

不動産登記暫定条例

アジア調査部中国室研究員
劉家敏
03-3591-1384
jiamin.liu@mizuho-ri.co.jp

【要点】

- 中国国务院は、2014年12月22日に「不動産登記暫定条例」（中国語名「不动产登记暂行条例」、2015年3月1日施行、以下「暫定条例」）を発表した。
- 中国政府は、住宅関連政策の有効性向上や不動産税導入の促進等を目的に、第12次五カ年計画（2011～2015年）の重要プロジェクトとして「全国住宅情報システム」の整備を急いできた。しかし、その基礎となる不動産登記制度には網羅性・正確性等の面で欠陥があったため、その進捗に大幅な遅れが生じていた。こうした問題解消のために策定されたのが、この「暫定条例」だ。
- 「暫定条例」は6章35条から成る。**第1章**（「総則」第1～7条）では、不動産登記、登記の対象となる不動産と不動産権利の定義の他、国土資源部が不動産登記の主管官庁であり、不動産所在地の県政府（直轄市は市政府、区のある市は市政府）所管の不動産登記機構が登記申請の受理機関であると規定された。**第2章**（「不動産登記簿」第8～13条）は、全国統一の登記簿に不動産の「自然状態」（位置・面積等）、「権利帰属状況」（主体・類型等）とその関連事項を記載すること、不動産登記機構は、不動産登記簿の保管に万全な対策を講じること等を求めている。**第3章**（「登記手続き」第14～22条）では、不動産登記機構は、所定の申請資料で登記申請を受理し、重要事項の点検や現場確認を行った上で、受理日から30営業日以内に不動産登記手続きを終え、不動産権利証書・登記証明書を発行すること等が定められている。**第4章**（「登記情報の共有と保護」第23～28条）では、登記情報は、「全国不動産登記情報管理システム」を通じて「国・省・市・県」の4レベルで関係官庁と即時に共有し、公安・民政・財政・税務・工商・金融・監査・統計等の担当官庁との情報共有も強化することや関係官庁職員の情報漏えい防止義務等が規定されている。**第5章**（「法的責任」第29～32条）には、不動産登記機構および関係官庁の職員に対する賠償責任や刑事責任等に関する諸条文が盛り込まれている。**第6章**（「付則」第33～35条）では、国土資源部が関係官庁と共同で実施細則を策定することや「暫定条例」が2015年3月1日に施行されること等が定められている。

【構成(概要)】

「不動産登記暫定条例」

(国令第656号)

成立日：2014年11月24日、発表日：2014年12月22日

第2～3条 「不動産登記」とは、不動産登記機構が法に基づいて不動産の権利帰属と他の法定事項を不動産登記簿に記載することであり、「不動産」は、土地・海域及び家屋・林木等の定着物を目指す。不動産の表題登記や変更・移転・抹消・更正・差押登記等は、本条例を適用。

第5条 不動産権利として登記できるのは、集団所有地・家屋等の構築物や森林・林木等の「所有権」、耕地・林地等の「請負経営権」、建設用地・宅地等の「使用権」、「抵当権」等。

第8条 不動産登記機構は、統一された登記簿に、不動産の「自然状態」（位置・境界・面積・用途等）、「権利帰属状況」（主体・類型・期間・権利変更等）とその関連事項を記載。

第12～13条 不動産登記機構は、盗難・火災・浸水等に対応した安全責任制度を導入・整備し、不動産登記簿の保管に万全な対策を講じる義務を負う。不動産登記簿は永久保存する。

第14～16条 売買・抵当権設定等に因る不動産登記は、原則として当事者双方の共同申請が必要。当事者またはその代理人は、不動産登記機構の執務場所で必要資料を提出し登記を申請。

第17～19条 不動産登記機構は、本条例所定の申請資料に基づいて不動産登記申請を受理。受理の際には、規定に基づいて重要事項の点検や現場確認を実施。

第20～21条 不動産登記機構は、法律に他の定めがある場合を除き、登記申請の受理日から30営業日以内に登記手続きを終え、不動産権利証書・登記証明書を発行しなければならない。

第23～25条 登記情報は「全国不動産登記情報管理システム」を通じて「国・省・市・県」の4レベルで関係官庁と即時共有。公安・民政・財政・税務等の担当官庁との情報共有も強化。

第26～28条 不動産登記機構および登記情報を共有する関係官庁の職員は、情報漏えい防止義務を負う。利害関係者等は法に基づき登記情報の請求・複製が可能だが、目的外利用は不可。

第29～32条 不動産登記機構や当事者が故意・過失等により損害を与えた場合、法に基づき賠償責任を負う。こうした行為が犯罪に該当する場合、法に基づき刑事責任も問う。

第34～35条 実施細則は、国土資源主管部門が関係官庁と策定。本条例は2015年3月1日に施行。

* 主要条文のみ記載。中国語全文は、http://www.gov.cn/zhengce/content/2014-12/22/content_9325.htm から入手可能（2015年2月23日アクセス）

以 上

●当レポートは情報提供のみを目的として作成されたものであり、商品の勧誘を目的としたものではありません。本資料は、当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成されておりますが、その正確性、確実性を保証するものではありません。また、本資料に記載された内容は予告なしに変更されることもあります。