

# 都市不動産管理法

1994年7月5日 第8回全国人民代表大会常務委員会第8回会議採択  
2007年8月30日 第10回全国人民代表大会常務委員会第29回会議第一次改正  
2009年8月27日 第11回全国人民代表大会常務委員会第10回会議第二次改正  
2019年8月26日 第13回全国人民代表大会常務委員会第12回会議第三次改正

## 目次

第1章 総則(第1条～第7条)
第2章 不動産開発用地
第1節 土地所有権の設定(第8条～第22条)
第2節 土地所有権の割当(第23条～第24条)
第3章 不動産開発(第25条～第31条)
第4章 不動産取引
第1節 一般規定(第32条～第36条)
第2節 不動産の譲渡(第37条～第46条)
第3節 不動産抵当(第47条～第52条)
第4節 建物賃貸借(第53条～第56条)
第5節 仲介サービス機構(第57条～第59条)
第5章 不動産権利登記の管理(第60条～第63条)
第6章 法律責任(第64条～第71条)
第7章 附則(第72条～第73条)

## 第1章 総則

第1条 この法律は、都市不動産の管理を強化し、不動産市場の秩序を維持し、不動産権者の正当な権利と利益を保護し、不動産産業の健全な発展を促進するために制定する。

第2条 中華人民共和国の都市計画区域内の国有土地(以下「国有土地」という。)の範囲内で不動産開発用地の土地所有権を取得し、不動産開発及び不動産取引を行い、不動産管理を行う場合には、この法律を遵守しなければならない。

2 この法律において「建物」とは、土地上の家屋等の建築物及び構造物をいう。

3 この法律において「不動産開発」とは、この法律に基づく国有土地の使用権を取得した土地に基礎施設及び建物を建設する行為をいう。

4 この法律でいう「不動産取引」には、不動産の設定、不動産担保及び建物賃貸借を含む。

第3条 国家は、法律に基づき、国有土地の有償かつ有期限の使用制度を実施する。ただし、この法律で定める範囲において国有土地の使用権を国が割り当てる場合を除く。

第4条 国家は、社会・経済発展の水準に応じて、住宅建設の発展を支援し、住民の生活環境を逐次改善する。

第5条 不動産権者は、法令及び行政規則を遵守し、法律に従い納税しなければならない。不動産権者の正当な権利と利益は法律で保護され、いかなる単位又は個人も侵害してはならない。

第6条 国家は、公共利益のために国有土地の単位又は個人の建物を収用し、法律に基づき解体補償を与え、被収用者の正当な権利と利益を保護することができる。その具体的方法は国務院が定める。

[2007年新設]

第7条 国務院の建設管理部門及び土地管理部門は、国務院が定める権限に基づきその職務を遂行し、緊密に協力し、全国の不動産業務を管理する。

2 県級以上の地方人民政府の財産管理及び土地管理部門の設立及びその権限は、省、自治区及び直轄市の地方人民政府が決定する。

## 第2章 不動産開発用地

### 第1節 土地使用権の設定

第8条 土地使用権の設定(原文は「出讓」とは、国有土地の使用権(以下、「土地使用権」という。)を一定期間、土地使用者に設定し、土地使用権の設定金を国に支払う行為をいう。

第9条 都市計画区域内の集団所有の土地は、法律で定めるところにより国有土地に収用された後、その国有土地の使用権を有償で設定することができる。ただし、法律に特段の定めがある場合を除く。

[2009年ただし書追加]

第10条 土地使用権の設定は、土地利用全体計画、都市計画及び年度建設用地計画に適合しなければならない。

第11条 県級以上の地方人民政府が不動産開発のために土地使用権を設定する場合、省級以上の人民政府が定める管理指標に従い、土地使用権の年間総面積計画を策定し、国務院が定めるところにより、国務院に報告し、又は地方人民政府の承認を受けなければならない。

第12条 土地使用権の設定は、市及び県の人民政府によって計画され、手続に従い実施される。設定される土地、用途、年数及びその他の条件は、市及び県の人民政府の土地管理部門が都市計画・建設・不動産管理部門と協議して共同で計画を策定し、国務院が定めるところにより、承認権限を有する人民政府の承認を得て、市及び県の人民政府の土地管理部門が実施しなければならない。

2 直轄市の県の人民政府及びその関連部門は、直轄市の人民政府が定めるところにより、前項に規定する権限を行使する。

第13条 土地使用権の設定は、競売、入札又は双方協議方式によって行うことができる。

2 商業、観光、娯楽及び高級住宅用地は、条件付で競売又は入札によって行わなければならない。条件を付さない場合、競売及び入札の方法によることができず、双方協議方式によることができる。

3 双方協議方式により土地使用権を設定する場合、設定金は、国家が定めるところにより確定した最低価格を下回ってはならない。

第14条 土地使用権の設定の最高年限は、国務院が定める。

第15条 土地使用権の設定は、書面による設定契約を締結しなければならない。

2 土地使用権の設定契約は、市及び県の人民政府の土地管理部門と土地使用者によって締結される。

第 16 条 土地使用者は、設定契約に従い、土地使用者の設定金を支払わなければならない。土地管理部門は、設定契約に規定されている土地使用者の設定金が支払われない場合には、契約を解除し、契約違反に対する補償金を請求することができる。

第 17 条 土地使用者が設定契約に従い土地使用者の設定金を支払った場合、市及び県の人民政府の土地管理部門は、設定契約に従い設定された土地を引き渡さなければならない。設定契約に規定された土地が引き渡されない場合、土地使用者は、契約を解除する権利を有する。この場合、土地管理部門は、土地使用者の設定金を返還する。土地使用者は併せて違約賠償を請求することができる。

第 18 条 土地使用者は、土地使用者の設定契約で合意された土地利用を変更する必要がある場合には、市及び県の人民政府の都市計画管理部門の同意を得て、土地使用者設定契約の変更契約を締結し、又は土地使用者設定契約を再締結し、それに応じて土地使用者の設定金を調整しなければならない。

第 19 条 土地使用者の設定金は、都市基礎施設の建設及び土地開発のための予算に全額を拠出しなければならない。土地使用者の設定金の支払及び使用に関する具体的な方法については、国務院が定める。

第 20 条 国家は、土地使用者が法律に従い取得した土地使用者を、設定契約で合意された使用年数が満了する前に回収しないものとし、例外的な状況においては、社会的公共利益の需要に基づき、法的手続に従い事前に回収することができる。この場合、土地利用者による土地の実際の使用の年数と土地開発の実際の状況に応じて、相応の補償を行うものとする。

第 21 条 土地使用者は、土地の滅失により終了する。

第 22 条 土地使用者の設定契約で定める使用年数の満了後も土地使用者が土地を使用し続ける必要がある場合には、満了の 1 年前までに更新を申請しなければならない。当該申請は、その土地を社会公共の利益のために回収する必要がある場合を除き、承認される。更新の承認を受けた場合、土地使用者の設定契約を再締結し、規定に従い土地使用者の設定金を支払わなければならない。

2 土地使用者の設定契約で合意された使用年数が満了し、土地使用者が更新を申請しない場合又は更新を申請したが、前項の規定により承認されなかった場合、土地使用者は、国家が無償で回収する。

## 第2節 土地所有権の割当

第23条 土地所有権の割当とは、県級以上の人民政府が法律に基づき承認し、土地使用者が補償、生活安定等の費用を支払った後、土地を引き渡して使用させること又は土地所有権を無償で土地使用者に設定する行為をいう。

2 この法律の規定により土地所有権を割当方式により取得する場合、法令及び行政規則に特段の定めがある場合を除き、使用期間の制限はないものとする。

第24条 次に掲げる建設用地の土地所有権が必要な場合、県級以上の人民政府は、法律に基づき割当を承認することができる。

- (1) 国家機関及び軍事用地
- (2) 都市基礎施設用地及び公益事業用地
- (3) エネルギー、輸送、水利その他の事業のための国家支援のための土地
- (4) 法令及び行政規則で定めるその他の用地

## 第3章 不動産開発

第25条 不動産開発は、都市計画を厳格に実施し、経済効果、社会的利益、環境利益の統一の原則に従い、包括的な計画、合理的な配置、包括的な開発及び建設を支援しなければならない。

第26条 不動産開発のための土地所有権を設定方式により取得した場合、土地所有権の譲渡契約で定める土地利用及び開発開始期間に従い土地を開発しなければならない。譲渡契約で合意された着工日を1年を超えて開発を開始しない場合、土地所有権の設定金の20%以下の土地遊休料を徴収することができ、2年間開発が開始されていない場合、土地所有権を償で回収することができる。ただし、不可抗力又は政府の関係部門行為若しくは開発開始に必要な事前作業により開発開始が遅延した場合を除く。

第27条 不動産開発事業の設計、建設は、国家の関係基準及び仕様に適合しなければならない。

2 不動産開発事業が完了したときは、検収に合格した後、引渡を受けて使用することができる。

第28条 法律に基づき取得した土地所有権は、この法律及び関連法令及び行政規則で定めるところにより、株式への出資、合資、合作により不動産の開発及び運営を行うことができる。

第 29 条 国家は、不動産開発企業が住宅を開発・建設するよう奨励し、支援するために、税制上の優遇措置を講じる。

第 30 条 不動産開発企業とは、営利を目的として不動産の開発及び経営に従事する企業をいう。不動産開発企業を設立するためには、次に掲げる要件を満たさなければならない。

- (1) 自己の名称及び組織構造を有すること
- (2) 一定の事業場を有すること
- (3) 国務院が定める登録資本を有すること
- (4) 十分な専門技術職員を有すること
- (5) その他法令及び行政規則で定める要件

2 不動産開発企業を設立するためには、工商行政管理部門に登録を申請しなければならない。工商行政管理部門は、この法律に定める要件を満たした者を登録し、事業免許を交付しなければならない。この法律に定める要件を満たさない者は、登録されない。

3 有限責任会社又は有限責任会社を設立して不動産の開発及び経営に従事する場合には、会社法の関連規定を適用しなければならない。

4 不動産開発企業は、営業免許の取得後 1 ヶ月以内に、登録機関が所在する県級以上の地方人民政府が定める部門に登録しなければならない。

第 31 条 不動産開発企業の登録資本金と総投資額の比率は、国家の関連規定に適合しなければならない。

2 不動産開発企業が不動産を段階的に開発する場合、分割投資額は事業の規模に適合し、土地使用権の設定契約の約定に従い、事業建設のために予定通りに資金を投入しなければならない。

## 第 4 章 不動産取引

### 第 1 節 一般規定

第 32 条 不動産の譲渡又は抵当の場合、建物の所有権と当該建物の占有範囲内の土地使用権は、同時に譲渡され、又は抵当に供されるものとする。

第 33 条 基準地価、標定地価及び各種建物の再建築価格は、定期的に決定して公表しなければならない。その具体的方法は国務院が定める。

第 34 条 国家は、不動産価格評価制度を施行する。

2 不動産価格評価は、公正、公平、公開の原則に従い、国家が定める技術基準及び評価手続に従い、基準地価、標定地価及び各種建物の再建築価格に基づき、現地市場価格を参考にして評価を行うものとする。

第 35 条 国家は、不動産取引価格申告制度を施行する。

2 不動産権者が不動産を譲渡する場合、県級以上の地方公共団体が定める部門に取引価格を正直に申告し、虚偽の申告をしてはならない。

第 36 条 不動産の譲渡又は抵当の場合、当事者は、この法律の第 5 章の規定に従い権利の登記をしなければならない。

## 第 2 節 不動産の譲渡

第 37 条 不動産の譲渡とは、不動産権者が売買、贈与その他の適法な手段によって不動産を他者に譲渡する行為をいう。

第 38 条 次に掲げる不動産は、譲渡することができない。

- (1) 土地所有権を設定方式により取得した場合であって、この法律第 39 条に規定する条件を満たさないもの
- (2) 司法機関及び行政機関が法律に基づき不動産権を差押その他の制限することを決定したものの
- (3) 法律に基づき土地所有権を回収するもの
- (4) 共有不動産であって、他の共有者の書面による同意がないもの
- (5) 権利に争いがあるもの
- (6) 法律に基づき権利証明書を登録しないもの
- (7) その他法令及び行政規則により譲渡が禁止されているもの

第 39 条 土地所有権を設定方式により取得した場合、不動産の譲渡は、以下の条件を満たさなければならない。

- (1) 譲渡契約に規定されている土地所有権の全額を支払い、土地所有権証明書を取得すること。

(2) 譲渡契約に従って投資・開発を行い、住宅建設事業にあつては、開発投資総額の25%以上を完成するものとし、土地開発事業にあつては、工業地その他の建設用地を形成すること。

2 不動産の譲渡に当たり既に建物が建設されている場合、建物所有権証明書も引き渡さなければならない。

第40条 土地所有権を割当方式により取得した場合、不動産の譲渡は、国务院が定めるところにより、承認の権限を有する人民政府に申請して審査及び承認を受けるなければならない。承認権限を有する人民政府が譲渡を承認した場合、譲受人は、土地所有権の譲渡の手続きを行い、国家の関係規定に従い土地所有権の譲渡金を支払わなければならない。

2 割当方式により取得した土地所有権に係る不動産の譲渡を承認する権限を有する人民政府は、国务院が定めるところにより、土地所有権の譲渡手続きを行わない旨を決定することができる。この場合、譲渡人は、国务院が定めるところにより、不動産の譲渡による収入から得た土地収益を国家に上納し、又はその他の処理を行うものとする。

第41条 不動産の譲渡は、土地所有権の取得方法を定めた書面による譲渡契約の締結によつてしなければならない。

第42条 不動産の譲渡においては、土地所有権の譲渡契約で定めた権利及び義務が移転する。

第43条 土地所有権を譲渡により取得した場合、不動産の譲渡後、その土地所有権の使用年数は、当初の土地所有権の設定契約で約定された使用年数から、当初の土地使用者が使用した期間を差し引いた残存年数とする。

第44条 設定方式により取得した土地所有権に係る不動産が譲渡された後、譲受人が当初の土地所有権の設定契約で約定された土地の用途を変更する場合には、当初の設定をした市及び県の人民政府の都市計画管理部門の同意を得て、土地所有権設定契約の変更契約を締結し、又は土地所有権設定契約を再締結し、それに応じて土地所有権の設定金を調整しなければならない。

第45条 商品住宅の事前販売は、次に掲げる要件を満たさなければならない。

(1) 土地所有権設定金の全額を支払い、土地所有権の証明書を取得すること

(2) 建設工事の計画許可を得ていること

(3) 事前販売された商品住宅の計算において開発・建設に投入された資金が事業建設の総投資額の25%以上に達し、建設の進捗と完成納期が既に確定していること



(4) 県級以上の人民政府の不動産管理部門に事前販売登録を行い、商品住宅の事前販売許可証明書を取得すること

2 商品住宅の事前販売者は、国家の関係規定に従い、県級以上の人民政府の不動産管理部門及び土地管理部門に事前販売契約を報告して、登録しなければならない。

3 商品住宅の事前販売からの収入は、関連する事業の建設に使用品しなければならない。

第 46 条 商品住宅の事前販売の場合、商品住宅の事前購入者が購入した未完成の事前販売商品住宅の転売については、国務院が定めるところによる。

### 第 3 節 不動産抵当

第 47 条 不動産抵当とは、抵当権設定者が適法な不動産を譲渡しない方法で抵当権者に債務履行の担保として提供する行為をいう。債務者が債務を履行しない場合、抵当権者は、抵当権が設定された不動産の競売で得られた所得から法律で定めるところにより優先的に支払を受ける。

第 48 条 抵当権は、適法に取得した建物の所有権とその建物の占有範囲内の土地使用権と併せて設定することができる。

2 設定方式により取得した土地使用権は、抵当権を設定することができる。

第 49 条 不動産抵当は、土地使用権証書及び建物所有権証書に基づき処理しなければならない。

第 50 条 不動産抵当は、抵当権設定者と抵当権者が書面による抵当契約を締結してしなければならない。

第 51 条 不動産抵当権が設定された土地使用権が割当方式によって取得されたものである場合、抵当権者は、法律により当該不動産が競売された後、競売で得られた所得から、その土地使用権の設定金に相当する金額を支払った後、優先的に弁済を受けることができる。

第 52 条 不動産抵当契約の締結後、土地上に新たに建築された建物は抵当財産に属しない。抵当権者は、抵当不動産を競売に付す必要がある場合、法律で定めるところにより、土地上に新たに建築された建物と抵当不動産を一括して競売に付すことができる。ただし、抵当権者は、新しい建物の競売による収益について優先して弁済を受ける権利を有しない。

#### 第4節 建物賃貸借

第53条 建物賃貸借とは、建物の所有者が賃貸人として賃借人にその建物を賃貸し、賃借人が賃貸人に賃料を支払う行為をいう。

第54条 建物賃貸借を行うときは、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間、賃貸借の目的、賃貸価格、修繕責任その他の権利及び義務に関する書面による賃貸契約を締結して、建物管理部門に登録しなければならない。

第55条 住宅用建物の賃貸借は、国家及び住宅が所在する都市の人民政府が定める賃貸政策に適合しなければならない。賃貸用住宅の建設及び管理活動に当たっては、賃貸借の当事者双方が賃料その他の賃貸条件について協議して定めなければならない。

第56条 営利目的で建物を所有する者が割当方式により土地使用权を取得した国有土地の上に建物を建築して賃貸借する場合には、賃料に含まれる土地収益を国家に上納する。その具体的な方法は国务院が定める。

#### 第5節 仲介サービス機構

第57条 不動産仲介サービス機構には、不動産コンサルティング機構、不動産価格評価機構、不動産仲介機構等が含まれる。

第58条 不動産仲介サービス機構は、次に掲げる条件を満たさなければならない。

- (1) 自己の名称と組織構造を有すること
- (2) 一定のサービス提供場所を有すること
- (3) 必要な財産及び資金を有すること
- (4) 十分な数の専門家を有すること
- (5) その他法令及び行政規則に定める条件

2 不動産仲介サービス機関は、工商行政管理部門に設立登録を申請し、事業免許を取得した後でなければ開業することができない。

第59条 国家は、不動産価格評価者の資格制度を施行する。

#### 第5章 不動産権利登記の管理

第 60 条 国家は、土地所有権及び建物所有権の登記及び証書発行の制度を施行する。

第 61 条 土地所有権を設定又は割当方式により取得する場合、県級以上の地方人民政府の土地管理部門に登記を申請し、県級以上の地方人民政府の土地管理部門による確認を経て、同級の人民政府が土地所有権証書を発行しなければならない。

2 法律により取得した不動産開発用土地に建物を建設する場合、土地所有権証書に基づき県級以上の地方人民政府の建物管理部門に登記を申請し、県級以上の地方人民政府の建物管理部門による確認を経て、建物所有権証書が発行される。

3 不動産を譲渡又は変更しようとするときは、県級以上の地方人民政府の建物管理部門に建物変更登記を申請し、変更後の建物所有権証書に基づき、同級の人民政府の土地管理部門に土地所有権変更登記を申請し、同級の人民政府の土地管理部門による確認を経て、同級の人民政府が土地所有権証書を交換又は変更しなければならない。

4 法律に別段の定めがある場合には、関係法令の規定により処理するものとする。

第 62 条 不動産を抵当に付すときは、県級以上の地方人民政府が定める部門に抵当権の登記をしなければならない。

2 抵当不動産の処分により取得した土地所有権及び住宅所有権については、本章の規定により経過登記を行う。

第 63 条 省、自治区及び直轄市の人民政府の確定を経て、県級以上の地方人民政府は、建物管理及び土地管理を統一的に担当する部門に統一的な不動産権証書の作成、発行を行わせることができる。この場合、この法律第 61 条の規定により、建物の所有権と当該建物が占有する範囲内の土地の土地所有権の確認及び変更は、不動産権証書に分別して記載する。

第 64 条 この法律第 11 条又は第 12 条の規定に違反して、不動産開発のための土地所有権を無断譲渡した場合又は無断譲渡を承認した場合、上位機関又はその土地が所在する単位は、責任のある関係者に行政処分を科すものとする。

第 65 条 この法律第 30 条の規定に違反して、事業免許を取得し、不動産開発事業に無断で従事する者に対しては、県級以上の人民政府の工務行政管理部門は、不動産開発事業の停止を命じ、違法所得を没収し、罰金を科すことができる。

第 66 条 この法律第 39 条第 1 項の規定に違反して土地所有権を譲渡した者に対しては、県級以上の人民政府の土地管理部門は、違法所得を没収し、罰金を科すことができる。

第 67 条 この法律第 40 条第 1 項の規定に違反して不動産を譲渡した者に対しては、県級以上の人民政府の土地管理部門は、土地所有権の譲渡金の支払いを命じ、違法所得を没収し、罰金を科すことができる。

第 68 条 この法律第 45 条第 1 項の規定に違反して商品住宅を事前販売した者に対しては、県級以上の人民政府の不動産管理部門は、事前販売活動の停止を命じ、違法所得を没収し、罰金を科すことができる。

第 69 条 この法律第 58 条の規定に違反して、事業免許を取得せずに不動産仲介サービス業務を無断で従事した者に対しては、県級以上の人民政府の工商行政管理部門は、不動産仲介サービスの事業活動を停止し、違法所得を没収し、罰金を科すことができる。

第 70 条 法律又は行政規則の根拠がなく、不動産開発企業が費用を請求した場合、上位機関は、徴収された金の返還を命じ、その状況が重大である場合、上位機関又は土地の所在する単位は、直接責任を負う者に対して行政処分を科すものとする。

第 71 条 建物管理部門又は土地管理部門の職員が職務を怠り、その権限を乱用し、犯罪を構成する場合、刑事責任は法律に基づき刑事責任を追究する。犯罪に及ばない場合には、行政処分を科す。

2 建物管理部門又は土地管理部門の職員は、その職務上の便宜を利用して、他人の財物を要求し、又は他人の財物を他人が不法に得た利益として違法に収受して犯罪を構成する場合、法律に基づき刑事責任を追究し、犯罪に及ばない場合には、行政処分を科すものとする。

第 72 条 都市計画区域外の国有土地における不動産開発用地の土地所有権の取得、不動産開発、取引活動及び不動産管理の実施に関しては、この法律を参照して施行する。

第 73 条 本法は 1995 年 1 月 1 日から施行する。

以上