

# AM&T CHINA LEGAL UPDATE

## CONTENTS

### I 中国相談室

不動産登記暫定条例について 北京オフィス顧問 安然

### II 中国法令アップデート

- 全国人民代表大会常務委員会による中国(広東)自由貿易試験区、中国(天津)自由貿易試験区、中国(福建)自由貿易試験区及び中国(上海)自由貿易試験区の拡張区域における関連法令に規定する行政審査認可の暫定的な調整を国務院に授権することに関する決定
- インターネット通販のための第三者プラットフォームの取引規則の制定手続に関する規定(試行)
- インターネット商品・サービスに関する集中販促活動の管理暫定規定(意見募集稿)
- 企業人員削減規定(意見募集稿)
- 中華人民共和国税収徴収管理法改正草案(意見募集稿)
- 国家發展改革委員会弁公庁による価格詐欺行為の認定の関連問題に関する返信

### III 中国万感

～北京の地下鉄～ 弁護士 楽楽

## I 中国相談室

北京オフィス顧問 安然

### 不動産登記暫定条例について

Q: 2014年12月22日付で、全国で統一された不動産登記制度を構築する「不動産登記暫定条例」が公布されたと聞きましたが、同条例の概要及び中国の現行の不動産登記制度からどのような変更がなされるのかについて教えてください。

A:

#### 1. 現行の不動産登記制度と暫定条例の制定の背景

中国では、不動産に関する物権の設定・変更・譲渡及び消滅は登記によって効力が発生するとされています(物権法第9条)。また、「物権法」上、中国では統一した不動産登記制度を実行すると規定されています(物権法第10条)。しかしながら、物権法が2008年1月1日に施行されてから現在まで、統一した不動産登記制度は確立されていませんでした。

現行の不動産登記制度は、様々な法律・行政法規・部門規定及び規範性文書が根拠となっており、権利の種類によって、登記手続、方法が不統一であるため、重複登記等の実務的な問題が生じていました。

例えば、不動産物権の登記根拠・主管機関・処理期限は下表の通りとなっています。

不動産物権の種類	登記の根拠	主管機関	処理期限
農民集団所有土地の所有権、土地使用権	土地管理法	土地管理部門(国土資源部)へ申請、地方政府にて登記	20日
土地抵当権、土地地役権	土地管理法	土地管理部門	20日
建物所有権、建物抵当権、建物地役権	都市不動産管理法	不動産主管部門(住宅及び都市・農村建設部)	10～60営業日
土地請負経営権	農村土地請負法	農業管理部門(農業部)へ申請、地方政府にて登記	不明 <sup>1</sup>
森、林木、林地の所有権・使用权	農村土地請負法、森林法	林業管理部門(林業局)または地方政府	約40日
海域使用权	海域使用管理法	海洋行政主管部門(海洋局)	10日

重複登記とは、例えばある土地について、土地請負経営権と林権が重複して登記される可能性があり、二つの権利の権利者が異なる場合、紛争になる可能性が生じます。

また、登記の主管機関・手続・期限が異なるため、実務上、不動産登記は非常に煩雑な手続として認識されています。例えば、土地使用権の譲渡を受けて当該土地上に建物を建てる際に、まず土地管理部門で土地使用権の変更登記を行い、建物が竣工後、(別の機関である)不動産登記機関にて建物についての登記を行う必要があります。

<sup>1</sup> 農業管理部門が地方政府より登記証を受領してから30営業日以内に請負人に交付するとの規定はありますが、手続き全体の期限についての規定はありません。

## II. 「不動産登記暫定条例」の概要

2015年3月1日より施行される「不動産登記暫定条例」(以下「暫定条例」)は、各種不動産物権の登記を統一する方針を規定した点で大きな意味があります。暫定条例に規定されている具体的な内容は以下の通りです。

- 上記 I の表に記載されている各種不動産物権の登記は、今後は暫定条例に依拠することになります(暫定条例 5 条)。
- 各県及び県以上のレベルの地方政府が各自の行政区画にて一つの機関を不動産登記機関として指定します(暫定条例 6 条)。
- 国土資源部が「統一不動産登記情報管理プラットフォーム」を構築し、登記情報は当該プラットフォームにて各級不動産登記機関及び各関連部署の間で共有され、管理されることとなります(暫定条例 23 条、24 条)。
- 不動産登記機関は、登記申請を受理した日から 30 営業日以内に不動産登記手続を完了させなければならないとされています(暫定条例 20 条)。

また、上記の点以外に、暫定条例は、登記情報へのアクセスについても規定されています。現行の制度では、土地及び建物に関する不動産物権につき、(i) 公開情報(土地登記簿及び土地図)については、一般公衆による検索、及び(ii) 原始登記資料(土地権利原因証書、土地登記申請書、地籍調査票、地籍図)については、土地名義人、利害関係者(土地名義人の同意を得た会社及び個人)による検索が認められています。

暫定条例では、権利者及び利害関係者による不動産登記情報の検索については規定されていますが、登記情報の公開、即ち、一般公衆からのアクセスについては規定していません。一方で、暫定条例においては、登記情報の検索にあたって、登記機関に対して、「検索の目的」を説明しなければならないと新しく規定された点が注目されます。不動産登記状況の公開検索について、今後不動産登記情報検索弁法が制定されることが見込まれます。

## III. 今後の見通し

暫定条例の施行後、施行までに既に発行された各種不動産権利証書及び不動産登記簿は引き続き有効とされます(暫定条例 33 条)。また、暫定条例の施行後、従前の行政法規の中で不動産登記に関連して暫定条例と抵触する規定がある場合、暫定条例の規定が基準とされます(暫定条例 35 条)。

しかしながら、上記 I で述べたように、現行の不動産登記制度では、複数の法律により登記の根拠及び登記機関が規定されております。行政法規に過ぎない暫定条例は、土地管理法、都市不動産管理法、農村土地請負法等の法律を修正することはできないと考えられます。そのため、暫定条例の施行までに、暫定条例に合致するように関連法律の修正が行われる必要があると思われる。

一方、暫定条例第 34 条によれば、同条例の実施細則が今後制定される予定です。また、これまでの各地の運用の相違が大きかったことやデータが膨大なため、「統一的不動産登記情報プラットフォーム」が全面的に構築されるのは、2017 年頃と予想されています。

以上

## Ⅱ 中国法令アップデート

弁護士 若林 耕

弁護士 濱本 浩平

弁護士 横井 傑

### 最新中国法令の解説

#### <自由貿易試験区>

全国人民代表大会常務委員会による中国(広東)自由貿易試験区、中国(天津)自由貿易試験区、中国(福建)自由貿易試験区及び中国(上海)自由貿易試験区の拡張区域における関連法令に規定する行政審査認可の暫定的な調整を國務院に授権することに関する決定

[ポイント] 本決定は、広東、天津、福建に新たに3つの自由貿易試験区を設立することを決定するとともに、すでに設立されている上海の自由貿易試験区の地理的範囲について拡張を行うものである。新たな3つの試験区及び上海の試験区の拡張区域においては、外国からの投資について従来の審査認可制度が停止され、中国(上海)自由貿易試験区で先行して開始されている「届出管理制度」に変更されることになる。同決定に基づき、今後各試験区の運営等に関する法令等が制定されることが見込まれる。

2014年12月28日公布、2015年3月1日施行(全国人民代表大会常務委員会)

[原文] 全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在中国(广东)自由贸易试验区、中国(天津)自由贸易试验区、中国(福建)自由贸易试验区以及中国(上海)自由贸易试验区扩展区域暂时调整有关法律规定的行政审批的决定

#### <インターネットショッピング>

インターネット通販のための第三者プラットフォームの取引規則の制定手続に関する規定(試行)

[ポイント] 本規定は、ネットモールのようなプラットフォームを通じてインターネット通販を行う場合において、同プラットフォームの運営者に対し、インターネット通販の取引規則(約款)を制定、修正するにあたり、商務部が開設する取引規則届出システムを通じて、消費者に公開して意見を募集し、届け出ることを義務付けるものである。

2014年12月24日公布、2015年4月1日施行(商務部令2014年第7号)

[原文] 网络零售第三方平台交易规则制定程序规定(实行)

インターネット商品・サービスに関する集中販促活動の管理暫定規定(意見募集稿)

[ポイント] 本規定は、ネットモールのようなプラットフォームの運営者が、特定の時間内に同プラットフォームにおいて、優遇条件など提示して商品・サービスの販促活動を実施する場合、消費者権益保護及び不正競争防止等の観点から、規制・管理を行うものである。具体的には、運営者は、販促活動にあたり、手付金の不返還、予約販売商品については7日間の理由無しでの返品を不適用とすること等、消費者の権利を排除又は制限する条項等を定めてはならないとされている。

(意見募集期間:2015年1月6日から2015年2月5日)(国家工商総局)

[原文] 网络商品和服务集中促销活动管理暂行规定(征求意见稿)

#### <整理解雇>

企業人員削減規定(意見募集稿)

[ポイント] 本規定(意見募集稿)は、企業が整理解雇(一定の事由(生産経営の重大な困難の発生等)に該当し、20人以上、又は全従業員の10%以上の人員削減すること(労働契約法第41条第1項))を行う場合の手続を詳細に規定するもので、1994年に公布された現行法に置き替わ

ることが予定されている。本規定によれば、仮に整理解雇の要件を満たす場合でも、企業はできる限りこれを回避するとともに、解雇する人員も最小限に抑えることが求められている。また、そのような努力を行った企業に対しては、一定の条件を満たす場合、人力資源社会保障部門が奨励を与えることも規定されているが、具体的な条件、奨励の内容については、本規定が正式に公布されたのちに別途制定されることが見込まれる。また、整理解雇の条件に該当する場合において、企業が整理解雇ではなく、従業員との合意解除により同様の人員削減を行う場合、30 日前までに工会又は従業員全体に告知するとともに、契約解除する人数を現地の人力資源社会保障部門に報告することが義務付けられている点も注目される。

(意見募集期間:2014 年 12 月 31 日から 2015 年 1 月 31 日)(人力資源社会保障部)

[原文] [企业裁减人员规定（征求意见稿）](#)

### <租税>

#### 中華人民共和國稅收徵收管理法改正草案(意見募集稿)

[ポイント] 本規定(意見募集稿)は、租税徴収の一般的な規定を定めるもので、2013 年 6 月の意見募集に続く二度目の意見募集となる。今回の改正では、企業、中国公民等について唯一・終生不変の納税人識別番号制度の導入が検討され注目されており、本規定(意見募集稿)が現状の規定のまま施行されれば、以後の税務管理はかかる納税人識別番号によって統一的になされることが予定されている。このほか、情報開示の強化、一部時効期間の短縮、紛争解決制度の修正(税金に関する行政処罰にかかる紛争について再審査を必須の手続きに組み込む、和解・調停による解決の促進)等が行われている。

(意見募集期間:2014 年 1 月 5 日から 2015 年 2 月 3 日)(國務院)

[原文] [中华人民共和国稅收徵收管理法修訂草案（征求意见稿）](#)

### <価格法>

#### 国家發展改革委員會弁公庁による価格詐欺行為の認定の関連問題に関する返信

[ポイント] 日本の景表法にいう有利誤認に当たる行為を規制する「価格詐欺行為禁止規定」の適用に関して主管部門である国家發展改革委員會が公表した規範性文書であり、主に価格詐欺行為の認定に関する次の 2 つの内容を含む。(1)消費金額が一定額に達した場合に、別の商品の購入時に値引きを提供すること(「満換購」)、別商品が無償とすること(「満贈送」)、当該消費について値引きを行うこと(「満立減」)について、「価格詐欺行為」が問題となることが明確にされた。(2)値引販売がされている場合に当該商品が値引販売開始の 7 日前時点での最低価格より高額であれば本来は価格詐欺行為に当たるとされているが、店舗全体で値引販売がされている場合で、そのうち個別の商品について 7 日前より高額であることがあったとしても、店舗に消費者を欺く故意がなければ、取締当局が店舗全体での値引販売を価格詐欺行為と認定しないことができることとされた。

2014 年 7 月 8 日回答(発改弁価監[2014]1555 号)

[原文] [国家发改委办公厅关于对价格欺诈行为定性有关问题的复函](#)

### <NEWS>

#### 江蘇省高級人民法院による環境公益訴訟について被告となった化学メーカーの上訴を棄却した裁判例

[コメント] 本裁判例は、江蘇省の化学メーカー等が鉄屑の不法廃棄による河川汚染に関して訴えられた訴訟の上訴審である。本件は、第一審の秦州秦興市人民法院では環境修復費として約 1.6 億元の支払いが命じられ、2012 年の改正民事訴訟法で環境公益訴訟制度が導入されて以降の過去最高額の賠償金として注目された。これに対して、江蘇省高級人民法院は、2014 年 12 月 30 日付け判決において、原審をほぼ全面的に維持して上訴を棄却した。

2014 年 12 月 30 日付江蘇省高級人民法院(2014)蘇環公保終字第 00001 号

上海市第二中級人民法院が「中国国際経済貿易仲裁委員会上海分会」という仲裁条項に関して上海国際経済貿易仲裁委員会の管轄権を認めた裁定(2014年12月31日付け)

[コメント] 中国国際経済貿易仲裁委員会(CIETAC)と上海国際経済貿易委員会(SHIAC)との間の紛争が生じる前に「中国国際経済貿易仲裁委員会上海分会」を仲裁機関として指定した仲裁条項に基づき、CIETACによるSHIAC(当時はCIETAC上海分会)への仲裁事件取扱いの授権取消し後に仲裁申立がなされた仲裁事件につき、SHIACの管轄権を認める旨の裁定が上海市第二中級人民法院によりなされた。CIETACとSHIACとの管轄権を巡る争いについては、2013年秋に、最高人民法院へ報告しその回答を経なければ裁判所が判断をしてはならないという通達がだされていたが(法[2013]194号)、かかる通達後に初めて出された裁定であることから注目される。

◆【[上海自由貿易試験区関連法令一覧](#)】



# 中国万感



## 【北京の地下鉄】

弁護士 楽 楽

昨年末、北京に行った際に、10年ぶりに北京の地下鉄に乗った。北京には年に1度程度行くが、滞在日数がさほど長くないこともあり、移動手段は専ら自家用車かタクシーであった。そのため、地下鉄の状況がどうなっているのかは全く把握していなかった。今回北京に行った際、なんとなく好奇心で久しぶりに地下鉄に乗ってみることにした。

10年前にはまだ4、5路線しか開通していなかった地下鉄が、現在では17路線開通されていた。また、「市政交通一卡通」というICカードが利用でき、日本のSuicaと同様、改札でタッチをするシステムになっていた。そして、そのカードはチャージすることもでき、さらに、地下鉄のみならず、路線バス等のほかの公共交通機関を利用することもできるという。

地下鉄に乗ったのは、昨年12月30日であったが、運悪く、ちょうど2日前の12月28日に、運賃の値上げがあり、それまで一律2元(約40円)であった料金が、初乗り3元(約60円)、そして乗車距離に応じて料金が高くなるシステムに変更された。聞けば、自動車の交通量や排気ガス量を減らすために、地下鉄の運賃はここしばらく低く据え置かれていたものの、最近では地下鉄の乗客数が輸送量を超えるようになってしまったので、地下鉄の運賃の値上げに踏み切ったとのことである。

私が乗った路線は10号線という2年ほど前に全線が開通して環状線として運行を開始した路線であり、年末の昼の時間帯ということもあり、全く混んでおらず、快適であった。4、5駅乗って、「国貿駅」という北京のビジネスセンター(CBD)に位置する駅で降りて、友人と昼食を食べた。久しぶりに地下鉄に乗って、快適だったよ、ということその友人に伝えると、今度はラッシュアワーに乗って見たらと言われた。あまりの人の多さに、とても乗れたものではないと言う。また、路線によっては、駅員が乗客を車両の中に押し込んだり、乗り切れない人を無理やり引っ張り出したりと乗車の手伝いをしているとも言う。

20年前に初めて東京に来た時に、東京の通勤・通学ラッシュの人の多さ、そして駅員が額に汗をかいて一所懸命乗客を車両に押し込んでいる姿に驚愕したことは今でも鮮明に覚えているが、北京もどうやら同じような状態になっているらしい。今回の値上げでこの混雑状況がある程度改善されると予想されているが、他の公共交通機関にしわ寄せが行くのではないかと思う。

## TOPICS

◆朝日新聞オンライン「法と経済のジャーナル Asahi Judiciary」において、当事務所の弁護士による連載「アンダーソン・毛利・友常法律事務所 企業法務の窓辺」が掲載されています。同連載は、法律家の目から見た身近雑記的なエッセイ(コラム)になっています。

この連載の第 98 回として、当事務所のアソシエイト、横井傑弁護士が執筆した記事が掲載されました。

「北京で暮らすということ - 食を知り人を知る」  
(2015 年 1 月 13 日)

詳細は下記リンクからご覧いただけます。

<http://judiciary.asahi.com/corporatelaw/2015010700001.html>

**<NEWS>**

アンダーソン・毛利・友常法律事務所(AMT)とビンガム・坂井・三村・相澤法律事務所(外国法共同事業)(BSMA)は、2015 年 4 月をめぐりに、BSMA の主力弁護士約 60 名と関連スタッフが AMT と経営統合する旨の基本合意に達し、2014 年 12 月 18 日付で基本合意書に調印しました。

大規模 M&A や金融案件等を含む幅広い分野のリーガルサービスを提供する AMT と、事業再生や、危機管理、M&A 等のコーポレート案件に取り組んできた BSMA の統合により、統合後事務所は、事業再生分野を重要な業務分野の一つとする真のフルサービスファームとして、複雑かつ多様化したリーガル・ニーズに機動的かつ包括的に対応しうる体制が格段に整備されることとなります。

両事務所は、経営統合による相乗効果に加え、個々の弁護士がさらに研鑽を積むことにより、あらゆる分野においてより質の高いサービスを提供できるよう一層努力してまいりますので、倍旧のご支援ご厚情を賜りますようお願い申し上げます。

アンダーソン・毛利・友常法律事務所  
ビンガム・坂井・三村・相澤法律事務所(外国法共同事業)

本ニュースレターの内容は、一般的な情報提供であり、具体的な法的アドバイスではありません。お問い合わせ等ございましたら、当事務所の 森脇 章([akira.moriwaki@amt-law.com](mailto:akira.moriwaki@amt-law.com))、中川 裕茂([hiroshige.nakagawa@amt-law.com](mailto:hiroshige.nakagawa@amt-law.com))又は若林 耕([ko.wakabayashi@amt-law.com](mailto:ko.wakabayashi@amt-law.com))までご連絡下さいませよう、お願いいたします。

本ニュースレター記載の情報の著作権は当事務所に帰属します。本ニュースレターの一部又は全部について無断で複写、複製、引用、転載、翻訳、貸与等を行なうことを禁止します。

本ニュースレターの配信又はその停止をご希望の場合には、お手数ですが、[china-newsletter@amt-law2.com](mailto:china-newsletter@amt-law2.com)までご連絡下さいませようお願い申し上げます。

本ニュースレターの執筆担当者：

(東京オフィス)	(北京オフィス)	(上海オフィス)
森脇 章	中川 裕茂	森脇 章
中川 裕茂	横井 傑	若林 耕
若林 耕	李 加弟	濱本 浩平
楽 楽	李 彬	
屠 錦寧	安 然	
呉 暁青		

## CONTACT INFORMATION



### アンダーソン・毛利・友常法律事務所

〒107-0051  
東京都港区元赤坂一丁目2番7号  
赤坂Kタワー  
Tel: 03-6888-1000(代表)  
Email: [inquiry@amt-law.com](mailto:inquiry@amt-law.com)  
URL: <http://www.amt-law.com/>



### アンダーソン・毛利・友常法律事務所 名古屋オフィス

〒450-0003  
愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目24番20号  
名古屋三井ビルディング新館13階  
Tel: 052-533-4770(代表)  
Email: [nagoya@amt-law.com](mailto:nagoya@amt-law.com)



### 日本安德森・毛利・友常律師事務所北京代表処

中華人民共和国北京市朝陽区東三環北路5号  
北京發展大廈809室  
郵編100004  
Tel: +86-10-6590-9060(代表)  
Email: [beijing@amt-law.com](mailto:beijing@amt-law.com)



### 日本安德森・毛利・友常律師事務所駐上海代表処

中華人民共和国上海市浦東新区  
世紀大道100号 上海環球金融中心40階  
郵編200120  
Tel: +86-21-6160-2311(代表)  
Email: [shanghai@amt-law.com](mailto:shanghai@amt-law.com)



### アンダーソン・毛利・友常法律事務所 シンガポールオフィス Anderson Mori & Tomotsune (Singapore) LLP

9 Raffles Place #17-01, Republic Plaza, Singapore 048619  
Tel: +65-6645-1000(代表)  
Email: [singapore@amt-law.com](mailto:singapore@amt-law.com)