

# 日中両国における住宅売買制度の比較研究<sup>(1)</sup>

孟 祥 沛

- 一 はじめに
- 二 住宅売買条件の制限
- 三 住宅所有権の移転
- 四 住宅買主のローン担保類型
- 五 住宅売主の担保義務
- 六 むすび

## 一 はじめに

住宅売買に関して、中日両国の間には異なる制度と取引実務が多数存在する。本稿は日中両国における住宅売買条件の制限、住宅所有権の移転、住宅買主のローン担保類型、住宅売主の担保義務など、住宅売買に関する若干の問題の比較を通じて、いくつかの差異を指摘し、分析することを目的とする。

## 二 住宅売買条件の制限

日本では、住宅売買において、売主の資格と目的建物の状態について制限をあまり設けていない。未完成建物又は完成した建物はだれでもいつでも取引することができる。ただ未完成建物（建築中の建物）は、建築の段階によって、動産の集合物と不動産としての建物に分かれるにすぎない。

日本の判例は、建築中の建物はいつから不動産となるかについて、かなり具体的な判断基準を示してきた。大判昭和八・三・二四（民集一二卷四九〇頁）は、木造の居宅につき、切組みをすませ、降雨をしのげる程度の土居葺はされているが、荒壁がまだ完成していない状態であれば、人が住むための木造建物としては未完成で不動産とは認められない。大判昭和一〇・一〇・一（民集一四卷一六七頁）は、建物がその目的とする使用に適当な構成部分を具備する程度に達しているかどうかを目安として、木造の居宅につき、工事中の建物であっても、屋根瓦を葺き荒壁を塗り終え土地に定着する状態であれば、まだ床および天井を具えていなくても不動産たる住宅用建物といつてよいとする。まとめて言えば、木造の居宅については、切組がされ、降雨をしのげる状態の屋根、風露を遮断できる周壁があり土地に定着する状態であれば、床および天井がなくても、不動産たる建物であると認定している。<sup>(2)</sup>

建築中の建物は不動産となる前でも、その売買は、不動産売買契約によって行なう。しかし、住宅は未完成または存在しないとき、将来に完成する建物を目的物として予約販売の契約を締結することができる。予約とは、将来における本契約の締結を文字どおり「予約」するものであって、そのことにつき、当事者を拘束する合意（契約）である。<sup>(3)</sup> この制度は、将来確実に売買契約を締結したいと望む者にとってはすこぶる便利である。もちろん、将来に完成する建物を目的物として正式売買契約を締結することもできる。

中国には、未完成住宅の売買について、「予售」制度がある。中国語の「售」は日本語の「売」と同様に「ものをうる」という意味である。単純に字面だけから理解すれば、「予售」は「予約販売」の意味が含まれているが、実際に中国の予售制度は、日本の予約販売制度と全く異なる制度である。中国の予售契約は未完成住宅を目的物として締結する不動産売買契約であるが、この契約は、将来本契約を締結すべきことをあらかじめ約束しておく契約ではなく、目的建物の名称、位置、価格、代金の交付と住宅の引渡しなど内容及び住宅売買当事者の権利と義務を直接に確定する本契約である。中国の予售は、予約販売ではなく、予定住宅の正式販売と理解すべきである。

中国では、不動産開発業者と予售目的建物について、厳しい制限が規定されている。存在しない建物の売買は絶対に禁止されている。建物が未完成時、開発業者および建築中の建物が法定の条件に適合しなければ、その建物を目的物としての予售が法律上認められない。中華人民共和国建設部の『都市商品住宅予售管理方法』によって、開発業者と未完成住宅は次の条件を満たさなければならない。①全部の土地使用権の譲渡金を交付し、且つ土地使用権証明書を取得する。②建築工程計画の許可証明書と施工許可証明書を有する。③提供される販売住宅によって計算すると、投入した開発建設の資金は建設工程の総投資の二十五パーセントに達し、施工の進捗と竣工する期日を確定する。④不動産の開発業者は不動産行政管理機関から予售許可証明書を取得する。この四つの条件に適合しなければ、その住宅の売買は全面禁止されて、その住宅を目的建物とする売買契約は無効と見なされることになる。

中国の予售制度が厳しい条件を設けるわけは、現実の弊害を除く目的からである。一九九〇年代初期から、中国の不動産業の発展と住宅商品化の普及につれ、中国の住宅の売買は高速に発展の軌道に乗る。それと同時に、さまざまな問題が発生した。不動産の開発業者は予售という看板を掲げて、住宅を買いたい購入者とたくさんの売買契約を締結し、巨額の資金を手に入れて、建物の施工が全く進められなくなったままに逃走して、多数の購入者に重大な損失

をもたらした。弱者としての個々の購入者の利益を守り、社会の安定を維持するために、中国政府は法規を制定して、不動産開発業者および建築中の建物についてかなり厳しい制限を実施している。

日本において売主の資格と目的建物の状態について制限をあまり設けないやり方は、民法の契約自由の原則を充分に実現している。私人としての法律関係は、原則として、国家の干渉を受けずに、私人が契約を締結することで自己の意思で自由に形成することができる。契約自由の原則の主な内容として、当事者は契約内容を定める自由を有すべきである。すなわち、契約の当事者は、どんな内容の契約を結ぶかを自己の意思によって自由に決定することができる。そして、未完成建物又は完成した建物はだれでもいつでも自己の意思によって取引をすることができる。さらに、日本では、政府または国民の意識の中で、不動産取引の売主と買主が平等な民事主体である（ただし、消費者契約法等の特別法では事業者と消費者に情報の質・量・交渉力の格差があるとす）。一方が売買契約に違反した場合には、相手に対して賠償責任を負わなければならない。

それに対して、中国は住宅预售条件について厳しい制限を設けるのは、いわゆる弱者の利益を守るためである。しかし、预售条件をあまりにも厳しくして、普通の商品としての建物の売買契約を禁止することは、契約自由の原則に違反するだけでなく、中国政府の市場経済の推進に力を入れる目的にも逆行することになる。政府が弱者の利益を守る力点は、契約自由を制限することではなくて、不動産開発業者の違法行為についての処罰を強化することに置くべきだと思う。

## 三 住宅所有権の移転

日本民法一七六条は、所有権その他の物権の移転については、「物権の設定及び移転は、当事者の意思表示のみによって、その効力を生ずる」と定めている。法学理論から解釈すれば、この一七六条は、物権変動に関していわゆる「意思主義」というものを定めた条文である。しかし、不動産売買における所有権移転の時期について、民法の規定は明確でない。

判例・学説によれば、住宅の売主と買主の間においては、原則として、不動産の売買の意思が合致する時点で住宅の所有権が変動することになる。また、契約書も作っていないし、代金も払っていないし、登記もしていないのであるが、当事者の意思表示だけで物権変動は生じるのである。また、日本法では、登記は所有権の移転を第三者に公示方法であり、第三者に対する対抗要件に過ぎない。

日本最判昭三三・六・二〇(民集一二卷一〇号一五八頁)は、「売買契約において、特にその所有権の移転が将来なされるべき約旨に出たものでない限り、買主に対し直ちに所有権移転の効力を生ずる」としている。なお、日本最判昭三八・五・三一(民集一七卷四号五八八頁)は、「代金の完済、所有権移転登記手続の完了までは所有権を移転しない旨の売買契約が締結されたときはそれに従うのであって、つねに売買契約締結と同時に買主に所有権が移転すると解しなければならぬものではない」と判示している。結局のところ、判例に従えば、売買契約において、所有権の移転時期に関して何らの約定もない場合には、原則として、売買契約と同時に所有権が移転するのに対し、売買契約において、所有権の移転時期に関する特約が付されている場合には、それに従うということになる。<sup>(5)</sup>

所有権の移転時期は、売買当事者の法意識からは、代金支払・引渡時とみるべきだとする学説、売買の有償契約性

からみて代金支払時とすべきだとする学説のほか、売買当事者間ではいつ所有権が移るかという問題は実益がなく、所有権はいわば段階的に移るとみてよいとする学説もある。しかし、多くの学者は我妻栄博士のように、「法的処理としては、当事者の法意識や売買の有償性はさほどきめ手になるとはいえず、判例のように解してよいと思われる」としている。<sup>6)</sup>

日本の意思主義に対して、中国は不動産物権の移転については、形式主義の原則を採用する。形式主義とは、物権変動が生じるには、当事者の意思だけでなく登記などの外形的事実が必要だと考えるものである。

中国物権法九条は、「不動産物権の設定、変更、移転または消滅は、法に従い登記をすることにより、効力を生ずる。登記を経なければ、効力を生じない」と定めている。この条文は、日本と異なり、登記が不動産物権変動の発効要件とされ、物権変動登記主義の確立とも言われる。

中国では、住宅の売主と買主は不動産売買契約を締結する時点で、売買契約を有効と認めるが、住宅の所有権という物権は変動することにならない。ただ不動産移転の登記を経る場合にのみ、売主から買主に不動産の所有権を移転することができる。そして、全ての住宅売買は不動産移転の登記時期が所有権移転時期と見なされることになる。不動産行政管理機関の登記は、絶対的な効力と強い公信力を有する。売主または第三者が住宅の権利帰属を調べることに、かなり便利と十分な保障を提供する。

そして、簡単に意思主義と形式主義の区別または登記對抗主義と登記要件主義の区別からみると、日中両国は不動産の所有権の移転について、異なる判断標準を採用していることが明らかである。日本の判例は、契約成立時に所有権が移転するとの説を採用するので、もし買主が無資力になるなら、売主は売買代金の回収ができず、しかも目的不動産も取り戻すことができなくなる場合も想定し得る。そうであるならば、売主の利益に対し保障は充分ではないよ

うに見える。しかし、実はそうではない。日本の不動産取引の民事慣習から見ると、両国間の差異はそれほど大きくない。

日本の実際の不動産売買を見ると、多くの場合は、所有権移転時期について、とくに約定はしていないようである。しかし、不動産「取引の慣行」、「取引界の通念」では、売買契約の成立と同時に所有権が移転するとは意識されていない。むしろ、普通は、残代金の支払いと同時になされる建物の明渡し又は登記の時に所有権が移転し、残代金の支払いと明渡し又は登記との期日が異っている場合には、どちらか先になされた方と同時に所有権が移転すると意識されているようである。そうだとすると、一般に、不動産売買契約書で、とくに所有権移転時期について約定しないのは、そういうことを書かなくても、当然、代金の支払いと所有権の移転とは対価関係にあり、同時履行の関係として引き換えになさるべきであるから、代金支払いの時に所有権が移転するということになる。<sup>7)</sup>

そうであるならば、日本の取引実務や法慣習は、不動産の売主の利益を守ることに役立ち、民事行為当事者の間の平等関係を一定の範囲において実現している。しかし、法律条文は不明確であり、司法判例と民衆の取引実務や法意識及び法慣習との間に一致性がなければ、恐らく国民は司法裁判について共感することはなかなか難しいかもしれない。

#### 四 住宅買主のローン担保類型

完成した住宅の買主が住宅ローンを利用したい場合は、不動産売買契約（日本）又は登記（中国）によって、住宅の所有権が売主から買主に移転した後、買主は目的建物の所有権を取得し、これを前提として、住宅に抵当権を設定

し、銀行または他の取扱金融機関から金銭を貸借して、残代金として売主に弁済する。この際に、日本でも中国でも、住宅買主のローン担保類型はもちろん不動産抵当が一般的である。問題になるのは、建物が未完成時の販売について、両国で住宅買主のローン担保類型は大きく異なっている。

日本の予約契約とは、将来本契約を締結すべきことをあらかじめ約束しておく契約をいう。予約権を有する者が、本契約を締結する意思表示をすれば、相手方の承諾を必要としないで本契約が成立するという形態である。すなわち、予約権者が予約完結権を行使した時に売買契約が成立する<sup>(8)</sup>。売買契約が成立する前に、一般的に、買主は売主に住宅の全部又は大部分の代金の交付を必要としない。不動産売買では、契約成立時に代金額の一割程度の手付が交付されるのが一般的である<sup>(9)</sup>。住宅の建物が完成した後、建物引渡しの時こそ、代金の交付を行なうわけである。その時、目的物としての住宅の所有権は既に売主から買主に移転してしまうから、買主はローンのために住宅の上に不動産抵当権を設定することはあたりまえである。このような方法は法学理論でも法律実務でも筋が通っている。これに比べると、中国の预售制度はいろいろな問題がある。

中国の预售制度とは、住宅売買の内容を直接に確定する本契約である。今中国の不動産取引の通例は、预售契約を締結する時から非常に短い期間で、買主が売主としての不動産開発業者に住宅の全部の代金を交付しなければならぬ。買主が住宅ローンを利用したい場合は、第一期の所定の住宅代金を支払った<sup>(10)</sup>後、残る代金は購入者が銀行から貸付金を受けて開発業者に払う。同時に、買主は銀行の要求によって、不動産売買行為に基づいて目的建物に対して有する権利に担保を設定する。問題になるのは、この際に住宅買主のローン担保類型がどのような担保であるかということである。これに対して、不動産抵当説、譲渡担保説、権利質説、新型担保説などいろいろな議論がある。

第一に、中国の法律によれば、抵当権では、債務者または第三者が提供する抵当目的物は自己所有の財産あるいは

経営管理権のある財産である。<sup>11)</sup>しかし、住宅の買主が预售契約を締結する時から目的建物が完成した後の所有権移転登記を経るまで、目的建物に対して有する権利は、不動産所有権ではなく、不動産所有権の期待権である。この期待権は、将来目的建物が完成してかつ不動産所有権の移転を登記したときに、所有権に転化することができるが、転化する前にはまだ所有権ではない。抵当目的物は一定の交換価値がある現存物でなければならぬが、期待権は抵当権の対象にならない。<sup>12)</sup>

第二に、不動産の譲渡担保とは、借入金の担保のために不動産の所有権または他の権利を債権者に譲渡し、債務の弁済が完了した時点で不動産の権利の登記を債務者に戻すが、債務者が債務を弁済できないときは、暫定的に債権者に移っていた権利は、確定的に債権者に帰属することになる。中国の预售制度によって、住宅の買主は期待権に担保を設定すると同時に、その担保は当地の不動産行政管理機関で登記を行なう。買主が銀行に債務を返済できないときは、銀行は目的建物の権利証明書に基づいて、買主の代わりに期待権を処分して、弁済を受けることができる。そして、登記の形式と債権の実現方式から見ると、期待権に設定する抵当権は、期待権譲渡担保の特徴とよく合致する。しかし、中国の法律にも判例にも譲渡担保は全く存在しないから、このローン担保類型を譲渡担保と認定するには法律上の根拠が充分ではないだろう。

第三に、日本では、質権は債権・株主権などの権利の上にも成立する。これを権利質という。権利質は一般的に権利の上に設定するが、建物の火災保険金請求権に関する権利質が存在している。実務上で最も多く利用されてきたのは、建物に抵当権の設定を受けるときに、抵当権者がその建物に付された火災保険の保険金請求権に債権質の設定を受け、抵当権の目的たる建物が滅失しても、火災保険の保険金から優先弁済を受けるというケースである。<sup>13)</sup>中国の预售制度では、住宅の買主は期待権に担保を設定する同時に、预售契約の正本及び目的建物に関するほかの権利証明書

は銀行に預けられている。この形式から見ると、期待権に設定する担保は、権利質の特徴とよく合致する。しかし、中国の物権法二二三条は「権利質の目的物は法律または行政法規の規定によって質権を設定できる財産権である」と明確に定める。期待権の上に質権を設定できる規定は、中国の法律または行政法規のなかに未だ存しないから、住宅買主のローン担保が権利質と認定されることは物権法に違反するおそれがある。

最後に、住宅買主のローン担保は、現行の物権法条文の制限ために譲渡担保や権利質などと認定されることができないが、新型担保と認定される法律上の根拠も十分でない。

## 五 住宅売主の担保義務

日本では、住宅の売主は、不動産売買契約の当事者になるのみで、買主と銀行のローン関係には関与しないわけである。中国では、不動産の予售について、中国の特徴である按揭制度が生成された。

「按揭」という言葉は、英語の mortgage<sup>(14)</sup>から生まれたものである。Mortgage の発音は、中国語の方言である広東語で「按揭」の発音とはかなり似ている。その上、「按」は、中国の古漢語で抵当という意味がある。そして、広東語を使っている香港人は、英国の mortgage 制度を不動産売買のシステムに導入して、「按揭」という新しい中国語の言葉を作った。この抵当制度は香港から中国の内陸まで広く伝わるに従って、「按揭」という言葉も中国の全国で広範に採用されている。

中国の按揭制度は、もともと英国の mortgage 制度から生まれたものであるが、中国の不動産売買の現実と緊密に結びつき、英国の mortgage 制度と著しく異なり、中国の特徴となる担保制度を創造した。それが中国式按揭と言うもの

である。

中国式按揭の最大の特徴は、未完成建物の予售について、買主と銀行のローン関係の中で、不動産開発業者に担保責任を課すことである。すなわち、住宅の買主は期待権の上に担保を設定する同時に、住宅の開発業者は買主のローンの保証人になり、買主が銀行に債務を返済できないときには、銀行から目的建物を買戻す義務を負う。これで見ると、中国式按揭の関係者は住宅の買主、住宅の開発業者と銀行を合わせて三当事者である。その中で、銀行は按揭の権利者であり、住宅の買主と開発業者は同じ按揭の義務者である。従って、按揭関係には三つの法律関係がある。第一の法律関係は、住宅買主と開発業者との不動産予售契約関係である。第二の法律関係は、住宅買主と銀行との期待権担保ローン契約関係である。第三の法律関係は、住宅開発業者と銀行とのローン担保保証関係である。これらの三つの法律関係は、どれも中国式按揭の不可欠の構成要素である。

目的建物が竣工したとき、住宅の買主は開発業者、銀行と一緒に、当地の不動産行政管理機関に不動産所有権証明書申請し受領すると同時に、不動産抵当権登記の手続を行なう。その時、中国式按揭は単純な不動産抵当ローンに転化し、開発業者の保証責任が消滅する。中国では完成した住宅または中古住宅の売買も単純な不動産抵当ローンの類型を採用するわけである。だから、中国式按揭はただ未完成建物の予售の場合に存在すると言ってもよい。

中国式按揭制度は、日本の不動産抵当ローン制度と比べて違つところは次の表で指摘する。ところで、中国式按揭制度の特徴を明らかにするために、英国の mortgage 制度も表の中に入れて一緒に比較する。

日・英・中三国不動産取引に関するローン担保制度の比較表

適用範囲	担保債権の実現方式	性質	売主の担保義務	所有権の譲渡	関係者	項目 国
住宅が完成するかどうかにかかわらず適用する	債権者は担保不動産を処分して弁済を受ける	不動産抵当	なし	買主は所有権を有し銀行に譲渡しない	二当事者（住宅買主、銀行または他の金融機関）	日本の不動産抵当ローン
住宅が完成するかどうかにかかわらず適用する	譲渡目的物の所有権が債権者に確定的に帰属する	譲渡担保	なし	買主は所有権を銀行に譲渡し、従って受戻権を有する	二当事者（住宅買主、銀行または他の金融機関）	英国の mortgage 制度
住宅が未完成ときの预售契約だけに適用する	銀行は住宅を開発業者に買い戻させ、弁済を受ける	複合担保（買主の期待権担保と開発業者の保証）	ある	買主は所有権を有しない	三当事者（住宅買主、開発業者、銀行）	中国式按揭制度

中国式按揭制度は、住宅開発業者の義務を強化することによって、中国の预售制度との調和を図るわけである。日本の不動産売買の予約契約を締結するとき、買主は代金の大部分又は全部を交付する必要がある。住宅が完成した後、

代金の支払いが登記や引渡しと同時に履行の関係になって、民事関係当事者の権利と義務とが対等であることをよく表している。これに対して、中国式按揭制度において、予售契約を締結するときは、目的建物は未完成のまま、銀行が貸付金を払い渡し、買主が第一期の所定の住宅代金を支払い、銀行および買主の両方は、按揭契約が規定する義務の履行を完了してしまふ。しかし、全部の住宅代金を受け取った開発業者については、住宅引渡義務の履行は数年後となる状態にある。開発業者の義務を有効に強化しなければ、買主と銀行の利益を保障することはかなり難しくなるであろう。中国式按揭は、開発業者にローンの担保義務を設定することを通じて、住宅買主、銀行と開発業者の三主体間の利益のバランスを調整することによって、民事取引中の権利と義務の対等原則をいっそう確実に実現することが望ましい。

## 六 むすび

所有権の移転時期について、日本の判例・学説と国民の取引実務・法意識及び法慣習とのずれをどのように調和するかは、考えるべき問題だと思ふ。さらに、契約成立時に所有権が移転するとの説を採るときは、原則として二重売買は常に二重譲渡の関係を生ずる。<sup>15)</sup>これについては、理論上の論争も存在している。

日本の登記は、所有権の移転を第三者に示す公示方法であり、第三者に対する對抗要件に過ぎず、登記に公信力は認められていない。従つて、登記名義人を真正権利者だと信頼しても、無権利者からは真実の権利を取得することができない。その結果、不動産取引の場合、登記は必ずしも信用できないことになり、非常にやっかいな問題になる。最近の判例では、登記の公信力を正面から認めないで虚偽表示や詐欺のように善意の第三者を保護する規定を使って、

実際は公信力を認めたのと同じような効果を与えるものもある。<sup>(16)</sup>しかし、登記に公信力を認めないと、住宅を買いたい買主または第三者が住宅権利帰属の真実状態を探ることについてあまり便利ではないかもしれない。

中国の予售制度は、一方で、弱者の利益を守るために、予售の四つの条件に適合しない住宅の売買を全面禁止すると定めるが、他方で、予售契約を締結するときは、弱者としての買主が強者としての住宅開発業者に全部の代金を支払うやり方を採用する。それは逆に弱者の利益を侵害しうることになるのではなからうか。それに、当事者の権利と義務とは不対等になるのではないか。中国式按揭制度は、住宅買主、銀行と開発業者の三主体間の利益のバランスがある程度まで調和させるが、予售制度にはやはりいろいろな欠点がある。とくに、住宅買主のローン担保類型がどのような担保であるかについて、不動産抵当、譲渡担保、権利質、新型担保など何れの類型と認定するか、法学理論によつて解決できない矛盾が存在している。その結果、実務に大きな不便を与え、紛争も発生しやすい。

実は、数年前から予售制度の改革をめぐる討論も始まった。二〇〇六年上海市は市民の意見を募集するために、「商品住宅予售契約草案」を発表した。その草案によれば、住宅買主が未完成建物を購入するときは、代金全部を一括払いにする必要がなく、目的建物の建築進捗による分割払いができる。<sup>(17)</sup>しかし、その草案は今までもそのまま棚上げにされている。近頃、ある地方は住宅予售を全面的に禁止する改革を試行するつもりであるが、中国の予售制度は、将来の発展方向がまだ分からない状態になっている。むしろ、日本の予約売買制度のような不動産取引制度を採用することは悪くない選択かもしれない。

(1) この論文について、研究環境を提供する広島大学大学院社会科学部研究科、研究内容を指導する鳥谷部茂教授、研究基金を賛助する杉岡茂弁護士に謹んで謝意を表す。

- (2) 安永正昭「建築中の建物はいつから不動産となるか」安永正昭他編『不動産取引百選(第3版)』(二〇〇八年、有斐閣) 九頁。
- (3) 近江幸治『民法講義V契約法(第3版)』(二〇〇六年、成文堂) 一一二頁。
- (4) 日本と違って、中国では個人が土地の所有権を有することは許されない。都市の全ての住宅の建設は不動産開発会社に頼んでいる。そして、住宅予售の売主は、不動産開発業者に限られる。
- (5) 江口正夫「所有権移転時期」澤野順彦編『現代裁判法大系②不動産売買』(一九九八年、新日本法規出版株式会社) 六九頁。
- (6) 我妻栄著有泉亨補訂『新訂物権法(民法講義II)』(一九九一年、岩波書店) 五九頁以下。
- (7) 玉田弘毅「不動産の売買」契約法大系刊行委員会編『契約法大系II贈与・売買』(一九六二年、有斐閣) 二〇四頁。滝沢聿代「物権変動の時期」星野英一編『民法講座2物権(1)』(一九八四年、有斐閣) 三一頁以下。
- (8) 近江・前掲注(3) 一一三頁以下。
- (9) 横山美夏「不動産売買のプロセス」内田貴・大村敦志編『民法の争点』(二〇〇七年、有斐閣) 九一頁。
- (10) 購入者が第一期に交付すべき住宅代金は、中国で「首付」という。中国人民銀行が一九九八年五月九日に公布した「個人住宅ローン管理方法」によって、購入者の首付割合は、住宅の全部代金の三十パーセント以上を占めなければならない。中国人民銀行、中国銀行業監督委員会が二〇〇七年九月二七日に公布した「商業性不動産ローン管理を強化することに関する通知」と國務院官房が二〇一〇年一月七日に公布した「不動産市場の発展を平穩健全に促進することに関する通知」によって、住宅ローンを利用して住宅を既に購入した後、再び住宅を買いいたい買主について、首付割合は住宅の全部代金の四十パーセント以上を占めなければならない。
- (11) 中国最高裁判所の『中華人民共和國民法通則』を貫徹かつ執行することに関する若干問題の意見(試行)』第一二三条によって、自己が所有権または経営権を持ってない財産に設定する抵当は、無効と認定すべきである。
- (12) 江涛「中国における不動産按揭制度に関する考察」千葉大学人文社会科学研究所十五号六九頁。
- (13) 近時は、抵当権の物上代位が大きな機能を果している(生熊長幸「物上代位と収益管理」(二〇〇三年、有斐閣))。
- (14) 大修館書店第3版の英和辞典によれば、mortgageは名詞として使用するとき、次の意味がある。①(譲渡) 抵当(権) ・・抵当に入れること。②(物が) 抵当に入っていること。③抵当で借れた金。住宅ローン。④抵当証書。
- (15) 鎌田薫「二重譲渡の法的構成」前掲『民法の争点』九五頁。
- (16) 水本浩他編『新版不動産取引の基礎』(一九八三年、青林書院新社) 六二頁。

(17)

「今年新商品住宅予售契約が登場し、購入者は建築進度による分割払いすることができる」『上海青年報』(二〇〇六年一月七日)。

(18)

二〇一〇年一月二十四日『南寧晚報』によって、「広西南寧市は全国で率先して住宅予售制度を廃止するつもりである。売買できる住宅は完成した建物に限られる。具体的な措置は制定されているところである」。