

中華人民共和国土地管理法

中華人民共和国主席令 第 8 号

『中華人民共和国土地管理法』は、中華人民共和国第 9 期全国人民代表大会常務委員会第 4 回会議により 1998 年 8 月 29 日修正採択され、ここに修正後の『中華人民共和国土地管理法』を公布し、1999 年 1 月 1 日より施行する。

中華人民共和国主席 江澤民

1998 年 8 月 29 日

第一章 総則

第一条 土地管理を強化し土地の社会主義公有制を維持し、土地資源を保護、開発し、土地を合理的に利用すると共に、耕地を確実に保護して持続可能な社会経済発展を促進するため、憲法に基づき本法を制定する。

第二条 中華人民共和国は土地の社会主義公有制、即ち全人民所有制と労働大衆の集団所有制を実行する。全人民所有、即ち国家が所有する土地の所有権は、國務院が国家を代表して行使する。如何なる単位や個人も土地を占拠、売買或いはその他の方式で不法に譲渡することはできない。土地使用権は法に基づき譲渡できる。国家は公共の利益の必要性のために、法に基づき、集団所有の土地に対して徴用を実行することができる。国家は法に基づき、国有土地の有償使用制度を実行する。但し国家が法律の規定する範囲内において国有土地使用権の割当(中国語で「劃撥」、無償で割当てること)を行う場合を除く。

第三条 土地を十分に大切にし、合理的に利用し、確実に耕地を保護することは我国の基本国策である。各級の人民政府は措置を講じ、全面的に計画し、厳格に管理し、土地資源を保護、開発し、土地の不法占有行為を取り締まらなければならない。

第四条 国家は土地用途の統制制度を実行する。国家は土地利用全体計画を作成し、土地の用途を定め、土地を農業用地、建設用地と未利用地に分類する。農業用地の建設用地への転用を厳格に制限し、建設用地の総量を規制し、耕地に対して特殊保護を実行する。前項に言う農業用地とは、直接農業生産に用いる土地を指し、耕地、森林、草原、農業田の水利用地、養殖水面などを含む。建設用地とは、建築物、構築物の建造用地を指し、都市及び農村の住宅と公共施設用地、工鉱業用地、交通及び水利施設用地、観光用地、軍事施設用地などを含む。未利用地とは農業用地と建

設用地以外の土地を指す。土地使用する単位と個人は、必ず土地利用全体計画に定められた用途に厳格に照らして、土地を使用しなければならない。

第五条 第五条 国務院土地行政主管部門は、全国の土地の管理と監督の任務に対して統一的に責任を負う。県級以上の地方人民政府土地行政主管部門の設置及びその職責は、省、自治区、直轄市人民政府が国務院の関連規定に基づき確定する。

第六条 第六条 如何なる単位及び個人も、全て土地管理の法律法規を遵守する義務があると同時に、土地管理の法律法規に違反する行為に対して検挙し、告訴する権利がある。

第七条 第七条 土地資源の保護と開発、土地の合理的利用及び関連する科学研究の実施等の面で成績が顕著な単位及び個人に対し、人民政府は奨励し表彰する。

第二章 土地所有権及び使用权

第八条 都市市街区の土地は国家所有に属する。農村と都市郊外区の土地は、法律により国家所有に属することを規定している場合を除き、農民の集団所有に属する。宅地と個人保有地、個人保有山は農民の集団所有に属する。

第九条 第九条 国有の土地と農民の集団所有の土地は、法に依り単位或いは個人に使用させることを決めることができる。土地を使用する単位と個人は土地の保護、管理及び合理的利用の義務がある。

第十条 農民の集団所有の土地は、法により村民や農民の集団所有に属し、村の集団経済組織或いは村民委員会が経営、管理する。既に村内の二つ以上の農村集団経済組織の農民集団所有に各々属する場合は、村内の各当該農村集団経済組織、或いは村民のグループにより経営、管理する。既に郷(鎮)の農民の集団所有に属するものは、郷(鎮)の農村集団経済組織により経営、管理する。

第十一条 農民の集団所有の土地は、県級の人民政府が登記、ファイルし、証明書を発給して所有権を確認する。農民が集団で所有する土地が、法に照らして非農業建設に用いられる場合は、県級の人民政府が登記、ファイルし、証明書を発給して建設用地の使用权を確認する。単位と個人が法に依り使用する国有土地は、県級以上の人民政府が登記、ファイルし、証明書を発給して使用权を確認する。その中で、中央国家机关が使用する国有土地の具体的な登記、証明書発給機関は、国務院により確定

される。森林、草原の所有権或いは使用権の確認、水面、干潟の養殖の使用権の確認は、各々『中華人民共和国森林法』、『中華人民共和国草原法』と『中華人民共和国漁業法』の関連規定に照らして処理する。

第十二条 土地権の所属、用途の変更は、法による土地変更登記の手続きを行わなければならない。

第十三条 法に照らして登記された土地所有権と使用権は法律の保護を受け、如何なる単位、個人と雖も侵犯することはできない。

第十四条 農民の集団所有の土地は、その集団経済組織の構成員が経営を請負い、栽培業、林業、牧畜業、漁業の生産に従事する。土地の請負経営の期限は30年とする。請負発注側と請負側は請負契約を締結し、双方の権利と義務を約定しなければならない。土地を請負経営する農民には、土地を保護すると共に、請負契約で約束した用途に照らして合理的に土地を利用する義務がある。農民の土地請負経営権は法律の保護を受ける。土地の請負経営の期限内において、個別の請負経営者の間で、請負う土地について適当な調整を行う場合は、必ず村民会議の3分の2以上の構成員或いは3分の2以上の村民代表の同意を経なければならず、同時に郷(鎮)人民政府と県級人民政府の農業行政主管部門に報告し、許可を受けなければならない。

第十五条 国有の土地は単位或いは個人が請負経営し、栽培業、林業、牧畜業、漁業の生産に従事することができる。農民の集団所有の土地は、その集団経済組織以外の単位或いは個人が請負経営し、栽培業、林業、牧畜業、漁業の生産に従事することができる。請負発注側と請負側は請負契約を締結し、双方の権利と義務を約定しなければならない。土地の請負経営の期限は請負契約に約定する。土地を請負経営する単位或いは個人には、土地を保護すると共に、請負契約で約束した用途に照らして合理的に土地を利用する義務がある。農民の集団所有の土地は、その集団経済組織以外の単位或いは個人が請負経営する場合は、必ず村民会議の3分の2以上の構成員或いは3分の2以上の村民代表の同意を経なければならず、同時に郷(鎮)人民政府に報告し、許可を受けなければならない。

第十六条 土地の所有権と使用権の争議は当事者の協議により解決する。協議不成立の場合は、人民政府が処理する。単位間の紛争は県級以上の人民政府が処理する。個人間、個人と単位の間での争議は郷級人民政府或いは県級以上の人民政府が処理する。当事者が関連人民政府の処理の決定に不服の場合は、処理の決定通知を受け取った日から30日以内に、人民法院(日本語：裁判所)に提訴する事ができる。土地の所有権と使用権の争議が解決するまでは、何れか一方が土地利用の現状を改変することはで

きない。

第三章 土地利用の全体計画

第十七条 各級の人民政府は国民経済と社会発展計画、国土整備と資源環境の保護の必要性、土地供給能力及び各項目の建設の土地に対する需要に基づき、土地利用全体計画の作成を組織しなければならない。土地利用全体計画の計画期限は国務院が定める。

第十八条 下級の土地利用全体計画は一級上の土地利用全体計画に基づき作成されなければならない。地方の各級人民政府が作成した土地利用全体計画における建設用地の総量は、一級上の土地利用全体計画に定める規制指標を超えることはできず、耕地の保有量は一級上の土地利用全体計画に定める規制指標を下回ってはならない。省、自治区、直轄市の人民政府が作成した土地利用全体計画は、当該行政区域内の耕地総量が減らないよう確保しなければならない。

第十九条 土地利用全体計画は下記の原則に従って作成する。

- (一) 基本農地を厳格に保護し、非農業建設の農業用地占用を規制する。
- (二) 土地利用率を向上させる。
- (三) 各種、各区域の用地を統一的に配置、手配する。
- (四) 生態環境を保護、改善し、土地の持続可能な利用を保障する。
- (五) 耕地の占用と耕地の開墾、回復をバランスさせる。

第二十条 県級の土地利用全体計画は土地利用区を線引きし、土地の用途を明確にしなければならない。郷(鎮)の土地利用全体計画は土地利用区を線引きし、土地の使用条件に基づき区画毎の用途を確定して公告しなければならない。

第二十一条 土地利用全体計画の実行は各級毎に審査、批准する。省、自治区、直轄市の土地利用全体計画は国務院に報告して許可を得る。省、自治区人民政府の所在地の市、人口が100万人以上の都市及び国務院が指定した都市の土地利用全体計画は、省、自治区の人民政府の審査、同意を得た後、国務院に報告して許可を得る。本条の第二項、第三項規定以外の土地利用全体計画は各々上級に報告し、省、自治区、直轄市の人民政府が許可する。その中で、郷(鎮)の土地利用全体計画は、省級の人民政府が授権した、区を設置した市、自治州の人民政府が許可する。土地利用全体計画は、許可を得れば必ず厳格に執行しなければならない。

第二十二条 都市建設の用地の規模は国家が定めた基準に合致し、現有の建設用地を充分利

用し、農業用地を占用しないか、或いは可能な限り少ない占用としなければならない。都市の全体計画、村や集落の計画は、土地利用全体計画とマッチしなければならない。都市の全体計画、村や集落の計画における建設用地の規模は、土地利用全体計画の定めた都市と村、集落の建設用地の規模を超えることはできない。都市計画区域内、村や集落の計画区域内で、都市及び村、集落の建設用地は、都市計画及び村や集落の計画に合致しなければならない。

第二十三条 河川、湖沼の総合整備と開発利用計画は、土地利用全体計画とマッチしなければならない。河川、湖沼、ダムの管理と保護範囲及び貯水、遊水区においては、土地利用は、河川、湖沼総合整備や開発利用計画に合致し、河川、湖沼の洪水対策や給水の要求に適合しなければならない。

第二十四条 各級人民政府は土地利用計画の管理を強化し、建設用地の総量規制を実行しなければならない。土地利用の年度計画は、国民経済と社会発展計画、国家産業政策、土地利用全体計画及び建設用地や土地利用の実際状況に基づき作成する。土地利用年度計画の作成、審査、許可の手順は、土地利用全体計画の作成、審査、許可の手順と同様とし、審査、許可を得て下部に通達されれば、必ず厳格に執行しなければならない。

第二十五条 省、自治区、直轄市の人民政府は土地利用年度計画の執行状況を、国民経済と社会発展計画の執行状況の内容として列挙し、同級の人民代表大会に報告しなければならない。

第二十六条 批准を経た土地利用全体計画の修正は必ず元の批准機関の批准を得なければならない。批准を得ていなければ、土地利用全体計画で確定した土地の用途を変更することができない。国務院が許可した大型エネルギー、交通、水利などのインフラ建設用地で、土地利用全体計画を変更する必要がある場合は、国務院の許可文書に基づき土地利用全体計画を改訂する。省、自治区、直轄市の人民政府の許可を経たエネルギー、交通、水利などのインフラ建設用地で、土地利用全体計画を変更する必要がある場合は、省級人民政府土地利用全体計画の許可権限の範囲内に属するものは、省級人民政府の許可文書に基づき、土地利用全体計画を改訂する。

第二十七条 国家は土地調査制度を確立する。県級以上の人民政府の土地行政主管部門は、同級の関係部門と共に、土地調査を行う。土地所有者或いは使用者は調査に協力し、併せて関連資料を提供しなければならない。

第二十八条 県級以上の人民政府の土地行政主管部門は、同級の関係部門と共に、土地調査の成果、計画された土地用途と国家が定めた統一基準に基づき、土地の等級を評定する。

第二十九条 国家は土地統計の制度を確立する。 県級以上の人民政府の土地行政主管部門と同級の統計部門は、共同して統計調査案を作り、法に照らして土地統計を取り、定期的に土地統計資料を公布する。土地の所有者或いは使用者は関連資料を提供しなければならず、虚偽や欺瞞の報告、報告拒否、報告遅延は許されない。土地行政主管部門と統計部門が共同で公布した土地面積統計資料は、各級の人民政府が作成した土地利用全体計画の根拠となる。

第三十条 国家は全国土地管理情報システムを確立し、土地利用状況について動向を監視し、測定を行う。

第四章 耕地の保護

第三十一条 国家は耕地を保護し、耕地を非耕地に変えることを厳格に規制する。 国家は占用耕地の補償制度を実行する。非農業建設で許可を得て耕地を占用する場合は、“ 占用した分だけ開墾する ” という原則に照らし、耕地を占用した単位が責任を持って占用した耕地の質と量に相当する耕地を開墾する。開墾する条件がなく、或いは開墾した耕地が要求に適合しなければ、省、自治区、直轄市の規定に照らし、耕地開墾費を納付し、新たな耕地の開墾に使う専用資金とする。 省、自治区、直轄市の人民政府は耕地の開墾計画を作らなければならず、耕地の占用を監督する単位は計画に照らし耕地を開墾し、或いは計画に照らして耕地開墾を組織し、検収を行う。

第三十二条 県級以上の地方人民政府は耕地を占用する単位に、占用する耕地の耕作層の土壌を、新たに開墾した耕地や質の悪い土地或いはその他の耕地の土壌改良に使うよう要求することができる。

第三十三条 省、自治区、直轄市の人民政府は土地利用全体計画と土地利用年度計画を厳格に執行し、措置を講じて当該行政区域内の耕地総量が減少しないよう確保しなければならない。耕地総量が減少した場合、国務院は命令を以て、定められた期限内に、減少した耕地に相当する質と量の土地の開墾を組織させ、併せて国務院の土地行政主管部門が農業行政主管部門と共に検収を行う。個別の省、直轄市で、土地の予備資源の確たる欠乏により、建設用地を新規増設した後に新たに開墾した耕地の量が占用耕地量を補償するに不足する場合は、必ず国務院に報告し、当該行政区域内の

開墾耕地面積を減免する許可を得て、別の場所で開墾しなければならない。

第三十四条 国家は基本農地保護制度を実行する。下記の耕地は土地利用全体計画に基づき、基本農地保護区に組入れ、厳格に管理しなければならない。

(一) 国務院関連主管部門或いは県級以上の地方人民政府が批准し、確定した穀物、綿、油の生産基地内の耕地

(二) 良好な水利や水土保持施設のある耕地、目下改造計画を実施中及び改造できる、中低級の生産地

(三) 野菜生産基地

(四) 農業科学研究用、教育試験田

(五) 国務院が基本農地保護区に組み込むべきであると規定するその他の耕地

各省、自治区、直轄市が画定した基本農地は、当該行政区内の耕地の80%以上を占めなければならない。基本農地保護区は郷(鎮)を単位として区域を画定し、県級人民政府土地行政主管部門が農業行政主管部門と共に実施を組織する。

第三十五条 各級人民政府は措置を講じて、排水灌漑工事施設を維持し、土壌を改良し、地力を高め、土地の荒漠化、塩漬化、水土流失及び土地汚染を防止しなければならない。

第三十六条 非農業建設は必ず土地の使用を節約しなければならず、荒れ地を利用できる場合は耕地を占有することは許されない。質の悪い土地を利用できる場合は良質の土地を占有することはできない。耕地を占有して窯を造ったり、墳墓を造ったり、或いは勝手に耕地に家を建てたり、砂を掘り、石を採り、鉞物を掘削し、土を取ることを禁止する。基本農地を占有して林業、果樹園を発展させたり、養魚池を掘ることを禁止する。

第三十七条 如何なる単位や個人も、耕地を遊ばせ、荒廃させることを禁ずる。既に審査、許可手続きをした非農業建設の占有する耕地が、一年内に使用を開始せず、しかも耕作でき、収穫もできる場合は、元来のその土地の耕作集団或いは個人が耕作を回復すべきであり、その土地の使用単位が耕作を組織しても良い。一年以上建設に着工していない場合、省、自治区、直轄市の規定に照らし、遊休費を納付しなければならない。連続して二年間未使用の場合、元の許可機関の許可を経て、県級以上の人民政府はその土地の使用単位の土地使用権を無償で回収する。当該土地が元は農民の集団所有の物であった場合、元の農村集団経済組織に渡し、元の農村集団経済組織が耕作を回復すべきである。都市計画区の範囲内で、譲渡方式で土地使用権を取得し、不動産開発を行う遊休土地は、『中華人民共和国都市不動産管理法』の関連

規定に基づき処理する。耕地の経営を請け負った単位或いは個人が連続二年間耕作せず、荒廃させている場合は、元の請負発注単位は請負契約を破棄し、請負いに出した耕地を回収しなければならない。

第三十八条 国家は、単位や個人が土地利用全体計画に照らして、生態環境を保護、改善し、水土の流失や土地の荒漠化を防止するという前提の下で、未利用の土地を開発することを奨励する。適宜開発して農業用地にする場合は、優先的に農業用地を開発しなければならない。国家は法に照らし、開発者の合法的權益を保護する。

第三十九条 未利用地を開墾する場合は、必ず科学的論証と評価を経て、土地利用全体計画に画定された開墾可能区域内で、法に依り許可された後、これを進める。森林、草原を壊して耕地を開墾すること、湖の一角を囲い田を造ったり干潟を占有することを禁止する。土地利用全体計画に照らして、生態環境を破壊する開墾地、干拓地に対しては、計画的に段取りを追って耕作を止め、植林し、牧草を植え、湖に戻す。

第四十条 使用権が未確定である国有の荒山、荒地、荒砂地を開発して栽培業、林業、牧畜業、漁業などの生産に従事する場合、県級以上の人民政府の法に基づく許可を得れば、開発単位或いは個人の長期使用を確定することができる。

第四十一条 国家は土地整理を奨励する。県、郷(鎮)人民政府は農村の集団経済組織を動員して、土地利用全体計画に照らし、農地、水利、道路、林、村落を総合的に整備し、耕地の品質を向上し、有効な耕地面積を増加させ、農業生産条件と生態環境を改善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中、低生産農地を改造し、遊休地や放棄地を整備しなければならない。

第四十二条 掘削による損壊、陥没、轉圧などにより土地破壊がもたらされた場合、土地使用単位や個人は、国家の関連規定に基づき、責任を持って復旧しなければならない。復旧の条件がなく、或いは復旧しても要求に合格しなければ、土地復旧費を納付し、土地の回復に専用しなければならない。復旧した土地は優先的に農業に使わなければならない。

第五章 建設用地

第四十三条 如何なる単位や個人と雖も建設により土地を使用する必要のある時は、必ず、法に照らし、国有地の使用を申請しなければならない。但し、郷鎮企業を興し、村民が住宅を建設しようとして、法に依り許可を得て当該集団経済組織や農民の集団

所有の土地を使用する場合、或いは郷(鎮)及び村の公共施設や公益事業の建設のため、法に依る許可を得て農民の集団所有の土地を使用する場合を除く。前項に言う、法に依り使用を申請する国有土地には、国家所有の土地や国家が徴用した、元は農民の集団所有に属した土地を含む。

第四十四条 建設により土地を占用し、それが農地の建設用地への転用に関係する場合は、農地転用申請及び許可の手続きをしなければならない。省、自治区、直轄市の人民政府が許可した道路、パイプライン工事や大型インフラ施設建設プロジェクト、国務院が許可した建設プロジェクトが土地を占用し、農地の建設用地への転用に関係する場合は、国務院により許可される。土地利用全体計画に定められた都市や村、集落の建設用地の規模の範囲内で、当該計画を実施するために農地を建設用地に転用する場合、土地利用年度計画に基づき、回を分けて、土地利用全体計画を批准した元の機関が許可する。既に許可された農地転用の範囲内ならば、具体的な建設プロジェクトの用地は市、県の人民政府が許可できる。本条の第二項、第三項の規定以外の建設プロジェクトが土地を占用し、農地の建設用地への転用に関係する場合は、省、自治区、直轄市の人民政府が許可する。

第四十五条 下記の土地を徴用する場合は国務院が許可する。

- (一) 基本農地：
- (二) 基本農地以外の耕地で、35ヘクタールを超える場合：
- (三) その他の土地で、70ヘクタールを超える場合。

前項の規定以外の土地を徴用する場合は、省、自治区、直轄市の人民政府が許可し、併せて、国務院に報告し、国務院はこれをファイリングする。農業用地を徴用する場合は、本法第四十四条の規定に照らし、先に農地転用審査、許可手続きを終えなければならない。その中で、国務院の農業用地転用許可を得る場合は、同時に土地徴用審査、許可手続きを行い、改めて別途土地徴用審査、許可手続きをするものではない。省、自治区、直轄市の人民政府が、土地徴用審査、許可権限の範囲内で農業用地転用を許可する時は、同時に土地徴用審査、許可手続きを行い、改めて別途土地徴用審査、許可手続きは行わない。土地徴用審査、許可権限を超える場合は、本条第一項の規定に照らし、別途土地徴用審査、許可手続きを行わなければならない。

第四十六条 国家が土地を徴用する時は、法定の手順で許可された後、県級以上の地方人民政府が公告し、併せて実施を組織する。土地を徴用される所有権者、使用权者は、公告に規定する期限内に土地権所属証明証を持って、当該地の人民政府の土地行政主管部門に出向き、土地徴用補償登記を手続きしなければならない。

第四十七条 土地を徵用する場合、徵用される土地の元来用途に照らして補償を与える。耕地徵用の補償費には、土地補償費、生活安定(中国語で「安置」)補助費及び地上付属物や未収穫作物補償費を含む。耕地を徵用した時の土地補償費は、当該耕地の徵用前3年間の年平均生産額の6から10倍とする。耕地を徵用した時の生活安定補助費は、生活安定を必要とする農業人口数により計算し、生活安定を必要とする農業人口数は、徵用される耕地量を徵用される以前の徵用される単位の一人当たり平均占有耕地量で割って算出する。生活安定を必要とする農業人口一人当たりの生活安定補助費の基準は当該耕地の徵用前3年間の平均年産額の4から6倍とする。但し、徵用される耕地1ヘクタール当たりの生活安定補助費は、最高でも徵用前3年間の年平均生産額の15倍を超えない。その他の土地を徵用した時の土地補償費や生活安定補助費の基準は、省、自治区、直轄市が耕地徵用の土地補償費と生活安定補助費の基準を参考にして決定する。徵用された土地の地上付属物や未収穫作物補償費の基準は、省、自治区、直轄市が規定する。都市郊外区の野菜栽培地を徵用する場合、土地使用単位は国家の関連規定に照らし、新野菜栽培地開発建設基金を納付しなければならない。本条第二項の規定に照らし、土地補償費と移転安定補助費を支払っても、尚、生活安定を必要とする農民が元の生活水準を保持出来ない場合は、省、自治区、直轄市の人民政府の許可を得て、移転安定補助費を増額することができる。但し、土地補償費と生活安定補助費の総計は、土地徵用前3年間の年平均生産額の30倍を超えないものとする。國務院は、社会、經濟發展のレベルに基づき、特殊な状況の下では、耕地徵用の土地補償費と生活安定補助費の基準を引き上げることができる。

第四十八条 土地徵用の補償と移転安定方策案が確定した後、関連の地方人民政府は公告し、併せて土地を徵用される農村集團經濟組織や農民の意見を聴取しなければならない。

第四十九条 土地を徵用される農村集團經濟組織は徵用される土地の補償費用の収支状況を当該集團經濟組織の構成員に公表し、監督を受けなければならない。徵用される土地の単位の土地徵用補償費やその他の関連費用を不法に占用し、流用することを禁止する。

第五十条 地方の各級人民政府は土地を徵用される農村集團經濟組織や農民が開発經營に従事し、企業を興すことを支持しなければならない。

第五十一条 大型及び中型水利、水力發電建設工事で徵用した土地の補償費の基準と移民の生活安定弁法は國務院が別途定める。

第五十二条 建設プロジェクトのフィジビリティースタディーの論証に際し、土地行政主管部門は土地利用全体計画、土地利用年度計画と建設用地基準に基づき、建設用地の関連事項について審査し、併せて意見を提出することができる。

第五十三条 許可を得た建設プロジェクトが国有建設用地を使用しなければならない場合、建設単位は法律、行政法規に規定される関連書類を付して、許可権のある県級以上の人民政府の土地行政主管部門に、建設用地申請を提出しなければならない。土地行政主管部門の審査を経て、当該級の人民政府に報告し、批准を受ける。

第五十四条 建設単位が国有の土地を使用する時は、譲渡などの有償使用方式で取得する。但し、下記の建設用地は県級以上の人民政府が法に照らして許可した後、割当方式で取得することができる。

- (一) 国家機関用地と軍事用地
- (二) 都市のインフラ用地と公益事業用地
- (三) 国家が重点的に援助するエネルギー、交通、水利などのインフラ用地
- (四) 法律、行政法規が規定するその他の用地

第五十五条 譲渡などの有償使用方式で国有の土地の使用権を取得した建設単位は、国务院が規定する基準と方法に基づき、土地使用権譲渡金などの土地有償使用費とその他の費用を納付した後、初めて土地を使用できる。本法施行の日から新たに増加した建設用地の土地有償使用費は、30%を中央財政に上納し、70%は関連地方政府に留め、全額を耕地開発に用いる。

第五十六条 建設単位が国有の土地を使用する時は、土地の使用権譲渡などの有償使用契約の約定或いは土地使用権割当許可文書の規定に照らして土地を使用しなければならない。当該土地の建設用途を変更する確たる必要のある時は、関連人民政府土地行政主管部門の同意を得て、土地使用を許可した元の人民政府に報告してその許可を得なければならない。その中で、都市計画区域内で土地用途を変更する場合は、報告、許可の以前に先ず都市計画に関する行政主管部門の同意を得なければならない。

第五十七条 建設プロジェクトの施工や地質調査で臨時に国有土地或いは農民の集団所有の土地を使用する時は、県級以上の人民政府の土地行政主管部門が許可する。中でも、都市計画区域内で臨時に土地を使う時は、報告、許可前に、先ず都市計画に関する行政主管部門の同意を得なければならない。土地の使用者は土地権の帰属に従い、関連の土地行政主管部門或いは農村集団経済組織、村民委員会と臨時土地使用

契約を調印し、併せて契約の約定に従い臨時使用の土地補償費を支払わなければならない。臨時に使用する土地の使用人は臨時土地使用契約で約束した用途に基づき、土地を使用しなければならず、永久的な建築物を建造することはできない。臨時の土地使用期限は一般的に2年を超えない。

第五十八条 下記の状況の一に当たる場合、関連人民政府土地行政主管部門は、土地使用を許可した元の人民政府或いは許可権のある人民政府の許可を得て、国有土地使用権を回収することができる。

(一) 公共の利益のために土地を使用する必要がある時

(二) 都市計画を実施し、旧都市区を改築するために土地の使用を調整する必要がある時

(三) 土地の譲渡などの有償使用契約で約定した使用期限が満期の場合、土地使用者が期間継続を申請していないか、或いは期間継続を申請して、未だ許可を得ていない時

(四) 単位の抹消、移転などの原因に依り、元の割当国有地の使用を停止した時

(五) 道路、鉄道、空港、鉱石置き場などが審査、許可を経て廃止処分される時

上述第(一)項、第(二)項の規定に照らし国有地の使用権を回収する場合、土地の使用権者に対しては、適当な補償を与えなければならない。

第五十九条 郷鎮企業、郷(鎮)及び村の公共施設、公益事業、農村の村民住宅など、郷(鎮)及び村の建設は、村や集落の計画に照らし、合理的に配置し、総合的に開発し、組合せて建設しなければならない。建設用地は郷(鎮)土地利用全体計画と土地利用年度計画に適合しなければならず、併せて本法第四十四条、第六十条、第六十二条の規定に基づき、審査、許可手続きを行う。

第六十条 農村集団経済組織が郷(鎮)の土地利用全体計画で定められた建設用地を使用して企業を興し、或いはその他の単位、個人と土地使用権での株式参加、共同経営などの方式で共同して企業を経営する場合、関連の許可書類を付して、県級以上の人民政府土地行政主管部門に申請を提出し、省、自治区、直轄市の定めた許可権限に基づき、県級以上の地方人民政府が許可する。その内、農業用地の占有に関係があれば、本法第四十四条の規定に照らし、審査、許可手続きを行う。前項の規定に照らし、企業を興すための建設用地は、厳格に規制しなければならない。省、自治区、直轄市は郷鎮企業の異なる業種や経営規模毎に、各々用地基準を定めることができる。

第六十一条 郷(鎮)や村の公共施設、公益事業の建設で、土地使用を必要とする時は、郷(鎮)

人民政府の審査を経て、県級以上の地方人民政府土地行政主管部門に申請を提出し、省、自治区、直轄市の定めた許可権限に照らし、県級以上の地方人民政府が許可する。その内、農業用地の専用に関係があれば、本法第四十四条の規定に照らし、審査、許可手続きを行う。

第六十二条 農村の村民は一戸が 1 カ所の宅地しか持つことができず、その宅地の面積は省、自治区、直轄市の定めた基準を超えることはできない。農村の村民が住宅を建てる時は、郷(鎮)の土地利用全体計画に適合し、併せてできる限り元から有る宅地や村の中の空き地を使わなければならない。農村の村民の住宅用地は郷(鎮)の人民政府の審査を経て、県級人民政府が許可する。その中で、農業用地の専用に係わる場合は、本法第四十四条の規定に照らし、審査、許可手続きを行う。農村の村民が住宅を売りに出し、またはリースに出した後、再度宅地を申請しても許可されない。

第六十三条 農民の集団所有地の使用権は譲渡、再譲渡、或いはリースに出して非農業建設に使うことはできない。但し、土地利用全体計画に適合し、併せて法に照らして建設用地を取得した企業の破産、合併などの事情により、土地使用権が法により転移する場合を除く。

第六十四条 土地利用全体計画が決められる以前に既に建てられていた土地利用全体計画の規定に適合しない用途の建築物、構築物は、それ以上の建築、拡張を許されない。

第六十五条 下記の状況の一に当たる場合、農村集団経済組織は、用地を許可した元の人民政府の許可を得て、土地の使用権を回収できる。

(一) 郷(鎮)及び村の公共施設、公益事業の建設のために、土地を使用する必要がある場合

(二) 許可された用途通りに土地を使用しない場合

(三) 取り潰し、移転などの原因により土地使用を停止した場合

上述第(一)項の規定に基づき農民の集団所有の土地を回収した時は、土地の使用権者に対して適当な補償を与えなければならない。

第六章 監督及び検査

第六十六条 県級以上の人民政府の土地行政主管部門は土地管理の法律法規に違反した行為に対して、監督、検査を行う。土地の管理監督検査要員は土地管理の法律法規を熟知し、職責に忠実で、公平に法を執行しなければならない。

第六十七条 県級以上の人民政府の土地行政主管部門は監督検査の職責を履行する時、下記の措置を採る権限がある。

- (一) 検査を受ける単位或いは個人が土地の権利に関する書類や資料を提出するよう要求し、閲覧調査或いはコピーを実施する
- (二) 検査を受ける単位或いは個人が土地の権利に関する問題について説明をするよう要求する
- (三) 検査を受ける単位或いは個人が不法に占有している土地の現場に立入り、測量を行う
- (四) 土地を不法に占有している単位或いは個人に、土地管理の法律法規に違反する行為を中止するよう命令する

第六十八条 土地の管理監督検査要員が職責を履行するため現場に立入り調査を実施する必要があり、関連の単位或いは個人に書類や資料を提出し、説明をするよう要求する時は、土地の管理監督検査証明書を提示しなければならない。

第六十九条 関連の単位或いは個人は、県級以上の人民政府土地行政主管部門が土地の違法行為について行った監督検査に対して、支持、協力し、併せて仕事の便宜を提供せねばならず、土地の管理監督検査要員が法に依り職務を執行することを拒絶し、妨害してはならない。

第七十条 県級以上の人民政府土地行政主管部門は監督検査業務において、国家公務員の違法行為が発覚し、法に基づき行政処分が必要な場合は、法に基づき処理しなければならない。自らに処理する権限がなければ、同級或いは上級の人民政府の行政監察機関に処分提案書を提出し、関連の行政監察機関が法に照らし処理しなければならない。

第七十一条 県級以上の人民政府土地行政主管部門は監督検査業務において、土地の違法行為が犯罪を構成することを発見した時は、案件を関連機関に移送し、法により刑事責任を追求しなければならない。犯罪を構成しない場合は、法により行政処罰を与えなければならない。

第七十二条 本法の規定に照らして当然行政処罰を行うべき場合に、関連土地行政主管部門が行政処罰を行わない場合、上級の人民政府土地行政主管部門は関連の土地行政主管部門に行政処罰の決定を命令するか、或いは直接行政処罰を行うと共に、関連の土地行政主管部門責任者に行政処分を行う権限を有する。

第七章 法律責任

第七十三条 売買或いはその他の形式で不法に土地を譲渡した場合、県級以上の人民政府土地行政主管部門はその違法所得を没収する。土地利用全体計画に違反して、勝手に農業用地を建設用地に変更した場合、不法に譲渡された土地に新たに建てた建築物やその他の施設は、期限内に撤去して土地の原状を回復させなければならない。土地利用全体計画適合する場合は、不法に譲渡された土地に新たに建てた建築物やその他の施設を没収し併せて罰金に処することができる。直接責任の主管人員及びその他の直接責任者に対しては、法に依り行政処分を加える。犯罪を構成する時は法に照らし、刑事責任を追求する。

第七十四条 本法の規定に反し、耕地を占用して窯を築き、墓を建て、或いは勝手に耕地の上に家屋を建て、砂を取り、採石し、鉞物を掘り出し、土を取るなど、栽培条件を破壊した場合、或いは土地開発に因り土地の砂漠化、塩漬化をもたらした場合、県級以上の人民政府土地行政主管部門は、改修或いは整備を命じ、併せて罰金に処することができる。犯罪を構成する時は法に照らし、刑事責任を追求する。

第七十五条 本法の規定に反して土地の原状回復義務履行を拒んだ場合、県級以上の人民政府土地行政主管部門は、期限内の履行を命じ、期限を過ぎても履行しない場合は、原状回復費の納付を命じて当該費用を専ら土地回復費用に用い、且つ罰金に処することができる。

第七十六条 未だ許可を得ていないか、或いは詐欺の手段で許可を騙し取り、不法に土地を占有した場合、県級以上の人民政府土地行政主管部門は、不法に占有した土地の返還を命じる。土地利用全体計画に違反して勝手に農業用地を建設用地に変更した場合、不法に占有した土地の上に新たに建てた建築物やその他の施設を期限内に撤去して土地の原状を回復させるものとし、土地利用全体計画に適合する場合は、不法に占有された土地の上に新たに建てた建築物やその他の施設を没収し、併せて罰金に処することができる。土地を不法に占有した単位の直接責任主管人員とその他の直接責任者に対しては、法に依り行政処分を加える。犯罪を構成する時は法に照らして刑事責任を追求する。許可された量以上に土地を占有した場合、余分に占有した土地は不法占用土地として、その処分を決める。

第七十七条 農村の村民が許可を得ず、或いは詐欺の手段で許可を騙し取り、不法に土地を占有し住宅を建てた場合、県級以上の人民政府土地行政主管部門は不法に占有した土地の返還及び、不法に占有した土地の上に新たに建てた住居の期限内撤去を命じ

る。省、自治区、直轄市の定めた基準を超えて余分に占用した土地は、不法に占用した土地として処分を決める。

第七十八条 土地の徴用、使用を許可する権限のない単位や個人が不法に土地の占用を許可した場合、越権で不法に土地の占用を許可した場合、土地利用全体計画に定められた用途に沿わない用地の許可、或いは法律に定めた手順に違反した土地の占用及び徴用許可の場合、その許可書類は無効であり、不法な土地の徴用及び使用の許可に直接責任のある主管人員とその他の直接責任者に対しては、法に依り行政処分を加える。犯罪を構成する時は法に照らし、刑事責任を追求する。不法に許可され、使用されている土地は回収せねばならず、関係当事者が返還を拒否する場合は不法占用した土地として処分を決める。土地の徴用、使用を不法に許可され、当事者に損失をもたらした場合、法に照らして賠償責任を負わなければならない。

第七十九条 徴用された土地の単位に対する土地徴用補償費やその他の関連費用を横領、流用し、犯罪を構成した場合は、法に照らし、刑事責任を追求する。犯罪を構成していない場合は、法により行政処分を与える。

第八十条 法に照らし、国有土地の使用権を回収する場合に当事者が土地の引渡しを拒否したり、臨時の土地使用期限が満期になっても、返還を拒否したり、或いは許可された用途通りに国有地を使用していない場合は、県級以上の人民政府土地行政主管部门が土地の返還を命じ、罰金に処する。

第八十一条 農民の集団所有の土地の使用権を勝手に譲渡、再譲渡、或いは賃貸して、非農業建設に使用した場合、県級以上の人民政府土地行政主管部门は、期限内の修正を命じ、不法所得を没収し、罰金に処する。

第八十二条 本法の規定通りに土地変更登記を行っていない場合、県級以上の人民政府土地行政主管部门は期限内の処理を命じる。

第八十三条 本法の規定に照らし、不法に占用した土地の上に新たに建てた建築物やその他の施設の期限内撤去を命じるものについては、建設単位或いは個人は即時に施工を停止し、自ら撤去を行わなければならない。引き続き施工する場合は、処罰を決定する機関が制止する権限を有する。建設単位或いは個人が、期限内撤去命令という行政処分の決定に不服の場合、期限内撤去命令の決定を受領した日から15日以内に、人民法院に提訴することができる。期限内に提訴せず、また自ら撤去もしない場合、処罰を決定した機関は法に照らして人民法院に強制執行を申請し、当該費用は違法

者が負担することとする。

第八十四条 土地行政主管部門の職員が職責をなおざりにし、職権を濫用し、私情に捕らわれ不正を行い、犯罪を構成した場合は、法に照らして刑事責任を追求する。未だ犯罪を構成していない場合は、法により行政処分を行う。

第八章 付則

第八十五条 中外合弁企業、中外合作企業、外資企業が土地を使用する場合、本法を適用する。法律に別途規定がある場合はその規定に従う。

第八十六条 本法は 1999 年 1 月 1 日より施行する。

参考資料 『刑法』の関連条文

第 228 条 利益を貪ることを目的として、土地管理法規に違反し、不法に譲渡し、土地使用権を転売し、その情状の重大な場合は、3 年以下の有期徒刑或いは拘禁に処し、土地使用権の不法譲渡、転売価格の 5% 以上 20% 以下の罰金に、単独か或いは併せて処する。情状が特に悪質な場合は、3 年以上 7 年以下の有期徒刑に処し、併せて土地使用権の不法譲渡、転売価格の 5% 以上 20% 以下の罰金に処する。

第 342 条 土地管理法規に違反し不法に耕地を占用して、その他の用途に変更した量が比較的大きく、耕地の大量の破壊をもたらした場合、5 年以下の有期徒刑或いは拘禁に処し、併せて或いは単独に罰金に処す。

第 410 条 国家機関の公務員が私情に走り不正を働き、土地管理法規に違反し、職権を濫用し、土地の徴用、占用を不法に許可し、或いは国有土地の使用権を不法に廉価で譲渡し、情状の重大な場合は、3 年以下の有期徒刑或いは拘禁に処す。国家或いは集団の利益に特に重大な損失を受けさせた場合は、3 年以上 7 年以下の有期徒刑に処す。