

宋庄画家村事件

はじめに 事件の背景

1990年代半ば頃から、北京市郊外の通州区宋庄镇では、都市近郊の田園地域に活動場所を求める芸術家たちが次々と移住し始め⁽¹⁾、それがさらに呼び水となって、全国から多くの芸術家が宋庄镇に移り住むこととなり、多くのアトリエやギャラリー、絵画や画材具ショップ、そして美術館などが林立し、「宋庄画家村」と称される中国随一の芸術文化地域を出現させることになった⁽²⁾。

移住した芸術家たちには、同地の農村家屋の持ち主から家屋を買い受けて移住したものが多くいたが、その際に同家屋の底地の使用权（＝宅地使用权）についても譲渡を受け、これを内容とする契約書を交わしていた。訴訟となった事件の証拠によれば、このような契約に基づいて、村民委員会の印章が押された「集団土地建設用地使用証」及び「建物所有権証」などが交付されていたようである。

しかし、このような互惠関係は長くは続かなかった。都市部の地価上昇と、何より宋庄镇が「画家村」として名声を博したことにより、一帯の風景は様変わりし、地価は年々上昇することになった⁽³⁾。村民は、もとより村民同士の売買に比して5倍から10倍の高値⁽⁴⁾で住居を売り払っていたのであるが、この

(1) 移住熱の高まる前の宋庄镇では、人の住まない家屋が全体の30%以上に及んでいたとされる。趙靜「誰動了我的房子？—宋庄画家村案の實地調研」現代社区2008年27頁。

(2) 同地に移住した者は、所謂芸術家だけでも2000人を超えていたとされる。中央電視台「今日說法」2008年5月10日放送での指摘。

(3) 同地域の地価については、4年間で5倍以上上昇したとされるが、本件契約締結時の北京市の平均販売価格と比べても、既に41倍もの開きがあった、とする指摘も見られる。http://news.xinhuanet.com/local/2008-03/12/content_7770292.htm（2009年12月3日最終確認）

(4) 後述のように、本件での売却価格は45000元とされている。

ような状況を目にして、虎の子の資産を売却してしまったことを次第に後悔するようになり、結果として、売り主側が売買契約の無効を主張する訴訟が、次々と提起されることとなったのである。

以下では、このような経緯により、別訴を含め２年近くを費やし、社会の注目を広く集めた代表的な事例（この事件を特に「宋庄画家村事件」として扱う記述が多い）について、その審理の経緯と結果及びこれに対する批判について概観するとともに、事件の背景と関連問題の展望についても若干の検討を加えたいと思う⁽⁵⁾。

１ 一審の経緯と判決

（１） 事実の概要

本件の被告、画家の李玉蘭（女性）は、2002年、宋庄镇辛店村に馬海涛（原告）が有する家屋⁽⁶⁾を45000円で買い受け、夫とともに移り住んだ。同家屋は原告が父から譲り受けたものであるが、購入時には２年以上も放置されていたため廃墟同然でとても住める状態ではなく、必要な補修に12万元以上を費やしたとされている。

契約の締結時には、双方が「家屋売買契約書」に署名するとともに、同村の村民委员会主任（俗称として、一般に「村長」と呼ばれる）が「公証人」となり、同契約書上に村民委員会の公印が押された上、同村民委員会が「李玉蘭の使用を認める」旨を付記した「集団土地建設用地使用証」が交付されている⁽⁷⁾。しかし、４年後の2006年、売主である馬海涛は、契約の無効と建物の引渡を求めて訴訟を提起したのである（なお、村民委員会の責任については、本件・別訴を通じて問題とされていない）。

（５） 判決文は、以下紹介する一審及び二審については中国人民大学の本科精品過程—教学案例サイト（<http://lesson.calaw.cn/article/default.asp?id=54>）に掲載されたものを参照した。別訴は中国法院ネット（<http://www.chinacourt.org/html/article/200810/22/326572.shtml>）に掲載されている。

（６） 二審判決書にあるように、馬海涛自身は売買以前にすでに北京市内に住む都市住民となっており、戸籍も都市に移していた。家屋は父の所有するものを相続したものであった。

（７） 但し、法律上土地使用权の内容変更については県の承認を得て登記することが必要であり、本件被告は土地使用权に関する登記を経っていない。

(2) 原告・被告の主張⁽⁸⁾

双方の主張は、以下のようなものであった。まず、売主である原告は、買主は宋庄镇辛店村の村民ではないから、同村の宅地を使用する権利はなく、家屋売買契約は無効でありその返還を求める、というものである。

これに対し、被告である芸術家側は、①（少なくとも）家屋についての売買契約は有効に成立している、②売主である原告は、売買契約当時、既に同村に戸籍もなく、都市住民だったのだから、原告の主張に基づくならば、原告もまた同土地の使用権を持たないことになる、③売主である原告は、違法と知りながら自ら積極的に本件売買契約を結んだのであり、契約の無効を主張することは信義に反する、といった主張を展開した。

(3) 一審判決

一審の通州区人民法院は、法律、行政法規の強制的規定に反する契約は無効である、との原則に基づき、被告は都市住民であり、農村集団経済組織構成員（≡村民）の家屋を購入することはできないから、本件売買契約は無効であるとして、90日以内に建物を明け渡すよう命じた。同時に、一審判決は原告に対し、被告夫婦が被った損失90000元余りを「補償」するよう命じている。李玉蘭はこれを不服として上訴した。

2 二審判決

二審の北京市第二中級法院は、一審の判断を支持し、契約を無効として90日以内の立退きを命じている。但し、契約が無効となった原因について、「その主な責任は農民が（売却を）後悔したことにある」として、無効により生ずる損害については、別訴を提起してその賠償を請求することができる、と判示した。

(1) 契約の有効性について

二審判決は、契約が無効とされる理由に触れ、「宅地使用权は農村集団経済組織構成員の享有する権利で、権利享有者の特定の身分に関連するものであ

(8) 双方の主張と訴訟の経緯については、陸振華「“小产权房”風暴下の画家村」深度閲読2008年3期6頁が詳しい。

て、当該集団経済組織の構成員でない者は、これを取得したり、または別の形に仮装して取得することはできない」とする。そして、原告と被告の締結した「『家屋売買契約書』の目的物は家屋だけでなく、相応の宅地使用权が含まれる」とした上で、「原審法院が、我が国の現行の土地管理に関する法律、法規、政策の規定に基づいて契約の効力について行った認定は正確」であり、契約が有効であるとする上訴人（被告）の主張は認められない、とした。

（２）「損失の賠償」について

契約の無効による「損失」について、二審判決は、建物・代価の相互返還及び価値増加部分の価額の「補償」を命ずるとともに、「売主は売却時に売却家屋及び宅地が譲渡禁止の範囲にあることを明らかに知りながら、売却後何年も経た後に家屋の違法譲渡を理由に契約の無効を主張したものであり、売主は契約の無効について主要な責任を負わなければならない」とした。また賠償の範囲については、「売主が土地の価格上昇または立退き若しくは補償により得る利益」等を「全面的に考慮して」「信頼利益の損失についての賠償を確定しなければならない」との判断を示した上で、原審では「損失」についての主張が十分でなかったとして、「賠償問題」については別途これを審理する、としている。

（３）別訴の結果

本件を受けて、李玉蘭は改めて通州区人民法院に訴えを提起し、被告馬海濤に、契約の無効による損失48万元を請求した。通州区人民法院は、係争家屋の現地調査や、不動産価格評価会社による価格の鑑定、さらに周辺での聞き取りなどを経た上で、「契約が無効となった後」「『過錯』（≡故意・過失）のある側は、これにより相手方に生じた損失を賠償しなければならない」として、前審の判断に沿って被告の「主要責任」と「賠償範囲」を認め、最終的に18万5千元余りの賠償を命じており、二審でもこの判断が維持され、確定している（但し、判決文上では、「信頼利益」の根拠または認定方法等は示されていない）。

3 分析と評釈

（１）問題の所在

本件は、農村の宅地使用权⁽⁹⁾を都市住民に譲渡することができるか、とい

う問題について、それを否定する判断として注目を集めた。そのような注目
は、都市近郊での同様の事態の蔓延という社会現象、そしてその背景にある土
地価格の高騰と土地政策の是非という意識に基づくものが多いようであるが、
ここでは本件の判決にみられた法律の適用及び論理操作の内容について分析し
た上で、その問題点について考察し、あわせて上記意識についても若干の検討
を試みることにしたい。

(2) 判決の論理的枠組み

①「集団経済組織構成員」の「身分関連性」

上記二審判決は、宅地使用权の「身分関連性」を理由に、都市住民による宅
地使用権の取得を否定している。これは、宅地使用権の社会保障的な性格づ
け、すなわち、農民とその家族は、都市居住者が受けるような医療・失業・養
老など各種社会保障を受けることができず、また都市居住者のような幅広い職
業選択も発展の余地・可能性も低い、という認識に基づいて、農民と家族の最
低限の生活の拠り所を保障するために、「同居家族（戸）」を単位として一定面
積の宅地を無償かつ無期限で提供するのだ、という位置づけによるものであ
り、関連の土地管理法の規定にも合致するものである⁽¹⁰⁾。上記判決は、この
理由づけに基づいて、宅地使用権の取得権者は当該村の「集団経済組織構
成員」（一般に当該村の「村民」を指す）に限られる、という結論を導き出し
ている。

②家屋と宅地使用権の関係

同様に、本件二審判決では、家屋の売買は必然的に底地である宅地使用権の
移転を伴うことを理由に、本件契約を無効としている。判決の他の個所を見て
も、本件契約に基づく家屋の所有権移転の有効性については論じられておら
ず、間接的・付随的に生ずる（または契約の内容に含まれる）宅地使用権の移

(9) 「宅基地使用权」（原語）については特に定義規定はみられないが、「農村村
民の住宅用地」（土地管理法63条）、「当該土地を利用して住宅及びその付属施
設を建造することができる」（物権法152条）とされるように、「農村住宅底地
使用权」という内容となっている。

(10) 「農民」は一戸あたり一つの宅地を使用することができ、その面積は地域で
定めた基準を超えてはならず、家屋の建築にあたっては郷（鎮）の土地利用総
合計画に従うものとされ、さらに譲渡または賃貸を行った者がさらなる宅地申
請を行ってもこれを許可しない（62条）

転が禁じられる以上、家屋の譲渡が有効かどうかに関わらず、本件契約は全体として無効となる、との結論が導かれたことになる。これに対し、一審は明確に、都市住民は「農村集団経済組織構成員の住宅を購入することはできない」としており、理由づけに違いが見られている。

③判決の根拠となる規定

規定上の根拠として、上記判決は、「法律、行政法規に違反する契約は無効」（契約法53条）であり、本件契約は「土地管理の法律、法規、政策の規定により」無効である、とするものであるが、具体的に何の法規に反するかについては明確に示されていない。

この点、本件判決についての評釈等を見ると、判決の根拠として「農民の集団所有の土地使用权を、譲渡、移転または賃貸により非農業建設に用いてはならない」（63条）とする土地管理法の規定を挙げるものもあるが、ほとんどの場合、1999年以来の国务院等による「政策」⁽¹¹⁾が主要な根拠とされているようである。これら各「政策」では、都市住民の宅地使用权購入と農村家屋の購入、そして農民によるこれらの譲渡が明確に禁じられており、本判決の結論を容易に導くに足る具体的な内容となっている。

（３） 判決に対する批判

①「身分関連性」への疑義

本件の各判決は、「集団経済組織構成員」以外は宅地使用权（及び住宅）を取得することはできない、ということをその主要な根拠とするが、これを批判する見解が少なからず見られる。それらによれば、1986年の土地管理法41条では、「都市の非農業戸住民」が一定の費用を負担することによって宅地使用权を取得することが明確に認められていたのであって、確かに1998年の改正を経て同条の規定は削除され、その後国务院弁公庁等の上記「政策」により都市住民への宅地使用权譲渡が明確に禁止されているものの、改正後の土地管理法、そして直近の物権法を見ても、都市住民への農村家屋の譲渡及び宅地使用权の譲渡はいずれも禁止されていない、とされる。

(11) 特に、国务院弁公庁の「土地譲渡の管理を強化し、土地投機を厳禁することに関する通知」（1999）と、国土資源部の「農村宅地管理を強化することに関する意見」（2004）、そして国务院弁公庁の「農村集団建設用地の関連法律及び政策を厳格に執行することに関する通知」（2007）がしばしば挙げられる。規定内容は上記のとおり。

また本件が正にそうであったように、都市住民が農村の家屋及び宅地使用权を相続することを禁止する法律はなく、実際に広く行われている⁽¹²⁾。さらに、相続法の規定から見れば都市住民が遺贈により家屋、ひいては宅地使用权を取得することも認められている、とする見解が見られるなど⁽¹³⁾、「身分関連性」と現状または規定とのズレ、という点に批判が集まっている。

②家屋と宅地使用权の一体性への疑義

本件の二審判決は、所謂「地随房走」（土地は家屋に従う）との理屈から、必然的に宅地使用权移転を伴う以上家屋の売買もまた無効である、との結論を導き出している。そもそも「政策」では農村の住宅購入も禁止されており、事件処理にこのような理屈が必要であったかは疑問である。これが「政策」についてわざわざ行った理由説明といったものでないとする、二審判決には、家屋自体の売買契約は有効に成立している、若しくはその有効性を一概に否定することはできない、という認識があったといえるだろう。

この結論に批判的な立場も出発点は同様であり、農民の所有物である家屋自体の売買は禁止されておらず、その根拠は憲法で認められた土地使用权譲渡と私有財産保護にある、とした上で、正に判決が言うように中国における「房地不可分」の原則⁽¹⁴⁾により、宅地使用权についても移転の効果が生じる、と主張する。

ただ、少なくとも上記各「政策」の規定を見る限り、そこでは「宅地使用权の売却（購入）」だけでなく「家屋の売却（購入）」も禁止されており、「家屋と宅地使用权の譲渡」という一体的事態を禁止する、という意識が強く、法律構成についての分析的な意識（家屋所有権と宅地使用权の関係）は感じられない。そのため、「政策」が判決の根拠であるとするれば、このような「理屈」そしてそれへの「批判」はいずれも筋違いであるということになる。

(12) 国家土地管理局の「土地権利帰属問題の確定に関する若干の意見」（1989）では、「家屋の相続により取得した宅地については、相続者が使用权を有する」と明確に規定される。

(13) 首都師範大学の杜強強副教授の指摘。http://lesson.calaw.cn/article/default.asp?id=54

(14) 中国における不動産譲渡の原則と位置付けられる。物権法146条、147条にも明確に規定されているが、146条が「房随地走」、147条が「地随房走」である。一般に、どちらがより優先されるかはあまり問題にされていないようである。

③根拠規定への疑義

本件二審判決は、法的根拠を「法律、法規、政策」に求めている。これに対しては、法律上契約が無効とされるのは「法律、行政法規の強制的規定に違反」した場合（契約法52条1項5号）であって、しかも契約法の適用に関する最高人民法院の「解釈（1）」（1999年）によれば、「行政規則」ですら根拠としてはならないとされるのだから、契約無効の根拠を「政策」に求めることは当然できない。そして、宅地使用权または家屋の譲渡が禁止される根拠は「政策」にあるのだから、本件契約を無効とする法的根拠はなく、契約は有効ということになる、との批判がなされる。

この点、確かに国务院弁公庁や国土资源部、建設部の「通知」「提示」「意見」などは行政機関の内部指示というべき形式をとるものであり、これは多くとも「規範的文書」または「行政規則」というべきもの、とする認識が多く見られる。しかし、それらは農村宅地使用权等の譲渡を禁止するもので、実質的には外部的効果を持ち、それは広く国民全般の権利の制限または義務の賦課に及ぶものであって、「行政法規」ひいては「法律」の規定すべき内容を含むものとなっている。

もちろん、「政策」での禁止はそもそも法律に基づくものである、との反論はありえようし、本件二審判決の上記のような羅列はそのような意識を反映しているものともいえる。しかし、このような二審判決における漠然とした羅列こそ、まさに契約を無効とする（すなわち家屋および宅地使用权の譲渡を禁止する）直接の根拠の弱さについての法院の懸念を如実に表すものということができらる。この点は、一審が簡単に「都市住民は農村の家屋を購入することはできない」としたことと明確なコントラストを見せており、その判断の違いは興味深い。

但し、民法通則では「民事活動は必ず法律を遵守しなければならない、法律に規定がないときは、国家の政策を遵守しなければならない」（6条）とされ（傍点は筆者による）、さらに「社会の公共の利益に反する」民事行為、そして「合法の形式で違法の目的を覆い隠す」民事行為などが広く無効とされる（58条1項7号）ことから、本件契約を無効とする根拠を「法律」に求めることも、あながち困難とは言えない。

④判決の沈黙

本件の判決には、被告側の主張について全く回答しない、という姿勢がいくつか見受けられる。例えば被告は、売主（原告）は売買契約当時すでに農民で

はなく、都市戸籍を持ち都市に居住していると主張し、それは二審判決において事実として認定されているが、そのことが売買契約の効力、そして無効とされた場合の宅地使用权の帰属先にどのような影響を及ぼすか、といった問題については、判決では全く触れられていない。

さらに、売主（原告）が現在になって契約の無効を主張することは不誠実であり、信義に反するという被告側の主張についても、このような場合に契約の無効を主張することが許されるかどうか、またその理由はなぜかについて、何ら示すことはなかった。

加えて、判決は「信託利益」の「補償」なり「賠償」なりを命じてはいるものの、この「信託利益」の範囲と計算方法はいかなるものなのか、またそれが「補償」とされる場合と「賠償」とされる場合の根拠と範囲はどのようなものなのか、といったことについては全く触れぬまま、どこからともなく一定の金額を導き出し、その「賠償」を命ずることです了としているのである。

このような、当事者の主張への無関心・無回答という状況は、中国の判決文書に往々にして見られるところであるが、これは判決の論理を不明確にし、「案例」の蓄積による紛争解決基準の形成を阻むというだけでなく、裁判に説得力を失わせ、ひいては当事者の納得と司法への信頼を大いに減ずるものと言わざるを得ない。

4 若干の検討

このように、本事件は、芸術家に金を渡して出ていってもらう、という形での決着ということになった。ところが、このような状況は、「安定第一」の「調和社会」実現を任務とする統治者側にとって望ましくないというだけでなく、「画家村」の推進と発展を目指す宋庄鎮政府にとっては、「金の生る木」を失いかねない危機的なものであった⁽¹⁵⁾。そのため、宋庄鎮の党委員会と政府は、在住芸術家の大量流出を防ぐため、上級政府・党の指示を仰ぎつつ、「一方で法院に働きかけて協調を求めるとともに、他方では村民に対して不断に思想工作を行った」⁽¹⁶⁾ のであり、このような働きかけが功を奏したか、または本

(15) 2006年には北京市が宋庄鎮の地域を市内の十大文化創造産業地区に指定し、鎮政府もアート・ビジネスの発展に向けた政策を打ち出している。趙静前掲注1・27頁参照。

(16) 趙静前掲注1・27頁。

件村民に対する27万円の賠償命令が影響してか、本件の前後に提起された訴訟は結果として和解により終結したとされている⁽¹⁷⁾。

そうすると、法院のほうも、一方では契約を「無効」としながら、他方では「無効」な契約について当事者同士の調整を仲介し、「無効」な契約により形成された状況を黙認ないし保護する、という矛盾した振る舞いに出ていたということになる。これは本件の処理に止まるものではないようで、実際に各地の法院が出している「指導性意見」「会議紀要」などには、居住状態や金銭の交付など様々な「状況に応じて」、本来「無効」の契約を「保護」するものもみられている⁽¹⁸⁾。

ここには、宅地使用权の「身分関連性」を形式上は維持しつつ、実際にはその移転を黙認し、紛争に際しては不誠実な「身分者」に不当な利得を得させない、さらにはそのような威嚇を手段として無効主張を控えさせ、社会不安を招くような土地紛争を事前に抑制する、という意識が見出される。もちろん、このようなやり方自体、「身分関連性」が名分に過ぎず、利益配分こそが問題の本質である、という認識をあらわにするものとも言えるのだが。

いずれにしても、このようなやむやの「解決」によっては、本件の根本的原因を解決するべくもなく、畢竟本件を取り巻く議論も終息するどころか、一層の深化と膨らみをもって拡大しつつある。そこに提示される問題意識は明確かつシンプルである。すなわち、公民の所有財産の処分、しかも公民間で自由意思に基づいて取り交わされた契約（村民委員会がご丁寧に「公証人」を務め、公印まで押している点別の問題も提起するものではあるが）が、なぜ無効とされるのか、それが法的な根拠によるものであるならば、それは妥当なものと言えるのか、また妥当でないならば、そのような結果を招く法・制度をどのように変えていく必要があるのか、というものである。

このような問いは、本件の処理に止まらず、また本件のような個人の宅地使

(17) 上記「今日説法」放送中での指摘。いずれも「画家」が継続して居住することとなったとされる。なお、本件でも訴訟中に和解勧誘が行われたが、結局不調となっている。

(18) 王文軍「論農村宅基地上房屋的買売—“小產權房”的另一種形式」清華法學2009年5期79頁では、上海市でこのような処理が行われていると指摘される。また、浙江省高級法院の「家屋紛争事件の審理に関する研究会紀要」（1992年）、そして鄭州市中級人民法院の「指導性意見」（2009年）も、同様の処理を規定している。「鄭州如何突破“小產權房”法律難題」（『法人』2008年11月号47頁）の記事参照。

用権譲渡にも止まることなく、自己所有財産の処分、さらには一般に自由に対する国家による制限の可否またはその根拠の当否、という問題について、各法領域を巻き込んだ広い議論を巻き起こしている。ここには、「所有権」を基礎にした権利意識が、「所有制」を基礎にした漠然たる呪縛を法的に否定しようという意図が見てとれる。本件を巡っては憲法保障・憲法訴訟をもターゲットに据えた制度改革の主張も展開されており、全体的な制度構造及び理念の再構築という意識の高まりが感じられている。