

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(現シティーウワ法律事務所、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。

「中華人民共和國物権法」の適用における若干の問題に関する最高人民法院の解釈(一)
(法釈〔2016〕5号として2016年2月22日公布)

『中華人民共和國物権法』の適用における若干の問題に関する最高人民法院の解釈(一)は、2015年12月10日に最高人民法院裁判委員会第1670回会議によって既に採択されているところ、ここに公布し、2016年3月1日から施行する。

最高人民法院
2016年2月22日

物権紛争事件を正しく審理するため、「中華人民共和國物権法」の関連規定に基づき、民事裁判の実践を踏まえて、本解釈を制定する。

第1条 不動産物権の帰属、及び不動産物権の登記の基礎となる売買、贈与、抵当等に起因して紛争が発生し、当事者が民事訴訟を提起した場合には、法により受理しなければならない。但し、当事者が既に行政訴訟において前述の民事紛争の一括解決を申し立て、かつ、人民法院が一括審理する場合を除く。

第2条 不動産登記簿の記載と真実の権利状態とが一致していないこと、及び自身が当該不動産物権の真実の権利者であることを証明する証拠を当事者が有している場合において、自身が物権を享有していることの確認を当該当事者が請求したときは、これを支持しなければならない。

第3条 異議登記が物権法第19条第2項所定の事由により失効した後に、当事者が民事訴訟を提起し、物権の帰属の確認を請求した場合には、法により受理しなければならない。異議登記の失効は、事件についての人民法院による実体審理に影響を及ぼさない。

第4条 予告登記の権利者の同意を経ずに、不動産所有権を移転した場合又は建設用地使用权、地役権、抵当権等その他の物権を設定した場合には、物権法第20条第1項の規定により、これについては物権的効力が発生しないと認定しなければならない。

第5条 不動産物権売買の合意が無効と認定され、取り消され、若しくは解除された場合、又は予告登記の権利者が債権を放棄した場合には、物権法第20条第2項にいう「債権が消滅した」と認定しなければならない。

第6条 譲渡人が船舶、航空機及び自動車等の所有権を移転し、譲受人が既に対価を支払い、かつ、占有を取得している場合において、登記は経ていないものの、自身が物権法第24条にいう「善意の第三者」とであると譲渡人の債権者が主張したときは、これを支持しない。但し、法律に別段の定めのある場合を除く。

第7条 人民法院又は仲裁委員会が共有不動産又は動産の分割等の事件において下し、かつ、法により効力を生じた、もともとの物権関係を変更する旨の判決書、裁決書、調停書並びに人民法院が執行手続において下した競売成約裁定書及び現物充当弁済裁定書は、

物権法第28条にいう物権の設定、変更、譲渡又は消滅をもたらす人民法院又は仲裁委員会の法律文書と認定しなければならない。

第8条 物権法第28条ないし第30条の規定により物権を享有しているものの、動産の引渡し又は不動産登記を完了していない物権者が、物権法第34条ないし第37条の規定に基づき、その物権の保護を請求した場合には、これを支持しなければならない。

第9条 共有持分の権利主体に、相続、遺贈等の原因により変化が発生した場合において、他の持分共有者が優先購入を主張したときは、これを支持しない。但し、持分共有者の間に別段の約定がある場合を除く。

第10条 物権法第101条にいう「同等の条件」は、共有持分の譲渡価格、代金履行方式及び期限等の要素を総合して確定しなければならない。

第11条 優先購入権の行使期間については、持分共有者の間に約定がある場合には約定に従って処理し、約定がない場合又は約定が明らかでない場合には次の各号に掲げる状況に応じて確定する。

- (一) 譲渡人が他の持分共有者に発出した、同等の条件の内容を含む通知中に行使期間が明記されている場合には、当該期間を基準とする。
- (二) 通知中に行使期間が明記されていない場合又は明記された期間が通知の送達日から15日より短い場合には、15日とする。
- (三) 譲渡人が通知していない場合には、最終的に確定した同等の条件を他の持分共有者が知り、又は知るべきであった日から15日とする。
- (四) 譲渡人が通知しておらず、かつ、最終的に確定した同等の条件を他の持分共有者が知り、又は知るべきであったかを確定することができない場合には、共有持分の権利帰属が移転した日から6か月とする。

第12条 持分共有者が共有者以外の者に自身の持分を譲渡する場合において、他の持分共有者が法律又は司法解釈の規定に基づき、同等の条件に従って当該共有持分を買い取ることを請求したときは、これを支持しなければならない。

他の持分共有者の請求に、次の各号に掲げる状況のいずれかがある場合には、これを支持しない。

- (一) 本解釈第11条所定の期間内に優先購入を主張せず、又は優先購入を主張したものの、譲渡代金の減額、譲渡人の負担増等の実質的な変更要求を申し入れたとき。
- (二) 自身の優先購入権が侵害を受けたことを理由として、共有持分譲渡契約の取消し又は当該契約の無効認定のみを請求したとき。

第13条 持分共有者の間で共有持分を譲渡する場合において、他の持分共有者が物権法第101条の規定に基づく優先購入を主張した場合には、これを支持しない。但し、持分共有者の間に別段の約定がある場合を除く。

第14条 2以上の持分共有者が優先購入を主張し、かつ、協議が調わない場合において、譲渡時点における各自の持分比率に応じた優先購入権の行使を請求したときは、これを支持しなければならない。

第15条 譲受人が不動産又は動産を譲り受けた時点において、譲渡人に処分権がないことを知らず、かつ、重大な過失がない場合には、譲受人は善意であると認定しなければならない。

真実の権利者は、譲受人が善意を構成しないと主張する場合には、挙証証明責任を負わ

なければならない。

第16条 次の各号に掲げる状況のいずれかがある場合には、不動産譲受人は譲渡人に処分権がないことを知っていたと認定しなければならない。

- (一) 登記簿上に有効な異議登記が存在するとき。
- (二) 予告登記の有効期間内に予告登記の権利者の同意を経していないとき。
- (三) 司法機関又は行政機関が封印又はその他の形式による不動産権利の制限を法により裁定又は決定していることに関係する事項が登記簿上に既に記載されているとき。
- (四) 登記簿上に記載された権利主体に誤りがあることを譲受人が知っていたとき。
- (五) 他人が既に法により不動産物権を享有していることを譲受人が知っていたとき。

譲渡人に処分権がないことを不動産の譲受人が知るべきであったと証明する証拠を真実の権利者が有している場合には、譲受人に重大な過失があると認定しなければならない。

第17条 譲受人が動産を譲り受けた場合において、取引の対象、場所又は時期等が取引慣行に適合しないときは、譲受人に重大な過失があると認定しなければならない。

第18条 物権法第106条第1項第1号にいう「譲受人が当該不動産又は動産を譲り受けた時点」とは、不動産物権の移転登記又は動産の引渡しを法により完了した時点をいう。

当事者が物権法第25条所定の方式にて動産を引き渡す場合には、動産を譲渡する法律行為の発効時点を動産が引き渡された時点とし、当事者が物権法第26条所定の方式にて動産を引き渡す場合には、譲渡人と譲受人との間における原物返還請求権の譲渡に関する合意の発効時点を動産が引き渡された時点とする。

不動産・動産物権の設定について法律に別段の定めがある場合には、法律所定の時期に従い、権利者が善意であるか否かを認定しなければならない。

第19条 物権法第106条第1項第2号にいう「合理的な価格」は、譲渡目的物の性質、数量及び支払方式等の具体的な状況に基づき、譲渡時点における取引地の市場価格及び取引慣行等の要素を参照して総合的に認定しなければならない。

第20条 譲渡人が物権法第24条所定の船舶、航空機及び自動車等を譲受人に引き渡した場合には、物権法第106条第1項第3号所定の善意取得の条件に合致すると認定しなければならない。

第21条 次の各号に掲げる状況のいずれかがある場合において、物権法第106条の規定に基づく所有権の取得を譲受人が主張したときは、これを支持しない。

- (一) 契約法第52条の規定に違反していることを理由に譲渡契約が無効と認定されたとき。
- (二) 譲受人に詐欺、強迫又は他人の危機に乗ずる等の法定事由が存在することを理由に譲渡契約が取り消されたとき。

第22条 本解釈は、2016年3月1日から施行する。

本解釈の施行後に人民法院が新規で受理する一審事件には、本解釈を適用する。

本解釈の施行前に人民法院が既に受理し、施行後になお審理が終結していない一審及び二審事件、並びに本解釈の施行前に既に最終審を経ており、施行後に当事者が再審を申し立て、又は裁判監督手続に従い再審が決定した事件には、本解釈を適用しない。

(法令原文名称：最高人民法院关于适用《中华人民共和国物权法》若干问题的解释(一))