

【法令名称】国有土地上家屋収用及び補償条例
【発布機関】国務院
【発布番号】国務院令第 590 号
【発布日】2011-01-21
【施行日】2011-01-21
【時限性】現行有効
【効力等級】行政法規
【全文】

中華人民共和国国務院令第 590 号

「国有土地上家屋収用及び補償条例」は、2011 年 1 月 19 日に国務院第 141 回常務會議にて採択されており、ここに公布し公布日より施行する。

総 理 温家宝

二〇一一年一月二十一日

国有土地上家屋収用及び補償条例

第一章 総 則

第一条 国有土地上家屋の収用と補償活動を規範化し、公共利益を擁護し、収用対象家屋の所有権者の適法的權益を保障することを目的として、本条例を制定する。

第二条 公共利益の需要のために、国有土地上の法人、個人の家屋を収用する場合、収用対象家屋の所有権者(以下「収用対象者」という)に公平な補償を行わなければならない。

第三条 家屋の収用と補償は民主的な意思決定、正当な手続き、結果公開の原則を遵守しなければならない。

第四条 市、県級人民政府は本行政区域の家屋収用と補償作業に責任を負う。

市、県級人民政府が確定した家屋収用部門(以下「家屋収用部門」という)が組織して本行政区域の家屋収用と補償作業を実施する。

市、県級人民政府の係る部門は本条例の規定及び本級人民政府規定の職責に基づき分掌し、互いに協力し合って、家屋収用と補償作業が円滑に行われることを保障しなければならない。

第五条 家屋収用部門は家屋収用実施法人に委託して家屋収用と補償の具体的作業にあたらせることができる。家屋収用実施法人は営利を目的としてはならない。

家屋収用部門は家屋収用実施法人が委託範囲内で実施する家屋収用と補償行為の監督に

責任を負い、且つその行為の結果に対して法的責任を負う。

第六条 上級人民政府は下級人民政府の家屋収用と補償作業に対する監督を強化しなければならない。

國務院住宅都市農村建設主管部門及び省、自治区、直轄市人民政府住宅都市農村建設主管部門は同級の財政、国土資源、発展改革等の係る部門と共同で、家屋収用と補償実施作業に対する指導を強化しなければならない。

第七条 如何なる組織及び個人も本条例規定に違反した行為について、係る人民政府、家屋収用部門及びその他係る部門に通報する権利を有する。通報を受けた係る人民政府、家屋収用部門及びその他係る部門は速やかに事実確認を行い処理しなければならない。

監察機關は家屋収用と補償作業に参加する政府と係る部門又は法人及びその職員に対する監察を強化しなければならない。

第二章 収用決定

第八条 国の安全を保障し、国民経済と社会の発展等の公共利益の需要を促すために、下記のいずれかの状況があり、確かに家屋の収用が必要な場合、市、県級人民政府が家屋収用の決定を行う。

- (一)国防及び外交の需要。
- (二)政府が組織し実施するエネルギー、交通、水利等インフラ施設建設の需要。
- (三)政府が組織し実施する科学技術、教育、文化、衛生、体育、環境及び資源保護、防災減災、文物保護、社会福利、市政公用等の公共事業の需要。
- (四)政府が組織し実施する保障性住宅工事建設の需要。
- (五)政府が都市農村計画法の係る規定に基づき組織し実施する危険家屋が集中し、インフラ施設が老朽化している等の地域に対する旧都市区改築の需要。
- (六)法律、行政法規規定のその他公共利益の需要。

第九条 本条例第八条の規定に基づき、確かに収用家屋の各建設活動が必要な場合、国民経済と社会発展計画、土地利用全体計画、都市農村計画及び個別計画に適合しなければならない。保障性住宅工事建設、旧都市区の改築は市、県級国民経済と社会発展年度計画に組み入れまなければならない。

国民経済と社会発展計画、土地利用全体計画、都市農村計画及び個別計画を制定するにあたっては、社会公衆の意見を広く募集し科学的論証を行わなければならない。

第十条 家屋収用部門が収用補償方案を策定し、市、県級人民政府に報告する。

市、県級人民政府は係る部門を集めて収用補償方案の論証を行い公布し、公衆の意見を募集しなければならない。意見募集期間は 30 日を下回ってはならない。

第十一条 市、県級人民政府は意見募集情况及び公衆の意見に基づき修正した状況を速やかに公表しなければならない。

旧都市区改築のために家屋収用が必要であり、収用対象者の多くが収用補償案は本条例規定に適合していないと判断した場合、市、県級人民政府は収用対象者及び公衆代表が参加する聴聞会を組織し、且つ聴聞会状況に基づき方案を修正しなければならない。

第十二条 市、県級人民政府が家屋収用決定を行う前に、係る規定に基づき社会安定リスク評価を行わなければならない。家屋収用決定が比較的多くの収用対象者に関係する場合、政府常務会議での討議を経て決定しなければならない。

家屋収用決定を行う前に、収用補償費用を満額払込み、特定目的のために開設した口座に預金し、指定用途のみに使用しなければならない。

第十三条 市、県級人民政府は家屋収用を決定後速やかに公告しなければならない。公告には収用補償案及び行政不服再審査、行政訴訟権利等の事項を明記しなければならない。

市、県級人民政府及び家屋収用部門は家屋収用と補償の宣伝、説明作業をしっかりと行わなければならない。

家屋が法により収用された場合、国有土地使用权も同時に収用される。

第十四条 収用対象者が市、県級人民政府が行った家屋収用決定に不服である場合、法により行政不服再審査を申し立てることができ、又法により行政訴訟を提起することもできる。

第十五条 家屋収用部門は家屋収用範囲内家屋の権利帰属、場所、用途、建築面積等の状況について調査登記を行い、収用対象者は協力しなければならない。調査結果は家屋収用範囲内にて収用対象者に公表しなければならない。

第十六条 家屋収用範囲の確定後、家屋収用範囲内にて家屋の新築、増築、改築及び家屋用途の変更等補償費用を不当に増加する行為を実施してはならない。規定に違反し実施した場合、補償しない。

家屋収用部門は前項にて列挙した事項を書面にて係る部門に通知し係る手続きの取扱を一時停止しなければならない。係る手続きの取扱を一時停止する旨の書面通知に一時停止期間を明記しなければならない。一時停止期間は最長で 1 年を超えてはならない。

第三章 補 償

第十七条 家屋収用決定を行った市、県級人民政府が収用対象者に行う補償は次の通りである。

- (一) 収用対象家屋価値の補償。
- (二) 家屋収用により発生した立退き、臨時配置の補償。
- (三) 家屋収用により発生した生産、営業停止に伴う損害の補償。

市、県級人民政府は補助及び奨励弁法を制定し、収用対象者に補助及び奨励を行わなければならない。

第十八条 個人住宅を収用し、収用対象者が住宅保障条件に適合する場合、家屋収用決定を行った市、県級人民政府は優先的に住宅保障を行わなければならない。具体的な弁法は省、自治区、直轄市が制定する。

第十九条 収用対象家屋価値の補償は、家屋収用決定の公告日の収用対象家屋に類似する不動産の市場価格を下回ってはならない。収用対象家屋の価値は、係る資格を有する不動産価格評価機関が家屋収用評価弁法に基づき評価の上確定する。

評価の上確定された収用対象家屋の価値に異議がある場合、不動産価格評価機関に評価の再審査を申し立てることができる。再審査結果に異議がある場合、不動産価格評価専門家委員会に鑑定を申請することができる。

家屋収用評価弁法は国务院住宅都市農村建設主管部門が制定し、制定過程において社会にパブリックコメントを募集しなければならない。

第二十条 不動産価格評価機関は収用対象者が協議の上選定する。協議によってもまとまらなかった場合、多数決、ランダム選択等により確定し、具体的弁法は省、自治区、直轄市が制定する。

不動産価格評価機関は独立して、客観的且つ公正に家屋収用評価作業を展開しなければならない。如何なる法人及び個人も干渉してはならない。

第二十一条 収用対象者は貨幣による補償を選択することができ、又家屋財産権の交換を選択することもできる。

収用対象者が家屋財産権の交換を選択した場合、市、県級人民政府は財産権交換に供する家屋を提供し、収用対象者と収用対象家屋価値と財産権交換に供する家屋価値の差額を計算し精算しなければならない。

旧都市区の改築のため個人住宅を収用し、収用対象者が改築地域において家屋財産権の交換を行うことを選択した場合、家屋収用決定を行った市、県級人民政府は改築地域又は最寄地域の家屋を提供しなければならない。

第二十二条 家屋収用により立退きとなった場合、家屋収用部門は収用対象者に立退料を支払わなければならない。家屋財産権の交換を選択した場合、財産権交換家屋を引き渡す前に、家屋収用部門は収用対象者に臨時配置費を支払う又は仮住居を提供しなければならない。

い。

第二十三条 家屋収用により生産営業停止となった場合の損害の補償は、家屋収用前の効益、生産営業停止期間等の要素により確定する。具体的弁法は省、自治区、直轄市が制定する。

第二十四条 市、県級人民政府及びその係る部門は法により建設活動に対する監督管理を強化し、都市農村計画に違反して建設を行っている場合、法により処理しなければならない。

市、県級人民政府が家屋収用を決定する前に、係る部門を集めて法により収用範囲内の未登記建築の調査、認定及び処理を行わなければならない。適法建築であり、許可期間をオーバーしていない臨時建築であると認定した場合、補償しなければならない。違法建築であり、許可期間をオーバーしている臨時建築であると認定した場合、補償しない。

第二十五条 家屋収用部門と収用対象者は本条例の規定に基づき、補償方式、補償金額及び支払期間、財産権交換に供する家屋の場所、面積、立ち退き料、臨時配置費用又は仮住宅、生産営業停止に伴う損害、立退き期間、移行方式、移行期間等の事項について補償協議書を締結する。

補償協議書締結後、一方当事者が補償協議書約定の義務を履行しなかった場合、他方当事者は法により提訴することができる。

第二十六条 家屋収用部門と収用対象者が収用補償案にて確定した締結期間内に補償協議書を締結しない、又は収用対象家屋所有権者が不明である場合、家屋収用部門が、家屋収用を決定する市、県級人民政府が本条例の規定により、収用補償案に基づき補償決定を行い、且つ家屋収用範囲内にて公告を行うよう要請する。

補償決定は公平でなければならず、本条例第二十五条第一項規定の補償協議に関する事項が含まれていなければならない。

収用対象者が補償決定に不服である場合、法により行政不服再審査を申し立てることができる、又法により行政訴訟を提起することもできる。

第二十七条 家屋収用を実施するにあたっては、先ず補償してから立退きを行わなければならない。

家屋収用の決定を行った市、県級人民政府は収用対象者に補償を行った後、収用対象者は補償協議書にて約定した又は補償決定により確定した立退期間内に立退きを完成しなければならない。

如何なる法人及び個人も暴力、威嚇を実施する又は規定に違反して給水、熱供給、ガス供給、電力供給及び道路通行を中断する等の不法方式により収用対象者の立退きを強制してはならない。建設業者が立退き活動に関与することを禁止する。

第二十八条 収用対象者が法定期間内に行政不服再審査を申し立てない又は行政訴訟を提起せず、補償決定規定の期間内に立退きしない場合、家屋収用の決定を行った市、県級人民政府が法により人民裁判所に強制執行を申し立てる。

強制執行申立書は補償金額及び特定目的のために開設した口座預金番号、財産権交換家屋及び仮住居の場所及び面積等の書類を付さなければならない。

第二十九条 家屋収用部門は法により家屋収用補償記録ファイルを作成し、且つ世帯別補償情況は家屋収用範囲内において収用対象者に公表しなければならない。

監査機関は収用補償費用管理及び使用情況の監督を強化し、且つ監査結果を公表しなければならない。

第四章 法的責任

第三十条 市、県級人民政府及び家屋収用部門の職員が家屋収用と補償作業中に本条例規定の職責を履行しない、又は職権を濫用し、職責をおろそかにし、私利を図った場合、上級人民政府又は本級人民政府が是正を命じ、通達を発し譴責する。損害をもたらした場合、法により賠償責任を負う。直接責任を負う主管人員及びその他直接責任者を法により処分する。犯罪を構成した場合、法により刑事責任を追及する。

第三十一条 暴力、威嚇を行い又は規定に違反して給水、熱供給、ガス供給、電力供給、道路通行を中断する等不法方式により収用対象者に立退きを強制し損害をもたらした場合、法により賠償責任を負う。直接責任を負う主管人員及びその他直接責任者が犯罪を構成した場合、法により刑事責任を追及する。犯罪を構成していない場合、法により処分する。治安管理中に違反する行為を行った場合、法により治安管理処罰に処する。

第三十二条 暴力、威嚇等の方法により法により行う家屋収用と補償作業を妨害し犯罪を構成した場合、法により刑事責任を追及する。治安管理中に違反する行為を行った場合、法により治安管理処罰に処する。

第三十三条 収用補償費用を着服、流用、無断分配、遮断・留保、支払遅延した場合、是正を命じ、係る金額を回収し、違法所得を期限を定めて返還させ、係る責任法人に通達を発し譴責を行い、警告を行う。損害をもたらした場合、法により賠償責任を負う。直接、責任を負う主管人員及びその他直接責任者が犯罪を構成した場合、法により刑事責任を追及する。犯罪を構成していない場合、法により処分する。

第三十四条 不動産価格評価機関又は不動産鑑定士が虚偽の又は重大な間違いのある評価報告書を発行した場合、証明書発給機関が期限付きの是正を命じ、警告を行い、不動産価格評価機関を5万元以上20万元以下の罰金に処し、不動産鑑定士を1万元以上3万元以下の罰金に処するとともに、信用記録ファイルに記録する。情状が深刻である場合、資格証書、登録証書を抹消する。損害をもたらした場合、法により賠償責任を負う。犯罪を構成した場合、

法により刑事責任を追及する。

第五章 附 則

第三十五条 本条例は公布日より施行する。2001年6月13日国務院公布の「都市家屋立退き管理条例」はこれと同時に廃止する。本条例施行前に法により家屋立退許可証を取得済みのプロジェクトは、引き続きもとの規定に沿って取り扱う。但し政府は係る部門に強制立退きを命じてはならない。