

松 山 大 学 論 集
第 34 卷 第 6 号 抜 刷
2 0 2 3 年 2 月 発 行

中華人民共和國民法典第二編「物權」(1)

錢 偉 榮

翻 訳

中華人民共和國民法典第二編「物権」(1)

銭 偉 栄

目 次

はじめに

凡例

第二編 物権

第一分編 通則

第一章 一般規定 (205 条 - 208 条)

第二章 物権の設定、変更、移転及び消滅 (209 条 - 232 条)

第三章 物権の保護 (233 条 - 239 条)

第二分編 所有権

第四章 一般規定 (240 条 - 245 条)

第五章 国家所有権、集団所有権及び私的所有権
(246 条 - 270 条)

第六章 区分所有者の建物区分所有権 (271 条 - 287 条)

第七章 相隣関係 (288 条 - 296 条)

第八章 共同所有 (297 条 - 310 条)

第九章 所有権の取得に関する特別規定 (311 条 - 322 条)
(以下、次号)

第三分編 用益物権

第一〇章 一般規定 (323 条 - 329 条)

第一一章 土地請負経営権 (330 条 - 343 条)

第一二章 建設用地使用権 (344 条 - 361 条)

第一三章 宅地使用権 (362 条 - 365 条)

第一四章 居住権 (366 条 - 371 条)

第一五章 地役権 (372 条 - 385 条)

第四分編 担保物権

- 第一六章 一般規定 (386 条-393 条)
- 第一七章 抵当権 (394 条-424 条)
- 第一八章 質権 (425 条-446 条)
- 第一九章 留置権 (447 条-457 条)
- 第五分編 占有
- 第二〇章 占有 (458 条-462 条)

はじめに

本稿は、2021年1月1日から施行された中国民法典第二編「物権」の翻訳である。

中国民法典物権編の内容は、大方、2007年10月1日に施行された物権法の内容を受け継いだ。旧物権法に対するもっとも注目すべき修正点は、居住権を用益物権として追加したことである(中国民法366-371条)。居住権の創設は、中国政法大学の元学長で、第7回全国人民代表大会常務委員会委員・全国人民代表大会法律委員会副主任委員を務めた江平教授の発案によるものとされ、その念頭に置かれているのは、「自分の家政婦に、自宅の所有権を与えないが、永久に居住できるようにしたい場合」である。居住権構想は学説から多くの支持を得て、物権法草案段階では、居住権は用益物権として定められていた(2002年意見徴収稿211条~218条、2005年草案180条~191条)。しかし、居住権規定の適用範囲が狭すぎると、有力な反対意見もあったため、物権法で規定することが見送られた経緯がある。民法典は、権利の主体をとくに限定せず、譲渡禁止、相続禁止(中国民法369条1文)という制限を伴う居住権を復活させた。長年仕えてきた高齢の家政婦の居住権を保護することや、リバースモーゲージ(原文:以房養老)の運用に法律上の根拠を提供することなどに期待が寄せられている。しかし、居住権の設定は設定者の意思(契約または遺言)にかかっている(中国民法366条、371条)ので、それだけをもって家政婦の居住権を保護するという目的を達成するのは困難ではなかろうか¹⁾

その他、主な修正点は以下のとおりである。

第1、区分所有者共同管理事項決定手続に関する修正（中国民法278条2項関連）。①議決権の算出方法は、建物総面積に占める専有面積の割合によること（旧物権法76条2項）から総専有面積に占める専有面積の割合によることに変更された。旧物権法施行後、同法76条2項に定める算出方法が司法解釈によって総専有面積に占める専有面積の割合で算出する方法に変更され²⁾それが中国民法典に受け継がれた³⁾②旧物権法では、共同管理事項については、議決権の3分の2以上を有する者、かつ、区分所有者の3分の2以上の同意、または議決権の過半数を有する者、かつ、区分所有者の過半数の同意で決することとされていた（同法76条2項）。この基準に対して、ハードルが高すぎて、実際は何も決められないのではないかという意見が出された。中国民法典はこの意見を採用入れ、定足数（専有面積の割合が3分の2以上を占める区分所有者、かつ、区分所有者の3分の2以上）を定めた上、議決参加者の割合で決することとしたのである⁴⁾

第2、抵当直流に関する特約および流質契約の禁止を改めること。旧担保法は、抵当権設定契約時の抵当直流に関する特約および質権設定契約時の流質契約を禁止し（同法40条・66条）、旧物権法は、債務の弁済期前の抵当直流に関する特約および流質契約を禁止していた（同法186条・211条）。中国民法は、債務の弁済期前に抵当直流に関する特約または流質契約をした場合であっても、抵当権者または質権者は、抵当目的物または質物につき優先的に弁済を受ける権利しか取得しないこととした（同法401条・428条）。すなわち債権

1) 拙稿「中国における不動産法制の発展と最近の争点」韓国財産法学会37巻3号（2020年）36-37頁参照。

2) 最高人民法院「關於審理建築物区分所有權糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋（法積〔2009〕7号）」第8条。黄薇主編『中華人民共和國民法典物權編釋義』（法律出版社、2020年）164頁参照。

3) 黄薇主編・前掲注2) 162-167頁参照。

4) 沈春耀「關於《民法典各分編（草案）》的說明」『民法典立法背景与觀點全集』（法律出版社、2020年）22頁所収。黄薇主編・前掲注2) 162頁以下参照。

者に清算義務を負わせたのである。

第3、抵当権の目的物の処分に関する修正。旧担保法は、抵当権設定者が登記された抵当権の目的物を譲渡するときに制限を加えていた。①抵当権の目的物を譲渡する旨を抵当権者に通知し、かつ当該目的物に抵当権が設定されていることを譲受人に告げなければならず、抵当権者に通知せず、または譲受人に告知しなかったときは、当該譲渡行為は無効となるとされていた（同法49条1項）。②抵当権の目的物を譲渡したときの代価がその価値を著しく下回ったときは、抵当権者は抵当権設定者に対して相当の担保の提供を請求することができ、抵当権設定者が相当の担保を提供しないときは、当該目的物を譲渡することができないこととなっていた（同2項）。旧物権法は、それよりも厳しい制限を加えた。すなわち、抵当権設定者は、譲受人が債務者の代わりに債務を弁済して抵当権を消滅させた場合を除き、抵当権者の同意を得なければ、抵当権の目的物を譲渡することができないようにしたのである（同法191条2項）。中国民法は、非占有担保としての抵当権の特徴を尊重し、抵当権設定者による抵当権の目的物の処分を自由にする（同法406条1項）とともに、抵当権設定者に抵当権者への譲渡通知義務を課した（同2項1文）。ただし、抵当権設定者が通知義務を怠ったときは、旧担保法と違って、譲渡行為自体は無効とはならないが、それによって抵当権者に損害を生じたときは、損害賠償責任を負うことになる⁵⁾。

なお、同編の訳出に際して、拙訳「中華人民共和国物権法」高岡法学20巻1=2合併号（2009年）107-158頁を参照した。

〔凡例〕

① 翻訳の底本として、『中華人民共和国民法典附草案説明』（法律出版社、2020年）を使用した。

5) 黄薇主編・前掲注2) 512頁参照。

- ② 翻訳を補う場合には、[] を使った。
- ③ 条文の本文においてセミコロン「;」が使われているが、前後文の関係性や疑義を生じることの有無などを考慮しながら、適宜、句点「。」または読点「、」を使うことにした。
- ④ 条文の本文とただし書の区切りに、カンマ「,」、セミコロン「;」または句点「。」が使われているが、これを句点「。」に統一した。
- ⑤ 柱書と号の区切りに、コロン「:」が使われているが、これを句点「。」に統一した。
- ⑥ 号と号の区切りに、セミコロン「;」が使われているが、適宜、これを省略するか、句点「。」を使うことにした。
- ⑦ 条名に使われている漢数字を算用数字に改めた。
- ⑧ 条文が2つ以上の項からなっているときは、各項の冒頭に①②③などの項番号を付した。
- ⑨ 号に付されている(一)(二)(三)などの番号を一二三に改めた。
- ⑩ 原典に付されている目次の章名または節名の後ろにそれぞれの章または節に含まれる条数の範囲を抽出して付け加えた。

第二編 物 權

第一分編 通 則

第一章 一般規定

第205条 この編は、物の帰属及び利用に関して生ずる民事関係を調整する。

第206条① 国は、公有制を主体とする多種多様な所有制経済が共に発展すること、労働に応じた分配を主体とする多種多様な分配方法が併存すること、及び社会主義市場経済体制等社会主義の基本的経済制度を堅持し、完全にす

- ② 国は、公有制経済を強固なものにして発展させるとともに、非公有制経済の発展を奨励し、支持し及び指導する。
- ③ 国は、社会主義市場経済を実行し、すべての市場主体⁶⁾に法的地位の平等及び発展する権利を保障する。

6) 市場主体登記管理条例(國務院令第746号)第2条によれば、市場主体とは、中国国内において営利を目的とし、経営活動に従事する自然人、法人および非法人組織をいう。

第207条 国、集団、私人の物権及びその他の権利者の物権は、法律による保護を受け、いかなる組織又は個人もこれを侵してはならない。

第208条 不動産に関する物権の設定、変更、移転及び消滅は、法律の定めるところに従ってその登記をしなければならない。動産に関する物権の設定及び移転は、法律の定めるところに従ってその引渡しをしなければならない。

第二章 物権の設定、変更、移転及び消滅

第一節 不動産登記

第209条① 不動産に関する物権の設定、変更、移転及び消滅は、法律の定めるところに従ってこれを登記した時にその効力を生じ、登記をしなければ、その効力を生じない。ただし、法律に別段の定めがあるときは、この限りでない。

② 法律により国の所有に属するものとされる自然資源については、その所有権の登記をしないことができる。

第210条① 不動産登記は、不動産所在地の登記機関でなければならない。

② 国は、不動産について統一の登記制度を実施する。統一登記の範囲、登記機関及び登記方法については、法律及び法規命令⁷⁾がこれを定める。

第211条 当事者は、登記の申請をするとき、登記事項に応じて、権利の変動を証する書面及び不動産の境界、面積等に関する必要書類を提出しなければならない。

第212条① 登記機関は、次に掲げる職務行為を行わなければならない。

- 一 申請人の提出した権利の変動を証する書面その他の必要書類を審査すること。
- 二 登記関連事項について申請人から事情を聴取すること。
- 三 事実に即して、速やかに関連事項を登記すること。

7) 原文では、「行政法規」という用語が使用されている。日本法では、「行政法規」は一般には、行政にかかわる法律を意味するものとして使われているので、誤解を避けるために、ここに「法規命令」と訳することとした。なお、この点については、京都府立大学の下村誠准教授からご教示をいただきました。ここにお礼を申し上げます。

四 法律及び法規命令が定めるその他の職務行為。

- ② 登記の申請があった不動産に関する状況についてさらなる証明を必要とするときは、登記機関は、申請人に対し、補足資料の提出を求めることができ、必要に応じて実地調査を実施することができる。

第 213 条 登記機関は、次に掲げる行為をしてはならない。

- 一 不動産について鑑定を求めること。
- 二 年度検査等の名目で重ねて登記をすること。
- 三 登記に関する職務権限を越えるその他の行為。

第 214 条 不動産に関する物権の設定、変更、移転及び消滅は、法律の規定により登記を要する場合には、不動産登記簿に記載した時からその効力を生ずる。

第 215 条 当事者の間で締結される不動産に関する物権の設定、変更、移転及び消滅を目的とする契約は、法律又は契約に別段の定めがある場合を除き、契約成立の時からその効力を生ずる。物権に関する登記をしないときは、契約の効力は、これによって妨げられない。

第 216 条① 不動産登記簿は、物権の帰属及び内容を示す根拠である。

② 不動産登記簿の管理は、登記機関が行う。

第 217 条 不動産権利証は、権利者が当該不動産に対して物権を有することを証する書面である。不動産権利証に記載された事項は、不動産登記簿と一致するものでなければならない。記載に不一致が生じたときは、不動産登記簿に確かな錯誤があることを証明することができた場合を除き、不動産登記簿を基準とする。

第 218 条 権利者及び利害関係人は、不動産登記情報の照会及び複製の申込みをすることができ、[この場合において、] 登記機関はこれを提供しなければならない。

第 219 条 利害関係人は、権利者の不動産登記情報を公開し、違法に利用してはならない。

第 220 条① 権利者及び利害関係人は、不動産登記簿の記載事項に錯誤がある

と認めるときは、更正登記を申請することができる。不動産登記簿に記載された権利者が書面によりその更正に同意したとき、又は登記に確かに誤りがあることを証明することができたときは、登記機関は、その更正をしなければならぬ。

- ② 不動産登記簿に記載された権利者がその更正に同意しないときは、利害関係人は、異議の登記を申請することができる。登記機関が異議の登記を認めた場合において、申請人が異議の登記をした時から15日以内に訴えの提起をしなければ、当該異議の登記は、その効力を失う。不当に異議の登記がなされたことによって権利者に損害を生じたときは、権利者は、申請人に対して損害賠償を請求することができる。

第221条① 建物の売買に関する契約⁸⁾又はその他不動産物権に関する契約を締結する場合において、当事者は、将来における物権の実現を保障するために、その定めるところに従い、登記機関に仮登記⁹⁾を申請することができる。仮登記をした場合において、仮登記権利者の同意を得ないで行われた当該不動産の処分は、その物権的効力を生じない。

- ② 仮登記を経た後に債権が消滅したとき、又は不動産に関する〔本〕登記をすることができる日から90日以内に〔本〕登記を申請しなかったときは、仮登記はその効力を失う。

8) 原文は「協議」。協議という用語は、中国法で極めて多義的に使われている。①たとえば、協議による監護人の選任(中国民法30条)および協議による抵当権順位や被担保債権額の変更(同409条)など、日本民法763条における「協議」と同じ意味で使用される場合である。これと同じ意味で、「協商」が使われる場合もある(同304条)。②協議が調った場合の結果、すなわち合意を示す場合である。この場合、婚姻・養子縁組・監護等身分関係についてはもっぱら「協議」が使用されるのに対して、財産関係については一般に契約を意味する「合同」が使われている(同464条参照)。本条では、これを「契約」と訳出した。なお、霍存福・張田田(錢偉榮・青木俊介共訳)『「契約」『協議』『合同』の区別—中国における一連の民法用語の歴史的変遷に関する考察—』稲田龍樹編著『東アジア家族法における当事者間の合意を考える(学習院大学東洋文化研究叢書)』(勁草書房、2017年)1-32頁参照。

9) 原文は「予告登記」。本条の規定を見る限り、この登記は、将来における物権の取得を保全する目的を有し、その性質上、日本法上の仮登記に相当するものと考えられる(黄薇主編・前掲注2)30頁参照)。よって、ここに「仮登記」と訳出した。

第 222 条① 虚偽の書類を提出して登記を申請することによって他人に損害を生じたときは、当事者は、その賠償責任を負わなければならない。

② 登記に錯誤があることによって他人に損害を生じたときは、登記機関は、その賠償責任を負わなければならない。賠償をした登記機関は、錯誤の登記をした者に対して求償することができる。

第 223 条 不動産登記手数料は、1 件ごとに徴収するものとし、不動産の面積、体積又は価格に比例して徴収してはならない。

第二節 動産の引渡

第 224 条 動産に関する物権の設定及び移転は、引渡しの中からその効力を生ずる。ただし、法律に別段の定めがあるときは、この限りでない。

第 225 条 船舶、航空機及び自動車等に関する物権の設定、変更、移転並びに消滅は、その登記をしなければ、善意の第三者に対抗することができない。

第 226 条 動産に関する物権の設定及び移転がなされる前に権利者がすでに当該動産を占有していたときは、当該物権は、民事法律行為の効力発生時からその効力を生ずる。

第 227 条 動産に関する物権の設定及び移転がなされる前に第三者が当該動産を占有していたときは、引渡義務を負うべき者は、その引渡しに代えて、第三者に対する原物返還請求権を譲渡することができる。

第 228 条 動産に関する物権の移転をする場合において、当事者が譲渡人による当該動産の占有の継続を定めたときは、当該物権は、その定められた効力発生時からその効力を生ずる。

第三節 その他の規定

第 229 条 人民法院及び仲裁機関の作成する債務名義又は人民政府の取用決定等により生じた物権の設定、変更、移転又は消滅は、当該債務名義又は取用決定等の効力発生時からその効力を生ずる。

第230条 相続による物権の取得は、相続開始の時からその効力を生ずる。

第231条 適法に行われた建物の築造又は取去等事実行為による物権の設定又は消滅は、当該事実行為が終了した時からその効力を生ずる。

第232条 この節の規定に基づき取得した不動産物権を処分する場合において、法律の規定によりその登記を要するときは、その登記をしなければ、物権的効力を生じない。

第三章 物権の保護

第233条 物権が侵害を受けたときは、権利者は、和解、調停、仲裁及び訴訟等の方法により解決を図ることができる。

第234条 物権の帰属及び内容について争いが生じたときは、利害関係人は、権利の確認を請求することができる。

第235条 不動産又は動産の無権原占有があったときは、権利者は、原物の返還を請求することができる。

第236条 物権が妨害されたとき又は物権が妨害されるおそれがあるときは、権利者は、その妨害の排除又は危険の除去を請求することができる。

第237条 不動産又は動産が毀損されたときは、権利者は、その修補、新規製作¹⁰⁾ 取替え又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、これによって権利者に損害を生じたときは、権利者は、法律の定めるところにより、その損害の賠償を請求し、又はその他の民事上の責任を負うように請求することができる。

10) 原文では、作り直しを意味する「重作」となっている。「重作」は、請負人の仕事に瑕疵がある場合における注文者の救済方法としても定められている（中国民法第781条参照）。そこでは、「重作」は、請負人が欠陥のある仕事をもう一度やり直すという意味で使われているから、まさしく作り直しそのものを意味する。しかし、ここにいう「重作」とは、物が壊され、かつ、修復が不可能な場合において、新たにそれと同じ物を製作することを意味するものと解されている（黄松有主編『《中華人民共和國物権法》条文理解与適用』（人民法院出版社、2007年）146頁参照）。したがって、ここでは新規製作と訳することとした。

第 239 条 この章に定める物権の保護に関する手段は、単独で、又は権利侵害の状況に応じて併せて行使することができる。

第二分編 所有権

第四章 一般規定

第 240 条 所有者は、自己の不動産又は動産について、法律の定めるところに従い、その占有、使用、収益及び処分をする権利を有する。

第 241 条 所有者は、自己の不動産又は動産の上に用益物権及び担保物権を設定することができる。用益物権者及び担保物権者は、その権利を行使するに際し、所有者の権利利益を侵害してはならない。

第 242 条 法律の規定により国の専有に属するものとされる不動産及び動産について、いかなる組織又は個人もその所有権を取得することができない。

第 243 条① 公共の利益のために、法律の定める権限及び手続に基づき、集団所有の土地並びに組織及び個人所有の建物その他の不動産を収用することができる。

② 集団所有の土地を収用するときは、法律の定めるところに従い、土地に対する補償金、生活安定補助金並びに農村の村民住宅その他土地の定着物及び作物の苗等に対する補償金の全額を速やかに支払い、土地を収用された農民の社会保障費用を用意し、これらの農民の生活を保障し、その適法な権利利益を保護しなければならない。

③ 組織及び個人所有の建物及びその他の不動産を収用するときは、法律の定めるところに従い、収用に対する補償を行い、被収用者の適法な権利利益を保護しなければならない。個人所有の住宅を収用するときは、さらに被収用者の居住条件を確保しなければならない。

④ いかなる組織又は個人も、収用に対する補償金等金銭の着服、流用若しくは集団着服をし、それを支払わないで留め置き、又はその支払いを滞らせてはならない。

第244条 国は、耕地に対して特別の保護を行い、農地から建設用地への転用を厳しく制限し、建設用地総量に対する規制を実施する。法律の定める権限及び手続に反して集団所有の土地を収用することができない。

第245条 応急復旧及び災害救助、感染症防止対策等緊急を要するときは、法律の定める権限及び手続に基づき、組織及び個人所有の不動産又は動産を強制使用することができる。強制使用の目的である不動産又は動産は使用后、強制使用を受けた者に返還しなければならない。組織及び個人所有の不動産又は動産を強制使用し、又は強制使用により毀損・滅失したときは、これを補償しなければならない。

第五章 国家所有権、集団所有権及び私的所有権

第246条① 法律の規定により国の所有とされる財産は、国の所有すなわち全人民所有に属する。

② 国有財産については、国務院が国を代表してその所有権を行使する。法律に別段の定めがあるときは、その定めに従う。

第247条 鉱物、水流及び海域は、国の所有に属する。

第248条 無人島は、国の所有に属し、国務院が国を代表して無人島の所有権を行使する。

第249条 都市部の土地は、国の所有に属する。法律の規定により国の所有とされる農村部及び都市郊外の土地は、国の所有に属する。

第250条 森林、山、草原、荒地及び砂洲等自然資源は、国の所有に属する。ただし、法律の規定により集団の所有とされるときは、この限りでない。

第251条 法律の規定により国の所有とされる野生動植物資源は、国の所有に属する。

第252条 無線の周波数帯資源は、国の所有に属する。

第253条 法律の規定により国の所有とされる文物は、国の所有に属する。

第254条① 国防資産は、国の所有に属する。

② 鉄道、道路、電力・通信施設及び石油・天然ガスパイプライン等インフラ施設は、法律の規定により国の所有とされるときは、国の所有に属する。

第255条 国家機関は、その直接支配する不動産及び動産の占有、使用をする権利、並びに法律及び国務院の関係規定に従ってその処分をする権利を有する。

第256条 国の設立する公益事業組織¹¹⁾は、その直接支配する不動産及び動産の占有、使用をする権利、並びに法律及び国務院の関係規定に従ってその収益、処分をする権利を有する。

第257条 国の出資する企業について、国務院及び地方人民政府は、法律及び法規命令の定めに従い、それぞれ国を代表して、出資者としての職責を履行し、出資者の権利利益を有する。

第258条 国の所有に属する財産は、法律による保護を受け、いかなる組織又は個人による横領、集団略奪、組織的な不正配分、不正な留置き及び破壊をも禁止する。

第259条① 国有財産の管理・監督の職責を担う機関及びその職員は、法律の定めるところに従い、国有財産に対する管理・監督を強化し、国有財産の価値の保持及び増加に努め、国有財産の損失を防止しなければならない。職権を濫用し、職務をおろそかにしたことにより国有財産に損失を生じた者は、法律の定めるところに従い、その法的責任を負わなければならない。

② 国有財産の管理に関する規定に違反し、企業の体制転換、合併・分立、関連取引等に際して、低価格で譲渡すること、通謀による集団着服をすること、無断で担保に供すること又はその他の方法により国有財産に損失を

11) 原文では、「事業単位」という用語が使用されている。「事業単位登記管理暫行条例」(1998年10月25日公布。2004年6月27日改正)によれば、事業単位は、「国が社会公益のために、国家機関によって設立され、又はその他の組織が国有資産を利用して設立されるものであって、教育、科学技術、文化及び衛生等活動に従事する社会服務組織」と定義されている(2条1項)。ここでは、「事業単位」の本質に従って、「公益事業組織」と訳することとした。

生じた者は、法律の定めるところに従い、その法的責任を負わなければならない。

第260条 集団の所有に属する不動産及び動産は、次に掲げるものを含む。

- 一 法律の規定により集団の所有とされる土地、森林、山、草原、荒地、砂洲。
- 二 集団の所有に属する建物、生産施設、農業水利施設。
- 三 集団の所有に属する教育、科学、文化、衛生及びスポーツ等施設。
- 四 集団の所有に属するその他の不動産及び動産。

第261条① 農民集団の所有とされる不動産及び動産は、当該集団の構成員の集団所有に属する。

② 次に掲げる事項については、法定の手続きに従って、当該集団の構成員が決しなければならない。

- 一 土地請負経営計画及び土地の経営を当該集団以外の組織又は個人に請け負わせること。
- 二 土地請負経営権者間で請負の目的である土地を個別的に調整すること。
- 三 土地に対する補償金等金銭の使用及び配分に関する方法。
- 四 集団が出資する企業の所有権の変動等に関する事項。
- 五 法律が定めるその他の事項。

第262条 集団の所有に属する土地、森林、山、草原、荒地及び砂洲等については、次の定めに従って、その所有権を行使する。

- 一 村の農民集団の所有に属するものについては、当該村集団経済組織又は村民委員会が当該集団を代表してその所有権を行使する。
- 二 村内の二つ以上の農民集団の所有に属するものについては、当該村内の各集団経済組織又は村民グループがそれぞれ当該集団を代表してその所有権を行使する。
- 三 郷・鎮の農民集団の所有に属するものについては、当該郷・鎮の集団経

濟組織が当該集団を代表してその所有権を行使する。

第 263 条 都市及び町における集団の所有に属する不動産及び動産については、法律及び法規命令の定めに従い、当該集団がその占有、使用、収益及び処分をする権利を有する。

第 264 条 農村集団経済組織、村民委員会又は村民グループは、法律、法規命令、規則、村の規約及び村民の取り決めに従い、当該集団の構成員に対して、当該集団の財産状況を公開しなければならない。当該集団の構成員は、関連資料の閲覧・複写をする権利を有する。

第 265 条① 集団の所有に属する財産は法律による保護を受け、いかなる組織又は個人による横領、集団略奪、組織的な不正配分及び破壊をも禁止する。

② 集団経済組織、村民委員会又はその責任者のした決定が当該集団の構成員の適法な権利利益を侵害したときは、侵害を受けた当該集団の構成員は、その取消しを人民法院に請求することができる。

第 266 条 私人は、その適法な収入、建物、生活用品、生産用具及び原材料等の不動産及び動産について所有権を有する。

第 267 条 私人の適法な財産は、法律による保護を受け、いかなる組織又は個人による横領、集団略奪及び破壊をも禁止する。

第 268 条 国、集団及び私人は、法律の定めるところにより、出資して有限会社、株式会社又はその他の企業を設立することができる。国、集団及び私人の所有に属する不動産又は動産をもって企業に出資する場合において、出資者は、その定めるところに従い、又はその出資比率に応じて、資産からの収益を得、重要な政策決定に参加し及び経営管理者を選任する等について、権利を有し、かつ、その義務を履行する。

第 269 条① 営利法人は、その不動産及び動産について、法律、法規命令及びその定款に従い、占有、使用、収益及び処分をする権利を有する。

② 営利法人以外の法人がその不動産及び動産に対して有する権利については、関係する法律、法規命令及びその定款の規定を適用する。

第270条 社会団団法人及び寄附法人が適法に所有する不動産及び動産は、法律による保護を受ける。

第六章 区分所有者の建物区分所有権

第271条 区分所有者は、その建物内の住居及び営業用店舗等専有部分について所有権を有し、専有部分以外の共用部分について共有及び共同管理の権利を有する。

第272条 区分所有者は、その建物内の専有部分について占有、使用、収益及び処分をする権利を有する。区分所有者は、その権利を行使するに際し、建物の安全性を損なってはならず、他の区分所有者の適法な権利利益を侵害してはならない。

第273条① 区分所有者は、その建物内の専有部分以外の共用部分について権利を有し、義務を負う。権利の放棄を理由に義務の履行を拒むことはできない。

② 区分所有者がその建物内の住居及び営業用店舗を譲渡するときは、その共用部分について有する共有及び共同管理の権利は、それとともに移転する。

第274条 建築区画内にある道路は、区分所有者の共有に属する。ただし、都市及び町の公道に属するものを除く。建築区画内にある緑地は、区分所有者の共有に属する。ただし、都市及び町の公共緑地に属するもの又は明示的に個人の所有に属するとされるものを除く。建築区画内にあるその他の公共の場所、公共用施設及び物件管理サービス用部屋は、区分所有者の共有に属する。

第275条① 建築区画内において駐車のために供するものとして予定されている駐車場及び車庫の帰属について、当事者は、売買、付帯贈与又は賃貸借等の方法によりこれを定めることができる。

② 区分所有者の共有に属する道路又はその他の場所を占用して駐車のために供する駐車場は、区分所有者の共有に属する。

第 276 条 建築区画内において駐車のために供するものとして予定されている駐車場及び車庫は、区分所有者の需要を優先的に満足させなければならない。

第 277 条① 区分所有者は、区分所有者大会を設立し、区分所有者委員会を選挙することができる。区分所有者大会や区分所有者委員会の設立に関する具体的な条件及び手続は、法律及び法規¹²⁾の定めるところによる。

② 地方人民政府の関係機関及び住民委員会は、区分所有者大会の設立及び区分所有者委員会の選挙に対して指導及び協力をしなければならない。

第 278 条① 次に掲げる事項は、区分所有者が共同で決することを要する。

- 一 区分所有者大会議事規則の制定及び改正
- 二 管理規約の制定及び改正
- 三 区分所有者委員会の選挙又は区分所有者委員会委員の改任
- 四 物件管理サービス企業又はその他の管理者の選任及び解任
- 五 建物及びその附属施設の維持保全にかかる資金の使用
- 六 建物及びその附属施設の維持保全にかかる資金の調達
- 七 建物及びその附属施設の改築並びに建替え
- 八 共有部分の用途の変更又は共有部分を利用して営業活動を行うこと
- 九 その他の共有及び共同管理の権利に関する重要な事項

② 区分所有者が共同で決定すべき事項について、専有面積割合が3分の2以上を占める区分所有者、かつ、区分所有者数の3分の2以上が議決に参加しなければならない。前項第6号から第8号までに定める事項は、専有面積割合が4分の3以上を占める議決参加者、かつ、議決参加者の4分の3以上の同意で決する。前項の定めるその他の事項は、専有面積割合が過半数を占める議決参加者、かつ、議決参加者の過半数の同意で決する。

12) 中国法では、「法規」には、行政機関により定立される規範を意味する「行政法規」(＝法規命令)と、地方(省・直轄市・自治区等)の人民代表大会(地方議会に相当する)及びその常務委員会により定立される規範を意味する「地方法規」が含まれている。「行政法規」は法律の下位法令、「地方法規」は「行政法規」の下位法令とそれぞれ位置づけられている(立法法79条)。

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営業用店舗に変更することができない。区分所有者は、住居を営業用店舗に変更するときは、法律、法規及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全員の同意を得なければならない。

第280条① 区分所有者大会又は区分所有者委員会の決議は、区分所有者に対して法的拘束力を有する。

② 区分所有者大会又は区分所有者委員会のした決議が区分所有者の適法な権利利益を侵害したときは、侵害を受けた区分所有者は、その取消しを人民法院に請求することができる。

第281条① 建物及びその附属施設の維持保全に係る資金は、区分所有者の共有に属する。区分所有者は、共同で決定することにより、これをエレベーター、屋上、外壁及びバリアフリー施設等共用部分の維持保全、更新並びに改修に使用することができる。建物及びその附属施設の維持保全に係る資金の調達及び使用に関する状況は、定期的に公表しなければならない。

② 建物及びその附属施設の維持保全に緊急を要するときは、区分所有者大会又は区分所有者委員会は、法律の定めるところにより建物及びその附属施設の維持保全に係る資金の使用を申請することができる。

第282条 建設業者、物件管理サービス企業又はその他の管理人等が区分所有者の共用部分を利用することによって得た収入は、合理的と認められるコストを控除した後、区分所有者の共有に属する。

第283条 建物及びその附属施設に係る費用の分担並びにそれより生ずる収益の配分等に関する事項について、それに関する定めがあるときは、その定めによる。定めがないか又はその定めが明らかでないときは、各区分所有者の専有部分が建物総面積に占める割合に比例して定める。

第284条① 区分所有者は、自ら建物及びその附属施設の管理をし、又はその管理を物件管理サービス企業若しくはその他の管理者に委任することができる。

- ② 区分所有者は、法律の定めるところにより、建設業者が選任した物件管理サービス企業又はその他の管理者を改任することができる。

第 285 条① 物件管理サービス企業又はその他の管理者は、区分所有者の委任に基づき、物件管理サービス契約に関するこの法律第三編の規定により、建築区画内にある建物及びその附属施設の管理をするときは、区分所有者の監督を受けるとともに、物件管理サービスの状況に関する区分所有者の質問に速やかに回答しなければならない。

- ② 物件管理サービス企業又はその他の管理者は、政府が法律の定めるところにより実施する応急措置及びその他の管理措置を執り行い、関連する業務の展開に積極的に協力しなければならない。

第 286 条① 区分所有者は、法律、法規及び管理規約を遵守しなければならない。関連する行為は、資源の節約及び生態環境の保護の要請に適合しなければならない。物件管理サービス企業又はその他の管理者が、政府が法律の定めるところにより実施する応急措置及びその他の管理措置を執り行うときは、区分所有者は、法律の定めるところによりそれに協力しなければならない。

- ② 区分所有者大会及び区分所有者委員会は、ごみを不法に投棄すること、汚染物質を排出し又は騒音を発生させること、違法に動物を飼うこと、違法に築造をすること、通路を不法に占拠すること及び物件管理費の支払いを拒否すること等他人の適法な権利・利益を侵害する行為があったときは、法律、法規及び管理規約に従い、行為者に対し、侵害の停止、妨害の排除、危険の除去、原状回復、損害賠償を請求することができる。

- ③ 区分所有者又はその他の行為者が関連する義務の履行を拒むときは、関係当事者は、それを関係行政主管部門に報告をし、又は苦情を申し立てることができ、[報告又は苦情を受け付けた] 関係行政主管部門は、法律の定めるところによりこれを処理しなければならない。

第 287 条 区分所有者は、建設業者、物件管理サービス企業又はその他の管理人及びその他の区分所有者が自己の適法な権利利益を侵害する行為に対し

て、民事責任を負うよう請求することができる。

第七章 相隣関係

第288条 隣接する不動産の権利者は、生産〔活動〕に利すること、生活の利便性に寄与すること、団結互助及び公平合理の原則に従って、相隣関係を正しく処理しなければならない。

第289条 法律及び法規に相隣関係の処理に関する定めがあるときは、その定めに従う。法律及び法規に定めがないときは、現地の慣習に従うことができる。

第290条① 不動産権利者は、相隣者の用水及び排水のために必要な便宜を提供しなければならない。

② 自然水流の利用は、隣接する不動産の権利者間において合理的に配分して行わなければならない。自然水流の排出は、自然の流れに従って行わなければならない。

第291条 不動産権利者は、相隣者が通行等のためにその土地を使用しなければならないときは、それに必要な便宜を提供しなければならない。

第292条 不動産権利者が建物の築造・修繕をし、電線、電信ケーブル、水道管、熱供給導管及びガス管等を敷設するために隣接する土地及び建物を使用しなければならないときは、当該土地及び建物の権利者は、それに必要な便宜を提供しなければならない。

第293条 建物の築造をするときは、建設工事に関する国の基準に反してならず、隣接する建物の通風、採光及び日照を妨げてはならない。

第294条 不動産権利者は、国の規定に反して固体廃棄物を投棄し、大気汚染物質、水質汚染物質及び土壌汚染物質を排出し、騒音、光放射及び電磁波放射等有害物質を発生させてはならない。

第295条 不動産権利者は、土地の掘削、建物の築造、導管の敷設及び設備の据え付け等をするときは、隣接する不動産の安全性を損なうことができない。

第 296 条 不動産権利者は、用水、排水、通行及び導管の敷設等をするために隣接する不動産を使用するときは、可能な限り隣接する不動産の権利者に損害を与えないようにしなければならない。

第八章 共同所有

第 297 条 不動産又は動産は、2つ以上の組織又は2人以上の個人がこれを共同所有することができる。共同所有は、共有と合有を含む。

第 298 条 各共有者は、その共同所有に属する不動産又は動産について、それぞれの持分に応じてその所有権を有する。

第 299 条 各合有者は、その共同所有に属する不動産又は動産について、共同でその所有権を有する。

第 300 条 共同所有者は、その定めるところに従って共同所有に属する不動産又は動産を管理する。定めがないとき又はその定めが明らかでないときは、各共同所有者は、その管理について権利を有し、義務を負う。

第 301 条 共同所有に属する不動産又は動産を処分するとき及び共同所有に属する不動産又は動産に対して大規模な修繕、性質又は用途の変更をするときは、3分の2以上の持分を有する共有者又は合有者全員の同意を得なければならない。ただし、共同所有者間に別段の定めがあるときは、この限りでない。

第 302 条 共同所有物にかかる管理費用及びその他の負担について、共有者間にそれに関する定めがあるときは、その定めによる。定めがないか又はその定めが明らかでないときは、共有者はその持分に応じて負担し、合有者は共同で負担する。

第 303 条 共同所有者が共同所有関係を維持するために共同所有に属する不動産又は動産の分割をしない旨を定めたときは、その定めるところに従う。ただし、共同所有者は、分割につき重大な理由があるときは、その分割を請求することができる。定めがないとき又はその定めが明らかでないときは場合

において、共有者は、いつでも分割を請求することができ、合有者は、共同所有がその基礎を喪失するとき又は分割につき重大な理由があるときは、その分割を請求することができる。分割により他の共同所有者に損害を与えたときは、その賠償をしなければならない。

第304条① 共同所有者は、協議により分割方法を定めることができる。協議が調わない場合において、共同所有に属する不動産又は動産が分割可能であり、かつ、分割によりその価値を減少させることがないときは、現物分割をしなければならない。分割が困難であり又は分割によりその価値を減少させるおそれがあるときは、価格賠償をし、又はそれを競売若しくは任意売却することによって得た代金を分割しなければならない。

② 共同所有者が分割により取得した不動産又は動産に瑕疵があるときは、他の共同所有者は、その損失を分担しなければならない。

第305条 各共有者は、その共有に属する不動産又は動産の持分を譲渡することができる。他の共有者は、同等の条件の下においては、優先購入権を有する。

第306条① 共有者は、その共有に属する不動産又は動産の持分を譲渡するときは、譲渡に関する条件を速やかにその他の共有者に通知しなければならない。その他の共有者は、合理的な期間内に優先購入権を行使しなければならない。

② 2人以上のその他の共有者が優先購入権を主張する場合において、各人の購入割合は、協議によって定める。協議が調わないときは、譲渡時における各人の持分に応じて優先購入権を行使する。

第307条 共同所有に属する不動産又は動産に関して発生する債権及び債務について、対外関係においては、共同所有者は、連帯債権を有し、連帯債務を負担する。ただし、法律に別段の定めがあるとき又は共同所有者間に連帯債権関係又は連帯債務関係がないことを第三者が知っていたときは、この限りでない。共同所有者の内部関係においては、共同所有者間に別段

の定めがある場合を除き、共有者は、その持分に応じて債権を有し、債務を負担し、合有者は、共同で債権を有し、債務を負担する。自己の負担部分を超えて債務を弁済した共有者は、他の共有者に対して求償をすることができる。

第 308 条 共同所有に属する不動産又は動産は、それが共有又は合有のいずれであるかについて共同所有者間に定めがないか又はその定めが明らかでないときは、共同所有者間に家族関係が存する等の場合を除き、共有に属するものとみなす。

第 309 条 共有に属する不動産又は動産に対する各共有者の持分は、共有者間に定めがないか又はその定めが明らかでないときは、その出資額に応じて定まり、出資額を確定することができないときは、相等しいものとみなす。

第 310 条 2つ以上の組織又は2人以上の個人が共同で用益物権又は担保物権を有する場合については、この章の関係規定を参照して適用する。

第九章 所有権の取得に関する特別規定

第 311 条① 処分権のない者が不動産又は動産を譲受人に譲渡したときは、所有者は、それを取り戻すことができる。法律に別段の定めがある場合を除き、次に掲げる場合に該当するときは、譲受人は、当該不動産又は動産の所有権を取得する。

- 一 譲受人が当該不動産又は動産を譲り受けた時に善意であるとき。
- 二 合理的な価格で譲渡されたとき。
- 三 譲渡の目的である不動産又は動産が、法律の規定により登記を要するものについては登記を経たとき、登記を要しないものについては譲受人に引き渡されたとき。

② 譲受人が前項の規定に従い不動産又は動産の所有権を取得したときは、原所有者は、処分権のない者に対して損害賠償を請求することができる。

③ 当事者が善意でその他の物権を取得したときは、前2項の規定を参照して

適用する。

第312条 所有者又はその他の権利者は、遺失物を取り戻すことができる。

当該遺失物が譲渡によって他人の占有に帰したときは、権利者は、処分権のない者に対して損害賠償を請求することができ、又は譲受人を知り若しくは知ることができた時から2年以内に譲受人に対して原物の返還を請求することができる。ただし、譲受人が競売において又は営業許可を有する事業者から当該遺失物を買受けたときは、権利者は、原物の返還を請求する時に譲受人が支払った代価を弁償しなければならない。譲受人にその支払った代価を弁償した権利者は、処分権のない者に対して求償をすることができる。

第313条 善意の譲受人が動産を取得したときは、当該動産の上に存在していた従前の権利は消滅する。ただし、善意の譲受人が譲受時にその権利を知り又は知ることができたときは、この限りでない。

第314条 遺失物を拾得したときは、これを権利者に返還しなければならない。拾得者は、速やかに権利者にその受取りを通知し、又は警察等関係機関に差し出さなければならない。

第315条 遺失物の差し出しを受けた関係機関は、権利者を知っているときは、速やかに権利者にその受取りを通知しなければならず、それを知らないときは、速やかにその受取りを知らせる旨の公告をしなければならない。

第316条 拾得者は、遺失物を関係機関に差し出す時まで、関係機関は、遺失物の受取りがある時まで、それぞれ適切に遺失物を保管しなければならない。故意又は重大な過失により遺失物が毀損又は滅失したときは、民事責任を負わなければならない。

第317条① 権利者は、遺失物を受け取る時に拾得者又は関係機関に遺失物保管等のために支出した必要費を償還しなければならない。

② 遺失物探しに懸賞金をかけた権利者は、遺失物を受け取る時に約束に従ってその義務を履行しなければならない。

③ 遺失物を不法に占有した拾得者は、遺失物保管等のために支出した費用の

償還を請求することができず、権利者に対して、約束に従ってその義務を履行することを請求することもできない。

第318条 遺失物は、その受取りを知らせる旨の公告をした時から1年以内にこれを受け取る者が現れないときは、国の所有に帰属する。

第319条 漂流物の拾得又は地下埋蔵物もしくはその他の埋蔵物¹³⁾の発見については、遺失物の拾得に関する規定を参照して適用する。法律に別段の定めがあるときは、その定めに従う。

第320条 主物を譲渡するときは、従物は主物に従って譲渡される。ただし、当事者間に別段の定めがあるときは、この限りでない。

第321条① 天然果実については、所有者がこれを取得し、所有者と用益物権者の双方がいるときは、用益物権者がこれを取得する。当事者間に別段の定めがあるときは、その定めに従う。

② 法定果実の取得について当事者間に定めがあるときは、その定めに従い、当事者間に定めがないか又はその定めが明らかでないときは、取引の慣習に従う。

第322条 加工、付合、混和によって生じた物の帰属について、[それに関する]定めがあるときは、その定めに従う。定めがないか又はその定めが明らかでないときは、法律の定めるところによる。法律に規定がないときは、物の効用を十分に果たす原則及び故意又は過失¹⁴⁾のない当事者を保護する原則に従って定める。当事者一方の故意若しくは過失により、又は物の帰属を定めることにより他方当事者に損害を与えたときは、その賠償又は補償をしなければならない。

13) 原文では、「埋蔵物又は隠蔵物」となっている。包蔵物が土地である場合は「埋蔵物」とされ、土地以外の物たとえば建物である場合は「隠蔵物」とされる（黄薇主編・前掲注2）275頁参照）。

14) 原文の「過錯」は、故意と過失を含む概念として使われている。