

平成 30 年 6 月 21 日現在

機関番号：32638

研究種目：若手研究(B)

研究期間：2014～2017

課題番号：26870591

研究課題名(和文)中国における不動産バブル対策と不動産証券化をめぐる法的分析

研究課題名(英文)Legal analysis on real estate bubble countermeasures and real estate securitization in China

研究代表者

長友昭(CHO, Tomoaki)

拓殖大学・政経学部・准教授

研究者番号：20555073

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,000,000円

研究成果の概要(和文)：中国では、都市と農村で異なる土地制度を採用している。農村については、農民という身分に基づいて農民に分配される土地請負経営権と宅地使用权が物権法に規定されている。中国では、急速な経済発展に伴い、都市部での不動産バブルが懸念されており、これを解消するために、農村と都市の一体化による安定化が企図され、都市と農村の土地制度を再構築するために重慶市等で不動産証券化モデルが採用された。最近では、証券化の停滞が見られる一方で、土地請負経営権を請負権と経営権に分割して農地の権利を多元化する「三権分置」が推し進められている。証券化による権利の流動化の段階から所有権論の段階へ、改革の変化・進展があったといえる。

研究成果の概要(英文)：In China, there are different land systems in urban and rural areas. Regarding rural areas, land management right and the residential land right distributed to farmers based on the status of farmers are stipulated in Property Law. In China, with the rapid economic development, the real estate bubble is concerned in urban areas, so in order to solve the problem, they are planning stabilization by integration of rural and urban areas. Then the land system of urban and rural areas is reinstated Real estate securitization model was adopted in Chongqing city etc. Recently, while the stagnation of securitization, it is promoted that "Separation of Three Rights" divides the land management right into a land management right and land use right to diversify the rights of agricultural land. It can be said that there has been a change and progress in reforms from the stage of securitization to the stage of ownership theory.

研究分野：法学

キーワード：中国 不動産 土地 証券化 所有権 農地 物権法 三権分置

## 1. 研究開始当初の背景

(1) 今日中国の経済発展については改めて述べるまでもないが、今日の中国の発展の原動力は「都市化」にあるということ是指摘しておかなければならない。すなわち、全人口および全国土の大多数を占める農民や農地を「都市化」するということであり、農民の「都市化」は農民工という労働力人口の流れになり、農地の「都市化」は土地収用による農地の商業用地という流れになっている。これは一方で中国の経済発展を支える輝かしい発展の基盤となっているが、他方では中国における農地の減少、農業の弱体化、農産物輸入国化という影の側面を持っている。

(2) グローバル化社会において、農地をめぐる権利については、中国や日本のみならず、世界各国で様々な問題が議論されている。例えば、優良農地の確保、食料増産、WTO体制下での補助金のあり方、耕作放棄地の拡大、食料安全保障の確保、バイオマスエネルギー生産への活用などである。その中でも、農地の権利の移転に関する議論は注目されている。日本でも、農家の離農・耕作放棄地増加などが加速する一方で、昨年の農地法改正によって、株式会社などによって農地の集約が進む可能性が現に高まりつつあり、その是非が問われている。

(3) 中国において、農業問題については「三農問題」という考え方、すなわち農業・農村・農民という各視点から問題を総合的に分析するという方法で、様々な議論がなされている。しかしながら、農民の生活において最も重要な財産といえる農地の権利関係、すなわち農地法の実態についての研究・分析は、それほど多くない。これには中国が社会主義を標榜する国家であり、それゆえに生産手段(土地など)の公有制を採用していることから、その社会主義の原則に触れるおそれのある研究分野であるという事情もある。

(4) そのような中で、研究代表者は従来、一貫して中国における農地の権利関係について研究を行ってきた。具体的には、農民の農地に対する権利が、政治的・政策的決定のレベルから民事上の権利のレベルへ至る過程を跡付けた。この総論的研究を発展させ、中国山東省における日系企業の契約農家についての農地の契約関係を分析し、中国における農地の権利関係が権利証を基礎とし、そこにおける「家族請負経営権」と「その他の方式による請負経営権」の分類が紛争処理における法適用の際の区分にもなっていると指摘した。

(5) その後、2007年の物権法制定をめぐっては、資料収集と専門家への聴き取り調査を行う一方で、小口彦太とともに同法の翻訳を公表したほか、同法制定過程の議論をまと

めて、中国物権法の制定過程および同法の下での農地に関する権利関係の特徴を分析した。その結論としては、立法過程で農地に関するさまざまな議論はあったものの、成立した物権法の規定は、従来の関連規定の集約に過ぎず、今後の法運用や権利の実態を中止すべきというものであった。その後、中国では、建国以来堅持してきた土地を公有とする社会主義原則における生産手段の公有制を改革しようとする大転換が生じている。すなわち2007年の物権法制定を契機として、集団所有の範囲内で農民が持つ農地の権利(土地請負経営権)の強化がはかれる「農民の保護」がなされるものと思われていたが、実際には国などが中心となって農地の集約化をはかり、農業経営を効率化するという「農民の保護」が喧伝された。その結果、農民を農地から切り離すという各種の試みが重慶市、福建省廈門市、上海市近郊などで実験的かつ大々的に行われた。

(6) 例えば重慶市では、土地請負経営権を会社や団体などに出資するという権利移転モデル政策を採用した。これは従来の家族経営から農地を切り離し、一度都市部等の会社などの組織へ譲渡した上で、農業従業員として就労させ再度農民と農地を結び付け直すものである。この権利の集約化の過程で「地票」という証券の取引を媒介とした手法も現れた。もっとも、この「地票」の権利の法的性質、「地票」を取得・集約した会社などが農地を担保として融資を受けたが倒産してしまった場合に農地が銀行などの非農業者に渡りうるという農地の金融担保の危険性がある。その結果として農地の分散や非農地化が進んでしまうのではないかと農民の権利実現における深刻な懸念もあり、これらの実態や動向を解明するために、本研究に取り組みすることとした。

## 2. 研究の目的

(1) 本研究では次の4つの法的視点に基づいて中国の不動産バブル対策を概観することとした。すなわち 不動産政策、不動産取引実務、不動産の証券化、不動産の登記・財産権証書・抵当権についてである。

(2) 今日、中国の改革に関する資料は、インターネット上から参照できるものも多いが、その運用の実態は、現地の地方のみで発行・配布されているような規範などにに基づいていることが多い。そこで、これらの内部的な規範を現地調査によって収集し、公開資料と合わせて、中国における農民と農地の切り離しと農地の権利の集約化がどのような権利関係になっているかを事例研究として明らかにする。具体的には、個別の村、企業、団体等でのアンケート・インタビュー調査を行って、以前からの農民と現在農作業を行う人々との関係を明らかにする。

(3) 中国では、革新的な制度が行なわれる場合、一部の地域で実験的な政策を行ってから全国に拡大することが多い。不動産バブル抑制のための諸政策や不動産の証券化については、この実験的な政策とその選別、拡大が今まさに、重慶市や福建省廈門市などで行われている。そして、そのような最新の政策の実態を明らかにすることを本研究の目的とした。

(4) また、申請者には、重慶市などの農地法制や不動産取引について、現在の実態と比較可能な過去の研究実績もあったため、これらの業績と本研究で得られた成果を比較することにより、不動産バブル抑制策、不動産登記と不動産取引実務で用いられる財産権証の関係、企業による農地集積の傾向、中国農業の盛衰、中国農民の経済的安定による社会不安の除去の可能性、日本企業による中国の農地上の権利の取得の法的リスクなどが明らかにできるものと考えた。本研究で検討する諸論点は、中国の不動産問題にとどまらず、不動産バブルの生成や問題点にもかわるものであり、中国の社会的安定に動向を大きく左右するものである。中国の社会的安定が守られるか否かは、ひとえに中国一国の問題にとどまらず、隣国の日本・日本経済はもとより、世界経済へ与える影響も容易に想像でき、中国の不動産バブル問題の把握と抑制は今や全世界的課題と言っても過言ではない。このような視点から、不動産バブルの課題と解決策に取り組むことも本研究の目的とした。

### 3. 研究の方法

(1) 本研究は、中国の土地制度に関して実態調査を行うものである。研究代表者は農地の権利の制度改革、不動産取引の契約書、登記・財産権証の研究に従事してきており、その過程で重慶市、福建省廈門市、上海市、北京市において多数の現地協力者の協力を得てきた。中国で実態調査を行うには現地協力者が不可欠なので、本研究でも現地協力者の協力を組織することで失敗を避けながら従前の研究を進展させるとともに新規性の高い研究を行うこととした。具体には、農地など不動産の権利証の法的性質、権利証の実務的意義、物権法の下での登記制度と権利証の関係などについては従前の自己の研究があり、これを深める実態調査と理論研究を計画した。

(2) 他方で、中国における不動産バブルや不動産の証券化についての法的研究はまだ少なかったため、不動産金融の実態や不動産取引所、不動産の証券化などについては日本の既存研究との比較研究と実態調査を組み合わせることで新規性の高い研究を計画した。

### 4. 研究成果

(1) 研究開始当初は、主に不動産バブルを引き起こす一因となる諸制度の分析のため、海外での聞き取り調査と日本国内での文献調査、それらの成果の一部の発表を行った。例えば、近時中国で行われてきた各種の土地制度の改革について、それらの特徴や問題点に関する分析が進んでいる。そこで、それらの評価を確認する目的から、中国アモイ市で土地制度改革の動向に関する聞き取り調査を行った。アモイ大学の複数の研究者と、アモイ市における不動産改革の政策議論の動向および農事会社の発展動向、土地政策および関連法規についてそれぞれ意見交換を行った。また、アモイ大学内などで関連資料を収集する機会を得た。

(2) 他方で、中国と日本における不動産取引や土地所有意識の異同を明らかにするという視点から、日本不動産学会 2014 年度秋季全国大会（学術講演会）のワークショップにおいて「不動産取引に関する立法・解釈をめぐり「国民の法意識」調査に関する一考察」と題した報告を行った。この報告では、日本の民法や不動産法における制度と国民の所有意識・取引意識をアンケート調査した諸研究と中国における不動産の所有意識・取引意識をアンケート調査した研究を比較検討し、中国で注目を集めている指導性事例も紹介しながら、近時の日中の法制度や判例の変化、法改正の動向を議論した。不動産取引や制度の課題を法的に分析する場合、法制度上の公法と私法の交錯が課題となることも多く、中国の不動産取引ではこの点がどのように扱われているのかを明らかにする必要がある。この課題の日本法における考察として、長友昭「建築基準法違反の建物の建築を目的とする請負契約の効力」不動産学会誌 28 巻 4 号（2015 年）を公表した。この研究では最高裁判所の平成 23 年 12 月 16 日判決を手掛かりとして、行政法上のいわゆる取締法規に違反する不動産法上の契約の有効性を公序良俗論の視点から分析し、近時の日本の民法（債権関係）改正にも言及した。

(3) また、中国不動産取引における一般的な契約形態の把握として、『中華人民共和国最高人民法院公報』2012 年第 11 輯に掲載された不動産の予約契約をめぐる紛争事例を分析し、長友昭「不動産売買における予約契約の認定に関する事案 商品不動産家屋の予約契約をめぐる紛争事件」比較法学 49 巻 3 号（2016 年）として公表した。中国法で「判例」類似とも評される「指導性事例」の意義の研究として、長友昭「中国の不動産仲介契約における仲介排除の裁判事例について 指導性事例 1 号を中心に」拓殖大学論集政治・経済・法律研究 18 巻 1 号（2015 年）を公表した。この 2 つの研究については、研究協力者である西南大学の黄毅副教授から資料の提供及び助言を受けた。

(4) 発展的な海外調査として、台湾で、早稲田大学の糊澤能生教授、松山大学の加藤光一教授とともに台湾の農地制度の改革の歴史とその影響に関する聞き取り調査を行った。農地取引のあり方は不動産バブル生成とも重要な関係があり、台湾での経験が大変参考になった。

(5) その後、北京市での資料収集を行った際は、北京大学の王成教授との不動産の責任負担をめぐる議論に参加する機会を得て、中国における不動産概念の再考にもつながる刺激が得られた。

(6) これらの研究成果の上で、公的不動産の民間活用に関して、日本や諸外国の制度や法実務との比較から、中国法の問題状況を考察した。例えば、公的不動産の民間活用をめぐる制度、地方都市における不動産証券化の可能性、アジアでの不動産開発をめぐる日本からの協力・示唆の可能性、農業の6次産業化をめぐる不動産活用の事例、都市計画・土地利用をめぐる裁判所利用の法社会的な問題に関するセミナー等に参加して、情報収集を行うとともに、議論に参加した。本研究の研究対象である中国と日本や諸外国の制度を比較すると、一見、中国独自の制度と言われているものでも、少なくとも表面上は同じ制度が存在していたり、実質的には同じ制度が存在していたりすることもある。もっとも、その内実には複雑な異同も存在するが、いずれにせよ、比較により研究対象を深く理解することが可能となった。関連して、長友昭「共同企業体による公共工事請負契約における約款の解釈」日本不動産学会誌 30 巻 3 号(2016)において、日本の公的な不動産利用の1つである公共工事で用いられる契約約款の条項を分析し、最近の日本の民法改正の動向との整合性も検討した。また、長友昭「中国物権法制定以降の不動産をめぐる諸論点」早稲田法学 92 巻 3 号(2017)では、2007年に制定された中国の物権法の下で生じた不動産をめぐる問題、特に不動産の収用をめぐる問題点や庶民の不満の解消などについて、法の改正や裁判事例、さらに証券化や不動産権利主体の組織化など、幅広く取り上げて考察した。また、将来的な論点として、農地の権利を3つに分けて考えるという「三権分置」をどうとらえるべきかという問題の端緒を提起した。

(7) 上述の研究成果を素材として中国の研究者と意見交換を行い、中国における不動産取引の権利関係、特に権利の客体の実態を明らかにする議論を行った。具体には、長友昭「不動産売買における予約契約の法的性質をめぐる覚書き 予約契約の効力と販売許可の有無をめぐる事例から考える」『中国の法と社会と歴史』成文堂および中国契約法における不動産関連部分の翻訳(王利明著、

小口彦太監訳、胡光輝=但見亮=長友昭=文元春翻訳『中国契約法』早稲田大学出版部2017年所収)を公表し、これらを基に中国重慶市で研究者と大学院生を交えた意見交換会を開催した。

(8) そして、近時、証券化の停滞が見られる一方で、農地における「三権分置」の展開などがあり、これは権利の多元化と捉え得る。この点で、日本の農地所有をめぐる近時の課題、例えば所有者不明土地問題や相続未登記農地の問題、農地の所有権論および日本の状況との比較も一定程度可能であると考え、2018年の農業法学会春季研究会で報告を行い、その一端を長友昭「最近の立法・政策における土地の所有者問題 農地・森林の所有者不明土地に関する共有関係と相続未登記の法的課題を中心に」拓殖大学論集 政治・経済・法律研究 20 巻 2 号および奥田進一=高橋雅人=長友昭=長島光一編『法学入門』成文堂(2017年)のコラム等で公表した。さらに、長友昭「所有者の意思の把握が難しい農地の利用をめぐる論点と課題 所有者不明土地問題をめぐる立法政策と現行法の解釈からの一考察」農業法研究 53 号(2018年)では、現行法の整合的な解釈を試みると同時に、最新の法と政策の制定・改正情報を分析した。

(9) 以上の研究から、中国の農地をめぐる法と政策が、不動産バブルの解消に向けた証券化に向かう時代から、証券化の道は残しつつも、農地の有効活用とその権利の明確化に向けた「三権分置」への転換の時期に入ったことを明らかにした。その一方で、農地の権利の明確化や有効活用の方策を模索する日本の法と政策との比較の可能性も研究の視野に入りようになり、一定の研究成果を残すことができた。

## 5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

〔雑誌論文〕(計 7 件)

長友昭「所有者の意思の把握が難しい農地の利用をめぐる論点と課題 所有者不明土地問題をめぐる立法政策と現行法の解釈からの一考察」農業法研究、査読有、53 号、2018 年、99-115 頁。

長友昭「最近の立法・政策における土地の所有者問題 農地・森林の所有者不明土地に関する共有関係と相続未登記の法的課題を中心に」拓殖大学論集 政治・経済・法律研究、査読有、20 巻 2 号、2018 年、119-141 頁。

[https://takushoku-u.repo.nii.ac.jp/?action=repository\\_uri&item\\_id=75&file\\_id=2&file\\_no=1](https://takushoku-u.repo.nii.ac.jp/?action=repository_uri&item_id=75&file_id=2&file_no=1)

長友昭「中国物権法制定以降の不動産をめぐる諸論点 ルビコンのその先に」早稲田法学、査読無、92 巻 3 号、2017 年、1-38 頁。  
<http://hdl.handle.net/2065/00053637>

長友昭「共同企業体による公共工事請負契約における約款の解釈 違約金約款の解釈をめぐる最二判平成 26.12.19 からの検討」日本不動産学会誌、査読無、30 巻 3 号、2016 年、74-80 頁。  
[https://doi.org/10.5736/jares.30.3\\_74](https://doi.org/10.5736/jares.30.3_74)

長友昭「不動産売買における予約契約の認定に関する事例 商品不動産家屋の予約契約をめぐる紛争事例」比較法学、査読無、49 巻 3 号、2016 年、199-209 頁。  
<https://www.waseda.jp/folaw/icl/assets/uploads/2016/03/adaf1aeeddae89b4eaff3bf418ecbdec.pdf>

長友昭「中国における不動産仲介契約における仲介排除の事例について 中国の指導性事例 1 号を中心に」拓殖大学論集 法律・政治・経済研究、査読有、18 巻 1 号、2015 年、197-208 頁。  
[http://journal.takushoku-u.ac.jp/irpe/irpe\\_18-1.pdf](http://journal.takushoku-u.ac.jp/irpe/irpe_18-1.pdf)

長友昭「建築基準法違反の建物の建築を目的とする請負契約の効力（最高裁 23.12.16）不動産法上の契約の有効性と公序良俗の視点から」日本不動産学会誌、査読無、28 巻 4 号、2015 年、134-139 頁。  
[https://doi.org/10.5736/jares.28.4\\_134](https://doi.org/10.5736/jares.28.4_134)

〔学会発表〕(計 2 件)

長友昭「所有者の意思の把握が難しい農地の利用をめぐる論点と課題 相続未登記、所有者不在、所有者不確知等の問題を中心に」日本農業法学会 2017 年度春季研究会、2017 年。

長友昭「不動産取引に関する立法・解釈をめぐる「国民の法意識」調査に関する一考察～鎌野邦樹教授、松田佳久教授および陳小君教授の研究を中心に～」日本不動産学会 2014 年度秋季全国大会（学術講演会）ワークショップ、2014 年。

〔図書〕(計 2 件)

奥田進一・高橋雅人・長友昭・長島光一編著『法学入門』成文堂、2018 年、160 頁(77-86、107-118 頁)。

但見亮・胡光輝・長友昭・文元春編著『中国の法と社会と歴史』成文堂、2017 年、538 頁(長友昭「不動産売買における予約契約の法的性質をめぐる覚書き 予約契約の効力と販売許可の有無をめぐる事例から考える」451-482 頁)。

## 6. 研究組織

### (1) 研究代表者

長友昭 (CHO, Tomoaki)  
拓殖大学・政経学部・准教授  
研究者番号：20555073

### (2) 研究協力者

黄毅 (HUANG, Yi)  
西南大学・法学院・副教授

張新民 (ZHANG, Xinmin)  
西南大学・法学院・教授

劉永光 (LIU, Yongguang)  
廈門大学・法学院・教授

李国安 (Li, Guoan)  
廈門大学・法学院・教授

王成 (WANG, Cheng)  
北京大学・法学院・教授

加藤光一 (KATO, Kouici)  
松山大学、経済学部、教授  
研究者番号：60244836

糊澤能生 (KURUMISAWA, Yoshiki)  
早稲田大学・法学学術院・教授  
研究者番号：40139499