

【法令名称】上海市土地用途権下げ弁法

【発布単位】上海市人民政府

【発布番号】上海市人民政府令第 8 号

【発布日】 2008-11-27

【施行日】 2009-01-01

【時限性】 現行有効

【効力等級】 地方政府規則

【全文】

## 上海市人民政府令

### 第 8 号

「上海市人民政府の『上海市土地用途権下げ弁法』の修正に関する決定」は既に 2008 年 11 月 17 日付けで市政令第 26 回常務会議にて採択され、ここに公布する。2009 年 1 月 1 日から施行する。

市長 韓 正

二〇〇八年十一月二十七日

## 上海市人民政府の

### 「上海市土地用途権下げ弁法」の修正に関する決定

(2008 年 11 月 27 日上海市人民政府令第 8 号公布)

市人民政府の決定により、「上海市土地用途権下げ弁法」を以下のように改正する。

一、第二十五条を削除する。

二、第二十七条を「払い下げ金は規定に基づき、財政に全額上納し、予算に算入する。且つ、国と当市の関連規定に基づいて使用する。」に改正する。

三、第三十七条を削除する。

四、本弁法中の「上海市房屋土地資源管理局」と「市家屋土地資源局」を「市土地管理部門」に変更する。

その以外に、一部の文字と条文の順番を調整する。

本決定は 2009 年 1 月 1 日から施行する。「上海市土地用途権下げ弁法」は本決定に基づいて改正・調整した後、改めて公布する。

## 上海市土地用途権下げ弁法

(1996 年 10 月 30 日、上海市人民政府公布。2001 年 5 月 21 日「上海市人民政府の『上海市土地用途権下げ弁法』の修正に関する決定」により第一回改正。2008 年 11 月 27 日「上海市人民政府の、『上海市土地用途権下げ弁法』の修正に関する決定」により第二回改正。)

## 第一章 総則

### 第一条 目的と根拠

本資料はジェットロが里兆法律事務所に委託して作成しました。ジェットロは同事務所の許諾を得て本ウェブサイトに掲載しています。

Copyright (C) 2009 里兆法律事務所 ([www.leezhao.com](http://www.leezhao.com))

当市の土地有償使用制度を整備し、土地権利の行使を規範化するために、「中華人民共和国城市不動産管理法」、「中華人民共和国城鎮国有土地権利の行使と譲渡暫定条例」、「上海市『中華人民共和国土地管理法』実施弁法」などの法律・法規の関連規定に基づいて、本弁法を制定する。

## 第二条 適用範囲

本弁法は本市行政区域内の国有土地権利の行使に適用される。

## 第三条 集団所有土地権利行使の制限

集団所有の土地は必ず収用して国有土地に変更してから、本弁法の規定に基づいて土地権利の行使ができる。

## 第四条 土地権利行使の制限

土地権利行使の行使期間においても、土地所有権は依然として国に帰属するものとする。

地下の各種の自然資源、鉱産物及び埋蔵物、隠匿物などについては、土地権利行使の行使範囲に含まれない。

## 第五条 土地権利譲受人の制限

国内外の自然人、法人とその他の組織は、法律に別途規定がある場合を除き、本弁法の規定に基づき、本市において行使により土地権利を取得し、土地開発、利用及び経営することができる。

## 第六条 主管部門

市土地管理部門が本市の土地権利行使業務を主管する。

## 第七条 行使契約の締結

土地権利行使の行使は行使契約を締結しなければならない。

行使契約は市土地管理部門と区、県土地管理部門(以下、「行使人」と総称する。)が規定されている建設用地管理権限に基づいて、土地権利譲受人(以下、「譲受人」という。)と契約を締結する。

## 第八条 土地権利譲渡、抵当権の設定、賃貸

譲受人は土地権利行使の行使年限以内において、行使契約及び関連法律、法規の規定に基づき、土地権利譲渡、抵当権の設定、賃貸を行い、又は法律が認めるその他の経済活動に使用することができる。

行使られた土地権利行使が前項に基づき譲渡された場合、当該譲渡の譲受人は引き続き行使契約を履行し、本弁法の規定に従わなければならない。

## 第九条 土地権利行使の相続

行使により土地権利行使を取得した自然人は、土地権利行使の行使期限内にこれを相続することができる。

行使られた土地権利行使が法により相続された場合、相続人は行使契約を引き続き履行し、本弁法の規定に従わなければならない。

## 第二章 行使土地権利行使の範囲、方式と手続

## 第十条 土地権利払い下げ計画に対する要求

土地権利の払い下げについては、本市土地利用全体計画、都市計画、土地利用年度計画及び都市計画管理技術規定の要求に基づいて行われなければならない。

## 第十一条 土地権利払下げの範囲

「中華人民共和國土地管理法」の規定に基づき、割当の方式により土地権利を取得する場合を除き、各種の建設プロジェクトは有償で土地権利を取得しなければならない。その内、分譲住宅プロジェクトは本法の規定に基づいて、払い下げにより土地権利を取得しなければならず、その他のプロジェクトは、払い下げ又は賃貸などの方式により土地権利を取得することができる。

割当の方式により土地権利を取得した場合で、不動産譲渡の際に、前項の規定に基づいて払下げにより土地権利を取得しなければならない場合には、不動産譲受人は払下げ人と契約を締結し、規定に基づいて土地権利払下げ金(以下、「払下げ金」という。)を支払った後、土地権利を取得する。

## 第十二条 払下げ契約の内容と書式

払下げ契約は以下の内容を明記しなければならない。

- (一) 払下げ人と譲受人の当事者双方
- (二) 払下げられる土地の位置、範囲及び面積
- (三) 払い下げられる土地の計画用地目的及び計画技術パラメーター
- (四) 払下げ年限
- (五) 払い下げ金の金額、支払方法と期限
- (六) 払い下げられる土地内にある建築物、構築物及びその他の付着物を撤去するための責任、費用の負担及び撤去期限
- (七) 払い下げられる土地と関係する市政府公共用施設の付属要求及び費用負担の責任
- (八) 払い下げられる土地の引渡期限
- (九) プロジェクト建設の開始と着工期限
- (十) 当事者双方の払下げ期限満了時の権利と義務
- (十一) 違約責任
- (十二) 争議の解決方法
- (十三) 当事者双方が約定するその他の事項

払下げ契約は計画管理部門により許可された詳細計画に基づき提供する払下げ土地についての各種の計画要求及び添付図を添付しなければならない。

払下げ契約は標準書式を参照して使用しなければならない。払下げ契約の標準書式は市土地管理部門が制定する。

## 第十三条 土地権利払い下げの最高年限

土地権利払い下げの最高年限は、用途により次のとおり定める。

- (一) 居住用地 70 年
- (二) 工業用地 50 年
- (三) 教育、科学技術、文化、衛生、スポーツ用地 50 年
- (四) 商業、観光、娯楽用地 40 年

(五)総合又はその他の用地 50年

第十四条 土地権利払い下げの方式

土地権利の払い下げは、以下の方式を採用できる

- (一)入札募集
- (二)競売
- (三)協議
- (四)国又は市人民政府が規定したその他の方式

商業、観光、娯楽、金融、サービス業、分譲住宅などのプロジェクトに使用される土地権利の払い下げは、入札募集又は競売の方式により行われなければならない。ただし、市人民政府が許可した協議による土地権利の払い下げという特別の場合は除く。

第十五条 計画要求への照合及び関連許可手続の扱い

土地権利払い下げ前に、払い下げ人は書面で計画管理部門に当該土地の計画要求を照合しなければならず、計画管理部門は許可した詳細計画に基づいて、各種の計画要求及びその添付図を提供しなければならない。

入札募集、競売により土地権利が払い下げられた場合、払い下げ人は入札募集、競売を行なう前に、書面で投資管理部門と関連管理部門に意見を求め、入札募集書類と競売関連資料の中に当該土地における建設プロジェクトのための立件条件、計画、環境保護、園林緑化、衛生防疫、交通及び消防などの要求を明記しなければならない。入札募集、競売が完了した後、譲受人は払い下げ契約書をもって、投資・計画など管理部門に建設プロジェクトの関連手続を行う。

協議の方式により土地権利が払い下げられた場合、払い下げ土地における建設プロジェクトの関連手続は、譲受人が国及び当市の関連規定に基づいて、投資・計画などの管理部門に手続を行う。

第十六条 関連資料の提供

払い下げ人は土地権利の譲受を希望する者に次に掲げる資料を提供しなければならない。

- (一)払い下げ土地の位置、範囲、面積、地形図又は地籍図
- (二)プロジェクト建設の完成年限、投入が必要である最低限の建築費用及び発展面積の下限
- (三)計画用地の目的、建築容積率、建設密度及び高さ制限などの各種の計画要求
- (四)環境保護、園林緑化、衛生防疫、交通と消防などの要求
- (五)市政府公共用施設の現状と附属建設の要求
- (六)払い下げ土地の地面現状
- (七)払い下げの方式と年限
- (八)譲受人の具備すべき資格
- (九)払い下げ金の支払方法と要求
- (十)払い下げ契約の標準書式
- (十一)土地権利払い下げに関する具体的な規定
- (十二)不動産売買及び不動産管理の関連規定
- (十三)その他の関連材料

第十七条 入札募集による土地権利払い下げの手続

入札募集の方式で土地使用权を払い下げる場合は、主な手続は以下のとおりである。

- (一) 払下げ人は払い下げ土地の具体的条件により、入札募集公告又は入札募集申込書を公布する。
  - (二) 応札者は入札募集公告又は入札募集申込書の規定に基づき入札募集書類を取得し、払下げ人の主催の下で、払下げ土地を実地調査する。
  - (三) 応札者は保証金を支払い、応札書類を封緘して指定された入札箱に投入する。
  - (四) 払下げ人は入札書類に定めた入札締切時間に開札を主催する。
  - (五) 払下げ人が組織する入札審査委員会は応札書類の審査を行い、審査報告書と推薦する落札候補者を提出する。
  - (六) 払下げ人が入札審査委員会に推薦される落札候補者の中から落札者を決め、落札者に落札通知書を送付する。
  - (七) 落札者は規定される期間内に、落札通知書を持って、払下げ人と払い下げ契約を締結し、手付金を支払う。
- 当市の公証機関が開札と入札審査に参加し、公証書を発行しなければならない。

#### 第十八条 競売による土地使用权払い下げの手続

競売方式で土地使用权を払い下げる場合は、主な手続は以下の通りである。

- (一) 払下げ人の依頼した競売人が競売公告を公布する。
  - (二) 買受申出人は競売公告に定めた時間に、払下げ土地を実地調査し、保証金を支払う
  - (三) 競売人は競売公告に定めた時間、場所で競売を行い、公の競売入札を通じて、最高価格を提出する買受申出人を買受人とする。
  - (四) 買受人は競売人と取引確認書を締結する。
  - (五) 買受人は取引確認書をもって、払下げ人と払い下げ契約を締結し、手付金を支払う。
- 当市の公証機関が競売に参加し、公証書を発行しなければならない。

#### 第十九条 協議による土地使用权払い下げの手続

協議方式で土地使用权を払い下げる場合は、主な手続は以下の通りである。

- (一) 払下げ人は土地使用权の譲受希望者に払下げ土地の関連資料を提供する。
- (二) 土地使用权譲受希望者は関連資料を取得した後、払い下げ人と協議の上、払下げ契約を締結し、手付金を支払う。

#### 第二十条 具体的な実施弁法の制定

払下げ土地使用权の入札募集、競売についての具体的な実施弁法は、市土地管理部門が市発展改革、建設、計画などの関連部門と共同して別途制定する。

#### 第二十一条 手付金、保証金及び払下げ金

手付金、保証金及び払下げ金は払下げ人が規定する貨幣の種類により支払われなければならない。

手付金、保証金を払い下げ金と相殺することができる。

落札しない者と買受人以外の買受申出人が支払った手付金と保証金については、払い下げ人又は競売人はこれを返還しなければならない。

## 第二十二條 払下げ土地の元の使用者による土地使用権の収用

本弁法に基づいて、土地使用権を払い下げる場合、払下げ土地の元の使用者の土地使用権を法定手続に基づいて収用しなければならない。

## 第二十三條 譲受人の土地使用権の登記

払下げ契約を締結する際に、払下げ土地にある建築物、構築物及びその他の付着物が既に撤去された場合、譲受人は払下げ契約に基づいて払下げ金の全額を支払った後、土地使用権の登記を行わなければならない。

土地使用権が地上にある建築物、構築物及びその他の付着物と共に払い下げられた場合、譲受人は払下げ契約に基づき払下げ金を全額支払った後、土地使用権の登記を行わなければならない。

払下げ契約を締結する際に、払下げ土地にある撤去されるべく建築物、構築物及びその他の付着物が撤去されなかった場合、譲受人は以下の規定に基づいて、土地使用権の登記を行わなければならない。

- (一) 払下げ契約において、払下げ人が元の建築物、構築物及びその他の付着物の撤去に責任を負うと規定されている場合、譲受人は払下げ契約の規定に基づき払い下げ金を全額支払い、払下げ人が払下げ契約の規定に基づき払下げ土地を引渡した後、譲受人が土地使用権の登記を行わなければならない。
- (二) 払下げ契約において、譲受人が元の建築物、構築物及びその他の付着物の撤去に責任を負うと規定されている場合、譲受人は払い下げ契約に基づき、払下げ金を全額支払わなければならない。払下げ人は譲受人に土地臨時使用証明を発行し、譲受人が当該土地所在地の区、県人民政府又はその指定された機構と、元の建築物、構築物及びその他の付着物を撤去する旨の契約を締結しなければならない。譲受人は元の建築物、構築物及びその他の附着物が撤去された後、土地使用権の登記を行わなければならない。

払下げ人は市又は区、県不動産取引センターで土地使用権払下げの取引価額を速やかに公示しなければならない。

## 第二十四條 土地開発、利用と経営に対する要求

譲受人は払下げ契約で規定した計画用地の目的、計画要求、開発期限及び条件に基づいて、土地の開発、利用と経営をしなければならない。

譲受人は、払下げ土地で不動産開発をする場合、当市の計画管理、建築業管理、不動産管理及び交通、環境保護、衛生、環境衛生、消防など都市管理の関連規定に基づいて、各審査認可手続きを申請しなければならない。

## 第二十五條 計画用地目的又は計画要求の変更

譲受人は、土地使用権払下げ年限以内に、払下げ契約に規定している計画用地目的又は計画要求を変更する場合、払下げ人と計画管理部門に申請しなければならない。審査を経て許可された場合、譲受人は払下げ人と改めて払い下げ契約又は補充契約を締結し、且つ相応の払い下げ金を調整しなければならない。許可されなかった場合、払下げ人又は計画管理部門は書面で譲受人に通知しなければならない。

## 第二十六條 払下げ金の管理

払下げ金は、規定に基づき財政に全額上納し、予算に算入し、国及び当市の関連規定に基づいて使用を計画する。

## 第三章 払い下げ土地使用権の収用

## 第二十七条 払い下げ土地所有権の延長

土地所有権の払い下げ年限が満了し、譲受人が引続き土地を使用する必要がある場合、遅くとも期限満了の一年前までに延長を申請しなければならない。社会公共利益のために土地所有権を収用する場合を除き、譲受人の延長申請を許可しなければならない。

許可を経て延長が認められた場合、払下げ人は譲受人と改めて払下げ契約を締結し、譲受人が規定に基づいて、払下げ金を支払う。

## 第二十八条 払い下げ土地所有権期限満了の収用

土地所有権の払い下げ年限が満了し、譲受人が延期申請しなかった、又は申請したものの、許可されなかった場合、その土地所有権は無償で収用されなければならない。

土地所有権が無償で収用された場合、その地上にある建築物、構築物及びその他の付着物については、払下げ契約の約定に基づき処理する。

## 第二十九条 土地所有権の期限満了前の収用

払下げ年限が満了していない土地所有権を繰上げて収用しない。但し、特殊な状況である場合、社会公共利益のために、法定手続に基づいて、払下げ土地所有権を繰上げて収用することができる。

## 第三十条 期限満了前の土地所有権の収用手続

繰上げて土地所有権を収用する場合、払下げ人は遅くとも土地所有権収用日の6ヶ月前までに、払下げ土地の位置、範囲、収用理由、収用日などを譲受人に通知し、払下げ土地の範囲内で公告しなければならない。

## 第三十一条 期限満了前の土地所有権収用の補償

繰上げて土地所有権を収用する場合、払い下げ人は譲受人に相応の補償を与えなければならない。

繰上げて土地所有権を収用するための補償金額については、払下げ年限の残余期間、計画用地の目的、払い下げ金及び地上の建築物・構築物とその他の付着物の価値などにより、払下げ人と譲受人が協議の上決定するか、又は資格を有している不動産評価機構が不動産価格評価を行った上確定する。

譲受人は、補償金額の確定につき異議があった場合、裁判所に訴訟を提起することが出来るが、土地所有権の収用は依然として公告した収用日通りに実施することができる。

## 第三十二条 土地所有権の交換

繰上げて土地所有権を収用する場合、払下げ人は譲受人と協議のうえ、別地の土地所有権を譲受人と交換することが出来る。

土地所有権の交換が行われる土地の払下げ金の金額は、払い下げ人と譲受人が協議の上、決めるか、又は資格を有している不動産評価機構に不動産価格の評価を依頼した上確定する。

土地所有権を交換する場合、払下げ人は譲受人と改めて払い下げ契約を締結しなければならない。

## 第四章 法律責任

### 第三十三条 譲受人と払下げ人の違約責任

本資料はジェトロが里兆法律事務所に委託して作成しました。ジェトロは同事務所の許諾を得て本ウェブサイトに掲載しています。

Copyright (C) 2009 里兆法律事務所 ([www.leezhao.com](http://www.leezhao.com))

譲受人が払下げ契約の約定に基づき払下げ金を全額支払わなかった場合、払い下げ人は契約を解除することができる。既に受取った手付金と保証金を返還しなくてもよく、且つ違約賠償を請求することもできる。

払下げ人が払下げ契約の約定に基づき土地使用权を提供しなかった場合、譲受人は契約を解除することができる。払下げ人に払下げ金を返還させた上、且つ違約賠償を請求することもできる。

#### 第三十四条 計画管理規定に違反する場合の処罰

譲受人が払下げ契約に規定している計画用地目的又は計画要求に基づき土地の開発、利用、経営を行わなかった場合、計画管理部門は関連法規、規則の規定に基づいて、処罰する。

#### 第三十五条 土地管理規定に違反する場合の処罰

譲受人が払下げ契約で定めた開発期限又は条件に基づき土地の開発、利用、経営を行わなかった場合、土地管理部門は関連法規、規則の規定に基づいて処罰する。情状重大である場合、法定手続に基づき無償で土地使用权を収用することができる。

### 第五章 附則

#### 第三十六条 譲受人の納税義務

譲受人は国の税収法律・法規に基づいて税金を納付しなければならない。

#### 第三十七条 適用解釈部門

本弁法についての実際の適用問題については、市土地管理部門が解釈する。

#### 第三十八条 施行日と関連事項

本弁法は 1997 年 1 月 1 日から施行する。以前、上海市人民政府が公布した関連規定が本弁法と一致しない場合、本弁法に準ずる。