

TMI 中国最新法令情報 —(2021年1月号)—

TMI 総合法律事務所

〒106-6123 東京都港区六本木 6-10-1

六本木ヒルズ森タワー23階

TEL: +81-(0)3-6438-5511

E-mail: chinalaw@tmi.gr.jp

〒200031 上海市徐匯区淮海中路 1045 号

淮海国際広場 2605 室

TEL: +86-(0)21-5465-2233

〒100020 北京市朝陽区東三環中路 9 号

富爾大厦 3204 室

TEL : +86-(0)10-8595-1435

皆様には、日頃より弊事務所へのご厚情を賜り誠にありがとうございます。

お客様の中国ビジネスのご参考までに、「TMI 中国最新法令情報」をお届けします。記事の内容やテーマについてご要望やご質問がございましたら、ご遠慮なく弊事務所へご連絡下さい。近時のバックナンバーについては、弊事務所のウェブサイトに掲載させていただきますので、併せてご利用下さい。(https://www.tmi.gr.jp/service/global/asia-pacific/2020/)

目次

| | |
|--|----|
| 一. 中国最新法令 | 2 |
| 1. 中央法規 | |
| (1) 中華人民共和国刑法修正案（十一） | |
| (2) 外国の法律及び措置の不当な域外適用を阻止する規則 | |
| 2. 司法解釈 | |
| (1) 最高人民法院による『中華人民共和国民法典』の適用にかかる担保制度に関する解釈 | |
| 二. 連載 中国法実務のイロハ／第三弾：契約実務のイロハ | 11 |
| (第 10 回 賃貸借契約のポイント) | |
| 三. 中国法務の現場より | 25 |
| (1) 北京市におけるワクチンの接種開始 | |
| (2) 現在地で過ごす旧正月 | |

一. 中国最新法令（2020年12月中旬～2021年1月中旬公布分）

1. 中央法規

(1) 中華人民共和国刑法修正案（十一）¹

全国人大常務会 2020年12月26日公布、2021年3月1日施行

① 背景

中国は1979年に刑法を制定し、1997年に刑法を全面的に改正することにより、体系的かつ比較的完備された刑法が形成された。1997年以来、経済社会の発展に応じ、また犯罪を処罰、予防するために、刑法を基礎として、一つの決定、十個の刑法修正案²と十三個の刑法に関する法律解釈を通じて、刑法に対して改正と補足がなされている。

中華人民共和国刑法修正案（十一）（以下「本改正」という。）は、2020年6月28日に全国人民代表大会常務委員会会議に審議を求め、12月26日に第十三回全国人民代表大会常務委員会第二十四回会議で採決された。計48条からなり、2021年3月1日から施行される。

本改正の主な内容につき以下のとおり紹介する。

② 主な内容

ア 公共衛生に関する刑事的保護の強化

- 疫情の予防・コントロールに関する刑事的保護の強化³。コロナウイルス感染症の予防・コントロールの経験を踏まえ、本改正は伝染病の予防と治療を妨害する罪（刑法第330条）を改正し、コロナウイルス感染症など法律に基づいて確定した甲類伝染病管理措置を取る伝染病が本罪の調整範囲に属することをさらに明確にした。また、本改正は、人民政府が法に基づいて提出した予防・コントロール措置の執行を拒否することや、疫病地域の汚染された物品を不法に販売し、輸送することなどを、犯罪行為として追加した。
- 国家の安全と生物の安全の強化。生物安全法⁴と関連する遺伝子操作・クローン胚芽犯罪に不法に従事する罪（刑法第336条の1）⁵、国家人類の遺伝資源安全を重大に危害する罪（刑法第334条の1）⁶と外来侵入種を不法に持込・拡散・廃棄する罪（刑法

¹ 「刑法修正案（十一）」

² 「修正案」（中国語では「修正案」）という呼び方であるが、これは改正法案のことではなく、採択された改正法のことである。ただ、「元の条文の第何条をどのように変更する」、「元の第何条の後に次の条文を1つ追加する」というように、改正部分を列挙する形式をとる。元の刑法の条文が最初から書き直されるのではなく、元の刑法の条文をベースに、各回の「修正案」をすべて並べてみることで、最新の刑法の条文内容がわかるということになる。このような立法手法は、中国で会社の定款の変更がある場合に、定款を書き直さずに、変更がある部分だけを新旧対照表にして、「定款変更案」（章程修正案）という書面を作成するのと類似するといえる。ただ、刑法のように改正の回数が増えると、最新の条文の全体像が非常にわかりにくくなる。そこで、刑法条文の単行本や、オンライン法令データベースでは、改正を経た最新の条文内容に編集したものが使われている。

³ 本改正第37条

⁴ 2021年4月15日に施行される新法

⁵ 本改正第39条

⁶ 本改正第38条

第 344 条の 1) ⁷ という 3 つの罪を追加した。

- 重大公共衛生リスクのコントロール強化。全国人民代表大会常務委員会の野生動物の全面禁食に関する決定⁸に関連し、本改正は、食用を目的として、貴重・絶滅危惧の野生動物以外の野生動物を不法に捕獲、買収、輸送や販売することを犯罪行為として追加した（刑法第 341 条第 3 項）⁹。

イ 社会の関心事に対する新たな処罰規定

- 高所からの物品投擲¹⁰。本改正は、建物又はその他の高所から物を投げ、情状が重大な場合、1 年以下の有期懲役、拘役又は保護観察に処し¹¹、又は単独で罰金刑を科し、前述の行為があつてその他の犯罪を構成する場合は、処罰の重い規定により処罰することと規定している（刑法第 291 条の 2）¹²。
- バスのハンドルの奪取¹³。本改正の規定により、走行中の公共交通機関の運転手に暴力を振るったり、運転操縦装置を奪い取ったりして、公共交通機関の正常な走行を妨害し、公共の安全を危うくした場合、懲役 1 年以下、懲役、拘役又は保護観察に処し、又は単独で罰金を科す。また、運転手が運転中に他人と殴り合い、公共の安全を危うくする場合、同様に処罰することも規定している。前述の 2 つの行為があり、死傷者又はその他の重大な結果をもたらし、同時にその他の犯罪を構成する場合、処罰が重い規定により処罰することとする（刑法第 133 条の 2）¹⁴。
- 替え玉受験¹⁵。他人の身分を盗用、冒用し、他人に成りすまして、高等学歴教育の入学資格、公務員の採用資格、就職における待遇を取得する行為を犯罪とし、また、それを組織、指示して行わせた者は重きにより処罰¹⁶することとした（刑法第 280 条の 2）。

ウ 食品・薬品に関する犯罪

- 偽薬品、粗悪薬品生産販売罪に関する規定の改正。「闇工場」¹⁷での薬品の生産、販

⁷ 本改正第 43 条

⁸ 全人代常務委員会により、2020 年 2 月 4 日に、「全国人民代表大会常務委員会关于全面禁止非法野生动物交易、革除滥食野生动物陋习、切实保障人民群众生命健康安全的决定」が公布、同日施行された。

⁹ 本改正第 41 条

¹⁰ 中国語では「高空拋物」。本改正第 33 条。

¹¹ 保護観察の中国語は「管制」。

¹² 高所からの物品投擲は、大多数の住民が集合住宅に住む中国の都市部の状況（日本のマンションと異なりベランダや外廊下の設置は少なく、居室や台所の窓の直下が人の通路となっている構造であることが多い）に照らし、民法典でも、権利侵害責任（不法行為）編の建造物責任の章において規定が置かれるなど（民法典第 1254 条）、社会的関心が高い。

¹³ 中国語では「抢夺公交车方向盘」。本改正第 2 条。

¹⁴ 実際に、バスの運転手と乗客との殴り合いを原因とした重大な交通事故も発生しており、本改正は、これに対して各当事者の責任をより細かく規定することにより、公共交通の安全を確保することを目指している。

¹⁵ 本改正第 32 条

¹⁶ 中国の刑法には、「重きにより処罰」（从重处罚）、「軽きにより処罰」（从轻处罚）という概念があるが、これは、法定刑の範囲内での量刑において、重く又は軽く処罰するということを意味する（刑法第 62 条）。

¹⁷ 中国語では「黑作坊」といい、個人が経営する未登記の工場を指し、食品や薬品など、製造許可が必要な製品について、「三無製品」（工場名、製造年月日、許可証等がない製品）の製造するものが多い。

売は深刻な危害があるため、本改正はその行為を単独の条文に規定して（刑法第 142 条の 1）、偽薬品・粗悪薬品の生産、販売罪と同等の処罰を科すことにした¹⁸。これは、薬品管理法が偽薬品の範囲を調整したことに合わせ、処罰の空白が生じることを防ぐため¹⁹に刑法が改正されたものと理解される²⁰。

- 食品監督・汚職犯罪を改正し、薬品監督・汚職犯罪を追加するとともに、食品・薬品の汚職犯罪の具体的場面を細かく規定し、取締の実効性を強化した（刑法第 408 条の 1 第 1 項）²¹。

エ 金融リスクの予防と解決

- 公衆資金不法吸収罪の処罰強化。公衆資金不法吸収は、経済金融秩序を乱すだけでなく、人民大衆の財産にも深刻な被害を及ぼす。本改正は、公衆資金不法吸収罪に、情状が極めて重大である場合という加重類型を設けて、法定最高刑を 10 年以下の有期懲役から 10 年以上²²に引き上げるとともに、公訴提起前の積極的な返金・賠償の実施により損害を減少させた場合の減輕を定め、損害回復への配慮も行った（刑法第 176 条）²³。
- 不法な借金の取り立てを犯罪行為として追加。本改正は、暴力等の手段²⁴による高利貸しによる債務及びその他の法律で保護されていない債務取立て行為を犯罪として規定している（刑法第 293 条の 1）²⁵。
- 証券に関する罪の規定の整備。金融リスクの解消と金融秩序の維持を図るため、詐欺による証券の発行、重要な情報の不正な開示等の行為に係る刑罰を加重するとともに、支配株主や実質的支配者の責任も規定し、証券に関する罪の規定を整備した（刑法第 160 条、第 161 条）²⁶。

オ 知的財産権に関する罪の厳罰化

- 商標権侵害罪（刑法第 213 条）、商標権侵害商品販売罪（刑法第 214 条）、登録商標標識偽造販売罪（刑法第 215 条）について、法定刑の上限が 7 年から 10 年に引き上げられた。また、著作権侵害罪（刑法第 217 条）について、処罰対象となる行為態様を追加し、法定刑の上限が 7 年から 10 年に引き上げられた。著作権侵害商品販売罪

¹⁸ 本改正第 5 条、第 6 条

¹⁹ 2019 年 12 月 1 日施行の改正薬品管理法において、それまで偽薬品とみなす旨の規定があった、無許可製造等の薬品について、偽薬品とは別のカテゴリにより禁止する規定を置いたことによる。

²⁰ また、偽薬品・粗悪薬品の製造・販売のみならず、薬品の使用者が、偽薬品・粗悪薬品と知りつつ他人に提供して使用させる行為も、同様に処罰をすることと明記し、処罰の強化を図った。

²¹ 本改正第 45 条

²² 懲役刑の上限は 15 年（刑法第 45 条）

²³ 本改正第 12 条

²⁴ 暴行、脅迫によるもののほか、自由の制限、住宅への侵入、付きまといやハラスメントの方法による行為態様も含まれる。

²⁵ 本改正第 34 条

²⁶ 本改正第 8 条、第 9 条

(刑法第 218 条) については、法定刑の上限が 3 年から 5 年に引き上げられた²⁷。

- 営業秘密侵害罪について、権利者に重大な損害を与えたという構成要件を情状が重大であるという構成要件に変更し、侵害手段として、賄賂、欺罔、電子的侵入を追加するなどして、同罪の成立する場面を拡大するとともに、法定刑の上限を 7 年から 10 年に引き上げた (刑法第 219 条)。また、商業スパイ罪を新設し、国外の機構、組織又は人員のために、営業秘密を盗取し、諜報し、買い取り、又は違法に営業秘密を提供する場合、最高で 5 年以上の有期懲役に処し、罰金を併科すると規定した (刑法第 219 条の 1)²⁸。

カ 企業犯罪に関する調整

- 本改正は、企業の従業員により行われる企業の秩序ないし財産に対する罪である商業賄賂收受罪 (刑法第 163 条)²⁹、業務上横領罪 (刑法第 271 条)³⁰、資金流用罪 (刑法第 272 条)³¹について、軽微事案の法定刑を引き下げるとともに、特に重大な事案について法定刑を加重する規定を設け、罰則適用の適正化と厳罰化が図られた³²。

キ 法定最低刑事責任年齢の調整³³

- 現行の刑法では、法定最低刑事責任年齢が 14 歳³⁴と規定されているのに対し、本改正は、特定の状況においては、特別な手続を経たうえで 12 歳まで引き下げることとした (刑法第 17 条)。具体的には、満 12 歳以上 14 歳未満の者が、殺人罪又は傷害罪を犯し、死亡の結果をもたらし、又は特に残忍な手段で人に重傷を負わせて重大な障害を引き起こし、情状が劣悪であり、最高人民検察院の認可を経て訴追した場合には、刑事責任を負うものと規定された。

(2) 外国の法律及び措置の不当な域外適用を阻止する弁法³⁵

商務部 2021 年 1 月 9 日公布、同日施行

① 背景

昨今、特に米中間での対立が鮮明となり、これに伴い、外国の法律及び措置の域外適用が中国企業等に対してなされる事例が生じている。

これらの行為は、国際法の原則に違反し、国際貿易と資本の多国間流動を妨げ、正常な国際経済秩序を破壊する恐れがあるといえる。そのため、国の正当な利益を保護し、外国

²⁷ 本改正第 16 条乃至第 21 条

²⁸ 本改正第 23 条。刑法第 219 条の営業秘密侵害罪よりも重い法定刑となっている。

²⁹ 本改正第 10 条

³⁰ 本改正第 29 条

³¹ 本改正第 30 条

³² 資金流用罪については、企業の内部統制の自主性への配慮から、公訴提起前に流用資金を返還した場合の減免規定が置かれた。

³³ 本改正第 1 条

³⁴ なお、中国では、満 14 歳以上 16 歳未満の者は、殺人、傷害、強姦、強盗、薬物販売、放火、爆破、危険物質散布の罪についての刑事責任を負い、それ以外の犯罪については、満 16 歳以上を以って刑事責任年齢とする。

³⁵ 「阻断外国法律与措施不当域外适用办法」

の法律及び措置の不当な域外適用により中国への影響を遮断するという立法趣旨に基づき、商務部は、国务院の承認を経て、「外国の法律及び措置の不当な域外適用を阻止する弁法」を公布した（以下「本弁法」という）。本弁法は、主に、中華人民共和国国家安全法などの関連する法律に基づき、実際の状況を踏まえ、国外の立法経験を参考の上で制定された。

以下、本弁法の主な内容を紹介する。

② 主な内容

ア 目的と適用範囲

本弁法は、国家の主権、安全、発展利益を守り、中国の国民、法人又はその他の組織の合法的權益を保護するために、制定された³⁶。

本弁法の適用範囲は、外国の法律及び措置の不当な域外適用が国際法と国際関係基本準則に違反し、中国の国民、法人又はその他の組織が、第三国の国民、法人又はその他の組織と正常な経済貿易活動を行うことが不当に禁止若しくは制限される場合とされている³⁷。

イ 主管部門

外国の法律及び措置の不当な域外適用に対する担当部門は、中央国家機関の関係部門が参加する実務機構（以下「実務機構」という。）とされている³⁸。実務機構のメカニズムについては、国务院商務主管部門により主導され、具体的事項は国务院商務主管部門、発展改革部門により、その他の関連部門と共同で責任を負うこととなっている³⁹。

ウ 適時報告義務

本弁法の規定により、中国国民、法人また他の組織が第三国（地域）及びその国民、法人又はその他の組織との正常な経済・貿易及び関連活動を外国の法律及び措置により禁止又は制限された場合、中国国民、法人又は他の組織は、30日以内に国务院商務主管部門に報告しなければならない⁴⁰。

また、事実に基づく報告義務を行わない場合、過料を含む処罰を受ける可能性がある⁴¹。

エ 評価・確認

外国の法律及び措置に不当な域外適用があるかどうかについては、本弁法は、実務機構により様々な要因を組み合わせて評価・確認すると規定している⁴²。

その評価・確認の要素は以下の通りである。

- 国際法と国際関係基本準則に違反しているか否か
- 中国の国家主権、安全、発展の利益に対して及ぼしうる影響
- 中国国民、法人又はその他の組織の合法的權益に与えうる影響

³⁶ 本弁法第1条

³⁷ 本弁法第2条

³⁸ 本弁法第4条

³⁹ 同上

⁴⁰ 本弁法第5条

⁴¹ 本弁法第13条

⁴² 本弁法第6条

➤ その他の考慮すべき要素

オ 禁止令の公布

本弁法の規定によれば、上述の評価を経て、外国の法律及び措置について不当な域外適用状況があることが確認された場合、実務機構は、国务院商務主管部門により関係外国の法律及び措置を承認してはならない、実行してはならない、遵守してはならないことを内容とする禁止令を公布することを決定することができる⁴³。

禁止令の違反について、適時報告義務の違反と同じく、国务院主管部門により警告、期限を定めて是正するよう命じ、情状の軽重に応じて過料に処される可能性がある⁴⁴。

カ 禁止令の免除

中国国民、法人又はその他の組織は、国务院商務主管部門に対し、禁止令の免除を申請することができる⁴⁵。

キ 司法救済及び支援

当事者が、禁止令の対象に含まれる外国の法律及び措置を遵守したことにより、中国国民、法人又はその他の組織の合法的權益を侵害した場合には、損害を受けた中国国民、法人又はその他の組織は、当該当事者に損害賠償を求めて、国内の裁判所で訴訟提起することができる。但し、当事者が禁止令の免除を受けた場合を除く。

また、禁止令の対象に含まれる外国の法律に基づきなされた判決・決定に基づき、中国国民、法人又はその他の組織が損害を受けた場合、当該中国国民、法人又はその他の組織は、当該判決・決定により利益を得た当事者に対する損害賠償を求めて、国内の裁判所で訴訟提起をすることができる⁴⁶。

そのほか、政府関連部門は、禁止令に従って、外国の法律及び措置を遵守しなかったことにより、重大な損失を受けた中国の国民、法人又はその他の組織に対して、具体的な状況に応じて、必要な支援を行うことができる⁴⁷。

ク 報復措置

外国の法律及び措置の域外適用が国際法と国際関係基本準則に違反して中国の国民、法人又はその他の組織の合法的權益を損なった場合、中国政府は実際の状況に基づき、法により必要な報復措置を取ることができる⁴⁸。

ケ 国際義務の負担

本弁法は、中国が締結又は加盟している国際条約・協定が規定する外国の法律及び措置の域外適用を受ける場合には、本弁法を適用しないことを規定している⁴⁹。

⁴³ 本弁法第7条第1項

⁴⁴ 本弁法第13条

⁴⁵ 本弁法第8条

⁴⁶ 本弁法第9条

⁴⁷ 本弁法第11条

⁴⁸ 本弁法第12条

⁴⁹ 本弁法第15条

2. 司法解釈

(1) 最高人民法院による『中華人民共和国民法典』の適用にかかる担保制度に関する解釈⁵⁰

最高人民法院 2020年12月31日公布、2021年1月1日施行

① 背景

民法典は2021年1月1日に施行された。これに伴い、2020年末、最高人民法院は民法典に関連する民事、商事、知的財産権等の司法解釈を新たに計118件公布し、これに伴い、従前施行されていた担保法、契約法、物権法等の民商事関連の司法解釈及び規範性文書116件を廃止した。

担保制度は民法典の重要な内容であり、社会主義基本経済制度を強固化、改善し、質の高い経済の発展を推進するのに極めて重要な役割を果たしている。

最高人民法院は、民法典の制定により担保制度が重大な改善と発展を遂げたことを考慮し、これまでの担保に関する司法解釈を整理した上で、担保制度に関する司法解釈として「最高人民法院による『中華人民共和国民法典』の適用にかかる担保制度に関する解釈」（以下「本解釈」という。）を制定した。

以下、本解釈の内容を若干紹介する。

② 主な内容

ア 中小企業の融資困難の解決

中小企業は一般的に不動産を保有することが少なく、他方で一定の動産を有していることが多い。ただ、統一的な動産登記制度がなかったため、動産担保は安定性が乏しく、銀行などの債権者は一般的に動産担保を敬遠することが多かった。

この点、民法典は動産の担保について明確に規定し⁵¹、国務院は、民法典の規定に基づいて動産と権利担保統一登記制度も発表した⁵²。本解釈は、立法上の重大な変化を踏まえ、人民法院による動産の担保に係る効力の認定、権利順位問題及び司法救済問題について具体的な規定を行った。

具体的には、本解釈は、当事者が動産及び権利担保契約において担保財産を概括的に説明し、当該説明により担保財産が合理的に識別される場合、人民法院は担保成立を認定しなければならないとし、動産担保の成立要件を明確にした⁵³。

また、動産抵当契約を締結した後、抵当権登記がされない場合の動産抵当権に係る優先順位については、以下のとおり定められている⁵⁴。

➤ 抵当権設定者が抵当財産を譲渡し、譲受人が抵当財産を占有した後、抵当権者が譲

⁵⁰ 「最高人民法院关于适用《中华人民共和国民法典》有关担保制度的解释」

⁵¹ 動産抵当に関する 民法典第 403 条など

⁵² 「動産及び権利保証統一登記の実施に関する国務院の決定」（「国务院关于实施动产和权利担保统一登记的决定」）が2020年12月22日に公布、2021年1月1日から施行された。

⁵³ 本解釈第 53 条

⁵⁴ 本解釈第 54 条。なお民法典の原則としては、登記を経ない動産抵当は善意の第三者に対抗できないというものである（民法典第 403 条）。

受人に抵当権の行使を請求した場合、人民法院は支持しない。但し、抵当権者において、譲受人が抵当権設定契約をすでに締結したことを知っている、又は知るべきであることを証明することができる場合を除く。

- 抵当権設定者が抵当財産を他人に賃貸し、かつ占有を移転し、抵当権者が抵当権を行使する場合、賃貸借関係は影響を受けない。但し、抵当権者において、賃借人がすでに抵当権設定契約を締結したことを知っている、又は知るべきであることを証明することができる場合を除く。
- 抵当権設定者のその他の債権者が人民法院に抵当財産の保全又は執行を申し立てた場合、人民法院が既に財産保全の決定又は執行措置を講じており、抵当権者が抵当財産に対して優先的に償還を受けることを主張した場合、人民法院はこれを支持しない。
- 抵当権設定者が破産し、抵当権者が抵当財産に対して優先的に償還を受けると主張した場合、人民法院は支持しない。

イ 新たな類型の担保

経済社会の発展に伴い、保証、抵当、質権設定などの伝統的な担保方式のみでは市場の需要に対応できなくなっている。実務上行われてきたファイナンスリースやファクタリングといった類型の担保契約や、様々な非典型的担保について一定の規定を置いた。

- 法令上、担保を設定可能な財産、権利として規定されない財産であることを理由として、担保権設定契約が無効とであると主張は支持しない。他方、担保権について登記がなされていない場合、その物権的効力は認めない⁵⁵。
- 所有権留保やファイナンスリース等における、売主やレッサーの所有権につき登記を経ずして対抗できない善意の第三者に関しては、動産抵当について未登記の場合の規定（上記アで紹介）に従う⁵⁶。
- 本解釈は、民法典が元の物権法、担保法で規定されていた流質・流抵当禁止に関する規定について改正して、その担保的効力について有効である旨の改正を行ったことに照らして、非典型担保における財産譲渡の形式による担保についても優先弁済の担保的効力があることを明確にした⁵⁷。

ウ 会社の対外担保に関する規定の明確化

(a) 一般的な会社の場合

会社法の規定によれば、会社が対外的に担保を提供する場合、会社の董事会又は株主会の決議が必要であるが⁵⁸、これに違反して担保を提供する場合の担保の効力は法律上明らかでない。

⁵⁵ 本解釈第 63 条

⁵⁶ 本解釈第 67 条

⁵⁷ 本解釈第 68 条

⁵⁸ 会社法第 16 条

本解釈は、この点について回答を提供するものである。すなわち、会社の法定代表者が会社法の規定に違反して対外的に担保を提供する行為は表見代理に該当し、当該表見代理の効力は相手方の主観によって決される。相手方が善意の場合、担保契約は効力を生じ、会社は対外的に責任を負担し、善意でない場合は、担保契約は会社に対して効力を有せず、会社は責任を負わないことを明確にし、善意か善意でないかの判断原則についても明確にしている⁵⁹。

(b) 上場会社の場合

上場会社は多くの中小投資家の利益に関わり、投資者の利益を保護するために、上場会社に対して情報開示の義務があり、担保情報は上場会社の情報開示の内容に含まれる。

本解釈は、上場会社による対外担保の提供につき、会社法第 16 条に基づいて董事会又は株主総会で決議されるだけでなく、決議を対外的に公開することも要求している。相手方が開示情報に基づいて上場会社と担保契約を締結した場合、担保は有効であり、上場会社は担保責任を負わなければならない⁶⁰、他方、相手方が上場会社によって開示された対外保証の情報に基づかないで担保契約を締結する場合、担保契約は会社に対して効力を生じない⁶¹。

(李草園・中国法顧問)

⁵⁹ 本解釈第 7 条

⁶⁰ 本解釈第 9 条第 1 項

⁶¹ 本解釈第 9 条第 2 項

二. 連載 中国法実務のイロハ 第三弾：契約実務のイロハ（第10回／全10回）

| | | |
|------|-----------|------------------|
| 第1回 | 2020年4月号 | 取引相手の選定と審査 |
| 第2回 | 2020年5月号 | 日本の契約との違い |
| 第3回 | 2020年6月号 | 契約の言語、準拠法、紛争解決手段 |
| 第4回 | 2020年7月号 | 契約の履行を確保するための方法 |
| 第5回 | 2020年8月号 | 期間及び時効の管理 |
| 第6回 | 2020年9月号 | 契約の変更と終了 |
| 第7回 | 2020年10月号 | 輸出入契約のポイント |
| 第8回 | 2020年11月号 | 代理店契約のポイント |
| 第9回 | 2020年12月号 | 業務委託契約のポイント |
| 第10回 | 2021年1月号 | 賃貸借契約のポイント |

第10回 賃貸借契約のポイント

第三弾「契約実務のイロハ」では、全10回に渡って、契約の基本事項及び日中企業間で締結される典型的な契約の一般的な内容及びその留意事項についてご紹介してきました。

今回は、最終回として、日本企業が現地法人または駐在員事務所を設立する際に、真っ先に締結が必要になる「不動産賃貸借契約」を中心に、賃貸借契約及びファイナンスリース契約について、ご紹介します。

Q3.10.1 賃貸借契約とは、どのような契約でしょうか。

賃貸借契約は、一方の当事者（賃貸人）が一定の期間内において、賃貸物件をもう一方の当事者（賃借人）に引き渡して使用させ、賃借人は約束通りに賃貸物件を使用、収益し、且つ賃貸人に賃料を支払う内容を約定する財産使用权の移転に関する契約と定義されています⁶²。

賃貸借契約は、通常、以下の条項が含まれます⁶³。

- ① 当事者の名称（氏名）及び住所
- ② 賃貸物件の名称
- ③ 数量
- ④ 用途
- ⑤ 引き渡し
- ⑥ 賃貸借期間
- ⑦ 賃料及び支払期限と方法
- ⑧ 賃貸物件の修理
- ⑨ 転貸
- ⑩ 返却・明け渡し

⁶² 民法典第703条参照

⁶³ 民法典第704条参照

- ⑪ 契約の更新
- ⑫ 違約責任
- ⑬ 契約に使用する言語及びその効力
- ⑭ 準拠法及び紛争解決方法等

賃貸借契約の対象となる賃貸物件は、有形資産且つ非消耗品に限られます。即ち、賃貸物件は有形資産である動産（車、機械設備等）又は不動産とすることができる一方、無形資産（特許、商標、ノウハウ等）を他人に使用させる場合、使用許諾（ライセンス）契約を締結する必要があり、賃貸借契約を通じて使用させることができません。また、使い捨ての消耗品や食品等は、使用することにより価値が失われるため、賃貸物件にはなりません。

また、動産（車、機械設備等）についても、賃貸借契約に対象になりますが、実務上は、不動産についての賃貸借契約が、事業上重要な意義を有することが多いといえます。企業の事業用不動産としても、工場のように土地使用权を自ら保有して建物を所有する場合を除いては、賃貸借契約を結ぶ必要があります。また、不動産賃貸借はその社会経済上の重要性にかんがみ、民法典以外の法令による規制も存在します。

Q3.10.2 賃貸借契約の実務において、日本との大きな違いは何でしょうか。

日本の場合、賃借人の利益を手厚く保護する借地借家法が特別法として制定されているのに対して、中国法上は、そのような広範な賃借人保護の法制はなく、賃借人保護の規定としては、賃貸借期間中における賃貸不動産の所有権変更は賃貸借契約の効力に影響を与えないこと（所謂「売買は賃貸借を破らず」）⁶⁴、及び賃貸借期間満了後、不動産の賃借人が同等な条件で優先的に賃借する権利（優先賃借権）を有する⁶⁵という点に限られます。このような日中間の賃貸借契約の実務上における主な相違点は、以下とおりです。

(1) 賃貸借期間

日本法上、賃貸借期間は 50 年を超えないものとされています。また、借地借家法ではそれより長い賃貸借期間も約定可能です⁶⁶。

他方、中国法上、下記 Q3.10.3 の①のとおり、賃貸借期間は 20 年間を超えてはならない規制があります。そのため、賃貸借契約において 20 年以上の賃貸借期間を定める場合、当該超過の期間は無効とされます⁶⁷。なお、建物を建築するための建設用地土地使用权は、居住用地が 70 年、工業用地が 50 年といった払下の上限期間がありますが、これは用益物権であり、賃貸借とは異なります。

(2) 不動産賃貸借契約の更新

⁶⁴ 民法典第 725 条

⁶⁵ 民法典第 734 条、また、当該優先賃借権の主体は、不動産の賃貸借期間が民法典の施行後（2021 年 1 月 1 日以降）に到来する不動産賃貸借契約の賃借人に限定されます（『民法典』の時間効力の適用に関する最高人民法院の若干規定」（中国語「最高人民法院关于适用《中华人民共和国民法典》时间效力的若干规定」）第 21 条）。

⁶⁶ 日本民法第 604 条、日本借地借家法第 3 条、第 22 条、第 29 条

⁶⁷ 民法典 705 条

日本法上、賃貸人は期間満了の1年前から6か月前までの間に賃借人に更新しない旨の通知を行わず、又は当該通知を行っても、賃貸借の期間満了後における賃借人の継続使用に対して遅滞なく異議を述べなかった場合、従前の不動産賃貸借契約と同一の条件で契約を更新したものと見なされます⁶⁸。また、たとえ賃貸人が上記の更新しない旨の通知を行っても、正当の事由がなければ、更新を拒否することができません⁶⁹。

中国法上、下記 Q3.10.3 の(1)のとおり、賃貸借の期間満了後における賃借人の継続使用に対して、賃貸人は異議を述べなかった場合、不動産賃貸借契約は継続されますが、期間の定めのない賃貸借契約として、賃貸人の合理的な期間前の事前通知により解除されます⁷⁰。したがって、中国において不動産賃貸借契約を締結する際に、賃貸借の期間満了後にも引続き賃貸不動産を使用する予定である場合、賃借人の立場からは、「賃貸借期間満了の一定期間(3か月~6か月等)前までに、いずれの当事者も更新しない旨の書面通知を行わなければ、賃貸借契約は同じ条件と期間で自動的に更新する」旨の更新条項を明記することが考えられます。

(3) 不動産賃貸借契約の中途解約

日本でも中国でも、一定の期間を定めた賃貸借契約について、中途解約はできないのが原則です。但し、特約で中途解約権を定めることは可能です⁷¹。実務上、日本では、賃借人から中途解約を広く認める特約がなされることが多く、特に、住宅用物件では、1か月前の通知で、ペナルティー無しで解約できるという特約がよく見られます。

他方、中国では、賃貸人、賃借人いずれから中途解約をする場合にも、契約違反であるとみなし、それについて高額な違約金(多い場合には、契約残存期間の賃料相当額、少ない場合でも保証金相当額)が約定されるのが通常です。そのため、日本企業の現地駐在員の社宅の賃貸借に関する契約においては、特に、予め具体的時期が決まらない帰任等により中途解約が生じることが多いことに照らして、中途解約の特約を入れることが必要となります。なお、中国では住宅は家具付きでの賃貸が主流であることもあり、賃貸人において新しい家具を購入する等の投下資本回収の観点から、一定期間の中途解約を禁じることは合理性もあります。そこで、中国の商習慣を尊重しつつ、駐在員の帰任の際の違約をできるだけ回避する観点から、1年目は中途解約不可とし、2年目から1~2か月の事前通知で中途解約できるという条文を置くことで、合意ができるケースが多いといえます。

このような点を含み、日本と中国では賃貸借契約をめぐる実務が異なるため、日本語ができる不動産仲介業者の提供した賃貸借契約書の内容をよく読まずに、日本と同じ感覚で契約して、後で困るという例も散見されます。そこで、弁護士等を起用するなどして、契約内容(特に賃貸人に提供された約款契約)を細かく確認したうえ、必要な修正を行うよう交渉を行う必要があるといえます。

⁶⁸ 日本借地借家法第26条

⁶⁹ 日本借地借家法第28条

⁷⁰ 民法典734条

⁷¹ 但し、日本の場合には、建物賃貸人から中途解約には6か月前の通知かつ正当事由の具備が必要となります(日本借地借家法第28条)。

Q3.10.3 不動産賃貸借契約の締結にあたって、特に留意すべき事項はあるでしょうか。

不動産賃貸借契約を締結する場合の留意事項は以下のとおりです。

(1) 賃貸借期間

不動産賃貸借契約を含む賃貸借契約の有効期間、即ち賃貸借期間は、20 年を超えてはならず、20 年以上の契約期間を定めるとしても、最大 20 年間の有効期間とされます⁷²。但し、当該 20 年の期間は、賃貸の絶対的な上限期間、即ち 20 年を超えた場合、賃貸当事者間の合意があっても、賃借人は引き続き賃貸不動産を賃借することが許されないことではなく、当該期間が満了した場合、当事者間で以下の方法を通じて賃貸（賃貸借契約）を継続することが可能です。

- ① 法定継続：賃借人が賃貸不動産の使用を継続し、賃貸人が異議を提出しない場合には、原賃貸借契約は、法によって継続して効力を有します。但し、この場合、賃貸借期間（賃貸借契約の有効期間）は定めのない期間になり、賃貸人及び賃借人は、いずれも合理的な期間を定めた事前通知により、賃貸借契約を解除することができます⁷³。
- ② 約定継続：賃貸人と賃借人は、合意によって原賃貸借契約を更新、即ち原賃貸借契約の内容や条件に基づいて改めて賃貸借契約を締結することにより、賃貸借期間を延長することができます。但し、この場合でも、新しい賃貸借期間（賃貸借契約の有効期間）は、20 年以内とする必要があります⁷⁴。

上記に基づき、現地法人等（賃借人）が長期且つ安定的に賃貸不動産を使用するために、賃貸借契約において、賃貸借期間が満了した後、原賃貸借契約の内容や条件で賃貸借を継続するか、又は少なくとも賃借人は同等の条件における優先賃借権を有する内容を定めた方が望ましいといえます。

(2) 契約の形式及び届出

通常の賃貸借契約の場合、賃貸借期間が 6 か月以上の契約を締結する場合に限り、書面契約の締結が求められます⁷⁵が、不動産の賃貸借の場合、賃貸借期間とは関係なく、書面の不動産賃貸借契約を締結したうえ、不動産管理機関への登記・届出が求められています⁷⁶（詳細について、下記 Q3.10.4 をご参照ください）。

(3) 賃貸不動産の権利状況の確認及び契約への明記

中国においては、不動産の建設完了後における不動産登記を経て、不動産管理当局から不動産権利証書が発行されます。当該不動産権利証書において、不動産（土地と建物）の権利者、所在地、用途、土地使用期限、抵当権の有無等の事項が記載されています。そして、賃貸人は賃貸不動産の所有権又は賃貸権を有しない、及び賃貸借契約の締結時、賃貸不動産に

⁷² 民法典第 705 条、第 730 条

⁷³ 民法典第 734 条

⁷⁴ 民法典第 705 条

⁷⁵ 民法典第 707 条

⁷⁶ 都市不動産管理法（中国語で「城市房地产管理法」）第 54 条

は既に抵当権が設定されている場合、いずれも賃借人による賃貸不動産の使用に一定の影響を与える（抵当権者による賃貸借契約の解除等）可能性があります⁷⁷（下記 Q3.10.6 の(2)もご参照ください）。

したがって、現地法人の営業拠点や駐在員の住宅等を賃借する際に、賃貸人からその資格証明書（法人である場合は営業許可証、個人である場合は身分証明書）と不動産権利証書の提示を受け、賃貸不動産の権利帰属及び抵当権の設定状況を確認したうえ、賃貸人は賃貸不動産の所有者でない場合、所有者から賃貸不動産の賃貸の授權書等の承認書類の取得、及び抵当権が設定されている場合における賃貸人の賃貸不動産の使用に影響を与えないことに関する保証等の賃貸人の義務を賃貸借契約において明記する必要があります。

(4) 賃貸不動産の用途確認及び契約への明記

中国の不動産の用途は、概ね、住宅、商業、事務所、工場建物、倉庫、総合等に分かれており、不動産を建設する前に、不動産の所在土地に関する建設用地企画許可証及び不動産建設に関する建設工事計画許可証等の建設関連の許可証を取得しなければならず、上記(3)のとおり、建設完了後も、不動産登記を経て不動産権利証書を取得する必要があります。そして、これらの証書（特に不動産権利証書）においては、不動産の用途が記載されておりますので、賃借人による賃貸不動産の使用は、当該用途に適合する必要があります。この点について、建設工事計画許可証を取得せず、又は建設工事計画許可証の記載通りに建設されなかった不動産に関する賃貸借契約は無効とされる⁷⁸ほか、不動産権利証書等に記載されている不動産の用途と異なる使用を目的とする賃貸借も禁止されています⁷⁹。

したがって、現地法人の営業拠点や駐在員の住宅等を賃借する際に、賃貸人から不動産に関する各種の証書の提示⁸⁰を受け、その記載されている不動産の用途を確認したうえ、かつ、不動産賃貸借契約において当該不動産の用途を明記する必要があります。

Q3.10.4 不動産賃貸借契約の締結に当たって、中国において、何らかの行政手続を行う必要はあるのでしょうか。

不動産賃貸借の場合、賃貸借当事者は書面の不動産賃貸借契約を締結した日から一定の期間内⁸¹において、不動産管理機関において不動産契約の登記・届出の手続を行う必要があります⁸²。当該不動産賃貸借契約の登記・届出の手続所要書類について、各地の要求がそれぞれとなりますが、通常、以下の書類の提出が求められます⁸³。

⁷⁷ 民法典第 405 条、第 597 条参照

⁷⁸ 都市・鎮建物賃貸借契約紛争事件を審理する際の具体的な法律適用に係る若干の問題に関する最高人民法院の解釈（中国語「最高人民法院關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋」）第 2 条

⁷⁹ 商品建物賃貸借管理弁法（中国語「商品房屋租賃管理辦法」）第 6 条

⁸⁰ 住宅の場合、賃貸人（マンションの 1 室の個人所有者等）は、通常、不動産全体の建設用地と工事の計画許可証を保有しませんので、不動産権利証書の提示のみで足りる。

⁸¹ 当該期間は、商品建物賃貸借管理弁法第 14 条では、30 日以内と定められています。

⁸² 都市不動産管理法第 54 条

⁸³ 商品建物賃貸借管理弁法（中国語「商品房屋租賃管理辦法」）第 15 条参照

- ① 不動産賃貸借契約登記・届出の申請書（当局所定書式）
- ② 不動産賃貸借契約（原本）
- ③ 賃貸人と賃借人それぞれの身分証明書（会社である場合は営業許可証）の写し（原本提示）
- ④ 不動産権利証書又はその他の合法的な権利証明書の写し（原本提示）
- ⑤ 不動産管理機関が提出を求めるその他の書類

また、上記の不動産賃貸借契約の登記・届出の手続は、不動産賃貸借契約の発効要件ではないため、当該手続を行わなくても、不動産賃貸借契約自体は有効です⁸⁴が、一部の地方法令により、登記・届出を経ていない不動産賃貸借契約は第三者に対抗することができない⁸⁵、又は公安機関からの賃借人と賃借人両方に対する是正命令、過料及び信用記録への記載のような行政処罰が科される可能性があります⁸⁶ので、不動産賃貸借契約を締結した後、30日以内を目安にして上記の契約登記・届出の手続を行うのが望ましいといえます。

Q3.10.5 現地法人の設立登記のために用いる不動産賃貸借契約の締結についての留意点は何でしょうか。

現地法人を設立する際に、不動産を賃借して主な事業拠点（法定住所）として使用する場合、現地法人の設立登記において、賃貸人から取得した不動産賃貸借契約の原本及び賃貸人の営業許可証の写し、不動産権利証書の写し等の賃貸不動産の関連資料を登記機関に提出する必要があります⁸⁷。当該設立登記のために用いる不動産賃貸借契約を締結する際の留意事項は次のとおりです。

① 契約当事者

現地法人はその設立登記時、法人として存在していないため、契約当事者として不動産賃貸借契約を締結することができません。そのため、不動産賃貸借契約を締結する際に、現地法人の株主である日本本社の名義で賃貸借契約を締結すると共に、同契約において、現地法人の設立後に、賃借人は日本本社から現地法人に変更する条項を明記することが一般的であるといえます。

また、以前、現地法人は設立登記の申請前に行われる社名の事前審査確認制度（いわゆる「仮登記」）を通じて、仮登記を経た社名を使用し、「設立中の会社」として不動産賃貸借契約を締結するという実務上の対応方法もありましたが、当該設立申請前の社名仮登記の制度は廃止されました⁸⁸。

② 不動産用途等の明記

⁸⁴ 民法典第 706 条

⁸⁵ 上海市建物賃貸借条例（中国語「上海市房屋租赁条例」）第 15 条第 2 項

⁸⁶ 江蘇省賃貸借住宅治安管理规定（中国語「江苏省租赁住房治安管理规定」）第 24 条

⁸⁷ 地区により必要書類の条件は異なることがあり、本間での記載は主に上海市の実務に基づきます。

⁸⁸ 国務院による一連の行政許可事項の廃止及び委譲に関する決定（中国語「国务院关于取消和下放一批行政许可事项的決定」）（国发〔2019〕6号）

上記 Q3.10.3 の(4)のとおり、不動産権利証書等に記載されている不動産の用途と異なる使用を目的とする賃貸借が禁止されているため、「住宅」用の不動産を現地法人のビジネス用の事業拠点（法定住所）として賃借する不動産賃貸借契約を締結し、登記機関に提出した場合、不動産の用途が不適切という理由で現地法人の設立登記の申請が拒否され、現地法人を設立できなくなるのが通常です。

したがって、不動産賃貸借契約の締結前に、賃貸人に提供される不動産権利証書等を確認したうえで、現地法人の賃借目的に適合する用途の賃貸不動産を賃借し、不動産賃貸借契約において、当該不動産権利証書等に記載されている用途を明記すると共に、賃貸不動産の用途により現地法人の設立登記を完了できない場合、賃借人は不動産賃貸借契約を解除及び賃貸人の違約責任を追及する権利を有する旨の条項を置くことも考えられます。

③ 転貸の場合

賃貸人が賃貸不動産の所有者ではない、即ち不動産権利証書等に記載されている不動産所有者が賃貸人と異なる場合、当該不動産に関する賃貸権限が不明確となるため、賃貸不動産の所有者が発行した賃貸人による賃貸不動産の転貸を同意する「転貸同意書」、又は賃貸不動産の所有者と賃貸人との間で締結された転貸に関する合意書等、賃貸人の賃貸不動産に関する転貸権限を証明できる書類を不動産賃貸借（転貸借）契約に加えて提出する必要があります。

Q3.10.6 賃貸不動産の売却の場合や、賃貸不動産に設定された抵当権が実行される場合の取り扱いはどのようなものでしょうか。

(1) 売却の場合

中国法上、「売買は賃貸借を破らない」の原則が実施されており、即ち、賃貸人がその所有する賃貸不動産を賃借人に賃貸した後、当該賃貸不動産を第三者（買主）に売却した場合には、買主が当該賃貸不動産の所有権を取得した後も、賃借人は依然として不動産賃貸借契約に基づく賃借権を買主に対して主張することができます⁸⁹。但し、上記の原則の例外場面として、以下のいずれかの事情がある場合、賃借人は賃貸不動産の売買に対抗することができません⁹⁰。

- ① 賃貸不動産が賃貸の前に、既に人民法院の差押えを受けていた場合
- ② 不動産賃貸借契約において、賃貸不動産の売却に伴って同契約は終了する等、売買は賃貸借を破る旨の内容を定めている場合

賃貸人は、賃貸不動産を売却する場合には、売却する前の合理的期間内に賃借人に通知しなければならない、賃借人は、同等の条件の下において優先買取権を有します⁹¹。また、上記の

⁸⁹ 民法典第 725 条

⁹⁰ 都市・鎮建物賃貸借契約紛争案件の審理に具体的に法律を応用することの若干の問題に関する最高人民法院の解釈（中国語「最高人民法院關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋」）第 14 条

⁹¹ 民法典第 726 条

合理的期間内の通知が行われなかった等、賃借人の優先買取権が賃貸人により侵害された場合、賃借人は賃貸人に対して損害賠償を請求することができる一方、賃貸人と買主との間で既に実施された賃貸不動産の売買の無効を主張することはできません⁹²。なお、以下のいずれかの事情がある場合、賃借人は優先買取権を主張することができません⁹³。

- ① 賃貸不動産の共有者が優先買取権を行使する場合
- ② 賃貸人が賃貸不動産をその親族に譲渡する場合
- ③ 賃貸人が通知した後 15 日以内に賃借人が購入を明確に表示しない場合
- ④ 買主が善意で賃貸不動産を購入し、かつ、既に登記手続を行っている場合

(2) 抵当権実行の場合

賃貸人は賃貸期間中の賃貸不動産に抵当権を設定した場合には、抵当権が実行された（賃貸不動産の所有権が賃貸人から抵当権者に移転された）後も、上記①の売却の場合と同じく、賃借人は依然として不動産賃貸借契約に基づく賃借権を抵当権者に対して主張することができます⁹⁴。但し、以下のいずれかの事情がある場合、賃借人は賃貸不動産の抵当権に対抗することができません⁹⁵。

- ① 賃貸不動産における抵当権が、賃貸前に既に設定されており、当該抵当権の実行により所有権が変動した場合
- ② 不動産賃貸借契約において、賃貸不動産の抵当権の実行に伴って同契約は終了する等、抵当権は賃貸借を破る旨の内容を定めている場合

Q3.10.7 転貸借に関する規制と留意事項は何でしょうか。

現地法人が事務拠点や生産拠点等として使用する賃貸不動産を賃借した後、関連会社等の第三者に転貸して使用させる事例が少なからず存在しています。この場合、以下の規制や事項に留意いただく必要があります。

(1) 転貸借の対象

中国の会社は、その主な事業拠点を法定住所として登記する必要があるため、当該法定住所は、1 か所の場所に限定されます⁹⁶。そのため、現地法人は、その法定住所（主な事業拠点）として登記されている賃貸不動産を第三者に転貸する場合、その法定住所を変更するための登記手続、即ち、現地法人の登記上の法定住所を転貸対象となる賃貸不動産の所在地から、転貸

⁹² 民法典第 728 条

⁹³ 民法典第 726 条

⁹⁴ 民法典第 725 条

⁹⁵ 都市・鎮建物賃貸借契約紛争案件の審理に具体的に法律を応用することの若干の問題に関する最高人民法院の解釈第 14 条

⁹⁶ 会社登記管理条例（中国語「公司登记管理条例」）第 12 条

後、現地法人の主な事業拠点になる新しい住所に変更するための登記手続を行う必要があります⁹⁷。

(2) 転貸借の条件

以下のいずれかの条件を満たした場合、転貸借が有効に成立しますが、いずれにも該当しなければ、賃貸人は無断転貸を理由として、賃借人との不動産賃貸借契約を解除したうえ、転借人に賃貸不動産の引渡しを求めることができます⁹⁸。

- ① 転貸する前に賃貸人の同意を得ている
- ② 不動産賃貸借契約において、賃借人は賃貸人の同意を経ずに転貸することができる内容を定めている
- ③ 賃貸人は、賃借人による無断転貸につき知り、又は知るべき場合において、6ヶ月以内に異議を申し出なかった

(3) 転貸借期間

通常、賃借人は、不動産賃貸借契約に定める賃貸借期間を超えて賃貸不動産を転貸することができないため、賃貸人の同意を経て賃貸不動産を第三者に転貸した場合でも、賃貸借期間を超える転貸の超過期間分については、賃貸人に対する法的拘束力を有しなません。そのため、不動産賃貸借契約において、賃借人は賃貸借期間を超えて転貸することができる内容を定めない限り、賃貸人は賃貸借期間の満了後、転貸借期間中であっても、転借人に賃貸不動産の明渡しを求めることができます。この場合、転借人は賃貸人の明渡しの要請を拒否することができませんが、転貸借契約に基づいて、賃借人（転貸人）の違約責任を追及することが可能です⁹⁹。

Q3.10.8 不動産賃貸借契約に関する紛争が生じた場合、通常、留意すべき事項はあるでしょうか。

現地法人は賃貸人との間で不動産賃貸借契約に関する紛争が生じた場合、通常、以下の問題にご留意いただく必要があります。

- (1) 上記 Q3.10.5 の②のとおり、賃貸不動産の用途の問題により、現地法人の設立登記を完了できない可能性があります。この場合、賃借人（現地法人の日本本社等）は上記の用途の問題により、不動産賃貸借契約の目的（現地法人の設立）が実現できないことを理由として、同契約の解除を主張することが可能です¹⁰⁰が、賃借人は不動産賃貸借契約の締結前に、賃貸人から賃貸不動産の不動産権利証書等の開示を受け、賃貸不動産の用途は現地法人の設立に適合しない問題を知る又は知るべき事情が存在する場合、その不動産賃貸借契約の解除主張は認められない可能性があります。

⁹⁷ なお、自社の所在地について転貸借を行うのは自らが用いる不動産の全部ではなく、一部の区画であるのが一般です。その場合には、転貸借を行う区画に独立の部屋番号を付ける等の方法で、分割して転貸借を行うことも可能です。

⁹⁸ 民法典第 716 条、第 718 条

⁹⁹ 民法典第 717 条

¹⁰⁰ 民法典第 563 条 4 号

- (2) 上記 Q3.10.5 のとおり、現地法人の設立登記を行う際に、賃貸不動産の権利証書、営業許可証、転貸の場合における「転貸同意書」等の賃貸不動産の関連資料の提供を含め、賃貸人から様々の協力を受ける必要がありますが、賃貸人が当該協力を行わない場合、賃借人は賃貸人の違約責任の追及及び／又は不動産賃貸借契約の解除を主張することが可能です¹⁰¹。ただ、不動産賃貸借契約において当該賃貸人の協力義務を明記せず、又は協力義務がないと定める場合、当該違約責任の追及等の主張は認められない可能性があります。
- (3) 不動産賃貸借契約に関する紛争の訴訟時効について、民法典の施行まで、賃料に関する紛争の訴訟時効は短期時効（1年）¹⁰²の適用がありましたが、民法典において、当該短期時効に関する規定がないため、賃料を含む不動産賃貸借契約に関する全ての紛争は、通常の訴訟時効、即ち権利者がその権利が侵害されたこと及び義務者を知り、又は知り得べき日から3年間となります¹⁰³。
- (4) 現地法人が、賃貸不動産の所有者ではなく、転貸権を有する賃貸人（転貸人）から転貸を通じて賃貸不動産を賃借する場合（上記 Q3.10.5 の③をご参照ください。）において、転貸人の賃貸不動産の所有者に対する賃料の滞納により、賃貸不動産の所有者が転貸人との不動産賃貸借契約を解除した場合、現地法人（転借人）に賃貸不動産の明渡しを求めることができますので、現地法人（転借人）は賃貸不動産の継続使用を維持すること、即ち賃貸不動産の所有者による上記の契約解除を阻止するために、転貸人に代わって滞納された賃料及び違約金を賃貸不動産の所有者に代位弁済することができます。また、この場合、現地法人（転借人）が転貸人に代わって支払った滞納された賃料と違約金が現地法人の支払うべき賃料等を超過した場合には、その分を現地法人の転貸人に対する賃料に充当し、又は転貸人に対して求償することができます。但し、上記 Q3.10.7 の(3)のとおり、賃貸不動産の所有者の同意を得ないままでの転貸、及び賃貸借期間を超える転貸等のような転貸が賃貸不動産の所有者に対して法的拘束力を有しない場合には、現地法人（転借人）は上記の賃貸不動産の所有者に代位弁済を行うことができません¹⁰⁴。

Q3.7.9 賃貸借とファイナンスリースの違いは何でしょうか。

中国法上、いわゆる「リース」（中国語「租赁」）には、賃貸借（中国語「租赁」¹⁰⁵）（以下「賃貸借」といいます。）とファイナンスリース（中国語「融资租赁」）があり、両者の主な区別は、以下のとおりです¹⁰⁶。

¹⁰¹ 民法典第 563 条第 3 号

¹⁰² 元民法通則（中国語「民法通則」、2021 年 1 月 1 日失効）第 136 条

¹⁰³ 民法典第 188 条

¹⁰⁴ 民法典第 719 条

¹⁰⁵ 中国語上、「租赁」の語は、広義（賃貸借及びファイナンスリースを含む）及び狭義（賃貸借）のいずれにおいても用いられます。

¹⁰⁶ なお、中国の「企業会計準則第 21 号—リース（2018）」（中国語「企业会计准则第 21 号——租赁（2018）」）はリースを「ファイナンスリース」とそれ以外の「経営性賃貸借」（中国語「经营租赁」）に分類し、前者をし

| 項目 | 賃貸借 ¹⁰⁷ | ファイナンスリース ¹⁰⁸ |
|-----------|---|---|
| 契約の定義 | 賃貸人が賃貸物件を賃借人に対し使用又は収益のため引き渡し、賃借人が賃料を支払う契約 ¹⁰⁹ | レッサーが売主及びリース物件に対するレシーの選択に基づき、売主からリース物件を購入し、レシーの使用のため提供し、レシーがリース料を支払う契約 ¹¹⁰ |
| 賃貸物件の選択 | 賃借人は賃貸人が賃貸借を行う時点で所有又は保有している賃貸物件に限定して賃借し、それ以外の賃貸物件を選択することができない。 | レッサーはレシーの要求に従い、リース物件を購入してレシーに提供するため、レシーは自由にリース物件を選択することができる。 |
| 対価 | その確定に関して特段の制限なし。 | リース料については、当事者間に別段の約定のある場合を除き、リース物件の購入原価の大部分又は全部及びレッサーの合理的利益に基づき、これを確定しなければならない ¹¹¹ 。 |
| 賃貸物件の使用方法 | 賃借人は以下の方法に従って賃貸物件を使用しなければならない ¹¹² 。 ① 約定された使用方法 ② 約定なしまたは約定不明の場合、契約の関連条項や取引習慣によって確定された使用方法 ③ 上記②を経ても使用方法を確定できない場合、賃貸物件の性質に応じて使用する | レシーは適切に目的物を保管、使用しなければならない ¹¹³ が、それ以外の制限がない。 |
| 品質保証 | 賃貸人は賃貸借期間内において、賃貸物件が約定された用途に適合することを保証しなければならない ¹¹⁴ 。 | レシーがレッサーの技能を信頼してリース物件を確定した、レッサーがリース物件の選択に関与した、又はレッサーが無断でレシーに選択されたリース物件を変更した等の場合を除き、 |

て「資産所有権に関係する全てのリスク及び報酬が、実質上移転した賃貸借」と定義しています（第 35 条）。また、当該準則は、上記「ファイナンスリース」への該当性判断要素（リース期間満了時点の目的物所有権移転や低額での買取り請求権の存在等。但し、当該要素が必ず存在しなければならないというわけではありません。）についても言及しています（第 36 条）。当該準則の規定は、中国法上のファイナンスリース概念を判断する上で一定の参考にはなりますが、ここでは、法的根拠としての明確性の観点より民法典の内容に基づき、賃貸借及びファイナンスリースの主な区別を整理しています。

¹⁰⁷ 民法典第 3 編（契約）第 14 章

¹⁰⁸ 民法典第 3 編（契約）第 15 章

¹⁰⁹ 民法典第 703 条

¹¹⁰ 民法典第 735 条

¹¹¹ 民法典第 746 条

¹¹² 民法典第 709 条

¹¹³ 民法典第 750 条

¹¹⁴ 民法典第 708 条

| | | |
|-------------|--|--|
| | | リース物件が約定に適合せず、又は使用目的に適合しない場合には、LESSORは責任を引き受けない ¹¹⁵ 。 |
| 維持・補修 | 当事者間に別段の約定のある場合を除き、賃貸人において賃貸物件の維持・補修義務あり ¹¹⁶ 。 | LESSORにリース物件の維持補修義務なし ¹¹⁷ 。 |
| 転貸借 | 賃貸物件の転貸借は、賃貸人の同意を得なければならず、賃借人は無断で転貸借を行った場合、賃貸人は賃貸借契約を解除することができる ¹¹⁸ 。 | 特に規定なし。 |
| 賃貸借期間満了後の対応 | 賃貸借期間満了した時点、賃借人は、契約の定め又は賃貸物件の性質に従い使用した状態に適合する賃貸物件を返還しなければならない ¹¹⁹ 。 | LESSORとLESSORはリース期間の満了時におけるリース物件の帰属を約定することができる。当該約定がない又は不明確であり、且つ契約の関連条項や取引習慣によっても確定できない場合に限り、リース物件はLESSORに帰属する。 また、ファイナンスリース契約において、リース期間の満了時、LESSORは象徴的な対価を支払えばリース物件を購入できる旨の内容が定められる場合、リース料の支払完了後、リース物件はLESSORに帰属するとみなされる ¹²⁰ 。 |

Q3.10.10 ファイナンスリース契約における留意点は何でしょうか。

ファイナンスリース契約を締結及び履行する際に、通常、以下の事項にご留意いただく必要があります。

(1) LESSORの経営範囲の確認

¹¹⁵ 民法典第 747 条、ファイナンスリース契約紛争事件を審理する際の法律適用に係る問題に関する最高人民法院の解釈（2020 年改正）（中国語「最高人民法院关于审理融资租赁合同纠纷案件适用法律问题的解释(2020 修正)」）第 8 条

¹¹⁶ 民法典第 712 条

¹¹⁷ 民法典第 750 条

¹¹⁸ 民法典第 716 条

¹¹⁹ 民法典第 733 条

¹²⁰ 民法典第 759 条

中国では、ファイナンスリースの業務に従事する事業者（レッサー）は、中国銀行保険監督管理委員会の監督管理を受けるファイナンスリース会社（経営範囲にファイナンスリース業務の従事が明記される会社）に限定されます¹²¹。そして、従前（2014年3月1日まで）、経営範囲にファイナンスリース業務の従事が記載されていない（即ち、ファイナンスリース会社の資格を有しない）レッサーとの間で締結されたファイナンスリース契約は無効とされる司法解釈¹²²がありましたが、現在、当該経営範囲の記載問題によりファイナンスリース契約は直ちに無効となることがない¹²³とされました。もっとも、レッサーがファイナンスリース会社の資格を有しない場合、監督管理当局の取締りや処罰等により、ファイナンスリース契約の履行に一定の影響を与える可能性を否定できません。そのため、現地法人（レシー）は中国の会社（レッサー）からファイナンスリースを受ける場合、ファイナンスリース契約の締結前に、レッサーの営業許可証の提示を要請し、レッサーの経営範囲にファイナンスリース業務の従事が記載されるかどうかを確認するのが望ましいといえます。

(2) リース物件の明記

ファイナンスリースの場合、レッサーは直接リース物件をレシーに提供するのではなく、売主からリース物件を購入したうえ、売主からレシーにリース物件を提供するため¹²⁴、ファイナンスリース契約とリース物件を購入するための売買契約（以下「売買契約」といいます。）に記載されるリース物件の不一致による当事者間の紛争を避けるために、ファイナンスリース契約において、上記の売買契約と同様に、リース物件の名称、原産地、規格、品質基準、数量及び価格等の具体的な内容を明記する必要があります。

また、当事者間で架空のリース物件についてファイナンスリース契約を締結する場合、当該契約は無効とされます¹²⁵ので、上記のリース物件の名称等の具体的な内容をファイナンスリース契約に明記しない場合、架空のリース物件と認められ、契約が無効とされる法的リスクもあります。

(3) 期間満了及び契約無効時におけるリース物件の帰属

上記 Q3.10.9 のとおり、通常の賃貸借と異なり、ファイナンスリースの場合、レシーは原則としてリース物件の購入原価等に基づいて算出されるリース料をレッサーに支払うため、通常の賃貸借の期間満了時、賃貸物件を賃貸人に返還しなければならないのと異なり、リース期間満了時、リース物件は当然レッサーに返還・帰属するわけではありませんので、当該リース期間満了時におけるリース物件の帰属に関する紛争を避けるために、ファイナンスリース契約において当該リース物件の帰属を明記することが望ましいといえます。

また、ファイナンスリース契約が無効とされた場合におけるリース物件の帰属についても、契約において明記した方が望ましいですが、当該契約上の約定が存在しない又は不明確であ

¹²¹ ファイナンスリース会社監督管理暫定弁法（中国語「融资租赁公司监督管理暂行办法」）第2条、第47条等

¹²² ファイナンスリース契約紛争案件の審理の若干問題に関する最高人民法院の規定（中国語「最高人民法院关于审理融资租赁合同纠纷案件若干问题的规定」）第6条第1号（2014年3月1日廃止）

¹²³ 民法典第505条、第738条

¹²⁴ 民法典第739条

¹²⁵ 民法典第737条

る場合、リース物件をLESSORに返還する必要があります。但し、LESSORの原因によってファイナンスリース契約が無効となった場合、LESSORはリース物件の返還を求めず、あるいは返還されても、LESSORが効果的にリース物件を使用できない（即ちリース物件の効用を激しく低下させる）場合、LESSORに対する合理的な補償金の支払いの上で、リース物件はLESSORに帰属することとされます¹²⁶。

(4) リース料に関する紛争の訴訟時効

上記 Q3.10.8 の(3)のとおり、民法典に定める通常の訴訟時効は、権利者がその権利が侵害されたこと及び義務者を知り、又は知り得べき日から3年間とされるところ、ファイナンスリース契約の場合、契約の有効期間中において、LESSORのリース料を支払う義務が継続しますので、契約期間中における毎回の支払う期限とは関係なく、LESSORは未払いリース料に対する権利主張の訴訟時効は、ファイナンスリース契約の期間満了日から起算されます¹²⁷。

(5) 訴訟当事者

上記(3)のとおり、ファイナンスリースの場合、ファイナンスリース契約と売買契約という2つの契約が存在しており、そして、当該2つの契約に関する紛争が生じ、訴訟に至る場合、訴訟当事者は以下のとおりとされます。

- ① LESSOR（買主）と売主との間で売買契約に関する訴訟が生じ、人民法院が当該訴訟の結果につきLESSORが法的利害関係を有すると判断した場合、LESSORを第三者として訴訟に参加させることができます。
- ② LESSORとLESSORとの間でファイナンスリース契約に関する訴訟が生じ、人民法院が当該訴訟の結果につき売買契約の売主が法的利害関係を有すると判断した場合、当該売主を第三者として訴訟に参加させることができます。
- ③ LESSORが実際にリース物件を使用する者と異なり、LESSORとLESSORとの間でファイナンスリース契約に関する訴訟が生じ、人民法院が当該訴訟の結果につき当該実際にリース物件を使用する者が法的利害関係を有すると判断した場合、当該実際の使用者を第三者として訴訟に参加させることができます。
- ④ LESSORが売買契約及びファイナンスリース契約に基づいて直接売買契約の売主に対してリース物件の引渡しや損害賠償等の売買契約上の権利を主張した場合、人民法院はLESSORを第三者として訴訟に参加させます。

（田曉争・外国法事務弁護士）

¹²⁶ 民法典第 760 条

¹²⁷ ファイナンスリース契約紛争事件を審理する際の法律適用に係る問題に関する最高人民法院の解釈（2020 改正）第 14 条

三. 中国法務の現場より

1. 北京市におけるワクチンの接種開始

2021年1月1日以降、北京、山東等の地域において、感染のハイリスク要因が存在している重点対象者を対象として新型コロナウイルス感染症用のワクチン接種が開始された。

国家衛生健康委員会疾病予防コントロールセンター¹²⁸の解説では、「重点対象者」とは、冷凍食品の輸入、輸出入検疫、船舶の水先案内、航空勤務、生鮮市場、公共交通、医療、疾病コントロール等、新型コロナウイルスの感染リスクが高い業務に従事する者及び感染リスクの高い国又は地域に行く可能性のある者を指している。

ワクチンの接種は、各衛生サービスセンターや総合病院で実施されている。筆者も海外出張する可能性があるためとして、重点対象者としてワクチンを接種した。

全ての接種対象者は、事前に氏名、住所、身分証明証番号、電話、勤務先等の情報を登録した上、指定された医療機関にてワクチン接種を行う。接種当日には、身分証及び健康状態を確認の上、「新型コロナウイルス不活化ワクチンを接種することに関する同意書」¹²⁹を配布される。当該同意書には、ワクチンの品種、役割、接種対象、免疫過程、接種方法と部位、副作用等が記載されているほか、接種の禁忌症や接種猶予に該当する事由が記されている。接種対象者は、それらの禁忌症や接種猶予の状況がないことを確認してから、当該同意書にサインし、接種を受けることになる。

今回の接種者に関する要求は、以下の通りである。

- ① 年齢は、18歳以上60歳以下の者
 - ② ワクチン接種によるアレルギー症状がない者
 - ③ 血小板減少症や出血性疾病がない者
 - ④ ひきつけ、癲癇、脳病、その他進行性の神経系疾患と精神病又はその家族歴がない者
 - ⑤ 重大な肝臓腎臓疾病、薬物によるコントロールできない高血圧（最高血圧 ≥ 140 mm Hg、最低血圧 ≥ 90 mm Hg）、糖尿病の併発症、悪性腫瘍がない者
 - ⑥ 先天性又は獲得免疫不全症、HIV感染、リンパ腫、白血病又はその他免疫性疾病と診断されたことがない者
 - ⑦ 重大な呼吸器系の病気や心臓と血管の病気又は悪性腫瘍に既往又はその疑いのない者
- また、上記にいう接種猶予の状況とは、以下のことを指している。

- ① 妊娠又は授乳中の女性
- ② 発熱症状、各種急性疾病がある者、慢性疾病の急性発症期にある者¹³⁰

その他、ワクチン接種の前日に他の薬物を服用したり、飲酒したりしたような場合も、接種できないと言われている。

¹²⁸ 「疾病预防控制中心」

¹²⁹ 「新型冠状病毒灭活疫苗接种知情同意书」

¹³⁰ これらの病気がある場合、完治してからようやくワクチンの接種をすることができる。

ワクチンの接種自体は非常に手早く完了したが、副作用の有無を確認するために、その後現場で30分程待たされた。筆者自身は、注射された左腕に筋肉痛のような症状があったが、2、3日程度でそのような症状はなくなった。報道によれば、その他に、頭痛、発熱、せき、食欲不振、嘔吐、下痢等といった拒絶反応、副作用が出た者もいるようである。ワクチンを接種した当日は入浴することができず、また、接種から3日以内は辛味や刺激の強い食べ物は避けるように指導されている。

ワクチンの接種は、14日間から28日間の間隔を空けて2回行うことが必要である。筆者は1回目の接種を受けた際に、16日後の2回目の接種を予約したものの、2回目の接種予定日当日に病院に行った際、接種から21日後の日程での接種を勧められたということもあり、現時点では当該ワクチンに関する接種方法や効果について、引き続き経過観察が必要に思われた。

現状、2月中旬（春節）までに重点対象者に対する接種を完成させ、春節明けから一般対象者への接種を開始することが予定されている。1月27日には、弊所が入居しているビルの管理者から、当該ビルに入居している従業員に対して、ワクチンの接種を希望する重点対象者の有無に関する調査が行われ、ワクチンの接種を希望する従業員は会社（単位）を通じて申し込みをすることができた。近いうちに、市内の各オフィスビルにおいてそのような調査が展開されるのではないかと予想される。

（呉秀穎・中国法顧問）

2. 現在地で過ごす旧正月

中国では、昨年の旧暦1月1日の1月23日に武漢市が都市封鎖を行い、その後、春節休みを延長して全国的なロックダウンに入ったが、それから早1年が経過した。

水際対策の徹底、厳格な隔離政策、情報技術と人海戦術を駆使したピンポイントでの感染封じ込め策の徹底により、昨年とは打って変わり、中国は落ち着いた旧正月を迎えている。

旧正月は、例年凄まじい帰省ラッシュとなり、「春運」と呼ばれる輸送力特別増強体制による春節前後の1か月間の陸路・水路・空路の延べ輸送人員は30億人程度にも上る¹³¹。ところが、今年は、旧暦12月29日（2月10日）までの統計で、平均前年比76%の減少ということである。

低温の条件下で大勢が移動することによる感染再発・拡大への懸念から、帰郷する者にPCR検査陰性証明を求める政策が打ち出されて帰省へのハードルが上がったことが、帰省者大幅減少の一因であるが、上海市などの大都市側において、「現在地で年を越そう」という呼びかけの下、帰省をしない者への奨励策（政府や企業による補助、出稼労働者への慰問等を

¹³¹ 中国の人口は約14億人といわれるので、その倍以上となるが、1人が一往復すれば、延べ輸送人員は2人と数えること、また、当該期間内における出張や旅行の人数を含むため、必ずしも帰省率が100%であることまでは意味しない。

含む) がとられたこと、購入済みの航空券や鉄道の切符についてキャンセル料が無料とされたこと、さらには、昨年来のリモートワークの普及に伴い、非対面のコミュニケーションに慣れた国民が増えたことも、帰省を「自粛」する人が増えた一因であると思われる。

中国人にとって一番重要な春節の一家団欒を真正面から禁止するとなると、政府への不満が高まる恐れがあるが、アメとムチをうまく使って、自粛ムードを作り出すことができたのは、政策的には成功しているといえる。

駐在員にとっては、旧正月を中国で過ごすというのは、以前は、大変苦痛なことであった。都市部では行きつけの店は軒並み休業となっており、国内旅行をするにも、大混雑で不便である。都市部での爆竹規制が強化されるまでは、毎晩うるさくて夜も眠れなかった。日本本社から急な仕事が依頼されれば、中国人従業員の助けも得られず、自分で一から対応せざるを得ない。そのため、この時期には、日本への一時帰国や海外旅行をする駐在員が多かった。しかし、今年はそれもままならない。

ところがふたを開けてみれば、行きつけの店は通常通り営業しており、デリバリー経済を支える電動バイクも街中を走っている。都市経済を支える人達が残って仕事をしているためだ。日本からの仕事は相変わらず降ってくるが、仕事仲間もみな自宅にいたので、急ぎの仕事なら、普段の週末と同じ程度の緊急対応は可能となる。

そこで、中国人に倣って、大晦日に餃子を作って食べたり、WeChatで個性化された新年の挨拶を試みたりすると、益々、この社会の一構成員であるという気持ちになる。

コロナウイルス感染症が早く収束してほしいというのは、すべての人の共通の願いではあるが、収束後にすべてが元通りになるというのではなく、緊急事態への対応から生じた社会の変革、行動様式の変化の中から、よいものを残して発展させていくということができれば、より明るい未来への展望が開けるとと思われる。

読者の皆様が、健やかで活力に満ちた丑年を迎えることをお祈りします。

(山根基宏・弁護士)

TMI 中国最新法令情報—2021年1月号—

発行：TMI 総合法律事務所

監修：何連明・外国法事務弁護士

編集主幹：山根基宏、包城偉豊・弁護士

発行日：2021年2月13日