

松 山 大 学 論 集
第 35 卷 第 1 号 抜 刷
2 0 2 3 年 4 月 発 行

中華人民共和國民法典第二編「物權」（2・完）

錢 偉 榮

翻 訳

中華人民共和國民法典第二編「物権」(2・完)

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)

(以上、34 卷 6 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)

第三分編 用益物権

第一〇章 一般規定

- 第 323 条 用益物権者は、他人所有の不動産又は動産について、法律の定めるところにより、その占有、使用及び収益をする権利を有する。
- 第 324 条 国の所有に属するもの又は国の所有に属するものにして集団が利用するもの及び法律の規定により集団の所有に属するものとされる自然資源については、組織及び個人は、法律の定めるところにより、その占有、使用及び収益をすることができる。
- 第 325 条 国は、自然資源の有償使用制度を実施する。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 326 条 用益物権者は、その権利を行使するときに、資源の保護及び合理的な開発利用並びに生態環境の保護に関する法律の規定に従わなければならない。所有者は、用益物権者による権利の行使を干渉してはならない。
- 第 327 条 不動産若しくは動産の取用又は強制使用により用益物権が消滅し又は用益物権の行使が妨げられたときは、用益物権者は、この法律の第 243 条及び第 245 条の規定により、応分の補償を得ることができる。
- 第 328 条 法律の定めるところにより取得した海域使用権は、法律による保護を受ける。
- 第 329 条 法律の定めるところにより取得した探鉱権、採鉱権、取水権並びに水域及び砂洲を利用して養殖及び漁労をする権利は、法律による保護を受ける。

第一章 土地請負經營權

第 330 条① 農村集団經濟組織は、戸別請負經營を基本とし、統合と分散との結合を図る二重構造的經營体制を採る。

② 農民集団の所有に属するもの及び国の所有に属して集団が利用するものとされる耕地、林地、草地その他農業用土地について、法律の定めるところにより、土地請負經營制度を実行する。

第 331 条 土地請負經營權者は、法律の定めるところにより、その經營を請け負う耕地、林地、草地等の占有、使用及び収益をする權利を有し、植栽業、林業及び牧畜業等農業生産に従事することができる。

第 332 条① 耕地の請負期間は、30 年とする。草地の請負期間は、30 年から 50 年までとする。林地の請負期間は、30 年から 70 年までとする。

② 前項に定める請負期間が満了したときは、土地請負經營權者は、農村土地の請負に関する法律の規定に従って引き続き請け負うものとする。

第 333 条① 土地請負經營權は、土地請負經營權設定契約の効力発生時に設定の効力を生ずる。

② 登記機関は、土地請負經營權者に土地請負經營權利証、林業權利証等証書を交付し、かつ、それを登記簿に記載してその土地請負經營權を確認しなければならない。

第 334 条 土地請負經營權者は、法律の定めるところに従い、土地請負經營權の交換又は讓渡をすることができる。法律の定めるところに従い許可を得た場合でなければ、請負の目的である土地を非農業建設のために転用することができない。

第 335 条 土地請負經營權の交換又は讓渡をする場合において、当事者は、登記機関にその登記を申請することができる。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 336 条① 土地請負經營權設定者は、請負期間内において、請負の目的である土地を入れ替えることができない。

② 自然災害により請負の目的である土地に著しい毀損が生じた等特別な事情があり、そのために請負の目的である耕地及び草地を適度に調整する必要があるときは、農村土地の請負に関する法律の規定に従って行わなければならない。

第337条 土地請負経営権設定者は、請負期間内において、請負の目的である土地の返還を請求することができない。法律に別段の定めがあるときは、その定めに従う。

第338条 請負の目的である土地が収用されたときは、当該土地請負経営権者は、この法律の243条の規定により、応分の補償を得ることができる。

第339条 土地請負経営権者は、法により賃貸、出資又はその他の方法によってその土地経営権を他人に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、契約で定められた期間内において、農村土地を占有し、自主的に農業生産経営を行い、収益を得ることができる。

第341条 流通期間を5年以上とする土地経営権は、流通契約の効力発生時に設定の効力を生ずる。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。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342条 競争入札、競売又は公開協議等の方法により農村土地を請け負う場合において、法律の定めるところに従い登記をして権利証書を取得したときは、法により賃貸、出資、抵当権の設定又はその他の方法によってその土地経営権を流通させることができる。

第343条 国の所有に属する農地の請負経営については、この編の関係規定を参照して適用する。

第一二章 建設用地使用権

第344条 建設用地使用権者は、法律の定めるところにより、国の所有に属する土地の占有、使用及び収益をする権利を有し、当該土地の上に建物、構築

物及びその附属施設を築造することができる。

第 345 条 建設用地使用権は、地上、空間又は地下にそれぞれ設定することができる。

第 346 条 建設用地使用権を設定するときは、資源の節約及び生態環境の保護の要請に適合し、土地の用途に関する法律及び法規命令の規定を遵守しなければならない。すでに設定された用益物権を害してはならない。

第 347 条① 建設用地使用権は、譲渡又は無償下り下げ等の方法によって設定することができる。

② 工業、商業、観光、娯楽及び建売住宅〔の用地〕等の事業用地であるとき、並びに同一の土地につき 2 人以上の土地利用希望者がいるときは、〔建設用地使用権の〕譲渡は、競争入札及び競売等公開の自由価格競争の方法によりしなければならない。

③ 建設用地使用権の無償下り下げは、これを厳しく制限する。

第 348 条① 競争入札、競売及び協議等による譲渡の方法で建設用地使用権を設定するときは、当事者は、書面により、建設用地使用権譲渡契約を締結しなければならない。

② 建設用地使用権譲渡契約は、一般に次に掲げる条項を含む。

- 一 当事者の名称及び住所
- 二 土地の境界及び面積等
- 三 建物、構築物及びその附属施設が占有する空間
- 四 土地の用途、都市計画の適合性
- 五 建設用地使用権の存続期間
- 六 譲渡金等費用及びその支払方法
- 七 紛争解決の方法

第 349 条 建設用地使用権を設定するときは、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。建設用地使用権は、その登記をした時に設定の効力を生ずる。登記機関は、建設用地使用権者に権利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。土地の用途を変更することができない。土地の用途を変更する必要があるときは、法律の定めるところにより、関係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、法律及び契約の定めに従って、譲渡金等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築造した建物、構築物及びその附属施設の所有権は、建設用地使用権者に帰属する。ただし、これに反する証拠があるときは、この限りでない。

第353条 建設用地使用権者は、建設用地使用権の譲渡、交換、出資若しくは贈与をし、又はそれに抵当権を設定することができる。ただし、法律に別段の定めがあるときは、この限りでない。

第354条 建設用地使用権の譲渡、交換、出資若しくは贈与をし、又はそれに抵当権を設定するときは、当事者はそれぞれ書面により、契約を締結しなければならない。[この場合において、]当事者は、その存続期間を定めることができる。ただし、建設用地使用権の[当初の存続期間の]を超えることができない。

第355条 建設用地使用権の譲渡、交換、出資又は贈与をするときは、登記機関に変更登記を申請しなければならない。

第356条 建設用地使用権の譲渡、交換、出資又は贈与をするときは、当該土地に定着する建物、構築物及びその附属施設をそれとともに処分しなければならない。

第357条 建物、構築物及びその附属施設の譲渡、交換、出資又は贈与をするときは、当該建物、構築物及びその附属施設の占有範囲内に属する建設用地使用権をそれとともに処分しなければならない。

第358条 建設用地使用権の存続期間満了前に、公共の利益のために当該土地

を返還させる必要があるときは、この法律の第243条の規定に従い、当該土地の上に存する建物及びその他の不動産に対する補償金を支払い、かつ、譲渡金の相応分を返還しなければならない。

第359条① 住宅の建設を目的とする建設用地使用権は、その存続期間満了後に、自動的に更新される。更新に係る費用の納付又は減免は、法律及び法規命令の規定により行う。

② 住宅の建設を目的としない建設用地使用権の存続期間満了後における更新は、法律の定めるところによる。当該土地の上に存する建物及びその他の不動産の帰属について、[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、法律及び法規命令の定めるところによる。

第360条 建設用地使用権が消滅したときは、設定者は、速やかに抹消登記をしなければならない。登記機関は、権利証書を回収しなければならない。

第361条 集団所有の土地を建設用地として利用する場合は、土地管理に関する法律の規定による。

第一三章 宅地使用権

第362条 宅地使用権者は、法律の定めるところにより、集団所有の土地について、その占有及び使用をする権利を有し、当該土地の上に住宅及びその附属施設を築造することができる。

第363条 宅地使用権の取得、行使及び譲渡については、土地管理に関する法律及び国の関係規定を適用する。

第364条 宅地が自然災害等の原因により滅失したときは、当該宅地使用権は消滅する。宅地を失った村民に対して、新たな宅地を割り当てなければならない。

第365条 すでに登記された宅地使用権を譲渡したとき又はそれが消滅したときは、速やかに変更登記又は抹消登記をしなければならない。

第一四章 居住権

第366条 居住権者は、[自己の]住生活の需要を満たすために、契約の定めに従い、他人の住宅の占有及び使用をする用益物権を有する。

第367条① 居住権の設定は、当事者が書面により居住権契約を締結することによって行う。

② 居住権契約は、一般に次に掲げる条項を含む。

- 一 当事者の氏名又は名称及び住所
- 二 住宅の位置
- 三 居住の条件と要求
- 四 居住権の存続期間
- 五 紛争解決の方法

第368条 居住権の設定は、無償とする。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。居住権を設定するときは、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、その登記をした時に設定の効力を生ずる。

第369条 居住権は、これを譲渡し、又は相続することができない。居住権が設定された住宅を賃貸することができない。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370条 居住権は、その存続期間が満了し、又は居住権者が死亡した時に消滅する。居住権が消滅したときは、速やかに抹消登記手続をしなければならない。

第371条 遺言により居住権を設定するときは、この章の関係規定を参照して適用する。

第一五章 地役権

第372条① 地役権者は、契約の定めに従って、自己の不動産の効用及び便益を高めるために他人の不動産を利用することができる。

② 前項にいう他人の不動産を承役地といい、自己の不動産を要役地という。

第373条① 地役権を設定するときは、当事者は、書面により、地役権設定契約を締結しなければならない。

② 地役権設定契約は、一般に次に掲げる条項を含む。

- 一 当事者の氏名又は名称及び住所
- 二 承役地及び要役地の位置
- 三 利用の目的及びその方法
- 四 地役権の存続期間
- 五 対価及びその支払方法
- 六 紛争解決の方法

第374条 地役権は、地役権設定契約の効力発生時に設定の効力を生ずる。当事者は、その登記を必要とするときは、登記機関に地役権の登記を申請することができる。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375条 承役地の権利者は、契約の定めに従い、地役権者がその不動産を利用することを認めなければならないが、地役権者による権利の行使を妨げてはならない。

第376条 地役権者は、契約で定められた利用目的及び方法に従って、承役地を利用し、承役地の権利者が有する物権に加える制限をできる限り減らさなければならない。

第377条 地役権の存続期間は、当事者がこれを定めることができる。ただし、土地請負経営権、建設用地使用権等用益物権の残存期間を超えることができない。

第378条 土地の所有者が地役権を有し、又は地役権を設定した場合において、[当該土地につき] 土地請負経営権又は宅地使用権等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享有し、又はその負担を引き継ぐものとする。

第379条 土地の上に土地請負経営権、建設用地使用権又は宅地使用権等用益物権がすでに設定されている場合において、当該土地の所有者は、用益物権者の同意を得なければ、[当該土地の上に] 地役権を設定することができない。

第380条 地役権は、単独でこれを譲渡することができない。土地請負経営権又は建設用地使用権等を譲渡するときは、地役権は、それとともに譲渡される。ただし、契約に別段の定めがあるときは、この限りでない。

第381条 地役権は、単独でこれに抵当権を設定することができない。土地経営権又は建設用地使用権等に抵当権が設定された場合において、その抵当権を実行するときは、地役権は、それとともに譲渡される。

第382条 要役地及び要役地の上に設定された土地請負経営権又は建設用地使用権等の一部を譲渡する場合において、譲渡された部分に地役権が存するときは、譲受人は、それと同時に地役権を取得する。

第383条 承役地及び承役地の上に設定された土地請負経営権又は建設用地使用権等の一部を譲渡する場合において、譲渡された部分に地役権が存するときは、地役権は、譲受人に対して法的拘束力を有する。

第384条 地役権者に次に掲げるいずれかの事由が生じたときは、承役地の権利者は、地役権設定契約を解除することができ、地役権はこれによって消滅する。

- 一 法律又は契約の定め反して地役権を濫用すること。
- 二 承役地を有償で利用する場合において、定められた支払期間の満了後の合理的な期間内に、2回にわたり催告をしたにもかかわらずその対価を支払わないこと。

第385条 登記された地役権が変更され、譲渡され又は消滅したときは、速やかにその変更登記又は抹消登記をしなければならない。

第四分編 担保物権

第一十六章 一般規定

第 386 条 担保物権者は、債務者がその履行期の到来した債務を履行しないとき、又は当事者間で定められた担保物権実行事由が生じたときは、法律の定めるところにより、担保目的物につき優先的に弁済を受ける権利を有する。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 387 条① 債権者は、消費貸借又は売買等の民事行為において、その債権の実現を保障するために担保を要するときは、この法律及びその他の法律の規定に従い、担保物権を設定することができる。

② 債務者のために債権者に対して担保を供した第三者は、債務者に対して反担保¹⁵⁾の供与を請求することができる。反担保については、この法律及びその他の法律の規定を適用する。

第 388 条① 担保物権を設定するときは、この法律及びその他の法律の規定に従い、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、抵当権設定契約、質権設定契約及びその他担保の機能を有する契約を含む。担保権設定契約は、主たる債権契約に付従する契約である。主たる債権契約が無効であるときは、担保権設定契約は無効となる。ただし、法律に別段の定めがあるときは、この限りでない。

② 担保権設定契約が無効であると確認された場合において、債務者、担保権設定者又は債権者に過失があるときは、それぞれの過失割合に従って民事責任を負担しなければならない。

第 389 条 担保物権によって担保される範囲は、主たる債権及びその利息、違約金、損害賠償金、担保目的物の保管にかかる費用並びに担保物権の実行にかかる費用に及ぶ。ただし、当事者間に別段の定めがあるときは、その定め

15) 反担保とは、カウンターギャランティー（Counter-guarantee）のことであり、債務者のために担保を供与した第三者が、将来取得すべき求償権を担保するために、債務者から担保の供与を受けることをいう（黄薇・前掲注2）456頁参照）。

に従う。

第390条 担保権の存続期間中に担保目的物が毀損・滅失し又は取用された等のときは、担保物権者は、それにより取得した保険金、賠償金又は補償金等につき優先的に弁済を受けることができる。被担保債権の履行期がまだ到来していないときは、〔担保権設定者は、〕当該保険金、賠償金又は補償金等を供託することもできる。

第391条 第三者が担保を供与した場合において、債権者が、第三者の書面による同意を得ないで、債務者による債務の全部又は一部の移転を承諾したときは、担保権設定者は、その後それに相当する担保責任を負わない。

第392条 被担保債権に物的担保と人的担保の双方が存在する場合において、債務者がその履行期の到来した債務を履行しないとき、又は当事者間で定められた担保物権実行事由が発生したときは、債権者は、その定めるところに従ってその債権を実現しなければならない。定めがないか又はその定めが明らかでない場合において、債務者自身が物的担保を供与したときは、債権者は、先に当該物的担保からその債権を実現しなければならず、第三者が物的担保を供与したときは、債権者は、物的担保からその債権を実現し、又は保証人に対してその保証責任の履行を請求することができる。担保を供与した第三者は、その担保責任を履行したときは、債務者に対して求償をすることができる。

第393条 次に掲げるいずれかの事由が生じたときは、担保物権は消滅する。

- 一 主たる債権が消滅したこと。
- 二 担保物権を実行したこと。
- 三 債権者が担保物権を放棄したこと。
- 四 法律が定めるその他の担保物権の消滅事由。

第一七章 抵当権

第一節 普通抵当権

第394条① 債務の履行を担保するために、債務者又は第三者が財産の占有を移転しないで債権者のために当該財産に抵当権を設定した場合において、債務者とその履行期の到来した債務を履行しないとき、又は当事者間で定められた抵当権実行事由が生じたときは、債権者は、当該財産につき優先的に弁済を受けることができる。

② 前項に定める債務者又は第三者を抵当権設定者、債権者を抵当権者、担保に供する財産を抵当権の目的物という。

第395条① 次に掲げる財産で、債務者又は第三者に処分権限のあるものについては、抵当権を設定することができる。

一 建物及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、半製品又は製品

五 建造中の建物、船舶又は航空機

六 交通手段

七 法律及び法規命令により抵当権の設定が禁止されていないその他の財産

② 抵当権設定者は、前項〔各号〕に掲げる財産を一括して抵当に入れることができる。

第396条 企業、個人事業者及び農業生産経営者は、現在所有する及び将来その所有に帰することになる生産設備、原材料、半製品又は製品に抵当権を設定ことができ、〔この場合において、〕債務者とその履行期の到来した債務を履行しないとき、又は当事者間で定められた抵当権実行事由が生じたときは、債権者は、抵当権の目的物の確定時に存する動産につき優先的に弁済を受けることができる。

第397条① 建物に抵当権を設定するときは、併せて当該建物の占用範囲内に

属する建設用地土地権利に抵当権を設定するものとする。建設用地権利に抵当権を設定するときは、併せて当該土地に存する建物に抵当権を設定するものとする。

- ② 抵当権設定者が前項の規定に反して、併せて抵当権を設定することをしなかったときは、抵当権の設定がなされていない財産については、併せて抵当権が設定されたものとみなす。

第398条 郷・鎮及び村の所有する企業の建設用地権利は、単独でそれに抵当権を設定することができない。郷・鎮及び村の所有する企業の工場建物等建物に抵当権を設定するときは、併せてその占有範囲内に属する建設用地権利に抵当権を設定するものとする。

第399条 次に掲げる財産に抵当権を設定することができない。

- 一 土地所有権。
- 二 宅地、自留地¹⁶⁾自留山等集団所有地の権利。ただし、法律の規定により抵当権を設定できるとされる場合を除く。
- 三 学校、幼稚園及び医療機関等公益を目的として設立された非営利法人の教育施設、医療衛生施設並びにその他の公益的施設。
- 四 所有権若しくは権利 [の帰属] が不明であるか又は争いのある財産。
- 五 法により、封印、差押又は管理・監視を受けた財産。
- 六 法律及び法規命令の規定により抵当権の設定を許さないその他の財産。

第400条① 抵当権を設定するときは、当事者は、書面により、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、一般に次に掲げる条項を含む。

- 一 被担保債権の種類及び金額

16) 「自留地」と「自留山」は、1950年代末に急速に拡大した農村土地集団所有化過程の中で、農家による自主的な農業生産が認められる土地と山のことをいう。そのうち、全耕地面積に占める自留地の割合は最高15%まで認められる（国家農業委員会「関于積極發展農村多種經營的報告」（1981年3月19日）五（二）参照）。

二 債務者の債務の履行期

三 抵当権の目的物の名称、数量等状況

四 被担保債権の範囲

第401条 抵当権者は、債務の履行期到来前に、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に当該抵当権の目的物を債権者の所有に帰属させることを定めた場合であっても、法により当該抵当権の目的物につき優先的に弁済を受けることしかできない。

第402条 この法律の第395条第1項第1号から第3号までの規定に定める財産、又は第5号の規定に定める建造中の建物に抵当権を設定するときは、抵当権設定登記をしなければならない。抵当権は、その登記をした時に設定の効力を生ずる。

第403条 動産に抵当権を設定するときは、抵当権は、抵当権設定契約の効力発生時に設定の効力を生ずる。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404条 動産への抵当権設定は、通常の経営活動において合理的な対価を支払い、かつ、当該抵当権の目的物を取得した¹⁷⁾買主に対抗することができない。

第405条 抵当権の設定前に抵当権の目的物が賃貸され、かつ、その占有が移転されたときは、賃貸借関係は、当該抵当権によって妨げられない。

第406条① 抵当権の存続期間中、抵当権設定者は、抵当権の目的物を譲渡することができる。当事者間に別段の定めがあるときは、その定めに従う。抵当権の目的物を譲渡したときは、抵当権〔の効力〕は、これによって妨げられない。

② 抵当権設定者は、抵当権の目的物を譲渡したときは、速やかにその旨を抵当権者に通知しなければならない。抵当権者は、抵当権の目的物の譲渡が抵

17) 目的物の引渡しを受けた、という意味である（黄薇・前掲注2）505頁参照）。

当権を侵害するおそれがあることを証明することができるときは、抵当権設定者に対し、譲渡によって得た代金をもって、期限前に抵当権者に債務の弁済をし、又はこれを供託することを請求することができる。譲渡によって得た代金について、債権額を超える部分は抵当権設定者の所有に帰属し、[債権額より] 不足する部分は債務者がこれを弁済する。

第407条 抵当権は、これを債権と分離して、単独で譲渡し又は他の債権の担保に供することができない。債権を譲渡するときは、当該債権を担保する抵当権は、それとともに譲渡される。ただし、法律又は当事者間に別段の定めがあるときは、この限りでない。

第408条 抵当権設定者の行為が抵当権の目的物の価値を減少させるに足りるときは、抵当権者は、抵当権設定者に対してその行為の停止を請求することができる。抵当権の目的物の価値が減少したときは、抵当権者は、抵当権の目的物の価値の回復又は減じた価値に相当する担保の供与を請求することができる。抵当権設定者が抵当権の目的物の価値を回復せず、減じた価値に相当する担保の供与をもしないときは、抵当権者は、債務者に対し、期限前に債務の弁済を請求することができる。

第409条① 抵当権者は、抵当権又は抵当権の順位を放棄することができる。抵当権者は、抵当権設定者との協議により、抵当権の順位及び被担保債権の額等の内容を変更することができる。ただし、抵当権の変更は、その他の抵当権者の書面による同意を得なければ、その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た場合において、抵当権者が当該抵当権若しくは抵当権の順位を放棄し、又は抵当権の変更をするときは、他の担保権設定者は、当該抵当権者が優先的に弁済を受ける権利を喪失した範囲内においてその担保責任を免れる。ただし、他の担保権設定者が従前通りに担保を供与することを承諾したときは、この限りでない。

第410条① 債務者がその履行期の到来した債務を履行しないとき、又は当事

者によって定められた抵当権実行事由が生じたときは、抵当権者は、抵当権設定者との協議により、弁済に代えて当該抵当権の目的物の所有権を抵当権者に移転し、又は当該抵当権の目的物を競売若しくは任意売却することによって得た代金につき、優先的に弁済を受けることができる。その合意が他の債権者の利益を害するときは、当該他の債権者は、人民法院にその合意の取消しを請求することができる。

- ② 抵当権者と抵当権設定者の間で抵当権の実行方法についての協議が調わないときは、抵当権者は、抵当権の目的物の競売又は任意売却を人民法院に請求することができる。
- ③ 弁済に代えて抵当権の目的物の所有権を抵当権者に移転するとき、又は抵当権の目的物を任意売却するときは、市場価格を参考にしなければならない。

第 411 条 この法律の第 396 条の規定により抵当権を設定した場合において、抵当権の目的物は、次に掲げるいずれかの事由を生ずるときに確定する。

- 一 債務の履行期が到来したにもかかわらず債権が実現されないこと。
- 二 抵当権設定者が破産宣告を受け、又は解散したこと。
- 三 当事者によって定められた抵当権の実行を生じさせる事由。
- 四 債権の実現を著しく妨げるその他の事由。

第 412 条 債務者がその履行期の到来した債務を履行せず、又は当事者によって定められた抵当権実行事由が生じ、これにより抵当権の目的物が人民法院による適法な差押えを受けたときは、その差押えを受けた時から、抵当権者は、当該抵当権の目的物から生ずる天然果実又は法定果実を収取することができる。ただし、抵当権者が法定果実を支払うべき義務を負う者に通知しなかったときは、この限りでない。

- ② 前項に定める果実は、先に果実の収取にかかる費用に充当しなければならない。

第 413 条 弁済に代えて抵当権の目的物の所有権を抵当権者に移転し、又は抵

当権の目的物を競売若しくは任意売却した場合において、その代金が債権額を超えるときは、その超過部分は抵当権設定者の所有に帰属し、〔債権額に満たないときは、〕その不足部分は債務者が弁済する。

第414条① 同一財産の上に2人以上の債権者のために抵当権を設定したときは、抵当権の目的物の競売又は任意売却により得た代金は、次に定めるところに従って弁済する。

一 〔全ての者が〕抵当権の登記を有するときは、登記の先後に従って弁済の順位を決定する。

二 抵当権の登記を有する者は登記を有しない者に優先して弁済を受ける。

三 〔全ての者が〕抵当権の登記を有しないときは、債権〔額〕の割合に従って弁済する。

② その他の登記可能な担保物権における弁済の順位については、前項の規定を参照して適用する。

第415条 同一財産に抵当権と質権の両方が設定されているときは、当該財産を競売若しくは任意売却することによって得た代金について、登記又は引渡しに先後に従って弁済の順位を決める。

第416条 動産抵当によって担保される主たる債権が抵当権の目的物の代金である場合において、目的物の引渡後10日以内に抵当権設定登記をしたときは、抵当権者は、当該抵当権の目的物の買主に対するその他の担保物権者に優先して弁済を受ける。ただし、留置権者は、この限りでない。

第417条 建設用地使用权に抵当権を設定した後に当該土地の上に新築した建物は、抵当権の目的物に属さない。当該建設用地使用权につき抵当権を実行するときは、当該土地の上に新築した建物と建設用地使用权を併せて処分しなければならない。ただし、新築した建物から得た代金につき、抵当権者は、優先的に弁済を受けることができない。

第418条 法により集団所有土地の使用权に抵当権を設定した場合において、抵当権を実行したときは、法定の経手を経なければ、当該土地の所有権の性

質及び用途を変えることができない。

第 419 条 抵当権者は、主たる債権の消滅時効期間内に抵当権を行使しなければならぬ。[その期間内に] 行使しなかったときは、人民法院は、これを保護しない。

第二節 根抵当権

第 420 条① 債務の履行を担保するために、債務者又は第三者が将来の一定期間内に継続的に発生する債権について担保目的物を供与する場合において、債務者がその履行期の到来した債務を履行しないとき、又は当事者によって定められた抵当権実行事由が生じたときは、抵当権者は、債権の極度額の限度において当該担保目的物につき優先的に弁済を受けることができる。

② 根抵当権の設定前にすでに存在していた債権については、当事者の同意がある場合に限り、これを根抵当権によって担保される債権の範囲内に組み入れることができる。

第 421 条 根抵当権によって担保される債権が確定される前にその債権の一部を譲渡するときは、根抵当権は、譲渡することができない。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 422 条 根抵当権によって担保される債権が確定される時までは、根抵当権者は、根抵当権設定者との協議により、債権の確定期日、債権の範囲及びその極度額を変更することができる。ただし、その変更の内容は、他の抵当権者に不利な影響を与えることができない。

第 423 条 次に掲げるときは、根抵当権者の債権は確定する。

- 一 約定の債権確定期日が到来したとき。
- 二 債権確定期日に関する定めがないか又はその定めが明らかでない場合において、根抵当権者又は根抵当権設定者が根抵当権の設定した日から満 2 年を経過した後に債権の確定を請求したとき。
- 三 新たな債権の発生が不可能とされるとき。

四 抵当権の目的物が封印又は差押えを受けたことを抵当権者が知り又は知ることができたとき。

五 債務者又は抵当権設定者が破産宣告を受け、又は解散したとき。

六 法律が定めるその他の債権確定事由 [が生じたとき]。

第424条 根抵当権については、この節の規定を適用するほか、この章の第一節に定める関係規定を適用する。

第一八章 質権

第一節 動産質権

第425条① 債務の履行を担保するために、債務者又は第三者がその動産を質権の目的として債権者に占有させた場合において、債務者がその履行期の到来した債務を履行しないとき、又は当事者によって定められた質権実行事由が生じたときは、債権者は、当該動産につき優先的に弁済を受けることができる。

② 前項に定める債務者又は第三者を質権設定者、債権者を質権者、引き渡された動産を質物という。

第426条 法律及び法規命令により譲渡を禁止される動産については、これに質権を設定することができない。

第427条① 質権を設定するときは、当事者は、書面により、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、一般に次に掲げる条項を含む。

- 一 被担保債権の種類及びその額
- 二 債務者が債務を履行する期限
- 三 質物の名称、数量等状況
- 四 被担保債権の範囲
- 五 質物の引渡日時と引渡方法

第428条 質権者は、債務の履行期が到来する前に、質権設定者との間で、債

務者がその履行期の到来した債務を履行しないときに質物を債権者の所有に帰属させることを定めた場合であっても、法により当該質物につき優先的に弁済をうけることしかできない。

第 429 条 質権は、質権設定者が質物を引き渡した時に設定の効力を生ずる。

第 430 条① 質権者は、質物から生ずる果実を収取することができる。ただし、契約に別段の定めがあるときは、この限りでない。

② 前項に定める果実は、先に果実の収取にかかる費用に充当しなければならない。

第 431 条 質権者は、質権の存続期間中に、質権設定者の同意を得ないで、無断で質物の使用又は処分をすることにより、質権設定者に損害を与えたときは、その賠償責任を負わなければならない。

第 432 条① 質権者は、適切に質物を保管する義務を負う¹⁸⁾。保管が適切でなかったことにより質物が毀損・滅失したときは、[質権者は、] その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が毀損・滅失するおそれがあるときは、質権設定者は、質権者に対して当該質物の供託を請求し、又は期限前に債務の弁済をして質物の返還を請求することができる。

第 433 条 質権者の責めに帰することのできない事由により質物が毀損し又はその価値を著しく減じるおそれがあり、それが質権者の権利を害するに足りるときは、質権者は、質権設定者に対して相当の担保の供与を請求することができる。質権設定者がそれを供与しないときは、質権者は、当該質物を競売又は任意売却した上、質権設定者との協議により、競売又は任意売却により得た代金を期限前に債権の弁済に充当し又はこれを供託することができる。

第 434 条 質権者は、質権の存続期間中に、質権設定者の同意を得ないで転質

18) 適切保管義務は日本民法にいう善管注意義務(400条)に相当する(黄薇・前掲注2)570頁参照)。

をし、それにより質物が毀損・滅失したときは、その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を質権の目的とする場合において、質権者がその質権を放棄したときは、他の担保権設定者は、当該質権者が優先的に弁済を受ける権利を喪失した範囲内においてその担保責任を免れる。ただし、当該他の担保権設定者が従前通りに担保を供与することを承諾したときは、この限りでない。

第436条① 債務者がその債務を履行し、又は質権設定者が期限前に被担保債権を弁済したときは、質権者はその質物を返還しなければならない。

② 債務者がその債務を履行しないとき、又は当事者によって定められた質権実行事由が生じたときは、質権者は、質権設定者との協議により、弁済に代えて質物の所有権を質権者に移転することにより、又は当該質物を競売若しくは任意売却することによって得た代金につき、優先的に弁済を受けることができる。

③ 弁済に代えて質物の所有権を質権者に移転するとき、又は質物を任意売却するときは、市場価格を参考にしなければならない。

第437条① 質権設定者は、質権者に対して、債務の履行期が到来した後に速やかに質権を行使することを請求することができる。質権者がその行使をしないときは、質権設定者は、当該質物の競売又は任意売却を人民法院に請求することができる。

② 質権設定者が質権者に対して速やかに質権を行使することを請求した場合において、質権者がその権利の行使を怠ったことにより損害を生じたときは、質権者は、その賠償責任を負わなければならない。

第438条 弁済に代えて質物の所有権を質権者に移転し、又は質物を競売若しくは任意売却した場合において、その代金が債権額を超えたときは、その超過部分は質権設定者の所有に帰属し、[債権額に満たないときは、]その不足部分は債務者が弁済する。

- 第439条① 質権設定者は、質権者との協議により、根質権を設定することができる。
- ② 根質権については、この節の関係規定を適用するほか、この編の第一六章第二節の関係規定を参照して適用する。

第二節 権利質権

第440条 次に掲げる権利で、債務者又は第三者に処分権限のあるものについては、これを質権の目的とすることができる。

- 一 為替手形、約束手形¹⁹⁾、小切手
- 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専用権、特許権、著作権等知的財産権中の財産権
- 六 現在の又は将来生ずべき売掛金債権
- 七 法律及び法規命令の規定により、質権の目的とすることのできるとされるその他の財産的権利

第441条 為替手形、約束手形、小切手、債券、預金証書、倉庫証券及び貨物引換証を質権の目的とするときは、質権は、権利を表象する証券又は証書を質権者に交付した時に設定の効力を生ずる。権利を表象する証券又は証書がないときは、質権は、質権設定登記をした時に設定の効力を生ずる。法律に別段の定めがあるときは、その定めに従う。

第442条 為替手形、約束手形、小切手、債券若しくは預金証書の支払日又は倉庫証券若しくは貨物引換証の貨物引取日が主たる債権の弁済期より先に到来するときは、質権者は、その支払いを受け又はそれを引き取ることができ、かつ、質権設定者との協議により、支払いを受けた金銭又は引き取った貨物

19) 有価証券法（「票拠法」）に定める約束手形は、銀行振出の約束手形のみをいう（同法第73条2項）。

を期限前に債務の弁済に充当し、又はこれを供託することができる。

第443条① 基金の持分及び株式を質権の目的とするときは、質権は、質権設定登記をした時に設定の効力を生ずる。

② 質権が付いている基金の持分又は株式は、これを譲渡することができない。ただし、質権設定者と質権者が協議によりこれを同意したときは、この限りでない。質権設定者は、基金の持分又は株式を譲渡して対価を得たときは、期限前に質権者に対して債務の弁済をし、又はこれを供託しなければならない。

第444条① 登録商標専用権、特許権及び著作権等知的財産権中の財産権を質権の目的とするときは、質権は、質権設定登記をした時に設定の効力を生ずる。

② 質権設定者は、質権が付いている知的財産権中の財産権を譲渡し又は第三者にその使用を許可することができない。ただし、質権設定者と質権者が協議によりこれを同意したときは、この限りでない。質権設定者は、質権が付いている知的財産権中の財産権を譲渡し又は第三者にその使用を許可して対価を得たときは、質権者に対し、期限前に債務の弁済をし、又はこれを供託しなければならない。

第445条① 売掛金債権を質権の目的とするときは、質権は、質権設定登記をした時に設定の効力を生ずる。

② 質権付き売掛金債権は、これを譲渡することができない。ただし、質権設定者と質権者が協議によりこれを同意したときは、この限りでない。質権設定者は、売掛金債権を譲渡して代金を得たときは、期限前に質権者に債務の弁済をし、又はこれを供託しなければならない。

第446条 権利質権については、この節の規定を適用するほか、この章の第一節の関係規定を適用する。

第十九章 留置権

第 447 条① 債務者がその履行期の到来した債務を履行しないときは、債権者は、すでに適法に占有している債務者の動産を留置し、かつ、当該動産につき優先的に弁済を受けることができる。

② 前項に定める債権者を留置権者、占有する動産を留置物という。

第 448 条 債権者の留置に係る動産は、その債権と同一の法律関係にあるものでなければならない。ただし、企業間で行われる留置を除く。

第 449 条 法律又は当事者間の定めにより留置が許されない動産については、これを留置することができない。

第 450 条 留置物が可分であるときは、留置物の価値は、債務額に相当するものでなければならない。

第 451 条 留置権者は、適切に留置物を保管する義務を負う。保管が適切でなかったことにより留置物が毀損・滅失したときは、[留置権者は、] その賠償責任を負わなければならない。

第 452 条① 留置権者は、留置物から生ずる果実を収取することができる。

② 前項に定める果実は、先に果実の収取にかかる費用に充当しなければならない。

第 453 条① 留置権者は、債務者との間で、財産を留置した場合における債務の履行期を定めなければならない。定めがないとき又はその定めが明らかでないときは、留置権者は、債務者にその債務を履行するために 60 日以上の期間を与えなければならない。ただし、生鮮品や腐敗しやすい物等保管が困難な動産を除く。債務者が履行期を過ぎても履行しないときは、留置権者は、債務者との協議により、弁済に代えて留置物の所有権を留置権者に移転することにより、又は留置物を競売若しくは任意売却することによって得た代金につき、優先的に弁済を受けることができる。

② 弁済に代えて留置物の所有権を留置権者に移転するとき、又は質物を任意売却するときは、市場価格を参考にしなければならない。

第454条 債務者は、留置権者に対して、債務の履行期が到来した後に留置権を行使することを請求することができる。留置権者がそれを行使しないときは、債務者は、留置物の競売又は任意売却を人民法院に請求することができる。

第455条 弁済に代えて留置物の所有権を留置権者に移転し、又は留置物を競売若しくは任意売却した場合において、その代金が債権額を超えたときは、その超過部分は債務者の所有に帰属し、〔債権額に満たないときは、〕その不足部分は債務者が弁済する。

第456条 同一の動産の上に抵当権又は質権が設定されている場合において、当該動産がさらに留置されたときは、留置権者は、優先的に弁済を受ける。

第457条 留置権者が留置物の占有を喪失したとき、又は留置権者が債務者から別に担保の供与を受けたときは、留置権は消滅する。

第五分編 占有

第二〇章 占有

第458条 契約関係等により占有を始めた場合において、不動産又は動産の使用、収益及び違約責任等については、契約の定めるところにより、契約に定めがないか又はその定めが明らかでないときは、関係法律の定めによる。

第459条 占有者がその占有する不動産又は動産を使用することにより当該不動産又は動産に損害を生じたときは、悪意の占有者は、その賠償責任を負わなければならない。

第460条 不動産又は動産が占有者によって占有されたときは、権利者は、原物及びその果実の返還を請求することができる。ただし、善意の占有者が当該不動産又は動産を維持保全するために支出した必要費は、償還しなければならない。

第461条 占有している不動産又は動産が毀損・滅失した場合において、当該不動産又は動産の権利者がその賠償を請求するときは、占有者は、毀損・滅

失により取得した保険金、賠償金又は補償金等を権利者に返還しなければならない。権利者に生じた損害がこれにより十分に填補されなかったときは、悪意の占有者は、その損害を賠償しなければならない。

第462条① 占有している不動産又は動産が侵奪されたときは、占有者は、原物の返還を請求することができる。占有を妨害する行為が行われたときは、占有者は、妨害の排除又は危険の除去を請求することができる。侵奪又は妨害により損害を生じたときは、占有者は、その損害の賠償を請求することができる。

② 占有者が侵奪のあった時から1年以内にその原物返還請求権を行使しなければ、当該請求権は、消滅する。