

「国有土地使用権契約が紛糾した 案件に関する法律問題の解釈について」

2005年7月15日

日本貿易振興機構(ジェトロ) 上海センター 編

本資料のご利用にあたって

本資料は仮訳の部分を含みます。ジェトロでは情報・データ・解釈等をできる限り正確に記すよう努力しておりますが、本資料で提供した情報等の正確性についてジェトロが保証するものではないことを予めご了承下さい。なお、中国政府が発表した原文については、法令名をクリックすることでご参照いただけます。

国有土地使⽤権契約が紛糾した案件に関する法律問題の解釈について

(2004年11月23日最高人民法院審判委員会第1334次会議採択)

法釈[2005]5号

2005年6月18日付けで国有土地使⽤権に関する最高人民法院公告が出され、2005年8月1日より施行されることとなりました。

ポイントは「無許可の開発(手続き不遵守の土地取引)は無効」を徹底することといえます。

2003年来、国有土地使⽤権(あるいは未転用の土地問題)に関して紛糾していた問題解決に一定の方向性が示されたこととなります。

自社用地が正規の手続きを経て国有土地使⽤権譲渡契約を締結しているか否か改めてご留意ください。

トラブル例;プロモーターに勧められるまま土地使⽤権譲渡仮契約を締結したが、設立登記が完了しても農地からの土地転用許可がでないため工場建設の目処がたたない
仮契約の段階で必ず国有土地使⽤権証の有無を確認。また、仮契約を本契約にする際には所在地国有土地資源管理局で契約を締結しますので、相手方に手続きを促すことで正規手続きを担保。好転しない場合は本公告に基づき解除、損害賠償請求。

概要は以下のとおりです。

8月1日以前において、開発区管理委員会等が行った土地使⽤権の有償譲渡について、市・県人民政府土地管理部門の追認が得られない場合は、当該土地譲渡契約は無効。(管理委員会について;第二条参照、土地使⽤権者について;第十一条参照)

市、県政府の批准同意を経て協議方式により土地使⽤権譲渡を行う場合、土地使⽤権譲渡金が契約当時の国家規定で確定された最低価格よりも低い場合は当該価格条項は無効とする。

当事者は契約当時の市場評価額によることを求めることができる。譲受人が市場評価額補充に不同意の場合は契約の解除を請求でき、造成損失等については過失責任に応じて当事者が負担する。(第三条参照)

譲受人が勝手に約定した土地用途を変えた場合は譲渡人は契約解除を請求できる。(第六条参照)

全文は28条で構成されています