

【法令名称】上海市国有土地上家屋収用及び補償実施細則
【発布機関】上海市人民政府
【発布番号】上海市人民政府令第 71 号
【発布日】2011-10-19
【施行日】2011-10-19
【時限性】現行有効
【効力等級】地方性法規
【全文】

上海市人民政府令

第 71 号

「上海市国有土地上家屋収用及び補償実施細則」は 2011 年 10 月 10 日に市政府第 121 回常務会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。

市長 韓正

二〇一一年十月十九日

上海市国有土地上家屋収用及び補償実施細則

(2011 年 10 月 19 日上海市人民政府令第 71 号公布)

第一章 総則

第一条(目的及び根拠)

上海市の国有土地上家屋収用と補償活動を規範化し、公共利益を擁護し、被収用人の適法權益を保障することを目的として、「国有土地上家屋収用と補償条例」に基づき、上海市の実情と合わせて、本細則を制定する。

第二条(適用範囲)

上海市の国有土地上面にて家屋収用と補償を実施する場合に、本細則が適用される。

第三条(基本原則)

家屋収用と補償は民主的な意思決定、正当な手続き、公平な補償、結果公開の原則に従うものとする。

第四条(管理部門)

市家屋行政管理部門は、上海市家屋収用と補償作業の主管部門であり、上海市の家屋収用と補償の業務指導及び監督管理等の作業を司る。

市及び区(県)の発展改革、建設、企画土地、財政、公安、工商、監察等の係る行政管理部門は、本細則の規定及び職責分掌に基づき、互いに協力し合い、家屋収用と補償作業が円滑に行われることを保障するものとする。

被収用家屋所在地の町内会事務所、鎮(郷)人民政府は、家屋収用と補償の係る作業を貫徹すべく協力するものとする。

第五条(収用主体及び収用部門)

区(県)人民政府は、本行政区域の家屋収用と補償作業を司る。

区(県)家屋行政管理部門は、本行政区域の家屋収用部門として、家屋収用と補償作業の組織、実施を司る。

家屋収用部門は家屋収用事務所に委託して家屋収用と補償の具体的作業にあたらさせることができる。家屋収用事務所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事務所が委託範囲内で実施する家屋収用と補償行為に対して監督を行い、且つその行為による結果につき法的責任を負う。

第六条(職員研修と勤務)

家屋収用と補償作業に携わる人員は、市家屋行政管理部門が組織した法律知識、業務知識の研修考査を通過した上で、証書を持って職場に就くものとする。

第七条(通報処理)

いかなる機関及び個人も本細則規定に違反する行為につき、市及び区(県)人民政府、家屋行政管理部門、その他関係部門に通報する権利を有する。通報を受けた市及び区(県)人民政府、家屋行政管理部門及びその他関係部門は速やかに事実確認をして処理するものとする。

市及び区(県)監察機関は、家屋収用と補償作業に参加する政府及び関係部門又は機関及びその職員の監察を強化するものとする。

第二章 収用決定

第八条(確かに家屋収用が必要な状況)

国の安全を保障し、国民経済及び社会発展等の公共利益の需要を促進することを目的として、下記に列挙するいずれかの状況があり、確かに家屋収用が必要である場合、区(県)人民政府が家屋収用を決定する。

- (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、水利等の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、社会福祉、市政公用等の公共事業の需要。
- (四)政府が組織し実施する住宅保障工事建設の需要。
- (五)政府が国及び上海市都市農村企画規定に基づき組織し実施する危険家屋が集中する、インフラ施設が老朽化している等の状態にある地域の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(企画と計画)

本細則第八条の規定に基づき、確かに家屋を収用する各建設活動が必要な場合、上海市の国民経済及び社会発展企画、土地利用全体企画、都市農村企画と個別企画に適合したものでなければならない。住宅保障工事建設、旧都市区改築は、区(県)国民経済及び社会発展年度計画に盛り込むものとする。

第十条(家屋収用範囲の確定)

本細則第八条第(一)号乃至第(四)号規定に適合する建設プロジェクトの家屋収用が必要な場合、家屋収用範囲は、建設用地企画許可証に基づき確定する。

本細則第八条第(五)号規定に適合し、旧都市区の改築により家屋収用が必要な場合、家屋収用範囲は市建設行政管理部門が市家屋管理、発展改革、企画土地、財政等の行政管理部門及び係る区(県)人民政府と共同で確定する。

本細則第八条規定に適合するその他状況で家屋収用が必要な場合、家屋収用範囲は市家屋行政管理部門が係る行政管理部門、区(県)人民政府と共同で確定する。

第十一条(収用範囲が確定した後に実施してはならない行為)

家屋の収用範囲が確定した後、家屋収用範囲内で、家屋及びその付属物の新築、増築、改築、ならびに家屋、土地用途の変更等の補償費用を不当に増額させる行為を行ってはならず、規定に違反して実施した場合は、補償を与えない。

家屋収用範囲が確定した後、下記に列挙するいずれかの行為がある場合、規定違反の補償費用は追加しない。

- (一)新規の公有家屋の賃貸借関係を構築し、公有家屋の賃借世帯名を分列した場合。
- (二)家屋を譲渡し、財産分与し、分割し、贈与した場合。
- (三)工商営業登記を新たに追加、変更した場合。

(四)世帯の転入又は世帯の分離。

(五)その他不当に補償費用を増額させる行為。

係る行政管理部門及び機関が前項に列挙する事項を受理する時、これにより規定違反の補償費用が増加することはない旨の書面承諾を提出するよう被収用人、公有家屋の賃借人に要求するものとする。

家屋収用部門は本条第一項、第二項の要求を家屋収用範囲内で公告するとともに、書面で企画土地、工商、公安等の行政管理部門、不動産登記機関及び公有家屋賃貸者等の機関に通知するものとする。公告及び書面通知に一時停止期限を明記するものとする。一時停止期限は公告日より最長で1年を超えてはならない。

第十二条(旧都市区改築に関する意向確認)

旧都市区改築による家屋収用範囲確定後、家屋収用部門は、被収用人、公有家屋賃借人の改築意向を確認するものとする。90%以上の被収用人、公有家屋賃借人が同意した場合に、旧都市区改築を行うことができる。

第十三条(家屋調査登記)

家屋収用部門は家屋収用範囲内の家屋の権利帰属、場所、用途、建築面積等の状況に対する調査登記を行い、被収用人、公有家屋賃借人はこれに協力するものとする。調査結果は、家屋収用範囲内の被収用人、公有家屋賃借人に公表するものとする。

第十四条(未登記建築の調査、認定及び処理)

区(県)人民政府は、係る行政管理部門を組織して法により収用範囲内の未登記の建築に対する調査、認定及び処理を行うものとする。適法建築及び許可期限を超えていないと認定された臨時建築である場合、家屋収用部門が補償を与えるものとする。違法建築及び許可期限を超えていると認定された臨時建築である場合、補償を与えない。

第十五条(収用補償方案の策定及び論証)

家屋収用部門が収用補償方案を策定し、区(県)人民政府に報告する。収用補償方案には下記の内容が含まれるものとする。

- (一) 家屋収用と補償の法的根拠。
- (二) 家屋収用の目的。
- (三) 家屋収用の範囲。
- (四) 被収用家屋のタイプ及び建築面積の認定方法。
- (五) 家屋収用補償方式、基準及び計算方法。

- (六) 補助金及び奨励の基準。
- (七) 財産権交換用の家屋の基本状況及び選択購入方法。
- (八) 家屋収用評価機関の選定方法。
- (九) 家屋収用補償の契約締結期限。
- (十) 立退き期限及び立退き移行方式、移行期限。
- (十一) 受託する家屋収用事務所の名称。
- (十二) その他事項。

区(県)人民政府は関係部門を組織して、収用補償方案の論証を行い、家屋収用範囲内にて公布し、被収用人、公有家屋賃借人の意見を募るものとする。意見募集期限は 30 日を下つてはならない。このうち、旧都市区改築の必要により、家屋を収用する必要がある場合、区(県)人民政府は更に被収用人、公有家屋賃借人と弁護士等の公衆代表が参加する聴聞会を組織するものとする。

第十六条(方案の修正及び公布)

区(県)人民政府は意見募集状況及び公衆の意見に基づき修正した状況を速やかに公布するものとする。

第十七条(収用補償費用)

収用補償費用には金銭での補償用の資金及び財産権交換用の家屋が含まれる。金銭での補償用の資金は家屋収用決定を行う前に、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。財産権の交換に使用する家屋を引き渡す時、国の品質安全基準及び上海市住宅引渡使用許可の要求に適合し、且つ財産権が明瞭であり、権利負担がないものでなければならない。

第十八条(社会安定リスク評価)

家屋収用決定を下すまでに、家屋収用部門は区(県)の関係行政管理部門、町内会事務所、鎮(郷)人民政府と共同で、上海市の重大事項社会安定リスク評価の係る規定を参照して、社会安定リスク評価を行い、且つ区(県)人民政府に審査を申請するものとする。

第十九条(家屋収用決定)

家屋収用決定は、区(県)人民政府が下す。被収用人、公有家屋賃借人が 50 世帯以上である場合、区(県)人民政府常務会議にて討議を行なった上で決定するものとする。

第二十条(収用決定の公告)

区(県)人民政府は家屋収用決定を下した後速やかに公告するものとする。公告に収用補償方案及び行政不服再審査、行政訴訟権利等の事項を明記するものとする。

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) 2011 里兆法律事務所 (www.leezhao.com)

区(県)人民政府及び家屋収用部門は家屋収用と補償の周知、解釈作業を貫徹するものとする。

家屋が法により収用される場合、国有土地使用权も同時に回収される。

第二十一条(旧都市区改築収用の決定)

旧都市区改築により、家屋を収用する場合、家屋収用部門は収用決定後、被収用人、公有家屋賃借人が収用補償方案に基づき発効条件付きの補償協議書の締結を行うよう組織するものとする。締結期限内に規定の締結比率に達した場合、補償協議書は発効する。締結期限内に規定の締結比率に達しなかった場合、収用決定は執行を終了する。締結比率は区(県)人民政府が規定する。但し 80%を下回ってはならない。

第二十二条(収用決定の行政不服再審査及び訴訟)

被収用人、公有家屋賃借人が区(県)人民政府がなし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、法により行政訴訟を提起することもできる。

第三章 補償

第二十三条(収用補償協議書主体の確定)

家屋収用補償協議書は家屋収用部門と被収用人、公有家屋賃借人が締結するものとする。

被収用人、公有家屋賃借人は、収用決定をなした日に適法且つ有効な不動産権利証、公有家屋賃借証憑、公有非居住家屋賃貸借契約を以て世帯数を計算し、世帯ごとに補償する。

被収用人は、不動産権利証記載の所有者に準じ、公有家屋賃借人は公有家屋賃借証憑、公有非居住家屋賃貸借契約記載の賃借人に準じる。

第二十四条(評価機関の選定)

被収用家屋の価値は、相応する資格を有する不動産価格評価機関が家屋収用評価方法に基づき評価の上確定する。

不動産価格評価機関は被収用人、公有家屋賃借人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、家屋収用部門が、少数が多数に従うという原則に従い投票するよう被収用人、公有家屋賃借人を組織することで決定する、或は家屋収用部門又は被収用人、公有家屋賃借人がくじ引き、抽選等のランダム方式により確定することもできる。家屋収用部門は確定した不動産価格評価機関を公告するものとする。

不動産価格評価機関は独立して、客観的に、公正に家屋収用評価作業を行うものとし、いかなる機関及び個人もこれを干渉してはならない。

第二十五条(家屋収用価値評価)

被収用家屋の価値評価は被収用家屋の場所、用途、建築構造、新旧の度合い、建築面積及び敷地面積、土地権利等の要素を考慮したものでなければならない。

財産権交換に使用する家屋の価格について上海市に特段の規定がある場合を除き、財産権交換に使用する家屋の市場価値は第二十四条規定に基づき選定した不動産価格評価機関が評価の上確定するものとする。被収用家屋と財産権交換に使用する家屋の価値評価時点は家屋収用決定の公告日とする。

被収用人、公有家屋賃借人又は家屋収用部門が評価結果に異議がある場合、評価報告書を受取った日より10日以内に、不動産価格評価機関に対し評価の再審査を申請するものとする。被収用人、公有家屋賃借人又は家屋収用部門が不動産価格評価機関の再審査結果に異議がある場合、再審査結果を受取った日より10日以内に、市不動産評価士協会が組織した不動産評価専門家委員会に鑑定を申請するものとする。

第二十六条(居住家屋収用の補償方式)

居住家屋を収用する場合、被収用人、公有家屋賃借人は金銭での補償を選択することができ、家屋財産権交換を選択することもできる。

被収用人、公有家屋賃借人が家屋財産権交換を選択した場合、家屋収用部門は、財産権交換に使用する家屋を提供し、且つ被収用人、公有家屋賃借人と被収用家屋補償金額と財産権交換に使用する家屋価値との差額を計算の上、清算するものとする。

旧都市区改築により居住家屋を収用する場合、家屋収用決定を下した区(県)人民政府は、改築対象地域又は近辺地域の家屋を提供し、被収用人、公有家屋賃借人の選択に供し、且つ不動産市場価格に基づき差額を清算するものとする。近辺地域の範囲については、具体的には家屋収用部門が被収用人、公有家屋賃借人と収用補償方案の意見募集過程で確定する。

第二十七条(居住家屋収用の補償、補助金と奨励)

居住家屋を収用する場合、状況ごとに、本細則規定に基づき、被収用人、公有家屋賃借人に下記の補償、補助金を与える。

- (一) 被収用家屋の不動産市場評価価格。
- (二) 価格補助金。
- (三) 特定家屋タイプの生活空間面積補助金。
- (四) 居住することが困難な世帯への保障補助金。
- (五) 立退料及び臨時配置費用。

期限通りに契約を締結し、立ち退いた被収用人、公有家屋賃借人に対し、家屋収用部門は奨励を与えるものとし、具体的奨励基準は各区(県)人民政府が制定する。

第二十八条(居住家屋収用の補償、補助金計算基準)

被収用居住家屋の補償金額=評価価格+価格補助金とし、但し本細則に特段の規定がある場合、その規定に従う。

評価価格=被収用家屋の不動産市場評価単価×被収用家屋の建築面積。被収用家屋の不動産市場評価単価が評価平均価格を下る場合、評価平均価格に基づき計算する。

評価平均価格=被収用範囲内の居住家屋評価総額÷居住家屋総建築面積。評価平均価格の基準は、不動産価格評価機関が評価した上で算出し、家屋収用部門が収用範囲内で公表する。

価格補助金=評価平均価格×補助金係数×被収用家屋の建築面積。補助金係数は、0.3を超えないものとし、具体的基準は区(県)人民政府が制定する。

被収用家屋が旧式路地家屋、簡易家屋及びその他キッチン・バス・トイレは共同の家屋である場合、被収用家屋の補償金額に生活空間面積補助金が追加される。生活空間面積補助金=評価平均価格×補助金面積。生活空間面積補助金は家屋収用決定を行った日の合法且つ有効な不動産権利証、公有家屋賃借証憑に基づき、世帯数ごとの補助金を計算し、各証書の補助金面積基準は建築面積 15 平米を超えないものとし、具体的基準は区(県)人民政府が制定する。

第二十九条(政府規定の賃借料基準を執行する公有賃貸居住家屋収用の補償、補助金基準)

政府規定の賃借料基準を執行する公有賃貸居住家屋を収用し、被収用人が金銭での補償を選択した場合、賃貸借関係は終了し、被収用人への補償金額の計算公式:評価価格×20%とする。公有家屋賃借人への補償金額の計算公式:評価価格×80%+価格補助金とし、被収用家屋が旧式路地家屋、簡易家屋及びその他キッチン・バス・トイレは共同の家屋である場合、本細則規定に基づき、生活空間面積補助金を追加する。

政府規定の賃借料基準を執行する公有賃貸居住家屋を収用し、被収用人が家屋財産権交換を選択した場合、被収用人が公有家屋賃借人の配置を行い、賃貸借関係は引き続き維持される。被収用人への補償金額の計算公式:評価価格+価格補助金とし、被収用家屋が旧式路地家屋、簡易家屋及びその他キッチン・バス・トイレは共同の家屋である場合、本細則規定に基づき、生活空間面積補助金を追加する。

第三十条(政府規定の賃借料基準を執行する私有賃貸居住家屋を収用する場合の補償、補助金基準)

政府規定の賃借料基準を執行する私有賃貸居住家屋を収用する場合の被収用人への補償金額の計算公式:評価価格×100%とする。家屋賃借人への補償は第二十九条第一項の公有家屋賃借人への補償に関する規定に基づき執行する。

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) 2011 里兆法律事務所 (www.leezhao.com)

第三十一条(居住が困難である世帯への優先保障)

上海市の低所得者向け住宅の住宅面積に関する査定規定及び本条第二項規定の換算公式に基づき計算後、1人あたりの建築面積が22平米未満の居住が困難である世帯に対して、保障補助金を追加する。但し低所得者向け住宅政策を享受済の場合を除く。追加された保障補助金は財産権交換用の家屋の購入に充てることができる。

換算公式:被収用居住家屋補償金額÷換算単価÷居住が困難である世帯の人数。

保障補助金=換算単価×居住が困難である世帯の人数×22平米-被収用居住家屋補償金額。

換算単価は区(県)人民政府が公表する。

低所得者向け住宅政策規定条件に適合する居住が困難である世帯は、低所得者向け住宅を優先的に購入できる。

第三十二条(優先住宅保障の申請及び審査)

居住が困難である被収用人、公有家屋賃借人は所在する区(県)の住宅保障機関に居住困難の審査を申請し、且つ係る証明資料を提供するものとする。

区(県)住宅保障機関は、本細則及び上海市低所得者向け住宅の係る規定に基づき、居住が困難である世帯に対する認定を行い、且つ条件に適合すると認定された居住が困難である世帯及びその人数を収用範囲内で公示するものとし、公示期間は15日間とする。公示期間内に異議が出された場合、区(県)住宅保障機関は15日以内に審査の上公表する。

第三十三条(居住家屋収用のその他補助金基準)

居住家屋を収用し、被収用人、公有家屋賃借人が家屋財産権交換を選択した場合、財産権交換家屋引渡し前に、家屋収用部門が、臨時配置費用を支払う又は仮住宅を提供するものとする。

居住家屋の収用により立退きとなった場合、家屋収用部門は被収用人、公有家屋賃借人に対し立退料を支払うものとする。

臨時配置費用及び立退料の具体的基準は区(県)人民政府が制定する。

第三十四条(非居住家屋収用の補償)

非居住家屋を収用する場合、被収用人、公有家屋の賃借人は、金銭での補償を選択することができ、家屋財産権の交換を選択することもできる。

非居住家屋を収用する場合、被収用人、公有家屋賃借人に対し、以下の補償を行うものとする。

- (一) 被収用家屋の市場評価価格。
- (二) 設備の移転及び据付費用。
- (三) 回復させて使用することのできない設備の再購入原価に基づき新旧の度合いと合わせて算出した費用。
- (四) 生産営業停止の損失補償。

被収用人、公有家屋賃借人が期日どおりに立ち退いた場合、立退き奨励を与える。具体的な奨励基準は、区(県)人民政府が制定する。

第三十五条(生産営業停止損失補償)

非居住家屋の収用が原因で被収用人、公有家屋の賃借人が生産営業停止となった場合の損失補償基準は、被収用家屋の市場評価価格の10%にて確定する。

被収用人、公有家屋賃借人が自己の生産営業停止損失が被収用家屋の市場評価価格の10%を超えると判断した場合、家屋収用部門に対し家屋が収用される前三年の平均収益、生産営業停止期間等の斯かる証明資料を提供するものとする。家屋収用部門は、不動産価格評価機関に、生産営業停止による損失についての評価を依頼し、且つ評価結果に基づき補償を行うものとする。被収用人、公有家屋賃借人が評価結果に異議がある場合、本細則第二十五条第三項規定に基づき、再審査、鑑定を申請することができる。

第三十六条(政府規定の賃借料基準を執行する公有賃貸非居住家屋を収用する場合の補償基準)

政府規定の賃借料基準を執行する公有賃貸非居住家屋を収用し、被収用人が金銭での補償を選択した場合、賃貸借関係は終了し、被収用人への補償金額の計算公式: 評価価格×20%とし、公有家屋賃借人への補償金額の計算公式: 評価価格×80%とする。被収用人が家屋財産権交換を選択した場合、被収用人が公有家屋賃借人を配置し、賃貸借関係は引き続き維持される。

第三十七条(宗教団体所有の家屋を収用する場合の補償基準)

宗教団体所有の家屋を収用する場合、家屋収用部門は事前に宗教事務管理部門の意見を募り、且つ宗教団体と収用補償協議書を締結するものとする。

家屋行政管理部門が代理で賃借した宗教団体の家屋を収用する場合、賃貸借関係は終了する。居住家屋を収用する場合の補償方式と基準は本細則第三十条規定に基づき執行する。非居住家屋を収用する場合の被収用人への補償金額: 評価価格×100%とし、家屋賃借人への補償は第三十六条の公有家屋賃借人への補償に関する規定に基づき執行する。

第三十八条(法により代行管理をする家屋を収用する場合の補償基準)

家屋管理部門が法により代行管理する家屋を収用する場合、家屋収用部門は管理代行者と収用補償協議書を締結するものとする。収用補償協議書は、公証機関の公証を経て、収用家屋の係る資料の証拠保全手続きを公証機関にて行うものとする。補償方式と基準は、本細則第三十七条第二項の規定に基づき執行する。

第三十九条(抵当権が設定してある家屋を収用する場合の補償基準)

抵当権が設定してある家屋を収用する場合、抵当権設定者と抵当権者は国と上海市の不動産抵当権設定規定に基づき、抵当権設定及びその担保債権の処理問題について協議するものとする。

抵当権設定者と抵当権者が書面の協議書を締結した場合、家屋収用部門は協議書に基づき、被収用人に補償を与えるものとする。協議書締結に至らず、家屋収用部門が被収用人に対し金銭での補償を実行する場合、補償金を公証機関に供託するものとする。被収用人に対し家屋財産権交換を実行する場合、抵当権者は抵当物を変更することができる。

第四十条(補償協議書締結)

家屋収用部門が被収用人、公有家屋賃借人と本細則の規定に基づき、補償方式、補償金額及び支払期間、財産権交換に使用する家屋の場所、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又は仲裁を申し立てることができる。

第四十一条(立退き)

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うものとする。

家屋収用の決定を行った区(県)人民政府は被収用人、公有家屋賃借人に補償を行った後、被収用人、公有家屋賃借人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するものとする。

如何なる機関及び個人も暴力、威嚇又は規定に違反する水、熱、ガス、電気の供給及び道路通行中断等の不法な形で被収用人、公有家屋賃借人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。

第四十二条(補償決定及び行政不服再審査及び訴訟)

家屋収用部門が被収用人、公有家屋賃借人と収用補償方案確定の契約締結期限内に補償協議書を締結できなかった又は被収用家屋所有権者が不明確である場合、家屋収用部門が区(県)人民政府に報告する。区(県)人民政府は収用補償方案に基づき補償決定を行い、且つ家屋収用範囲内で公告するものとする。

補償決定は公平でなければならず、本細則第四十条第一項規定の補償協議書に関する事項が含まれるものとする。

居住家屋の収用に関する補償紛争について、家屋財産権交換又は家屋財産権交換と金銭での補償を結合させた方式で補償を行うことを決定するものとする。非居住家屋の収用に関する補償紛争について、家屋財産権交換、金銭での補償又は家屋財産権交換と金銭での補償を結合させた方式で補償することを決定できる。

被収用人、公有家屋賃借人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立てることができ、法により行政訴訟を提起することもできる。

第四十三条(補償決定の司法強制執行)

被収用人、公有家屋賃借人は法定期限内に行政不服再審査を申立てない、又は行政訴訟を提起せず、補償決定規定の期限内に立退きしない場合、家屋収用決定を行った区(県)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。

区(県)人民政府が人民裁判所に強制執行を申し立てる前に、法により書面にて被収用人、公有家屋賃借人に立退き義務を履行するよう催告するものとする。

人民裁判所に強制執行を申し立てる場合、区(県)人民政府は規定に基づき、補償決定を行った旨の係る文書、被申立人の基本状況に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、仮住宅の場所、面積等の書類を添えて提出するものとする。

第四十四条(居住家屋収用補償所得の帰属及び配置義務)

居住家屋を収用する場合、被収用人が金銭での補償金、財産権交換家屋を取得後、家屋使用者の配置を行うものとする。公有家屋賃借人が得た金銭での補償金、財産権交換家屋は、公有家屋賃借人及びその共同居住者の共有とする。

第四十五条(補償結果の公開)

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、且つ世帯別の補償結果を家屋収用範囲内の被収用人、公有家屋賃借人に対し公表するものとする。

区(県)監査機関は、収用補償費用の管理及び使用状況の監督を強化し、且つ監査結果を公表するものとする。

第四章 法的責任

第四十六条(政府部門職員の責任)

市家屋行政管理等の関係行政管理部門、区(県)人民政府及びその関係行政管理部門、家屋収用部門の職員が家屋収用と補償作業において、本細則規定の職責を履行しなかった、又は職権を濫用し、職責をおろそかにし、私利私欲を貪った場合、所属機関又は上級主管部門が

是正を命じ、通達を発し譴責する。損失が発生した場合、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。

第四十七条(暴力、威嚇等の方式で立退きを行った場合の責任)

暴力、威嚇又は規定に違反する水、熱、ガス、電気の供給及び道路通行を中断する等の不法な方式により被収用人、公有家屋賃借人の立退きを強制し、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。

第四十八条(法による収用を不法に妨害した場合の責任)

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。

第四十九条(補償費用関連違法行為の責任)

収用補償費用を着服、流用、無断分配、不払い、支払遅延した場合、是正を命じ、係る金額を取り戻し、違法所得を期限を定めて返還させ、係る責任機関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。

第五十条(評価機関の責任)

不動産価格評価機関又は不動産評価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、発給機関が期限付きの是正を命じ、警告し、不動産価格評価機関に対し5万元以上20万元以下の罰金を併科し、不動産評価士に対して1万元以上3万元以下の罰金を併科し、且つ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

第五十一条(関係用語の意味)

本細則における下記に列挙する用語の意味:

- (一)被収用人とは、被収用家屋の所有権者を指す。
- (二)公有家屋賃借人とは、政府規定の賃借料基準を執行し、公有家屋財産権者又は管理

人と賃貸借関係を構築した個人及び機関を指す。

(三)共同居住者とは、家屋収用決定をなす際、被収用家屋に常住戸籍を有し、且つ実際の居住生活が1年以上(特殊な状況を除く)であり、且つ上海市にその他の住宅がない又はその他住宅があるが居住が困難である者を指す。

(四)家屋使用者とは、実際に家屋を占有する機関又は個人を指す。

第五十二条(施行日)

本細則は公布日より施行する。2001年10月29日市人民政府令第111号公布の「上海市都市家屋立退き管理実施細則」、2006年7月1日市人民政府令第61号公布の「上海市都市家屋立退き面積標準家屋交換配置すべき人口認定弁法」は同時に廃止する。「国有土地上家屋収用と補償条例」施行前に既に法により家屋立退き許可証取得済のプロジェクトは引き続き従来の規定を援用して取扱う。但し区(県)人民政府は関係政府部門に強制立退きを命じてはならない。