

本文書は、日本企業の対中投資の参考に供するために、曾我法律事務所（現シティユーワ法律事務所、以下「当事務所」）が作成し、PDF ファイル形式で公開したものです。本文書に関し発生する著作権は当事務所に帰属しますが、ヘッダーを含め本文書の内容及び PDF ファイルのデータを改変せずに配布又は印刷される場合には、当事務所の承諾は不要です。それ以外の場合には事前に当事務所にご相談下さい。

## 遊休土地処理弁法

（国土資源部令第 53 号として 2012 年 6 月 1 日発布、同年 7 月 1 日施行）

### 第 1 章 総則

第 1 条 遊休土地の有効処理及び十分な利用、土地市場行為の規範化並びに土地利用の節約・集約の促進のため、「中華人民共和国土地管理法」、「中華人民共和国都市不動産管理法」並びに関係法律及び行政法規に基づき、本弁法を制定する。

第 2 条 本弁法において「遊休土地」とは、国有建設用地使用権有償使用契約又は割当決定書に約定又は規定する開発着工期日から 1 年が経過しても、国有建設用地使用権者が開発着工していない国有建設用地をいう。

既に開発着工しているものの、開発した建設用地の面積が開発着工すべき建設用地の総面積の 3 分の 1 に満たない国有建設用地又は既投資額が総投資額の 25 パーセントに満たずに開発建設を中止してから 1 年が経過している国有建設用地についても、遊休土地として認定することができる。

第 3 条 遊休土地処理は、土地利用全体計画及び都市・農村計画に適合し、法規遵守、利用促進、権益保障及び情報公開の原則を遵守したものでなければならない。

第 4 条 市・県の国土資源主管部門は、当該行政区域内の遊休土地の調査認定及び処理業務の組織・実施に責任を負う。

上級国土資源主管部門は、下級国土資源主管部門による遊休土地の調査認定及び処理業務について監督管理を行う。

### 第 2 章 調査及び認定

第 5 条 市・県の国土資源主管部門は、本弁法第 2 条所定の遊休土地を構成する嫌疑があることを発見した場合には、30 日以内に調査・事実確認を展開し、国有建設用地使用権者に対して「遊休土地調査通知書」を発出しなければならない。

国有建設用地使用権者は、「遊休土地調査通知書」を受領した日から 30 日以内に、要求に従って土地開発利用状況、遊休原因及び関連説明等の資料を提出しなければならない。

第 6 条 「遊休土地調査通知書」には、次の各号に掲げる内容を含まなければならない。

- (一) 国有建設用地使用権者の氏名又は名称及び住所
- (二) 遊休土地の嫌疑に係る基本的状況
- (三) 遊休土地の嫌疑に係る事実及び根拠
- (四) 調査の主要内容及び資料提出の期限
- (五) 国有建設用地使用権者の権利及び義務
- (六) その他調査が必要な事項

第7条 市・県の国土資源主管部門は、遊休土地調査の職責を履行する場合には、次の各号に掲げる措置を講ずることができる。

- (一) 当事者その他証人に対する質問
- (二) 現場調査測量、写真撮影及びビデオ撮影
- (三) 被調査者に関係する土地資料の閲覧及び複製
- (四) 土地の権利及び使用に関する問題について被調査者に説明を求めること。

第8条 次の各号に掲げる事由の一つがあり、政府又は政府関係部門の行為により開発着工が遅延したものに該当する場合には、国有建設用地使用権者は、市・県の国土資源主管部門に対して土地遊休の原因説明資料を提出しなければならない。審査により事実が確認された場合には、本弁法第12条及び第13条の規定により処理する。

- (一) 国有建設用地使用権有償使用契約又は割当決定書に約定又は規定する期限又は条件どおりに国有建設用地使用権者へ土地が引き渡されなかったことにより、プロジェクトが開発着工条件を具備しないとき。
- (二) 土地利用全体計画又は都市・農村計画が法により修正されたため、国有建設用地使用権者が国有建設用地使用権有償使用契約又は割当決定書に約定又は規定する用途、計画及び建設条件に従って開発することができなくなったとき。
- (三) 国が関連政策を公布したことにより、約定又は規定した計画及び建設条件について修正を行う必要があるとき。
- (四) 土地に関連する民衆の投書・陳述事項等を処理するため、開発着工することができないとき。
- (五) 軍事管制、文化財保護等により、開発着工することができないとき。
- (六) 政府又は政府関係部門のその他の行為

自然災害等の不可抗力により土地遊休が生じたものについては、前項の規定により処理する。

第9条 調査・事実確認の結果、本弁法第2条が規定する条件に適合し、遊休土地を構成する場合には、市・県の国土資源主管部門は、国有建設用地使用権者に対して「遊休土地認定書」を送付しなければならない。

第10条 「遊休土地認定書」には、次の各号に掲げる事項を明記しなければならない。

- (一) 国有建設用地使用権者の氏名又は名称及び住所
- (二) 遊休土地の基本的状況
- (三) 遊休土地の認定に係る事実及び根拠
- (四) 遊休原因及び認定結果
- (五) その他説明が必要な事項

第11条 「遊休土地認定書」の送付後、市・県の国土資源主管部門は、ウェブサイト等の形式を通じ、社会に対して遊休土地の位置、国有建設用地使用権者の名称、遊休期間等の情報を公開しなければならない。政府又は政府関係部門の行為により土地の遊休が生じたものに該当する場合には、同時に遊休原因を公開し、かつ、関係政府又は政府部門に書面で告知しなければならない。

上級国土資源主管部門は、下級国土資源主管部門から報告を受けた遊休土地情報を遅滞なくとりまとめ、かつ、ウェブサイト上において公開しなければならない。

遊休土地の処理が完了しない間において、関連情報は長期公開されなければならない。

遊休土地の処理完了後は、関連情報を遅滞なく取り消さなければならない。

### 第3章 処理及び利用

第12条 本弁法第8条が規定する事由により土地遊休が生じた場合には、市・県の国土資源主管部門は、国有建設用地使用権者と協議し、次の各号に掲げる方式を選択して処理しなければならない。

- (一) 開発着工期限を延長する。補充合意を締結し、開発着工・竣工期限及び違約責任を新たに約定する。補充合意に約定する開発着工期日から起算して、開発着工期限の延長は最長でも1年を超えてはならない。
- (二) 土地用途又は計画条件を調整する。新用途又は新計画の条件に従って関連用地手続を新たに行い、かつ、新用途又は新計画の条件に従って土地代金を計算、徴収又は返還する。用途変更後の土地利用は、土地利用全体計画及び都市・農村計画に適合したものでなければならない。
- (三) 政府が臨時使用を手配する。原プロジェクトの開発建設条件の具備を待って、国有建設用地使用権者が新たに開発建設する。臨時使用を手配した日から、臨時使用期限は最長でも2年を超えてはならない。
- (四) 国有建設用地使用権の有償回収について合意する。
- (五) 土地を交換する。既に土地代金を完納し、及びプロジェクト実行資金が確保されており、かつ、計画が法により修正されたため遊休が生じているものについては、国有建設用地土地使用者のために、価値が相当し、かつ、用途が同一であるその他の国有建設用地と交換し、開発建設を行わせることができる。土地払下に関係する場合には、土地払下契約を新たに締結し、かつ、交換した土地であることを契約中に明記しなければならない。
- (六) 市・県の国土資源主管部門は、実際の状況に照らしてその他の処理方式を規定することもできる。

前項第(四)号所定の場合を除いて、開発着工時期は、新たに約定又は規定した時期に従って新たに起算する。

本弁法第2条第2項所定の事由に適合する遊休土地は、本条所定の方式により処理する。

第13条 市・県の国土資源主管部門は、国有建設用地使用権者と協議により合意した後、遊休土地処理方案を立案し、当該級の人民政府に報告し認可を受けた後にこれを実施しなければならない。

遊休土地に抵当権が設定されている場合には、市・県の国土資源主管部門は、遊休土地処理方案を立案する際に、関連する抵当権者に書面で通知しなければならない。

第14条 本弁法第8条所定の場合を除いて、遊休土地は次の各号に掲げる方式により処理する。

- (一) 開発着工せず1年が経過した場合には、市・県の国土資源主管部門が、当該級の人民政府に報告し認可を受けた後、国有建設用地使用権者に対して「土地遊休費徴収・納付決定書」を送付し、土地払下又は割当代金の20パーセントの割合により土地遊休費を徴収・納付する。土地遊休費は、生産コストに算入してはならない。

(二) 開発着工せず2年が経過した場合には、市・県の国土資源主管部門が、「中華人民共和国土地管理法」第37条及び「中華人民共和国都市不動産管理法」第26条の規定に従って、認可権限を有する人民政府に報告して認可を受けた後、国有建設用地使用権者に対して「国有建設用地使用権回収決定書」を送付し、無償で国有建設用地使用権を回収する。遊休土地に抵当権が設定されている場合には、関連する土地抵当権者に対して同時に副本を送付する。

第15条 市・県の国土資源主管部門は、本弁法第14条の規定により土地遊休費徴収・納付及び国有建設用地使用権回収の決定を行う前に、聴聞を申請する権利を有することを国有建設用地使用権者に書面で告知しなければならない。国有建設用地使用権者が聴聞の実施を要求する場合には、市・県の国土資源主管部門は、「国土資源聴聞規定」に従って法により聴聞を組織しなければならない。

第16条 「土地遊休費徴収・納付決定書」及び「国有建設用地使用権回収決定書」には、次の各号に掲げる内容を含まなければならない。

- (一) 国有建設用地使用権者の氏名又は名称及び住所
- (二) 法律・法規又は規則に違反した事実及び証拠
- (三) 決定の種類及び根拠
- (四) 決定の履行方式及び期限
- (五) 行政再審議申立又は行政訴訟提起のルート及び期限
- (六) 決定を行った行政機関の名称及び決定を行った日
- (七) その他説明が必要な事項

第17条 国有建設用地使用権者は、「土地遊休費徴収・納付決定書」送達の日から30日以内に、規定に従い土地遊休費を納付しなければならない。「国有建設用地使用権回収決定書」送達の日から30日以内に、市・県の国土資源主管部門において国有建設用地使用権抹消登記手続を行い、土地権利証書を返還する。

国有建設用地使用権者は、「土地遊休費徴収・納付決定書」及び「国有建設用地使用権回収決定書」に不服がある場合には、法により行政再審議を申し立て、又は行政訴訟を提起することができる。

第18条 国有建設用地使用権者が期限を徒過しても行政再審議を申し立てず、行政訴訟を提起せず、関連する義務も履行しない場合には、市・県の国土資源主管部門は、次の各号に掲げる措置を講ずることができる。

- (一) 期限を徒過しても国有建設用地使用権の抹消登記手続を行わず、土地権利証書を返還しない場合には、国有建設用地使用権登記及び土地権利証書の抹消を直接公告する。
- (二) 人民法院に強制執行を申し立てる。

第19条 法により回収した遊休土地について、市・県の国土資源主管部門は、次の各号に掲げる方式を採用して利用することができる。

- (一) 国の土地供給政策により、新たな国有建設用地使用権者を確定して開発利用させる。
- (二) 政府土地備蓄に組み入れる。
- (三) 耕作条件が損なわれておらず、かつ、建設プロジェクトを組むことが当面できない場合については、市・県の国土資源主管部門が、関係する農村集団経済組織、単位又



は個人組織に委託して耕作・植付けを再開させる。

第20条 遊休土地が法により処理された後に、土地の権利帰属及び土地の用途に変化が生じた場合には、現地の現状に応じ当年の土地変更調査において変更を行い、かつ、関係規定により土地変更登記手続を行わなければならない。

#### 第4章 予防及び監督管理

第21条 市・県の国土資源主管部門は、土地を供給する場合には、次の各号に掲げる要求に適合させ、政府又は政府関係部門の行為により土地の遊休が生ずるのを防止しなければならない。

- (一) 土地権利が明白であること。
- (二) 安定配置補償が確実に実行されていること。
- (三) 法律・経済上の紛争がないこと。
- (四) 区画地の位置、使用性質、容積率等の計画条件が明確であること。
- (五) 開発着工に必要なその他の基本的条件を具備していること。

第22条 国有建設用地使用権有償使用契約又は割当決定書には、プロジェクトの開発着工・竣工時期及び違約責任等について明確な約定又は規定を置かなければならない。約定又は規定する開発着工時期については、開発着工に必要な関連手続を行うことに係る期限規定及び実際の状況を総合的に考慮して、開発着工のための合理的な時間を予め確保しなければならない。

特段の事由により、開発着工期日を約定若しくは規定せず、又は約定若しくは規定が不明確な場合には、実際に土地を引き渡した日から1年を開発着工期日とする。実際に土地を引き渡した日は、土地引渡確認書によって確定した年月日を基準とする。

第23条 国有建設用地使用権者は、プロジェクト開発建設期間において、市・県の国土資源主管部門に対してプロジェクト開発着工、開発進捗、竣工等の状況を遅滞なく報告しなければならない。

国有建設用地使用権者は、施工現場において建設プロジェクトの公示看板を設置し、建設用地使用権者、建設単位、プロジェクトの開発着工・竣工時期及び土地開発利用標準等を公表しなければならない。

第24条 国有建設用地使用権者が法律法規の規定及び契約の約定又は割当決定書の規定に違反し、悪意で土地の買占め又は投機的取引を行った場合には、本弁法の規定により処理が完了する前に、市・県の国土資源主管部門は、当該国有建設用地使用権者の新たな用地申請を受理してはならず、遊休であると認定された土地の譲渡、賃貸、抵当権設定及び変更登記手続を行ってはならない。

第25条 市・県の国土資源主管部門は、当該行政区域内の遊休土地情報を筆ごとに土地市場動態監視測定及び監督管理システムに入力して届け出なければならない。遊休土地について規定に従い処理が完了した後に、市・県の国土資源主管部門は、遅滞なく当該筆の土地に関連する情報を更新しなければならない。

遊休土地について規定どおりに届け出ない場合には、本弁法第12条所定の方式を採用して処理してはならない。

第26条 市・県の国土資源主管部門は、国有建設用地使用権者の遊休土地情報の写しを金

融監督管理等の部門に送付しなければならない。

第27条 省級以上の国土資源主管部門は、状況に応じ、遊休土地の状況が深刻な地区に対しては、土地利用全体計画、土地利用年度計画、建設用地審査認可、土地供給等の面において、建設用地の新規増加を制限し、又は遊休土地の開発利用を促進する措置を講ずることができる。

## 第5章 法律責任

第28条 市・県の国土資源主管部門は、国有建設用地使用権有償使用契約又は割当決定書に約定又は規定する期限及び条件どおりに国有建設用地使用権者へ土地を引き渡さなかったことにより、プロジェクトが開発着工条件を具備しなくなった場合には、法により違約責任を負担しなければならない。

第29条 県級以上の国土資源主管部門及びその業務人員が本弁法の規定に違反し、次の各号に掲げる事由の一つがある場合には、法により処分を与える。犯罪を構成する場合には、法により刑事責任を追及する。

- (一) 本弁法第21条の規定に違反して土地を供給したとき。
- (二) 本弁法第24条の規定に違反して用地申請を受理し、かつ、土地登記手続を行ったとき。
- (三) 本弁法第25条の規定に違反して遊休土地を処理したとき。
- (四) 法に従った遊休土地監督検査職責の履行をせず、遊休土地の調査、認定及び処理業務中に私利を図って不正を行い、職権を濫用し、又は職務を怠慢したとき。

## 第6章 附則

第30条 本弁法における次に掲げる用語の意義は、次のとおりとする。

開発着工：法により施工許可証を取得した後、深基礎坑を掘削する必要があるプロジェクトについては基礎坑の掘削が完了したとき、杭基礎を使用するプロジェクトについては全ての基礎杭を打ち込んだとき、その他のプロジェクトについては地盤工事の3分の1が完了したとき。

既投資額、総投資額：いずれも国有建設用地使用権払下代金、割当代金及び国に納付する関連税金費用を含まない。

第31条 集団所有建設用地の遊休に係る調査、認定及び処理については、本弁法の関連規定を参照して執行する。

第32条 本弁法は、2012年7月1日から施行する。

(法令原文名称：闲置土地处置办法)