

特別企画 中国在住弁護士見聞録～当世上海事情

2005年9月12日

今回のテーマ： 第2回 上海の不動産事情2 ～不動産トラブル（個人編）～
上海の不動産事情3 ～不動産トラブル（企業編）～



上海の不動産事情 ～不動産トラブル（個人編）～

弊所に持ち込まれる個人的な不動産トラブル事例の中で多いのが、中国人の女性絡みのケースである。例えば、日本の中小企業の社長が、親しい関係にある若い中国人女性に、「俺の名義でマンションを購入しておいてくれ。」などと言ってマンションの頭金を預けたところ、それを持ち逃げされてしまったケース、中国人の恋人に、「結婚したいからマンションを買って。」などと言われ共有名義のマンションを購入したが、その直後に別れ話を持ちかけられるケース（共有名義のままでは日本人男性は単独で当該マンションを売却することができないため、中国人女性に泣く泣く多額のお金を支払って共有名義を単独名義にし、マンションを売却して日本に帰ることになる）、中には、中国人の恋人との共有名義のマンションを購入したはずが、実は共有名義の権利証は偽造されたもので（中国人女性は単独名義でマンションを購入）、次に日本人男性が上海を訪れた時には既にマンションは他人に売却されており、女性もどこかに失踪し居所が分からないといったケースまである。

このような被害にあった日本人男性は、必ず「中国人に騙された。」と周囲に吹聴するが、安易に人を信用しすぎる日本人男性の自業自得という面もある。実は、中国のみならずその他の大陸国家では、「騙す方は悪いが騙される方はもっと悪い。」という共通したメンタリティーを有していることを知っておかなければならない。多種多様な民族が争い合ってきた大陸では、部族のリーダーが他族に騙されて道を誤れば、その民族は滅びてしまうため、「騙される方はもっと悪い。」という価値観を有しているわけである。

もちろん、生まれた時から上海に赴任するまで島国日本で育った小職も、中国人との契約交渉を始めあらゆる場面で、「脇を締めろ！」と自分に言い聞かせている毎日である。

日本国際貿易促進協会紙上に掲載済み

上海の不動産事情 ～不動産トラブル（企業編）～

日系メーカーが中国に進出する際、まず最初に用地を選定しなければならないが、その際チェックしなければならない項目はいろいろある。

簡単に述べると、第一に、譲り受ける土地が譲渡可能な有償払下土地使用权か、譲渡者が当該土地の使用权を有しているか、当該土地を企業が希望する用途・計画に沿って使用できるかを土地使用权証書、土地譲渡契約、払い下げ契約、用地許可証等を取り寄せてチェックする。第二に、「八通一平」即ち、給水、排水、汚水、通信、電力、ガス、蒸気、熱供給の8つ（が通じている）と共に、道路及び整地がきちんと整っているか（平らになっている）を確認しなければならない（土地使用权譲渡価格が安いからと言ってすぐに飛びつくと、これらのインフラ整備を自らやらなければならない羽目になり、多額のコストがかかることになる）。第三に、2003年から開発区の整理整頓が行われ、地方の開発区から「ウェルカム、ウェルカム」との歓迎を受けて進出した日系企業が、開発区の取り潰しによって進出先を失うという事例もあり、当該開発区が正式に認められた開発区なのか否かのチェックも必要である。第四に、土地管理局から土地使用权を譲り受けた開発公司等から土地使用权を更に譲り受ける場合には、土地管理局から開発公司等への使用权譲渡契約書の存在や開発公司等が再譲渡する権利を有しているか否かをチェックする必要がある。

ところが、日系企業の場合（特に中小企業）は、中国事情をよくわかっていない本社トップが現地へ赴き、中国側と飲食を共にするなかで、「OK、OK」と先方が出す条件で簡単に調印し、後々泣きを見るという事例が多い。そこで、弊所では、契約締結のギリギリまで担当者が契約条件を詰め、本社トップは契約調印日まで登場させないように指導している（本社トップの方には叱られそうだが・・・）。それが実は、リスク回避の一番の安全策だからだ。

日本国際貿易促進協会紙上に掲載済み

【執筆者】 橋本吉文氏 高井伸夫法律事務所上海代表処 首席代表弁護士

1967年福岡生まれ。1991年早稲田大学法学部卒業。

2001年弁護士登録後、高井法律事務所入所。入所以来、中国関係法務事件にタッチし、2004年2月より高井伸夫法律事務所上海代表処に常駐。2005年4月より同代表処首席代表。「机上の議論に終始しない」をモットーに、軽快なフットワークで活躍中。04年2月上海高井倶楽部事務局長に就任。

日税グループ主催：『中国（上海・蘇州）視察ツアー』（11月16日～20日）は、高井法律事務所のご協力をいただき、企画いたしました。橋本弁護士には、現地でご同行いただきます。

中国（上海・蘇州）視察ツアーのご案内は以下のサイトをご確認ください。

<http://www.nichizei.com/tour51.html>