

中国ビジネス Q&A 工場立退き要請への対応について

Q 弊社は 1995 年に設立された日本企業 100% 出資の生産型企業です。弊社工場周辺地区の商業化に伴い、今般弊社に対して地元政府より正式文書による工場立退き要請がありました。これに対しどのように対応すべきでしょうか。

A 同様の事例が華東地区を中心に最近増えています。ほとんどの例が「強制立退き」ではなく、「代替地を用意しての移転要請」ですが、国土資源部制定の「国有土地使用権譲渡契約書」様式の第三章第 19 条には、社会公共利益の必要性がある場合の国家権力による強制執行権にも言及しており、企業がどうしても移転に同意せず、社会公共利益の必要性に基づく公共工事のスケジュールに支障がある場合は、当局より「強制移転立退き命令書」が発行されて、正式な争議となります。工場立退きに対する経済補償は相応に行われるのが一般的であり、地元政府との間で立退き補償金交渉を行って、地元政府が用意する代替地に工場を移転させるのか、会社を清算するののどちらかを決めた方が良いと思います。

1. 工場立退き補償金について

(1) 不動産の収容と補償に関わる根拠法令は、『国有土地上家屋の収用及び補償条例』（国务院令第 590 号、国务院 2011 年 1 月 21 日公布；以下、『補償条例』という）およびこれに基づき各地が定めた実施細則なり地方条例です。補償範囲については『補償条例』第 17 条に規定されていますが、これを踏まえて、実務上獲得可能な補償金の範囲は以下の通りとなります。つまり、土地・建物等、工場移転（または会社清算）に当たって移動不可能な資産に対する補償が基本的な補償範囲であり、移転費用や解雇する従業員への経済補償金等の費用・損失に対する補償は個別交渉となります。また、工場立退きが公示されると、同時に「撤去移転弁公室」が組織されて、通常当該「弁公室」が各企業との立退き補償金交渉の窓口となります。

- ① 土地使用権への補償
- ② 建築物、移転不可能施設等への補償
- ③ 構築物、設備等の補償
- ④ 工場生産停止による損失経済補償
- ⑤ その他の補償（緑化、道路などのインフラストラクチャー費用、従業員の再配置費用等）

(2) 工場立退きまでの具体的なステップは通常以下の通りであり、まず「撤去移転弁公室」側より提示される資産評価額に対して、その評価根拠を詳細に確認すると共に、自社側からも具体的な客観根拠を提示して補償金額と補償範囲の拡大交渉を行うことが当面の主要課題となります。また、補償金額が確定した後に移転スケジュールを含む移転方法を交渉することになりますが、会社を清算する場合には、⑥の段階では工場の住所移転ではなく清算作業を行って、その過程で立退き補償金を段階的に受領することになります。

- ① 移転意向協議書締結
- ② 第三者評価機関を共同で選定し、資産評価実施を委託
- ③ 資産評価結果に基づく立退き補償金交渉
- ④ 工場移転案（移転スケジュール）交渉
- ⑤ 工場立退き補償案確定→「撤去移転補償再配置協議書」締結

⑥ 補償金支払いと工場移転（または会社清算）の実施

⑦ 工場移転（または会社清算）完了→旧工場土地地区画の地元政府への引き渡し

(3) 表 1 は工場立退き補償金交渉結果の実例です。地元政府側からの約 41 百万元の当初オファーに対して、当社側からは主として工場移転（または会社清算）に伴って解雇が必要になる従業員への経済補償金および移設できない設備への補償金増額を要求し、従業員解雇に伴う経済補償金額の積み増しに成功し、結果として約 45 百万元の補償金で地元政府側と最終合意しました。

(4) 立退き補償金に対する企業所得税課税について、12 年 10 月 1 日以降に協議書が締結された移転案件における政策性移転に関わる移転補償等の移転収入に対しては、『2012 年第 40 号公告』に基づき企業所得税が課税されます。工場を移転させる場合には、その為の土地使用権購入費、工場建設費、生産設備購入費等が発生しますが、これら資産購入支出の税務上の処理については、旧規定では移転収入からの控除が可能でしたが、最新規定である『40 号公告』では、資産購入に関わる支出は移転収入より控除できず、正常資産としての減価償却費のみが損金算入可能となっています。（表 2）

表 1 工場立退き補償金交渉結果の実例 単位：1,000 元

	評価項目	政府評価額	当社評価額	差額	合意額
土地建築物	土地使用権	10,843	10,843	0	10,843
	建物建築物、構築物	4,261	6,958	-2,697	4,261
	建物内装工事	602	602	0	602
	樹木	152	152	0	152
	関連申請手続費	0	983	-983	0
	設計監理監督等費用	0	1,335	-1,335	0
	小計 1	15,858	20,873	-5,015	15,858
設備	移転不可能設備	7,775	11,313	-3,538	7,775
	移転可能設備	1,986	1,986	0	1,986
	配管及び溝槽	163	163	0	163
	電子設備	66	66	0	66
	小計 2	9,990	13,528	-3,538	9,990
移転補償	従業員再配置	1,024	6,172	-5,148	5,255
	生産停止補償	3,797	3,797	0	3,797
	在庫製品の輸送費	0	533	-533	0
	小計 3	4,821	10,502	-5,681	9,052
奨励金	移転奨励金	7,013	7,013	0	7,013
	異地移転補償	3,237	3,237	0	3,237
	小計 4	10,250	10,250	0	10,250
	合計	40,919	55,153	-14,234	45,150

上海華鐘投資コンサルティング有限公司 常務副総経理
能瀬 徹

表 2 立退き補償金に対する企業所得税課税

	(旧規定) 国税函〔2009〕118号	(新規定) 2012年40号公告
免税範囲	政策性移転の納税所得税額=移転収入-移転費用-移転処分資産損失-購入資産支出	政策性移転の納税所得税額=移転収入-移転費用-移転処分資産損失
購入資産減価償却	税法に基づく減価償却可	税法に基づく減価償却可
移転費用支出: 従業員再配置費用、操業停止期間の従業員給与・福利費等 移転処分資産損失: 各種資産の売却・廃業処分等の正味金額 (簿価)		

の経験上、地元政府の手配する代替地に工場を移転させるケースは少なく、これを機に立退き補償金を獲得して会社を清算し、当該工場の事業(機能)を中国内の別のグループ会社に移管・統合するケースの方がむしろ一般的と言えます。この場合の会社清算

表 3 清算前の B/S

単位: 1,000 元

借方		貸方	
流動資産	20,933	流動負債	16,628
現預金	5,437	買掛金	5,490
売掛金	6,952	短期借入金	9,374
棚卸資産	8,267	その他	1,764
貸付金	0	固定負債	0
その他未収金	277	長期借入金	0
固定資産	28,134	所有者權益	32,438
工場建屋	7,712	資本金	35,000
生産設備	14,771	(日本A社)	(35,000)
その他設備	229		
土地使用権	5,422	未処分利益	-2,562
資産計	49,066	負債・資本計	49,066

の流れは基本的に通常の会社清算(普通清算)手続きと同じですが、工場立退き補償金収入の扱いとこれに対する課税関係等、通常の会社清算とは若干異なる部分があります。これらの実務操作につき、表3の貸借対照表(清算前)の会社が地元政府より立退き要請を受け、前述1-(3)の立退き補償金を獲得して会社を清算することになったケースを前提として以下解説致します。

(1) 通常の会社清算においては、全資産を現金化して、これを原資として負債の返済と清算費用の支払いに充当されます。その過程で、土地・建物は地元開発区傘下のディベロッパー(または第三者企業)宛に土地増値税(土地売却益金額により30~60%の累進課税)の諸税を支払って売却し、上記清算前B/S上の固定資産簿価と売却額との差額が清算期間中の資産処分損益として清算期間中のP/Lに計上されることとなります。(2) 一方、立退き補償金を獲得して会社を清算する場合には、立退き補償金を清算期間中の収入として計上し、補償の対象となった固定資産については、これらを廃棄処分したのと同じ考え方で、それぞれの清算前簿価を関連損失として計上することとなります。これらの相関関係を清算期間中のP/Lにまとめると表4のようになります(資産回収率等、表4にて「(仮)」と表記したものは仮定の数値です)。また、この場合の課税関係については、固定資産を売却する訳ではないので、上記(1)の諸税は発生せず、前述1-(4)に従って、立退き補償金収入より得られる清算期間中の収益に対して企業所得税を納税することとなります。

表 4 清算期間損益

単位: 1,000 元

項目	金額	備考
(1) 立退き補償金収入	45,150	『土地徴収備蓄協議書』に基づく
(2) 資産処分関連損失	32,244	
売掛金回収損失	1,630	(仮) 1年以上の未回収残高
未収金回収損失	0	(仮) 回収率100%
在庫売却損失	2,480	(仮) 回収率70%
建物関連損失	7,712	清算前B/S簿価
固定資産関連損失	15,000	清算前B/S簿価
土地使用権関連損失	5,422	清算前B/S簿価
(3) 清算費用	6,502	
清算人員給与	192	(仮) 3人、6カ月分
清算人員社会保険	29	(仮) 上記3人分、給与の40%で計算
経済補償金	5,701	立退き補償金交渉結果より
コンサルティング費用	460	(仮) コンサルティング費用、会計監査費用
その他清算費用	120	(仮) 清算期間中の事務費、出張費
(4) 清算期間損益合計	6,405	(1)-(2)-(3)
(5) 企業所得税	961	((4)-2,562)*25%
(6) 清算期間最終損益	5,444	(4)-(5)

(注) ①企業所得税額の算出において、上記損失は全て損金算入可能と仮定する。②税務上の(相殺可能な)累損は会計簿価と同一と仮定する。

2. 工場立退きを機に会社清算する場合

通常の会社清算(普通清算)手続きは、株主の清算決議に基づき、これを従業員に公示して、従業員を解雇(労働契約を終了)した後、清算組を組織して会社の資産と負債の処理を行い、これが完了した時点で会計監査と税務監査を受けて、税務監査結果に基づき未納税金の精算を行って清算剰余金を確定させ、清算剰余金の株主への分配を行って、会社登記(工商登記)の抹消、銀行口座の閉鎖という流れが進められます。地元政府より工場立退きを要請された場合、弊社のこれまで

3. その他

公文書の公示に基づく工場立退き要請ではなく、環境規制の強化等の要因により工場立退き可否を地元政府より打診され、これに呼応して自主的に工場を移転させる(または、会社を清算する)場合でも、政府主導での工場立退きということでもとまれば上記を参照に土地・建物に対する補償金を得ることも可能な場合がありますので、その方向で地元政府と交渉することも一案です。また、レンタル工場を賃借して操業している場合、地元政府からの立退き要請を受けても補償金を得るのはレンタル工場の家主であり、家主側は、通常、賃借側に対して工場賃貸借契約の期限に契約を延長しないという措置を採るので、賃借側企業が直接に補償金を得ることは無く、家主と交渉して移転費用の一部を家主が得る補償金の中から援助してもらう程度に止まります。