

住宅法及び不動産事業法の改正

過去10年において、2つの法律の可決が、特に、ベトナムにおける不動産法規の発展上重要なマイルストーンとなった。2005年11月29日に国会で可決された住宅法第56/2005/QH11号（旧住宅法）と2006年6月29日に国会で可決された不動産事業法第63/2006/QH11号（旧不動産事業法）のことであり、これら2つの法律が共に、ベトナムにおける不動産取引に関するより透明な規制の枠組みに寄与してきた。しかし、不動産事業の更なる発展を求める市場の要求の高まりと共に、旧不動産事業法及び旧住宅法の改正が必要となった。

そのため、2014年11月25日、国会は不動産事業法第66/2014/QH13号（改正不動産事業法）と住宅法第65/2014/QH13号（改正住宅法）を可決した。これらは、旧不動産事業法と旧住宅法に取って代わる形で2015年7月1日より施行されている。

これら2つの法律に規定される重要な変更点について以下に記載する。

A. 改正不動産事業法

不動産事業及び不動産サービス事業

「不動産サービス事業」という定義から「不動産事業」という一般性の高い定義への変更があるが、改正不動産事業法ではこれらの事業の範囲が維持されている。具体的には、

(i) 不動産事業とは、利益を創出する目的で以下のいずれかの不動産に関する活動を行うために投資資本を支出することをいう。

- 不動産を販売又は譲渡するために行う不動産の建築、購入又は譲受け
- 不動産のリース、サブリース又は割賦販売（所有権留保付）。¹

(ii) 不動産事業は、以下のいずれかのサービスから成る不動産サービス事業も含む。²

- 不動産の仲介
- 不動産取引所
- 不動産コンサルタント
- 不動産管理。

¹ 住宅又は建物の割賦販売（所有権留保付）とは、不動産取引の一形態であり、賃借人が割賦販売契約に基づくリース料金を全額支払った後、賃借人が現在割賦販売（所有権留保付）の対象である住宅又は建物の所有者となるものである。

² 改正不動産事業法第60条。

不動産事業を行う企業に適用される条件

改正不動産事業法に基づく不動産事業を行う企業に関する条件は、以下のもので構成される。³

- (i) 企業又は協同組合の設立
- (ii) 最低 200 億ドン（約 100 万米ドルに相当）の法定資本の保有（現在の最低額である 60 億ドンよりも巨額になる）。

上記の 2 つの条件は、異常に小規模な不動産の販売、譲渡、リース又は割賦販売（所有権留保付）を行う組織、世帯及び個人には適用されないことに留意されたい。かかる例外については政府が明確な説明をするだろう。これが意味するのは、改正不動産事業法において、小規模の不動産の販売、譲渡及びリースにのみ従事している企業の活動と、財産ディベロッパーの活動とが区別されるということである。

しかし、改正不動産事業法では、住宅、新都市及びインフラプロジェクトのディベロッパーに適用される定款資本（又は自己資本）対投資資本（自己資本と負債）の比率についての規定はなくなった。旧法下では、かかるディベロッパーは、総投資資本の 15%又は 20%以上の定款資本（財産プロジェクトの種類による。）を有していなければならない。

許可される不動産事業の範囲

改正不動産事業法では、内国企業及び個人（**内国法主体**）、外国に定住するベトナム人（**外国定住ベトナム人**）及び外資系企業（**非内国企業**）に適用される許可される事業活動の範囲（特に、サブリース用の住宅及び建物に関する事業活動）が区別されている。

具体的には、内国企業は、以下の形態の不動産事業活動を行うことができる。⁴

- (i) 販売、リース又は割賦販売（所有権留保付）用の住宅及び建物を購入する
- (ii) サブリース用の住宅及び建物をリースする
- (iii) 国家から割り当てられた土地の場合、販売、リース又は割賦販売（所有権留保付）用の居住用住宅の建築に投資する、土地法に従って販売用に土地を区画割りして土地使用権を譲渡する、並びに技術的インフラに付帯する土地使用権を譲渡する目的で墓地及び墓碑の技術的インフラの建築に投資する
- (iv) 国家からリースされた土地の場合、リース用の居住用住宅の建築に投資する、並びに販売、リース又は割賦販売（所有権留保付）のための居住用住宅以外の住宅及び建物の建築に投資する
- (v) 国家から土地使用権を認められた土地の場合、販売、リース又は割賦販売（所有権留保付）の目的で住宅及び建物の建築に投資する
- (vi) 販売、リース又は割賦販売（所有権留保付）のために組織、家族世帯又は個人から譲り受けた土地上の住宅及び建物の建築に投資する
- (vii) 土地の使用目的を厳守したリースのために、組織、世帯又は個人からリースされた土地上の住宅及び建物の建築に投資する
- (viii) 販売、リース又は割賦販売（所有権留保付）用の住宅及び建物を建築するために投資家から不動産プロジェクトの全部（又は一部）を譲り受ける
- (ix) 技術的インフラが存在する土地を譲渡又はリースする目的で技術的インフラの建築に投資するために組織、世帯又は個人から土地使用権を譲り受ける又はリースする

旧不動産事業法と比べて、改正不動産事業法では、外国定住ベトナム人及び非内国企業が従事することができる事業活動の範囲に活動が追加されている。具体的には、外国定住ベトナム人は、以下の形態の不動産事業活動を行うことができる。⁵

³ 改正不動産事業法第10条。

⁴ 改正不動産事業法第11.1条。

⁵ 改正不動産事業法第11.2条。

- (i) サブリース用の住宅及び建物をリースする
- (ii) 国家からリースされた土地の場合、リース用の居住用住宅の建築に投資する、並びに販売、リース又は割賦販売（所有権留保付）のための居住用住宅以外の住宅及び建物の建築に投資する
- (iii) 土地の使用目的を厳守したリースのために、組織、世帯又は個人からリースされた土地の住宅及び建物の建築に投資する
- (iv) 販売、リース又は割賦販売（所有権留保付）用の住宅及び建物を建築するために投資家から不動産プロジェクトの全部（又は一部）を譲り受ける
- (v) 販売、リース又は割賦販売（所有権留保付）のために国家から割り当てられた土地の居住用住宅の建築に投資する
- (vi) 土地の使用目的を厳守した取引のために、工業団地、工業地帯、輸出加工地区、ハイテク地区又は経済特区における譲渡又はリースされた土地の住宅及び建物の建築に投資する

非内国企業は、以下の形態の不動産事業活動を行うことができる。⁶

- (i) サブリース用の住宅及び建物をリースする
- (ii) 国家からリースされた土地の場合、リース用の居住用住宅の建築に投資する、並びに販売、リース又は割賦販売（所有権留保付）のための居住用住宅以外の住宅及び建物の建築に投資する
- (iii) 販売、リース又は割賦販売（所有権留保付）の目的で住宅及び建物を建築するために投資家から不動産プロジェクトの全部（又は一部）を譲り受ける
- (iv) 販売、リース又は割賦販売（所有権留保付）のために国家から割り当てられた土地の居住用住宅の建築に投資する
- (v) 土地の使用目的を厳守した取引のために、工業団地、工業地帯、輸出加工地区、ハイテク地区又は経済特区におけるリースされた土地の住宅及び建物の建築に投資する

不動産取引所

旧不動産事業法の下では、不動産事業を行う者は、不動産取引所を通じて不動産を販売又はリースせねばならない。⁷ 同法が施行されてから9年の間に不動産取引所を通じた取引の義務が証明したことは、企業にとって不必要で費用がかかるということである。そのため、改正不動産事業法では、不動産取引所を通じた不動産の販売及びリースの義務が適用されることはない。

将来形成される不動産

建築中のためまだ使用できる状態にない住宅及び建物は、将来形成される不動産（**将来形成不動産**）としても知られている。改正不動産事業法の下では、不動産事業プロジェクトの投資家は、将来形成不動産を販売、リース及び割賦販売（所有権留保付）することができる。⁸

旧不動産事業法により将来形成不動産の販売が認められている⁹が、かかる取引に関する法的根拠もしくはメカニズム又は自らの誓約に反したディベロッパーから住宅を購入した者の保護を提供する追加の法規はない。

将来形成不動産の条件

この課題に対処するため、改正不動産事業法において、強化された住宅購入者保護並びにディベロッパーに適用されるより大きな責任及び要件に関するより明確な根拠が提供されている。具体的には、ディベロッパーは以下の将来形成不動産に関する条件を充足せねばならない。¹⁰

⁶ 改正不動産事業法第 11.3 条。

⁷ 旧不動産事業法第 22.2 条。

⁸ 改正不動産事業法第 11.3 条。

⁹ 旧不動産事業法第 14.1 条。

¹⁰ 改正不動産事業法第 55 条、第 56 条及び第 67 条。

- (i) 関連国家機関の承認を受けた適格な土地使用権証書、プロジェクトのファイル及び設計プランを有していること
- (ii) (必要な場合) 適格な建築許可を有していること
- (iii) 承認されたプロジェクトのスケジュールに沿った技術的インフラの建設の完成を確認する文書、アパート又は住居機能を有する多目的建物である将来形成不動産に関する建物の基礎の建築の完成を確認する覚書。

販売条件

住宅である将来形成不動産の販売又は割賦販売（所有権留保付）を行う前に、

- (i) 投資家は、かかる住宅の販売／割賦販売（所有権留保付）の条件が充足された旨の通知を自治体の住宅を管理する国家機関へ送付せねばならない
- (ii) 販売及び割賦販売（所有権留保付）は、購入者に住宅が引き渡される時までを保証契約の期間として、ベトナム国家銀行によりあてがわれる適格な商業銀行（**保証銀行**）によって保証されなければならない。よって、ディベロッパーが誓約したスケジュールどおりに将来形成不動産を購入者に引き渡さなかった場合、保証銀行は、かかる購入者の要求に応じて、販売契約及び保証契約に従って購入者からディベロッパーに支払われた前払金を払い戻さねばならない。

支払

支払は、以下に留意した分割払いで行わねばならない。

- (i) 初回の支払は契約価額の **30%**を超過してはならない
- (ii) その後の支払は承認されたプロジェクトのスケジュールに従って行うものとする
- (iii) 将来形成不動産の引渡前は、支払は、販売者が内国法主体である場合は契約価額の **70%**を、販売者が非内国企業である場合は契約価額の **50%**を超過してはならない
- (iv) 土地使用権及び土地に付帯する資産の所有権の証明書が購入者に発給される前は、支払は契約価額の **95%**を超過してはならない。

所有権証明書の発給申請

ディベロッパーが引渡後に購入者のための所有権証明書の発給申請を遅滞するのを回避するため、購入者へ住宅又は建物が引き渡された日から **50** 日以内に、関連国家機関から土地使用権並びに居住用住宅及び土地に付帯するその他の資産の所有権の証明書（単独住宅所有権証明書）が購入者へ発給されるように手続きを行わねばならない。但し、購入者又は割賦販売（所有権留保付）の購入者が書面によりかかる手続を自ら行うことを要求する場合を除く。

不動産プロジェクトの部分的譲渡

改正不動産事業法における重要な変更の一つは、以下の条件が充足されてからプロジェクトの譲渡について首相（**首相**）又は関連する省人民委員会（**省人民委員会**）から承認を得ねばならないという、現行法下では不明瞭なものである、ディベロッパー間のプロジェクトの部分的譲渡に関するものである。

- (i) 管轄国家機関によりプロジェクトが承認されており、かつ、**1/500** の規模のプロジェクトの詳細な区画区分又は用地全部の区画区分が既に承認されていること。
- (ii) プロジェクト（又はプロジェクトの譲渡対象部分）の補償又は用地の一掃作業が完了していること。インフラ建設のための投資プロジェクト全体の譲渡に関して、技術的インフラ施設の建築を、承認されたプロジェクトのスケジュールに対応させて完了しなければならない。
- (iii) 土地使用権に関して何らの紛争もなく、かつ、プロジェクトが判決執行により制限されていないこと。
- (iv) 土地使用権に関する紛争、土地の撤回、徴発の対象でないこと。
- (v) 譲渡対象であるプロジェクトの全部（又は一部）につき、譲渡人である投資家が既に土地使用権証書を有していること。

- (vi) 不動産プロジェクトの全部（又は一部）を譲り受ける投資家は、不動産企業であり、適当な財力を有し、また、プロジェクトのスケジュール及び内容に従いながら法律に従って投資、建築及び事業を継続的に実施することを請け負わねばならない。

プロジェクトを非内国企業に譲渡する場合、譲渡人は国家に土地を返還するという追加手続きを取らねばならず、その後譲受人に土地が割り当てられる又はリースされることに留意されたい。

これらの改正不動産事業法上の新しい規定は、投資及び M&A、再編中のプロジェクト並びに財産開発プロジェクトの購入者のために強化される保護のための道を切り開くことによる不動産市場の活性化の促進のために提案されたものである。

B. 改正住宅法

改正住宅法には、住宅市場に重大な影響を及ぼす大きな変更が 2 つある。国外の者による住宅所有に関する緩和と、住宅販売に関する要件である。

ベトナムにおける国外の者による住宅の所有

住宅を所有できる者

旧住宅法と同様に、改正住宅法では、住宅を所有する資格を有する者を、内国の組織、世帯及び個人（**ベトナム法主体**）、外国定住ベトナム人並びに適格な外国の個人及び組織（**外国法主体**）の 3 つのカテゴリーに分類している。

旧住宅法と比べて、改正住宅法では、ベトナムにおける住宅の所有に関して新たな有利な条件が規定されており、当該条件は、特に、外国定住ベトナム人及び外国法主体に適用される。具体的には、

- (i) ベトナムへの入国を許可された全ての外国定住ベトナム人は、住宅を所有することができる。外国に居住する適格なベトナム人にも、これからは、内国の個人、世帯及び組織と同じ権利義務が付与されるとされている¹¹
- (ii) ベトナムにおける外国法主体による共同住宅一戸の購入及び所有に関する国会決議第 19/2008/QH12 号（**決議 19**）に基づく試験的計画は、予想とは異なる結果に帰結し、外国法主体のために住宅市場が改善されることはなかった。改正住宅法では、外国法主体がベトナムに住宅を購入し所有する条件を緩和することで、この課題に対処している。したがって、外国法主体は、ベトナムに住宅を所有するために、前より少ない条件を充足すれば足りる。具体的には、以下の者が住宅を所有することができる¹²
- (1) 関連財産プロジェクトによる住宅の建築投資をする外国法主体（**外国投資家**）
 - (2) 外国投資家以外の、非内国企業、外国企業の支店、駐在事務所、外国投資基金及びベトナムで活動している外国銀行の支店（**外国組織**）
 - (3) 外国投資家以外でベトナムへ入国できる外国の個人で、外交、領事特権及び免責を享受する対象者ではない者（**外国人**）
- (iii) 外国投資家が、内国の個人、世帯及び組織に適用されるものと同じ住宅所有者の権利義務を有することができることに留意されたい。但し、リースされた土地に住宅を建築する場合はこの限りではなく、その場合、外国投資家は、かかる住宅をリースする権利のみを保有することができる。

外国法主体が所有できる住宅

決議 19 によって外国法主体が共同住宅一戸のみを所有することができたのに対し、改正住宅法の下では、外国法主体は、住宅プロジェクトにおける共同住宅及び個別の住宅（例えば、別荘、連結住宅）（**個別住宅**）を含む全ての種類の商業住宅を所有することができる。¹³

¹¹ 改正住宅法第10条及び第11条。

¹² 改正住宅法第159.1条。

¹³ 改正住宅法第161.2条。

所有権の存続期間

ベトナム法主体と同様に、外国定住ベトナム人も、安定的かつ長期的な住宅所有権を享受することができる。

しかし、外国人は、住宅の所有権証明書の発給を受けた日から50年までしか住宅の所有を許可されない。実際の期限は所有権証明書に記載され、法律により認められる場合はこれを延長することができる。ベトナム国民と結婚した外国人は、ベトナム国民に適用されるものと同じ権利義務と共に無期限に住宅を所有することができる。

外国組織は、その投資証明書又はベトナムにおける活動許可書に記載された期限を超えない期間住宅を所有することができる。¹⁴

外国組織及び外国人が所有できる住宅の数に関する条件

外国組織及び外国人が所有できる共同住宅の数は、共同住宅の一つの建物内のアパートメントの数の30%を超えてはならない。

外国組織及び外国人が所有できる個別住宅の数は、一つの坊級（ベトナム語で *cap Phuong*）行政単位と同等の人口の一つの区域内において250軒を超えてはならない。

所有権

外国定住ベトナム人は、ベトナム法主体のものと同じ所有権を有することになる。例えば、外国定住ベトナム人は、居住用財産を売却する又は抵当に入れることが認められる。

また、外国人は、住宅をリースに出す前、関連国家機関にリース取引のことを通知し、適用法に従って関連する税金を支払わねばならないことを除いて、内国の個人のものと同じ所有権を有する。

外国組織は、その従業員の住居としてその住宅を使用することしかできず、事務所使用その他の目的のために住宅をリース又は使用することは認められていない。

居住用住宅の購入に関する支払

外国法主体による住宅取引を管理する目的で、改正住宅法では、購入及び割賦販売（所有権留保付）に関する全ての支払がベトナムの認可された与信組織を通じて行われることが厳しく要求されている。

住宅に関する取引

住宅プロジェクト

実際には、投資家は、概して、住宅のためだけでなく、公園、商業センター、事務所等の多目的使用のために不動産プロジェクトを展開する。改正住宅法には、同法の対象となる住宅プロジェクトの明確な定義が規定されており、それは以下で構成されている。

- (i) 独立住宅又は住宅群に関する新築又は改築プロジェクト
- (ii) 農村地区における技術的インフラ及び社会的インフラを備えた住宅に関する建設プロジェクト
- (iii) 住宅用地が確保された都市の建設プロジェクト又は多目的使用財産プロジェクト
- (iv) 住居及び商業利用を含む多目的使用のための建築工事に関する建築プロジェクト。

住宅取引の条件

旧法下では、住宅取引の対象とするために、居住用財産は、所有権証明書がなくてはならず、かつ、何らの紛争、差押え（もしくはその他の取得）又は何らの移転もしくは取壊しの決定の対象であってもならない。

しかし、現在の住宅市場を促進するために、改正住宅法では、とりわけ以下の住宅取引を行う条件から「所有権証明書」が除外されている。

¹⁴ 改正住宅法第161.2条。

- 将来形成される住宅の販売及び抵当権設定
- 住宅のリース
- 住宅開発プロジェクトにおいて建築された商業住宅（ディベロッパーから引き渡される住宅で所有権証明書が発給されていないものを含む。）の売買契約の移転。¹⁵

この様に、この新しい規定が、所有権証明書の発給がたいがい関連許可機関及び／又はディベロッパーにより遅滞されるのを考慮した上で、購入者にベトナムの商業住宅を購入するインセンティブを提供していることに留意されたい。

住宅の抵当

改正住宅法下では、ディベロッパーは、住宅開発のための借入れの担保としてベトナムで活動している与信組織のために住宅プロジェクト又はプロジェクト用地上の住宅に抵当権を設定することができる。また、改正住宅法では、将来形成住宅の購入者／所有者が借入れの担保として与信組織のために将来形成住宅に抵当権を設定することも認められている。¹⁶

但し、ディベロッパー及び住宅購入者の両方によって一つの財産に重複して抵当権が設定されることを回避するため、改正住宅法において、購入者とディベロッパーの与信組織が別段の合意をする場合を除き、購入者との間で住宅に関する売買契約を締結する前に、ディベロッパーは、当該住宅に設定した自らの財産プロジェクトの抵当権を外さねばならないことが明白に要求されている。

共同住宅

改正住宅法には、共同住宅の建物について建築工事の等級及び関連省級機関による品質査定の結論に基づいて決定される使用期限に関する規定がある。使用年限が満了したら、関連省級機関が、共同住宅の建物の品質を査定する。共同住宅の建物がまだ使用に適している場合、共同住宅の建物の所有者は、査定の結論に示された期限に従って当該建物の使用を続けることができる。共同住宅の建物が使用に適さなくなっている場合は当該建物は取り壊される。

ベトナムでは様々な産業において外国投資への関心が高まっているため、不動産事業及び外国投資家による住宅所有に課される条件の緩和要求が強まっている。外国不動産投資家はベトナムの投資環境の将来を楽観しており、2つの新しい法律の可決をもって、投資家はベトナムが提供する数々の投資機会を引き続き得ることができる。

フレイザー法律事務所

¹⁵ 改正住宅法第118条。

¹⁶ 改正住宅法第147条。

ホーチミン市

ベトナム、ホーチミン市
1区、ドンコイ通り 235
ザ・メトロポリタン、15階、1501号室
電話：+84 8 3824 2733

電子メール：legalenquiries@frasersvn.com

ハノイ

ベトナム、ハノイ
ホアンキエム区、リトゥオンキエット通り 83B
パシフィックプレイス、12階、1205号室
電話：+84 4 3946 1203

ウェブサイト：www.frasersvn.com

本記事は、対象事項に関する要約を提供するにとどまるものであり、本記事につきフレイザー法律事務所は何らの責任を負うものではありません。

本記事は、法律その他の専門家の意見に代わるものとして執筆されたものでも、そのようなものとして依拠されるべきものでもありません。