

青島市国有地上の家屋の収用および補償条例 (仮訳)

本仮訳は、中国の青島市国有地上の家屋の収用および補償条例
(https://www.qingdao.gov.cn/zwgk/zdgk/zdlyzt/jsly/tdzf/zsbc/202010/t20201019_500614.shtml)

をジェトロが翻訳会社に委託し 2024 年 3 月に仮訳したものです。

【免責事項】本レポート（仮訳）で提供している情報は、ご利用される方のご判断・責任においてご使用ください。ジェトロではできるだけ正確な情報の提供を心がけておりますが、本レポート（仮訳）で提供した内容に関連して、ご利用される方が不利益等を被る事態が生じたとしてもジェトロは一切の責任を負いかねますのでご了承ください。

作成元および問い合わせ先

日本貿易振興機構（ジェトロ）

ジェトロ・青島事務所

E-mail : PCQ@jetro.go.jp

JETRO

青島市国有地上の家屋の収用および補償条例

青島政務網発表日：2019年12月16日

青島市国有地上の家屋の収用および補償条例

2017年6月30日に青島市第16回人民代表大会常務委員会第2次会議において可決された

「青島市国有地上の家屋の収用および補償条例」改正に関する決議に基づき修正

公布日：2017年7月28日 施行日：2013年5月1日

第一章 総則

第一条 国有地上の家屋の収用および補償に係る活動を規律し、公共の利益を守り、被収用者およびその他の利害関係者の正当な権利・利益を保障するため、関連する法令の規定に基づき、本市の実情をふまえ、この条例を制定する。

第二条 本市行政区域内の国有地において公共の利益のために家屋の収用および補償を実施する必要がある場合に、この条例を適用する。

第三条 家屋の収用および補償は民主的な意思決定、正当な手順、公平な補償、結果の公開の原則に従わなければならない。

第四条 市、区（市）人民政府が本行政区域の家屋の収用および補償業務に責任を負う。

市、区（市）人民政府の家屋収用部門が本行政区域の家屋の収用および補償業務を計画し、実施する。

市、区（市）人民政府の関連部門は法令およびこの条例の規定に基づいて家屋の収用および補償の関連業務を遂行しなければならない。

第二章 収用の決定

第五条 関連する法令の規定に基づき、公共の利益のため、家屋の収用が確かに必要である場合には、市または区（市）人民政府が家屋収用の決定を下す。

第六条 家屋の収用が確かに必要である場合には、建設プロジェクトを計画、実施する機関は家屋収用部門に対し、家屋の収用を予定している範囲についての意見と計画部門が発行した計画条件または選定意見書、国土資源部門が発行したプロジェクトが土地利用の全体計画に適合していることを証明する文書を提出する。

家屋収用部門は、審査を経て関連規定に適合していると判断した場合には、家屋の収用を予定している範囲を市または区（市）人民政府に報告し、承認を得て決定し、かつ公表する。

第七条 家屋収用部門は収用予定範囲内の家屋の権利帰属、用途、建築面積および賃貸、抵当などの状況を整理し、家屋の所有者、使用権者および関連機関に対して調査を行わなければならない。家屋の所有者、使用権者および関連機関は調査に協力しなければならない。調査結果は家屋収用予定範囲において公表しなければならない。

第八条 市または区（市）人民政府は国土資源、住宅管理、建設、計画、都市管理行政法執行、財政等の関連部門を主導して、法に基づき家屋収用予定範囲内の未登記の家屋および権利帰属・用途が不明確な家屋を調査、認定し、対処しなければならない。具体的な方法は市人民政府が定める。

第九条 家屋収用予定範囲が公表された後、関連部門はその範囲内における次の各号に掲げる手続きを一時的に停止しなければならない。

- (一) 家屋の新築・改築
- (二) 家屋および土地の用途変更
- (三) 家屋の権利帰属の分割および抵当
- (四) 新規工商営業登記またはその他の社会組織の登記
- (五) 家屋の賃借関係の分割・共有
- (六) 補償費用を不当に増加させる恐れのあるその他の行為

家屋収用部門は前項に掲げる事項を家屋収用予定範囲内において公告し、かつ関連部門に書面で通知しなければならない。公告および書面通知には一時的に停止する期間を明記しなければならない。停止期間は最長で1年を超えてはならない。

関連部門が本条の規定に違反した場合には、法に基づき関連する手続きを取り消さなければならない。家屋収用範囲内の機関、個人または関連部門が本条の規定に違反することにより不当に増額した補償費用については、これを補償しない。

第十条 家屋収用部門はこの条例の規定および調査状況に基づき、家屋収用補償方案を定め、市または区（市）人民政府に報告する。家屋収用補償方案には次の各号に定める内容を含めなければならない。

- (一) 家屋収用の目的
- (二) 家屋収用範囲
- (三) 被収用家屋の基本状況
- (四) 家屋現物補償および金銭補償の実施方案
- (五) 不動産価格評価機関の選定方法および選定期間
- (六) 収用補償契約の締結期間
- (七) 被収用者の立ち退きの期限および一時的な移行の方式、期間
- (八) 補助および奨励の基準
- (九) その他の事項

第十一条 市または区（市）人民政府は発展改革、建設、計画、国土資源、住宅管理、財政、政府法制等の関連部門による収用補償方案の論証を指揮し、かつ家屋収用予定範囲内において公表し、公衆の意見を求めなければならない。意見募集期間は30日を下回ってはならない。

区人民政府は論証を経た収用補償方案を公布前に市家屋収用部門に届け出て、審査を受けなければならない。

第十二条 旧市街地の再建のために家屋の収用が必要で、収用補償方案がこの条例の規定を満たしているか否かについて 50 パーセントを超える被収用者、公有家屋賃借人が異議を唱えている場合には、市または区（市）人民政府は被収用者、公有家屋賃借人および公衆の代表が参加する公聴会を実施して、意見を聴取しなければならない。

第十三条 市または区（市）人民政府は意見聴取と公聴会の状況に基づいて収用補償方案を見直し、かつ公衆の意見と公聴会での意見に基づいて行った修正の状況を家屋収用予定範囲内において公表しなければならない。

第十四条 市または区（市）人民政府は家屋収用の決定を下すまでに、関連部門を招集し、関連規定に従って実施予定の家屋収用について社会安定リスク評価を行わなければならない。

区（市）人民政府の家屋収用社会安定リスク評価報告書は、市家屋収用部門に届出をしなければならない。

第十五条 市または区（市）人民政府は家屋収用の決定を下す前に、家屋収用に用いる金銭補償のための資金、家屋現物補償のための家屋を十分に工面しなければならず、補償資金は専用口座に保管し、指定用途以外に使用しない。

第十六条 市、区（市）人民政府は家屋収用を決定した日から 3 日以内に家屋収用範囲内において収用公告を公表しなければならない。収用公告には収用補償方案および行政不服審査、行政訴訟の権利等の事項を明記しなければならない。保障性住宅プロジェクトおよび旧市街地再建を実施するための家屋収用の決定は、同級人民代表大会常务委员会に届出をしなければならない。

区人民政府は家屋収用の決定を下す前に、家屋収用決定の関連資料を市家屋収用部門に報告して審査を受けなければならない。

家屋収用の公告が発表された日から、関連部門は収用範囲内における本条例第九条第一項に掲げる事項の手続きを停止しなければならない。

第十七条 家屋収用範囲内の地域の居民委員会は被収用者および公有家屋賃借人の代表を集めて家屋収用監督組織を結成し、家屋収用部門に対して家屋収用に関する意見、提案を提示し、家屋収用活動を監督することができる。

第三章 収用の補償

第十八条 被収用家屋および補償家屋の面積は建築面積をもとに計算する。被収用家屋の建築面積は次の各号に掲げる規定に従い確定する。

(一) 私有家屋は家屋の権利帰属証書に記載された建築面積に準ずる。

(二) 公有家屋は家屋の権利帰属証書または計租（賃借料を決定する際に用いる家屋面積——訳注）表に記載された建築面積に準ずる。

(三) 家屋の権利帰属証書と計租表は存在しないが合法的な建設手続きによる家屋、および計租表に建築面積が記載されていない公有家屋の建築面積は、建設を許可する文書に記載された家屋の建築面積または不動産測量機関が実測した建築面積に準ずる。

被収用家屋の用途は家屋の権利帰属証書、計租表の記載に準ずる。

家屋の権利帰属証書および計租表の記載が不動産登記簿と一致しない場合には、不動産登記簿に明らかに誤りがあることを証明する証拠がある場合を除き、不動産登記簿に準ずる。

第十九条 収用の補償には家屋現物補償方式、金銭補償方式のいずれを用いてもよい。

本条例第二十五条に定める状況を除き、被収用者が補償方式を選択する。被収用者が家屋現物補償を選択するために必要な家屋の戸数が収用公告に記載された補償のための家屋の戸数を上回る場合には、家屋現物補償に用いる家屋の補充について家屋収用範囲内において公告しなければならない。

第二十条 家屋収用のため家屋現物補償を行う場合には、都市計画および建設プロジェクトの用途に基づいて、同じ区域内または他の場所で行わなければならない。同じ区域内

で家屋現物補償を行う場合には、建設プロジェクト予定地のレッドライン（担当部門により定められた範囲が示された線——訳注）の範囲内で補償家屋を提供しなければならない。

収用区域が居住用家屋の建設に用いられる場合には、計画主管部門は建設工事計画の審査・認可時に、都市計画および国家標準・基準を満たすと同時に、被収用者が同じ区域内で家屋現物補償を受けることの重要性を考慮しなければならない。

第二十一条 居住用家屋の収用のため同じ区域内での家屋現物補償を実施する場合には、補償対象面積は次の各号に掲げる規定に従わなければならない。

（一）被収用家屋の面積に応じて保証する。被収用家屋の面積が 25 平方メートルに満たない場合は 25 平方メートルとして計算する。

（二）10 平方メートルの住宅改善面積を追加する。

（三）被収用家屋の面積と住宅改善面積の和が 45 平方メートルに満たない場合には、45 平方メートルとして補償し、差額分として収用区域での新築普通分譲住宅の市場価格の 50 パーセントの金額を支払う。

（四）補償家屋の共用部分の面積は個別に補償面積に算入する。

補償家屋の建築面積のうち、前項に規定する補償対象面積を超える部分は、補償する家屋の市場価格に基づいて清算する。

市人民政府は本市の住民一人当たりの住宅面積増加の実情に基づき、最低補償面積の基準を適時引き上げなければならない。県級市の人民政府は現地の実情に基づいて本条に規定する補償基準を適切に調整し、市人民政府に届出をすることができる。

第二十二条 同じ区域内で家屋現物補償を受ける被収用者および公有の居住用家屋の賃借人は経済的な困難またはその他の原因により本条例第二十一条に規定する住居費を支払うことができない場合には、別途金銭補償または他の場所での家屋現物補償を選択する。

第二十三条 居住用家屋の収用のため金銭補償を行う場合には、本条例第二十一条の規定により計算した補償対象面積、収用区域での新築普通分譲住宅の市場価格に基づき、金

金銭補償の補償金を清算する。そのうち、第二十一条第一項第四号に規定する補償家屋の共用部分の面積については、同項第一号から第三号に規定する補償対象面積の和に共用部分の面積の比率を乗じて計算する。

前項に規定する共用部分の面積比率は、本市の市街地の範囲内において、収用区域での居住用家屋の建設に用いる場合には、当該居住用家屋の建設プロジェクトの共用部分の面積の比率の平均値で計算する。収用区域でのその他のプロジェクトに用いる場合には、23パーセントとして計算する。県級市の共用部分の面積比率は、現地の人民政府がその地の実情に応じて決定し、市人民政府に届出をする。

本条において共用部分の面積比率とは、建築物の共用建築面積が全建築面積に占める割合をいう。

第二十四条 居住用家屋の収用のため他の場所で家屋現物補償を行う場合には、家屋収用部門は本条例第二十三条に規定する方法に従って計算した金銭補償の補償金の金額に相当する家屋を提供し、被収用者の選択に供さなければならない。価格差がある場合は、双方が差額を清算しなければならない。

第二十五条 収用範囲内の居住用家屋が次の各号いずれかに該当する場合には、これらの規定に従ってそれぞれ補償を行う。

(一) 公有居住用家屋の賃借人が家屋現物補償方式を選択し、かつ被収用者が賃貸借関係の解除に同意した場合には、家屋の賃借人は住宅制度改革に関連する規定に従って被収用家屋を購入するのに支払うべき金額を被収用者に支払う。家屋収用部門はこの条例の規定に従い、家屋の原賃借人に対し家屋現物補償を行い、補償家屋の財産権は家屋の原賃借人に帰属する。

(二) 公有居住用家屋の賃借人が金銭補償を選択し、かつ被収用者が同意した場合には、家屋収用部門はこの条例の規定に従って計算した補償金から、家屋の賃借人が住宅制度改革

革に関連する規定に従って被収用家屋を購入するのに支払うべき金額を差し引き、残金を家屋の賃借人に支払い、差し引いた金額は被収用者に支払う。

(三) 公有居住用家屋の賃借人と被収用者の補償方式に対する意見が一致しない場合には、家屋収用部門は被収用者に対して家屋現物補償を行わなければならない。補償する家屋を家屋の原賃借人が借り受け、被収用者は家屋の原賃借人と家屋の賃貸借契約を締結しなければならない。

第二十六条 非居住用家屋の収用のため同じ区域内で家屋現物補償を行う場合には、被収用家屋の建築面積に基づいて補償を行う。補償家屋の建築面積が被収用家屋の建築面積を超える部分には、被収用者が補償家屋の市場価格に基づいて住居費を支払う。金銭補償を行う場合には、家屋収用部門は被収用家屋の建築面積に対して収用区域で同種の新築非居住用普通分譲住宅の市場価格に基づいて被収用者に金銭補償の補償金を支払わなければならない。他の場所で家屋現物補償を行う場合には、家屋収用部門は金銭補償方式で計算した補償金の金額に相当する家屋を提供し、被収用者の選択に供さなければならない。補償家屋の金額と金銭補償の補償金に価格差がある場合には、双方が差額を清算しなければならない。

第二十七条 法に基づいて行政が管理を代行する家屋の収用は、家屋収用部門がこの条例の規定に従って補償を行い、金銭補償の補償金または補償家屋は住宅管理部門が管理を代行する。収用補償契約は公証機関による公証を経なければならない。かつ被収用家屋の証拠保全も公証しなければならない。

第二十八条 使用許可の期間が徒過していない仮設建築物の収用は、建設工事費に残りの使用年数を加味して補償しなければならない。

違法建築および使用許可の期間を徒過した仮設建築物は、補償および補助を行わず、関連部門が確定した期間内に当事者が自ら撤去する。期間を徒過しても撤去しない場合には、区（市）人民政府が関連部門に命じて法に基づいて強制撤去させる。

第二十九条 居住用家屋が収用され、被収用者または公有家屋賃借人が一時的な移行を必要とする場合には、家屋収用部門は補償契約の一時的な移行期間に関する取り決めに基づき、一時的な移行のための一時金を支払うかまたは一時的な仮の家屋を提供しなければならない。

家屋収用部門が規定どおりに補償家屋を引き渡すことができず移行期間を延長する場合には、期間を徒過した日から一時的な移行のための一時金の基準の 2 倍の金額を支払わなければならない。一時的な仮の家屋の利用者には家屋の提供を継続するほか、期間を徒過した日から一時的な移行のための一時金を支払わなければならない。

第三十条 非居住用家屋の収用により、被収用者または公有家屋賃借人に生産・営業停止による損失が生じた場合には、家屋収用部門はその損失に対して補償を行わなければならない。

家屋収用部門が規定どおりに補償家屋を引き渡すことができない場合には、期間を徒過した日から生産・営業停止損失補償金の基準の 2 倍の金額を支払わなければならない。一時的な仮の家屋の利用者には、家屋の提供を継続するほか、期間を徒過した日から生産・営業停止損失補償金の基準に従い、補償金を支払わなければならない。

第三十一条 被収用者または公有家屋賃借人が収用補償契約で取り決めた期間内に立ち退いた場合には、家屋収用部門は関連規定に従い立ち退き一時金を支給しなければならない。

第四章 収用の実施

第三十二条 家屋収用部門は厳格に収用公告で決定した事項に従って収用を実施しなければならない。

家屋収用部門は家屋収用および補償の具体的業務を家屋収用実施機関に委託することができる。家屋収用実施機関は家屋収用および補償業務を営利目的で請け負ってはならない。

家屋収用実施機関管理規則は市人民政府が制定する。

第三十三条 家屋収用部門が家屋収用実施機関に委託して収用および補償を実施する場合には、家屋収用実施機関と委託契約を締結しなければならない。委託契約には委託範囲、委託事項、委託期間、委託費用および双方の権利・義務等を明示しなければならない。

家屋収用部門は家屋収用実施機関が委託契約に基づいて実施した家屋収用および補償行為に対し監督責任を負い、かつその行為の結果に対し法的責任を負う。

第三十四条 家屋収用公告の発表後、家屋収用部門は収用の作業手順、家屋収用部門ならびに受託した収用実施機関およびその作業員の名簿等を現地に公示し、社会の監督を受けなければならない。

家屋収用部門および収用実施機関は、家屋収用および補償に関する周知、説明の活動を実施しなければならない。

第三十五条 家屋収用部門および被収用者はこの条例の規定に基づき、補償方式、補償家屋の場所・面積および引渡期限、金銭補償の金額および支払期限、立ち退き期限および立ち退き一時金、生産・営業停止損失補償金および一時的な移行の方式、移行期限、一時的な移行のための一時金または一時的な仮の家屋等の事項について、補償契約を締結しなければならない。

収用範囲内の公有家屋について、家屋収用部門は被収用者、公有家屋賃借人と補償契約を締結しなければならない。

家屋収用部門は補償状況を家屋収用範囲内において被収用者、公有家屋賃借人に公表しなければならない。

第三十六条 家屋収用部門が被収用者、公有家屋賃借人との間で、収用補償方案にて確定した収用補償契約の締結期限までに、補償契約の締結に至らなかった場合、または被収用家屋の財産権が不明確な場合には、家屋収用部門は収用補償方案に従い補償の方針を提示し、家屋収用を決定する人民政府に対し補償の決定を申請し、かつ家屋収用範囲内において公告する。

第三十七条 家屋収用部門は家屋収用補償契約または補償決定に従い、被収用者、公有家屋賃借人に対し補償金を支払い、または補償家屋を引き渡さなければならない。補償家屋は、国家設計基準および品質安全基準に適合し、財産権が明瞭でかつ権利の制限がないものでなければならない。家屋収用部門は被収用者または公有家屋賃借人の家屋の財産権の登記手続きに協力しなければならない。

被収用者、公有家屋賃借人は収用補償契約で取り決め、または補償決定にて確定した立ち退き期限までに立ち退きを完了しなければならない。被収用者は立ち退きと同時に不動産の権利帰属証書を家屋収用部門に引き渡さなければならない。

第三十八条 収用期間中、家屋収用部門はまだ立ち退きをしていない被収用者、家屋賃借人が元から有している給水、電力供給、ガス供給、熱供給、交通等の基本的な生活条件を変更してはならず、その家屋の安全および正常な使用に影響する建築物および構築物等を取り壊してはならない。

暴力、威嚇等の手段により被収用者、家屋賃借人を強制し、欺いて補償契約を締結させ、または立ち退きをさせることを禁じる。建設事業者が立ち退きを促す活動に関与することを禁じる。

第三十九条 被収用者、公有家屋賃借人は補償決定を不服とする場合には、法に基づいて行政不服審査を請求するか、または行政訴訟を提起することができる。

被収用者、公有家屋賃借人が法律で定められた期限までに行政不服審査を請求せず、または行政訴訟を提起せず、補償決定で規定されている期限までに立ち退かなかつた場合には、家屋収用を決定した人民政府が法に基づいて人民法院に強制執行を申し立て、かつ人民法院の裁定に基づいて計画し、実施する。

第四十条 家屋収用の決定がなされた後、家屋収用部門は不動産登記機関で不動産の権利帰属を抹消する登記手続きを行い、原不動産権利帰属証書を返納しなければならない。原権利帰属証書が提出できない場合には、不動産登記機関が家屋の収用決定および収用補償

契約、収用補償決定または人民法院の効力のある法律文書に基づき、不動産の権利帰属を抹消する登記手続きを行い、かつ原権利帰属証書を公告し、廃棄する。

第四十一条 家屋収用部門は健全な家屋収用公文書管理制度および統計資料報告制度を確立しなければならない。

第四十二条 監査機関は規定に従い収用補償費用の管理および使用状況を監督し、かつ監査結果を公表しなければならない。

第五章 収用の評価

第四十三条 この条例に定める家屋の市場価格、他の場所で補償を行う家屋の価格は相応の資格を有する不動産価格評価機関が評価し、決定する。

この条例に定める家屋の市場価格は、家屋収用の公告の発表日を基準日として評価、確定する。

第四十四条 市家屋収用部門は不動産価格評価機関の目録を社会に公表し、当事者の選択に供さなければならない。

不動産価格評価機関は被収用者、公有家屋賃借人が協議のうえ選定する。収用補償方案に規定された期限までに協議で合意に達しない場合には、家屋収用部門は被収用者、公有家屋賃借人が投票、抽選等の方式で選定できるよう調整する。

家屋収用部門は選定した不動産価格評価機関を収用範囲内において公告しなければならない。

家屋収用部門は選定した不動産価格評価機関と評価委託契約を締結しなければならない。区（市）家屋収用部門は締結後 15 日以内に、評価委託契約を市家屋収用部門に届出をしなければならない。

第四十五条 家屋収用評価には一般に市場比較法を用い、近隣の同種の不動産販売価格を参考にし、被収用家屋の向き、階等の状況をふまえて評価する。

被収用者の土地の権利帰属面積が家屋の敷地面積よりも大きい場合には、上回る部分の土地の使用権の価値を収用評価時に評価しなければならない。

家屋収用評価の具体的な方法は、市家屋収用部門が法に基づき定める。

第四十六条 家屋収用評価は独立、客観、公正、合法の原則を堅持しなければならない。いかなる組織または個人も、評価活動および評価結果に干渉してはならない。

不動産価格評価機関は委託契約で取り決めた期限までに評価結果を家屋収用部門、被収用者、公有家屋賃借人に提出しなければならない。

家屋収用部門は収用範囲内において評価結果を公示しなければならない。収用当事者が評価結果に異議がある場合には、関連規定に従う。

第六章 法的責任

第四十七条 この条例の規定に違反する行為に対して法令にすでに規定がある場合には、法令の規定に従って処理する。

第四十八条 市、区（市）人民政府および家屋収用部門は、家屋収用および補償業務においてこの条例に定める職責を果たさず、規定どおりに補償金、一時金を支払わず、または職権を乱用し、職務をおろそかにし、私情により不正を働いた場合には、関連機関が是正を命じ、通達を発し譴責する。損失をもたらした場合には、法により賠償責任を負う。直接責任を負う主管人員およびその他の直接責任者を法により処分する。犯罪を構成する場合には、法により刑事責任を追及する。

第四十九条 いかなる組織および個人も、この条例の規定に違反する行為を通報する権利を有する。通報を受けた関連する人民政府および関連部門はその通報に対し速やかに事実確認を行い、処理しなければならない。

第七章 附則

第五十条 本市市区の家屋移転一時金、一時的な移行のための一時金、生産・営業停止損失補償金の基準および奨励規則は、市人民政府が定める。各県級市の関連費用基準および奨励規則は、現地人民政府が定め、市人民政府に届出をする。

第五十一条 この条例で、収用が予定されている範囲内、または収用範囲内で関連事項を公表、公告、公示すると定めている場合には、資料の支給、情報の掲示、情報データ照会等、被収用者およびその他利害関係者が認知するのに適した方法を用いなければならない。掲示する場合には、掲示期間は5日を下回ってはならない。

第五十二条 この条例は2013年5月1日から施行する。2005年9月29日に青島市人民代表大会常務委員会が公告を発表して公布した「青島市都市家屋立ち退き管理条例」はこの条例の施行と同時に廃止する。

この条例の施行前に、市、区（市）人民政府がすでに家屋収用公告を発表した事業については、引き続き原公告の家屋収用補償方案に従って実施する。