

## 投資情報 Q&A

### Q:不動産登記制度の変更内容について教えてください

#### ～「不動産登記暫定条例」の公布～

A:2014年11月24日に「不動産登記暫定条例」(国务院令第656号、以下“本条例”と表記)が公布され、2015年3月1日に施行されます。従来は対象不動産ごとに登記機関や登記内容が異なっていましたが、本条例では、国土資源部門が不動産登記管理の主管部門として統一登記制度の確立を目指すと共に、不動産登記情報のプラットフォームの構築を進めるとしています。

本条例が施行された背景として、まず2007年に施行された「物権法」(主席令第62号)が挙げられます。物権法では不動産に対する統一登記制度の確立を謳っていたにもかかわらず、その後、2008年2月から「土地登記弁法」(国土資源部[2007]第40号令)、2008年7月から「家屋登記弁法」(建設部[2008]168号令)が施行されるなど、各部門による登記弁法の制定が相次ぎ、登記管理の統一化には程遠い状況でした。

実務的にも、これまでは外商投資企業が自社工場を建設した場合、“国有土地使用証”を国土資源部門より、次に“家屋所有権証”を建設部門より取得する必要がありました。また、農村では同一不動産に対して4部門(国土資源部門、建設部門、農業部門、林業部門)での登記が必要なケースも見受けられました。このような重複登記において登記内容の齟齬や漏れが生じ、権利帰属の不明確さに起因する係争なども見られていたため、統一登記制度の確立が求められていました。

#### ■ 登記対象

本条例では、“不動産とは、土地、海域及び建屋、林木等の定着物を目指す”と定義しており、右図に該当する不動産の権利について登記を行うとしています。

外商投資企業では、自社で用地を取得し工場を建設する場合と、開発区等よりレンタル工場等を賃借する場合があります。前者の場合には、本条例の適用対象となる国有土地使用権<sup>1</sup>の取得が前提であり、右図の登記対象の“建設用地の使用権”がこれに該当します。更に、建物の所有権も登記対象となります。

- 集団土地の所有権
- 建屋等の建築物、構築物の所有権
- 森林、材木の所有権
- 耕地、林地、草地等の土地の請負経営権(中国語:承包経営権)
- 建設用地の使用権
- 住宅用地の使用権
- 海域の使用権
- 地役権
- 抵当権
- 法律が登記を必要と規定するその他の不動産権

<sup>1</sup> 国有土地使用権は、有償土地使用権と無償割当土地使用権に大別される。前者のみに譲渡、賃貸、抵当権の設定が認められるが、外商投資企業による無償割当土地使用権の取得は中国側出資者による現物出資以外には原則として認められない。

従来は、建物の施工後に土地建物を一体として不動産管理局に登録し直し、建設部門(実務的には建設部門に属する“房地產交易中心”等)により房地產権証の発行を受けていました。しかし本条例では、“国土資源主管部門が全国の不動産登記業務の指導、監督に責任を負い、県級以上の地方人民政府が一つの部門を当該行政区域の不動産登記機構として確定する<sup>2</sup>”旨を定めています。従いまして、本条例の施行後は、国土資源部門が中央レベルでの主管部門となる一方で、地方の不動産登記機構が国有土地使用权、建屋の所有権登記等の登記実務を行い、県級以上の地方人民政府が当該登記業務の責任を負うこととなります。

### ■ 登記申請

本条例では、企業は不動産所在地の県級人民政府の不動産登記機構にて登記申請を行い、同機構の審査を経て、不動産の権利帰属証書(中国語:不動産権属証書)或いは登記証明が発給されます。また、登記の完了時点は登記事項の不動産登記簿への記載時となることが定められています。更に今後、全国規模で統一的な不動産登記簿を構築するとしており、当該登記簿には以下項目が記載されることとなります。

- 不動産の位置、住所、空間区分、面積、用途等の自然状況
- 不動産権利の主体、類型、内容、出所、期限、権利変更等の権利帰属の状況
- 不動産権利に関する制限、注意事項
- その他関連事項

また、売買、抵当権設定等により不動産登記を申請する場合には、当事者双方が共同で申請しなければならないとしていますが、以下の状況に該当すれば、一方の当事者単独による申請が認められています。

- 未登記不動産の初回登記を申請する場合
- 相続、遺贈を受け不動産権利を取得する場合
- 人民法院、仲裁委員会の効力を有する法律文書或いは人民政府の効力を有する決定等により、不動産権利を設定、変更、譲渡、焼失する場合
- 権利者の姓名、名称或いは自然状況に変更が発生し、変更登記を申請する場合
- 不動産の消失或いは権利者の不動産権利の放棄により、抹消登記を申請する場合
- 修正登記或いは異議登記を申請する場合
- その他、法律行政法規の規定により、一方の当事者単独での申請を可能とするその他の状況

<sup>2</sup> 本条例では、不動産登記機構を地方の国土資源部門、建設部門(或いはその他の部門)のいずれに設置するのかを明確には定めていない。

尚、国土資源主管部門は関連部門と共同で統一的な“不動産登記情報管理基礎プラットフォーム(以下、“同プラットフォーム”と省略)“を構築し、不動産登記機構により入力される登記情報を、同プラットフォームを通じて、国、省、市、県の各レベルで共有するとしています。

但し、本条例では不動産登記機構に関する詳細を始め、登記手順や同プラットフォームの構築などの具体的な内容を定めておらず、詳細は補充通達の公布を待つ必要があります。

### ■ 登記情報の閲覧、保護

本条例では、権利者、利害関係者であれば不動産登記資料の照会、複製が可能と定めています。一方、単位、個人が不動産登記資料を照会する場合には、まず不動産登記機構へ照会目的を説明しなければならず、照会により得た不動産登記資料をその他の目的で使用することも認められていません。また、権利者の同意を経ずに、照会で得た不動産登記資料を漏洩してはならないとも定められており、漏えい行為或いは当該情報の不適切な利用による他者への損害が生じた場合には、賠償責任等を負うため、注意が必要です。

### ■ 留意点及び今後の動向

本条例では、施行後も引続き、既存の各種不動産の権利帰属証書及び不動産登記簿は有効である旨が定められており、現状、外商投資企業等が有する国有土地使用権証等に対し、変更手続きを求めています。

しかし今後、不動産の新たな登記、変更登記等を予定する企業は注意が必要です。本条例では、不動産登記の際の窓口となる“不動産登記機構”の詳細を始め、登記手順や同プラットフォームの構築に関する具体的な情報は定められていません。また、現時点では「土地登記弁法」、「家屋登記弁法」等は廃止されていないものの、本条例では“本条例の施行前に公布した不動産登記に関連する行政法規の規定と本条例の規定が一致しない場合、本条例規定に基づく”と定めています。

本条例では“国土資源主管部が実施細則を関連部門と共同で制定する”としていますので、今後、登記手続きの具体的手順が明確化されると考えられるため、注意が必要です。

尚、既に工商登記情報や税関登記情報については公示プラットフォームが構築され<sup>3</sup>、利害関係者の有無を問わず閲覧が可能となっていますが、前述の通り、不動産の登記情報開示は限定されている状況です。しかし、国土資源部は 2017 年を目途に不動産登記情報の公開検索プラットフォームの開始を目指しており<sup>4</sup>、将来的には不動産登記情報が公示されると共に、その検索も可能となる予定ですので、利便性の向上が期待できます。

<sup>3</sup> 工商行政管理局は“企業情報公示システム”を立ち上げている。同システムの詳細は「トーマツ チャイナ ニュース Vol.134(2014 年 1 月号)、Vol.143(2014 年 10 月号)」を参照のこと。

税関は“中国税関企業輸出入信用情報公示プラットフォームを立ち上げている。同プラットフォームの詳細は、「トーマツ チャイナ ニュース Vol.144(2014 年 11 月号)」を参照のこと。

<sup>4</sup> 参照情報: 中国政府網「国土部: 2017 年実現不動産登記信息公开查詢」。

トーマツグループは日本におけるデロイト トウシュ トーマツ リミテッド(英国の法令に基づく保証有限責任会社)のメンバーファームおよびそれらの関係会社(有限責任監査法人トーマツ、デロイト トーマツ コンサルティング株式会社、デロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザー株式会社および税理士法人トーマツを含む)の総称です。トーマツグループは日本で最大級のビジネスプロフェッショナルグループのひとつであり、各社がそれぞれの適用法令に従い、監査、税務、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザー等を提供しています。また、国内約 40 都市に約 7,800 名の専門家(公認会計士、税理士、コンサルタントなど)を擁し、多国籍企業や主要な日本企業をクライアントとしています。詳細はトーマツグループ Web サイト([www.deloitte.com/jp](http://www.deloitte.com/jp))をご覧ください。

Deloitte(デロイト)は、監査、税務、コンサルティングおよびファイナンシャル アドバイザーサービスを、さまざまな業種にわたる上場・非上場のクライアントに提供しています。全世界 150 を超える国・地域のメンバーファームのネットワークを通じ、デロイトは、高度に複合化されたビジネスに取り組むクライアントに向けて、深い洞察に基づき、世界最高水準の陣容をもって高品質なサービスを提供しています。デロイトの約 200,000 人を超える人材は、“standard of excellence”となることを目指しています。

Deloitte(デロイト)とは、英国の法令に基づく保証有限責任会社であるデロイト トウシュ トーマツ リミテッド(“DTTL”)ならびにそのネットワーク組織を構成するメンバーファームおよびその関係会社のひとつまたは複数指します。DTTL および各メンバーファームはそれぞれ法的に独立した別個の組織体です。DTTL(または“Deloitte Global”)はクライアントへのサービス提供を行いません。DTTL およびそのメンバーファームについての詳細は [www.deloitte.com/jp/about](http://www.deloitte.com/jp/about) をご覧ください。

本資料は皆様への情報提供として一般的な情報を掲載するのみであり、その性質上、特定の個人や事業体に具体的に適用される個別の事情に対応するものではありません。また、本資料の作成または発行後に、関連する制度その他の適用の前提となる状況について、変動を生じる可能性もあります。個別の事案に適用するためには、当該時点で有効とされる内容により結論等を異にする可能性があることをご留意いただき、本資料の記載のみに依拠して意思決定・行動をされることなく、適用に関する具体的事案をもとに適切な専門家にご相談ください。

Member of  
**Deloitte Touche Tohmatsu Limited**

© 2015. For information, contact Deloitte Touche Tohmatsu LLC, Deloitte Tohmatsu Tax Co.