

中国建物区分所有制度の一断面 ——車庫の帰属問題に関する一考察——

高 健

Abstract

This article analyzes the disputes concerning condominium properties through the legislative process of China Property Law. First, I examined the three element theory of the condominium property. In effect, condominium property is the combined construct of partial ownership and communal ownership and membership. Next, I analyzed the judgment standard under which car garage are determined to be whose personal spaces. Also it is the standard to devise specific part from common part. Lastly, after I have introduced and analyzed article 74 of China Property Law, I indicated that there are two types of condominium owners and there are flaws with the car garage registration system. Accordingly, it is possible to derive a cross-section of the system China condominium ownership.

キーワード……中国物権法 区分所有制度 車庫の帰属 専有部分 物権法第74条

はじめに

中国物権法が2007年3月に制定、10月に施行された。その第6章は「区分所有者の建物区分所有権」である。日本の「建物の区分所有等に関する法律」のように単行法として制定されていないものの、中国で建物の区分所有に関する最初の法律として、学界からはその意義の重大性はどのように評価されても過言ではないという評価があった¹⁾。

日本の反応はというと、「建物区分所有権」という名称自体は日本から導入されたし、建物区分所有権の構造についても日本の学界から大きな影響を受けたこともあり²⁾、中国の建物区分所有制度に関する研究も次第に盛んになっている。これまでに、権承文は「中国建物区分所有法制度の法的考察—管理制度を中心とした日中比較—」という論文³⁾を發表し、その重心を管理制度に置いて検討しているし、劉強は「中国建物区分所有権立法のあり方に関する研究」⁴⁾において立法の流れを検討している。

また、中国人研究者の報告翻訳として、2007年8月31日から9月1日に開かれた「中国物権法を考える」シンポジウムで、陳華彬は「建物区分所有権：学者建議稿の立場と中国物権法の規定」⁵⁾について報告を發表した。また、同書の質疑部分では、マンションの駐車スペース

について少し触れた⁶⁾。その他に、論文翻訳として、金錦萍は区分所有建物の共用部分の区分について論文⁷⁾を発表した。

しかしながら、上述した論文のいずれも、本稿に取り上げる専有部分と共用部分を区別する基準を明らかにしていない。区分所有制度の発展において、最初に解決しなくてはならない問題は専有部分と共用部分の区別である。本稿は、物権法立法過程の焦点の1つであった車庫の帰属問題を直接の検討対象とするが、車庫帰属問題の検討は、中国区分所有制度における専有部分と共用部分を区別する基準を理解するための切り口となろう。そこで、本稿では、中国物権法制定前後における、車庫帰属をめぐる議論を整理し、物権法の第74条を分析しようと思う。そのことはまた、現在中国区分所有制度における一断面を明らかにして、その全体像を理解する一歩になろう。

ところで、本稿で検討する車庫とは、団地に属して、独立した空間を有し、車両を駐車させることを目的とする六面が閉鎖している建築物である⁸⁾。また、車両の駐車用途としたスペースとして駐車区画があるが、それは周囲が閉鎖しておらず、地面で線を引いて分割された駐車スペースである⁹⁾。筆者は本稿で、車庫特に地下車庫に焦点を合わせて検討する。車庫には地上車庫と地下車庫があるが、地下車庫の方は現在の団地内に多く見られるし、地下の空間を利用して建設されたものとして法的関係が更に複雑になる。地下車庫の帰属問題を究明することは、地上車庫への理解を深めることになろう。

以下では、まず、中国建物区分所有制度の法的構造を検討し、車庫帰属問題の位置づけを明らかにする。次に、車庫の帰属問題をめぐる学説と物権法起草過程における草案条文の変遷を考察する。それによって、中国法学界の車庫帰属問題への認識を示すことが出来よう。最後に、物権法第74条に焦点を合わせて車庫の帰属問題に対する現行制度を分析し、幾つかの問題を検討する。

I 中国建物区分所有制度の法的構造——構成要素をめぐる議論状況と立法状況

1 物権法成立以前における議論

(1) 諸説の概要

建物区分所有権の内容について、中国学界では4つの主張がある¹⁰⁾。即ち、一要素説、二要素説、三要素説及び四要素説である¹¹⁾。

一要素説を唱える代表的な論者は、崔建遠である。崔によれば、建物区分所有権は区分所有建物の専有部分だけで構成される所有権であり、共用部分に対する権利には及ばないという¹²⁾。

二要素説を主張するのは、梁慧星と王利明である。それぞれが指導して起草した物権法建議稿に、その見解は示されている。これについては、後述する。

三要素説を取るのは、陳華彬である。陳は、「区分所有権とは、複数の所有者が共同して一棟の区分所有建物を有するとき、各区分所有者の専有部分に対する所有権、共用部分に対する持分権及び共同関係による構成員権（共同管理権）¹³⁾から構成される権利である。」と主張している。この三要素説は、全国人民代表大会常務委員会（以下「全人代常務委員会」という）による物権法草案に採用され、採択・施行された物権法に規定されている。

四要素説では、建物区分所有権の内容には、専有部分所有権、共用部分に対する権利、共同管理権及び相隣権が含まれている¹⁴⁾。

物権法成立以前に、区分所有権の構成について、以上のような4つの学説が存在していた。

(2) 物権法草案——二要素説、三要素説

物権法の立法過程に、2つの学者建議稿と1つの立法機関草案があった。学者建議稿は即ち、梁慧星が率いるチームが作成した建議稿（以下「梁建議稿」という）と王利明が率いるチームが作成した建議稿（以下「王建議稿」という）である。この2つの学者建議稿に基づいて、全人代法制工作委员会は中国物権法草案意見徵集稿（以下「法工委草案」という）を作成した¹⁵⁾。全人代常務委員会による物権法草案の審議に提出されたのは、この「法工委草案」である。

梁建議稿と王建議稿では二要素説を取っている。即ち、建物区分所有権には専有部分所有権と共用部分共有権があるとする。梁建議稿第90条は以下のように規定している。「建物区分所有権は、数人が建物を区分してそれぞれその一部を専有し、専有部分に対して単独所有権を有し、かつ当該建物及びその附属物の共同部分に対して、別に規定がある場合の外、専有部分の割合によって共有する建物所有権である」¹⁶⁾。一方、王建議稿第180条では次のように規定している。「一棟の建物に、各区分所有者がその専有部分の専有権、共用部分の共有権を享有する場合、当該権利は建物区分所有権である」¹⁷⁾。

共同管理権を建物区分所有権の内容に含めない理由について、王建議稿は次のように考えている。構成員権を建物区分所有権の内容に入れることは、区分所有者の具体的権利行使に便宜を図るものであるが、建物区分所有制度の主な目的は財産の帰属を確定することである。区分所有者間の管理規約は契約法で規律されるべきであり、物権法で規定するものではない¹⁸⁾。

法工委草案は三要素説を取っている。即ち、建物区分所有権は専有部分所有権、共用部分共有権及び共同関係による共同管理権から構成される権利である。第73条は以下のように規定している¹⁹⁾。「区分所有者は、建物内の住居又は事業用スペースなどの専有部分に対して所有権を有し、専有部分以外の共用部分に対して共同所有及び共同管理の権利を有する」。

(3) 小結

上述したように、物権法の成立以前、建物区分所有権の構成について4つの意見があった。しかし、その中で、2つの学者建議稿で示されたように、有力説は二要素説である。

2 物権法による制度化——三要素説の概要

(1) 条文構成

物権法第6章である「区分所有者の建物区分所有権」には、第70条から14か条の規定が置いている。最初の第70条は建物区分所有権についての基本内容である。「区分所有者は、建物内の住居又は事業用スペース等の専有部分に対して所有権を有し、専有部分以外の共用部分に対して共同所有及び共同管理の権利を有する」²⁰⁾。続いて、第71条からの条文は、専有部分所有権、共用部分共有権、共同管理権の順序で構成されている。

(2) 条文説明

第70条は建物区分所有権の基本内容を定めた²¹⁾。この条文は法工委草案では第73条にあったが、内容に修正は見られない。法工委草案の説明は以下のように述べている。

「高層マンションが大量に建設されたこととともない、建物区分所有権は既に不動産物権の中の重要問題になっている。建物区分所有権には3つの権利がある。即ち、区分所有者は高層マンションの中にあるその住居に所有権を有し、廊下、エレベーター等に共有の権利を有し、当該建物及びその附属施設の維持・保護に共同管理の権利を有する。草案は上述した3つの権利についてそれぞれ規定を設けた」²²⁾。

即ち、建物区分所有権には専有部分所有権、共用部分共有権及び共同管理権があるとする。上述した三要素説を取っている。

(3) 反対説学者の意見

二要素説を唱えた王利明は、法工委草案の三要素説に同意して、従来の主張を変えた。構成員権への認識について、王は次のように述べている。「所有権が一人に属する場合、管理権は所有権の中に含まれるのは当然であるので、あまり重要視されていない。しかし、多数の区分所有者の間に区分所有によって共同生活の関係が生じている。その共同生活関係で、区分所有者の団体は団体の共同事務を管理しなくてはならない。そのため、区分所有からは必ず共同事務の管理が生じる。その管理は区分所有制度の特徴である」²³⁾。

3 区分所有法制度における専有部分と共用部分

前述したように、区分所有権は専有部分所有権、共用部分共有権及び共同管理権からなっている。その3つの権利は不可分なものである。物権法のコンメンタールである物権法釈義によると、「その中でも、専有部分に対する所有権は主導的な地位を占める。それは共用部分共有権及び共同管理権の前提と基礎になっている」²⁴⁾。

従って、区分所有者にとって、専有部分と共用部分を明確に区別することが、自分の区分所有権にかかわる一番重要な問題になっている。その中でも、物権法立法の過程で、団地の附属設備の帰属問題は議論の焦点になった。車庫の帰属問題はその1つである。

II 車庫の帰属問題をめぐる学説と物権法草案

1 学説の整理

物権法の起草過程において、車庫の帰属をめぐる意見は多く出された。それらを王利明は以下の4つにまとめた。つまり、区分所有者共有説、開発業者所有説、約定説、国家所有説である²⁵⁾。以下で、王の説明を踏まえながら、それぞれ簡単に見ていくことにする。

区分所有者共有説は、車庫、駐車区画は区分所有建物の関連施設であり、区分所有建物の共用部分である。区分所有者は住居に専有部分所有権を有するから、車庫、駐車区画などの共用部分に対して持分権を有する。

開発業者所有説は、区分所有者が配分される建設用地使用权について、その配分面積は地表の使用权に止まっている。地下車庫は当該土地の地下空間を利用して、開発業者が投資し建設したもので、開発業者に帰するのは当然である、と主張する。

約定説は、車庫の帰属は当事者の約定で決まると考えている。これは法工委草案で示された考え方であるので、後に紹介することにする。

国家所有説とは、地下車庫は地下人民防空工事であり、人民防空法（1996年10月29日に公布、1997年7月1日に施行されている）によって国家所有と推定すべきであるという主張である²⁶⁾。このように、国家所有説の対象は地下人民防空工事である。その根拠である人民防空法は行政法であり、当該関係は公法的関係である。ここでは検討しないことにする。

以上のうち、区分所有者共有説と開発業者所有説については、幾つかの視点から検討することが出来る。即ち、経済的視点、土地建物関係の視点、区分所有理論の視点、物権理論の視点である。次に、これらの4つの視点から2つの学説の整理を試みる。

2 4つの視点

(1) 経済的視点

経済的視点とは「投資状況によって車庫の帰属を決定する考え方である」²⁷⁾。即ち、「投資するものが利益を受ける」[誰投資・誰受益]（以下〔 〕によって原語を示す）という原則に基づいて、車庫の建設に投資して、車庫のコストを最終的に負担する側が車庫の所有権を有する。投資受益論であるが、さらに具体的にみていくと、車庫の建設コスト、又は車庫の建設面積から論じるものとして、建設コスト決定論と共用面積配分決定論に分かれる。

①建設コスト決定論は、車庫の建設コストが分譲住宅の価格に組み入れられるか否かによって、車庫所有権の帰属を決定する考え方である。「開発業者が車庫、駐車区画のコストを建物の建設コストに組み入れた場合に、区分所有者全員が共同してコストを負担するときは、車庫、駐車区画は区分所有建物の共用部分になる。開発業者には区分所有者の共有財産である車庫、駐車区画に対して、処分する権利がない」²⁸⁾。

この考え方は区分所有者の立場に有利であるといえよう。物権法草案の意見公募において、それに応じた意見の中にも、「車庫、駐車区画は、その建設コストが既に区分所有建物のコストに組み入れられているので、区分所有者の全体に帰属すべきである。実務において、開発業者が車庫、駐車区画を再び売買又は賃貸する行為は、区分所有者の権利利益を侵害している」²⁹⁾ というものがあった。

しかし、これに反対する意見は絶えず出ている。第1に、建設コストは所有権帰属の根拠にならない。「建設コストは当事者が価格を決定する際に考慮した要素である。しかし、建物の価格は建設コストだけによるのではない。取引価格を決定する過程では、目的物のコストの計算は開発業者の内部計算であり、経済的意味上の最終価格に影響を与えるだけで、所有権帰属の基準にはならない」というのである³⁰⁾。第2に、車庫、駐車区画の建設コストが建物建設コストに組み入れられているか否かを判断することは難しい。「不動産取引で、建設組織は自ら価格を決定・申告するのであり、コスト構成に関する資料を提供することや、物価管理部門から価格を認定されることはない。そのため、車庫、駐車区画のコストが既に建物の価格に組み入れられているかどうかについては、確定できない」³¹⁾。

②共用面積配分決定論とは、住宅を分譲する際に、住戸面積に車庫の建設面積が共用面積として配分されるか否かによって、車庫の所有権帰属は決まるとする考え方である。陳甦は次のように言う。「開発業者が分譲住宅を分譲する場合、地下車庫（面積、筆者注）を共用面積に組み入れるときは、配分分譲（住宅面積に車庫面積が組み入れられるので、住宅を分譲すると共に、車庫の面積を配分するという意味である。筆者注。）を取っている。そのため、地下車庫の所有権は区分所有者全体に属する。開発業者が地下車庫を共用面積に組み入れていないときは、車庫所有権の帰属は法律によって推定される」³²⁾。

それにたいして、反対する意見がある。区分所有者が車庫面積を共用面積としては配分すると主張している考え方の前提は、車庫、駐車区画は建築基準で建設面積として計算されることである³³⁾。しかし、建設部が1999年12月1日に公布した「商品住宅売却面積の計算及び共用建築面積の分配に関する規則」〔商品房銷售面積計算及共用建築面積分攤規則〕の第9条では、「凡そすでに独立した使用空間として売却または賃貸された地下室、駐車場等は、共用建築面積の部分に組み入れてはならない」と定めている。そのため、売却及び賃貸に供用された地下車庫は一般に、共用面積に組み入れられていない。

(2) 土地建物関係の視点

これは、建設用地使用权の権利帰属を基準にして車庫の権利帰属を確定する考え方である³⁴⁾。また、その基準を数字で表すことで容積率³⁵⁾という基準を主張する者もいる³⁶⁾。現行法では、土地と建物はそれぞれ物権の客体になっている。しかし、土地と建物の取り扱いでは、土地と建物の権利が一体になって成立・変更される原則〔房地一体原則〕がある。つまり、静態的な角度で見れば、建設用地使用权者は建物所有権者と一致しなくてはならない³⁷⁾。動態的な角度

から見れば、不動産譲渡には、「建物は土地に従って譲渡する、土地は建物に従って譲渡する」[房随地走、地随房走]原則がある³⁸⁾。そのため、建設用地使用権を有していない建物は独立して所有権を有することができない。それらの建物は建設用地使用権を有する建物に附属しなくてはならない³⁹⁾。地下車庫は普通、住宅が占める敷地の建設用地使用権を利用して建設されたので、その所有権は、建設用地使用権を有する分譲住宅に附属する。区分所有者が分譲住宅の所有者になると、地下車庫の所有者にもなるという考え方である。

しかし、反対する意見はある。その理由は3つある⁴⁰⁾。第1に、住宅が分譲された後、建設用地使用権は区分所有者の全員に帰属する。しかし、開発業者は地下の空間を利用して車庫、駐車区画を建設したので、これらに対して所有権を有する。土地の空間利用権⁴¹⁾は独立した権利である⁴²⁾。第2に、[房地一体原則]は行政管理の従来のやり方にすぎない。それにこだわる必要はない。現在では、土地利用の立体化、効率化という新しい傾向が生じてくる。土地と建物を別々にして権利譲渡させること[房地分離]はさらに土地の価値を実現することができる⁴³⁾。第3に、物権法第136条は、建設用地使用権を地表、空中、地下に設定することを認めている。地下の建設用地使用権は必ずしも地表の建設用地使用権と同じ権利主体でなくてはならないというものではない。

(3) 区分所有理論の視点

区分所有者共有説は、車庫、駐車区画は区分所有建物の関連施設であり、区分所有建物の共用部分である。区分所有者は住居に専有部分所有権を有するから、車庫、駐車区画などの共用部分に対して持分権を有する。金鳳は、「車庫の法的性質からいえば、車庫は住宅の関連施設であり、共用部分である。団地区分所有者の共同所有に帰属する。区分所有者は住居に対して専有所有権を有する以上、車庫に対して共用部分持分権を有する。別に購入又は使用するのために対価を支払う必要はない」という⁴⁴⁾。

また、区分所有建物の客体は専有部分と共用部分に分けられていることから、専有部分以外が共用部分であるという考え方を取る学者もいる。楊立新は、「区分所有建物の中で、専有所有権が設定される専有部分以外、その他の部分は区分所有者全員が共有するものである。駐車区画は建物に附属する専有部分ではなくて、専有部分から独立した部分である。そのため、駐車区画は共用部分であり、区分所有権の中の共有権の目的物である」⁴⁵⁾という。

しかし、開発業者側では、車庫は独立した部分として、それを専有して専用すべきであるという主張を唱えている⁴⁶⁾。

(4) 物権理論の視点

これは、団地内の建物を主物、車庫を従物という前提に立って、従物は主物に従って権利変動するという原理により、車庫の所有権は区分所有建物に従って区分所有者に移転するという考え方である。傅鼎生は次のように述べている。「住宅を分譲する前には、建物は車庫と共に開発業者に帰属する。住宅分譲した後には、建物の主要構造と共に附属構造も一括移転する。従

物としての地下車庫は主物としての建物に従って一括移転する。主物、従物の権利譲渡は一括したものである」⁴⁷⁾。

しかし、高聖平は反対意見を提出している。「第1に、こうした主張は、車庫、駐車区画の構造上及び使用上の独立性を見過ごしている。第2に、車庫、駐車区画が団地建物の関連施設であるといっても、それらが区分所有者の共有に属するという結論になることはない」⁴⁸⁾。

(5) 小結

上述したように、車庫の帰属問題について、区分所有者共有説と開発業者所有説がある。それは経済的視点、土地建物関係の視点、区分所有理論の視点、物権理論の視点という4つの角度から車庫の帰属問題を議論している。

第1に、経済的視点。建設コスト決定論、共用面積配分決定論がそれであったが、あまりにも経済学的な分析で、法学での議論を難しくさせることになる。そのため、法学者の中に反発を呼んだ。しかし、この視点には、分譲住宅の中で、弱い立場にある区分所有者に有利であるところがある。

第2に、土地建物関係の視点。特に中国の不動産実務における「房地一体原則」を根拠にしている。建物所有権の成立には建設用地使用权の支持がなくてはならない。そのため、建設用地使用权を持っていない地下車庫の所有権は支持が欠けている。ところが、「房地一体原則」はあくまでも実務上のやり方で、これから変わることも考えられる。それに、物権法第136条における地下建設用地使用权の規定もその可能性を示している。

第3に、区分所有理論の視点。一方、区分所有者共有説は、車庫が団地建物の関連施設であるという性格に焦点を合わせて、車庫が区分所有建物の共用部分であることを当然視している。他方、開発業者所有説では、車庫は独立した部分として、それを専有して専用すべきであるという主張を唱えている。

区分所有理論の適用を積極的に試みることは初めてである。しかし、その理論の分析が少し足りないように見える。そして、この区分所有理論の適用は、かえって燃えている議論の火に油を浴びせるような結果になった。梅夏英は次のように指摘した。「車庫の法的帰属問題が複雑になった。主要原因は、学者達がこの問題を議論する際に、とかく建物区分所有の法理論の角度から検討し、また唯一の結論を導こうとしていることである。この考え方は検討されるべきである」⁴⁹⁾。

第4に、物権理論からの視点がある。それは主物と従物に着目しているが、車庫、駐車区画の独立性を見過ごす欠点がある。

3 物権法草案の整理

(1) 学者建議稿

前述したように、物権法立法過程には2つの学者建議稿が作成され、1つの法工委草案が起草された。その中で、梁建議稿は車庫の問題について触れていなかったが、王建議稿は第187条で地下車庫の所有権、使用権について規定していた。

王建議稿第187条（共有権の確定）2項は次のように規定している。「当事者に約定があるときを除き、各区分所有者は地下駐車場、屋上に対してその持分の割合によって使用権を有するものとしなくてはならない」⁵⁰⁾。その理由について、起草者である梅夏英は所有権と使用権をそれぞれ以下のように論じている。

所有権について、地下駐車場の独立性から単独の所有権の可能性が検討された。「地下駐車場は普通の空間とは違う。普通の空間は独立し特定されたものではないため、一般に所有権の対象になることが出来ない。しかし、地下駐車場は建物の中に一定の空間を形成し、その範囲は明確であり、住居と区別される独立し特定されたものになる。地下駐車場は上部の階層とは分けられていて、独立した所有権の客体になっていると思う」⁵¹⁾。

一方、使用権について、それを物権化して住民の駐車する権利を保護すべきであるという。「外国の立法を見ると、一部の国の法律では、駐車区域を住民が居住する区域に基づいて分配し、当該居住区域の住民全体のために専有使用するものと規定している。我が国の現行法ではこのような規定がない。駐車場の使用は住民と開発業者が契約によって約定されるが、住民の駐車する権利を保障するには、債権的権利では難しい。そこで、法律は住民が地下駐車場にたいして使用権を有することを明確に規定しなくてはならない。それによって住民の権利を保障すべきである」⁵²⁾。

つまり、地下駐車場について、王利明等はその独立性に基づいて、それを専有部分として考えているようだが、住民の駐車需要を満足するために、地下駐車場に対する使用権を強行規定として条文を設けている。

(2) 法工委草案と約定説

一方、法工委草案は車庫の帰属について詳細な規定を設けた。法工委草案に対する全人代常務委員会の審議は7回⁵³⁾を数えたが、その中で車庫の帰属に関する内容は以下のような変遷を經ている。

表1 車庫、駐車区画に関する物権法審議稿の規定⁵⁴⁾

審議稿番号	内容	
	約定がある場合	約定がない又は不明な場合
3次	会所、車庫の帰属は、約定がある場合は約定に従う。	建設組織が所有権を有することを証明できるときを除き、建物区分所有者の共有に属する。
5次	建設区画内で、自動車を駐車するために用いられるよう計画された駐車区画又は車庫の帰属は、約定がある場合は約定に従う。	区分所有者の共有に属する。
6次	建設区画内で、自動車を駐車するために用いられるよう計画された駐車区画又は車庫は、優先して区分所有者の需要を満足しなければならない。駐車区画又は車庫の帰属は、約定がある場合は約定に従う。	区分所有者の共有に属する。
7次	建設区画内で、自動車を駐車するために用いられるよう計画された駐車区画又は車庫は、優先して区分所有者の需要を満足しなければならない。建設区画内で、自動車を駐車するために用いられるよう計画された駐車区画又は車庫の帰属は、当事者が売買、贈与又は賃貸の方式で決める。区分所有者共有の道路又はその他の場所を占用して自動車を駐車するために用いられる駐車区画は、区分所有者の共有に属する。	

（出所）高聖平「解釈論視野下的車庫、車位権利帰属規則——以『物権法』第74条第2款、第3款為分析対象」（『政治与法律』、2008年第10期）22頁を参考に筆者作成。

上の表1から分かるように、車庫の帰属をめぐる法工委草案の変遷は、次の点を軸としている。

第1に、草案は車庫帰属について、約定説を取っている。即ち、車庫の帰属について、約定がある場合は約定に従う。第1次審議稿から第7次審議稿まで、「約定がある場合は約定に従う」という文言は一貫して定められている。約定説の利点については、私法自治の原則、市場経済の要求、車庫、駐車区画の有効利用・管理の需要などが挙げられている⁵⁵⁾。

約定説を取った理由について、立法者の解釈はそれほど明確ではないが、次のようなものがある。「区分所有者共有の財産となるものは、分割することができなくて、いかなる区分所有者の専有になることも不可能また不適切な財産である。たとえば、エレベーターなどのような公用施設や、緑地などのような公用場所である。不動産市場の状況から見れば、自動車を駐車す

るために用いられる車庫、駐車区画は、当事者が約定の方式で区分所有者に専有又は専用されているのである⁵⁶⁾。即ち、区分所有理論から理解すれば、車庫は共用部分としては適切ではなく、専有部分として専有所有権を設定することが望ましいということである。

第2に、車庫の帰属について約定がない場合について検討している。第6次審議稿までの草案では、車庫の帰属についての約定がない又は不明な場合、車庫の帰属は区分所有者の共有になっている。しかし、第7次審議稿では、そういう規定は削除された。その理由は次のようである。「こうすれば、運用しやすいし、紛争を防ぐこともできる。車庫、駐車区画を区分所有者の共有と規定すれば、車庫、駐車区画と住宅の配置比例が異なること、区分所有者が有する住宅面積が異なること、住宅分譲の状況が異なることなどの原因により、運用は難しくなる⁵⁷⁾。中国建物区分所有の実際状況は、「建設組織と区分所有者の間に車庫の所有権についての契約がない場合、それは建設組織に帰属する」としており⁵⁸⁾、第7次審議稿はその実情を踏まえて、車庫、駐車区画の所有権を開発業者に与えている。

(3) 小結

上述したように、物権法の3つの草案の中で、王建議稿と法工委草案は車庫の帰属問題について規定している。王建議稿は車庫を独立した所有権の客体であることを前提にして、区分所有者の車庫に対する使用権を規定した。法工委草案は、車庫は専有部分であるという性格について言及した。その上で、車庫帰属の約定がない場合について、それが開発業者の所有になることを黙認した。しかし、車庫が専有部分になる基準についての議論はなかった。

III 物権法 74 条の問題

1 条文構成と解釈

(1) 条文構成

前述したように、法工委草案の車庫の帰属に関する条文は、物権法第74条になっている。第74条は次のように規定している。「①建設区画内で、自動車を駐車するために用いられるよう計画された駐車区画又は車庫は、優先して区分所有者の需要を満足しなければならない。②建設区画内で、自動車を駐車するために用いられるよう計画された駐車区画又は車庫の帰属は、当事者が売買、贈与又は賃貸の方式で決める。③区分所有者共有の道路又はその他の場所を占用して自動車を駐車するために用いられる駐車区画は、区分所有者の共有に属する⁵⁹⁾」。

(2) 解釈

本条は車庫、駐車区画に関する規定である。

まず2項は車庫、駐車区画の帰属について、約定がある場合は約定に従うと規定した。「これは車庫、駐車区画の性質、不動産取引市場の実践及び運用上の便宜を総合的に考慮した結果である」。また、「実生活では、開発業者は車庫、駐車区画を高値で団地以外の人に売出して駐車

させること」⁶⁰⁾があるため、1項は団地区分所有者の駐車需要を優先的に満足すると規定した。

そして、「多くの団地では、車庫、駐車区画がない又は深刻に足りないため、区分所有者が共有する道路又はその他の場所を占有して駐車区画とする問題」もあるので、当該駐車区画は区分所有者の共有に属すると3項は規定している。

2 各項の関係に対する分析

(1) 専有部分について——2項と1項を中心にして

以上で述べたように、第74条は車庫、駐車区画の帰属に関する規定である。2項では、約定があるときは約定にしたがうと規定した。前述した法工委草案と約定説のところで分析したように、約定説は即ち車庫、駐車区画が専有部分になる可能性を認めている。しかし、専有部分の判断基準について、条文は明確にしていない。それについて、学説の議論はあり、最高人民法院の司法解釈もある。また、車庫、駐車区画は専有部分である一方、団地住居の関連施設として建設される性質もある。それらは住民の区分所有者の駐車需要を考慮しなくてはならない。1項は車庫、駐車区画について使用規則を定めている⁶¹⁾。

1) 専有部分の判断基準

専有部分になる要件について、物権法を制定する前に議論はされている。1995年、陳華彬は博士論文⁶²⁾の中で、専有部分の判断基準を検討している。比較法研究の結果、日本の判例を参考し、構造上の独立性と利用上の独立性の要件を主張している。「所謂専有部分とは、構造上の独立性及び利用上の独立性の有無を判断基準にして、具体的に区分境界の明確性、遮断性、通行の直接性、専用設備の存在及び共用設備の不存在などの面から判断すべきである」。その中、「構造上の独立性とは、専有部分は他の専有部分又は共同部分との間に、隔離する遮断設備（多くみられるのは分離壁）がなくてはならない」。そして、利用上の独立性とは、「各区分部分は一般に独立した建築物と同じように、生活する目的を満足させる独立した機能を有してはならない」⁶³⁾。

物権法が制定した後、上述した構造上の独立性と利用上の独立性以外に、王利明は法律上の独立性という要件を強調した。「構造上と使用上の独立性は、経済的独立性である。登記がなければ法律上の独立性が表されない。即ち、登記を通して、分割された各部分を法律上各所有権の客体にすることが出来る」⁶⁴⁾。また、区分所有建物の共用部分の帰属について具体的な考察をした上で、崔建遠は専有部分の判断要素について、登記の重要性を強調した。「駐車区画、車庫が区分所有者、開発業者又は第三者の何れに属するという事は、複数の要素による。……その中、前提的要素は、駐車区画、車庫が既に独立した不動産として登記されているかどうか、即ち独立した所有権が存在しているか否かということである。……駐車区画、車庫が独立した不動産として登記されている場合、その上には建物区分所有権とは独立した駐車区画、車庫の所有権が存在する」⁶⁵⁾。

学界の議論と相まって、最高人民法院は2008年6月16日に区分所有権に関する司法解釈の意見募集を行い、2009年5月14日に「区分所有権紛争事件の審理における法律の具体的応用をめぐる若干問題に関する最高人民法院解釈」[最高人民法院關於審理建築物区分所有権糾紛案件具体适用法律若干問題的解釋]（2009年10月1日に施行。以下「区分所有権司法解釈」という。）を公布した。区分所有権司法解釈第2条1項は専有部分の要件を明確に定めている。「建築区画内に、以下の要件を満たす住居及び駐車区画、営業スペースなどの特定空間は、物権法第6章でいうところの専有部分と認定しなくてはならない。(1)構造上の独立性があり、明確に区分することができる。(2)利用上の独立性があり、排他的に使用することができる。(3)登記を経て特定区分所有者の所有権の客体になることができる」。

区分所有権司法解釈が公布された前後、高聖平は上述した3つの要件を車庫に当てはめて、車庫が専有部分であることを指摘した。「第1に、車庫は構造上の独立性を持つ。車庫は六面が閉鎖する建築物で、壁、床とゲートによって特定の独立した空間が囲まれ、周りとは遮断されている。加えて、現在世界各国では、構造上の独立性を緩和する傾向がある。つまり、厳格的な外形上の間隔から観念上の間隔に変更する傾向である」。「第2に、使用上の独立性からいえば、車庫には独立した出入り口があり、その利用は他の部分に補助される必要はない。車庫の用途は通常の居住や営業とは異なって、自動車を駐車するという固有の用途である。この用途に単一性があり、排他性がある」⁶⁰。

法律上の独立性について高聖平は論理上の分析に止まった。実務では、地下車庫について、全国範囲の法令は定められていないものの、経済発展が進んでいる諸地方では相応する地下空間使用及び登記規定を公布している。上海市の「商品住宅項目附属地下車庫（駐車区画）賃貸、売買問題に関する暫定規定」[關於商品房項目附属地下車庫（位）租售問題的暫行規定]（2003年1月6日に公布・施行された。）第7条は次のように規定している。「地下車庫（駐車区画）については、単独で権利証書を発行しない。その中、商品住宅と共に購入される場合、地下車庫（駐車区画）の区画番号、面積などの状況について、購入される商品住宅の不動産権利証書の付記欄に注記しなければならない。商品住宅を購入して不動産権利証書を取得した後、地下車庫（駐車区画）を購入する場合は、登記部門が元の商品住宅の不動産権利証書の付記欄に、地下車庫（駐車区画）の区画番号、面積などの状況を加えて注記する」。

2) 優先満足

車庫が区分所有建物の専有部分であることを物権法は認めているが、この専有部分は分譲住宅のように単なる専有部分であるというものではない。つまり、車庫は分譲住宅のように、開発業者と車庫を購入しようとする相手との間で自由に譲渡されることや、開発業者が自己所有をして留保することはできない。開発業者は分譲住宅を購入する区分所有者の駐車需要を優先して満足しなくてはならないのである。第74条1項は条文でその旨を明確にしている。

というのは、車庫は区分所有者の駐車需要を満足するために建設された団地関連施設である

からである。車庫は機能上、構造上、及び価値上、比較的強い附属性を持っている⁶⁷⁾。即ち、車庫は物権の独立した目的となることができる一方、分譲住宅と合わせて住民の生活需要を満たさなくてはならない団地の重要施設でもある。むしろ、区分所有理論の角度から見れば、後者の意味の方が重視されている。

(2) 共用部分——3項と2項の関係を中心にして

駐車区画について、共用部分である道路やその他の場所を占有して駐車用に用いられたものは、共用部分になる。ここでは、もはや専有部分と共用部分との区別基準を用いる必要はなくなる。

3 問題

物権法第74条は車庫を専有部分の範囲に取り入れている。その補助として、区分所有権司法解釈では専有部分の要件を定めている。区分所有理論の下で車庫帰属問題はより明晰に解決されているが、以下の問題が残っている。

(1) 2種類の区分所有者

区分所有者の定義について、区分所有権司法解釈は第1条で規定している。その1項は次のようである。「建物専有部分所有権を法に基づいて登記して取得し、又は物権法第2章第3節の規定によって取得した者は、物権法第6章でいうところの区分所有者と認定しなくてはならない」。前述した区分所有権司法解釈第2条によると、建物専有部分の中には、住居、事業用スペースの外に、専有部分の要件を満たした車庫も入ると考えられる。そうすると、地下車庫を購入した団地住民以外の第三者は、団地の区分所有者になる可能性も生じてくる。

それについて、王利明は次のように検討したうえで、車庫購入者が区分所有権の一部を有することを認めた。「通常、建物の中の住戸を購入したことによって、購入者は区分所有者になる。車庫だけを購入して住戸を購入しない人が区分所有者になれるか否かについて、検討に値する。車庫購入者にも、区分所有者の地位を認めるべきだと思う。但し、その議決権は制限される。車庫の保管、維持・管理に係わる事務に関する議決だけに参加することが出来、団地全体の不動産管理事務にたいしては議決することはできないと思う」⁶⁸⁾。

さらに、屈茂輝は大胆にも車庫購入者が区分所有権の全部を持つことを認めた。「車庫又は駐車区画の所有者が区分所有者になれるか否かは車庫又は駐車区画が区分所有建物の専有部分であるか否かによる。もし車庫又は駐車区画が区分所有建物の専有部分になる場合には、その所有者が区分所有者であることは当然である。従って、議決権の形式及びその他権利義務の面で、車庫又は駐車区画の所有者はその他の住居又は事業用スペースの所有者との間に相異が存在するものではない」⁶⁹⁾。

但し、傅鼎生は屈茂輝に同調したうえで、団地車庫所有権の実情を考察して疑問を呈している。「しかし、現在区分所有者と自称する人は、開発業者であれその他の主体であれ、車庫があるために不動産管理費を支払い、管理義務を果たしたことはない。そうであるならば、彼らは

区分所有者ではない。車庫に対して独立した財産権を有していない」⁷⁰⁾。

このように、分譲住宅を購入する住居所有者の他に、車庫だけを購入する車庫所有者も区分所有者であることに注意しなくてはならない。

(2) 集合住宅の関連施設としての車庫——1項の「優先満足」を中心にして

物権法でいう「優先満足」の意味について意見はまとまらなかったため、区分所有権司法解釈第5条1項は以下のように規定している。「建築組織は配置比例に基づき駐車区画、車庫を売買、贈与又は賃貸の約定により区分所有者に処分する場合、その行為は物権法第74条1項『優先して区分所有者の需要を満足しなければならない』規定に相応しいと認定すべきである」。また、2項は配置比例について次の通り規定した。「前項にいう配置比例とは、計画が確定した建築区画内に自動車を駐車するために用いられるようと計画された駐車区画及び車庫の住宅数に対する比例である」。

しかし、2つの問題が残されていると考えられる。

第1は、配置比例をどのように理解するということである。たとえば、上海市の駐車区画設立基準⁷¹⁾について、上海市城市規劃管理技術規定第57条2項は次のように規定した。「新規建設居住用建築の基地が都市中心地区にある場合、自動車の駐車率は住戸ごとに0.6両より小さくしてはならない」。この場合、1つの住戸が1つの駐車区画を購入する条件が整わないことになる。そこで、累積投票のように、団地の住民はその配置比例を合わせて駐車区画を購入することが推測できる。

第2の問題は、車庫を区分所有者に処分する時期である。「区分所有者の多くが分譲住宅を購入してすぐに自動車を購入する資金を調達することは難しいが、2、3年間の蓄積があれば自動車を購入することができ、購入後にそれを駐車する需要が生じるだろう……そのため、開発業者が車庫を団地区分所有者以外の第三者に処分する方式について、販売、贈与のような所有権移転の方式を避けて、賃貸の方式が望ましいと考えられている」⁷²⁾。

(3) 車庫に対する登記

地下車庫に関する法令について、上海市には「商品住宅項目附属地下車庫(駐車区画)賃貸、売買問題に関する暫定規定」が存在するが、中国全体をみると、車庫に対する登記制度はまだ整備されていない。実務上、現在の登記制度では以下の問題があると指摘されている⁷³⁾。

①車庫を専有部分として登記することはできない。技術規範である測量規則は、所有権に影響を与える要素になる。高さが2.2メートルを超えない部分は、建築面積の計算に入らない。そのため、登記することもできない。

②現在登記されている専有部分の中には、専有部分だけでなく、配分された共用部分も含まれている。建築面積で分譲される場合、区分所有者の財産権面積の中に、配分された共用部分は10%から30%を占めている。このような登記方法は、専有部分と共用部分の区別を複雑にし、区分所有者の権利行使を混乱させることがある。

終わりに

本稿では車庫の帰属問題を通して、専有部分と共用部分の判断基準を考察し、中国における建物区分所有制度の一断面を明らかにした。

最初に、区分所有権の内容について、物権法が専有所有権、共用部分共有権、共同管理権という三要素説を採用した経緯及び学説の議論を明らかにした。次に、車庫の帰属問題に焦点をあわせて、区分所有者共有説、建設業者所有説、及び約定説の学説を紹介した。そこで、中国の学界では、経済的視点、土地建物関係の視点、区分所有理論の視点、物権理論の視点から車庫の帰属を分析していることが分かった。

最後に、約定説が採用された物権法第74条を分析して、車庫を専有部分として区分所有理論の視点からその帰属問題を解決しようという立法者の意図を明らかにした。その上で、専有部分の判断基準として、最高人民法院が公布した区分所有権司法解释及び学界の議論を検討した。その結果、車庫の所有者が区分所有者になる可能性があるため2種類の区分所有者が存在していること、ただし、車庫の登記制度の不備で車庫所有者の権利保護が心配されていることが分かった。

なお、本稿で取り上げた専有部分の判断基準の問題は区分所有制度の第一歩にすぎない。共用部分共有権及び共同管理権がきちんと保障されなければ、区分所有者の権利が十分に実現できるとは言えない。共用部分共有権及び共同管理権の在り方については、これからの研究課題になろう。

<注>

- 1) 陳華彬「建物区分所有権：学者建議稿の立場と中国物権法の規定」星野英一・梁慧星監修、田中信行・渠涛編集『中国物権法を考える』（商事法務、2008年）119頁。
- 2) 前掲陳華彬93頁参照。
- 3) <http://mitizane.ll.chiba-u.jp/metadb/up/irwg10/Jinshaken-04QD2004.pdf>、3頁、2009年9月27日閲覧。
- 4) 劉強「中国建物区分所有権立法のあり方に関する研究」（『都市住宅学』34号、2001年）96頁-107頁。
- 5) 陳華彬著、（但見亮訳）「建物区分所有権：学者建議稿の立場と中国物権法の規定」前掲注1『中国物権法を考える』93頁-119頁。
- 6) 前掲注1『中国物権法を考える』263頁-264頁。
- 7) 金錦萍著（曲仁民訳）「中国物権法における建築物の区分所有権制度--区分所有建物に関する共用部分の区分」（岡山大学大学院社会文化科学研究科『文化共生学研究』第7号、2009年3月）81頁-96頁。
- 8) 王利明『物権法研究（修訂版）・上巻』（中国人民出版社、2007年）602頁-603頁。
- 9) 陶麗琴・熊慶雲「物権法車庫、駐車区画制度的解析」楊立新・劉德權主編『物権法実施疑難問題司法対策』（人民法院出版社、2008年）294頁参照。その他に、駐車区画は、車庫の中の駐車スペース、及び駐車するように用いられるものと計画された具体的な場所と定義する学者もいる。前掲注8王利明603頁。
- 10) 日本では、1983年区分所有法改正前後に一元論と二元論との対立はあったが、2002年区分所有法改正の後では、三位一体の三元論がほぼ承認されている。また、ドイツでは三位一体の三元論、フランスとアメリカでは二元論をそれぞれ採用している。片桐善衛「マンション法の法的構成—区分所有法の性質—」丸山英気・折田泰広『これからのマンションと法』（日本評論社、2008年第1版）185頁-190頁参照。
- 11) 前掲注8王利明562頁。そのほかに、陳華彬は一元論説、二元論説、三元論説と享益部分説という呼び方を使用している。享益部分説以外は、王利明の分類とは実質に変わらない。但し、建物区分所有権の内容を分析する際には、要素のほうがより相応しいと筆者は考えている。享益部分説について、それは実際に一種の新一元論説である。区分専有部分と共用部分を「享益部分」に合併して、当該「享益部分」を目的物にする不動産所有権を区分所有権だと称する学説である。陳華彬『建築物区分所有権研

- 究』(法律出版社、2007年)98頁参照。
- 12) 崔建遠『中国房地產法研究』(中国法制出版社、1995年)174頁、前掲王利明562頁による。
 - 13) 構成員権とは区分所有者が区分所有者団体の一員として有する権利である。物権法70条では、それを「共同管理権」として規定している。本稿では、以下「共同管理権」を使う。但し、共同管理権という言い方は、区分所有者大会の団体性を弱体化しないし否定しているという指摘もあった。楊立新『共有権理論研究と適用』(法律出版社、2007年)165頁参照。
 - 14) 前掲注8王利明562頁。
 - 15) 梁建議稿は1999年3月に完成され、梁慧星主編『中国物権法草案建議稿条文・説明・理由与参考立法例』(社会科学文献出版社、2001年)に収録されている。王建議稿は2000年12月に完成され、王利明主編『中国物権法草案建議稿及説明』(民主法制出版社、2001年)に収録されている。法工委草案は2001年12月に作成されている。なお、当該草案が公表されていないため、本稿では2005年7月にパブリック・オピニオンを求めるために公表された「物権法」第3次審議稿を基礎にして検討する。当該「物権法」第3次審議稿は全国人大常委法制工作委员会民法室編著『物権法(草案)参考』(中国民主法制出版社、2005年)に収録されている。審議過程について、田中信行「中国物権法のあいまいな到達点——制定過程と所有権論争」前掲注1『中国物権法を考える』269頁以下参照。パブリック・オピニオンについては、国谷知史「物権法パブリック・オピニオンの募集」(『中国研究月報』、2005年11月号)45頁以下参照。
 - 16) 前掲梁慧星主編『中国物権法草案建議稿条文・説明・理由与参考立法例』20頁。
 - 17) 前掲注15王利明主編『中国物権法草案建議稿及説明』48頁。
 - 18) 前掲注15王利明主編『中国物権法草案建議稿及説明』316頁。
 - 19) 前掲注15全国人大常委法制工作委员会民法室編著『物権法(草案)参考』29頁。
 - 20) 中華人民共和國物権法の邦訳には5種類がある。河上正二・王冷然「中国における新しい物権法の概要と仮訳」NBL857号、鈴木賢・崔光日・宇田川幸則・朱擘・坂口一成『中国物権法』(成文堂、2007年)、松岡久和・鄭芙蓉「中国物権法成立の経緯と意義」ジュリスト1336号、小口彦太・長友昭「中華人民共和國物権法」早稲田法学82巻4号、渠涛「[資料]中華人民共和國物権法」前掲注1『中国物権法を考える』294頁以下。本稿は主に河上正二・王冷然訳、渠涛訳を参考にした。
 - 21) 全人大常務委員会法制工作委员会編『中華人民共和國物権法釈義』(法律出版社、2007年)166頁。
 - 22) 前掲注15『物権法(草案)参考』65頁。
 - 23) 王利明「論業主的建築物区分所有権的概念」(『当代法学』第20巻第5期、2006年9月)42頁-43頁。
 - 24) 前掲注21『中華人民共和國物権法釈義』171頁-172頁参照。
 - 25) 王利明「論物権法中車庫の帰属及相關法律問題」(『現代法学』、2006年第5期)79頁。
 - 26) 前掲注25王利明「論物権法中車庫の帰属及相關法律問題」80頁-81頁参照。
 - 27) 董学立「論物権法上車庫帰属的判斷基準」(『法学』、2008年第3期)63頁。経済的視点についてこの論文では「経済的思維」という言葉を用いている。
 - 28) 杭正亞「南京市鼓樓区法院作出全国首例判決——小区車庫帰業主共有」『南方週末』2003年11月11日第4版。
 - 29) 前掲注21『中華人民共和國物権法釈義』174頁-175頁。
 - 30) 陳甦「不宜用價格構成理論解決所有権帰属糾紛」『人民法院報』2004年4月15日第3版。
 - 31) 張鶴「『物権法』中对小区車位(車庫)所有権帰属規定的不足与完善」(『法制与社会』、2008年第8期(中))。
 - 32) 陳甦「小区地下車庫的帰属須依是否計入公攤確定」『人民法院報』2004年2月26日第3版。
 - 33) 高聖平「住宅小区車位、車庫的性質及其權利帰属研究——兼評物権法第74条」(『法学家』、2008年第6期)114頁参照。
 - 34) 張宏毅「論住宅小区車庫(位)的帰属原則——從上海市物権法第一案為例」(『法治論叢』第23巻第6期、2008年11月)。その他に、前掲注9陶麗琴・熊慶雲297頁。
 - 35) 容積率は計画用地範囲内における建築総面積の建設用地面積に対する割合である。容積率の計算に記入する建物だけは相応する地番の建設用地使用権面積の持分を有することができ、不動産権利証書を取得することができる。前掲注33高聖平「住宅小区車位、車庫的性質与其權利帰属研究」112頁。
 - 36) 鄧光達「論商品房住宅小区停車位的產權帰属和相關問題」(『中国房地產』、2003年第1期)37頁-40頁。
 - 37) 都市房屋權利帰属登記管理弁法[城市房屋帰属登記管理弁法]第6条は以下のように規定している。「建物権利帰属登記は、建物の所有権と当該建物の占用範囲内にある土地使用権について、権利主体が一致する原則に従わなくてはならない」。
 - 38) 物権法第146条は以下のように規定している。「建設用地使用権が譲渡、互換、出資又は贈与される場合、当該土地に附着する建築物、構築物及びその附属施設は一括して処分される」。また、第147条

- は以下のように規定している。「建築物、構築物及びその附属施設が譲渡、互換、出資又は贈与される場合、当該建築物、構築物及びその附属施設が占める範囲内の建設用地使用が一括して処分される」。
- 39) 前掲注 35 張宏毅「論住宅小区車庫（位）的帰属原則——從上海市物權法第一案為例」58 頁。
 - 40) 前掲注 33 高聖平「住宅小区車位、車庫的性質及び其權利帰属研究」113 頁。
 - 41) 空間権は土地の地表の上下にある一定範囲内における空間を利用して、他人からの干渉を排斥する権利である。その性格は物権的利用権である。物權法第 136 条では、建設用地使用権を地表、空中、地下それぞれに設定することを認めている。そのため、空間権は独立した物権ではなく、建設用地使用権の中に吸収されている。しかし、それに反対する学者もいる。上述した空間権の定義や学者の議論は王利明「空間権——一種新型的財産權利」（『法律科学』、2007 年第 2 期）117 頁以下参照。ちなみに、空間に対する利用について、日本では地上権の中で規定されている。日本民法第 269 条の 2 の 1 項の前段は次のようである。「地下又は空間は、工作物を所有するため、上下の範囲を定めて地上権の目的とすることができる」。
 - 42) 前掲注 9 陶麗琴・熊慶雲 299 頁参照。
 - 43) 前掲注 33 高聖平「住宅小区車位、車庫的性質及び其權利帰属研究」113 頁参照。
 - 44) 金鳳「略論住宅小区車庫的帰属」（『貴州師範大学学報(社会科学版)』、2004 年第 4 期）21 頁。
 - 45) <http://www.yanglx.com/dispnews.asp?id=373> 2009 年 12 月 20 日閲覧。
 - 46) 前掲注 21 『中華人民共和国物權法积義』174 頁-175 頁参照。
 - 47) 傅鼎生「物權原理与物業管理」（『政治与法律』、2004 年第 6 期）67 頁。
 - 48) 前掲注 33 高聖平「住宅小区車位、車庫的性質及び其權利帰属研究」113 頁参照。
 - 49) 梅夏英、王亜西「論高層建築物的車庫帰属」（『煙台大学学報（哲学社会科学版）』、2006 年第 10 期）402 頁。
 - 50) 前掲注 15 王利明主編『中国物權法草案建議稿及說明』51 頁。
 - 51) 前掲注 15 王利明主編『中国物權法草案建議稿及說明』320 頁参照。
 - 52) 前掲注 15 王利明主編『中国物權法草案建議稿及說明』320 頁参照。
 - 53) 全人代での審議を含めば 8 回になるが、ここでは全人代常務委員会での審議を対象に検討する。
 - 54) 高聖平「解讀論視野下的車庫、車位權利帰属規則——以『物權法』第 74 条第 2 款、第 3 款為分析对象」（『政治与法律』、2008 年第 10 期）22 頁を参考にして筆者が作成したもの。
 - 55) 黄松有主編『『中華人民共和国物權法』条文理解与適用』（人民法院出版社、2007 年）238 頁-239 頁。
 - 56) 前掲注 21 『中華人民共和国物權法积義』174 頁-175 頁。
 - 57) 前掲注 21 『中華人民共和国物權法积義』174 頁。
 - 58) 前掲注 15 『物權法（草案）参考』219 頁。また前掲注 34 張宏毅 61 頁参照。
 - 59) 条文の邦訳は注 20 参照。
 - 60) 前掲注 21 『中華人民共和国物權法积義』174 頁-175 頁。
 - 61) 崔建遠「对業主的建築物区分所有權之共有部分的具体考察」（『法律科学』、2008 年第 3 期）164-168 頁参照。
 - 62) 陳華彬『現代建築物区分所有權制度研究』（法律出版社、1995 年）。
 - 63) 前掲注 62 陳華彬 96 頁-104 頁参照。
 - 64) 前掲注 8 王利明 582 頁。
 - 65) 前掲注 61 崔建遠参照。
 - 66) 前掲注 33 高聖平 112 頁。
 - 67) 前掲注 9 陶麗琴・熊慶雲 302 頁。
 - 68) 王利明「論業主的建築物区分所有權的概念」（『当代法学』2006 年第 5 期）39 頁。
 - 69) 屈茂輝、周志芳「論業主的法律界定——兼評『建築物区分所有權司法解讀（征求意见稿）』（『政治与法律』、2009 年第 2 期）第 4 頁。
 - 70) 前掲注 47 傅鼎生「物權原理与物業管理」62 頁-63 頁。
 - 71) <http://www.shanghai.gov.cn/shanghai/node2314/node3124/node3177/node3192/userobject6ai1223.html> 上海市城市規劃管理技術規定、2009 年 12 月 23 日閲覧。
 - 72) 前掲注 9 陶麗琴・熊慶雲 303 頁。
 - 73) 万科集團（不動産大手会社、<http://www.vanke.com/main/default/AboutUs.aspx>）リスク管理部部長顔雪明「壳豆腐模型与建築物区分所有權」楊立新・劉德權主編『物權法實施疑難問題司法对策』（人民法院出版社、2008 年 4 月）285 頁-286 頁参照。

主指導教員（國谷知史教授）、副指導教員（中村哲也教授・澤田克己教授）