

**オフィスフォーティーズ 企業法務シリーズ**  
**CIETAC仲裁事例研究 18 土地使用権が出資者に帰属  
するとされた事例**

著者	村上 幸隆
雑誌名	JCAジャーナル
巻	48
号	8
ページ	6-11
発行年	2001-08-10
権利	(C) 日本商事仲裁協会：このデータは日本商事仲裁協会からの許諾を得て作成しています。
URL	<a href="http://hdl.handle.net/10112/7206">http://hdl.handle.net/10112/7206</a>

オフィスフォーティーズ 企業法務シリーズ  
CIETAC仲裁事例研究<sup>®</sup>

## 土地使用権が出資者に帰属するとされた事例

村上幸隆\*

### 【事案の概要】

申訴人 X  
被申訴人 Y1・Y2

1. 本件仲裁申請に至る経過は、次のとおりである。

(1) A、B、C、Dは、1984年9月15日、投資総額を240万元、合弁期限を10年とする「合弁経営ゴム企業有限会社契約書」を締結した。

深圳市人民政府は、1984年11月29日設立を認可し、1985年4月10日国家工商行政管理局は、営業許可証を発行した。

(2) その後、合弁当事者の1名に不可抗力の事由が発生し、合弁企業は出資者の変更を決定し、Aはその出資持分をXに譲渡し、Bはその出資持分をY1に譲渡し、CとDは合弁企業から脱退し、Y2が新たな出資者として参加した。

合弁企業の董事会は、1987年7月25日に、出資者変更決議を全員一致の賛成により決議し、X、Y1、Y2は、新たに合弁契約を締結した。

1987年9月12日、深圳市人民政府は出資者変更を認可し、合弁企業の登録資本は240万元、出資持分比率をXが35%、Y1が35%、Y2が30%とした。

1988年2月11日、合弁企業は変更後の営業許

可証を受領した。

(3) 合弁契約書締結後、X、Y1、Y2の投資資金は納付された。その中で、Xは3000㎡の土地（以下「本件土地」という。）を合弁企業に提供し、土地取得開発費を42万元と評価してXの現金投資の一部として充当された。

(4) その後、合弁企業は経営請負により経営されたがうまく行かず、請け負って経営する者が代わったりしたが、結局好転しなかった。

(5) 1992年11月3日、董事会会議において、Y2の出資持分比率を5%下げ、その5%の出資持分は他の二者で均等に分配することを決定した。その結果、出資持分比率は、Xが37.5%、Y1が37.5%、Y2が25%となった。

(6) 1993年2月23日、董事会会議において、合弁企業の生産経営過程において発生した重大な損失により清算することを決議した。

(7) 1993年8月10日、合弁企業は董事会会議を開催し、以下のとおり決議した。

① 合弁企業が使用している本件土地の土地使用権の帰属問題に関し、XはXに帰属すると主張し、Y1、Y2は合弁企業に帰属すると主張した。

② 合弁企業の長期にわたる損失により、1993年8月11日から清算に入り、合弁当事者は各1名の代表を派遣して清算委員会を構成して日常事務を処理する。1993年8月11日、合弁当事者三者の代表は、帳簿上の数字に従って合弁企業の負債が概算111万

\* むらかみ ゆきたか  
弁護士  
現代アジア法研究会会員

9114.13香港ドル、150万9525元であると確認した。正確な数字は会計士事務所が調査する。

(8) Xは1993年12月15日、中国国際経済貿易仲裁委員会深圳分会に下記内容の仲裁申請を提出した。

- ① 合弁企業が占有する本件土地の土地所有権はXに帰属することを確認する。
- ② 期限の前に合弁の履行を終了し、合弁企業の損失は合弁企業の三者が投資比率に基づいて分担する。

(9) Y1、Y2は、答弁書において、次のとおり主張した。

- ① 合弁企業が占有する本件土地の土地所有権は合弁企業に属することを確認する。
- ② 合弁企業の財産権が明確になるまでは、Xは単独で期限前に合弁契約の終了をすることはできない。

2. Xの主張は次のとおりである。

(1) 土地所有権の問題について

- ① 合弁企業が使用する本件土地は、Xがプロジェクト建設をし、その管理区に申請認可を得た2万㎡の工業用地の一部であり、使用期間は1988年4月1日から2018年4月1日までの30年である。
- ② Xは土地取得契約書の規定に基づき、1988年末までに全部の土地の開発費280万円を納付し、以後毎年土地使用費を納付し、Xが土地取得契約書の義務を負っている。
- ③ 合弁企業がXに代理取得の委託をした委託取得であるなら、合弁企業が土地取得契約の義務を負担しなければならないが、合弁企業は土地使用費の支払をしていない。
- ④ 中国側出資者は土地所有権をもって合弁企業に現物出資することができるが、この場合は合弁契約及び定款において規定し、その価格を合弁当事者によって協議して定めなければならない。しかし本件の場合

現物出資の要件を満たしていない。合弁契約は、すべて現金出資である。

(2) 合弁契約終了の問題に関して

合弁企業は、生産開始以来経営管理が不十分で、長期間損失を出してきた。経営請負によっても企業の業績を好転させることができなかった。1993年8月末の概算によると、総負債額は150万9525元、111万9114.13香港ドルである。企業に重大な損失が生じ、経営を継続できない場合であり、合弁企業法実施条例102条1項2号<sup>(1)</sup>により合弁企業は解散することができる。よってXは、企業の経済損失が拡大するのを避けるために、合弁契約の繰上終了を要求する。

企業の債務は、合弁企業法4条3項<sup>(2)</sup>により登録資本の割合に応じて分担する。1992年11月3日の董事会会議が出資当事者の投資比率を変更した決定があるが、まだ原審査認可機関の認可を経ておらず、工商行政管理局の変更登記を申請していないため、法的効力を有していない。従って、当初の契約が定める比率によって損失を分担する。

3. Y1・Y2の主張は次のとおりである。

(1) 土地所有権の問題について

- ① 出資者変更後、土地の申請問題を検討し、Xが合弁企業の為に本件土地を申請し、1988年1月4日、Xはその名前で土地開発契約書を締結し、Xは当該契約において、本件土地について2万㎡の工業用地の使用権と共に申請し、その中の本件土地は合弁企業に属する。
- ② 本件土地の土地開発費42万6000元は、合弁企業の出資によるものである。Xにより立替納付されたものであっても、Xがその合弁企業に投入しなければならない出資額から控除される。土地価格を支払う者が土地所有権を取得するのであり、本件土地の土地価格は、合弁企業により支払われてお

り、合弁企業が土地使用者である。

- ③ 本件土地は、ずっと合弁企業が占有使用している。合弁企業はその上に工場一棟、労働者宿舎、倉庫及び露天の貯蔵場等を建設し、かつ本件土地は鉄線と木の板で囲っていて、Xの1万7000㎡の土地とは完全に区分されている。

(2) 合弁契約終了の問題に関して

出資者変更時の合弁契約書によると、合弁期限は10年とし、契約が認可され、工商行政管理局の登録登記の日から起算すると規定されている。当該契約は、1998年1月6日に深圳市人民政府の認可を得て、新出資者の工商登記許可証において1988年2月11日から1998年2月10日までとされており、期限は未だ到来していない。

合弁企業の経営上において一定の困難が出現したとしても、資産をもって債務を弁済することができない状況ではなく、現在の合弁企業の余剰資産は数百万円に達する状況である。

【仲裁判断】

(主文)

1. 合弁経営有限公司契約書を終了させる。
2. XとY1、Y2は、合弁企業法实施条例14章の関係規定に基づき、企業の清算をしなければならない。合弁企業が占有する本件土地は、Xにより回収される。土地上の建築物は、Xが評価額に基づき買い取り、その買取価格は合弁企業の資産とする。合弁各当事者は、契約で定められた投資比率に基づき資産を分配し、損失を負担する。

(理由)

1. 合弁企業の開始・終了時期について

原有効期限は、工商行政管理局登録登記の日である1985年4月10日から起算する。合弁企業法实施条例101条<sup>(3)</sup>に基づき、本件合弁企業の合弁期限は、営業許可証交付の日である1985年4月10

日から1995年4月10日までである。

2. 合弁企業は繰上解散することができるかどうか

合弁企業は出資者変更後において何度か請負経営を実行してきたが、毎年損失を出し、1992年8月10日の董事会会議議事録からは、1992年上半期までに既に80万円の損失が出ていることがわかる。

深圳市会計士事務所が1992年12月31日現在においてなした帳簿調査報告からは、1992年末において、合弁企業は既に100万3582.44元の損失があることがわかる。

そのため、合弁企業董事会は、1993年2月23日、「合弁企業が生産経営過程で発生した重大な損失により、1993年2月23日から生産を停止する」と決議した。

又合弁企業董事会は、1993年8月10日、「合弁企業のここ近年の長期にわたる欠損により、現在資本を返還する力もなく、債務を返還する力もない。そのため当該会社は経営を続けていく方法がない。1993年8月11日から合弁企業は内部清算段階に入り、並びに合弁当事者は1名の代表を派遣して清算委員会を構成して日常事務を処理することに一致して同意する。」と決議した。

翌日、合弁三者の代表は、帳簿により合弁企業の負債が概算111万9114.13香港ドル、150万9525元であると確認した。1994年3月19日、深圳市会計士事務所の帳簿調査報告によると、1993年12月31日における合弁企業の累計損失は、123万1271.68元であることがわかる。

以上からすると、合弁企業は出資者変更後において何度か請負経営を実行してきたが、収益は決してよくなく、毎年損失を出し、1993年2月23日に生産を停止し、1993年8月10日には合弁三者は、合弁企業の経営をしていくことはできないと判断し、内部清算を進めることに一致し同意した。仲裁廷は以上の状況を考慮し、並びに合弁企業法实施条例102条に基づき合弁企業の

繰上解散を認める。

各出資者の投資比率の問題に関しては、合弁企業董事は1992年11月にY2の投資比率を調整して25%とし、残りの5%は他の二者が均等に分配することとした。しかし登録資本の変更に対して認可申請しておらず、また変更登記手続もされていないので、合弁企業法実施条例24条<sup>(4)</sup>により無効であり、原認可契約の登録資本の比率に従う。

### 3. 本件土地の帰属問題に関して

- (1) X、Y1、Y2が1987年7月25日に締結した合弁契約7条によるとXの投資義務は84万元相当の人民元及び香港ドルの現金出資であり、土地所有権の出資とは規定していない。
- (2) Xは1988年1月4日に市当局と土地開発契約書を締結した。市当局は2万㎡の開発土地を提供し、使用年限を30年とし、1㎡当たりの土地使用料を140元と計算し、Xから土地開発費合計280万元を収受した。国家及び深圳経済特区土地管理関係規定<sup>(5)</sup>に基づき、Xが直接税務部門に土地使用費を納付しなければならない。
- (3) Xは、土地開発費を納付し、毎年深圳市に土地使用費を納付してきた。
- (4) 1988年、Xは、2万㎡中の本件土地を合弁企業の使用のために引き渡し、1㎡当たりの土地開発費140元をもとに評価した42万元をもってXの現金投資に充当した。
- (5) Xは本件土地を合弁企業の使用のため引き渡したが、土地所有権の譲渡手続は行っておらず、変更登記手続及び土地所有権譲渡費の納付もなされていない。毎年の土地使用費は、すべてXが納付している。このような土地使用方式は、Xが、土地使用費、開発費等を負担する土地所有権を、一定期間内合弁企業の使用に供給しているものであり、それをもってする現金投資の一種の投資方式である。この種の方式は合弁契約を変更するものである

が、実際には当事者間で認められて実現しているものである。本件土地の土地所有権は、Xの所有に属し、合弁企業解散時にはXにより回収されなければならない。

- (6) 本件土地上に合弁企業が投資して建設した工場、宿舍等の建築物は、Xにより買い取られなければならない。その価格は合弁企業が深圳経済特区財産評価暫定辦法により設立した財産評価機構に委託し、評価を確定しなければならない。評価においては、土地所有権の価格部分を除外しなければならない。

(出典：郭曉文主編「中国国際経済貿易仲裁案例分析(第二卷)」香港三聯書店1997年・事例19・171頁～183頁)

### 【解説】<sup>(6)</sup>

#### 1. 本件土地の土地所有権の帰属について

土地所有権は、Xに帰属するのか、それとも合弁企業に帰属するのか。

Xは自己に帰属すると主張し、Y1・Y2は合弁企業に属すると主張するが、結局どちらが正しいのか。これが本件における論点である。

Xの主張を要約すると、次のとおりである。

- ① 土地はXが申請し市当局と契約している。
- ② 土地開発費と使用費はXが納付している。
- ③ 合弁企業の委託によりXが土地を代理取得したということの根拠は全くなく、合弁企業は土地取得契約における義務を負担していない。
- ④ 土地所有権は、Xの出資には含まれない。  
Y1・Y2の主張を要約すると、次のとおりである。
- ① 合弁企業の土地は、合弁企業の要求によりXが代理取得したものであり、2回の董事会会議事録がこの点を証明している。
- ② 土地開発費は先にXにより立替払されその後合弁企業の出資とされた。
- ③ 合弁企業は、ずっと当該土地を占有し建物

をその上に建築している。

## 2. 土地所有権の現物出資か

まず検討すべきは、土地所有権が現物出資されたものであるかどうか、についてである。

土地所有権を現物出資とするには、合弁企業法5条3項、4項<sup>(7)</sup>に基づく手続を履践しなければならない。そのためには①合弁契約及び定款に記載しなければならない、②その価格は、合弁各当事者が評議し定めなければならない、という2点が必要である。当然のことながら、①②共に認可の対象となる。

X、Y1、Y2が1987年7月25日に締結した合弁契約7条は、Xは84万元相当の人民元及び香港ドルを出資すると規定しており、土地所有権を出資するとは規定していない。従って、まずこの点から要件を満たしておらず、現物出資と認めることは無理である。

## 3. 土地所有権の譲渡か

次に、合弁企業がXの土地所有権を譲り受けたものかどうか。

Xが1988年1月4日に締結した土地開発契約書において、Xは、契約に基づき土地開発費280万元を支払い、2万㎡の開発土地を取得した。この後Xは、市当局に対して土地使用費を納付してきた。ここからXは当該土地の最初の私下譲受人であることが分かる。

合弁企業が土地所有権を有するとすれば、Xから合弁企業が土地所有権の譲渡を受けたと解する必要がある。

有償私下を受けた土地所有権を譲渡する場合には、譲渡契約を締結し、移転登記手続を行わなければならない（「都市・鎮における国有土地使用権私下及び譲渡暫定施行条例」19条、25条<sup>(8)</sup>）。

しかしXは、本件土地を合弁企業の使用のために引き渡したが、こうした土地譲渡に必要な手続をとっていないので、合弁企業が土地所有権の譲渡を受けたと解することはできない。

4. ところで、本件の実態を考えると、当事者の意図としては、合弁企業が使用する土地の土地所有権をXを表に出して土地取得をし、後に合弁企業が土地所有権者となるつもりだったのではないかと、いう可能性がある。関係主管部门との関係等で、合弁企業が直接土地所有権の私下を受けるよりもXの方が私下を受けやすかったのかもしれない。

もしそうだとすれば、Xから合弁企業への土地譲渡手続をとっておくべきであり、そうであればX名義の土地は、合弁企業名義の土地にされたものであり、本件のような問題は生じなかった。

合弁企業の場合に、中国側出資者が土地所有権を現物出資する場合や、土地所有権を中国側出資者が取得した上で合弁企業に譲渡するという場合が往々にしてある。そうした場合に、土地所有権者の名義が中国側出資者のままになっているケースがしばしば見られる。こうした場合には本件のように清算の段階になって、外資側出資者が大慌てすることになる。又、清算に至らないまでも、合弁企業の資金繰りに充てようとして、借入の際に土地所有権に抵当権設定をしようとしたが、実は合弁企業の名義になっていなかったため困ってしまう、ということがある。

実務上注意すべき点である。

## 5. 建物の買取の根拠

仲裁廷はXに対して土地上の建物の買取を命じているが、法的根拠は一体何なのか。

本件土地上の建物をXが利用できるのであれば、その価値相当額をXに支払わせる、というのは、実質的な解決方法としては妥当であろう。

しかしながら、このような解決方法をとることができるための法令上の根拠が不明である。仲裁判断にも引用されていない。このような判断をするのであれば、法令上の根拠を明示すべきであろう。■

## [注]

## (1) 《合弁法実施条例》

第102条 合弁企業は、下記の場合に解散する。

(2) 企業に重大な損失が生じ、経営を継続できない場合。

## (2) 《合弁法》

第4条第3項 合弁各当事者はそれぞれの登録資本の割合に応じて利益を分配し、危険と欠損を分担する。

## (3) 《合弁法実施条例》

第101条第1項 合弁企業の合弁期間は、合弁各方が合弁企業の合意、契約、定款の中で規定する。合弁期間は、合弁企業の営業許可証交付の日から起算する。

## (4) 《合弁法実施条例》

第24条 合弁企業の登録資本の増額、譲渡又はその他の方式による処分は、董事会で決議し、かつ原認可機関の認可を受け、原登記管理機関で登記変更の手続をとらなければならない。

## (5) 《深圳経済特区土地使用権払下辦法》

第2条 土地使用者は市国土割当局に対して土地価格を支払う。

## 《深圳経済特区土地管理条例》

第10条 譲受人は、市国土局と土地使用契約を締結し、相互の権利義務関係を明確にしなければならない。市国土局は、譲受人が土地使用価格をすべて支払った後国有土地使用証を発給し、その使用権を確認しなければならない。

第13条 譲受人は、市政府の規定に基づき、毎年、市国土局に対して土地使用費を納付しなければならない。

第19条 土地使用単位及び個人が取得した国有土地は、有償譲渡、抵当することができる。

第22条 土地使用権の譲渡には、当事者は土地使用権譲渡契約を締結し、並びに契約締結の日から15日以内に、市国土局に対して変更登記手続を行い、土地使用権譲渡費を納付し、国有土地使用証を交換して受領する。土地使用権譲渡費の基準は、市政府の規定による。

(6) 中国における土地使用権に関しては、三浦和博「中国における土地使用権の法的性質と問題点」国際商事法務24巻6号626頁～632頁に詳しいので参照されたい。

## (7) 《合弁企業法》

第5条 合弁企業各当事者は現金、現物、工業所有権等をもって投資することができる。

外国側合弁者の投資する技術及び設備は、確実にわが国の必要に応じた先進的技術又は設備でなけれ

ばならない。遅れた技術又は設備をもって故意に欺き、損失を生じた場合は、その損失を賠償しなければならない。

中国側合弁者の投資は、合弁企業の経営期間中に提供する土地使用権を含めることができる。土地使用権を中国側合弁者の投資の一部としない場合は、合弁企業は中国政府に使用料を納付しなければならない。

上記各項の投資については、合弁企業の契約及び定款に定めなければならない。その価格(土地は除く。)は、合弁各当事者が評議し定める。

## (8) 《都市・鎮における国有土地使用権払下及び譲渡暫定施行条例》

第19条 土地使用権の移転とは、土地使用権の再譲渡行為をいう。それは、販売、交換と贈与を含む。

土地使用権の譲渡契約に規定される期限と条件に基づいて土地を開発し、使用していないものは、土地使用権を移転することができない。

第25条 土地使用権と地上建物その他の付着物の所有権が移転される場合には、関係規定に従って移転登記の手続をとらなければならない。

土地使用権と地上建物その他の付着物の所有権が分離して移転される場合には、市、県の人民政府土地管理部門と不動産管理部門の認可を経て、規定に従って移転登記の手続をとらなければならない。