

執筆者:

[E-mail](#) [大矢 和秀](#)

[E-mail](#) [ヴ・レ・バン](#)

[E-mail](#) [カオ・チャン・ギア](#)

不動産事業法の施行日(2015年7月1日)以降、ベトナム当局は、不動産事業法の一部の規定の施行に関する政令第76/2015/ND-CP号(以下「政令76号」という。)を始め、その実施を強化するために様々な法律文書を発出してきた。しかし、昨年、不動産事業法及び投資法が改正されたことにより、これらの法律と政令76号との間に齟齬が生じることとなった。

そこで、政府は、2022年1月6日に政令第02/2022/ND-CP号(以下「政令02号」という。)を発出した。政令02号は、政令76号に替わり、2022年3月1日から施行される。

本ニューズレターでは、政令02号の注目すべきポイントを紹介する。

## 1. 不動産事業の条件の改定・明確化

不動産事業法の改正に伴い、不動産事業会社の満たすべき法定最低資本金制度(従前は200億ベトナムドン(約1億円相当)とされていた。)が廃止された<sup>1</sup>。政令02号は、当該改正との一貫性を保つため、政令76号の関連規定を削除している<sup>2</sup>。

土地法及びその下位規則に基づき、不動産開発プロジェクトの投資家に選定された者は、20ha未満の土地を使用するプロジェクトについては総投資資本の20%以上、20ha以上の土地を使用するプロジェクトについては総投資資本の15%以上に相当する資本を有しなければならないものとされている。政令76号にはなかったものの、政令02号は上記と同様の規制を定めている<sup>3</sup>。その結果、土地法及び不動産事業法において自己資本規制が重複することとなるが、実務上の影響はないものと考えられる<sup>4</sup>。

不動産事業会社は、会社のウェブサイト及び(取引所を通じて取引される場合は)立会場において、以下の情報を公表し、随時更新しなければならないという新たな規制が導入された<sup>5</sup>。

- (i) 会社に関する情報(会社名、住所、法定代表者及び電話番号)
- (ii) 取引不動産に関する情報
- (iii) (該当する場合)取引されている住宅、建設工事及び不動産プロジェクトに係る抵当権に関する情報、及び
- (iv) 取引不動産の数量及び種類に関する情報(売却、譲渡又は割賦販売(所有権留保付)ごとの情報)

新たな情報開示規制により、不動産市場の透明性が高まり、顧客にとって不正・誤解を招く取引が減少することが期待されてい

<sup>1</sup> 投資法第75.2条(a)

<sup>2</sup> 政令02第4.1条

<sup>3</sup> 政令02第4.2条

<sup>4</sup> 参考までに、土地法の改正も検討中であり、この点について調整される可能性がある。

<sup>5</sup> 政令02第4.1条(b)

る。

既存の企業(小規模かつ非継続的な事業<sup>6</sup>を除く。)について、政令02号は、2022年3月1日から6か月以内に上記の全ての要件を満たすことを義務付けており、これを満たさない場合は、不動産事業の継続が認められない<sup>7</sup>。

## 2. 不動産取引契約の法定のひな形

### (a) 従来の規制

政令76号では、不動産事業に適用される契約のひな形は、参考に過ぎず、当事者は、いかなる不動産取引においてもひな形を利用することが義務づけられていなかった。

### (b) 変更点

政令02号は、以下の不動産取引に適用される契約のひな形を定めている<sup>8</sup>。

- (1) アパートの売却・割賦販売(所有権留保付)契約
- (2) 宿泊設備を有する旅行者向けアパート(いわゆる「コンドテル」)又はオフィス用アパート(いわゆる「オフィステル」)の売却・割賦販売(所有権留保付)契約
- (3) 住宅の売却・割賦販売(所有権留保付)契約
- (4) 上記(1)、(2)又は(3)以外の建設工事の売却・割賦販売(所有権留保付)契約
- (5) 住宅その他建設工事のリース契約
- (6) 土地所有権の譲渡契約
- (7) 土地所有権の賃貸借・転貸借契約
- (8) 不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡契約

ただし、このような契約ひな形には、法律及び社会倫理に違反しないことを条件として、当事者が一定の条件を柔軟に合意することが認められている。

このような柔軟性はあるものの、当事者の定める条件は政府当局の解釈に服する点に留意する必要がある。起草段階における政令02号の当初の規定においては、プロジェクト譲渡契約が法定の契約ひな形に「適合していない」ことを理由に、許認可当局がプロジェクト譲渡の申請を拒否する権利を持っていた点は注目に値する。幸い、このような拒否権は政令02号に正式には規定されていないものの、実務上、許認可当局が関連する契約の検討過程で、新たな条件に対して異議を唱える可能性は否定できないものと考えられる。

法定の契約ひな形は、2022年3月1日以降に締結される契約に適用される。この要件は、譲渡の承認決定を待っている締結前のプロジェクト譲渡契約にも適用される<sup>9</sup>。

<sup>6</sup> 破産や解散の取引など、特定の場合に不動産取引を行う人・組織を指す。

<sup>7</sup> 政令02第14.6条

<sup>8</sup> 政令02号第6条

<sup>9</sup> 政令02号第14条

### 3. プロジェクト譲渡に関する苦情処理スケジュールの変更

#### (a) 従来の規制

政令76号は、不動産プロジェクトの譲渡人がプロジェクト譲渡契約を締結する前に、顧客及びその他の関係者のすべての苦情を解決することを要求していた。

#### (b) 変更点

政令02号は、不動産プロジェクトの譲渡人の顧客及びその他の関係者のすべての苦情を解決する義務を依然として定めているが、新たに、不動産プロジェクトの譲渡人は、プロジェクト譲渡契約の締結後、譲渡対象プロジェクトを譲受人に引き渡す前に、すべての苦情を解決することが要求されている<sup>10</sup>。

この新しい規制は、苦情が存在する場合、苦情解決前にプロジェクト譲渡契約を締結することを可能にするため、当事者にとってはより緩和された内容となっている。しかし、政令02号は、依然として、対象となる苦情の態様及び範囲並びに苦情の解決内容を明確にしていない。したがって、苦情の内容を問わず、プロジェクトの引渡が中断・遅延する可能性は否定できない。また、プロジェクトの引渡について、その定義及び完了の基準が不動産事業法や政令02号において明確に示されておらず、実務上問題となる可能性は否定できない。

### 4. プロジェクトの譲受人が外国投資家の場合の考慮要素


政令02号は不動産プロジェクト譲渡の手順につき一部明確にしているが、この手順に、新たな要件が追加された。

具体的には、譲渡人が島又は国境地域に所在するプロジェクトを譲渡しようとする場合において、譲受人が外国投資家である場合は、許認可当局は国防及び安全保障のため、国防省及び公安省の意見を聴取しなければならない<sup>11</sup>。

この規制は、M&A取引の当事者に国防及び安全保障に係る認証を得ることを義務付ける投資法の定めと整合するものである。したがって、政令76号のもとでは可能であった、プロジェクト譲渡を通じてプロジェクトを取得することにより、外国投資家がM&A手続を回避する行為を事実上防止することになる。また、省庁レベルでは、政令02号が国防・安全保障上の認証の期限やスケジュールを定めていないため、実務上認証手続が大幅に長期化する可能性がある。

当事務所では、クライアントの皆様のビジネスニーズに即応すべく、弁護士等が各分野で時宜に合ったトピックを解説したニュースレターを執筆し、随時発行しております。N&A ニュースレター購読をご希望の方は [N&A ニュースレター 配信申込・変更フォーム](#) よりお手続きをお願いいたします。また、バックナンバーは [こちら](#) に掲載しておりますので、あわせてご覧ください。

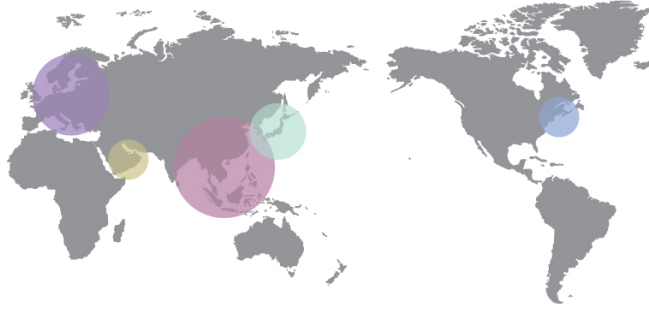
本ニュースレターはリーガルアドバイスを目的とするものではなく、個別の案件については当該案件の個別の状況に応じ、日本法または現地法弁護士の適切なアドバイスを求めていただく必要があります。また、本稿に記載の見解は執筆担当者の個人的見解であり、当事務所または当事務所のクライアントの見解ではありません。

西村あさひ法律事務所 広報室 [E-mail](#) 

<sup>10</sup> 政令02号第11.5条

<sup>11</sup> 政令02号第13.1条(c)

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 井垣太介  
廣田雄一郎  
白杵弘宗  
伴真範

## 福岡

Tel 092-717-7300

社員 尾崎恒康  
高木謙吾  
中川佳宣  
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

## 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 +86-21-5280-3700

E-mail info\_shanghai@nishimura.com

首席代表 野村高志  
代表 木下清太  
東城聡

## 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

## 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

ニューヨーク事務所執行パートナー

山口勝之  
ニューヨーク事務所副統括 清水恵  
パートナー Stephen D. Bohrer  
ニューヨーク事務所パートナー 辰巳郁  
浦野祐介  
梅田賢

## ドバイ

Tel +971-4-386-3456

E-mail info\_dubai@nishimura.com

パートナー 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\_vietnam@nishimura.com

代表 平松哲

## ホーチミン

Tel +84-28-3821-4432

E-mail info\_vietnam@nishimura.com

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 孫櫻倩  
張勝傑

\*1 提携事務所 \*2 関連事務所

Last updated: 2022.1