

<p>Y 《里兆法律资讯》由里兆律师事务所编制（请以中文内容为准，日本語译文仅供参考），未经书面许可，不得转载、摘编等；</p> <p>Y 关于《里兆法律资讯》的订阅与反馈说明、版权声明及免责声明，以及里兆律师事务所的联系方式等内容，详见里兆律师事务所网站的订阅规则；</p> <p>Y 如果您想阅读《里兆法律资讯》的以往内容，请访问里兆律师事务所网站中的“里兆法律资讯”栏目；</p> <p>Y 如果您有任何意见与建议或者您没有收到或希望不再收到《里兆法律资讯》，请与我们联系联系。</p>	<p>Y 「里兆法律情報」は里兆法律事務所が作成したものであり(中国語の内容が原文であり、日本語訳は参考用とします)、書面での許可なしに、転載、編集等してはなりません。</p> <p>Y 「里兆法律情報」の購読とフィードバックの説明、著作権声明及び免责声明、里兆法律事務所の連絡方法等の内容は、里兆法律事務所ウェブサイトの受信にあたってのお願いをご覧ください。</p> <p>Y 「里兆法律情報」のこれまでの内容をご覧になりたい場合は、里兆法律事務所ウェブサイトの「里兆法律情報」の欄をご覧ください。</p> <p>Y ご意見やご提案等ございましたら、或いは「里兆法律情報」を受信できていない又は受信をご希望されない場合には、私共にご連絡ください。</p>
--	--

Issue 31 • 2006/10/21 ~ 2006/10/28

一、相关新法令与新政策

I [关于贯彻《关于外商投资的公司审批登记管理法律适用若干问题的执行意见》有关问题的通知](#)

【发布单位】浙江省工商行政管理局、浙江省对外贸易经济合作厅、杭州海关、国家外汇管理局浙江省分局

【发布文号】浙工商企【2006】12号

【发布日期】2006-09-13

【实施日期】2006-09-13

【提 示】目前，该通知尚未通过官方网站正式公布。

I [关于印发《房屋权属登记信息查询暂行办法》的通知](#)

【发布单位】建设部

【发布文号】建住房【2006】244号

【发布日期】2006-10-08

【实施日期】2007-01-01

【提 示】根据该通知：

- n 房屋权属登记信息，包括原始登记凭证和房屋权属登记机关对房屋权利的记载信息。
- n 房屋权属登记机关对房屋权利的记载信息，单位和个人可以公

一、關係する新法令及び新政策

I [「外商投資の会社審査批准登記管理の法律適用にあつての若干問題についての執行意見」を貫徹することについての通知](#)

【発布機関】浙江省工商行政管理局、浙江省对外贸易经济合作厅、杭州税関、国家外国為替管理局浙江省分局

【発布番号】浙工商企【2006】12号

【発 布 日】2006-09-13

【施 行 日】2006-09-13

【コメント】現在、同通知はまだ政府の公式ウェブサイトを通じては公布されていない。

I [「不動産権利帰属登記情報照会暫定弁法」を印刷配布することについての通知](#)

【発布機関】建設部

【発布番号】建住房【2006】244号

【発 布 日】2006-10-08

【施 行 日】2007-01-01

【コメント】同通知によると次の通りである。

- n 不動産権利帰属登記情報には、もとの登記証書及び不動産権利帰属登記機関による不動産権利についての記載情報が含まれる。
- n 不動産権利帰属登記機関による不

- 开查询。
- n 房屋原始登记凭证, 下列单位和个人可以在相应范围内查询:
- 房屋权利人或者其委托人;
 - 房屋继承人、受赠人和受赠人;
 - 国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关、纪检监察部门和证券监管部门;
 - 公证机构、仲裁机构;
 - 仲裁事项、诉讼案件的当事人。

【法令全文】请点击以下网址查看:

<http://www.cin.gov.cn/indus/file/2006102308.htm>

動産権利についての記載情報は、法人と個人はこれを照合することができる。

- n 建物のもとの登記証書について、下記の法人と個人は相応の範囲内で照合することができる。
- 建物権利人又はその依頼人
 - 建物相続人、被贈与者及び被遺贈者
 - 国家安全機関、公安機関、檢察機関、裁判機関、紀律検査監察機関及び証券監督管理部門
 - 公証機関、仲裁機関
 - 仲裁事項、訴訟事案の当事者

【法令全文】下記 URL をクリックしてください。

<http://www.cin.gov.cn/indus/file/2006102308.htm>

I [关于征求《外商投资建设工程设计企业管理规定实施细则（征求意见稿）》意见的函](#)

【发布单位】建设部办公厅、商务部办公厅

【发布文号】建办市【2006】77号

【发布日期】2006-10-10

【实施日期】2006-12-11

【提示】该征求意见稿的内容涉及外商投资建设工程设计企业的资质申请、受理和审批程序、核定条件、申报材料等。

【法令全文】请点击以下网址查看:

<http://www.cin.gov.cn/indus/file/2006102404.htm>

I [「外商投資建設工事設計企業管理規定實施細則\(意見募集案\)」の意見を募集することについての書簡](#)

【発布機関】建設部弁公庁、商務部弁公庁

【発布番号】建弁市【2006】77号

【発布日】2006-10-10

【施行日】2006-12-11

【コメント】同意見募集案の内容には、外商投資建設工事設計企業の資格申請、審査条件、申請資料等の事項が含まれる。

【法令全文】下記 URL をクリックしてください。

<http://www.cin.gov.cn/indus/file/2006102404.htm>

I [上海市财政局、上海市国家税务局、上海市地方税务局关于转发《财政部、国家税务总局关于企业技术创新有关企业所得税优惠政策的通知》的通知](#)

【发布单位】上海市财政局、上海市国家税务局、上海市地方税务局

【发布文号】沪国税所一【2006】211号

【发布日期】2006-10-18

【实施日期】2006-01-01

【提示】根据该通知, 符合条件的技术开发费和职工教育经费可在税前扣除, 用于研究开发的仪器和设备可予加速折旧, 高新技术企业可享受企业所得税的减免。

【法令全文】请点击以下网址查看:

<http://www.shanghai.gov.cn/shanghai/node2314/node2319/node12344/userobject26ai8702.html>

I [「企業技術革新に関連する企業所得税優遇政策に関する財政部、国家税務総局による通知」を転送することについての上海市财政局、上海市国家税务局、上海市地方税务局による通知](#)

【発布機関】上海市財政局、上海市国家税務局、上海市地方税務局

【発布番号】滬国税所一【2006】211号

【発布日】2006-10-18

【施行日】2006-01-01

【コメント】同通知によると、条件に適合する技術開発費及び従業員の教育経費は税引前に控除することができ、研究開発に用いる器械及び設備は減価償却を早めることができ、ハイテク企業は企業所得税の減免を受けられる。

【法令全文】下記 URL をクリックしてください。

<http://www.shanghai.gov.cn/shanghai/node2314/node2319/node12344/userobject26ai8702.html>

I [关于禁止报刊刊载部分类型广告的通知](#)

【发布单位】新闻出版总署办公厅
【发布文号】新出联【2006】11号
【发布日期】2006-10-18
【实施日期】2006-11-01
【法令全文】请点击以下网址查看：
<http://www.gapp.gov.cn/GalaxyPortal/inner/zsww/zongsu3.jsp?articleid=6860&boardpid=1653&boardid=11501010111519>

I [新聞・雑誌掲載部分類型広告を禁止することについての通知](#)

【発布機関】新聞出版総署弁公庁
【発布番号】新出聯【2006】11号
【発布日】2006-10-18
【施行日】2006-11-01
【法令全文】下記 URL をクリックしてください。
<http://www.gapp.gov.cn/GalaxyPortal/inner/zsww/zongsu3.jsp?articleid=6860&boardpid=1653&boardid=11501010111519>

I [上海市工商行政管理局关于规范本市零售商促销广告的公告](#)

【发布单位】上海市工商行政管理局
【发布日期】2006-10-19
【实施日期】2006-10-19
【提示】该公告结合《零售商促销行为管理办法》（商务部、国家发展改革委、公安部、国家税务总局、国家工商行政管理总局【2006】18号），对上海市零售商促销广告行为提出了多项规范要求。
【相关法令全文】请点击以下网址查看：
《上海市工商行政管理局关于规范本市零售商促销广告的公告》
<http://www.shanghai.gov.cn/shanghai/node2314/node2319/node12344/userobject26ai8720.html>
《零售商促销行为管理办法》
<http://tfs.mofcom.gov.cn/aarticle/zcfb/200609/20060903158941.html>

I [上海市小売業販促広告を規範化することについての上海市工商行政管理局による公告](#)

【発布機関】上海市工商行政管理局
【発布日】2006-10-19
【施行日】2006-10-19
【コメント】同公告は「小売業販促行為管理弁法」（商務部、国家發展改革委員会、公安部、国家稅務總局、国家工商行政管理總局【2006】18号）と併せ、上海市小売業販促広告行為について幾つもの規範的要求を出している。
【関係法令全文】下記 URL をクリックしてください。
「上海市小売業販促広告を規範化することについての上海市工商行政管理局による公告」
<http://www.shanghai.gov.cn/shanghai/node2314/node2319/node12344/userobject26ai8720.html>
「小売業販促行為管理弁法」
<http://tfs.mofcom.gov.cn/aarticle/zcfb/200609/20060903158941.html>

I [关于 2006 年度下半年经营行为专项检查的通知](#)

【发布单位】上海市建设工程安全质量监督总站
【发布文号】沪建安质监【2006】第 146 号
【发布日期】2006-10-20
【提示】根据该通知，上海市建设工程安全质量监督总站将于 2006 年 10 月 30 日至 2006 年 11 月 17 日期间，对上海市的在建工地施工现场实施抽查。
【相关法令全文】请点击以下网址查看：
《关于 2006 年度下半年经营行为专项检查的通知》
<http://www.shanghai.gov.cn/shanghai/node2314/node2319/node12344/userobject26ai8753.html>
《关于立即开展建设工程现场安全强势监管综合整治活动的通知》
<http://www.ciac.sh.cn/newsdata/news12218.htm>

I [2006 年度下半年經營行為特定項目検査についての通知](#)

【発布機関】上海市建設工事安全品質監督総合ステーション
【発布番号】滬建安質監【2006】第 146 号
【発布日】2006-10-20
【コメント】同通知によると、上海市建設工事安全品質監督総合ステーションは、2006 年 10 月 30 日から 2006 年 11 月 17 日までの期間、上海市の建設中の工事現場にて抽出検査を実施する。
【関係法令全文】下記 URL をクリックしてください。
「2006 年度下半年經營行為特定項目検査についての通知」
<http://www.shanghai.gov.cn/shanghai/node2314/node2319/node12344/userobject26ai8753.html>
「建設工事現場安全強勢監督管理総合見直作業を直ちに実施することについての通知」
<http://www.ciac.sh.cn/newsdata/news12218.htm>

I 商業銀行合規風險管理指引

【发布单位】中国银行业监督管理委员会

【发布日期】2006-10-25

【实施日期】2006-10-25

【提示】该指引适用于在中华人民共和国境内设立的中资商业银行、外资独资银行、中外合资银行和外国银行分行。

【法令全文】请点击以下网址查看：

http://www.cbrc.gov.cn/mod_cn00/jsp/cn004002.jsp?infoID=2835&type=1

【注】

- Y 如果需要了解法律、法规或政策的全文内容或需要相关日文翻译服务，请与我们联系；
- Y 本栏目所公布的网址通常为官方网址，如果无法访问，您可以通过搜索引擎查阅或与我们联系。

二、相关新信息

I 浦东综合配套改革试点起步良好

浦东综合配套改革试点工作起步良好，在一些重要领域已取得了初步进展，浦东新区行政审批事项从 724 项缩减为 220 项，缩减近 70%。

浦东综合配套改革试点工作将进一步完善市区两级管理体制，赋予浦东新区更大发展自主权；加快口岸管理体制的改革，完善“大通关”制度建设，实现出口加工区等特殊监管区域的功能拓展和政策叠加；提出海关、边检、检验检疫申报“三单合一”建设方案，争取在浦东先行先试。

此外，浦东还将积极推动服务外包发展，并争取批准设立浦东空港保税物流园区和扩大外高桥保税物流园区。

（摘自 2006 年 10 月 27 日中国上海网站）

I 商業銀行コンプライアンスリスク・マネジメントガイドライン

【発布機関】中国銀行監督管理委員会

【発布日】2006-10-25

【施行日】2006-10-25

【コメント】同ガイドラインは、中華人民共和国域内に設立した中国資本の商業銀行、外資独資銀行、中外合併銀行及び外国の銀行の支店に適用する。

【法令全文】下記 URL をクリックしてください。

http://www.cbrc.gov.cn/mod_cn00/jsp/cn004002.jsp?infoID=2835&type=1

【注】

- Y 法令・政策の全文の内容や相応の日本語訳のサービスが必要な場合には、私共にご連絡ください。
- Y ご案内する URL は政府筋の公式サイトですが、リンクできない場合は、検索エンジンで検索いただくか、私共にご連絡いただければと思います。

二、関係する新たな情報

I 浦東総合関連改革の試みの出だしは好調

浦東総合関連改革の試みの出だしは好調であり、一部の重要な分野ではすでに初歩的な進展が見られ、浦東新区行政審査承認事項は 724 項から 220 項までとなり、70%近くが削減された。

浦東総合関連改革の試みでは、上海市区の両極的管理体制をさらに整え、浦東新区に更に大きな発展的自主権を付与し、また、口岸管理体制を加速して「大きな通関」制度の建設を整えた上で、輸出加工区等の特殊監督管理区域の機能の幅広い開拓と政策の蓄積を実現し、更に、税関、出入境審査、検査権益の申告の「3 つを 1 つにまとめる」建設方案を提出し、浦東にてその適正性を確認すべく、まずは試験的に実施するようにする。

このほか、浦東はサービスのアウトソーシングの発展を積極的に促がし、且つ浦東空港保税物流园区の設立についての許可を取得し、外高桥保税物流园区の拡大を試みる。

（2006 年 10 月 27 日付の中国上海ウェブサイトより抜粋）

I 延迟开发土地的法律规定以及查处力度的主要变化

根据 1994 年《城市房地产管理法》的规定，受让方（包括外商投资企业，下同）以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。若有延迟开发土地的：

1. 超过出让合同约定的动工开发日期满 1 年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金 20% 以下的土地闲置费；
2. 满 2 年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；
3. 但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。

国土资源部、国家工商行政管理总局历次制定的《〈国有土地使用权出让合同〉示范文本》均完全纳入了上述规定。此外，各地的地方性法规、规章也有类似的规定。

虽然有上述处罚性规定，但是实践中，即使发生延迟开发土地的情形，也极少适用上述规定予以处罚。重要的原因，延迟开发土地的认定标准尚无明确规定。为此，1999 年国土资源部颁布了《闲置土地处置办法》，比较具体地规定了延迟开发土地的认定标准：

1. 时间方面的判定：国有土地有偿使用合同或者建设用地批准书未规定动工开发建设日期，自国有土地有偿使用合同生效或者土地行政主管部门建设用地批准书颁发之日起满 1 年未动工开发建设的；
2. 工程量方面的判定：已动工开发建设但开发建设的面积占应动工开发建设总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足 25% 且未经批准中止开发建设连续满 1 年的；
3. 法律、行政法规规定的其他情形。

对延迟开发土地，虽然有了上述比较具体的认定标准，但中国基于鼓励房地产开发建设的需要，仍没有严格执行上述规定。实践中，因为延迟开发土地而被征收土地闲置费或无偿收回土地使用权的例子极少。但近几年以来，鉴于中国房地产开发过热，且有开发商长期大量囤积土地的现象，为保证及时开发利用土地，2004 年国务院颁布了《关于深化改革严格土地管理的决定》等一系列要求严格控制建设用地增量，努力盘活土地存量，强化节约利用土地的规定。实践中，延迟开发土地被当地土地管理部门查处的现象才开始逐渐出现。

I 土地開発の遅延に関する法律規定及び取締基準についての主な変化

1994 年「都市不動産管理法」の規定によると、譲受者（外商投資企業を含み、以下同じ）が払下を受けることによって土地取得し、不動産開発を行なう場合、土地取得権払下契約に約定する土地の用途、着工開発期限に基づき、土地を開発しなければならないとされている。土地開発が遅延した場合は次の通りとなる。

1. 払下契約に約定した着工開発日から 1 年が経過しても、開発が着工されない場合、土地取得権譲渡金の 20% 以下に相当する土地未開発料を徴収することができる。
2. 2 年が経過しても開発が着工されない場合、土地取得権を無償で取り戻すことができる。
3. 但し、不可抗力又は政府、政府関係部門の行為又は着工開発のために必要となる前期作業のために開発の着工が遅延した場合は除く。

国土资源部、国家工商行政管理总局が何度か制定した「『国有土地取得権払下契約』見本書式」ではいずれも上述した規定が盛り込まれている。このほか、各地の地方性法規、規則にも類似した規定がある。

上述した罰則規定はあるものの、実践においては、土地の開発が遅延する状況が生じて、上述した規定が適用されて処罰されることは極めて少なかった。主な理由は、土地開発の遅延の認定基準が、明確に規定されていなかったためである。このため、1999 年に国土资源部は「未開発土地処置弁法」を公布することで、土地開発遅延の認定基準をかなり具体的に定めた。

1. 時間的な判定：国有土地有償使用契約又は建設用地批准書に開発着工建設期日が定められていない場合、国有土地有償使用契約が発効又は土地行政主管部门の建設用地批准書が発給された日から 1 年が経過しても開発建設が着工されていない場合。
2. 工事量の判定：すでに開発建設を着工しているが、開発建設の面積が開発着工総面積の 3 分の 1 に満たない又は投資額が総投資額の 25% に満たず、なお且つ、承認を得ることなく、開発建設を連続して 1 年中止した場合。
3. 法律、行政法規で定めるその他の状況。

土地開発の遅延については、上述したかなり具体化した認定基準ができたが、中国は不動産開発建設を奨励する必要性から、上述した規定は依然厳しくは実施されていない。実践の中では、土地開発が遅延したために、土地未開発費用を徴収されたり、或いは、土地取得権を無償で回収されるケースは極めて少なかった。但し、ここ最近では、中国の不動産開発が過熱し、また、デベロッパーが土地を長期的に買い占めたままにしておくといった現象が見られたため、土地を滞滞なく開発し利用できるよう、2004 年に国务院は「土地管理を推進・改革・厳格化することについての決定」等の建設用地の増加を厳しく制御し、土地の保管量の活性化を努め、土地の節約利用を強化するための一連の規定を發布した。実践においては、土地の開発が遅延したことで、現地の土地管理部門から取締りを受けるといった現象が徐々に見られるようになった。

为了进一步明确对迟延开发土地的处罚，2006年04月19日，国土资源部、国家工商行政管理总局又制定了《〈国有土地使用权出让合同补充协议〉示范文本（试行）》（2006年07月01日开始施行），该范本要求在合同中：

1. 明确纳入上述《闲置土地处置办法》规定的工程量方面的认定标准（具体参见上述规定）。
2. 明确约定，一旦出现迟延开发土地的情形时，土地闲置费的具体计算方式（《城市房地产管理法》只规定了在土地使用权出让金20%以下），即要求约定“出让人、受让人双方同意将土地闲置费标准定为相当于出让宗地土地使用权出让金总额的__%，即人民币____元。”

随后的2006年05月30日，国土资源部又发布了《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》，要求各地土地管理部门严格执行国土资源部、国家工商行政管理总局颁布的《国有土地使用权出让合同示范文本》和《〈国有土地使用权出让合同补充协议〉示范文本（试行）》。根据该通知，各地土地管理部门已经开始切实加大闲置土地处置力度，据悉，目前实际查处中要求，应当征收土地闲置费的，将依法从高征收；应当无偿收回土地使用权的，将坚决依法无偿收回。实际的查处力度和效果，有待进一步观察。

综上所述，土地使用权受让方通过出让的方式获得土地使用权后，出现迟延开发土地的情形时，虽然中国法律很早就规定了征收土地闲置费或无偿收回土地使用权的处罚性措施，但是基于当时法律规定的健全，以及土地管理部门并没有严格查处，该规定没有落到实处。目前，随着中国法律的进一步完善，以及土地管理部门查处力度的加强，土地使用权受让方一旦出现迟延开发土地的情形，被土地管理部门予以处罚的可能性相当大，需要谨慎对待。

（里兆律师事务所 2006年10月27日整理编写）

土地開発の遅延に対する処罰をより明確化するために、2006年4月19日、国土資源部、国家工商行政管理総局は「『国有土地権私下契約補充協議』見本書式（試行）」（2006年7月1日より施行）を改めて制定したが、同書式では契約の中で次の通りになければならないとしている。

1. 上述した「未開発土地処置弁法」が定める工事量についての認定基準を明確に盛り込むこと。（具体的な内容については、上記規定を参照）
2. 土地開発の遅延が生じた場合における、土地未開発費用の具体的な計算方法（「都市不動産管理法」では土地権私下金の20%以下とだけ定めている）を明確に約定すること。つまり、「私下人、譲受人双方は、土地未開発費用基準を払下げる敷地の土地権私下譲渡金の総額の__%、即ち____人民元とすることに同意する」といった内容を約定するよう求められている。

その後2006年5月30日、国土資源部は「当面、土地管理をさらに厳しくすることについての緊急通知」を發布し、各地の土地管理部門に対し、国土資源部、国家工商行政管理総局が公布した「国有土地権私下契約見本書式」及び「『国有土地権私下契約補充協議』見本書式（試行）」を厳格に執行するよう求めている。同通知によると、各地の土地管理部門は、未開発の土地への取締りをすでに適切に強化しており、現在の実際の実施の過程で、土地未開発費用を徴収する場合には、法に従って高めに徴収し、土地権私下を無償で回収する場合には、断固として法に従い無償で回収するよう求められているとのことである。実際の実施の厳格性及び効果については、引き続き見守っていく必要がある。

以上をまとめると、土地権私下の譲受者が私下を受けることによって土地権私下を獲得した後、土地の開発が遅延した場合、中国法律では早くから土地未開発費用の徴収及び土地権私下の無償回収といった処罰的措置が定められていたが、当時の法律規定では未だ完備しておらず、土地管理部門も厳格には取締りを行なっていなかったため、同規定は確実に守られてはいなかった。現在、中国法律がより完備され、土地管理部門による取締りが強化されていくにつれ、土地権私下の譲受者が土地の開発が遅延した場合には、土地管理部門から処罰を受ける可能性がかなり高まってきたため、今後は慎重に対処していかなければならない。

（里兆法律事務所が2006年10月27日付で作成）