設の維持修理資金の徴収、使用の状況は定期的に公開しなければならない。

- ②緊急状況下で建築物及びその付属施設を維持修理する場合、区分所有者大会または区分所有者委員会は建築物及びその付属施設の維持修理資金の使用を法により申請することができる。

第 282 条 建設単位、不動産サービス企業またはその他の管理人等が、区分所有者の共有部分を利用して生じた収入は、合理的なコストを控除した後、区分所有者の共有に属する。

第 283 条 建築物およびその付属施設の費用の分担、収益分配等の事項は、約定がある場合は約定に基づくものとし、約定がない、または約定が不明確な場合は区分所有者の専有部分の面積に占める割合に基づいて確定する。

第 284 条 区分所有者は建築物およびその付属施設を自ら管理ことができ、またビルサービス企業またはその他の管理人に管理を委託することもできる。

- ②建設単位によって委託されたビルサービス企業またはその他の管理人について、区分所有者は法により変更する権利を有する。

第 285 条 ビルサービス企業またはその他の管理人は、区分所有者の委託にもとづき本法第三編のビルサービス契約に関する規定に照らして建築区画内の建築物およびその付属施設を管理し、区分所有者の監督を受けるとともに、区分所有者がビルサービス状況について提出した問い合わせにすみやかに回答するものとする。

- ②ビルサービス企業またはその他の管理人は、政府

の決定は、区分所有者に対して法的拘束力を有する。

- ②区分所有者大会または区分所有者委員会がなした決定が区分所有者の合法的な権利と利益を侵害する場合、侵害を受けた区分所有者は取消しを人民法院に請求することができる。

第 79 条 建築物およびその付属施設の維持修理資金は、区分所有者の共有に属する。区分所有者の共同決定を経て、エレベーター、貯水槽等の共有部分の維持修理に使用することができる。維持修理資金の徴収、使用の状況は公開しなければならない。

←新設…【物業管理条例第 53 条参照】

←新設…【物業管理条例第 54 条参照】

第 80 条 建築物およびその付属施設の費用の分担、収益分配等の事項は、約定がある場合は約定に基づくものとし、約定がない、または約定が不明確な場合は区分所有者の専有部分の建築物の総面積に占める割合に基づいて確定する。

第 81 条 区分所有者は建築物およびその付属施設を自ら管理ことができ、またビルサービス企業またはその他の管理人に管理を委託することもできる。

- ②建設単位によって委託されたビルサービス企業またはその他の管理人について、区分所有者は法により変更する権利を有する。

第 82 条 ビルサービス企業またはその他の管理人は、区分所有者の委託にもとづき建築区画内の建築物およびその付属施設を管理し、区分所有者の監督を受ける。

←新設

が法により実施する応急処置措置及びその他の管理措置を執行し、関係する業務を積極的に組織して展開しなければならない。

第 286 条 区分所有者は法律、法規および管理規約を遵守しなければならない、**関連する行為は資源の節約、生態環境の保護の要求に適合しなければならない。**

②区分所有者大会および区分所有者委員会は、みだりにゴミを放置し、汚染物を排出し、騒音を撒き散らし、規定に違反して動物を飼い、規則に違反して建物を建て、通路を不法占拠し、ビルメンテナンス費の支払を拒む等の、他人の合法的な権利と利益を侵害する行為について、法律、法規及び管理規約に照らして、行為者に侵害を停止し、妨害を排除し、**危険を除去し、損害を賠償するように請求する権利を有する。**

③**区分所有者またはその他の行為者が関連する義務の履行を拒絶する場合、関連の当事者は、関連する行政主管部門に報告または訴えることができ、関連する行政主管部門は法により処理しなければならない。**

第 287 条 区分所有者は**建設単位、ビルサービス企業またはその他の管理人および他の区分所有者が自己の合法的な権利と利益を侵害する行為について、民事責任を負うよう請求する権利を有する。**

第 7 章 相隣関係

第 288 条 不動産の相隣の権利者は生産に有利、生活に便利、団結互助、公平合理の原則にもとづき、正しく相隣関係を処理しなければならない。

第 289 条 法律、法規に相隣関係の処理についての

第 83 条 区分所有者は法律、法規および管理規約を遵守しなければならない。

②区分所有者大会および区分所有者委員会は、みだりにゴミを放置し、汚染物を排出し、騒音を撒き散らし、規定に違反して動物を飼い、規則に違反して建物を建て、通路を不法占拠し、ビルメンテナンス費の支払を拒む等の、他人の合法的な権利と利益を侵害する行為について、法律、法規及び管理規約に照らして、行為者に侵害を停止し、妨害を排除し、損害を賠償するように**要求する権利を有する。区分所有者は自己の合法的權益を侵害する行為について、法により人民法院に訴訟を提起することができる。**

←新設

第 83 条 区分所有者は法律、法規および管理規約を遵守しなければならない。

②区分所有者大会および区分所有者委員会は、みだりにゴミを放置し、汚染物を排出し、騒音を撒き散らし、規定に違反して動物を飼い、規則に違反して建物を建て、通路を不法占拠し、ビルメンテナンス費の支払を拒む等の、他人の合法的な権利と利益を侵害する行為について、法律、法規及び管理規約に照らして、行為者に侵害を停止し、妨害を排除し、損害を賠償するように**要求する権利を有する。区分所有者は自己の合法的權益を侵害する行為について、法により人民法院に訴訟を提起することができる。**

第 7 章 相隣関係

第 84 条 不動産の相隣の権利者は生産に有利、生活に便利、団結互助、公平合理の原則にもとづき、正しく相隣関係を処理しなければならない。

第 85 条 法律、法規に相隣関係の処理についての

規定がある場合は、その規定によるものとするが、法律、法規に規定がないときは、当地の慣習によることができる。

第 290 条 不動産の権利者は相隣の権利者の用水、排水のために必要な便益を提供しなければならない。

②自然流水の利用については、不動産の相隣の権利者の間で合理的に分配しなければならない。自然流水の排出については、自然に流れる方向を尊重しなければならない。

第 291 条 不動産の権利者は、相隣の権利者が通行等によりその土地を利用しなければならない場合、必要な便益を提供しなければならない。

第 292 条 不動産の権利者が建築物を建造、修理する、または電線、ケーブル、水道管、暖房およびガス管等を敷設するために相隣の土地、建築物を利用しなければならない場合、当該土地、建築物の権利者は必要な便益を提供しなければならない。

第 293 条 建築物の建造について、国家の工事建設関連の基準に違反してはならず、相隣の建築物の通風、採光および日照を妨げてはならない。

第 294 条 不動産の権利者は、国家の規定に違反して固体廃棄物を放置し、大気汚染物質、水汚染物質、**土壌汚染物**、騒音、**光放射**、電磁波放射等の有害物質を排出してはならない。

第 295 条 不動産の権利者が土地の掘削、建築物の建造、パイプの敷設および設備の取り付け等をする場合、相隣の不動産の安全に危険を及ぼしてはならない。

第 296 条 不動産の権利者が用水、排水、通行、パイプの敷設等により相隣の不動産を利用する場合は、相隣の不動産の権利者に損害を与えることができるだけ避けなければならない。

第 8 章 共有

第 297 条 不動産または動産は、2 つ以上の**組織**、個人によって共有することができる。共有には持分共有〔**按分共有**〕と共同共有〔**共同共有**〕が含まれる。

規定がある場合は、その規定によるものとするが、法律、法規に規定がないときは、当地の慣習によることができる。

第 86 条 不動産の権利者は相隣の権利者の用水、排水のために必要な便益を提供しなければならない。

②自然流水の利用については、不動産の相隣の権利者の間で合理的に分配しなければならない。自然流水の排出については、自然に流れる方向を尊重しなければならない。

第 87 条 不動産の権利者は、相隣の権利者が通行等によりその土地を利用しなければならない場合、必要な便益を提供しなければならない。

第 88 条 不動産の権利者が建築物を建造、修理する、または電線、ケーブル、水道管、暖房およびガス管等を敷設するために相隣の土地、建築物を利用しなければならない場合、当該土地、建築物の権利者は必要な便益を提供しなければならない。

第 89 条 建築物の建造について、国家の工事建設関連の基準に違反して、相隣の建築物の通風、採光および日照を妨げてはならない。

第 90 条 不動産の権利者は、国家の規定に違反して固体廃棄物を放置し、大気汚染物質、水汚染物質、騒音、**光**、電磁波放射等の有害物質を排出してはならない。

第 91 条 不動産の権利者が土地の掘削、建築物の建造、パイプの敷設および設備の取り付け等をする場合、相隣の不動産の安全に危険を及ぼしてはならない。

第 92 条 不動産の権利者が用水、排水、通行、パイプの敷設等により相隣の不動産を利用する場合は、相隣の不動産の権利者に損害を与えることができるだけ避けなければならない。損害を与えたときは、賠償しなければならない。

第 8 章 共有

第 93 条 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。共有には持分共有〔**按分共有**〕と共同共有〔**共同共有**〕が含まれる。

第298条 持分共有者は、共有する不動産または動産について、その持分額に照らして所有権を有する。

第299条 共同共有者は、共有する不動産または動産について、共同して所有権を有する。

第300条 共有者は、約定に照らして共有する不動産または動産を管理するものとするが、約定がない、または約定が不明確な場合は、各共有者が管理の権利と義務を有するものとする。

第301条 共有する不動産または動産を処分する場合、および共有する不動産または動産について重大な修繕をして、**性質または用途の変更をする場合は**、3分の2以上の持分を占める持分共有者または全体の共同共有者の同意を得なければならないものとするが、但し共有者の間に別段の約定があるときはこの限りでない。

第302条 **共有者が**共有物の管理費用およびその他の負担について、約定がある場合は、約定によるが、約定がない、または約定が不明確のときは、持分共有者は、その持分に照らして負担するものとし、共同共有者は、共同して負担するものとする。

第303条 共有者が共有する不動産または動産を分割できないことを約定し、共有関係を維持する場合は、約定によらなければならないが、但し共有者に分割を必要とする重大な理由があるときは、分割を請求することができるものとし、約定がない、または約定が不明確のときは、持分共有者は、随時分割を請求でき、共同共有者は、共有の基礎を喪失する、または重大な理由があつて分割を必要とするときは、分割を請求できる。分割によって他の共有者に損害を与えたときは、賠償しなければならない。

第304条 共有者は、協議によって分割方式を定めることができる。協議が調わずに、共有する不動産または動産が分割可能で、且つ分割によって価値を減損しない場合は、実物を分割しなければならないものとするが、分割が不可能、または分割により価値を減損するときは、換価、または競売、売却によって得た価額について分割しなければならない。

②共有者が分割によって得た不動産または動産に瑕疵がある場合、他の共有者は損失を分担しなければ

第94条 持分共有者は、共有する不動産または動産について、その持分額に照らして所有権を有する。

第95条 共同共有者は、共有する不動産または動産について、共同して所有権を有する。

第96条 共有者は、約定に照らして共有する不動産または動産を管理するものとするが、約定がない、または約定が不明確な場合は、各共有者が管理の権利と義務を有するものとする。

第97条 共有する不動産または動産を処分する場合、および共有する不動産または動産について重大な修繕をする場合は、3分の2以上の持分を占める持分共有者または全体の共同共有者の同意を得なければならないものとするが、但し共有者の間に別段の約定があるときはこの限りでない。

第98条 共有物の管理費用およびその他の負担について、約定がある場合は、約定によるが、約定がない、または約定が不明確のときは、持分共有者は、その持分に照らして負担するものとし、共同共有者は、共同して負担するものとする。

第99条 共有者が共有する不動産または動産を分割できないことを約定し、共有関係を維持する場合は、約定によらなければならないが、但し共有者に分割を必要とする重大な理由があるときは、分割を請求することができるものとし、約定がない、または約定が不明確のときは、持分共有者は、随時分割を請求でき、共同共有者は、共有の基礎を喪失する、または重大な理由があつて分割を必要とするときは、分割を請求できる。分割によって他の共有者に損害を与えたときは、賠償しなければならない。

第100条 共有者は、協議によって分割方式を定めることができる。協議が調わずに、共有する不動産または動産が分割可能で、且つ分割によって価値を減損しない場合は、実物を分割しなければならないものとするが、分割が不可能、または分割により価値を減損するときは、換価、または競売、売却によって得た価額について分割しなければならない。

②共有者が分割によって得た不動産または動産に瑕疵がある場合、他の共有者は損失を分担しなければ

ばならない。

第305条 持分共有者は、その有する共有不動産または動産の持分を譲渡することができる。他の共有者は、同等の条件のもとで優先的に購入する権利を有する。

第306条 持分共有者がその有する共有不動産または動産の持分を譲渡する場合は、譲渡の条件を他の共有者にすみやかに通知しなければならない。

② 2人以上の他の共有者が優先購入権の行使を主張する場合、各自の購入割合は協議によって定めるものとするが、協議が調わないときは、譲渡時の各自の共有持ち分の割合に照らして優先購入権を行使するものとする。

第307条 共有する不動産または動産によって生じた債権債務は、対外関係においては、共有者が連帯して債権を有し、連帯して債務を負うものとするが、但し法律に別段の規定がある、または共有者が連帯債権債務の関係を具えていないことを第三者が知っている場合は、この限りでないものとし、共有者の内部関係においては、共有者に別段の定めがあるときのほかは、持分共有者は持分に照らして債権を有し、債務を負担するものとし、共同共有者は、共同して債権を有し、債務を負担するものとする。債務の弁済が自己の負担すべき持分を超えた持分共有者は、他の共有者に求償する権利を有する。

第308条 共有者が、共有する不動産または動産について、持分共有とするか共同共有とするか約定がない、または約定が不明確の場合は、共有者が家族関係を有しているときを除き、持分共有とみなす。

第309条 持分共有者が、共有する不動産または動産について有する持分について、約定がない、または約定が不明確の場合は、出資額に照らして確定するものとするが、出資額を確定できないときは、同等額を有するものとみなす。

第310条 2以上の組織、個人が共同して用益物権、担保物権を有する場合は、本章の関連規定を参照して適用する。

第9章 所有権取得の特別規定

ばならない。

第101条 持分共有者は、その有する共有不動産または動産の持分を譲渡することができる。他の共有者は、同等の条件のもとで優先的に購入する権利を有する。

←新設…【物権法司法解釈 (→) 第11条ないし13条参照】

←【物権法司法解釈 (→) 第14条参照】

2人以上の持分共有者が優先購入を主張し、なおかつ協議が調わない場合、譲渡時の各自の共有持ち分の割合に照らして優先購入権を行使するときは、支持しなければならない。

第102条 共有する不動産または動産によって生じた債権債務は、対外関係においては、共有者が連帯して債権を有し、連帯して債務を負うものとするが、但し法律に別段の規定がある、または共有者が連帯債権債務の関係を具えていないことを第三者が知っている場合は、この限りでないものとし、共有者の内部関係においては、共有者に別段の定めがあるときのほかは、持分共有者は持分に照らして債権を有し、債務を負担するものとし、共同共有者は、共同して債権を有し、債務を負担するものとする。債務の弁済が自己の負担すべき持分を超えた持分共有者は、他の共有者に求償する権利を有する。

第103条 共有者が、共有する不動産または動産について、持分共有とするか共同共有とするか約定がない、または約定が不明確の場合は、共有者が家族関係を有しているときを除き、持分共有とみなす。

第104条 持分共有者が、共有する不動産または動産について有する持分について、約定がない、または約定が不明確の場合は、出資額に照らして確定するものとするが、出資額を確定できないときは、同等額を有するものとみなす。

第105条 2以上の単位、個人が共同して用益物権、担保物権を有する場合は、本章の規定を参照する。

第9章 所有権取得の特別規定

第311条 処分権のない者が不動産または動産を譲受人に譲渡した場合、所有権者は取り戻す権利を有するものとし、法律に別段の規定ある場合を除き、以下に列挙する事由に該当するときは、譲受人は当該不動産または動産の所有権を取得する。

(一) 譲受人が当該不動産または動産を譲り受けたとき善意であった

(二) 合理的な価格で譲渡した

(三) 譲渡された不動産または動産が、法律の規定によれば登記しなければならないもので、すでに登記されているか、登記を必要としないもので、すでに譲受人に引き渡されている。

②譲受人が前項の規定に照らして不動産または動産の所有権を取得した場合、原所有権者は処分権のない者に損害の賠償を請求する権利を有する。

③当事者が他の物権を善意で取得したときは、前2項の規定を参照して適用する。

第312条 所有権者または他の権利者は、遺失物を取り戻す権利を有する。当該遺失物が譲渡を通じて他人によって占有されている場合、権利者は処分権のない者に損害賠償を請求する、または譲受人を知った時、もしくは当然知り得た時から2年以内に、譲受人に原物の返還を請求する権利を有するものとするが、但し譲受人が競売を通じて、または経営資格を有する経営者から当該遺失物を購入したときは、権利者は、原物返還を請求するときに、譲受人が支払った費用を支払わなければならない。権利者は、譲受人に費用を支払った後、処分権のない者に求償する権利を有する。

第313条 善意の譲受人が動産を取得した時に、当該動産上の原有の権利は消滅する。但し、善意の譲受人が譲り受けの時に当該権利を知っていた、または当然知り得た場合はこの限りでない。

第314条 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。拾得者は権利者に受領するようにすみやかに通知する、または公安等の関連部門に送らなければならない。

第315条 関連部門が遺失物を受け取った場合、権利者を知ったときは、それを受け取るようすみやかに通知しなければならず、知り得なかったときは、受け取りを求める公告をすみやかに公布しな

第106条 処分権のない者が不動産または動産を譲受人に譲渡した場合、所有権者は取り戻す権利を有するものとし、法律に別段の規定ある場合を除き、以下に列挙する事由に該当するときは、譲受人は当該不動産または動産の所有権を取得する。

(一) 譲受人が当該不動産または動産を譲り受けたとき善意であった場合

(二) 合理的な価格で譲渡した

(三) 譲渡された不動産または動産が、法律の規定によれば登記しなければならないもので、すでに登記されているか、登記を必要としないもので、すでに譲受人に引き渡されている。

②譲受人が前項の規定に照らして不動産または動産の所有権を取得した場合、原所有権者は処分権のない者に損失の賠償を請求する権利を有する。

③当事者が他の物権を善意で取得したときは、前2項の規定を参照する。

第107条 所有権者または他の権利者は、遺失物を取り戻す権利を有する。当該遺失物が譲渡を通じて他人によって占有されている場合、権利者は処分権のない者に損害賠償を請求する、または譲受人を知った時、もしくは当然知り得た時から2年以内に、譲受人に原物の返還を請求する権利を有するものとするが、但し譲受人が競売を通じて、または経営資格を有する経営者から当該遺失物を購入したときは、権利者は、原物返還を請求するときに、譲受人が支払った費用を支払わなければならない。権利者は、譲受人に費用を支払った後、処分権のない者に求償する権利を有する。

第108条 善意の譲受人が動産を取得した時に、当該動産上の原有の権利は消滅するが、但し、善意の譲受人が譲り受けの時に当該権利を知っていた、または当然知り得た場合はこの限りでない。

第109条 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。拾得者は権利者に受領するようにすみやかに通知する、または公安等の関連部門に送らなければならない。

第110条 関連部門が遺失物を受け取った場合、権利者を知ったときは、それを受け取るようすみやかに通知しなければならず、知り得なかったときは、受け取りを求める公告をすみやかに公布しな

なければならない。

第 316 条 拾得者は遺失物を関連部門に引き渡すまでの間、関連部門は遺失物が受け取られるまでの間、善良な管理者の注意義務をもって遺失物を保管しなければならない。故意または重大な過失によって遺失物を毀損、滅失させた場合は、民事責任を負わなければならない。

第 317 条 権利者は遺失物を受領した時に、拾得者または関連部門に遺失物の保管等で支払った必要費用を支払わなければならない。

②権利者が懸賞広告を出して遺失物を捜し求めた場合は、遺失物を受領した時に、承諾にもとづいて義務を履行しなければならない。

③拾得者が遺失物を横領〔侵占〕した場合は、遺失物の保管等で支払った費用を請求する権利はなく、また権利者に承諾にもとづいて義務を履行するように請求する権利もない。

第 318 条 遺失物は、受け取りを求める公告が公布された日から 1 年以内に受取人がなかった場合、国家の所有に帰す。

第 319 条 漂流物を拾得、埋蔵物または隠匿物を発見した場合は、遺失物の拾得の関連規定を準用〔参照〕する。法律に別段の規定があるときは、その規定による。

第 321 条 主物が譲渡された場合、従物は主物の譲渡に従うものとするが、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 322 条 天然果実は、所有権者が取得するが、所有権者と用益物権者がいる場合は、用益物権者が取得する。当事者に別段の約定があるときは、約定による。

②法定果実は、当事者に約定がある場合は、約定によって取得するが、約定がない、または約定が不明確な場合は、取引慣習によって取得する。

第 322 条 加工、附合、混合によって生じた物の帰属は、約定がある場合は、約定によるものとするが、約定がない、または約定が不明確な場合は、法律の規定によるものとし、法律に規定がないときは、物の効用の十分な発揮および無過失の当事者の保護という原則によって確定するものとする。

なければならない。

第 111 条 拾得者は遺失物を関連部門に引き渡すまでの間、関連部門は遺失物が受け取られるまでの間、善良な管理者の注意義務をもって遺失物を保管しなければならない。故意または重大な過失によって遺失物を毀損、滅失させた場合は、民事責任を負わなければならない。

第 112 条 権利者は遺失物を受領した時に、拾得者または関連部門に遺失物の保管等で支払った必要費用を支払わなければならない。

②権利者が懸賞広告を出して遺失物を捜し求めた場合は、遺失物を受領した時に、承諾にもとづいて義務を履行しなければならない。

③拾得者が遺失物を横領〔侵占〕した場合は、遺失物の保管等で支払った費用を請求する権利はなく、また権利者に承諾にもとづいて義務を履行するように請求する権利もない。

第 113 条 遺失物は、受け取りを求める公告が公布された日から 6 か月以内に受取人がなかった場合、国家の所有に帰す。

第 114 条 漂流物を拾得、埋蔵物または隠匿物を発見した場合は、遺失物の拾得の関連規定を準用〔参照〕する。文物保護法等の法律に別段の規定があるときは、その規定による。

第 115 条 主物が譲渡された場合、従物は主物の譲渡に従うものとするが、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 116 条 天然果実は、所有権者が取得するが、所有権者と用益物権者がいる場合は、用益物権者が取得する。当事者に別段の約定があるときは、約定による。

②法定果実は、当事者に約定がある場合は、約定によって取得するが、約定がない、または約定が不明確な場合は、取引慣習によって取得する。

←新設…【担保法司法解釈第 62 条参照】

一方の当事者の過失または物の帰属の確定によって他方の当事者に損害を与えるときは、賠償または補償をしなければならない。

第3分編 用益物権

第10章 一般規定

第323条 用益物権者は、他人の所有する不動産または動産について、法により占有、使用および収益する権利を有する。

第324条 国家が所有する、または国家所有で集団が使用する、および集団所有に属することを法律で規定する天然資源は、*組織*、個人が法により占有、使用および収益することができる。

第325条 国家は、天然資源の有償使用制度を行なうものとするが、但し法律に別段の規定がある場合はこの限りでない。

第326条 用益物権者の権利行使は、資源の保護および合理的な開発利用、**生態環境の保護**に関する法律の規定を遵守しなければならない。所有権者は、用益物権者の権利行使に干渉してはならない。

第327条 不動産または動産の取用、徴用により用益物権が消滅し、または用益物権の行使に影響があった場合、用益物権者は、本法第243条、第245条の規定にもとづいて相応の補償を得る権利を有する。

第328条 法により取得した海域使用权は、法律の保護を受ける。

第329条 法により取得した試掘権、採鉱権、取水権および水域、砂洲地を使用して養殖、漁労に従事する権利は、法律の保護を受ける。

第11章 土地請負経営権

第330条 農村集団経済組織は、家族請負経営を基礎として統一と分散を結合させた二重経営体制を実行する。

②農民集団所有および農民集団が使用する国家所有の耕地、林地、草地およびその他の農業に用いられる土地は、法により土地請負経営制度を実行す

第3編 用益物権

第10章 一般規定

第117条 用益物権者は、他人の所有する不動産または動産について、法により占有、使用および収益する権利を有する。

第118条 国家が所有する、または国家所有で集団が使用する、および集団所有に属することを法律で規定する天然資源は、*単位*、個人が法により占有、使用および収益することができる。

第119条 国家は、天然資源の有償使用制度を行なうものとするが、但し法律に別段の規定がある場合はこの限りでない。

第120条 用益物権者の権利行使は、資源の保護および合理的な開発利用に関する法律の規定を遵守しなければならない。所有権者は、用益物権者の権利行使に干渉してはならない。

第121条 不動産または動産の取用、徴用により用益物権が消滅し、または用益物権の行使に影響があった場合、用益物権者は、本法第243条、第245条の規定にてらして相応の補償を得る権利を有する。

第122条 法により取得した海域使用权は、法律の保護を受ける。

第123条 法により取得した試掘権、採鉱権、取水権および水域、砂洲地を使用して養殖、漁労に従事する権利は、法律の保護を受ける。

第11章 土地請負経営権

第124条 農村集団経済組織は、家族請負経営を基礎として統一と分散を結合させた二重経営体制を実行する。

②農民集団所有および農民集団が使用する国家所有の耕地、林地、草地およびその他の農業に用いられる土地は、法により土地請負経営制度を実行す

る。

第331条 土地請負経営権者は、法によりその請負経営する耕地、林地、草地等について占有、使用および収益する権利を有し、栽培業、林業、牧畜業等の農業生産に従事する権利を有する。

第332条 耕地の請負期間は30年とする。草地の請負期間は30年ないし50年とする。林地の請負期間は30年ないし70年とする。

②前項に規定する請負期間が満了した場合、土地請負経営権者は、農村土地請負の法律の規定にもとづいて請負を継続する。

第333条 土地請負経営権は、土地請負経営権契約が効力を生じた時に設定される。

②登記機関は、土地請負経営権者に土地請負経営権証、林権証等の証書を交付するとともに、あわせて登記簿を作成して登記し、土地請負経営権を確認しなければならない。

第334条 土地請負経営権者は、法律の規定にもとづき、土地請負経営権を干請、交換、譲渡する権利を有する。法による許可を経していない場合は、請負地を非農業建設に用いてはならない。

第335条 土地請負経営権を交換、譲渡した場合、当事者は登記機関に登記を申請することができるものとし、登記を経ずに善意の第三者に対抗することはできない。

第336条 請負期間内に、発注者〔発包人〕は請負地を調整してはならない。

②自然災害により請負地が著しく毀損される等の特殊な事情があって、請け負う耕地および草地を適切に調整する必要がある場合は、農村土地請負の法律の規定にもとづいて処理しなければならない。

第337条 請負期間内に、発注者は請負地を回収してはならない。法律に別段の規定がある場合は、

る。

第125条 土地請負経営権者は、法によりその請負経営する耕地、林地、草地等について占有、使用および収益する権利を有し、栽培業、林業、牧畜業等の農業生産に従事する権利を有する。

第126条 耕地の請負期間は30年とする。草地の請負期間は30年ないし50年とする。林地の請負期間は30年ないし70年とするが、特殊な林木の林地の請負期間については、国务院の林業行政主管部门の許可を経て延長することができる。

②前項に規定する請負期間が満了した場合、土地請負経営権者は、国家の関連規定にてらして請負を継続する。

第127条 土地請負経営権は、土地請負経営権契約が効力を生じた時に設定される。

②県級以上の地方人民政府は、土地請負経営権者に土地請負経営権証、林権証、草原使用権利証を交付するとともに、あわせて登記簿を作成して登記し、土地請負経営権を確認しなければならない。

第128条 土地請負経営権者は、農村土地請負法の規定にもとづき、土地請負経営権を干請、交換、譲渡等の方式で流通する権利を有する。流通の期間は、請負期間の残りの期間を超過してはならない。法による許可を経っていない場合は、請負地を非農業建設に用いてはならない。

第129条 土地請負経営権者は、土地請負経営権を交換、譲渡した場合、当事者が登記を要求するときは、県級以上の人民政府に土地請負経営権の変更登記を申請しなければならない。登記を経ずに善意の第三者に対抗することはできない。

第130条 請負期間内に、発注者〔発包人〕は請負地を調整してはならない。

②自然災害により請負地が著しく毀損される等の特殊な事情があって、請け負う耕地および草地を適切に調整する必要がある場合は、農村土地請負法等の法律の規定にもとづいて処理しなければならない。

第131条 請負期間内に、発注者は請負地を回収してはならない。農村土地請負法等の法律に別段

その規定にもとづく。

第 338 条 請負地が取用される場合、土地請負経営権者は、本法第 243 条の規定にもとづいて相応の補償を得る権利を有する。

第 339 条 土地請負経営権者は、法により賃貸、出資またはその他の方式を採用して他人に土地経営権を流通させることを自主的に決定することができる。

第 340 条 土地経営権者は、契約で約定する期間内において農村土地を占有して、農業の生産経営を自主的に展開し、かおかつ収益を取得する権利を有する。

第 341 条 流通期間を 5 年以上とする土地経営権は、流通契約効力発生時に設定される。当事者は、登記機関に申請土地経営権の登記を申請することができるものとし、登記を経なければ、善意の第三者に対抗することはできない。

第 342 条 入札、競売、公開協議等の方式を通じて農村土地を請け負って、法により登記を経て権利帰属証書を取得した場合は、法により賃貸、出資、抵当またはその他の方式を採用して土地経営権を流通させることができる。

第 343 条 国家所有の農用地で請負経営を実行する場合は、本編の関連規定を参照して適用する。

第 12 章 建設用地使用权

第 344 条 建設用地使用权者は、法により国家所有の土地について占有、使用および収益する権利を有し、当該土地を利用して建築物、構築物およびその付属施設を建造する権利を有する。

第 345 条 建設用地使用权は、土地の地表、地上または地下にそれぞれ設定することができる。

第 346 条 建設用地使用权は、資源の節約、生態環境の保護の要求に適合し、土地の用途に関する法律、行政法規の規定を遵守しなければならない、すでに設定されている用益物権を侵害してはならない。

第 347 条 建設用地使用权の設定は、払い下げまたは割り当て等の方式を採用することができる。

の規定がある場合は、その規定にもとづく。

第 132 条 請負地が取用される場合、土地請負経営権者は、本法第 42 条第 2 項の規定にてらして相応の補償を得る権利を有する。

←【農村土地請負法第 36 条】 請負人は、法により賃貸（下請負）、出資またはその他の方式で他人に土地経営権を流通させ、なおかつ注文側に記録することを自主的に決定することができる。

←【農村土地請負法第 37 条】 土地経営権者は契約の約定の期間内において農村土地を占有し、自主的に農業生産経営を展開しなおかつ収益を取得する。

←【農村土地請負法第 41 条】 土地経営権の流通期間が 5 年以上の場合、当事者は登記機関に土地経営権の登記を申請することができる。登記を経ないときは、善意の財産者に対抗することができない。

第 133 条 入札、競売、公開協議等の方式を通じて荒地等の農村土地を請け負った場合は、農村土地請負法等の法律および国务院の関連規定にてらして、その土地請負経営権を譲渡、出資、抵当またはその他の方式で流通させることができる。

第 134 条 国家所有の農用地で請負経営を実行する場合は、本法の関連規定を参照する。

第 12 章 建設用地使用权

第 135 条 建設用地使用权者は、法により国家所有の土地について占有、使用および収益する権利を有し、当該土地を利用して建築物、構築物およびその付属施設を建造する権利を有する。

第 136 条前段 建設用地使用权は、土地の地表、地上または地下にそれぞれ設定することができる。

第 136 条後段 新たに設定する建設用地使用权は、すでに設定されている用益物権を侵害してはならない。

第 137 条 建設用地使用权の設定は、払い下げまたは割り当て等の方式を採用することができる。

②工業、商業、旅行、娯楽および商品住宅等の経営的性質のある用地、および同一の土地に2人以上の土地を使用したい者がある場合は、入札、競売等の公開競争入札の方式での払い下げが採用されなければならない。

③割り当て方式での建設用地使用権の設定は、厳格に制限する。

第348条 入札、競売、協議等の払い下げ方式を通じて建設用地使用権を設定する場合、当事者は、書面の形式で建設用地使用権の払い下げ契約を締結しなければならない。

②建設用地使用権払い下げ契約は、一般に以下に列挙する条項を含む。

- (一) 当事者の名称および住所
- (二) 土地の境界所在地、面積等
- (三) 建築物、構築物およびその付属施設が占有する空間
- (四) 土地の用途、計画の条件
- (五) 建設用地使用権の期限
- (六) 払い下げ金等の費用およびその支払い方式
- (七) 紛争解決の方法。

第349条 建設用地使用権を設定する場合は、登記機関に建設用地使用権の登記を申請しなければならない。登記機関は、建設用地使用権者に権利帰属証書を交付しなければならない。

第350条 建設用地使用権者は、土地を合理的に利用しなければならない。土地の用途を変更してはならない。土地の用途を変更する必要がある場合は、法により関連行政主管部門の許可を得なければならない。

第351条 建設用地使用権者は、法律の規定および契約の約定にもとづいて払い下げ金等の費用を支払わなければならない。

第352条 建設用地使用権者が建造する建築物、構

②工業、商業、旅行、娯楽および商品住宅等の経営的性質のある用地、および同一の土地に2人以上の土地を使用したい者がある場合は、入札、競売等の公開競争入札の方式での払い下げが採用されなければならない。

③割り当て方式での建設用地使用権の設定は、厳格に制限する。割り当て方式を採用する場合は、法律、行政法規の土地用途に関する規定を遵守しなければならない。

第138条 入札、競売、協議等の払い下げ方式を採用して建設用地使用権を設定する場合、当事者は、書面の形式で建設用地使用権の払い下げ契約を締結しなければならない。

②建設用地使用権払い下げ契約は、一般に以下に列挙する条項を含む。

- (一) 当事者の名称および住所
- (二) 土地の境界所在地、面積等
- (三) 建築物、構築物およびその付属施設が占有する空間
- (四) 土地の用途
- (五) 使用の期限
- (六) 払い下げ金等の費用およびその支払い方式
- (七) 紛争解決の方法。

第139条 建設用地使用権を設定する場合は、登記機関に建設用地使用権の登記を申請しなければならない。登記機関は、建設用地使用権者に建設用地使用権証書を交付しなければならない。

第140条 建設用地使用権者は、土地を合理的に利用しなければならない。土地の用途を変更してはならない。土地の用途を変更する必要がある場合は、法により関連行政主管部門の許可を得なければならない。

第141条 建設用地使用権者は、法律の規定および契約の約定にもとづいて払い下げ金等の費用を支払わなければならない。

第142条 建設用地使用権者が建造する建築物、構

築物およびその付属施設の所有権は、建設用地使用権者に属するが、但しこれと異なることを証明する証拠がある場合はこの限りでない。

第 353 条 建設用地使用権者は、建設用地使用権を譲渡、交換、出資、贈与または抵当権設定する権利を有するが、但し法律に別段の規定がある場合はこの限りでない。

第 354 条 建設用地使用権を譲渡、交換、出資、贈与または抵当権設定する場合、当事者は、書面の形式で相応の契約を締結しなければならない。使用期間は当事者が約定するものとするが、但し建設用地使用権の残余期間を超過してはならない。

第 355 条 建設用地使用権を譲渡、交換、出資または贈与する場合は、登記機関に変更登記を申請しなければならない。

第 356 条 建設用地使用権を譲渡、交換、出資または贈与する場合、当該土地に附着する建築物、構築物およびその付属施設は、一括して処理する。

第 357 条 建築物、構築物およびその付属施設を譲渡、交換、出資または贈与する場合、当該建築物、構築物およびその付属施設の占有範囲内の建設用地使用権は、一括して処理する。

第 358 条 建設用地使用権の期間満了前に、公共の利益により当該土地を事前に回収する必要がある場合は、本法第 243 条の規定にもとづいて当該土地の家屋およびその他の不動産についての補償を与えなければならない、あわせて相応の土地払い下げ金を返還しなければならない。

第 359 条 住宅建設用地使用権の期間が満了した場合は、自動的に更新される。**更新費用の納付または減免については、法律、行政法規の規定にもとづいて処理する。**

②非住宅建設用地使用権の期間満了後の更新については、法律の規定にもとづいて処理する。当該土地の家屋およびその他の不動産の帰属について、約定がある場合は、約定にもとづくが、約定がないか、または約定が不明確な場合は、法律、行政法規の規定にもとづいて処理する。

第 360 条 建設用地使用権が消滅した場合、払い下げ人は、すみやかに取消登記をしなければならない。登記機関は、**権利帰属証書**を回収しなけれ

築物およびその付属施設の所有権は、建設用地使用権者に属するが、但しこれと異なることを証明する証拠がある場合はこの限りでない。

第 143 条 建設用地使用権者は、建設用地使用権を譲渡、交換、出資、贈与または抵当権設定する権利を有するが、但し法律に別段の規定がある場合はこの限りでない。

第 144 条 建設用地使用権を譲渡、交換、出資、贈与または抵当権設定する場合、当事者は、書面の形式で相応の契約を締結しなければならない。使用期間は当事者が約定するものとするが、但し建設用地使用権の残余期間を超過してはならない。

第 145 条 建設用地使用権を譲渡、交換、出資または贈与する場合は、登記機関に変更登記を申請しなければならない。

第 146 条 建設用地使用権を譲渡、交換、出資または贈与する場合、当該土地に附着する建築物、構築物およびその付属施設は、一括して処理する。

第 147 条 建築物、構築物およびその付属施設を譲渡、交換、出資または贈与する場合、当該建築物、構築物およびその付属施設の占有範囲内の建設用地使用権は、一括して処理する。

第 148 条 建設用地使用権の期間満了前に、公共の利益により当該土地を事前に回収する必要がある場合は、本法第 42 条の規定にもとづいて当該土地の家屋およびその他の不動産についての補償を与えなければならない、あわせて相応の土地払い下げ金を返還しなければならない。

第 149 条 住宅建設用地使用権の期間が満了した場合は、自動的に更新される。

②非住宅建設用地使用権の期間満了後の更新については、法律の規定にもとづいて処理する。当該土地の家屋およびその他の不動産の帰属について、約定がある場合は、約定にもとづくが、約定がないか、または約定が不明確な場合は、法律、行政法規の規定にもとづいて処理する。

第 150 条 建設用地使用権が消滅した場合、払い下げ人は、すみやかに取消登記をしなければならない。登記機関は、**建設用地使用権証書**を回収し

ばならない。

第361条 集団所有の土地を建設用地とする場合は、土地管理の法律の規定にもとづいて処理しなければならない。

第13章 宅地使用権

第362条 宅地使用権者は、集団所有の土地を法により占有および使用する権利を有し、法により当該土地を利用して住宅およびその付属施設を建造する権利を有する。

第363条 宅地使用権の取得、行使および譲渡については、土地管理の法律および国家の関連規定を適用する。

第364条 宅地が自然災害等の原因により滅失した場合、宅地使用権は消滅する。宅地を失った村民については、あらかじめ宅地を分配しなければならない。

第365条 登記をした宅地使用権が譲渡され、あるいは消滅した場合は、すみやかに変更登記または抹消登記をしなければならない。

第14章 居住権

第366条 居住権者は、契約の約定にもとづいて、他人の住宅について占有、使用の用益物権を有し、これをもって満足生活居住の需要を満たす権利を有する。

第367条 居住権の設定について、当事者は書面形式を採用して居住権契約を締結しなければならない。

②居住権契約は一般に以下に列挙する条項を含むものとする。

(一) 当事者の氏名または名称および住所

(二) 住宅の位置

(三) 居住の条件および請求〔要求〕

(四) 居住権の期間

なければならない。

第151条 集団所有の土地を建設用地とする場合は、土地管理法等の法律の規定にもとづいて処理しなければならない。

第13章 宅地使用権

第152条 宅地使用権者は、集団所有の土地を法により占有および使用する権利を有し、法により当該土地を利用して住宅およびその付属施設を建造する権利を有する。

第153条 宅地使用権の取得、行使および譲渡については、土地管理法等の法律および国家の関連規定を適用する。

第154条 宅地が自然災害等の原因により滅失した場合、宅地使用権は消滅する。宅地を失った村民については、あらかじめ宅地を分配しなければならない。

第155条 登記をした宅地使用権が譲渡され、あるいは消滅した場合は、すみやかに変更登記または抹消登記をしなければならない。

←新設

←新設

←新設

(五) 紛争解決の方法。	
<p>第368条 居住権は無償で設定するものとするが、 但し当事者に別段の約定がある場合はこの限りではない。居住権を設定する場合、登記機関に居住権の登記を申請しなければならない。居住権は登記の時に設定される。</p>	←新設
<p>第369条 居住権は譲渡、相続することはできない。居住権が設定された住宅は賃貸できないものとするが、但し当事者に別段の約定がある場合はこの限りでない。</p>	←新設
<p>第370条 居住権の期間が満了した、または居住権者が死亡した場合、居住権は消滅する。居住権が消滅したときは、登記の抹消をすみやかに処理しなければならない。</p>	←新設
<p>第371条 遺言の方式をもって居住権を設定する場合は、本章の関連規定を参照して適用する。</p>	←新設
<p>第15章 地役権</p>	<p>第14章 地役権</p>
<p>第372条 地役権者は、契約の約定にもとづいて、他人の不動産を利用することにより、自己の不動産の有用性を高める権利を有する。</p>	<p>第156条 地役権者は、契約の約定にもとづいて、他人の不動産を利用することにより、自己の不動産の有用性を高める権利を有する。</p>
<p>②前項でいう他人の不動産が承役地〔供役地〕であり、自己の不動産が要役地〔需役地〕である。</p>	<p>②前項でいう他人の不動産が承役地〔供役地〕であり、自己の不動産が要役地〔需役地〕である。</p>
<p>第373条 地役権の設定について、当事者は、書面の形式で地役権設定契約を締結しなければならない。</p>	<p>第157条 地役権の設定について、当事者は、書面の形式で地役権設定契約を締結しなければならない。</p>
<p>②地役権設定契約は、一般に以下に列挙する条項を含むものとする。</p>	<p>②地役権設定契約は、一般に以下に列挙する条項を含むものとする。</p>
<p>(一) 当事者の氏名または名称および住所</p>	<p>(一) 当事者の氏名または名称および住所</p>
<p>(二) 承役地および要役地の位置</p>	<p>(二) 承役地および要役地の位置</p>
<p>(三) 利用の目的および方法</p>	<p>(三) 利用の目的および方法</p>
<p>四 地役権期間</p>	<p>四 利用の期間</p>
<p>(五) 費用およびその支払方法</p>	<p>(五) 費用およびその支払方法</p>
<p>(六) 紛争解決の方法。</p>	<p>(六) 紛争解決の方法。</p>
<p>第374条 地役権は、地役権設定契約の効力が生じ</p>	<p>第158条 地役権は、地役権設定契約の効力が生じ</p>

た時に設定される。当事者が登記を請求した場合は、登記機関に地役権設定登記を申請することができるが、登記がなければ、善意の第三者に対抗することができない。

第 375 条 承役地の権利者は、契約の約定に照らして、地役権者がその土地を利用することを承諾しなければならず、地役権者の権利行使を妨害してはならない。

第 376 条 地役権者は、契約で約定した利用の目的および方法にもとづいて承役地を利用しなければならず、承役地の権利者の物権に対する制限をできる限り減らさなければならない。

第 377 条 地役権期間は、当事者が約定するものとするが、但し土地請負経営権、建設用地使用権等の用益物権の残余期間を超えてはならない。

第 378 条 土地所有者が地役権を有し、または地役権を負担する場合、土地請負経営権、宅地使用権等の用益物権を設定したときは、当該用益物権者はすでに設定された地役権を引き続き有し、または負担する。

第 379 条 土地の上に土地請負経営権、建設用地使用権、宅地使用権等の用益物権がすでに設定されている場合は、用益物権者の同意を得ずに土地所有者が地役権を設定してはならない。

第 380 条 地役権は単独で譲渡してはならない。土地請負経営権、建設用地使用権等を譲渡する場合は、地役権も一括して譲渡されるが、但し契約に別段の約定があるときはこの限りでない。

第 381 条 地役権に単独で抵当権を設定してはならない。土地経営権、建設用地使用権等に抵当権を設定する場合は、抵当権を実行する時に、地役権も一括して譲渡される。

第 382 条 要役地および要役地上の土地請負経営権、建設用地使用権等の一部を譲渡する場合、譲渡部分が地役権にわたるとき、譲受人は地役権も同時に享有する。

第 383 条 承役地および承役地上の土地請負経営権、建設用地使用権等の一部を譲渡する場合、譲渡部分が地役権にわたるとき、地役権は、譲受人に対する拘束力を有する。

た時に設定される。当事者が登記を請求した場合は、登記機関に地役権設定登記を申請することができるが、登記がなければ、善意の第三者に対抗することができない。

第 159 条 承役地の権利者は、契約の約定に照らして、地役権者がその土地を利用することを承諾しなければならず、地役権者の権利行使を妨害してはならない。

第 160 条 地役権者は、契約で約定した利用の目的および方法にもとづいて承役地を利用しなければならず、承役地の権利者の物権に対する制限をできる限り減らさなければならない。

第 161 条 地役権の期間は、当事者が約定するものとするが、但し土地請負経営権、建設用地使用権等の用益物権の残余期間を超えてはならない。

第 162 条 土地所有者が地役権を有し、または地役権を負担する場合、土地請負経営権、宅地使用権を設定したときは、当該土地の請負経営権者、宅地使用権者はすでに設定された地役権を引き続き有し、または負担する。

第 163 条 土地の上に土地請負経営権、建設用地使用権、宅地使用権等の権利がすでに設定されている場合は、用益物権者の同意を得ずに土地所有者が地役権を設定してはならない。

第 164 条 地役権は単独で譲渡してはならない。土地請負経営権、建設用地使用権等を譲渡する場合は、地役権も一括して譲渡されるが、但し契約に別段の約定があるときはこの限りでない。

第 165 条 地役権に単独で抵当権を設定してはならない。土地請負経営権、建設用地使用権等に抵当権を設定する場合は、抵当権を実行する時に、地役権も一括して譲渡される。

第 166 条 要役地および要役地上の土地請負経営権、建設用地使用権の一部を譲渡する場合、譲渡部分が地役権にわたるとき、譲受人は地役権も同時に享有する。

第 167 条 承役地および承役地上の土地請負経営権、建設用地使用権の一部を譲渡する場合、譲渡部分が地役権にわたるとき、地役権は、譲受人に対する拘束力を有する。

第 384 条 地役権者に以下の事由が存する場合、承役地の権利者は、地役権設定契約を解除する権利を有し、地役権は消滅する。

(一) 法律の規定または契約の約定に違反し、地役権を濫用した場合

(二) 承役地を有償利用する場合、約定した支払期限を徒過した後、合理的な期間内に 2 回催告してもなお費用を支払わない場合。

第 385 条 すでに登記した地役権の変更、譲渡または消滅の場合は、すみやかに変更登記または抹消登記をしなければならない。

第 4 分編 担保物権

第 16 章 一般規定

第 386 条 担保物権者は、債務者が履行期の到来した債務を履行しない場合、または当事者が約定した担保物権を実行する事由が生じた場合、法により担保財産について優先的に弁済を受ける権利を有するが、但し法律に別段の規定があるときはこの限りでない。

第 387 条 債権者は、貸借、売買等の民事活動において、その債権の実現を保障するために、担保を要する場合は、本法およびその他の法律の規定にもとづいて担保物権を設定することができる。

② 第三者が債務者のために債権者へ担保を供する場合、債務者に求償的担保 [反担保] の提供を請求することができる。求償的担保については本法およびその他の法律の規定を適用する。

第 388 条 担保物権の設定は、本法およびその他の法律の規定にもとづいて担保権設定契約を締結しなければならない。担保契約には**抵当契約、質契約およびその他の担保機能を有する契約が含まれる**。担保権設定契約は、主たる債権債務契約の従たる契約である。主たる債権債務契約が無効の場合、担保権設定契約も無効となるが、但し法律に別段の規定があるときはこの限りでない。

② 担保権設定契約の無効が確認された後、債務者、担保権設定者または債権者に故意・過失があった場合は、その故意・過失にもとづいて各自相応の民事責任を負わなければならない。

第 168 条 地役権者に以下の事由が存する場合、承役地の権利者は、地役権設定契約を解除する権利を有し、地役権は消滅する。

(一) 法律の規定または契約の約定に違反し、地役権を濫用した場合

(二) 承役地を有償利用する場合、約定した支払期限を徒過した後、合理的な期間内に 2 回催告してもなお費用を支払わない場合。

第 169 条 すでに登記した地役権の変更、譲渡または消滅の場合は、すみやかに変更登記または抹消登記をしなければならない。

第 4 編 担保物権

第 15 章 一般規定

第 170 条 担保物権者は、債務者が履行期の到来した債務を履行しない場合、または当事者が約定した担保物権を実行する事由が生じた場合、法により担保財産について優先的に弁済を受ける権利を有するが、但し法律に別段の規定があるときはこの限りでない。

第 171 条 債権者は、貸借、売買等の民事活動において、その債権の実現を保障するために、担保を要する場合は、本法およびその他の法律の規定にもとづいて担保物権を設定することができる。

② 第三者が債務者のために債権者へ担保を供する場合、債務者に求償的担保 [反担保] の提供を請求することができる。求償的担保については本法およびその他の法律の規定を適用する。

第 172 条 担保物権の設定は、本法およびその他の法律の規定にもとづいて担保権設定契約を締結しなければならない。担保権設定契約は、主たる債権債務契約の従たる契約である。主たる債権債務契約が無効であれば、担保権設定契約も無効となるが、但し法律に別段の規定があるときはこの限りでない。

② 担保権設定契約の無効が確認された後、債務者、担保権設定者または債権者に故意・過失があった場合は、その故意・過失にもとづいて各自相応の民事責任を負わなければならない。

第 389 条 担保物権の担保範囲には、主たる債権およびその利息、違約金、損害賠償金、担保財産の保管および担保物権実行の費用が含まれる。当事者に別段の約定がある場合は、約定による。

第 390 条 担保存続期間内において、担保財産の毀損、滅失、または取用等があった場合、担保物権者は、取得した保険金、賠償金、または補償金等について優先して弁済を受けることができる。被担保債権の履行期限が到来していない場合であっても、当該保険金、賠償金、または補償金等を供託させることができる。

第 391 条 第三者が担保を供するも、書面での同意がなされておらず、債権者が債務者による債務の全部または一部の譲渡を承諾した場合、担保権設定者は、それについての担保責任を負わない。

第 392 条 被担保債権に物的担保も人的担保もある場合に、債務者が履行期の到来した債務を履行しないとき、または当事者が約定した担保物権を実行する事由が生じたとき、債権者は、約定にもとづいて債権を実現しなければならないが、約定がない、または約定が不明確であり、債務者自身が物的担保を供しているときは、債権者は、まず当該物的担保について債権を実現しなければならないが、第三者が物的担保を供しているときは、債権者は、物的担保について債権を実現してもよいし、保証人に保証責任を負うよう請求してもよい。担保を供した第三者は、担保責任を負った後、債務者に求償する権利を有する。

第 393 条 以下に列挙する事由がある場合、担保物権は消滅する。

- (一) 主たる債権の消滅
- (二) 担保物権の実行
- (三) 債権者が担保物権を放棄
- 四 法律で規定する担保物権が消滅するその他の状況。

第 17 章 抵当権

第 1 節 普通抵当権

第 394 条 債務の履行を担保するために、債務者ま

第 173 条 担保物権の担保範囲には、主たる債権およびその利息、違約金、損害賠償金、担保財産の保管および担保物権実行の費用が含まれる。当事者に別段の約定がある場合は、約定による。

第 174 条 担保存続期間内において、担保財産の毀損、滅失、または取用等があった場合、担保物権者は、取得した保険金、賠償金、または補償金等について優先して弁済を受けることができる。被担保債権の履行期が到来していない場合であっても、当該保険金、賠償金、または補償金等を供託させることができる。

第 175 条 第三者が担保を供するも、書面での同意がなされておらず、債権者が債務者による債務の全部または一部の譲渡を承諾した場合、担保権設定者は、それについての担保責任を負わない。

第 176 条 被担保債権に物的担保も人的担保もある場合に、債務者が履行期の到来した債務を履行しないとき、または当事者が約定した担保物権を実行する事由が生じたとき、債権者は、約定にもとづいて債権を実現しなければならないが、約定がない、または約定が不明確であり、債務者自身が物的担保を供しているときは、債権者は、まず当該物的担保について債権を実現しなければならないが、第三者が物的担保を供しているときは、債権者は、物的担保について債権を実現してもよいし、保証人に保証責任を負うよう要求してもよい。担保を供した第三者は、担保責任を負った後、債務者に求償する権利を有する。

第 177 条 以下に列挙する事由がある場合、担保物権は消滅する。

- (一) 主たる債権の消滅
- (二) 担保物権の実行
- (三) 債権者が担保物権を放棄
- 四 法律で規定する担保物権が消滅するその他の状況。

第 16 章 抵当権

第 1 節 普通抵当権

第 179 条 債務の履行を担保するために、債務者ま

たは第三者が財産の占有を移転せずに、当該財産の抵当権を債権者に設定した場合、債務者が履行期の到来した債務を履行しないとき、または当事者が約定した抵当権を実行する事由が生じたときは、債権者は当該財産について優先的に弁済を受ける権利を有する。

②前項で規定する債務者または第三者が抵当権設定者であり、債権者が抵当権者であり、担保に供した財産が抵当財産である。

第 395 条 債務者または第三者が処分権を有する以下に列挙する財産には抵当権を設定することができる。

- (一) 建物およびその他の土地の定着物
- (二) 建設用地使用权
- (三) 海域使用权
- (四) 生産設備、原材料、半完成品、製品
- (五) 建造中の建物、船舶または飛行機
- (六) 交通輸送機関
- (七) 法律、行政法規で抵当を禁止していないその他の財産。

②抵当権設定者は、前項に掲げる財産につき一括して抵当権を設定することができる。

第 396 条 企業、個人商工業者、農業生産経営者は現有の、および将来有するであろう生産設備、原材料、半完成品、製品に抵当権を設定ことができ、債務者が履行期の到来した債務を履行しない場合、または当事者が約定した抵当権を実行する事由が生じた場合、債権者は、**抵当財産確定時**の動産について優先的に弁済を受ける権利を有する。

第 397 条 建物に抵当権を設定する場合は、当該建物の占有範囲内の建設用地使用权にも一括して抵当権を設定する。建設用地使用权に抵当権を設定する場合は、当該土地上の建物にも一括して抵当権を設定する。

②抵当権設定者が前項の規定にもとづいて一括して

たは第三者が財産の占有を移転せずに、当該財産の抵当権を債権者に設定した場合、債務者が履行期の到来した債務を履行しないとき、または当事者が約定した抵当権を実行する事由が生じたときは、債権者は当該財産について優先的に弁済を受ける権利を有する。

②前項で規定する債務者または第三者が抵当権設定者であり、債権者が抵当権者であり、担保に供した財産が抵当財産である。

第 180 条 債務者または第三者が処分権を有する以下に列挙する財産には抵当権を設定することができる。

- (一) 建物およびその他の土地の定着物
- (二) 建設用地使用权
- (三) 入札、競売、公開協議等の方式で取得した荒地等の土地請負経営権
- (四) 生産設備、原材料、半完成品、製品
- (五) 建造中の建物、船舶または飛行機
- (六) 交通輸送機関
- (七) 法律、行政法規で抵当を禁止していないその他の財産。

②抵当権設定者は、前項に掲げる財産につき一括して抵当権を設定することができる。

第 181 条 当事者の書面による合意により、企業、個人商工業者、農業生産経営者は現有の、および将来有するであろう生産設備、原材料、半完成品、製品に抵当権を設定ことができ、債務者が履行期の到来した債務を履行しない場合、または当事者が約定した抵当権を実行する事由が生じた場合、債権者は、**抵当権実行時**の動産について優先的に弁済を受ける権利を有する。

第 182 条 建物に抵当権を設定する場合は、当該建物の占有範囲内の建設用地使用权にも一括して抵当権を設定する。建設用地使用权に抵当権を設定する場合は、当該土地上の建物にも一括して抵当権を設定する。

②抵当権設定者が前項の規定にもとづいて一括して

抵当権を設定していない場合は、抵当権を設定していない財産にも一括して抵当権が設定されたものとみなす。

第 398 条 郷鎮、村の企業の建設用地使用权に単独で抵当権を設定することはできない。郷鎮、村の企業の工場等の建物に抵当権を設定する場合は、その占用範囲内の建設用地使用权にも一括して抵当権を設定する。

第 399 条 以下に列挙する財産には抵当権を設定してはならない。

(一) 土地所有権

(二) 宅地、自留地、自留山等の集団所有に属する土地使用权、但し法律で抵当権を設定できると規定するものはこの限りではない。

(三) 学校、幼稚園、医療機関等の公益目的のために設立する非営利法人の教育施設、医療衛生施設およびその他の社会公益のための施設

(四) 所有権、使用权が不明である、または争いのある財産

(五) 法により封印、押収、管理されている財産

(六) 法律、行政法規で抵当権を設定してはならないと規定するその他の財産。

第 400 条 抵当権の設定は、当事者が書面の形式で抵当権設定契約を締結しなければならない。

② 抵当権設定契約は一般に以下に列挙する条項を含むものとする。

(一) 被担保債権の種類および額

(二) 債務者が債務を履行する期限

(三) 抵当財産の名称、数量等の状況

(四) 担保の範囲

第 401 条 抵当権者は、債務の履行期が到来する前に、抵当権設定者との間で、債務者が履行期の到来した債務を履行しないときは抵当財産を債権者の所有に帰する旨の約定をしたとしても、法によ

抵当権を設定していない場合は、抵当権を設定していない財産にも一括して抵当権が設定されたものとみなす。

第 183 条 郷鎮、村の企業の建設用地使用权に単独で抵当権を設定することはできない。郷鎮、村の企業の工場等の建物に抵当権を設定する場合は、その占用範囲内の建設用地使用权にも一括して抵当権を設定する。

第 184 条 以下に列挙する財産には抵当権を設定してはならない。

(一) 土地所有権

(二) 耕地、~~一~~宅地、自留地、自留山等の集団所有に属する土地使用权、但し法律で抵当権を設定できると規定するものはこの限りではない。

(三) 学校、幼稚園、病院等の公益を目的とする事業単位、社会団体の教育施設、医療衛生施設およびその他の社会公益のための施設

(四) 所有権、使用权が不明である、または争いのある財産

(五) 法により封印、押収、管理されている財産

(六) 法律、行政法規で抵当権を設定してはならないと規定するその他の財産。

第 185 条 抵当権の設定は、当事者が書面の形式で抵当権設定契約を締結しなければならない。

② 抵当権設定契約は一般に以下に列挙する条項を含むものとする。

(一) 被担保債権の種類および額

(二) 債務者が債務を履行する期限

(三) 抵当財産の名称、数量、品質、状況、所在地、所有権の帰属または使用权の帰属

(四) 担保の範囲

第 186 条 抵当権者は、債務の履行期が到来する前に、抵当権設定者との間で、債務者が履行期の到来した債務を履行しないときは抵当財産を債権者の所有に帰する旨の約定をすることができない。

り抵当財産について優先弁済を受けられるのみである。

第 402 条 本法第 395 条第 1 項第 1 号ないし第 3 号に規定する財産または第 5 号で規定する建造中の建物に抵当権を設定する場合は、抵当権設定登記をしなければならない。抵当権は登記の時より効力を生じる。

第 403 条 動産に抵当権を設定する場合、抵当権は、抵当権設定契約が効力を生じた時に設定されるものとし、登記がなければ、善意の第三者に対抗することができない。

第 404 条 動産に抵当権を設定した場合、正常な経営活動において合理的な代価を支払い、抵当財産を取得した買主に対抗することができない。

第 405 条 抵当権を設定する前に抵当財産を賃貸してなおかつ占有を移転していた場合、原賃貸借関係は、当該抵当権の影響を受けない。

第 406 条 抵当権存続期間内に、**抵当権設定者は抵当財産を譲渡することができる。当事者に別段の約定がある場合、その約定による。抵当財産を譲渡したときであっても、抵当権は影響を受けない。**

② 抵当権設定者が抵当財産を譲渡したときは、**抵当権者にすみやかに通知しなければならない。抵当権者が抵当財産の譲渡が抵当権に損害を与える可能性を証明できるときは、抵当権設定者が譲渡により得た代価により抵当権者に前もって債務を弁済、または供託するよう請求することができる。譲渡の代価で債権額を超える部分は抵当権設定者**

第 187 条 本法第 180 条第 1 項第 1 号ないし第 3 号に規定する財産または第 5 号で規定する建造中の建物に抵当権を設定する場合は、抵当権設定登記をしなければならない。抵当権は登記の時より効力を生じる。

第 188 条 本法第 180 条第 1 項第 4 号、第 6 号に規定する財産または第 5 号で規定する建造中の船舶、航空機に抵当権を設定する場合、抵当権は、抵当権設定契約が効力を生じた時に設定されるものとし、登記がなければ、善意の第三者に対抗することができない。

第 189 条 企業、個人工商業者、農業生産経営者が本法第 181 条で規定する動産に抵当権を設定する場合は、**抵当権設定者の住所地の工商行政管理部門で登記をしなければならない。抵当権は、抵当権設定契約が効力を生じた時に設定されるものとし、登記がなければ、善意の第三者に対抗することができない。**

② 本法第 181 条の規定にもとづいて抵当権を設定した場合、正常な経営活動において合理的な代価を支払い、抵当財産を取得した買主に対抗することができない。

第 190 条 抵当権設定契約を締結する前に抵当財産を賃貸していた場合、原賃貸借関係は、当該抵当権の影響を受けない。抵当権設定の後に抵当財産を賃貸した場合、当該賃貸借関係は、登記をした抵当権に対抗することができない。

第 191 条 抵当権存続期間内に、**抵当権設定者が抵当権者の同意を得て抵当財産を譲渡した場合は、譲渡により得た代価により抵当権者に前もって債務を弁済、または供託しなければならない。譲渡の代価で債権額を超える部分は抵当権設定者の所有に帰するものとし、不足部分は債務者が弁済するものとする。**

② 抵当権存続期間内に、**抵当権設定者は、抵当権者の同意を得なければ、抵当財産を譲渡することができない。但し譲受人が債務を代位弁済し抵当権を消滅させた場合はこの限りでない。**

の所有に帰するものとし、不足部分は債務者が弁済するものとする。

第 407 条 抵当権は債権と分離して単独で譲渡、またはその他の債権の担保に供することができない。債権を譲渡する場合は、当該債権を担保する抵当権も一括して譲渡される。ただし法律に特別の規定があるか、当事者に特別の約定があれば、この限りでない。

第 408 条 抵当権設定者の行為が抵当財産の価値の減少をもたらしうる場合、抵当権者は、抵当権設定者にその行為の停止を請求する権利を有するが、価値の減少をもたらしたとき、抵当権者は、抵当財産の価値の回復または減少した価値に相応する担保の提供を請求する権利を有する。抵当権設定者が抵当財産の価値の回復も担保の提供もしないとき、抵当権者は、債務者に債務の履行期到来前の弁済を請求する権利を有する。

第 409 条 抵当権者は、抵当権または抵当権の順位を放棄することができる。抵当権者は抵当権設定者との合意により抵当権の順位および被担保債権額等の内容を変更することができる。但し抵当権の変更が他の抵当権者の書面での同意を得られないときは、他の抵当権者に不利な影響を与えることができない。

②債務者が自己の財産に抵当権を設定し、抵当権者が当該抵当権もしくは抵当権の順位を放棄し、または抵当権を変更した場合、その他の担保者は、抵当権者が優先して弁済を受ける権益を喪失した範囲において担保責任を免れる。但しその他の担保者がなお担保を提供することを承諾したときはこの限りでない。

第 410 条 債務者が履行期の到来した債務を履行せず、あるいは当事者が約定した抵当権を実行する事由が生じた場合、抵当権者は、抵当権設定者との合意により抵当財産を換価し、または当該抵当財産を競売、もしくは売却〔変売〕して得た代価で優先的に弁済を受けることができる。他の債権者の利益を損なう合意をなしたときは、他の債権者は、人民法院に当該合意の取消しを請求することができる。

②抵当権者が抵当権設定者と抵当権の実行方法について合意に至らなかった場合、抵当権者は、人民法院に抵当財産の競売または売却を請求すること

第 192 条 抵当権は債権と分離して単独で譲渡、またはその他の債権の担保に供することができない。債権を譲渡する場合は、当該債権を担保する抵当権も一括して譲渡される。ただし法律に特別の規定があるか、当事者に特別の約定があれば、この限りでない。

第 193 条 抵当権設定者の行為が抵当財産の価値の減少をもたらしうる場合、抵当権者は、抵当権設定者にその行為の停止を請求する権利を有する。価値の減少をもたらしたとき、抵当権者は、抵当財産の価値の回復または減少した価値に相応する担保の提供を要求する権利を有する。抵当権設定者が抵当財産の価値の回復も担保の提供もしないとき、抵当権者は、債務者に債務の履行期到来前の弁済を要求する権利を有する。

第 194 条 抵当権者は、抵当権または抵当権の順位を放棄することができる。抵当権者は抵当権設定者との合意により抵当権の順位および被担保債権額等の内容を変更することができるが、但し抵当権の変更が他の抵当権者の書面での同意を得られなければ、他の抵当権者に不利な影響を与えることができない。

②債務者が自己の財産に抵当権を設定し、抵当権者が当該抵当権もしくは抵当権の順位を放棄し、または抵当権を変更した場合、その他の担保者は、抵当権者が優先して弁済を受ける権益を喪失した範囲において担保責任を免れる。但しその他の担保者がなお担保を提供することを承諾したときはこの限りでない。

第 195 条 債務者が履行期の到来した債務を履行せず、あるいは当事者が約定した抵当権を実行する事由が生じた場合、抵当権者は、抵当権設定者との合意により抵当財産を換価し、または当該抵当財産を競売、もしくは売却〔変売〕して得た代価で優先的に弁済を受けることができる。他の債権者の利益を損なう合意をなしたときは、他の債権者は、取消事由を知った日、または当然知り得た日から1年以内に人民法院に当該合意の取消しを請求することができる。

②抵当権者が抵当権設定者と抵当権の実行方法について合意に至らなかった場合、抵当権者は、人民法院に抵当財産の競売または売却を請求すること

ができる。

- ③ 抵当財産を換価弁済または売却する場合は、市場価格を参照しなければならない。

第 411 条 本法第 396 条の規定にもとづいて抵当権を設定する場合、抵当財産は、以下に列挙する事由が生じたときに確定する。

- (一) 債務の履行期限が到来したが、債権が実現されていないとき
- (二) 抵当権設定者が破産宣告を受け、または解散したとき
- (三) 当事者が約定した抵当権を実行する事由
- (四) 債権の実現に著しい影響のあるその他の事由。

第 412 条 債務者が履行期の到来した債務を履行せず、または当事者が約定した抵当権を実行する事由が生じ、抵当財産に人民法院の法による差し押さえがなされた場合は、差し押さえの日から抵当権者は当該抵当財産の天然果実または法定果実を收取する権利を有するが、但し抵当権者が法定果実を弁済しなければならない義務者に通知しなかったときはこの限りでない。

- ② 前項に規定する果実は、まず果実收取費用に充当しなければならない。

第 413 条 抵当財産を換価弁済し、または当該抵当財産を競売、もしくは売却した後、その代価の債権額を超える部分は抵当権設定者の所有に帰し、不足部分は債務者が弁済する。

第 414 条 同一の財産が 2 人以上の債権者のために抵当権を設定された場合、抵当財産を競売、売却して得た代価は、以下に列挙する規定によって弁済する。

- (一) 抵当権の登記がある者は、登記の時間の先後により弁済の順位を確定する
- (二) 抵当権の登記がある者は、登記のない者に優先して弁済を受ける
- (三) 抵当権の登記がない者は、債権の割合に応じて弁済を受ける

ができる。

- ③ 抵当財産を換価弁済または売却する場合は、市場価格を参照しなければならない。

第 196 条 本法第 181 条の規定にてらして抵当権を設定する場合、抵当財産は、以下に列挙する事由が生じたときに確定する。

- (一) 債務の履行期が到来したが、債権が実現されていないとき
- (二) 抵当権設定者が破産宣告を受け、または営業許可を取り消されたとき
- (三) 当事者が約定した抵当権を実行する事由
- (四) 債権の実現に著しい影響のあるその他の事由。

第 197 条 債務者が履行期の到来した債務を履行せず、または当事者が約定した抵当権を実行する事由が生じ、抵当財産に人民法院の法による差し押さえがなされた場合は、差し押さえの日から抵当権者は当該抵当財産の天然果実または法定果実を收取する権利を有するが、但し抵当権者が法定果実を弁済しなければならない義務者に通知しなかったときはこの限りでない。

- ② 前項に規定する果実は、まず果実收取費用に充当しなければならない。

第 198 条 抵当財産を換価弁済し、または当該抵当財産を競売、もしくは売却した後、その代価の債権額を超える部分は抵当権設定者の所有に帰し、不足部分は債務者が弁済する。

第 199 条 同一の財産が 2 人以上の債権者のために抵当権を設定された場合、抵当財産を競売、売却して得た代価は、以下に列挙する規定によって弁済する。

- (一) 抵当権の登記がある者は、登記の先後により弁済の順位とし、同順位の場合は、債権の割合に応じて弁済を受ける
- (二) 抵当権の登記がある者は、登記のない者に優先して弁済を受ける
- (三) 抵当権の登記がない者は、債権の割合に応じて弁済を受ける

②他の登記できる担保物権についても、弁済の順序は前項の規定を参照して適用する。

第 415 条 同一の財産に抵当権が設定され、質権も設定されている場合、当該財産を競売、売却して得られた価額は登記、引渡し時間の先後に照らして弁済の順位を確定する。

第 416 条 動産抵当担保の主債権が抵当物の価額であり、目的物の引渡しから 10 日以内に抵当登記をした場合、当該抵当権者は、抵当物の買主の他の担保物権者弁済に優先するが、但し留置権者はこの限りではない。

第 417 条 建設用地使用権に抵当権を設定した後、当該土地の上に新たに建造された建物は抵当財産に属さない。当該建設用地使用権について抵当権が実行された場合は、当該土地の上に新たに建造された建物と建設用地使用権を一括して処分しなければならない。但し新たに建造された建物から得た代価について、抵当権者は優先して弁済を受ける権利を有さない。

第 418 条 集団所有の土地の使用権に法によって抵当権を設定した場合、抵当権実行後は、法定の手続を経なければ土地所有権の性質および土地用途を変更してはならない。

第 419 条 抵当権者は、主たる債権の訴訟時効期間内に抵当権を行使しなければならないが、行使しなかった場合、人民法院は保護しない。

第 2 節 根抵当権

第 420 条 債務の履行を担保するために、債務者または第三者が一定期間内に継続的に発生するであろう債権について担保財産を提供した場合、債務者が履行期の到来した債務を履行せず、あるいは当事者が約定した抵当権を実行する事由が発生すると、抵当権者は極度額の限度において当該担保財産について優先的に弁済を受ける権利を有する。

②根抵当権の設定前に存在していた債権は、当事者の同意を得て、根抵当の担保する債権の範囲に組み入れることができる。

第 421 条 根抵当の担保する債権の確定前に、一部

←新設

←新設…【担保法司法解釈第 79 条①（抵当権と質権の併存時は抵当権が質権に優先する）の改正】

←新設

第 200 条 建設用地使用権に抵当権を設定した後、当該土地の上に新たに建造された建物は抵当財産に属さない。当該建設用地使用権について抵当権が実行された場合は、当該土地の上に新たに建造された建物と建設用地使用権を一括して処分しなければならないが、但し新たに建造された建物から得た代価について、抵当権者は優先して弁済を受ける権利を有さない。

第 201 条 本法第 180 条第 1 項第 3 号の規定によって土地請負経営権に抵当権を設定した場合、または本法 183 条の規定によって郷鎮、村の企業の工場等の建物の占有範囲内の建設用地使用権に一括して抵当権を設定した場合、抵当権実行後は、法定の手続を経なければ土地所有権の性質および土地用途を変更してはならない。

第 202 条 抵当権者は、主たる債権の訴訟時効期間内に抵当権を行使しなければならないが、行使しなかった場合、人民法院は保護しない。

第 2 節 根抵当権

第 203 条 債務の履行を担保するために、債務者または第三者が一定期間内に継続的に発生するであろう債権について担保財産を提供した場合、債務者が履行期の到来した債務を履行せず、あるいは当事者が約定した抵当権を実行する事由が発生すると、抵当権者は極度額の限度において当該担保財産について優先的に弁済を受ける権利を有する。

②根抵当権の設定前に存在していた債権は、当事者の同意を得て、根抵当の担保する債権の範囲に組み入れることができる。

第 204 条 根抵当の担保する債権の確定前に、一部

の債権を譲渡した場合、根抵当権は譲渡されないが、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 422 条 根抵当の担保する債権の確定前に、抵当権者は、抵当権設定者との合意により債権確定の期日、債権の範囲および極度額を変更できる。但し変更した内容が他の抵当権者に不利な影響を与えてはならない。

第 423 条 以下に列挙する事由が存する場合は、抵当権者の債権が確定する。

- (一) 約定した債権確定期日が到来した場合
- (二) 債権確定期日の約定をしておらず、または約定が不明確であり、抵当権者または抵当権設定者が根抵当権設定の日から 2 年を経た後に債権の確定を請求した場合
- (三) 新たな債権が生じる可能性がなくなった場合
- (四) 抵当財産が封印、または差し押さえされたことを抵当権者が知った、または知っているべきであった場合
- (五) 債務者または抵当権設定者が破産宣告を受け、または解散した場合
- (六) 法律で規定する債権を確定するその他の事由。

第 424 条 根抵当権については本節の規定を適用するほか、本章第 1 節の関連規定を適用する。

第 18 章 質権

第 1 節 動産質権

第 425 条 債務の履行を担保するため、債務者または第三者がその動産を債権者に占有させた場合、債務者が弁済期の到来した債務を履行せず、あるいは当事者が約定した質権を実行する事由が生じると、債権者は、その動産について優先して弁済を受ける権利を有する。

②前項で規定する債務者または第三者が質権設定者であり、債権者が質権者であり、引き渡した動産が質物である。

の債権を譲渡した場合、根抵当権は譲渡されないが、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 205 条 根抵当の担保する債権の確定前に、抵当権者は、抵当権設定者との合意により債権確定の期日、債権の範囲および極度額を変更できるが、但し変更した内容が他の抵当権者に不利な影響を与えてはならない。

第 206 条 以下に列挙する事由が存する場合は、抵当権者の債権が確定する。

- (一) 約定した債権確定期日が到来した場合
- (二) 債権確定期日の約定をしておらず、または約定が不明確であり、抵当権者または抵当権設定者が根抵当権設定の日から 2 年を経た後に債権の確定を請求した場合
- (三) 新たな債権が生じる可能性がなくなった場合
- (四) 抵当財産が封印、または差し押さえされた場合
- (五) 債務者または抵当権設定者が破産宣告を受け、または営業許可を取り消された場合
- (六) 法律で規定する債権を確定するその他の事由。

第 207 条 根抵当権については本節の規定を適用するほか、本章第 1 節の普通抵当権の規定を適用する。

第 17 章 質権

第 1 節 動産質権

第 208 条 債務の履行を担保するため、債務者または第三者がその動産を債権者に占有させた場合、債務者が弁済期の到来した債務を履行せず、あるいは当事者が約定した質権を実行する事由が生じると、債権者は、その動産について優先して弁済を受ける権利を有する。

②前項で規定する債務者または第三者が質権設定者であり、債権者が質権者であり、引き渡した動産が質物である。

第 426 条 法律、行政法規で譲渡を禁止する動産は、質入れしてはならない。

第 427 条 質権を設定する場合、当事者は書面の形式により質権設定契約を締結しなければならない。

② 質入れ契約は一般に以下に列挙する条項を含む。

- (一) 被担保債権の種類および額
- (二) 債務者が債務を履行する期限
- (三) 質物の名称、数量等の状況
- (四) 担保の範囲
- (五) 質物引渡しの時間、方式。

第 428 条 質権者は、債務の履行期到来前において、質権設定者との間で、債務者が履行期の到来した債務を履行しないときは質物を債権者の所有に帰する旨の約定をしたとしても、法により質物について優先弁済を受けられるのみである。

第 429 条 質権は、質権設定者が質物を引き渡した時に設定される。

第 430 条 質権者は、質物の果実を収取する権利を有するが、但し契約に別段の約定があるときはこの限りでない。

② 前項で規定する果実は、まず果実収取の費用に充当しなければならない。

第 431 条 質権者は、質権の存続期間内に、質権設定者の承諾を得ずに、質物をみだりに使用、処分し、質権設定者に損害が生じたときは、賠償責任を負わなければならない。

第 432 条 質権者は、質物を善良に保管する義務を負うが、善良でない保管により質物を毀損、滅失させた場合、質権者は、賠償責任を負わなければならない。

② 質権者の行為により質物を毀損、滅失させる恐れがある場合、質権設定者は、質権者に、質物の供託を請求、または弁済の時期を繰り上げて、質物の返還を請求することができる。

第 209 条 法律、行政法規で譲渡を禁止する動産は、質入れしてはならない。

第 210 条 質権を設定する場合、当事者は書面の形式により質権設定契約を締結しなければならない。

② 質権設定契約は一般に以下に列挙する条項を含む。

- (一) 被担保債権の種類および額
- (二) 債務者が債務を履行する期限
- (三) 質物の名称、数量、品質、状況
- (四) 担保の範囲
- (五) 質物引渡しの時間。

第 211 条 質権者は、債務の履行期到来前において、質権設定者との間で、債務者が履行期の到来した債務を履行しないときは質物を債権者の所有とする旨の約定をしてはならない。

第 212 条 質権は、質権設定者が質物を引き渡した時に設定される。

第 213 条 質権者は、質物の果実を収取する権利を有するが、但し契約に別段の約定があるときはこの限りでない。

② 前項で規定する果実は、まず果実収取の費用に充当しなければならない。

第 214 条 質権者は、質権の存続期間内に、質権設定者の承諾を得ずに、質物をみだりに使用、処分し、質権設定者に損害を与えたときは、賠償責任を負わなければならない。

第 215 条 質権者は、質物を善良に保管する義務を負うが、善良でない保管により質物を毀損、滅失させた場合、質権者は、賠償責任を負わなければならない。

② 質権者の行為により質物を毀損、滅失させる恐れがある場合、質権設定者は、質権者に、質物の供託を要求、または弁済の時期を繰り上げて、質物の返還を要求することができる。

第 433 条 質権者の責めに帰すことができない事由により、質物を毀損させ、またはその価値を明らかに減少させ、質権者の権利に危害を与えるおそれがある場合、質権者は、質権設定者に、相応の担保の提供を請求する権利を有するが、質権設定者が担保を提供しないときは、質権者は、質物を競売または売却することができ、かつ、質権設定者と協議して、競売または売却で得た換価金をもって債務の繰り上げ弁済または供託をすることができる。

第 434 条 質権者は、質権存続期間に、質権設定者の承諾を得ずに、質物を転質して、質物を毀損、滅失させた場合は、賠償責任を負わなければならない。

第 435 条 質権者は、質権を放棄することができる。債務者が自己の財産に質権を設定し、質権者がその質権を放棄した場合、他の担保権設定者は、質権者が優先弁済を受ける権益を喪失する限度において、その担保責任を免れるが、但しその他の担保権設定者が担保を提供することを承諾したときはこの限りでない。

第 436 条 債務者が債務を履行し、または質権設定者が被担保債権を繰り上げ弁済した場合、質権者は、質物を返還しなければならない。

②債務者が履行期の到来した債務を履行せず、あるいは当事者が約定した質権を実行する事由が生じた場合、質権者は質権設定者との協議により質物を換価することができ、また質物を競売、売却することで得た換価金につき、優先弁済を受けることもできる。

③質物を換価、または売却するときは、市場価格を参照しなければならない。

第 437 条 質権設定者は、債務の弁済期到来後に質権者にすみやかに質権を行使するよう請求することができるが、質権者が行使しない場合、質権設定者は人民法院に質物の競売、売却を請求することができる。

②質権設定者が質権者に質権のすみやかな実行を請求したが、質権者が実行を怠ったことにより質権設定者に損害が生じた場合、質権者は賠償責任を負う。

第 438 条 質物を換価、または競売、売却した後、

第 216 条 質権者の責めに帰すべからざる事由により、質物を毀損させ、またはその価値を明らかに減少させ、質権者の権利に危害を与えるおそれがある場合、質権者は、質権設定者に、相応の担保の提供を要求する権利を有するが、質権設定者が担保を提供しないときは、質権者は、質物を競売または売却することができ、かつ、質権設定者との協議を通じて、競売または売却で得た換価金をもって債務の繰り上げ弁済または供託をすることができる。

第 217 条 質権者は、質権存続期間に、質権設定者の承諾を得ずに、質物を転質して、質物を毀損、滅失させた場合は、質権設定者に対して賠償責任を負わなければならない。

第 218 条 質権者は、質権を放棄することができる。債務者が自己の財産に質権を設定し、質権者がその質権を放棄した場合、他の担保権設定者は、質権者が優先弁済を受ける権益を喪失する限度において、その担保責任を免れるが、但しその他の担保権設定者が担保を提供することを承諾したときはこの限りでない。

第 219 条 債務者が債務を履行し、または質権設定者が被担保債権を繰り上げ弁済した場合、質権者は、質物を返還しなければならない。

②債務者が履行期の到来した債務を履行せず、あるいは当事者が約定した質権を実行する事由が生じた場合、質権者は質権設定者との協議により質物を換価することができ、また質物を競売、売却することで得た換価金につき、優先弁済を受けることもできる。

③質物を換価、または売却するときは、市場価格を参照しなければならない。

第 220 条 質権設定者は、債務の弁済期到来後に質権者にすみやかに質権を行使するよう請求することができるが、質権者が行使しない場合、質権設定者は人民法院に質物の競売、売却を請求することができる。

②質権設定者が質権者に質権のすみやかな実行を請求したが、質権者が実行を怠ったことにより損害が生じた場合、質権者は賠償責任を負う。

第 221 条 質物を換価、または競売、売却した後、

債権額を超える部分の換価金は質権設定者の所有となり、不足部分は債務者が弁済する。

第 439 条 質権設定者と質権者は、協議をして根質権を設定することができる。

②根質権は、本節の関連規定を適用するほか、本編第 17 章第 2 節の関連規定を準用する。

第 2 節 権利質権

第 440 条 債務者または第三者は、処分権を有する以下に列挙する権利に質権を設定することができる。

- (一) 為替手形、小切手、約束手形
- (二) 債券、預金証書
- (三) 倉庫証券、貨物引換証
- (四) 譲渡可能な基金の持分、株式
- (五) 譲渡可能な登録商標の専用権、特許権、著作権などの知的財産権における財産権
- (六) **現に有する、および将来有する売掛債権**
- (七) 法律、行政法規で質権を設定できると規定するその他の財産権。

第 441 条 為替手形、小切手、約束手形、債券、預金証書、倉庫証券、貨物引換証が質権を設定する場合、質権は、権利証書が質権者に引き渡された時に、設定されるが、権利証書がないときは、質権は、質権設定登記を行った時に設定される。**法律に別段の規定があるときは、その規定による。**

第 442 条 為替手形、小切手、約束手形、債券、預金証書、倉庫証券、貨物引換証の支払期日または引渡期日が主たる債権の履行期より早く到来する場合、質権者は、支払または貨物の引渡しを受けことができ、かつ質権設定者との協議により支払われた金員または引渡しを受けた貨物で、債務の繰り上げ弁済または供託をすることもできる。

第 443 条 基金の持分、株式に質権が設定される場合、**質権は、質入れ登記が行われた時に設定される。**

債権額を超える部分の換価金は質権設定者の所有となり、不足部分は債務者が弁済する。

第 222 条 質権設定者と質権者は、協議をして根質権を設定することができる。

②根質権は、本節の関連規定を適用するほか、本法第 16 章第 2 節の根抵当権の規定を準用する。

第 2 節 権利質権

第 223 条 債務者または第三者は、処分権を有する以下に列挙する権利に質権を設定することができる。

- (一) 為替手形、小切手、約束手形
- (二) 債券、預金証書
- (三) 倉庫証券、貨物引換証
- (四) 譲渡可能な基金の持分、株式
- (五) 譲渡可能な登録商標の専用権、特許権、著作権などの知的財産権における財産権
- (六) 売掛債権
- (七) 法律、行政法規で質権を設定できると規定するその他の財産権。

第 224 条 為替手形、小切手、約束手形、債券、預金証書、倉庫証券、貨物引換証が質権を設定する場合、当事者は書面による契約を締結しなければならない。質権は、権利証書が質権者に引き渡された時に、設定されるが、権利証書がないときは、質権は、関連部門が質権設定登記を行った時に設定される。

第 225 条 為替手形、小切手、約束手形、債券、預金証書、倉庫証券、貨物引換証の支払期日または引渡期日が主たる債権の履行期より早く到来する場合、質権者は、支払または貨物の引渡しを受けことができ、かつ質権設定者との協議により支払われた金員または引渡しを受けた貨物で、債務の繰り上げ弁済または供託をすることもできる。

第 226 条 基金の持分、株式に質権が設定される場合、当事者は書面ににより契約を締結しなければならない。**基金の持分、証券登記決算機構に登記さ**

②基金の持分、株式に質権が設定された後は、譲渡することができないが、但し質権設定者が質権者と協議をして同意がある場合はこの限りでない。質権設定者が、基金の持分、株式の譲渡で取得した換価金は、質権者への債権の繰り上げ弁済に充当し、または供託しなければならない。

第 444 条 登録商標の専用権、特許権、著作権等の知的財産権中の財産権に質権を設定する場合、質権は、質権設定登記を行った時に設定される。

②知的財産権中の財産権に質権を設定した後は、質権設定者は譲渡、または他人の使用を許可することができないが、但し質権設定者が質権者と協議して同意のある場合はこの限りでない。質権設定者が質権を設定した知的財産権の譲渡、または他人の使用を許可することで取得した換価金は、質権者への繰り上げ弁済、または供託に充てなければならない。

第 445 条 売掛債権に質権を設定する場合、質権は、質権設定登記を行った時に、設定される。

②売掛債権に質権が設定された後は、譲渡することができないが、但し質権設定者が質権者と協議して同意のある場合はこの限りでない。質権設定者は、売掛債権の譲渡で取得した換価金を、質権者への繰り上げ弁済、または供託に充てなければならない。

第 446 条 権利質権は、本節の規定を適用するほか、本章第一節の関連規定を適用する。

第 19 章 留置権

第 447 条 債務者が弁済期の到来した債務を履行しない場合、債権者は合法的に占有している債務者の動産を留置することができ、かつ、当該動産について、優先弁済を受ける権利を有する。

れた株式に質権を設定するとき、質権は、証券登記決算機構が質権設定登記を受理した時に設定される。その他の株式に質権が設定されるとき、質権は、工商行政管理部門が質権設定登記を行った時に設定される。

②基金の持分、株式に質権が設定された後は、譲渡することができないが、但し質権設定者が質権者との協議を経て同意がある場合はこの限りでない。質権設定者が、基金の持分、株式の譲渡で取得した換価金は、質権者への債権の繰り上げ弁済に充当し、または供託しなければならない。

第 227 条 登録商標の専用権、特許権、著作権等の知的財産権中の財産権に質権を設定する場合、当事者は書面による契約を締結しなければならない。質権は、関連する主管部門が質権設定登記を行った時に設定される。

②知的財産権中の財産権に質権を設定した後は、質権設定者は譲渡、または他人の使用を許可することができないが、但し質権設定者が質権者との協議を経て同意のある場合はこの限りでない。質権設定者が質権を設定した知的財産権の譲渡、または他人の使用を許可することで取得した換価金は、質権者への繰り上げ弁済、または供託に充てなければならない。

第 228 条 売掛債権に質権を設定する場合、当事者は書面による契約を締結しなければならない。質権は、信用付与機関が質権設定登記を行った時に、設定される。

②売掛債権に質権が設定された後は、譲渡することができないが、但し質権設定者が質権者との協議を経て同意のある場合はこの限りでない。質権設定者は、売掛債権の譲渡で取得した換価金を、質権者への繰り上げ弁済、または供託に充てなければならない。

第 229 条 権利質権は、本節の規定を適用するほか、本章第一節の動産質権の規定を適用する。

第 18 章 留置権

第 230 条 債務者が弁済期の到来した債務を履行しない場合、債権者は合法的に占有している債務者の動産を留置することができ、かつ、当該動産について、優先弁済を受ける権利を有する。

②前項で規定する債権者とは留置権者であり、占有している動産とは留置物である。

第 448 条 債権者が留置する動産は、債権と同一の法律関係に属さなければならないが、但し企業間での留置はこの限りでない。

第 449 条 留置することができないと法律規定、または当事者が約定する動産は、留置してはならない。

第 450 条 留置物が分割可能な物である場合、留置物の価値は、債務額に相当しなければならない。

第 451 条 留置権者は、留置物を善良に保管する義務を負うが、善良でない保管によって留置物が毀損、滅失した場合は、留置権者は賠償責任を負わなければならない。

第 452 条 留置権者は、留置物の果実を収取する権利を有する。

②前項で規定する果実は、まず果実を収取する費用に充当しなければならない。

第 453 条 留置権者と債務者は、物を留置した後の債務履行期限について約定しなければならないが、約定がない、または約定が不明確な場合、留置権者は、債務者に 60 日以上の履行期間[期限]を与えなければならないが、但し新鮮で腐敗しやすい等の保管が容易でない動産はこの限りでない。債務者が期限到来後も履行しないときは、留置権者は、債務者と協議して留置物を換価することができ、留置物の競売、売却で得た換価金から、優先弁済を受けることもできる。

②留置物を換価、または売却する場合は、市場価格を参照しなければならない。

第 454 条 債務者は、留置権者に債務の履行期到来後、留置権の実行を請求することができるが、留置権者が実行しない場合、債務者は人民法院に留置物の競売、売却を請求することができる。

第 455 条 留置物を換価、または競売、売却した後、その価額のうち債権額を超える部分の換価金は債務者の所有に帰し、不足部分は債務者が弁済する。

第 456 条 1つの動産上に抵当権または質権が設定されており、当該動産が留置もされた場合、留置

②前項で規定する債権者とは留置権者であり、占有している動産とは留置物である。

第 231 条 債権者が留置する動産は、債権と同一の法律関係に属さなければならないが、但し企業間での留置はこの限りでない。

第 232 条 留置することができないと法律規定、または当事者が約定する動産は、留置してはならない。

第 233 条 留置物が分割可能な物である場合、留置物の価値は、債務額に相当しなければならない。

第 234 条 留置権者は、留置物を善良に保管する義務を負うが、善良でない保管によって留置物が毀損、滅失した場合は、賠償責任を負わなければならない。

第 235 条 留置権者は、留置物の果実を収取する権利を有する。

②前項で規定する果実は、まず果実を収取する費用に充当しなければならない。

第 236 条 留置権者と債務者は、物を留置した後の債務履行期限について約定しなければならないが、約定がない、または約定が不明確な場合、留置権者は、債務者に 2 か月以上の履行期間[期限]を与えなければならないが、但し新鮮で腐敗しやすい等の保管が容易でない動産はこの限りでない。債務者が期限到来後も履行しないときは、留置権者は、債務者と協議して留置物を換価することができ、留置物の競売、売却で得た換価金から、優先弁済を受けることもできる。

②留置物を換価、または売却する場合は、市場価格を参照しなければならない。

第 237 条 債務者は、留置権者に債務の履行期到来後、留置権の実行を請求することができるが、留置権者が実行しない場合、債務者は人民法院に留置物の競売、売却を請求することができる。

第 238 条 留置物を換価、または競売、売却した後、その価額のうち債権額を超える部分は債務者の所有に帰し、不足部分は債務者が弁済する。

第 239 条 1つの動産上に抵当権または質権が設定されており、当該動産が留置もされた場合、留置

第権者は優先弁済を受ける。

第 457 条 留置権者が留置物の占有を失った、または留置権者が債務者の提供する別の担保を受け入れた場合、留置権は消滅する。

第 5 分編 占有

第 20 章 占有

第 458 条 契約関係等に基づいて生じた占有は、不動産または動産の使用、収益、違約責任等に関しては、契約の約定にもとづくものとするが、契約に約定がない、または約定が不明確である場合は、関連する法律の規定によるものとする。

第 459 条 占有者が、占有する不動産また動産を利用することにより、当該不動産または動産が損害を受けた場合、悪意〔悪意〕の占有者は賠償責任を負なければならない。

第 460 条 不動産また動産が占有者に占有される場合、権利者は、原物およびその果実の返還を請求することができるが、但し善意の占有者が当該不動産または動産を維持するために支出した必要費を支払わなければならない。

第 461 条 占有する不動産または動産が、毀損、滅失し、当該不動産または動産の権利者が損害賠償を請求する場合、占有者は、毀損、滅失により取得した保険金、賠償金または補償金等を権利者に返還しなければならず、権利者の損害が十分に填補されないときは、悪意の占有者は損失を賠償しなければならない。

第 462 条 占有する不動産または動産が占有を侵奪された場合、占有者は、原物の返還を請求する権利を有するものとし、占有を妨害する行為に対して、占有者は、妨害の排除または危険の除去を請求する権利を有するものとし、占有の侵奪または妨害によって損害が生じたときは、占有者は、**法により損害賠償を請求する権利を有する。**

②占有者の原物返還請求権について、占有の侵奪が生じた日から1年以内に行使しない場合、当該請求権は消滅する。

権者は優先弁済を受ける。

第 240 条 留置権者が留置物の占有を失った、または留置権者が債務者の提供する別の担保を受け入れた場合、留置権は消滅する。

第 5 編 占有

第 19 章 占有

第 241 条 契約関係等に基づいて生じた占有は、不動産または動産の使用、収益、違約責任等に関しては、契約の約定にもとづくものとするが、契約に約定がない、または約定が不明確である場合は、関連する法律の規定によるものとする。

第 242 条 占有者が、占有する不動産また動産を利用することにより、当該不動産または動産が損害を受けた場合、悪意〔悪意〕の占有者は賠償責任を負なければならない。

第 243 条 不動産また動産が占有者に占有される場合、権利者は、原物およびその果実の返還を請求することができるが、但し善意の占有者が当該不動産または動産を維持するために支出した必要費を支払わなければならない。

第 244 条 占有する不動産または動産が、毀損、滅失し、当該不動産または動産の権利者が損害賠償を請求する場合、占有者は、毀損、滅失により取得した保険金、賠償金または補償金等を権利者に返還しなければならず、権利者の損害が十分に填補されないときは、悪意の占有者は損失を賠償しなければならない。

第 245 条 占有する不動産または動産が占有を侵奪された場合、占有者は、原物の返還を請求する権利を有するものとし、占有を妨害する行為に対して、占有者は、妨害の排除または危険の除去を請求する権利を有するものとし、占有の侵奪または妨害によって損害が生じたときは、占有者は、損害賠償を請求する権利を有する。

②占有者の原物返還請求権について、占有の侵奪が生じた日から1年以内に行使しない場合、当該請求権は消滅する。

【附則】

第 246 条—法律、行政法規が不動産の統一的な登記

の範囲、登記機関および登記方法について規定するまでは、地方法規が本法の関連規定にもとづいて規定を設けることができる。

第247条 本法は、2007年10月1日より施行する。

* 本研究は JSPS 科研費 19K01252 の助成を受けた研究成果の一部である。

《注》

- (1) 新華社 HP 「中国民法典誕生！」
[<http://www.npc.gov.cn/npc/c30834/202005/1247ca1d376e47e9b02a3053dd438e2d.shtml>] (2020年6月24日最終アクセス)。
- (2) 國谷知史「民法論争傍聴」中国研究月報 57 卷 8 号, 2003 年, 50-51 頁, 同「中国の民法典編纂と民法総則」東方 449 号, 2018 年, 7-11 頁参照。
- (3) なお, 民法典は 2021 年 1 月 1 日より施行され, 現行の婚姻法, 相続法, 民法通則, 養子法, 担保法, 契約法, 物権法, 権利侵害責任法, 民法総則は同時に廃止される。
- (4) 長友昭「中華人民共和国農村土地請負法(2018年改正)および関連事項の紹介——農地「流通」の法から権利を切り出す「三権分置」の法へ——」拓殖大学論集 政治・経済・法律研究 22 卷 2 号, 2020 年, 197 頁以下。
- (5) 小口彦太=長友昭訳「中華人民共和国物権法」早稲田法学 82 卷 4 号, 2007 年, 43 頁以下。なお, 物権法の制定過程の紹介部分も参照されたい。
- (6) なお, 小口教授の研究成果となる資料について, 今般筆者単独で手を入れる失礼については, 事前に小口教授とご相談し, 快くご海容いただいた。

(原稿受付 2020 年 6 月 24 日)