

# 中華人民共和國物權法

中華人民共和國主席令 第六十二號

《中華人民共和國物權法》はすでに第十回全國人民代表大會第5次會議を2007年3月16日に通過したので、ここに公布し、2007年10月1日より施行する。

中華人民共和國主席 胡錦濤  
2007年3月16日

## 目次

第一篇 総則	2
第一章 基本原則	2
第二章 物權の設立、変更、譲渡と消滅	3
第一節 不動産登記	3
第二節 動産引渡し	4
第三節 その他規定	5
第三章 物權の保護	5
第二篇 所有權	5
第四章 一般規定	5
第五章 国家所有權と集体所有權、私人所有權	6
第六章 所有者の建設物区分所有權	8
第七章 相隣關係	10
第八章 共有	10
第九章 所有權取得の特別規定	12
第三篇 用益物權	13
第十章 一般規定	13
第十一章 土地請負經營權	14
第十二章 建設用地使用權	15
第十三章 宅地使用權	16
第十四章 地役權	17
第四篇 担保物權	18
第十五章 一般規定	18
第十六章 抵押權	19
第一節 一般抵押權	19
第二節 最高額抵押權	22
第十七章 質權	23
第一節 動産質權	23
第二節 權利質權	24

第十八章 留置権	25
第五篇 占有	27
第十九章 占有	27
付則	27

# 中華人民共和國物權法

## 第一篇 總則

### 第一章 基本原則

第一条 国家の基本経済制度を擁護し、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、憲法に基き、本法を制定する。

第二条 物の帰属と利用によって生じる民事関係は本法を適用する。

本法で言う物は、動産と不動産を包括する。法律で権利を物権の客体としているときは、その法律規定による

本法で言う物権は、権利者が法によって特定の物を享有し直接支配して他を排除している権利であり、所有権と用益物権および担保物権を包含する。

(訳者注：物権法草案では、「用益物権」とは当事者が法律規定に従って規定し、他人が所有する不動産に対して占有し、使用し、収益をあげる権利を指し、土地請負経営権・建設用地使用权・宅地使用权・地役権・居住権などであると定義している。)

(訳者注：物権法草案では、「担保物権」とは債権者が債務者或いは第三者が提供する担保財産或いは債権者が合法的に占有する財産に対して、当該債務者が債務不履行の時、優先的に償いを受ける権利を有することを指し、抵当権・質権と留置権を包括すると定義している。)

(訳者注：物権法草案では、「占有」とは、占有者が不動産または動産について実際に支配することを指すと定義している。)

第三条 国家は社会主義初級段階にあり、公有制を主体とした各種所有制経済共同発展の基本経済制度を堅持する。

国家は強固に公有制経済を發展させ、非公有制経済の發展を奨励し支持し導く。

国家は社会主義市場経済を實行し、一切の市場主体の平等な法律地位と發展の権利を保障する。

第四条 国家、集体、私人の物権とその他権利者の物権は法律の保護を受け、如何なる組織体や個人もこれを侵犯しては成らない。

(訳者注：物権法草案では、「私人」とは公民、個人経営商工業者、農村請負経営者、外国人、無国籍者を含み、個人単独出資企業、外資企業等も含まれると定義している。さらに、本法第六十八条には企業法人及びその他の法人の規定があり、第六十九条には社会団体の規定があるので、「私人」の範囲は全ての法人と団体を含むと理解される。)

- 第五条 物権の種類と内容は法律により規定する。
- 第六条 不動産物権の設定、変更、譲渡と消滅は法律の規定に従って登記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渡されなければならない。
- 第七条 物権の取得と行使は法律を遵守し社会公德を尊重しなければならない、公共の利益と他人の合法権益を害してはならない。
- 第八条 その他関連法律に物権に対する特別規定が別に有る場合、その規定に従う。

## 第二章 物権の設定、変更、譲渡と消滅

### 第一節 不動産登記

第九条 不動産物権の設定、変更、譲渡と消滅は法律の規定に従った登記により、効力を発生する。まだ登記していないものは効力が発生しない。但し法律に別の規定がある場合は除外する。

法により国家所有の自然資源に属するものは、所有権を登記しなくとも良い。

第十条 不動産登記は不動産所在地の登記機構が処理する。

国家は不動産に対して統一登記制度を実行する。登記の範囲、登記機構、登記方法を法律と行政法規により統一する。

第十一条 当事者が登記申請をするときは、権利所属証書、不動産境界、面積などの必要な資料を不同登記事項に従って提供しなければならない。

第十二条 登記機構は下記の職責を履行しなければならない。

- (一) 申請人が提供した権利証書とその他必要資料を検査する。
- (二) 関連する登記事項について申請者に確認する。
- (三) 実際の通りに直ちに関連事項を登記する。
- (四) 法律と行政法規に規定するその他の職責。登記申請した不動産の関連状況を更に一步進めて証明が必要な時は、登記機構は申請者に補充資料を要求できる。必要な時は実地調査してよい。

第十三条 登記機構は下記の行為をしては成らない。

- (一) 不動産に対して評価を要求する。
- (二) 年検などの名目で重複登記する。
- (三) 登記職責を逸脱したその他の行為。

第十四条 不動産物権の設定、変更、譲渡と消滅は法律の規定に従って登記すべきものは、不動産登記簿に記載された時から効力を発生する。

第十五条 当事者間の設定・変更・譲渡・消滅に関する不動産物権の契約は、法律に別途規定或いは別の契約がある場合を除いて、契約が成立した時から効力を生じる。登記処理がいまだ為されていなくとも、契約の効力に影響しない。

第十六条 不動産登記簿は物権帰属と内容の根拠である。不動産登記簿は登記機構によって管理される。

第十七条 不動産権利証書は権利者が不動産物権を所有する証明である。不動産権利証書に記載の事項は不動産登記簿の記載と一致しなければならない。記載が不一致の

場合、不動産登記簿の記載が確かに誤りであることが証拠によって証明される以外は、不動産登記簿を以って基準とする。

第十八条 権利者および利害関係者は登記資料について、照会及び複製を申請することができ、登記機構は提供しなければならない。

第十九条 権利者および利害関係者が不動産登記簿に記載事項の誤りがあると認識した場合、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で訂正に同意した場合、或いは証拠により登記が確かに間違っていると証明された時、登記機構は更正登記をしなければならない。

不動産登記簿記載の権利者が訂正に同意しない場合、利害関係者は異議登記の申請をすることができる。登記機構は異議登記を行い、申請者が異議登記の日から15日以内に起訴しない時、異議登記は失効する。異議登記が不当で、権利者に損害をもたらした時、権利者は申請者に対して損害賠償を請求できる。

第二十条 当事者が建物部屋その他不動産物権の売買契約に調印した場合、将来実現する物権を保障するために、約定に照らして登記機構に予告登記を申請できる。予告登記後、予告登記の権利者の同意を得ずに当該不動産を処分した場合、物権効力は発生しない。

予告登記後、債権消滅或いは不動産登記できるようになった日から数えて三ヶ月以内に登記申請をしない場合、予告登記は失効する。

第二十一条 当事者が虚偽の資料を提供して登記を申請し、他の人に損害をもたらした時、賠償責任を負うはなければならない。

登記の錯誤によって他の人に損害を与えた時、登記機構は損害賠償の責任を負うはなければならない。登記機関は賠償後、登記の誤りを生じさせた人に求償することができる。

第二十二条 不動産登記の費用は件数に応じて徴収し、不動産の面積・体積或いは価格に比例して徴収してはならない。具体的な徴収費用の標準は国务院の関連部門が課税価格部門と協力して規定する。

## 第二節 動産の引渡し

第二十三条 動産物権の設定と譲渡は引渡しの時から効力が発生する。但し、法律で別に規定がある場合はこの限りではない。

第二十四条 船舶、航空機、自動車等の物権の設定・変更・譲渡と消滅は、登記を経ずに善意の第三者と対抗することは出来ない。

第二十五条 動産物権の設定と譲渡の前に、権利者がすでに法によって当該動産を占有している時、物権は法律行為が有効となる時から効力を発生する。

第二十六条 動産物権の設定と譲渡の前に、第三者がすでに法によって当該動産を占有している時、第三者に元の物の返還を請求する権利を譲渡することによって、引渡に代替できる。

第二十七条 動産物権を譲渡するとき、双方が、譲渡者が引続き当該動産を占有する旨を

約定したときは、物権は約定発効の時から効力を生じる。

### 第三節 その他規定

第二十八条 人民法院・仲裁委員会の法律文書或いは人民政府の徴収決定などによって、物権の設定・変更・譲渡或いは消滅が引き起こされた場合、法律文書或いは人民政府の徴収決定などが有効になる時から効力が発生する。

第二十九条 承継或いは遺贈を受けたことによる物権の取得は、承継或いは遺贈の受領を開始した時から効力が発生する。

第三十条 合法的な建物の建設や取壊し等の事実行為による物権の設定或いは消滅は、事実行為が成就した時から効力が発生する。

第三十一条 本法第二十八条から第三十条の規定に従って不動産の物権を所有し、当該物権を処分した時、法律の規定により登記が必要であるがまだ登記していない場合、物権の効力は発生しない。

## 第三章 物権の保護

第三十二条 物権が侵害を受けた時、権利人は和解・調停・仲裁・訴訟などにより解決することができる。

第三十三条 物権の帰属・内容に関して紛争が発生した時、利害関係者は権利確認を請求できる。

第三十四条 不動産或いは動産が権利無しに占有された時、権利人は原物の返還を請求できる。

第三十五条 物権が妨害或いは物権が妨害される可能性がある時、権利人は妨害の排除又は危険の解消を請求できる。

第三十六条 不動産或いは動産が毀損された時、権利人は修理・作り直し・交換或いは原状回復を請求できる。

第三十七条 物権を侵害し権利人に損害をもたらした時、権利人は損害賠償を請求できる。また、その他の民事責任の負担を請求してよい。

第三十八条 本法の物権保護の方式は単独で適用することもでき、権利侵害の状況によって合併適用できる。

物権の侵害は、民事責任を負うほか、行政管理規定に違反した場合は法によって行政責任を負わせ、犯罪を構成する場合法により刑事責任を追及する。

## 第二編 所有権

### 第四章 一般規定

第三十九条 所有権者は自己の不動産或いは動産に対して、法により占有、使用、収益及び処分の権利を有する。

第四十条 所有権者は自己の不動産或いは動産に用益物権と担保物権を設定する権利を有する。用益物権者・担保物権者が権利を行使するとき、その所有権者の権益を害

してはならない。

第四十一条 法律が国家所有と規定した不動産と動産は、如何なる組織体および個人も所有権を取得できない。

第四十二条 公共利益の必要のために、法律規定の権限と手順に従って集体所有の土地と組織体や個人の建物・部屋およびその他不動産を徴収できる。

集体所有の土地を徴収するときは、土地補償金・移転補助金・地上付着物と未収穫の作物の補償金などを法に照らして満額支払い、土地を徴収される農民の社会保障費用を処置し、土地を徴収される農民の生活を保障し、土地を徴収される農民の合法権益を擁護しなければならない。

組織体や個人の建物・部屋およびその他不動産を徴収するとき、法によって立退き補償を与え、被徴収者の合法権益を擁護しなければならない。個人の住宅を徴収するとき、被徴収者の居住条件を保障しなければならない。

如何なる組織体や個人も、徴収補償金などの費用を横領・流用・着服・差し押さえ・遅配してはならない。

第四十三条 国家は耕作地に対して特殊な保護を実行し、農地を建設用地へ転換することを厳格に制限し、建設用地の総量を制御する。集体所有の土地を徴収する法律規定の権限と手順に違反してはならない。

第四十四条 応急修理や災害救済などのために緊急に必要となった場合、法律規定の権限と手順に従って組織体と個人の不動産或は動産を徴収できる。徴収された不動産或いは動産は被徴収者に返還しなければならない。組織体・個人の不動産或いは動産が徴収され或いは徴収後に毀損・滅失した場合、補償しなければならない。

## 第五章 国家所有権と集体所有権・私人所有権

第四十五条 法律が国家所有と規定した財産は国家所有即ち全民所有に属する。

国有財産は国務院が国家を代表して所有権を行使する。法律で別に規定がある場合は、その規定に従う。

第四十六条 鉱物資源・水流・海域は国家の所有に属する。

第四十七条 都市の土地は国家所有に属する。法律で規定した国家所有に属する農村と都市郊区の土地は国家所有に属する。

第四十八条 森林・山嶺・草原・荒地・海岸灘地などの自然資源は国家所有に属する。但し、法律が別に集体所有に属すと規定したものは除外する。

第四十九条 法律が国家所有に属すと規定した野生動植物資源は国家所有に属す。

第五十条 無線電波周波数スペクトル資源は国家所有に属す。

第五十一条 法律で国家所有に属すと規定した文物は国家所有に属す。

第五十二条 国防資産は国家所有に属す。

鉄道・道路・電力設備・電信設及び石油輸送管・ガス輸送管などの基礎施設で、法律で国家所有と規定したものは、国家所有に属す。

第五十三条 国家機関は、直接支配している不動産と動産に対して、占有、使用、また法

律と国務院の関連規定に照らして処分する権限を有する。

第五十四条 国家が開設した事業体は、その直接支配している不動産と動産に対して、占有、使用および法律と国務院の関連規定に照らして収益を挙げ、処分する権限を有する。

第五十五条 国家が出資した企業は、国務院と地方人民政府が法律と行政法規の規定に従って国家をそれぞれ代表し、出資人の職責を履行し、出資人の権益を享有する。

第五十六条 国家所有の財産は法律の保護を受け、如何なる組織体や個人もこれを侵害、占有、略奪、着服、差し押さえ、破壊することを禁止する。

第五十七条 国有財産の管理、監督の職責を履行する機構およびその職員は、法により管理監督を強化し、国有財産価値の保持増加を促進し、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、職務を懈怠して国有財産の損失をもたらした場合、法より法律責任を追及する。

国有財産管理規定に違反し、企業体制改革・合併・分割・関連取引などの過程において、低価格譲渡・共謀して着服し・無断担保・その他方法などにより国有財産に損失をもたらした場合、法律責任を追及する。

第五十八条 集体所有の不動産と動産は下記を包括する。

- (一) 法律が集体所有に属すると規定した森林・山嶺・草原・荒地・海岸灘地。
- (二) 集体所有の建築物・生産設備・農田水利施設
- (三) 集体所有の教育・科学・文化・衛生・体育などの施設
- (四) 集体所有のその他不動産と動産

第五十九条 農民集体所有の不動産と動産は、本集体の構成員の集体所有に属す。

下記事項は法に準拠した手順を経て本集体の構成員が決定する。

- (一) 土地請負方案および土地を本集体以外の組織体或いは個人に請負わせる場合
- (二) 個別土地の請負経営権人の間の請負地の調整
- (三) 土地補償費などの費用の使用と分配方法
- (四) 集体出資の企業の所有権変動などの事項
- (五) 法律が規定するその他の事項

第六十条 集体所有の土地・森林・山嶺・草原・荒地・海岸灘地などに対して、下記の規定に従って所有権を行使する。

- (一) 村農民集体所有に属するものは、村集体経済組織或いは村民委員会が集体を代表して、所有権を行使する。
- (二) 村内の二個以上の農民集体の所有にそれぞれ属すものは、村内の各当該集体経済組織或いは村民小組が集体を代表して所有権を行使する。
- (三) 郷鎮農民集体所有に属するものは、郷鎮集体経済組織が集体を代表して所有権を行使する。

第六十一条 城鎮集体所有の不動産と動産は、法律と行政法規の規定に従って本集体が占有・使用・収益と処分の権利を有する。

第六十二条 集体経済組織或いは村民委員会・村民小組は法律と行政法規及び定款・村民約に照らして、本集体の構成員に集体の財務状況を公布しなければならない。

第六十三条 集体所有の財産は法律の保護を受け、如何なる組織体や個人もこれを侵害、占有、略奪、着服、破壊することを禁止する。

集体経済組織或いは村民委員会或いは責任者が出した決定が集体成員の合法權益を侵害した時、侵害を受けた集体の成員は人民法院に撤回を請求できる。

第六十四条 私人はその合法的な収入・建物・生活用品・生産工具・原材料などの不動産と動産の所有権を有する。

第六十五条 私人の合法的な貯蓄・投資及び収益は法律の保護を受ける。

国家は法律の規定に照らして私人の承継権及びその他合法權益を保護する。

第六十六条 私人の合法財産は法律の保護を受け、如何なる組織体や個人もこれを侵害、占有、略奪、破壊することを禁止する。

第六十七条 国家・集体・私人は法に従って出資して、有限責任公司・株式有限責任公司或いはその他企業を設立できる。国家・集体・私人所有の不動産と動産が企業に投資された時、出資者は契約或いは出資比率に従って資産収益・重大な決定事項・及び経営管理者の選択などの権利を有し、併せて義務を履行する。

第六十八条 企業法人はその不動産と動産に対して、法律と行政法規および定款に従って占有・使用および処分の権利を有する。

企業法人以外の法人は、その不動産と動産の権利に対して、関連法律・行政法規及び定款の規定を適用する。

第六十九条 社会団体が法によって所有する不動産と動産は、法律の保護を受ける。

## 第六章 区分所有者の建築物区分所有権

第七十条 区分所有者は、建物内の住宅、商業用店舗等の専有部分について所有権を有し、専有部分以外の共有部分に対して共有及び共同管理の権利を有する。

第七十一条 区分所有者は、建物の専有部分について占有、使用、収益、処分する権利を有する。区分所有者は権利を行使する時、建物の安全に危害を及ぼしてはならず、他の区分所有者の適法な權益を損なってはならない。

第七十二条 区分所有者が建物の専有部分以外の共有部分に対して、権利を有し、義務を負わなければならない。権利を放棄して義務の不履行をすることはできない。

区分所有者が建築物内の住宅、商業用店舗等を譲渡する時、その共有部分について有する共有及び共同管理の権利も一緒に譲渡される。

第七十三条 建築区画内の道路は、区分所有者の共有に属する。但し都市公共施設に属するものは除外する。建築区画内の緑地は、区分所有者の共有に属する。但し、但し都市公共施設に属する或いは明確に個人に属するものは除外する。建築区画内の公用施設と物業サービス用部屋は区分所有者の共有に属する。

第七十四条 建設区域内において、自動車を停車する駐車場、車庫を計画するとき、まず区分所有者の需要を満足しなければならない。



建設区域内において、計画した自動車を置く駐車場・車庫の帰属は当事者の売出し・寄贈或いは貸出し等の方式を通じて約定する。

区分所有者の共有の道路或いはその他自動車の駐車に用いる土地は区分所有者の共有とする。

第七十五条 区分所有者は、区分所有者会議を置き、区分所有者委員会を選挙することができる。

県級以上の地方人民政府の関係部門は、区分所有者会議の設置または区分所有者委員会の選挙について、指導と協力をおこなわなければならない。

第七十六条 下記の事項は、区分所有者が共同で決定する。

- (一) 区分所有者会議の議事規則の制定及び変更。
- (二) 建物及びその付属施設の管理規約の制定及び変更。
- (三) 区分所有者委員会の選挙及び区分所有者委員会の成員の変更。
- (四) 物件管理機関またはその他の管理人の選任と解任。
- (五) 建物及びその付属施設のメンテナンス基金の調達及び使用。
- (六) 建物及びその付属施設の改築、建替え。
- (七) 共有及び共同管理の権利に関するその他の重大事項。

前項の事項第五号と第六号規定の事項は、建物総面積の三分の二以上の専有部分の区分所有者の、かつ総人数の三分の二以上の区分所有者の同意を得なければならない。前項のその他の事項の決定は建物総面積の過半数の専有部分の区分所有者の、かつ総人数の過半数の区分所有者の同意を得なければならない。

第七十七条 区分所有者は法律、法規及び管理規定に違反し、住宅を商業用店舗に変えてはならない。区分所有者が住宅を商業用店舗に変える場合は、法律、法規及び管理規約を遵守するほか、利害関係を有する所有者の同意を得なければならない。

第七十八条 区分所有者会議または区分所有者委員会の決定は、区分所有者に対して拘束力を有する。

区分所有者会議または区分所有者委員会の決定が、区分所有者の合法權益を侵害している時、侵害を受けた区分所有者は人民法院へ取消しを請求できる。

第七十九条 建築物及びその付属施設の修理維持基金は、区分所有者の共有に属す。区分所有者の共同決定を経てエレベーター、水タンク等の共有部分の修理維持に用いることができる。修理維持基金の調達、使用状況は、定期的に公表しなければならない。

第八十条 建物の共有部分及びその付属施設の費用分担と収益分配等の事項は、約定があるときは約定による。約定がないときまたは約定が不明確なときは、建物総面積に占める区分所有者の専有部分の比率に従って決定する。

第八十一条 区分所有者は、自ら建物及びその付属施設を管理することができ、物件管理機関またはその他の管理人に管理を委託することもできる。

建設業者が依頼した物件管理機関またはその他の管理人について、区分所有者はこれを交代させる権利を有する。

第八十二条 物件サービス企業或いはその他の管理人は、区分所有者の委託に基づいて建築区画内の建物及びその付属施設を管理し、併せて区分所有者の監督を受ける。

第八十三条 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。

区分所有者会議及び区分所有者委員会は、勝手なゴミの放置、汚染物質の排出または騒音、規定に違反した動物の飼育、規則に反した増設、通路の占拠、物件管理費の支払い拒否等他人の適法な權益に損害を与える行為に対して、法律法規及び管理規約にしたがい行為者に侵害の停止、危険の除去、妨害の排除、損害の賠償を求める権利を有する。区分所有者は自己の合法權益を侵害する行為に対して、人民法院に起訴できる。

## 第七章 相隣関係

第八十四条 隣接する不動産の権利者は、生産に有利、生活に便利、互助団結、公平で合理的であることを原則として、隣接関係を正しく処理しなければならない。

第八十五条 法律法規に相隣関係の処理について規定がある時、その規定に従う。法律法規に規定がない時、当地の習慣によることができる。

第八十六条 不動産権利者は隣接する各権利者の用水、排水に必要な便宜をはからなければならない。

自然水流の利用に対して、不動産の隣接する権利者間で合理的に分配しなければならない。自然水流の排出に対して、自然水流の方向を尊重しなければならない。

第八十七条 不動産権利者は、隣接する権利者が通行等のために当該土地を利用する必要がある時、必要な便宜を提供しなければならない。

第八十八条 不動産権利者が建物の建造、修繕及び電線電纜・配水管・暖房及びガス管等を敷設するために隣接する土地、建物を利用しなければならないときは、当該土地、建物の権利者は必要な便宜をはからなければならない。

第八十九条 建築物を建造する場合、国の建築関連の工事建設規準を遵守しなければならない。隣接する建築物の通風、採光と日照を妨げてはならない。

第九十条 不動産権利者は、国家规定に違反して、固体廃棄物の廃棄・大気汚染物質・水質汚染物質の排出及び騒音、光、電磁波輻射等の有害物質を出してはならない。

第九十一条 不動産権利者が土地を掘削し、建物を建造し、配管の敷設及び設備の据付等をする場合、隣接不動産の安全に危害を及ぼしてはならない。

第九十二条 不動産権利者が用水、排水、通行、配管敷設等のために隣接不動産を利用するときは、できるだけ隣接不動産の権利者への損害を避けなければならない。損害をもたらした場合、賠償しなければならない。

## 第八章 共有

第九十三条 不動産または動産は、二個以上の組織体・個人により共有することができる。共有は按分共有と共同共有とに分けられる。

第九十四条 按分共有者は、その持分に応じて共有の不動産または動産に対して、その持分に応じた所有権を有する。

第九十五条 共同共有者は、共有の不動産または動産に対して、共同の所有権を有する。

第九十六条 共有者は、約定にしたがい共有の不動産または動産を管理する。約定がない時或いは約定が不明確な時、各共有者はいずれも管理の権利及び義務を有する。

第九十七条 共有の不動産または動産の処分、及び共有の不動産または動産に重大な修繕をおこなうときは、持分の三分の二以上の按分共有者或いは共同共有者全員の同意を得なければならない。但し、共有者の間で別に約定がある場合は除外する。

第九十八条 共有物の管理費用及びその他の負担について、約定があるときは約定に従う。約定が無い時或いは約定が不明確な場合、按分共有者はその持分に応じて負担し、共同共有者は共同負担する。

第九十九条 共有者が共有の不動産または動産を分割してはいけない旨を約定し以って共有関係の維持している場合、約定に従わなければならない。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、分割の請求ができる。約定がないときまたは約定が不明確なときは、按分共有者はいつでも分割の請求ができ、共同共有者は、共有の基盤が失われたとき、または分割を必要とする重大な理由が生じたときは、分割の請求ができる。分割により他の共有者に損害を生じさせたときは、賠償しなければならない。

第一百条 共有者は、協議して分割方式を確定できる。協議が合意できない場合、共有の不動産または動産が分割でき、且つ分割により価値が減損しないときは、現物を分割しなければならない。分割が難しいまたは分割により価値の減損が生じるときは、競売、換金等で取得した代金を分割しなければならない。

共有者が分割により得た不動産または動産に瑕疵があるときは、他の共有者は損失を分担しなければならない。

第一百一条 按分共有者は、その者が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、同等の条件において優先的に購入する権利を有する。

第一百二条 共有の不動産または動産に起因して生じた債権と債務は、対外的な関係においては、共有者は連帯債権を有し、連帯債務を負う。但し、法律で別に規定があるとき、または共有者が連帯債権債務関係を有しないことを第三者が知っているときは除外する。共有者の内部関係においては、共有者に別に約定があるときを除き、按分共有者はその持分に応じて債権を有し債務を負う。共同共有者は共同して債権を有し債務を負う。自分が負担すべき持分を超えて債務を弁済した按分共有者は、他の共有者に求償する権利を有する。

第一百三条 共有者が共有の不動産または動産について按分共有とするか共同共有とするか約定していないとき、または約定が不明確なときは、共有者に家族関係がある場合等を除いて、按分共有とみなす。

第百四条 按分共有者が共有の不動産または動産の持分について約定していないとき、または約定が不明確なときは、その出資額に応じて確定する。出資額を確定できないときは、等額に有するものとみなす。

第百五条 二個以上の組織体・個人が共同で用益物権、担保物権を有するときは、本章の定めを参照する。

### 第九章 所有権取得の特別規定

第百六条 処分権のない人が不動産または動産を譲受者に譲渡したときは、所有権者はこれを取戻す権利を有する。但し、法律により別に規定される外、次の情況に該当するとき、譲受者は当該不動産或いは動産の所有権を取得する。

- (一) 譲渡人が当該不動産或いは動産の譲り受け時に、善意であった場合。
- (二) 合理的な価格による譲渡であること。
- (三) 譲渡された不動産或いは動産が法律の定めにより登記すべきものであるときはすでに登記していること、登記を必要としないものであるときはすでに譲受者に引渡されていること。

譲受者が前項の定めにより不動産或いは動産の所有権を取得した時、原所有権者は処分権のない人に損害賠償を請求する権利を有する。

当事者が他の物権を善意取得した時、前二項の規定を参照する。

第百七条 所有権者或いはその他の権利人は遺失物を取り返す権利を有する。当該遺失物が譲渡を通じて他人に占有された時、権利者は権利の無い処分人に対して損害賠償を請求する権利が有り、または譲受人を知った日または知り得べき日から二年以内は譲受人に対して原物の返還を請求する権利を有する。但し、譲受人が競売を通じまたは経営資格のある経営者から当該動産を購入したときは、所有権者は原物の返還請求時に譲受人が支払った費用を支払わなければならない。権利者は譲受人に対してその支払費用を支払った後、処分権の無い人に対して損害賠償の請求をすることができる。

第百八条 善意の譲受人が動産を取得した後、当該動産上の原権利は消滅する。但し、善意の譲受者が譲受時に当該権利を知っていた時或いは知り得べき時は除外する。

第百九条 遺失物を拾得したときは、権利者に返還しなければならない。拾得者は直ちに権利者に受取るよう通知するか、または公安などの関係部門に届けなければならない。

第百十条 関係部門は遺失物を受取り、遺失者等の権利者が判明している時、速やかにこれを受取るよう通知しなければならない。判明しない時は、すみやかに引取るよう公告を出さなければならない。

第百十一条 拾得者は遺失物を関係部門に届ける前、関係部門に遺失物が引取られるまで、遺失物を適切に保管しなければならない。故意または重大な過失により遺失物を毀損、滅失したときは、民事責任を負わなければならない。

第一百二十二条 権利者は、遺失物を受取る時に拾得者または関係部門に対して遺失物の保管費用等の必要費用を支払わなければならない。権利者が懸賞をつけて遺失物を探した場合は、遺失物の受取時に約束どおり義務を履行しなければならない。

拾得者が遺失物を侵奪した時、遺失物の保管費等の必要費用及び報酬を請求する権利を有せず、また権利者に約束どおり義務の履行を求める権利はない。

第一百十三条 遺失物の引き取り公告の公布日から六ヶ月以内に引取る者がいない時、遺失物は国家所有に帰す。

第一百十四条 漂流物を拾得または埋蔵物或いは隠蔵物を見出した時、遺失物拾得の関係規定を参照する。文物保護法などの法律で別に規定がある時は、その規定による。

第一百十五条 主物を譲渡する時、従物は主物に従って譲渡される。但し当事者に別に約定があるときは除外する。

第一百十六条 天然果実は、所有権者が取得する。すでに所有権者又は用益物権人がともにいる時、用益物権者が取得する。当事者に別に約定がある時、約定に従う。

法定果実は、当事者に約定が有る時、約定に従って取得する。約定が無い時、または約定が不明確な時、取引慣習に従って取得する。

(訳者注：「果実」とは、中華人民共和國物権法における用語“孳息”を日本語に翻訳したものであり、物権法草案における定義では、天然果実及び法定果実を含み、天然果実とは果樹に実った実や雌の禽獣が生んだ家畜の仔等であり、法定果実とは契約に基づいて取得する賃貸料や利息などである、と定義されている。)

### 第三編 用益物権

#### 第十章 一般規定

第一百七条 用益物権者は他人所有の不動産或いは動産に対して、法に従って占有し、使用し、収益をあげる権利を有する。

第一百八条 国家所有或いは国家所有で集体によって使用されるもの、及び法律規定で集体所有に属する自然資源は組織体・個人が法によって占有、使用、収益することができる。

第一百九条 国家は自然資源の有償使用制度を実行する。但し、法律による別の規定がある場合は除外する。

第一百二十条 用益物権者が権利を行使するとき、資源の保護と合理的な開発利用の関連法律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。

第一百二十一条 不動産或いは動産が徴収・徴用されることにより、用益物権が消滅或いは用益物権の行使が影響される時、用益物権者は本法第四十二条・第四十四条の規定に従って相応の補償を得る権利がある。

第一百二十二条 法に従って取得した海域の使用権は法律の保護を受ける。

第一百二十三条 法に従って取得した探鉱権・採鉱権・取水権及び水域・海灘を使用して養

殖や漁労する権利は法律の保護を受ける。

## 第十一章 土地請負経営権

第二百二十四条 農村集体経済組織は家庭請負を基礎として統合した二層経営体制を実行する。

農民集体所有と国家所有の農民集体使用の耕作地・林地・草地及びその他農業土地は法に従って土地請負経営制度を実行する。

第二百二十五条 土地請負経営権は、法に従って、請け負った耕作地・林地・草地等を占有し、使用し、収益をあげる権利を有し、種植業・林業・牧畜業などの農業生産をする権利がある。

第二百二十六条 耕作地の請負期間は三十年とする。草地の請負期間は三十年から五十年とする。林地の請負期間は三十年から七十年とし、特殊林木の林地の請負期間は國務院林業行政主管部門の認可を経て延長できる。

前項規定の請負期間が到来した時、土地請負経営権者は国家の関連規定に従って、継続請負する。

第二百二十七条 土地請負経営権は土地請負経営契約の発効時に設定される。

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、林権証または草原使用権証を発行し、登記して簿冊を作成し、土地請負経営権を確認しなければならない。

第二百二十八条 土地請負経営権者は、農村土地請負経営法の規定に従って、土地請負経営権を下請、賃貸、交換、譲渡またはその他の方式で移転させる権利を有する。流転の期限は請負期間の剰余期限を越えてはならない。法による許可を受けずに請負地を非農業建設に使用してはならない。

第二百二十九条 土地請負経営権者が土地請負経営権を交換、譲渡するにあたり、当事者が登記を要求するときは、県級以上の地方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。登記していないときは、善意の第三者に対抗できない。

第二百三十条 請負期間内の請負地については、請け負わせた者は調整してはならない。

自然災害により請負地が著しく毀損した等の特殊な場合に、請負耕地と草地を適宜調整する必要があるときは、農村土地請負法等の法律規定に従って処理しなければならない。

第二百三十一条 請負期間内において、請け負わせた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規定が別にある場合は、その規定に従う。

第二百三十二条 請負った土地が徴収された場合、土地請負経営権者は本法第四十二条第二項の規定に従って相当する補償を受ける権利がある。

第二百三十三条 入札・競売・公開協議などの方法により荒地等の農村土地を請負する時、農村土地請負法等の法律と國務院の関連規定に従って、その土地の請負経営権を譲渡・株式受取・抵当或いはその他の方式で流転することができる。

第三百三十四条 国家所有の農業用地に請負経営を実行するときは、本法の関係規定を参照する。

## 第十二章 建設用地使用权

第三百三十五条 建設用地使用权者は法に従って、国家所有の土地に対して占有・使用・収益の権利を有し、当該土地に建築物・構築物・その他施設を建造する権利を有する。

第三百三十六条 建設用地使用权は土地の地表・地上或いは地下に分別して設定できる。新たに設定され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。

第三百三十七条 建設用地使用权の設定は、譲渡或いは割り当てなどの方式を採用できる。

工業・商業・旅遊・娯楽と商品住宅などの経営性用地及び同一土地に二つ以上のその土地を使用する意向のある者が居る場合、入札募集・競売などの公開価格競争の方式で譲渡しなければならない。

割り当て方式で以って建設用地使用权を設定することを厳格に制限する。割り当て方式を採用する時、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。

第三百三十八条 入札・競売・協議などの譲渡方式で設定される建設用地使用权は、当事者が書面形式の建設用地使用权譲渡契約を締結しなければならない。

建設用地使用权譲渡契約は一般に下記の条項を包括する。

- (一) 当事者の名称と住所
- (二) 土地の境界・面積など
- (三) 建築物・構築物およびその他付属施設が占有する空間
- (四) 土地用途
- (五) 使用期限
- (六) 譲渡金などの費用及びその支払い方式
- (七) 紛争解決の方法

第三百三十九条 建設用地使用权を設定する時、登記機構に対して建設用地使用权登記を申請しなければならない。建設用地使用权は登記の時から設定される。登記機構は建設用地使用权者に対して、建設用地使用权証書を発行しなければならない。

第三百四十条 建設用地使用权者は土地を合理的に使用しなければならない。用途を改変してはならない。土地の用途改変が必要な時、法に従って関連行政主管部門の承認を経なければならない。

第三百四十一条 建設用地使用权者は法律の規定及び契約の約定に従って譲渡金などの費用を支払わねばならない。

第三百四十二条 建設用地使用权者が建造した建築物・構築物及びその他付属施設の所有権は、建設用地使用权者に属す。但し、反対証拠により証明される場合は除外する。

第三百四十三条 建設用地使用权者は建設用地使用权の譲渡・互換・出資・贈与或いは抵当

権を設定する権利を有する。但し、法律で別に規定がある場合は除外する。

第四百四十四条 建設用地使用権を譲渡・互換・出資・贈与或いは抵当に入れるとき、当事者は書面形式による相応しい契約を締結しなければならない。使用期限は当事者の約定による。但し、建設用地使用権の剰余期限を越えることは出来ない。

第四百四十五条 建設用地使用権の譲渡・互換・出資或いは贈与は、登記機構に対して登記の変更を申請しなければならない。

第四百四十六条 建設用地使用権が譲渡・互換・出資或いは贈与されるとき、当該土地にある建築物・構築物及びその付属施設は一緒に処分される。

第四百四十七条 建物・構築物及びその付属施設が譲渡・互換・出資或いは贈与されるとき、当該建物・構築物及びその付属施設が占有している範囲内の建設用地使用権は一緒に処分される。

第四百四十八条 建設用地使用権の使用期限満了前に公共の利益のために当該土地を取り返す場合、本法第四十二条の規定に従って、当該土地の上にある建物その他の不動産に対して補償を与えなければならない。併せて当然、譲渡代金を返還しなければならない。

第四百四十九条 住宅建設用地使用権の期間が満期に成った時、自動的に使用期間が継続される。

非住宅建設用地使用権の満期後に伴う期間更新は、法律規定に従って処理される。当該地上の建物その他の不動産の帰属は約定があれば約定に従う。約定が無い或いは約定が不明確な場合、法律と行政法規に従って処理する。

第四百五十条 建設用地使用権が消滅する時、譲渡人は速やかに抹消登記手続きを行わねばならない。登記機構は建設用地使用権証書を取り返さなければならない。

第四百五十一条 集体所有の土地を建設用地にする時、土地管理法などの法律規定に従って処理しなければならない。

### 第十三章 宅地使用権

第四百五十二条 宅地使用権者は、法により集団所有の土地について占有及び使用の権利を有し、当該土地を利用して住宅及びその付属施設を建造する権利を有する。

第四百五十三条 宅地使用権の取得・行使と譲渡は、土地管理法などの法律と国家の関連規定を適用する。

第四百五十四条 宅地が自然災害等の原因で滅失した場合、宅地使用権は消滅する。宅地を失った農家に対して、改めて宅地を分配しなければならない。

第四百五十五条 登記済みの宅地使用権の譲渡或いは消滅の場合、宅地使用権者はすみやかに変更登記または抹消登記手続きをしなければならない。

### 第十四章 地役権

第四百五十六条 地役権者は契約の約定にしたがい、他人の不動産を利用し、自己の不動産の効用を高める権利を有する。



前項でいう「他人の不動産」を「承役地」、「自己の不動産」を「要役地」とする。

第百五十七条 地役権の設定にあたっては、当事者は書面形式で地役権契約を締結しなければならない。

地役権契約には一般に次の条項を含む。

- (一) 当事者の氏名または名称及び住所。
- (二) 承役地及び要役地の位置。
- (三) 利用の目的及び方法。
- (四) 利用期間。
- (五) 費用及びその支払方法。
- (六) 紛争解決の方法。

第百五十八条 地役権は、地役権契約の発効時から設定される。当事者が登記を要求したときは、登記機関に対して地役権登記を申請することができる。登記していないときは、善意の第三者に対抗できない。

第百五十九条 承役地の権利者は、契約の約定にしたがい、地役権者がその土地を利用することを認めなければならない。地役権者の権利行使を妨害してはならない。

第百六十条 地役権者は契約で約定する利用目的及び方法にしたがい承役地を利用し、承役地の権利者の物権に対する制限をできるかぎり減らさなければならない。

第百六十一条 地役権の期間は当事者が約定する。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。

第百六十二条 土地所有権者が地役権につき権利を有し或いは義務を負う場合、土地請負経営権・宅地使用権を設定する場合、当該土地請負経営権者・宅地使用権者はすでに設定されている地役権につき引き続き権利を有しまたは義務を負う。

第百六十三条 土地の上にすでに土地請負経営権、建設用地使用権、宅地使用権等の権利が設定されているときは、用益物権者の同意を得ずに、土地使用権者が地役権を設定することはできない。

第百六十四条 地役権は単独で譲渡できない。土地請負経営権、建設用地使用権、宅地使用権等を譲渡する時、地役権は一緒に譲渡される。但し、契約で別に約定があるときは除外する。

第百六十五条 地役権は抵当権の目的とすることはできない。土地請負経営権、建設用地使用権等につき法により抵当権を設定する場合、抵当権の実行時には地役権とともに譲渡される。

第百六十六条 要役地及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係るときは、譲受人は同時に地役権を有する。

第百六十七条 承役地及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係るときは、地役権は譲受人に対して拘束力を有する。

第百六十八条 地役権者が次の情況の一に該当するときは、承役地の権利者は地役権契約を解除する権利を有し、地役権は消滅する。

- (一) 法律の定めまたは契約の約定に違反し、地役権を濫用したとき。
- (二) 承役地を有償使用する場合、約定した支払期限満了後妥当な期間内に2回催告しても費用を支払わないとき。

第百六十九条 登記済みの地役権が変更・譲渡または消滅したときは、すみやかに変更登記または抹消登記手続をしなければならない。

## 第四編 担保物権

### 第十五章 一般事項

第百七十条 担保物権者は、債務者が期限到来債務を履行しないとき、または当事者が約定した担保物件実現の事由が発生したときは、法に従って担保財産について優先して弁済を受ける権利を有す。但し、法律が別に規定する場合は除外する。

第百七十一条 債権者は貸借・売買などの民事活動中であって、その債権の実現を保障するために担保が必要な場合、本法とその他法律の規定に従って担保権を設定できる。

第三者が債務者のために債権者に対して担保を提供する場合、債務者に反担保を提供するよう要求できる。反担保は本法とその他法律の規定を適用する。

第百七十二条 担保物権の設定は、本法とその他法律の規定に従って担保契約を締結しなければならない。担保契約は主債権債務契約の従契約である。主債権債務契約が無効になったとき、担保契約は無効となる。但し、法律で別な規定がある場合は除外する。

担保契約が無効であることを確認された後、債務者・担保提供者・債権者に過失がある場合、その過失に基いて各自は当然引き受けるべき相応の民事責任を負わねば成らない。

第百七十三条 担保物権の担保範囲は主債権及びその利息・違約金・損害賠償金・担保財産保管と担保物権を実現する費用を包括する。当事者に別の約定がある場合はその約定に従う。

第百七十四条 担保期間中において、担保財産が毀損・滅失あるいは徴収される場合、担保物権者は保険金・賠償金或いは補償金などの受け取りを以っ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まだ到来していない時、当該保険金・賠償金・補償金などを供託することができる。

第百七十五条 第三者が担保を提供し、その書面による同意を経ずに、債務者が全部或いは一部の債務を移転するのを債権者が許す場合、担保人は相応する担保責任をもちや負わない。

第百七十六条 被担保債権に物的担保と人的担保がともにある場合、債務者が期限の到来した債務を不履行或いは当事者が約定した担保物権実現の状態が発生した時、債権者は約定に従って担保物権の実現を行はなければならない。約定が無い或いは約定が不明確で、債務者自身が提供した担保物の時、債権者は先に当該物的担保

で債権を実現しなければならない。第三者が物的担保を提供した時、債権者はその物的担保で以って債権を実現することもできる、また保証人に保証責任を果たすように要求することもできる。担保を提供した第三者は担保責任を果たした後、債務者に対して追償を求める権利がある。

第百七十七条 下記の状況の何れか一つがある場合、担保物権は消滅する。

- (一) 主債権が消滅した場合
- (二) 担保物権が実現した場合
- (三) 債権者が担保物権を放棄した場合
- (四) 法律が規定する担保物権が消滅するその他状況

第百七十八条 担保法と本法の規定が一致しない場合、本法を適用する。

## 第十六章 抵当権

### 第一節 一般抵当権

第百七十九条 債務の履行を担保するため、債務者或いは第三者が財産の占有を移転せずに、当該財産を抵当として債権人に与える場合、債務者が期日の来た債務を不履行或いは当事者が約定した抵当権実現の状況が発生した時、債権者は当該財産を優先的に弁済を受ける権利がある。

前項規定の債務者或いは第三者は抵当者となり、債権者は抵当権者となり、担保した財産を抵当財産として提供する。

第百八十条 債務者或いは第三者は処分権を有する下記の財産には、抵当権を設定できる。

- (一) 建築物とその土地の付着物
- (二) 建設用地使用权
- (三) 入札・競売・公開協議など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・半製品・製品
- (五) 現在建造中の建物・船舶・航空機
- (六) 交通運輸手段
- (七) 法律と行政法規がまだ抵当を禁止していないその他財産

抵当権設定者は前項記載の財産をまとめて抵当権を設定することができる。

第百八十一条 当事者の書面による協議を経て、企業・個人工商業者・農業生産経営者は現在所有する及びこれから所有する生産設備・原材料・半製品・製品について抵当権を設定することができる。債務者が期日の到来した債務を不履行或いは当事者が約定した抵当権実現の状況が発生した時、債権者は抵当権を実現する時、動産につき優先的に弁済を受ける権利がある。

第百八十二条 建物を以って抵当権を設定する時、当該建物が占有する範囲内の建設用地使用权も一緒に抵当権を設定する。建設用地使用权に抵当権を設定する時は、当該土地の上の建物にも併せて一緒に抵当権を設定する。

抵当権利者が前項の規定に従って併せて抵当権を設定していない時、抵当権を設定していない財産も併せて抵当権を設定したものと看做す。

第百八十三条 郷鎮・村企業の建設用地使用権は単独で抵当権を設定してはならない。郷鎮・村企業の工場などの建物に抵当権を設定する時、その占有範囲内の建設用地使用権をも一緒に抵当権を設定する。

第百八十四条 下記の財産には抵当権を設定してはならない。

- (一) 土地所有権
- (二) 耕作地・宅基地・自留地・自留山など集体所有の土地使用権、但し法律規定で抵当権の設定を認めているものは除外する。
- (三) 学校・幼稚園・医院など公益を以って事業目的とする事業単位・社会団体の教育施設・医療衛生施設と社会公益施設
- (四) 所有権・使用権が不明或いは争いのある財産
- (五) 法より封印・差押・監視管理されている財産
- (六) 法律と行政法規により規定された抵当権の設定をしてはならないその他財産

第百八十五条 抵当権の設定は、当事者が書面形式の抵当権設定契約を締結しなければならない。

抵当契約には一般に下記の条項が包括される。

- (一) 被担保債権の種類と数額
- (二) 債務者が履行する債務の期限
- (三) 抵当財産の名称・数量・品質・状況・所在地・所有権帰属或いは使用権の帰属
- (四) 担保の範囲

第百八十六条 抵当権者は、債務履行期限の到来前に、抵当者と期限が到来した債務が履行されない時に抵当財産が債権者の所有に帰する約定をしてはならない。

第百八十七条 本法第百八十条の第一項第一号から第三号の財産或いは第五号規定の建造中の建物を抵当にする時、抵当権設定の登記処理をしなければならない。抵当権は登記のときから設定される。

第百八十八条 本法第百八十一条の第一項第四号・第六号規定の財産或いは第五号規定の建造中の船舶・航空機を抵当にする時、抵当権は抵当契約が効力を発生した時に設定される。登記を経ずに、善意の第三者に対抗してはならない。

第百八十九条 企業・個人工商業者・農業生産経営者が第百八十一条規定の動産を以って抵当にする時、抵当者の所在地の工商行政管理部門に登記しなければならない。抵当権は抵当契約が効力を発生した時に設定される。登記を経ずに、善意の第三者に対抗してはならない。

本法第百八十一条の規定に従って抵当するとき、正常経営活動中にすでに合理的代金を支払い抵当物を取得した買受人に対抗できない。

第百九十条 抵当契約締結前に抵当物をすでに貸し出した場合、元の貸出関係は抵当権の影響を受けない。抵当権設定後に抵当財産を貸し出した場合、当該貸出関係は登記済みの抵当権と対抗できない。

第九十一条 抵当権の存続している間に、抵当権設定者が抵当権利者の同意を得て抵当物を譲渡する場合、譲渡所得の代金は抵当権利者に対して繰上げて全部の債務を弁済或いは供託しなければならない。

譲渡の代金が債権額を上回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。

抵当権の存続している間に、抵当権設定者は抵当権者の同意を得ずに抵当物を譲渡してはならない。但し、譲受人が代わりに債務を弁済して抵当権が消滅する場合はこの限りではない。

第九十二条 抵当権は債権と分離して或いは単独で譲渡することまたはその他債権の担保にしてはいけない。債権を譲渡する時、担保は当該債権の抵当権と一緒に譲渡される。但し、法律が別に規定し或いは当事者の別の約定が有る場合は除外する。

第九十三条 抵当権設定者の行為が抵当物の価値を減少させるのに十分である時、抵当権者は抵当権設定者にその行為の停止を要求する権利がある。抵当物の価値が減少した時、抵当権者は抵当物の価値を回復或いは減少した価値に相応する担保の提供を要求する権利がある。抵当権設定者が抵当物の価値を回復せず担保の提供もしない場合、抵当権者は債務者に繰上げ債務弁済を要求する権利がある。

第九十四条 抵当権者は抵当権或いは抵当権の順位を放棄できる。抵当権者と抵当権設定者は抵当権順位及び担保の債権額などの内容を協議変更できる。但し、抵当権の変更はその他の抵当権者の書面同意を得ていなければ、その他抵当権者に対して不利な影響を生じてはならない。

債務者が自己の財産を以って抵当権を設定し、抵当権者が当該抵当権・抵当権順位を放棄し或いは抵当権を変更する場合、その他担保提供者は抵当権者が優先して弁済を受ける権利を喪失した範囲内で担保責任を免除される。但し、その他担保提供者が以前の通り担保を提供する時は除外する。

第九十五条 債務者が期日の到来した債務を不履行或いは当事者が約定した抵当権実現の状況が発生した時、抵当権者は抵当権設定者と抵当物をお金に換算或いは競売・換金し、当該抵当財産の代金でもって優先的に弁済を受ける協議をすることができる。その協議がその他債権者の利益を害する時、その他債権者は取消し事由を知った日或いは知り得べき日から一年以内に人民法院に当該協議の取消しを請求できる。

抵当権者と抵当権設定者との抵当権実現方式の協議が未成就の場合、抵当権者は人民法院に抵当物の競売・換金を請求できる。

抵当物をお金に換算する或いは換金する場合、市場価格を参照しなければならない。

第九十六条 本法第八十一条規定に従って抵当権を設置する場合、抵当物は下記の状況の一つが発生した時から確定する。

- (一) 債務履行期間が到来したが、債権がまだ実現していない場合
- (二) 抵当権設定者が破産宣告される或いは抹消された時

- (三) 当事者が約定した抵当権が実現する状況があった場合
- (四) 債権実現に大きく影響するその他の状況

第九十七条 債務者が債務履行期日の到来した債務を不履行或いは当事者が約定した抵当権実現の状況が発生し、抵当財産が人民法院によって差押さえされることになった場合、差押さえの日から抵当権者は抵当財産の天然果実或いは法定果実を受取る権利がある。但し、抵当権者が法定果実を弁済すべき義務者に通知していない場合は除外する。

前項規定の果実は先に果実の取得費用に充当しなければならない。

第九十八条 抵当物をお金に換算或いは競売・換金した後、その代価が債権額を越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償還する。

第九十九条 同一財産が二個以上の債権者に抵当権を設定した場合、抵当物を競売・換金した所得の代価は下記の規定に従って償還する。

- (一) 抵当権がすでに登記されている場合、登記の前後順に従って償還する。順序が同じ時は、債権の比率により弁済する。
- (二) すでに登記されている抵当権は未登記のものより先に弁済される。
- (三) 抵当権が未登記の場合、債権比率に従って償還する。

第二百条 建設用地使用権を抵当権を設定した後、当該土地上に新增築された建物は抵当財産に属さない。当該建設用地使用権が抵当権実現の時、当該土地上に新增築された建築物と建設用地使用権は一緒に処分されねばならない。但し、新增築建築物から得た代価は、抵当権者が優先して補償を受ける権利は無い。

第二百一条 本法第一百八十条第1項第3号で定める土地請負経営権に抵当権を設定するとき、或いは本法百八十三条の規定により郷鎮、村企業の工場等の建物の占用範囲内の土地使用権と一緒に抵当権を併せて設定するとき、抵当権の実現後、法定手続を踏まずに土地所有権の性質と土地の用途を変えてはならない。

第二百二条 抵当権者は主債権が訴訟時効の期間内において抵当権を行使しなければならない。行使しない時、人民法院は保護しない。

## 第二節 根抵当権

第二百三条 債務の履行を担保するため、債務者或いは第三者は抵当物を以て一定期間内に連続して発生する債権の担保財産を提供する場合、債務者が期限の到来した債務を履行しないとき或いは当事者が約定した抵当権が実現する状況の時、抵当権者は最高債権額の限度内において当該担保財産につき優先的に弁済を受ける権利を有する。

根抵当権設定前にすでに存在した債権は、当事者の同意を経て、根抵当で担保の債権範囲に転入することができる。

第二百四条 根抵当担保の債権確定前に、一部の債権を譲渡する場合、根抵当権を譲渡してはならない。但し、当事者が別に約定した場合は除外する。

第二百五条 根抵当担保の債権確定前に、抵当権者と抵当者は協議を通じて債権確定の期

間・債権の範囲及び最高債権額を変更することができる。但し、変更の内容はその他抵当権者に不利な影響を生じてはならない。

第二百六条 下記の状況の一つがある時、抵当権者の債権は確定する。

- (一) 約定した債権確定期限が到来したとき。
- (二) 債権確定期限を約定していないときまたは約定が不明確な場合は、抵当権者または抵当権設定者が根抵当権設定の日から満二年経過して債権の確定を請求したとき。
- (三) 新しい債権が発生する可能性がなくなったとき。
- (四) 抵当物が封印、差押を受けたとき。
- (五) 債務者、抵当権設定者が破産宣告を受けたときまたは抹消されたとき。
- (六) 法律で債権が確定すると定めているその他の場合。

第二百七条 根抵当権については本節の定めを適用するほか、本章の一般抵当権に関する規定を適用する。

## 第十七章 質権

### 第一節 動産質権

第二百八条 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質入れして占有させた場合、債務者が期限到来債務を履行しないときまたは当事者が約定する質権実現自由が生じた場合は、債権者は当該動産につき優先的に弁済を受ける権利を有する。

前項規定の債務者または第三者を質権設定者、債権者を質権者、引渡す動産を質物財産とする。

第二百九条 法律・行政法規が譲渡を禁止する動産は質入れしてはならない。

第二百十条 質権を設定するにあたり、当事者は書面形式で質権設定契約を締結しなければならない。

質権設定契約には、一般に次の条項を含む。

- (一) 被担保債権の種類及び金額。
- (二) 債務者の債務履行期限。
- (三) 質物の名称、数量、品質、情況。
- (四) 担保の範囲。
- (五) 質物財産の引渡し時期。

第二百十一条 質権者は質権設定者と債務履行期限の到来前に、債務者が期日の到来した債務を履行しなかった場合、質物が債権者の所有に帰属する旨を約定してはならない。

第二百十二条 質権は、質権設定者が質物を引渡した時から設定される。

第二百十三条 質権者は、質物の果実を収取する権利を有する。但し、契約で別に約定がある場合は除外する。

前項の果実は、まず果実収取の費用に充当しなければならない。

第二百十四条 質権者は、質権の存続期間において、質権設定者の同意を得ずに、勝手に使用し処分して質権設定者に損害を与えた場合、賠償責任を負わなければならない。

第二百十五条 質権者は、質物財産を適切に保管する義務を負う。保管が不適切なために質物財産の毀損、滅失が生じたときは、賠償責任を負わなければならない。

質権者の行為が質物財産の毀損、滅失の可能性があるときは、質権設定者は質権者に質物を供託するよう求め、または債権を繰上げ全額償還して質物財産の返還を求めることができる。

第二百十六条 質権者の責に帰すことのできない事由によって、質物財産の毀損または価値の明らかな減少を生じる可能性があり、質権者の権利に危害を及ぼすに足るとき、質権者は質権設定者に相応の担保を提供するよう求める権利を有する。質権設定者が提供しないとき、質権者は質物を競売または換金し、質権設定者との取決めにより、競売または換金により得た代金を債権の繰上げ全額償還にあてるかまたは供託に付すことができる。

第二百十七条 質権者は、質権が存続する間、質権設定者の同意を得ずに転質し、質物に毀損・滅失をもたらした時、質権設定者に対して賠償責任をおわなければならない。

第二百十八条 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入質し、質権者が当該質権を放棄したときは、他の担保提供者は質権者が優先的に弁済を受ける権利を喪失した範囲内で担保責任を免除される。但し、他の担保提供者が依然として担保を提供することを承諾したときはこの限りではない。

第二百十九条 債務者が債務を履行し、または質権設定者が担保された債権を繰上げ全額償還したときは、質権者は質物財産を返還しなければならない。

債務者が期限到来した債務を履行しないとき、或いは当事者が約定した質権が実現する状況になった時、質権者は質権設定者と協議して質物財産の換算を以って、また競売・換金を以って質物財産の代金により優先的に弁済を受けることもできる。

質物を評価または換価する場合は、市場価額を参照しなければならない。

第二百二十条 質権設定者は質権者に債務履行期間の到来後速やかに質権を行使するように請求できる。質権者が質権を行使しないとき、質権設定者は人民法院に質物の競売・換金を請求できる。

質権設定者が質権者に速やかに質権を行使するように請求し、質権者の権利行使の怠慢により損害をもたらした時、質権者は賠償責任を負う。

第二百二十一条 質物財産の価格換算または競売・換金後、その代金の債権額を超える部分は質権設定者の所有に帰属し、不足部分は債務者が全額償還する。

第二百二十二条 質権設定者と質権者は協議により根質権を設定することができる。

根質権には本節の関係規定を適用するほか、本法第十六章第二節の根抵当権に関する規定を参照する。



## 第二節 権利質権

第二百二十三条 債務者或いは第三者が処分権を有する次の権利には、質権を設定することができる。

- (一) 為替手形、小切手、銀行振出小切手。
- (二) 債券、預金証書。
- (三) 倉荷証券、船荷証券。
- (四) 譲渡可能なファンド持分、株式。
- (五) 譲渡可能な登録商標専用権、専利権（訳者注：発明、実用新案、意匠登録を含む）、著作権等の知的財産権のうちの財産権。
- (六) 売掛金。
- (七) 法律、行政法規で質権を設定できると規定しているその他の財産の権利。

第二百二十四条 為替手形、小切手、銀行振出小切手、債券、預金証書、倉荷証券、船荷証券に質権を設定するときは、当事者は書面による契約を締結しなければならない。質権は権利証書を質権者に引渡した時から設定される。権利証書が無い場合、質権は関連部門が入質設定の処理をした時から設定される。

第二百二十五条 為替手形、小切手、銀行振出小切手、債券、預金証書、倉荷証券、船荷証券の現金化期日或いは貨物受取日が主債権の弁済期日到来より早いときは、質権者は現金化しまたは荷物を受取り質権設定者との取決めにより現金化した代金または受取った財貨を債権の繰上げ弁済にあてるかまたは供託に付すことができる。

第二百二十六条 ファンドの持分と株式以って入質するときは、当事者は書面により契約を締結しなければならない。ファンドの持分と証券登記決算機構に登録された株券を以って入質する時、証券登記決算機構質権が入質処理した時設定される。その他株式を以って入質する時、質権は工商行政管理部门が入質登記した時から設定される。

ファンドの持分、株式に質権を設定した後は譲渡できない。但し、質権設定者と質権者が協議して同意した場合はこの限りではない。質権設定者がファンドの持分、株式を譲渡して得た代金は、質権者に債権の繰上げ弁済をするかまたは供託しなければならない。

第二百二十七条 登録商標専用権、専利権、著作権等の知的財産権のうちの財産権を入質するとき、当事者は書面による契約を締結しなければならない。質権は関係主管部門が質権設定登記をした時から設定される。

知的財産権のうちの財産権を入質した後、質権設定者はこれを譲渡しまたは他人に使用を許諾してはならない。但し、質権設定者と質権者が協議して同意したときは除外する。質権設定者が入質した知識財産権中の財産権の質権を譲渡し或いは他人に使用を許諾して得た代金は、質権者に対して債権の繰上げ全額償還をするか或いは供託しなければならない。

第二百二十八条 売掛金を以って入質するときは、当事者は書面により契約を締結しなければならない。質権は金融信用機構が質権設定登記をした時から設定される。

売掛金を入質した後は、譲渡できない。但し、質権設定者が質権者と協議して同意したときは除外する。質権設定者が売掛金を譲渡して得た代金は、質権者に債権の繰上げ全額償還をするか或いは供託しなければならない。

第二百二十九条 権利質権については本節の規定を適用するほか、本章第一節の動産質権に関する規定を適用する。

## 第十八章 留置権

第二百三十条 債務者が期限の到来した債務を履行しないとき、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、併せて当該動産につき優先的に弁済を受ける権利を有する。

前項で規定する債権者を留置権者、占有する動産を留置財産とする。

第二百三十一条 債権者が留置した動産は債権と同一の法律関係に属す。但し、企業間の留置は除外する。

第二百三十二条 法律で留置できないと定めている場合は、或いは当事者が留置できないと約定しているときは、留置してはならない。

第二百三十三条 留置物が可分物の時、留置物の価値は債務の金額に相当しなければならない。

第二百三十四条 留置権者は留置物を適切に保管する義務を負う。保管が不適切なために留置物の毀損、滅失を生じたときは、賠償責任を負わなければならない。

第二百三十五条 留置権者は、留置物の果実を収取する権利を有する。

前項規定の果実は、まず果実収取の費用に充当しなければならない。

第二百三十六条 留置権者は債務者との間で、財産留置後の債務履行期限を約定しなければならない。約定が無い時または約定が不明確なときは、留置権者は債務者に二ヶ月以上の債務履行期間を与えなければならない。但し、生鮮物や腐りやすいもの等の保管しにくい動産はこの限りではない。債務者が期限を過ぎても履行しないときは、留置権者は債務者との取決めにより留置物を評価することができ、留置財産を競売、換価して得た代金から優先的に弁済を受けることもできる。

第二百三十七条 債務者は留置権者に債務履行期限が到来後に留置権を行使するように請求できる。留置権者が留置権を行使しない時、債務者は人民法院に留置財産の競売・換金を請求できる。

第二百三十八条 留置物を評価または競売、換価した後、その代金が債権額を超えた部分は債務者の所有に帰属し、不足部分は債務者が全額償還する。

第二百三十九条 同一の動産上に既に抵当権或いは質権が設定されており、当該動産が留置されてもいる時、留置権者は優先的に弁済を受ける。

第二百四十条 留置権者が留置物につき占有を喪失したとき、または留置権者が債務者から別途担保の提供を受けたときは、留置権は消滅する。

## 第五編 占有

### 第十九章 占有

第二百四十一条 契約関係等に基づいて生じる占有は、不動産または動産の使用・収益・違約責任等に関して、契約の約定による。契約の約定が無い場合或いは約定が不明確な場合、関連法律規定に従う。

第二百四十二条 占有者が占有している不動産または動産を使用し、当該不動産或いは動産が損害を与えた場合、悪意の占有者は賠償責任を負わねばならない。

第二百四十三条 不動産または動産が占有者に占有されたとき、権利者は原物及びその果実の返還を請求できる。但し、善意占有者が当該不動産または動産の維持のため支出した必要費用を支払はなければならない。

第二百四十四条 占有した不動産または動産が毀損・滅失し、当該不動産或いは動産の権利者が賠償を請求する場合、占有者は毀損・滅失により得た保険金、賠償金または補償金等を権利者に返還しなければならない。その場合に権利者の損害が充分な補填を得られないときは、悪意占有者はこのほかに損失を賠償しなければならない。

第二百四十五条 占有した不動産または動産が侵奪された時、占有者は原物の返還を請求する権利を有する。占有を妨害する行為に対して、占有者は妨害排除或いは危険の除去を請求する権利を有する。侵奪或いは妨害により損害が生じた時、占有者は損害賠償請求の権利を有する。

占有者の原物の返還請求権は、侵奪された日から1年以内に行使しない時、当該請求権は消滅する。

### 付則

第二百四十六条 法律と行政法規が不動産統一登記の範囲・登記機構と登記方法の規定を置く前、地方性の法規を本法の関連規定に従って置くことができる。

第二百四十七条 本法は2007年10月1日より施行する。

---

#### 注記:

本中華人民共和国物権法の中国国内において法的効力を有する正式文書は中国語で制定され公布されたものであり、この日本語版は参考として使用することはできますが、中国国内において法的効力をもつ正式文書としては使えません。

また、この日本語版は中国文を可能な限り正確に日本語に翻訳すべく努めましたが、この日本語版の文言や訳文を使用して生じるかもしれない如何なる結果や影響に対しても責任を負うものではありません。