

## ベトナム：最近可決された住宅法及び不動産事業法の注目すべきポイント

2024年1月17日号

アジアニューズレター

執筆者:

大矢 和秀  
[k.ohya@nishimura.com](mailto:k.ohya@nishimura.com)  
グエン・バオ・リン  
[n.b.linh@nishimura.com](mailto:n.b.linh@nishimura.com)

カオ・チャン・ギア  
[c.t.nghia@nishimura.com](mailto:c.t.nghia@nishimura.com)  
グエン・ティ・タン・ゴック  
[n.t.t.ngoc@nishimura.com](mailto:n.t.t.ngoc@nishimura.com)

1年を超える大掛かりな準備・作成を経て、新たな住宅法(以下「**新住宅法**」という。)及び新たな不動産事業法(以下「**新不動産事業法**」という。)が、2023年11月27日及び28日に、ついに国会で採択された。両法は、2025年1月1日に施行される。

土地法は、いくつかの点について議論がまとまらなかったため、前の国会において当初の予定通りには採択されなかったが、2024年1月の臨時国会で採択される可能性がある。改正土地法に新住宅法又は新不動産事業法と矛盾する規定が含まれている場合、新住宅法及び新不動産事業法が改正される可能性があるため、土地法の改正についても注視しておく必要がある。

### I 新住宅法

以下では、投資家が認識すべき重要な点について、重要性の高いものから順に説明する。

#### 1. 社会福祉住宅(Social Housing)に関する義務の柔軟な選択肢

商業住宅の開発者が社会福祉住宅の開発に貢献する義務は、一般的には賞賛に値し、様々な人々によって支持されているが、実際のところ、開発者がこの義務を果たすことは、柔軟性を欠く規制によって困難であった。2014年住宅法及び政令49/2021/ND-CP(その後の改正を含む。)では、商業住宅開発者は、当該事業が特別クラス及びクラスIの都市部における2ヘクタール以上の土地、又はクラスII及びクラスIIIの都市部における5ヘクタール以上の土地を利用する場合、社会福祉住宅の開発のためにその事業地の20%を割り当てることを求められる。開発者は、様々な理由によって、この方針の遵守に際してしばしば困難に直面しており、最大の懸念の一つは、開発者が商業建物の隣に低コストの社会福祉住宅地域を配置することを求められることによる、統一性の欠如及び都市計画の混乱である。

しかし、新住宅法は、開発者に対して、社会福祉住宅地域をその商業住宅事業に統合させることを常には求めないこととし、前述の実務上の問題を考慮し、より柔軟な代替案を導入した。すなわち、都市区の階級に応じて、省級人民委員会は、開発者が次のいずれかを行う旨を決定することができるとされた。

- 事業地内で社会福祉住宅を建設するための宅地を確保しておくこと、又は

- ▶ 当該都市区における商業住宅建設投資事業の範囲以外の場所に社会福祉住宅土地ファンドを手配すること、又は
- ▶ 社会福祉住宅を建設を目的とした、技術インフラシステムの構築について投資を行う土地ファンドの価額に相当する金銭を支払うこと。

そのため、商業住宅事業の投資家は、今後は省級人民委員会の決定に従って、社会福祉住宅開発に関してより柔軟な選択肢を有している。

## 2. 共同住宅の所有期間

重大な変更がない点について報告するのは奇妙に思われるかもしれないが、共同住宅の所有期間を制限することが住宅法の改正における議論の焦点であったため、あえて言及させていただきたい。

最終的に国会は、共同住宅の所有に対する統一的な期間の制限(財産権に大きな影響を与える可能性があった)を課さないことを決定した。その代わりに、新住宅法は、劣化した共同住宅の取り壊しを促進するメカニズムを定めている。すなわち、(i)共同住宅の技術書面に定める設計寿命を終えた場合、又は(ii)設計寿命を終えていなくとも、共同住宅が深刻な被害を受けているか、若しくは倒壊の危険性がある場合、省人民委員会は、共同住宅の検査及び査定を取り決め、取り壊しを命じるかどうかを検討しなければならない。

この規制は、共同住宅の設計された使用期間が終了した場合、又は当該建物の耐久性若しくは安全性が著しく脅かされているときに、修繕又はその他の計画を実行するかどうかに関する包括的なメカニズム、方針及び措置を当局に提供することが期待されている。民間部門にとっては、建物の所有に対して制限を課すことにより、新しい共同住宅の市場の需要が損なわれ、価格に影響が及び、その他の有害な負担を生み出されることを商業開発者が非常に懸念していたため、現状が維持されたことでほっと胸を撫で下ろしている。

## 3. 耐用年数を終えた共同住宅の修繕及び再建に関する更なるインセンティブ

新住宅法は、開発者が耐用年数を終えた共同住宅の修繕及び再建を行うための新しいインセンティブを数多く導入している。最も注目すべき点は、修繕事業区域の土地使用料及び土地賃料が免除されることである。さらに、当該開発者は、土地価格の決定、土地使用料の計算及び土地関連の金融債務免除に関する手続も免除されることになるため、当該行政手続が通常時間のかかる手続であることを考慮すると、これらも利点であると考えられる。全体として、新住宅法は、開発者に対して、共同住宅の修繕及び再建をより促すものである。

## 4. 商業住宅事業のために発行される社債に関するより明確な規制

政令 99/2015/ND-CP は、住宅開発資金として開発者が社債を発行できることを明言している一方で、2014 年住宅法は、商業住宅事業の資金調達源として社債の使用を認めていない。このことは、当該政令に基づく社債の発行が有効かどうかに関する懸念をもたらしている（2014 年住宅法が認める資金調達源に明確には該当せず、違法とみなされる可能性があるため）。

新住宅法は、商業住宅事業の資金調達方法として、(とりわけ)法令に従った社債、株式及びファンド証券の発行を明記することにより、この論争を終わらせた。そのため、今後は、商業住宅の開発者が、事業開発資金調達の目的で社債を発行できることが明らかとなる。

## 5. 商業住宅開発事業者の指名に関する条件

相当数の商業住宅開発事業者が、宅地又は商業住宅開発事業に転換することが認められたその他の土地を所有していなければならないという要件のために、行き詰まりの状態に陥っている。実務上、潜在的開発者が所有する土地の(全てではないが)大部分は、農地など、本来は住宅開発以外の目的のために指定された区域において取得されている。この場合、土地の使用目的の転換に関して国家当局の承認を得る必要があるが、開発者が当該承認申請の資格を得るためには、当該開発者が国家当局により事業開発者/所有者として正式に指名されていなければならないというのが、国家当局のほぼ確立された解釈となっている。しかし、開発者が事業開発者/所有者として指名されるためには、土地使用目的を宅地に転換しておかなければならない。近年、2020年の投資法の改正を始めとして、この「鶏が先か卵が先か」のジレンマを解決するための取り組みが行われている。

新住宅法はこの取り組みを継続しているようであり、開発者指名の条件として、他の基本的な条件に加え、開発者が土地法に従って、「商業住宅建設投資事業が認められる種類の土地」についての土地使用権を既に所有しているか、又は契約を通じて当該土地使用権を取得することを定めている。この広汎な文言は、2014年住宅法と比較して、商業住宅建設投資事業に使用できる土地の種類として、宅地、又は宅地に転換することが認められた土地だけに限らず、様々な種類の土地を許容する可能性のある柔軟性を付与する可能性がある。ただし、適格性の具体的な基準は、改正が待ち望まれる土地法において特定・決定される必要がある。言い換えると、どの手続が先かの堂々巡りに囚われることなく、開発者がまず事業所有者として指名され、その後に土地目的の転換を申し込むことができるようになるかどうかは、土地法の改正にかかっている。

## II 新不動産事業法

以下では、ベトナムでの事業活動、特に外国投資企業の活動に影響を与える可能性のある、新不動産事業法によって導入された重要な変更について説明する。

### 1. 外国投資企業の定義の統一及び不動産事業の範囲の拡大

現行の不動産事業法(以下「**現不動産事業法**」という。)には、外国投資企業の定義が含まれていない。保守的な解釈の結果、全ての外国投資企業は、外国資本割合にかかわらず、不動産事業の範囲が(国内企業と比較して)厳しく制限されてきた。そのため、外国投資企業により投資された不動産事業は、一般的に不利な条件で扱われてきた。

新不動産事業法は、外国投資企業を次の2つのグループに明確に区分している。

- (a) 投資法に基づき外国投資家に適用される条件及び手続の対象である会社
- (b) (a)グループ以外のその他の会社

(a)グループは、外国投資家が投資法第23条に基づき直接的に、又は子会社を介して全出資の50%を超えて保有している会社を指していると考えられる。したがって、(b)グループは、主に外国出資比率が50%以下の外国投資企業及びその子会社などの、その他の全ての会社を指している可能性が高い。

新不動産事業法におけるこの区分は、外国出資比率が50%以下の外国投資企業が、今後、不動産事業に関して国内法人と同じ取り扱いを受けることを意味している。さらに、新不動産事業法は、外国投資家が出資者の過半数を占める外国投資企業が行うことのできる「不動産事業」の範囲を少し緩和しており、外国投資企業は、今後(とりわけ)次の業務に従事することが認められる。

- 個人及び世帯に対するインフラの整備された土地の販売(当該個人及び世帯による住宅の建設、又は他の個人及び組織に対する正当な使用を目的とした賃貸若しくは転貸を目的とするもの)
- 転貸目的での建物内の特定のフロアの賃借

しかし、当該法律の文言は現状非常に簡潔であるため、今後、これらの新しく認められた業務に関して、管轄当局から更なる指針が示されることが予想される。

当該改正は、以前は国内法人のみが実施可能だった、特定の不動産事業活動に対する外国資本の流入をもたらすことが期待される。さらに、外国出資比率及び業務の範囲に基づいて外国投資企業を2つのグループに明確に区分することにより、外国投資家がM&A取引又は新たな企業の設立を通じて投資構造を修正することがより容易となる。例えば、既存の不動産事業会社のマイノリティ持分を取得することは、対象会社の事業が引き続き国内事業として取り扱われ、同じ範囲の不動産業務を継続できるため、より容易となる。

## 2. 未完成不動産の取引における手付金に関する新規則

未完成不動産の購入者からの手付金の受領については、明示的な規制又は条件が存在しないため、紛争、詐欺及び当該手付金の悪用が生じている。

この問題に対処するため、新不動産事業法は、手付金に関するより明確な規則を導入し、特に開発業者が未完成建物の販売価格の5%を超える手付金を購入者から集めることを制限している。また、当該取引に関して、開発者及び購入者間で書面により手付契約を締結することを義務付けており、開発者とその締結を代理人に委任することも固く禁じている。

この規制は、(1)消費者保護の向上及び(2)市場における開発業者の公正かつ平等な競争をもたらす、(3)手

付金が前払金と同様に扱われるかどうかという長く議論されてきた問題を解決し、広く行われている前払金規則の回避を防ぐ可能性があるため、賞賛に値するものである。この規制の実効性については、引き続き注視する必要がある。

### 3. その他の注目すべき点

- (a) 開発業者の未完成不動産の引渡義務を担保するための銀行保証は、現不動産事業法で規定されているように強制ではなく、任意となる。
- (b) 販売目的での土地の文筆に対する制限が拡大され、現不動産事業法が特別クラス及びクラスIの都市区のみに対する制限としているのに比べて、基本的に都市区の大部分が含まれることとなる。
- (c) 新不動産事業法は、不動産事業活動に関する新たな契約書式を導入しており、政府がまもなくこれを発表することが期待されている。不動産事業に従事する開発者又は企業は、当該書式に厳格に従わなければならない。

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、日本法または現地地弁護士の適切なアドバイスを求めている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・外国法共同事業 広報室 [newsletter@nishimura.com](mailto:newsletter@nishimura.com)