

中国 外資に関する規制

1. 土地所有権、使用権について

2020年7月8日更新

(1) 土地所有権

中国では土地の私有が認められておらず、土地はすべて国有または集団所有である。都市部の土地および法律で国有と定められている農村および郊外の土地は国有であり、その他の土地は集団所有である。外商投資企業（中外合弁企業、合作企業、独資企業）および中国国内資本の企業を含むあらゆる企業ならびに経済組織は土地の所有権を有しない。中国政府は土地の開発利用を厳格にコントロールしている。国が土地利用の全体計画を立て、土地の用途を決め、土地を農用地、建設用地および未利用地に分ける。外商投資企業は中国における投資プロジェクトを通じて国有土地の開発権、使用権を取得することができる。ただし、原則として集団所有土地の開発権と使用権を取得することはできない。

2020年1月1日より正式に発効する『中華人民共和国土地管理法』（2019年修正版）に基づき、従来認められていなかった国有地以外の土地の開発権、使用権の取得につき、以下が認められることになった。

集団経営性建設用地について、計画に合致し、登記され、かつ集団経済組織によって構成される村民会議の三分の二以上のメンバーもしくは村民代表の三分の二以上の同意を得られた場合、その土地は譲渡や賃貸等の方法で集団経済組織以外の企業や個人に交付されることが認められるようになる。更に、集団経営性建設用地の使用権を取得後、再譲渡、交換、担保としての提供等も認められる。

(2) 土地使用権

国有土地使用権は大きく[1] 有償土地使用権と[2] 無償割当土地使用権に分けられる。有償土地使用権とは、国が土地使用権を有償で払い下げ、その土地使用権の代金を支払った者に一定の期間に限り土地の使用を認める制度に基づき取得される土地使用権を指す。無償割当土地使用権とは、使用者が無償で取得する土地使用権を指す。有償土地使用権については、譲渡、賃貸、抵当権の設定が認められるが、無償割当土地使用権については、原則としていずれも認められない。また、原則として外商投資企業は無償割当土地使用権を取得することはできない。

2. 非居住者又は外商投資企業の土地所有の可否、手続、所有・使用年限

(1) 非居住者又は外商投資企業の土地所有の可否

非居住者（外国の法人、自然人、経済組織等）は、中国の土地の所有権、開発権を取得することはできず、土地使用権のみを単独で取得することもできない。ただし、非居住者

は中国国内の建物不動産（私用）を購入することにより当該不動産の占有範囲の土地使用権を取得することが可能である。外商投資企業は中国の土地の所有権を取得することはできず、中国に合弁、合作または独資による事業主体を設立する方式によって国有土地の開発権および使用権を取得するしかない。

（２）外商投資企業の国有土地使用権の取得方法

外商投資企業が国有土地使用権を取得する方法は大きく分けて3つある。一つ目は、土地使用権を直接取得する方法である。外商投資企業は直接国から土地の払下を受け、払下土地使用権を取得することができる。二つ目は土地を賃借する方法である。外商投資企業は国から土地を賃借することができる。三つ目は合弁会社を設立する時に中国側出資者の現物出資により取得する方法である。なお、無償割当土地使用権の現物出資は様々なリスクが伴うため避けるべきである。

（３）外商投資企業の国有土地使用権の取得手続

外商投資企業は所在地の市（県）レベル以上の地方政府の土地主管部門に国有土地使用権の取得を申請し、審査認可を受けた後、当該土地主管部門と土地使用権払下契約を締結して国有土地使用権を取得する。土地使用権払下契約には、土地の面積、場所、用途、契約期間、土地使用料、譲渡側と譲受側の権利と義務、契約違反の罰則を明記しなければならない。外商投資企業は払下契約に基づき土地使用権の払下金を支払う段階で、土地使用権証書の交付を受ける。土地使用権証書は外商投資企業の土地使用の法的根拠となる。払下金の基準は、土地レベル、区域土地の利用政策に基づき、中央政府が定める。外資独資企業が開発済みの土地を使用する場合には土地開発費を支払わなければならない。農業・牧畜業を営む合弁企業は、所在地の省、自治区、直轄市の人民政府の許可を受け、合弁企業の営業収入に応じて所在地の政府土地主管部門に払下金を支払う。経済の発展が遅れている地区における開発プロジェクトについては、政府は土地使用権払下金を特別に優遇することができる。土地使用権払下金は通常は一括払いであるが、政府土地主管部門が同意した場合は分割払いも可能である。

外商投資企業の中国側出資者がその土地使用権を現物出資する場合、その出資する土地使用権は払下を受けた土地使用権でなければならず、現物出資について事前に政府土地主管部門の同意を取り付け、かつ中国政府審査認可機関に認可を申請する必要がある。審査認可機関の認可が下りた後、当該外商投資企業は政府土地主管部門に「土地使用権証書」の受領を申請しなければならない。

（４）国有土地の使用年限

土地使用権の最長年限は土地の用途により、[1] 居住用地70年、[2] 工業用地50年、[3] 教育・科学技術・文化・衛生・体育用地50年、[4] 商業・旅行・娯楽用地40年、[5] 総合またはその他の用地50年とされている。実際の使用年限は最高年限の範囲内で土地使用権払下の当事者間の協議により確定する。

3. 土地に関する各種制限規定

(1) 取得の制限

外商投資企業は国有土地および集団土地の所有権ならびに集団土地の使用権を取得することはできない。法に基づき国有土地の使用権を取得することは可能である（この場合、市（県）クラス以上の政府土地主管部門から払下によって国有土地使用権を取得することになる）。また、外商投資企業は政府土地主管部門から賃借の方法で国有土地の使用権を取得することもできる。ただし、第三者から賃借によって国有土地の使用権のみを取得することはできない（この場合、建築物の賃借を通じて当該建築物の占有部分の土地使用権を取得することになる）。

2020年1月1日から、集団経営性建設用地の使用権を取得することが認められる。

(2) 用途の制限

中国政府は土地の用途を厳格に制限している。外商投資企業と政府土地主管部門が土地権利譲渡契約を締結する時に、政府土地主管部門は当該外商投資企業の性質、規模および関連法規の規定に基づき土地権利譲渡の用途を厳格に制限し、かつ譲渡契約に明記する。

(3) 厳格な公示登記制度

外商投資企業は土地権利譲渡契約の締結後、政府土地主管部門で土地登記手続を行い、かつ「土地権利譲渡証明書」を取得しなければならない。「土地権利譲渡証明書」は外商投資企業が土地権利譲渡を合法的に取得したことを証明する文書である。外商投資企業は土地権利人または土地権利人の名称、所在地、土地の用途を変更する場合、および土地を第三者に譲渡し、または抵当権を設定する場合には、政府土地主管部門で土地権利譲渡登記変更手続を行い、かつ変更状況を「土地権利譲渡証明書」に記載しなければならない。

(4) 再譲渡・賃貸の制限

譲渡土地権利譲渡者は、土地権利譲渡を譲渡しようとする場合、開発投資総額の25%以上を完成しなければならない。すなわち、譲渡者は取得した土地に一定の資金を投下して土地開発を行わなければ、土地権利譲渡を第三者に譲渡できない。

ただし、外商投資企業は土地権利譲渡を取得する際に土地用途の厳格な制限を受けるため、原則的には、法に基づき大規模土地開発経営権を取得した外商投資企業を除き、外商投資企業は通常その取得した土地権利譲渡を第三者に譲渡または賃貸することはできず、自ら使用するしかない。

(5) 遊休土地

土地権利譲渡者が、譲渡契約に定める開発着工期日から1年以上経過しても建設工事を開始しない場合、政府は土地代金の20%以下相当の土地遊休費を徴収することができ、2年連続し

て土地を利用しない場合には、政府は土地を無償で回収することができる。従って、外商投資企業は土地利用の計画にあわせて土地使用权を取得する必要がある。

(6) 政府による土地回収

原則として政府が土地使用年限内に土地使用权を回収することはない。ただし、公共利益のために必要である場合、政府が一定の(残りの使用年限、土地開発・利用の状況に基づく)補償金を支払い、かつ払下金も返還した上で土地使用权を回収することもあり得る。

(7) 土地使用权の使用年限到来

住宅建設用地使用权の期間が満了した場合、自動的に期間が延長される。延長費用の納付あるいは減免については、法律、行政法規の規定に従う。

非住宅建設用地使用权の期間満了後の期間の延長については、法律の規定に従う。当該土地上の家屋およびその他の不動産の帰属は、約定がある場合は約定に従い、約定がない場合または約定が不明確である場合は法律、行政法規の規定に従う。なお、外資企業の土地使用年限は許可された当該企業の経営期限と同じである。

(出所：物権法、外商投資法および外商投資法実施条例、土地管理法およびその実施条例、都市部の国有土地使用权の払下および譲渡に関する暫定条例、都市不動産管理法、土地登記規則)