ベトナム：新土地法が 5 か月前倒しで施行へ

アジアニューズレター 2024 年 7 月 5 日号

執筆者:
大矢 和秀
k.ohya@nishimura.com
グエン・バオ・リン
n.b.linh@nishimura.com
カオ・チャン・ギア
c.t.nghia@nishimura.com

2024 年 6 月 29 日、ベトナム国会は、新たな土地法 31/2024/QH15(以下「**新土地法**」という。)の施行日を、いくつかの規定を除き、元の施行日(すなわち 2025 年 1 月 1 日)から 5 か月早めて、2024 年 8 月 1 日に変更することを決定しました。新たな不動産業法(以下「**新不動産業法**」という。)及び新たな住宅法（以下「**新住宅法**」という。）の施行日も同様に変更されました。この決定が、現行の土地法 45/2013/QH13(以下「**現土地法**」という。)における規制上の障害のために行き詰まっているプロジェクトに早期の進展をもたらし、ベトナム不動産業界の停滞に苦しむ業界の関係者を救うことが期待されます。本ニューズレターでは、新土地法におけるいくつかの重要な改正を紹介し、また、当該改正によって、民間投資家、特に外国投資企業(以下「**外国投資企業**」という。)の事業活動にどのような影響が生じるかを紹介いたします。

1. 商業住宅プロジェクトの停滞が打開される可能性

ベトナムにおける商業住宅開発事業が現在直面している「鶏が先か卵が先か」のジレンマについては、前回のニューズレターをご参照ください。残念なことに、我々の予想に反して、新土地法は、商業住宅開発プロジェクトにおいて、宅地以外の土地使用権の取得に関する合意の方法を用いることを禁止したため、そうしたプロジェクトがこのジレンマを乗り越える道を開くことはありませんでした。しかしながら、まもなく政府は、宅地以外の土地使用権を含む、又は取得する合意を通じた商業住宅プロジェクトの実施を許可する試験的な法的枠組みを実施するための決議案(以下「**決議案**」という。)を国会に提案するとみられます。本決議案は、2030 年までの試験的な政策として、新土地法第 9 条に定めるあらゆる種類の土地について土地使用権の取得に関する合意の方法(下記 3.で詳しく説明します。)を利用することを認めることが期待されているため、そうしたプロジェクトが救済される可能性があります。もし、本決議案が大きく修正されることなく採択されるようであれば、非常に歓迎されるべき政策であり、宅地以外の土地(農地等)における多くの住宅プロジェクトの障害が速やかに取り除かれることが期待できます。本決議案の意図する目的に沿って、現地当局がプロジェクトを承認し、試験的政策の基準設定に関する裁量を行使することが望まれます。

2. 外国投資企業の定義の導入

新土地法第 3.46 条において、外国投資企業とは、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

© Nishimura & Asahi 2024

対象である会社をいう、という新不動産業法で導入されたものと同じ定義が定められました。より詳しい解説はまだなされていませんが、投資法第 23 条に基づき、外国投資家が直接又は子会社を通じて総株式の50%超を保有している会社のみが新土地法に基づく外国投資企業とみなされる可能性が高いです [1]。そのため、現土地法における実務とは異なり、外国出資比率が 50%以下の外国投資企業及びその子会社を含む残りの事業体は、新土地法上、国内事業体と同様の扱いを受ける可能性が高いです。その場合、以前は国内事業体のみが利用可能であった特定の不動産事業活動における外国投資企業の権利の拡大につながります。例えば、国内事業体として扱われる外国投資企業は、新土地法下では、土地使用権の譲渡を受ける権利を有します。結果として、外国投資家は、ベトナムにおける不動産プロジェクトへの投資ストラクチャリングに関する選択肢が以前よりも増える可能性があります。

3. 土地割当て/リースのプロセスの明確化

不明瞭で過度に一般的な規制を設けていた現土地法と比べて、新土地法は、土地割当て及び土地リースについて明瞭かつ詳細な規制を設けています。すなわち、新土地法は、土地割当て/リースのプロセスを、(a)(競売又は入札なしの)直接指名、(b)競売、(c)入札及び(d)土地使用権の取得に関する合意の 4 つの方法に整理しています。(d)土地使用権の取得に関する合意は、新土地法に基づいて新たに導入された概念です。これは、既存の地権者との契約を通じた不動産デベロッパーによる私的な土地取得(用地収容)に関する現在の実務慣行を明文化しただけのように見受けられますが、新土地法では、当該土地取得について、省級人民委員会の承認が必要とされます。上記 1.で言及したとおり、この方法は、新土地法の条件下では宅地以外の土地の取得を必要とする商業住宅プロジェクトでは利用できませんが、決議案が当該プロジェクトについて現実的な解決策を提供することが期待されます。

4. リース料の支払方法が原則として一括払いから年払いへ変更

現土地法において、不動産デベロッパー(特に外国投資企業のデベロッパー)は、土地リース料を一括で支払うことを選択できるとされており、当初にプロジェクト期間全体の土地費用を固定し、プロジェクトの実現可能性を判断するため、これまで多くの場合、一括払いを選択してきました。しかしながら、新土地法においては、原則として年払いでリース料を支払わなければなりません。年間リース料は、定期的に更新されるため、プロジェクト期間全体の土地費用を予測することが難しくなり、(土地価格が上昇し続けている)現在の市況を考慮すると、一括払いの場合よりも土地費用が高くなったとしても不思議ではありません。ただし、リース料年払いの例外(言い換えると、リース料の一括払いが認められる事例)は、草案段階の案よりも下記の通り拡大されています。

a) 工業団地、産業集合地帯及びハイテク区域に使用される土地
b) 「事業目的のある公共目的」に使用される土地
c) 観光及びオフィス事業活動に使用される商業及びサービス目的の土地

[1] 我々としては上記の解釈が新土地法の文言により整合的であると考えておりますが、新土地法第 3.22 条の外国投資企業に関する新しい定義は、(投資法第 3.22 条に定められる)外国投資家を出資者又は株主とする経済組織を指すとする見解がございます。

© Nishimura & Asahi 2024

ただし、新土地法は「事業目的のある公共目的」に使用される土地に関する定義又は説明を定めておらず、該当する事例も列挙されていないため、どのプロジェクトが例外 b)に該当するかが不明確です。

なお、この年払いに係る規制は土地リースにのみ適用され、住宅プロジェクト(リースではなく、土地割当て)は対象ではありません。すなわち、住宅プロジェクトでは、引き続き土地使用料の一括払いが可能です。外国投資企業が投資する不動産プロジェクトの多くがこの例外に該当することを踏まえると、この変更による実務上の影響は限定的であると考えられます。

5. 外国投資企業の権利のわずかな拡大

現土地法と比較して、新土地法に基づく外国投資企業の権利は拡大されています。例えば、(a)リース料年払いで土地のリースを受ける外国投資企業は、土地リース契約に基づくリース権を売却又は再リースする権利を有し [2]、(b)外国投資企業は、工業団地、産業集合地帯及びハイテク区域における土地使用権の譲渡を受ける権利を有します [3]。

6. 土地価格の新たな算定方式

現土地法では、金銭債務(すなわち、土地使用料、土地リース料、税金、土地競売の開始価格、土地回収の補償など)を決定するための土地の最高価格及び最低価格(以下「地価」と総称する。)は、土地価格帯(Price Bracket)によって定められていました。しかし、地価は、市場価格と比べてあまりにも低い傾向にあり、それが過去 10 年間における国家の歳入の低さ及び土地回収に対する安価な補償に起因する苦情件数の増加の主な原因であると報告されていました。

このような問題を解決するため、新土地法では土地価格帯を廃止し、年間の土地価格表(Price Table)及び特定の土地価格についても、法定の基準又は情報に従い、市場原理に基づいて算出すると規定しています。

このような改正の目的に関する当局の説明によれば、地価は、市場価格に可能な限り近づく形で大きく増加することとなり、投資家の土地使用に関連する債務も増加すると見込まれています。

7. 紛争解決手段

現土地法は、土地に関する紛争を解決する権限をベトナムの管轄裁判所又は地方人民委員会に与えていました。しかし、新土地法及び住宅法では、以下を含む土地及び住宅に関する一定の紛争を商業仲裁で解決する選択肢を明確に認めています。

(i) 土地に関する商業活動から生じる紛争
(ii) 個人の住宅の所有権・使用権、取引に関する紛争
(iii) 民間の集合住宅の管理運営、サービス料、メンテナンス資金の管理・使用に関する紛争

---

[2] ただし、かかる拡大は、賃料の支払いが原則年払いになることに付随した影響であり、外国投資企業だけでなく国内事業体も対象となります。

[3] 現土地法においては、実務上、工業団地デベロッパー、現テナント及び新テナントとの間の三者間の契約が必要でした。

© Nishimura & Asahi 2024

こうした土地に関する紛争が仲裁で解決できることは、特に外国投資家にとって、より柔軟で多くの選択肢が与えられることが期待されます。しかし、新土地法及び住宅法は、ベトナム領域内の不動産の権利に関する外国的要素のある争訟についてベトナムの裁判所に専属管轄権を与える民事手続法第 470 条を改正しなかったため、実務上、これらの新たな規定が効率的に適用されるためには、さらなる指針が必要となるかもしれません。

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かなったトピックを解説したニューズレターを執筆し、随時発行しております。N&A ニューズレター購読をご希望の方は N&A ニューズレター　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。

本ニューズ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 広報課 newsletter@nishimura.com

© Nishimura & Asahi 2024