



## ベトナム: 土地法に関する政令 148 号の重要ポイント

執筆者: 大矢 和秀, Vu Le Bang, Cao Tran Nghia

2013 年土地法の効力発生日(2014 年 7 月 1 日)以来、ベトナム当局は、土地法の施行を促進するために、13 の政令、48 の通達及び合同通達を制定している。しかし、6 年以上が経過した今も、その施行には多くの困難な問題が残されている。このような障害の解決に向けて、ベトナム政府は、2020 年 12 月 18 日付の政令 148/2020/ND-CP 号(土地法の実施に関する詳細規定を定めるための、複数の政令に対する改正及び補足)(以下「**政令 148 号**」という。)を制定し、2021 年 2 月 8 日にこれが施行された。以下、政令 148 号のいくつかの注目すべき点について、説明する。

### 1. プロジェクト候補地内の小規模な公有地区画に対する解決策

#### (a) 現 状

住宅法の下では、投資家が土地を適法に使用する権利を有する場合には、投資法に基づく承認手続により、商業用住宅プロジェクトの投資家の選定が行われる。

しかし、住宅プロジェクトの候補地には、しばしば複数の異なる利用目的の土地(一般に、約 10%が宅地、80%が農地、そして 10%が、国家が管理する、道路、運河(農地内運河を含む)及び堤防)が含まれていることから、投資家は、土地を適法に使用する権利を得るにあたり、派生する様々な困難に直面する。また、市街地の住宅プロジェクトにおいても、道路、路地、その他の様々な公有地があることから、そうした「複数の異なる利用目的の土地」が含まれる。これらの小規模な公有地区画(以下「**小規模公有地区画**」という。)は、当局により管理されており、投資家は、土地使用権の競売又は入札により、これらの小規模公有地区画を取得することが義務付けられている。しかし、小規模公有地区画は、将来的なプロジェクトのごく一部のみを占めることから、法律に詳細な指針が存在しない政令 148 号が制定される以前の状況下では、当局の小規模公有地区画の取扱いには一貫性がなく、そのために、プロジェクトの実施のための投資家承認がしばしば停止又は遅滞していた。

#### (b) 変更点

政令 148 号は、小規模公有地区画の取扱いに必要とされる詳細な指針を定めている。

本ニューズレターは法的助言を目的とするものではなく、個別の案件については当該案件の個別の状況に応じ、日本法又は現地法弁護士の適切な助言を求めて頂く必要があります。また、本稿に記載の見解は執筆担当者の個人的見解であり、当事務所又は当事務所のクライアントの見解ではありません。

原則として、小規模公有地区画は、公共目的への供用が優先される。かかる区画を公共の用に供することができない場合には、当局は、一定の条件を満たせば、当該区画に隣接する土地の利用者に当該区画を割当て又は賃貸することができる。かかる条件には、土地が分筆のために法律上必要とされる最低限の面積未満であること、紛争や訴訟の対象となっていないことなどが含まれる。

小規模公有地区画を使用しようとする隣地の利用者が二名以上いるときは、当該小規模公有地区画の割当て又は賃貸を競売により行う。

注目に値するのは、隣地の利用者のみが小規模公有地区画を取得する資格を有することである。このため、当局は、上記の条件が満たされている限り、小規模公有地区画及びその周辺で実施されるプロジェクトの開発者に対して、小規模公有地区画を割当て又は賃貸することがより容易となる。

この変更により、投資家が、小規模公有地区画の土地所有権を円滑に取得することが可能となり、商業用住宅プロジェクトの正式な開発者となることが促進されることが期待される。

## 2. 販売目的での土地の分筆に対する制限

### (a) 現 状

販売目的での土地の分筆は、その時々ベトナムの法律により、異なる取扱いがなされてきた。2004年には、首相は販売目的での土地を分筆することを禁止していたが、2007年以降は、一部の都市及び指定地域においてのみ禁止されることとなった。土地法の詳細を定める政令 43/2014/ND-CP号(以下「政令 43号」という。)の効力発生日である2014年7月1日以降、販売目的での土地の分筆に対する制限は緩和され、ハノイやホーチミン市などの都市部の高度に発展した地域においてのみ禁止されることとなった。

しかし、実際には、政令 43号の発効後も、以下二つの理由により、長年にわたり、販売目的での土地の分筆から多くの問題が生じてきた。第1に、地方の人民委員会は、管轄管理当局として、投資家による土地の分筆を適切に管理・監督することができていないこと、第2に、規制の無い土地区画の分筆によって、都市計画と整合的でない住宅や組織化されていない都市地域が建設されていることである。

### (b) 変更点

政令 148号は、土地の分筆が認められない区域を拡大することにより、販売目的での土地の分筆をより制限しており、現在では、ほとんどすべての省の都市における都心部の大部分が当該区域に含まれている。

さらに、省の人民委員会は、プロジェクトが実施される前に、販売用又は販売・賃貸用の住宅を建設し、分筆された土地の使用権を移転することが許可されている地域を公表する責任を負うようになった。

したがって、土地を分筆販売する住宅投資プロジェクトに関心を持つ投資家は、政令 148号の新しい規則に従って、開発の可能性のある区域を慎重に検討する必要がある。

## 監修者

本ニュースレターの内容に関するお問い合わせにつきましては、こちらの E-mail にお寄せください。

[na\\_vnnl@eml.nishimura.com](mailto:na_vnnl@eml.nishimura.com)



ヴレバン  
[Vu Le Bang](#)

西村あさひ法律事務所 ホーチミン事務所 パートナー

ホーチミン事務所のベトナムパートナーとしてベトナムプラクティスを主導。インバウンド投資案件、一般企業法務、M&A、コンプライアンス、不動産および建設、労働法務に精通している。キャピタルマーケット、プロジェクトファイナンス、インフラ、エネルギー案件にも多数関与。

ソウル、ホーチミンシティのロゴス法律事務所および多国籍企業での執務経験を有する。

2007年にベトナム社会主義共和国弁護士登録。



ハーホアン ロック  
[Ha Hoang Loc](#)

西村あさひ法律事務所 ホーチミン事務所 パートナー

ホーチミン事務所のベトナムパートナーとしてベトナムプラクティスを主導。国営企業への戦略投資ほか M&A 分野における豊富な経験を有するほか、規制が厳しい業種である銀行、製薬、不動産、エネルギー分野における M&A その他取引にも多数関与。

Mayer Brown JSM(ベトナム)や Allens Arthur Robinson(ベトナム)での執務経験を有する。

2008年にベトナム社会主義共和国弁護士登録。

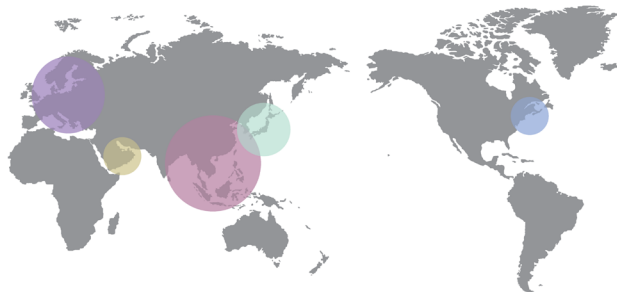


おおや かずひで  
[大矢 和秀](#)

西村あさひ法律事務所 パートナー弁護士 ホーチミン事務所代表

2004年弁護士登録。2013年ベトナム外国弁護士登録。2014年よりホーチミン日本商工会労働雇用委員会(現ホーチミン日本商工会議所法務・労務委員会)委員を務める。ベトナムにおける労働法務を含めた一般企業法務、不動産、インフラ、エネルギー、ファイナンス、M&A 等幅広い案件に携わる。

西村あさひ法律事務所では現在、  
国内外に 18 の拠点を設けています。



## 東京

東京都千代田区大手町1-1-2 大手門タワー 〒100-8124

Tel 03-6250-6200 Tel 03-6250-7210 (弁護士法人西村あさひ法律事務所 主事務所)

## 名古屋

Tel 052-533-2590  
社員 藤井宏樹

## 大阪

Tel 06-6366-3013  
社員 白杵弘宗  
井垣太介  
廣田雄一郎  
伴真範

## 福岡

Tel 092-717-7300  
社員 尾崎恒康  
高木謙吾  
舞田靖子

## バンコク

Tel +66-2-126-9100  
E-mail info\_bangkok@nishimura.com  
共同代表 Chavalit Uttasart  
小原英志  
Jirapong Sriwat

## ジャカルタ \*1

Walalangi & Partners  
Tel +62-21-5080-8600  
E-mail info@wplaws.com  
執行パートナー Luky Walalangi  
Rosetini & Partners Law Firm  
Tel +62-21-2933-3617  
E-mail info\_jakarta@nishimura.com  
パートナー 町田憲昭

## ヤンゴン

Tel +95-1-8382632  
E-mail info\_yangon@nishimura.com  
代表 湯川雄介  
副代表 今泉勇

## 北京

Tel +86-10-8588-8600  
E-mail info\_beijing@nishimura.com  
首席代表 中島あずさ  
代表 志賀正帥

## 上海

Tel +86-21-6171-3748  
E-mail info\_shanghai@nishimura.com  
首席代表 野村高志  
代表 東城聡  
木下清太

## シンガポール

Tel +65-6922-7670  
E-mail info\_singapore@nishimura.com  
共同代表 山中政人  
宇野伸太郎  
パートナー 佐藤正孝  
煎田勇二  
Ikang Dharyanto

ご案内:シンガポール法律事務所であるBayfront Law LLCとのNishimura & Asahi-Bayfront Law Allianceにより、シンガポール法を含んだリーガルサービスを提供しております。

## Okada Law Firm(香港) \*2

Tel +852-2336-8586  
E-mail s.okada@nishimura.com  
代表 岡田早織

## ニューヨーク

Nishimura & Asahi NY LLP  
Tel +1-212-830-1600  
E-mail info\_ny@nishimura.com

執行パートナー 山口勝之  
副執行パートナー 清水恵  
パートナー 辰巳郁  
浦野祐介

## ドバイ

Tel +971-4-386-3456  
E-mail info\_dubai@nishimura.com  
カウンセラー 森下真生

## フランクフルト

Nishimura & Asahi Europe  
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
Tel +49-(0)69-870-077-620

## デュッセルドルフ

Nishimura & Asahi Europe  
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
Tel +49-(0)211-5403-9512

E-mail info\_europe@eml.nishimura.com

共同代表 石川智也  
Dominik Kruse

## ハノイ

Tel +84-24-3946-0870  
E-mail info\_hanoi@nishimura.com  
ベトナム事務所統括 小口光  
代表 平松哲

## ホーチミン

Tel +84-28-3821-4432  
E-mail info\_hcmc@nishimura.com  
ベトナム事務所統括 小口光  
代表 大矢和秀  
Vu Le Bang  
Ha Hoang Loc

## 台北

西村朝日台湾法律事務所  
Tel +886-2-8729-7900  
E-mail info\_taipei@nishimura.com  
共同代表 孫櫻偉  
張勝傑

\*1 提携事務所 \*2 関連事務所

当事務所のアジアプラクティスは、日本とベトナム、インドネシア、シンガポール、フィリピン、タイ、マレーシア、ラオス、カンボジア、ミャンマー、インド、中国、台湾、香港、韓国等を含むアジア諸国との間の、国際取引を幅広く取り扱っております。例えば、一般企業法務、企業買収、エネルギー・天然資源関連、大型インフラ、プロジェクト・ファイナンス、知的財産権、紛争処理、進出および撤退等の取引について、同地域において執務経験のある弁護士が中心となり、同地域のビジネスおよび法律実務を熟知した、実践的なリーガルサービスの提供を行っております。本ニュースレターは、クライアントの皆様のニーズに即応すべく、同地域に関する最新の情報を発信することを目的として発行しているものです。