

中華人民共和国土地管理法实施条例

中華人民共和国国务院令 第 256 号

『中華人民共和国土地管理法实施条例』は既に国务院第 12 回常务会议により 1998 年 12 月 24 日採択され、ここに公布し、1999 年 1 月 1 日より施行する。

中華人民共和国総理 朱鎔基

1998 年 12 月 27 日

第一章 総則

第一条 『中華人民共和国土地管理法』(以下『土地管理法』と略する)に基づき、本条例を制定する。

第二章 土地所有権及び使用権

第二条 以下の土地は全人民所有、即ち国家の所有に属する。

- (1) 都市部市街地の土地
- (2) 農村及び都市部近郊地区で、既に法により没収、徴収、買い上げを受けた国有の土地
- (3) 国家が法により徴用した土地
- (4) 法により集団所有に属さない森林、草原、荒地、干潟その他の土地
- (5) 農村の集団経済組織の全構成員が都市部及び郡部(非農村)の住民となった時に、元来当該集団の所有に属していた土地
- (6) 国家による住民移転や、自然災害等の原因により農民が集団で転居した後に再使用しない、元来当該転居民の集団の所有に属していた土地

第三条 国家は法に基づき土地登記ならびに証書発行制度を実施する。法により登記した土地の所有権と使用権は法律により保護され、如何なる単位或いは個人と雖も侵犯することはできない。土地の登記内容及び土地所有権証書の様式は国务院土地行政主管部门が統一して規定する。土地登記資料は公開にて問合せ可能とする。森林、草原の所有権或いは使用権の確認、水面及び干潟の養殖使用権の確認については、夫々『森林法』、『草原法』及び『漁業法』の関連規定に基づき処理する。

第四条 農民の集団所有地については、土地所有者が土地所在地の県級人民政府土地行政主管部门にて土地登記申請を提出し、登記の上ファイルを作成し、集団土地所有権証書の発行を受けて所有権を確定する。区を設定している市の人民政府は管轄区内の農民の集団所

有地について一括して登記を行う。

第五条 単位及び個人が法により国有地を使用する場合は、土地使用者が土地所在地の県級以上の人民政府土地行政主管部門に土地の登記申請を提出し、県級以上の人民政府にて登記の上ファイルを作成し、国有地所有権証書の発行を受けて所有権を確定する。また中央国家機関が使用する国有地の登記と証書発行は国務院土地行政主管部門がその責を負い、具体的な登記ならびに証書発行方法は国務院土地行政主管部門と国務院機関事務管理局等の関連部門が制定する。使用権が確定していない国有地については、県級以上の人民政府が登記してファイルを作成し、その保護及び管理の責を負う。

第六条 法により土地所有権及び使用権を変更する場合、法による地上建築物及び構築物などの付帯物譲渡が土地所有権の移転を惹起する場合は、土地所在地の県級以上の人民政府土地行政主管部門にて土地の登記変更申請を提出し、当初の土地登記機関にて法に則り土地所有権及び使用権の登記変更を実施しなければならない。土地所有権及び使用権の変更は変更登記日より発効する。法により土地の用途を変更する場合は、批准文書を持って土地所在地の県級以上の人民政府土地行政主管部門にて土地登記変更申請を提出し、当初の土地登記機関にて法に則り登記変更を実施しなければならない。

第七条 『土地管理法』の関連規定に基づいて用地を回収する単位の土地所有権については、当初の土地登記機関にて土地登記の取消を行う。土地所有権有償使用契約に約定する使用期限を満了し、土地使用者が期間継続を申請しない場合、或いは期間継続を申請したが批准が下りない場合は、当初の土地登記機関にて土地登記の取消を行う。

第三章 土地利用の全体計画

第八条 全国の土地利用全体計画は国務院土地行政主管部門と国務院関連部門が共同で作成し、国務院に報告して批准を得るものとする。省、自治区、直轄市における土地利用の全体計画は各省、自治区、直轄市人民政府が当該クラスの土地行政主管部門及びその他関連部門を組織して作成し、国務院に報告して批准を得るものとする。省、自治区の人民政府所在地である市、人口 100 万以上の都市ならびに国務院が指定する都市の土地利用全体計画は当該各都市の人民政府が当該クラスの土地行政主管部門及びその他関連部門を組織して作成し、省、自治区人民政府の審査と同意を経て国務院に報告し、批准を得るものとする。本条第一項、第二項、第三項に規定する以外の土地利用全体計画については、関連人民政府が当該クラスの土地行政主管部門及びその他関連部門を組織して作成し、一級上の省、自治区、直轄市人民政府或いは省、自治区、直轄市人民政府が授権する区を設置した市、自治州の人民政府に報告し、批准を得るものとする。

第九条 土地利用全体計画の計画期間は通常 15 年とする。

第十条 『土地管理法』の規定に基づき、土地利用全体計画は土地を農業用地、建設用地及び未利用地に区分する。 県級及び郷(鎮)の土地利用全体計画は、必要に応じ基本農業田保護地区、土地開墾地区、建設用地及び開墾禁止地区に区分される。うち郷(鎮)の土地利用全体計画は更に土地の使用条件により区画ごとの土地の用途を確定する。 土地の分類と土地利用地区の区分についての具体的な方法は、 國務院土地行政主管部門と國務院関連部門が共同で制定する。

第十一条 郷郷(鎮)の土地利用全体計画は、法により批准を得た後に、郷(鎮)人民政府が当該行政区域内において公告を実施するものとする。公告に掲載する内容は次の通りである。:

- (1) 計画目標
- (2) 計画期間
- (3) 計画範囲
- (4) 区画用途
- (5) 批准機関及び批准期日

第十二条 『土地管理法』第二十六条第 2 項、第 3 項の規定に基づき土地利用全体計画を改定する場合は、当初の計画作成機関が國務院或いは省、自治区、直轄市人民政府の批准文書に則り改定する。改定後の土地利用全体計画は当初の批准機関に報告し、批准を受けなければならない。一級上の土地利用全体計画が改定された場合、一級下の土地利用全体計画の改定が必要であり、上級の政府が下級の人民政府に相応の改定をするよう通知すると共に、当初の批准機関に報告して登録を実施するものとする。

第十三条 各級人民政府は土地利用年度計画の管理を強化し、建設用地の総量規制を実施しなければならない。土地利用年度計画は批准の後公布し、厳格に執行しなければならない。土地利用年度計画に含まれる内容は次の通りである。:

- (1) 農業用地転用計画の指標
- (2) 耕地保有量計画の指標
- (3) 土地開発整理計画の指標

第十四条 県級以上の人民政府土地行政主管部門は同クラスの関連部門と共同で土地調査を実施しなければならない。土地調査に含まれる内容は次の通りである。:

- (1) 土地の権利の所在
- (2) 土地利用の現状

(3) 土地の条件

地方の土地利用現状調査結果は当該クラスの人民政府にて審査した後に一級上の人民政府の批准を受けた上で社会に公布するものとする。全国の土地利用現状調査結果は国務院に報告して批准を受けた後に社会に公布するものとする。土地調査の規定は国務院土地行政主管部門と国務院関連部門が共同で制定する。

第十五条 国務院土地行政主管部門は国務院関連部門と共同で土地の等級評定規準を制定する。 県級以上の人民政府土地行政主管部門は同クラスの関連部門と共同で、土地等級評定基準に基づいて土地の等級評定を実施しなければならない。地方の土地等級評定結果は当該クラスの人民政府にて審査した後に一級上の人民政府土地行政主管部門の批准を受けた上で社会に公布するものとする。 国民経済及び社会の発展状況に基づき、土地の等級は6年毎に調整する。

第四章 耕地の保護

第十六条 土地利用全体計画で確定した都市部及び村や集落の建設用地範囲内において、都市計画及び村や集落の計画を実施する目的で耕地を占有する場合、また土地利用全体計画で確定した都市建設用地範囲外において、エネルギー源、交通、水利、鉱山、軍事施設等のプロジェクトを建設する目的で耕地を占有する場合は、夫々市、県の人民政府や農村の集団経済組織と建設単位が『土地管理法』第三十一条の規定に基づいて耕地開墾の責を負うものとする。条件なく開墾した場合、或いは開墾した耕地が要求に符合しない場合は、省、自治区、直轄市の規定に則って耕地開墾費用を納付しなければならない。

第十七条 単位及び個人が土地利用全体計画で確定した開墾禁止区域内で土地の開発活動に従事することを禁止する。 土地利用全体計画で確定した土地開墾区域内において、土地使用权が未確定である国有の荒山、荒地、荒れた干潟を開発して栽培業、林業、牧畜業、漁業生産に従事する場合は、土地所在地の県級以上の人民政府土地行政主管部門に申請を提出し、批准権のある人民政府に報告して批准を受けなければならない。 土地使用权が未確定である国有の荒山、荒地、荒れた干潟を開発する場合で、その一回あたりの開発面積が600ヘクタール以下であるものについては、省、自治区、直轄市が規定する権限に則り県級以上の地方人民政府にて批准を受け、600ヘクタール以上であるものは国務院に報告して批准を受けるものとする。 土地使用权が未確定である国有の荒山、荒地、荒れた干潟を開発して栽培業、林業、牧畜業、漁業生産に従事する場合で、県級以上の人民政府が法により批准したものについては、開発単位或いは個人に長期使用を認めることができるが、使用期限は最長でも50年を超えないものとする。

第十八条 県、郷(鎮)の人民政府は土地利用全体計画に基づいて農村の集団経済組織を組織して土地整理プランを制定し、実施しなければならない。地方の各級人民政府は措置を講じて土地利用全体計画に基づいた土地整理を推進しなければならない。土地整理により新たに増加した耕地面積の60%は、建設により耕地を占有する際の補償の指標とすることができる。土地の整理に必要な費用は、受益者負担の原則に基づき、農村の集団経済組織及び土地使用者が共同で負担するものとする。

第五章 建設用地

第十九条 建設により占有する土地が農業用地の建設用地転用にまで及ぶ場合は、土地利用全体計画及び土地利用年度計画で確定した農業用地転用指標に符合しなければならない。都市及び村、集落建設に占有する土地が農業用地の転用にまで及ぶ場合は、更に都市計画ならびに村、集落計画に符合しなければならない。規定に符合しないものについては、農業用地から建設用地への転換を批准しない。

第二十条 土地利用全体計画で確定した都市建設用地の範囲内において、都市計画を実施する目的で土地を占有する場合は、次の各項規定により処理しなければならない。:

- (1) 市、県の人民政府は土地利用年度計画に基づいて農業用地転用プラン、耕地補充プラン、土地徴用プランを立案し、夫々一級上の批准権を有する政府に報告する。
- (2) 批准権を有する人民政府土地行政主管部門は農業用地転用プラン、耕地補充プラン、土地徴用プランに対し審査を実施して審査意見を提出し、批准権を有する人民政府に報告して批准を受ける。
- (3) 農業用地転用プラン、耕地補充プラン、土地徴用プランは批准を受けた後に市、県の人民政府が実施を組織し、具体的な建設プロジェクト毎に夫々土地を供給する。

土地利用全体計画で確定した村や集落の建設用地範囲内において、村や集落の計画を実施する目的で土地を占有する場合は、市、県の人民政府が農業用地転用プラン、耕地補充プランを立案して、前項規定の手順に則り処理するものとする。

第二十一条 具体的な建設プロジェクトで土地を使用する必要がある場合、建設単位は建設プロジェクトの全体設計を申請し、建設用地の批准手続きを実施しなければならない。複数期に分けて建設するプロジェクトについては、フィージビリティスタディーで確定したプランに基づいて期毎に分割して建設用地の申請を実施することができると共に、建設用地の関連審査批准手続きも分割して行うことができる。

第二十二条 具体的な建設プロジェクトが、土地利用全体計画で確定した都市建設用地範囲内の国有建設用地を占有する必要がある場合、以下の規定に基づき処理するものとする。:

(1) 建設プロジェクトのフィージビリティスタディーの論証を行う際に、土地行政主管部門が建設プロジェクト用地の関連事項について審査を実施し、建設プロジェクト用地予審報告書を提出する。フィージビリティスタディー批准の際には、必ず土地行政主管部門が作成した建設プロジェクト用地予審報告書を付さなければならない。

(2) 建設単位は建設プロジェクトの関連批准文書を持って、市、県の人民政府土地行政主管部門に建設用地の申請を提出する。市、県の人民政府土地行政主管部門は審査の上、土地供給プランを立案し、市、県の人民政府に報告して批准を受ける。上級の人民政府の批准が必要な場合は、上級人民政府に報告して批准を受けるものとする。

(3) 土地供給プランが批准された後、市、県の人民政府は建設単位に対し建設用地批准書を発行する。国有の土地を有償で使用するものについては、市、県の人民政府土地行政主管部門と土地使用者の間で国有地有償使用契約を締結するものとする。国有の土地を割当(中国語で「劃撥」、無償で割当てること)で使用する場合は、市、県の人民政府土地行政主管部門が土地使用者に国有地割当決定書を発行する。

(4) 土地使用者は法により土地の登記を申請しなければならない。

入札、競売方式で国有の建設用地使用权を提供する場合は、市、県の人民政府土地行政主管部門と関連部門が共同でプランを立案し、市、県の人民政府に報告して批准を得た上で、市、県の人民政府土地行政主管部門が組織して実施すると共に、土地使用者との間に土地有償使用契約を締結するものとする。土地使用者は法により土地の登記を申請しなければならない。

第二十三条 具体的な建設プロジェクトで土地を使用する必要がある場合、必ず法により土地利用全体計画が確定した都市建設放置範囲内の国有建設用地の使用申請を行わなければならない。エネルギー源、交通、水利、鉱山、軍事施設等のプロジェクトの建設で土地利用全体計画が確定した都市建設用地範囲外の土地を使用する確たる必要性があり、農業用地にまで及ぶ場合は、以下の規定により処理しなければならない。：

(1) 建設プロジェクトのフィージビリティスタディーの論証を行う際に、土地行政主管部門が建設プロジェクト用地の関連事項について審査を実施し、建設プロジェクト用地予審報告書を提出する。フィージビリティスタディー批准の際には、必ず土地行政主管部門が作成した建設プロジェクト用地予審報告書を付さなければならない。

(2) 建設単位は建設プロジェクトの関連批准文書を持って、市、県の人民政府土地行政主管部門に建設用地の申請を提出する。市、県の人民政府土地行政主管部門は審査の上、農業用地転用プラン、耕地補充プラン、土地徵用プランならびに土地供給プランを立案し(国有の農業用地に及ぶ場合は、土地徵用プランは立案しない)、市、県の人民政府の批准と同意を経て一級上の批准権を有する政府に報告して批准を受ける。このうち、耕地補充プランは農業用地転用プランを批准する人民政府が農業用地転用プランを批准する際に一括して批准し、土地供給プランは土地徵用を批准する人民政府が土地徵用プランを批准する際に

一括して批准する(国有の農業用地にまで及ぶ場合は、土地供給プランは農業用地転用を批准する人民政府が農業用地転用プランを批准する際の一括して批准する)。

(3) 農業用地転用プラン、耕地補充プラン、土地徴用プランならびに土地供給プランは批准を得た後に市、県の人民政府が組織して実施し、建設単位に対し建設用地批准書を発行する。国有地を有償使用するものについては、市、県の人民政府土地行政主管部門と土地使用者との間に国有地有償使用契約を締結する。国有地を割当で使用するものについては、市、県の人民政府土地行政主管部門が土地使用者に対し国有地割当決定書を発行する。

(4) 土地所有者は法により土地の登記を申請しなければならない。

建設プロジェクトが土地利用全体計画が確定した都市建設用地範囲外の土地を使用する確たる必要性があり、農民が集団で所有する未利用地である場合は、土地徴用プラン及び土地供給プランのみを報告し、批准をうけるものとする。

第二十四条 具体的な建設プロジェクトが土地利用全体計画が確定した国有未利用地の占用を必要とする場合は、省、自治区、直轄市の規定により処理する。但し、国家の重点建設プロジェクト、軍事施設及び省、自治区、直轄市の行政区域を跨って建設するプロジェクトならびに国務院が規定するその他の建設プロジェクトの用地については、国務院に報告して批准を受けるものとする。

第二十五条 土地徴用プランは法により批准された後に、当該徴用土地所在地の市、県の人民政府が組織して実施すると同時に、土地徴用批准機関、批准文書番号、徴用地の用途、範囲、面積及び土地徴用補償基準、農業従事者の移転方法ならびに土地徴用補償期限等を、徴用地所在地の郷(鎮)及び村にて公告を実施しなければならない。徴用される土地の所有者、使用権者は公告に規定する期限内に、土地の権利証書を持って公告に指定する人民政府土地行政主管部門に赴き、土地徴用補償登記を行わなければならない。市、県の人民政府土地行政主管部門は批准された土地徴用プランに則り、関連部門と共同で土地徴用補償、移転プランを立案し、徴用地所在地の郷(鎮)及び村にて公告を実施して徴用を受けた土地の農村集団経済組織及び個人の意見を聴取しなければならない。土地徴用補償、移転プランは市、県の人民政府の批准を受けた後で、市、県の人民政府土地行政主管部門が実施を組織する。補償基準について争議が発生した場合は県級以上の地方人民政府が協議の取り纏めを行うが、協議不成立の場合は当該徴用を批准した政府が裁決する。土地徴用補償、移転争議は土地徴用プランの実施に何ら影響を及ぼさない。土地徴用に係る各種費用は土地徴用補償、移転プランが批准を受けた日から起算して3ヶ月以内に全額支払わなければならない。

第二十六条 土地補償費は農村の集団経済組織の所有に帰する。地上の付属物や未収穫作物の補償費は地上の付属物及び未収穫作物の所有者の所有に帰する。徴用地の移転補助費は

専用の資金のみを使用するものとし、他に流用してはならない。移転の必要がある者には農村の集団経済組織が移転を組織し、移転補助費は農村集団経済組織に支払われ、農村の集団経済組織により管理、使用される。一括して移転する必要がない場合は、移転補助費は当該移転者個人に支払われるか、或いは移転者の同意を経て移転者の保険費用の支払いに充当される。市、県及び郷(鎮)の人民政府は移転補助費使用状況の監督を強化しなければならない。

第二十七条 危険箇所応急修理、災害救済等の緊急事由で土地を使用する場合は、先に土地を使用することができる。また、そのうち臨時使用に属するものについては、使用終了後原状を回復した上で元の土地使用者に返還し、土地使用審査批准手続きを行う必要はない。永久的な建築による土地使用に属するものについては、当該事由が終了した後 6 ヶ月以内に、建設単位が建設用地申請批准補助手続の申請をしなければならない。

第二十八条 建設プロジェクトの施工及び土地の試掘で臨時に耕地を占用する必要がある場合は、土地使用者が土地の臨時使用期限満了の日から起算して 1 年以内に栽培を回復する条件を満たさなければならない。

第二十九条 国有地の有償使用方式には次の各項が含まれる。:

- (1) 国有地使用权の譲渡
- (2) 国有地のリース
- (3) 国有地使用权を評価して出資或いは株式の一部とすること

第三十条 『土地管理法』第五十五条に規定する新規増加建設用地の土地有償使用費とは、国家が建設用地を新規増設する中で取得し得る平均の土地純利益を指す。

第六章 監督及び検査

第三十一条 土地の監督管理検査人員は研修を経て試験に合格した後、土地管理監督検査業務に従事することができる。

第三十二条 土地行政主管部門は監督検査の職責を履行し、『土地管理法』第六十七条に規定する措置以外にも、更に以下の措置を採ることができる。:

- (1) 違法案件の当事者、嫌疑者及び証人に質問する。
- (2) 検査を受ける単位或いは個人が非法に占用している土地に立入って写真を撮ったり、映像を撮影する。
- (3) 当事者に命令し、現在進行中の土地の違法行為を停止させる。

(4) 土地の違法使用嫌疑のある単位或いは個人に対して、土地関連の審査、批准及び登記手続きを停止する。

(5) 土地の違法使用嫌疑のある者に命令し、調査期間中に当該案件の関連財物を売却したり移転したりさせない。

第三十三条 『土地管理法』第七十二条の規定に基づいて行政処分を行う場合は、行政処罰の決定を下した者、或いは直接行政処罰を決定した上級人民政府土地行政主管部門により実施するものとする。警告、過失及び重過失の記録に対する行政処分の決定は、上級の土地行政主管部門が直接実施することができる。降級、免職、解雇の行政処分の決定については、上級の土地行政主管部門が国家関連人事管理権限及び処理手順の規定に基づいて関連機関に行政処分を提案し、関連機関が法に基づき処理を行う。

第七章 法律責任

第三十四条 本条例第十七条の規定に違反し、土地利用全体計画が確定した開墾禁止区域内で開墾を行った場合は、県級以上の人民政府土地行政主管部門が期限を設けて改正を命令する。期限を過ぎても改正が為されない場合、『土地管理法』第七十六条の規定に基づき処罰を行う。

第三十五条 臨時使用地に永久性のある建築物や構築物を建設した場合は、県級以上の人民政府土地行政主管部門が期限を設けて撤去を命令する。期限を過ぎても撤去が為されない場合、処罰の決定を下した機関が法により裁判所(中国語: 人民法院)に強制執行を申請する。

第三十六条 土地利用全体計画が制定される前に既に建築されていた、土地利用全体計画が確定した用途に符合しない建築物及び構築物の増改築、拡張については、県級以上の人民政府土地行政主管部門が期限を設けて撤去を命令する。期限を過ぎても撤去が為されない場合、処罰の決定を下した機関が法により裁判所に強制執行を申請する。

第三十七条 土地行政主管部門の作業人員が法により職務を執行する際にこれを妨害する者は、法により治安管理処罰を与えるか、或いは刑事責任を追及する。

第三十八条 『土地管理法』第七十三条の規定に基づいて罰金に処する場合は、罰金額を非法所得の50%以下とする。

第三十九条 『土地管理法』第八十一条の規定に基づいて罰金に処する場合は、罰金額を非法所得の5%以上、20%以下とする。

第四十条 『土地管理法』第七十四条の規定に基づいて罰金に処する場合は、罰金額を耕地開墾費の2倍以下とする。

第四十一条 『土地管理法』第七十五条の規定に基づいて罰金に処する場合は、罰金額を土地復旧費の2倍以下とする。

第四十二条 『土地管理法』第七十六条の規定に基づいて罰金に処する場合は、罰金額を非法占用した土地について1㎡あたり30元以下とする。

第四十三条 『土地管理法』第八十条の規定に基づいて罰金に処する場合は、罰金額を非法占用した土地について1㎡あたり10元以上30元以下とする。

第四十四条 本条例第二十八条の規定に違反し、期限を過ぎても栽培条件が回復されない場合は、県級以上の人民政府土地行政主管部門が期限を設けて改正を命令すると共に、耕地復旧費の2倍以下の罰金を科することができる。

第四十五条 土地管理の法律法規及び規則に違反し、国家建設の目的による土地徴用を妨害した場合は、県級以上の人民政府土地行政主管部門が土地の供出を命令する。これを拒絶して土地を供出しないものについては、裁判所に強制執行を申請する。

第八章 付則

第四十六条 本条例は1999年1月1日より施行する。1991年1月4日に國務院が公布した『中華人民共和國土地勘利用實施條例』は廃止する。