

中国物権法の運用実態への考察 — 不動産の善意取得を中心に

朱

曄

- 一、はじめに
- 二、不動産の善意取得に関する規定の分析
 - 1、物権法一〇六条の重要性の再認識
 - 2、物権法一〇六条の解釈を巡る立法者および最高人民法院の見解
- 三、不動産取引紛争および解決方法の実態
 - 1、初期の判決から見た登記制度の意義
 - 2、真正権利者が保護された判決
 - 3、第三者が保護された判決
- 四、不動産取引紛争の実態を踏まえた評価

- 1、事案の総合的な検討
 - 2、物権法一〇六条適用時の問題点
- 五、むすびに代えて

一、はじめに

中国においては、改革開放政策への転換と共に市場原理が徐々に浸透するようになった。これを受けて、当事者間の意思自治を中心に定める契約法もさることながら、人々の財産の法的保護に資する物権法も単行法の形態により制定された。また、直近の立法状況について言えば、侵權責任法の誕生により、家族法関係の法制度の整備を除き、近代西洋民法の概念および枠組みを積極的に導入した財産法体系がほぼ樹立したと理解することができよう。しかしながら、種々の民事法に関する単行法が制定されたとは言え、各規定間の解釈上の整合性を巡る問題が浮き彫りになってきている。そのため、各制度の趣旨を横断的に理解した上で、法的予見可能性の向上に資する解釈論を展開することは、中国民法学界にとって極めて重要な課題になろう。また、中国民事法の立法経緯を勘案すると、各単行法が異なる時期に段階的に制定されたため、各法を解釈する際に、断片的な理解ではなく、各規定の有機的な結合に細心の注意を払いつつ、横断的な視点から議論を行う必要性があると思われる。

物権法の領域では、中国の法伝統が踏襲され、厳格な物権法定主義を導入した制度が誕生した。また、一般の人々

にとつて最も大きな財産である不動産については、都市部における家屋の物権変動を巡って、登記効力発生要件主義が採用され、有因主義を軸とする規定が制定された。つまり、不動産登記整備が進んでいる都市部では、原則として当事者間の有効な法律行為および登記の移転が不動産物権変動の要件となっている。そのため、理論的には原因行為である契約の無効はその物権変動に影響を及ぼすことになる。

しかしながら、中国の都市部の現状を見ると、近時の不動産価格の高騰により家屋の転売が比較的頻繁に行われており、安定した取引の基盤を構築するために、第三者が現れる際には取引の安全を図る必要性が非常に大きい。そこで、真正権利者の保護と取引の安全との均衡を図るために、物権法一〇六条により善意取得制度が設けられており、そして、この条文の文言上、動産のみならず、不動産も善意取得の対象とされている。すなわち、物権法一〇六条は、次のように規定されている。

「処分権のない者が不動産又は動産を譲受人に譲渡した場合には、所有権者は取り戻す権利を有する。法律に別段の規定がある場合を除き、次に掲げる事由に該当するときは、譲受人は、当該不動産又は動産の所有権を取得する。

(一) 譲受人が当該不動産又は動産を譲り受けた時に善意であった、(二) 合理的な価格で譲渡された、(三) 譲渡された不動産又は動産について、法律が登記をしなければならないと規定する場合にはすでに登記をしているか、登記が必要でない場合にはすでに譲受人に引き渡されている。

譲受人が前項の規定に従い不動産又は動産の所有権を取得した場合には、原所有権者は処分権のない者に損失の賠償を求める権利を有する。

当事者がその他の物権を善意に取得した場合には、前二項の規定を参照する。」

一〇六条は、動産および不動産の善意取得を一条により混合した形で規定しているため、こうした解釈の余地に富む条文構造は、錯綜する議論を引き起こしている。しかしながら、条文を適用する際の法的安定性は当事者にとつて不可欠なものであり、不動産善意取得要件の明確化は、法的予見性を促進する重要な作業であろう。

そこで本稿では、中国における理論的な状況を整理し、実務の紛争解決方法を踏まえながら、不動産善意取得の解釈を中心に以下の手順により分析を展開したい。

まずは、二において不動産の善意取得を巡る立法者および最高人民法院の見解を整理し、これにより一〇六条の適用に関する基本的な姿勢を明らかにしたい。

次に、三で、不動産取引紛争および解決方法の実態について、物権法定後の事例を取り上げ、紛争解決を巡る実務上の傾向を分析する。紛争実態を詳細に分析する作業により、真正権利者の保護と取引安全の維持との権衡を巡る裁判官の価値判断、および第三者の善意に関する判定方法を明確なものにしたい。

最後に、四で紛争解決の実態および中国における住宅の制度改革に起因する独自の課題を踏まえながら、理論および実務の現状を念頭に置きつつ、不動産善意取得に関する解釈上の私見を示したい。

二、不動産の善意取得に関する規定の分析

1、物権法一〇六条の重要性の再認識

周知のように、中国の改革開放路線は、常に軌道修正を行いながら実施されてきた。そのため、中国の基本的な民

事財産法は、法律制定当時の社会、経済状況に対処しつつ、いくつかの段階を経て整備、樹立するようになった。現在立法されている、民法通則、担保法、契約法、物権法および侵権責任法という単行法は財産法の骨格であり、経済活動の運営に貢献している。このように、経済体制が徐々に変動してきた中国では、条文間の整合性が重視されている民法典そのものが立法化されていない。その結果、各単行法が制定時の社会状況に適應する利点がある一方、横断的な視点に基づいた諸単行法における具体的な条文間の整合性が見逃されやすい問題が潜在している。そして、法律の不備を補い、条文間の齟齬を解消するために、最高人民法院が公布した各種の「司法解釈」も基本規定に類似する役割を果たし、重要な裁判基準として、具体的な紛争解決に寄与している。しかし、平行する各種の基準は、法の複雑雑化現象を引き起こしており、条文解釈時の困難を増幅させていると言えよう。また、本稿が取り扱う課題を分析する際にも、横断的な視点から関連する規定を整理する必要があると思われる。¹⁾

本稿が直接の検討対象としているのは、不動産の善意取得問題である。この論点に深く関連する原因行為である契約効力の問題に言及する条文は、民法通則および契約法の規定に散在している。つまり、民法通則においては、五八条は法律行為の無効、五九条は変更又は取消しの要件について定めており、六一条一項は法律行為が無効又は取り消された後の法的効果を規定している。これに対し、契約法においては、五一条は処分権を有しない者が他人の財産を処分した場合の契約の効力、五二条は契約無効の事由について、五四条は契約変更又は取消しの事由について、五八条は契約が無効又は取り消された後の賠償責任について、そして九七条は契約解除後の法的効果について、それぞれ規定されている。

言うまでもなく、不動産取引に入る第三者の処遇を定める内容は、真正権利者の保護と取引安全の維持を権衡する

際の重要な判断基準になるであろう。しかし、筆者の先行分析により、物権法制定以前の中国民法通則、契約法では、無効、取消し、解除の法的効果を巡って、日本法九四条二項、九六条三項のような第三者の処遇を定める規定は見当たらないことを明らかにした。²⁾

既に述べたように、中国物権法は、登記効力発生要件主義を都市部の不動産物権変動の原則として規定している。こうした理論構造では、不動産の取引が無効、取り消された場合には、不動産物権変動が最初から生じないため、物権が遡及的に元の権利者に復帰することになる。したがって、何らかの規定により制限を加え、その遡及効を阻止しなければ、取引の安全が甚だしく侵害される。しかしながら、従来の中国法における契約を規律する法律では、その遡及効が第三者との関係で制限されることを定める基本規定が完備されていないため、物権法一〇六条の善意取得規定は、取引の安全を図るものとして極めて重要な役割を果たすことになる。

2、物権法一〇六条の解釈を巡る立法者および最高人民法院の見解

前述のように、今までの民事基本法では、法律行為または契約が無効あるいは取消しによって最終的に効力が生じなかった場合における第三者の処遇に触れる内容が見当たらなかった。そのため、第三者が関与した時に終局の物権変動を確定するための条文上の根拠が欠如している。しかしながら、不動産の転売が比較的多く生じる状況下では、静的安全と動的安全との間のバランスを有効に図るために、何らかの形により関連する制度を健全化する必要性が浮上してきている。そこで、人々の増加しつつある財産保護に対応することを目的の一つとして生まれた中国物権法は、第九章の所有権所得の特別規定において、例外的に第三者の保護規定を設けている。その一〇六条は、比較的に詳細

な基準を設け、善意によって物の所有権を所得しようとする第三者の保護を図る規定であり、従来の民事基本制度の欠陥を補うための重要な条文である。物権法のような民事基本法に善意の第三者に係わる保護規定が新設されたことは、中国民法法が健全な市場経済活動の維持にも配慮しているという重要な意味を持つと考えられるため、評価に値すると思われる。

もつとも、一〇六条は、動産および不動産の善意取得を同じ条文により規定している上、両者における取得要件を区別して設けていないため、曖昧さが残されている。さらに、一〇六条の冒頭において「処分権のない」と規定されているが、「処分権のない」ことをもたらす事情は多岐にわたるにもかかわらず、本条は個々の事情の特殊性を度外視し、一つの文言を用いて集約した形により条文文化している。こうした条文構造は、一〇六条の解釈の困難を増幅していると思われる。以上のようなことから、多様な解釈の可能性をもつ一〇六条を巡って、多元的な角度から議論されており、百花繚乱な様相を呈している^④。したがって、以下では、問題核心の所在を明らかにするために、立法機関および裁判実務に重要な影響をもたらす最高人民法院の立場を整理してみたい。

(1) 立法機関の考え方

物権法は人々の財産の保護、帰属に係わる重要な法律であるため、審議の段階から多くの関心が寄せられていた。また、激しい議論を経てようやく採択された後間もなくして、立法機関が「物権法釈義」という立法理由書を出版し、公式な見解を公開した。理由は、物権法の逐条解説が行われているため、条文の理解を深めるには非常に有益なものである。ここでは、本稿の検討する善意取得の問題について、以下のように説明されている^⑤。

まず、善意取得の定義および適用範囲について次のように述べている。善意取得とは、譲受人は、財産の所有権の移転という目的をもって、善意で対等の価格によって財産を占有した場合に、たとえ譲渡人が所有権を移転させる権利がなくても、譲受人がその所有権を取得できることである。その適用範囲について、動産のみならず、不動産も善意取得の対象とされている。

次に、善意取得の要件については、次のように解説している。第一に、譲受人は善意でなければならず、譲渡人に処分権がないことにつき知らなかったことが必要である。第二に、譲受人が合理的な価格を支払ったことである。第三に、譲渡された財産については、登記が必要な物は登記がすでに移転済みであること、登記が必要でない物は譲受人に引き渡されたことが不可欠である。このような説明が行われた後に、以上の三つの要件を同時に具備しなければならぬことが強調されている。

立法理由書では、一〇六条の善意取得の問題について基本的な説明が行われており、とりわけ、善意、合理的な価格および不動産取引における登記の移転という三つの要件は同時に備える必要性があるという点について、重要な示唆が得られる。もつとも、後述のように、中国における不動産取引の現状を考えると、立法機関が提示した理解に忠実に従えば、取引安全の保護という制度趣旨を完全に実現させることができなくなる恐れがないわけではないが、立法者の基本的な考え方を確認できるといふ点では、理由書の意義が大きいと思われる。しかし、立法理由書における解説はやや簡素なものとなっており、有機的に善意取得制度を運用しようとする場合には、その他の学説により補足する必要がある。

(2) 最高人民法院の見解

中国の最高人民法院は裁判実務に対し大きな影響を与えており、一概には言えないが、法律によっては「最高人民法院関与適用〇〇法若干問題的解释」(〇〇は法律名となる)を公布する方法を用いて、その法律の具体的な適用および実際の紛争処理に重要な意見を下している。したがって、最高人民法院の観点を適切に把握することは、裁判実務の方向性の理解にとって不可欠である。そこで、ここでは、物権法が採択された後に公開された意見書を材料に、最高人民法院の見解をまとめてみたい。

そして、一〇六条が規定する善意取得制度について、要約すると次の通りである。⁽⁶⁾

まず、善意取得制度の目的について、取引安全の保護、取引の促進、取引の正常な秩序および市場経済の正常な発展が掲げられている。また、取引当事者の信頼利益の保護、取引コストなどの視点から、善意取得制度を設ける理由に関する説明が行われている。

次に、善意取得の構成要件を巡って以下のように解説されている。

①譲受人が財産譲渡時は、善意でなければならぬ。つまり、善意は人の内在的心理活動であり、外部から把握しにくいいため、具体的な基準を設ける必要がある。そして、善意の認定方法については、推定の方法によるべきであり、すなわち、原則的に譲受人は善意な者であると推定され、従来の権利者は譲受人の悪意につき举证しなければならぬ。なお、その理由について、譲受人に本人の善意につき举证責任を負わせると、譲受人の負担を加重させ、善意の第三者の保護に不利である。

②財産が有償で合理的な価格により譲渡されなければならない。有償であることは、善意取得の前提である。多く

の無償譲渡の場合は、目的物の出所が疑わしく、誠実な譲受人としては、目的物の出所について詳細に調べる必要性がある。したがって、これを怠って無償に譲り受けた場合は、善意ではなく、あるいは過失があるであろう。また、有償の場合において、合理的な価格は財産取得時の善意を認定する基準になろう。なぜならば、市場経済において、一般論からすれば財産の譲渡は対価が必要であり、これに反する財産譲渡は、この取引が善意によるものでないかもしれないという不信感を引き起こすからである。

③財産の譲渡について、法律に従って登記が必要である場合には、登記の移転が必要である。つまり、不動産のような登記を財産移転の要件としているときがあり、こうした場合は、登記移転時を財産の移転時としている。

最後に、善意取得制度の性質については、次のように考えられている。すなわち、善意取得制度は、取引安全の保護のために、従来の権利者と譲受人との権利に対して行う強制的な物権配分に係わる国家立法である。そして、譲受人が所有権を取得することは、法律行為ではなく物権法の規定によるものであり、確定的、終局的なものである。

以上で説明した最高人民法院の意見をまとめると、取引の安全および市場経済の健全化が非常に意識されているように窺える。また、拳証責任配分の理由説明の部分を見ると、善意第三者の保護の必要性が重要視され、これを念頭に置きつつ第三者による立証の負担を減らし、取引の促進を図ろうとしている特徴が見受けられる。

中国において、二〇世紀七〇年代から経済体制が徐々に変更され、市場経済が段階的に定着するようになってきた。経済体制の移行に対応するために民事法律制度も整備されつつ、経済活動の促進に役割を果たしている。そして、市場経済導入の成果として不動産などの個人財産の蓄積が増加するようになり、こうした状況の中、民事法律制度の根幹の一つである物権法が制定された。物権法の運用にあたって、裁判実務の甚大な影響を与える最高人民法院は、重要な

解説書により第三者の保護および取引安全の維持を強調する説明を行っている。最高人民法院が市場経済の促進に関する見解を提示することは、大きな意味を持ち、評価に値すると思われる。また、善意取得制度に関する解釈には曖昧な部分が存在するため、このような最高人民法院の見解を物権法実施に関する司法解釈の制定などの確実な方法を用いて一層明白化することが望ましい。そして、こうした手法により実務において取引の安全が図られている裁判を定着させることは、中国社会における市場経済化理念のさらなる浸透に大変有益であろう。

三、不動産取引紛争および解決方法の実態

1、初期の判決から見た登記制度の意義

不動産の善意取得制度は、不動産の真正権利者と第三者間の利益を調整する重要な制度であり、善意によって不動産を取得する第三者の権利が保護される。その善意の判定基準を巡り、不動産の登記が最も重要な要素となる。登記制度の持つ意義またはその役割は国によって異なる。不動産の管理を重視する中国においては、一般的に登記制度の機能がどのように理解されているかを確認する必要性がある。そこで、善意取得の事案を検討する前に、不動産登記制度の意義を理解することに資する事案を紹介したい。また、物権法は全く新しい民事基本法であり、新制度の実施にあたって、従来の考え方の影響を受けながら新制度を運用する傾向にあるため、物権法施行間もない頃の事案は制度に対する一般的な理解をより浮き彫りにすることができると思われる。

以下は中国の都会を代表する天津の事例を紹介し、中国都市部における登記制度の機能に関する理解を確認したい。

(1) 事実の概要⁷⁾

原告Xは被告Yの父である。Xは一九九八年に現金により家屋を購入し、妻と相談した結果、家屋の登記名義人をYとした。その後、X、Yおよび妻の三人が一緒に購入した家屋に居住している。二〇〇七年七月、Yは結婚することを理由にXに他所への引っ越しを要求した。その後、Yは家屋を売却しようとしている。

原告Xの主張によれば、家屋の登記名義人は子Yとなっているが、実際家屋を購入する資金はXが提供したものであり、家屋購入後、Xが最初からこの家屋に居住している。したがって、Xが家屋の真正所有者であり、所有権の確認および登記の変更を請求した。

これに対し、被告Yの主張によれば、一九九八年Xと母が家屋を購入した時から家屋の登記名義人はYであり、Yは家屋の所有者である。

(2) 判決の概要

二〇〇七年一〇月、天津市南開区人民法院は物権法九条⁸⁾に基づき、次のような判断を下した。原告およびその妻は、一九九八年家屋を購入する際に、その登記名義人を被告としている。したがって、原告の家屋の所有権を再確認しようとする請求は支持できない。

(3) 分析

本事案は、不動産が転売されていない例である。本件において、Xは不動産購入用の資金を提供しているが、その

登記名義人は子であるYとなっている。また、Xは購入した家屋に住んでおり、不動産の占有を行っている。こうした状況を踏まえると、Xは自分が死亡するまで家屋の持ち主であるという意思があると考えられる。不動産の転売が行われておらず、取引上の第三者が現れていない場合において、本件のように登記に不実な状況が生じていれば、その変更を認める紛争解決方法も考えられる。また、中国の物権法一九条は、不動産の更正登記について規定しているため、^⑨人民法院がXを保護しようとする場合には、その法的根拠が存在している。しかしながら、本件では物権法九条が適用され、不動産購入の実際の出資者より、登記を備えた者の利益が優先的に保障されている。

この事例からは、以下のことが理解できる。仮に不動産取引の安全を図ることが登記の重要な機能であるという理解に立てば、事案のような第三者が現れないときは、真実の権利状況を尊重して実質の権利者が保護される可能性が大きいと考えられる。翻って見ると、不動産の規制を重視している中国において、登記は不動産を管理する重要な手段である。物権法において、九条により登記効力発生要件主義が採用され、有因主義を軸とする制度が設けられたこともまた、管理に有利という点が重視された側面を帯びている。そして、登記を行うことは当事者にとって一種の法定義務であり、これを怠った場合、あるいは本人の過失により不実な登記が発生する場合には、これにより不利益を被る可能性が生じる。そのため、本件の紛争処理においては、権利者による登記行為を促進させるような解決法が採られていると思われる。また、物権法一〇六条の内容から見受けられるように、不動産の善意取得の制度設計においても、第三者による登記の取得は不可欠な要件として設けられている。以上のように、登記の不動産管理機能が重視されている考え方は、裁判実務に対し一定の影響を及ぼしていることを念頭に置く必要がある。