

住宅に関する法律 No.27/2023/QH15

法務アップデート | 2024年4月

本アップデートでは、以下の事項をお知らせします。

商業住宅建設投資プロジェクトにおけるデベロッパーの新要件

- 集合住宅の建設と管理
- アパート所有期間の制限なし
- 共同住宅の改築・建て替えにおける土地使用料の免除
- デベロッパーは、複数オーナーが所有するアパートのメンテナンス資金用に別の銀行口座を開設しなければならない
- 商事仲裁が住宅紛争解決機関に
- 公営住宅建設投資プロジェクトの開発

2023年11月27日、国民議会は現行の住宅法65/2014/QH13(住宅に関する法律(2014年))に代わる住宅法27/2023/QH15(住宅に関する法律(2023年))を公布しました。

住宅に関する法律(2023年)は2025年1月1日から施行され、住宅市場で生じる困難や障害を解決することが期待されています。今回の法務アップデートでは、注目すべき変更点とベトナムの住宅市場に与える主な影響について紹介します。

その他の税務・法務に関する最新情報は
[こちら](#)。

1. 商業住宅建設投資プロジェクトにおけるデベロッパーの新要件

- 「住宅に関する法律」(2023年)では、商業住宅建設投資プロジェクト(商業住宅プロジェクト)の開発者に対する要件について、以下のような注目すべき変更が規定されています。
 - 不動産企業であり、一般的な住宅建設投資プロジェクトのデベロッパーに適用される条件を満たしていること。
 - (i)土地競売の落札又は土地使用プロジェクトの開発業者選定のための落札の結果、土地または借地の割り当てを受けた者(又は、競売の開催時、投資法に従って入札を行い、投資家として受け入れられた者)、又は(ii)土地に関する法律に基づき、商業住宅プロジェクトの実施に適格な土地の種類に関する土地使用権の受領又は土地使用権の保有に関する契約により、プロジェクト投資家としての承認と同時に、原則的な投資承認を得ている者。

2. 集合住宅の建設と管理

「住宅に関する法律」(2023年)は、「ミニ・アパート」として一般に知られている、個人の複数階建て集合住宅に関する法的枠組みを初めて定めています。

- 条件面では、「住宅に関する法律」(2023年)は、個人に住宅建設投資プロジェクトの開発者に適用される条件を満たすことを求めています。
 - 2階建て以上の住宅で、各階に売却、リース購入や、売却・リース購入・賃貸を併用する目的で設計・建設されたアパート
 - 2階建て以上の一戸建てで、20戸以上の規模を持つ賃貸マンション
- 所有権証明書の発行については、上記2つのプロジェクトのマンションは、土地法に基づき所有権証明書が発行されます。マンションは、「住宅に関する法律」(2023年)及び不動産業法に基づき、売却、賃貸、又はリース購入することができます。
- 物件管理に関しては、「住宅に関する法律」(2023年)により、一般的にマンションに適用される建築、防火、交通、運営管理に関する条件や基準の順守が求められています。

3. アパート所有期間の制限なし

「住宅に関する法律」(2023年)に基づき、マンションの所有期間に制限はなく、代わりに使用期間が定められています。アパートの使用期間は、「住宅に関する法律」(2014年)の住宅法に規定されているような建設工事のレベルや品質検査に基づくのではなく、設計書類と管轄省庁が締結した実際の使用期間によって決定され、管轄省庁の鑑定書に記録されなければなりません。

4. 共同住宅の改築・建て替えにおける土地使用料の免除

- 「住宅に関する法律」(2023年)は、マンションの改築・建て替え投資プロジェクトを実施するデベロッパーに対し、これらの改築・建て替え投資プロジェクトの範囲内であれば、土地使用料や地代が免除されるなどのインセンティブ・メカニズムを提供しています。
- 同時に、開発業者は、土地の評価、免除される土地使用料や地代の計算、免除の申請などの手続きを行う必要はないです。

5. デベロッパーは、複数オーナーが所有するアパートのメンテナンス資金用に別の銀行口座を開設しなければならない

- 「住宅に関する法律」(2023年)は、住宅建設投資プロジェクトのデベロッパーに対し、複数所有者向けアパートの維持管理資金を管理するための銀行口座の開設を義務付けています。
- 同時に、「住宅に関する法律」(2023年)では、デベロッパーが建物管理委員会に維持管理資金を引き渡す前に、他の目的に使用してはならないと明確に規定し、維持管理資金の管理と使用を厳格化しています。デベロッパーが管理資金を引き渡さない場合、建物管理委員会は、マンションが所在する地区レベルの人民委員会に、デベロッパーによる管理資金の引き渡しを求める要請書を送付しなければなりません。デベロッパーが地区レベルにおける人民委員会からの維持管理資金の引き渡しに関する要求に従わない場合、地区レベルの人民委員会は強制執行決定を下し、建物管理委員会に引き渡すものとします。

6. 商事仲裁が住宅紛争解決機関に

「住宅に関する法律」(2023年)では初めて、商業仲裁が住宅の紛争解決機関となることが規定されました。具体的には、組織や個人の住宅所有権や使用権に関する紛争、住宅取引に関する紛争、集合住宅の管理・運営に関する紛争は、現行の規定に従って裁判所ではなく、商事仲裁によって解決されます。

7. 公営住宅建設投資プロジェクトの開発

7.1. 公営住宅支援政策を享受できる主体の拡大

「住宅に関する法律」(2023年)では、工業団地内の企業が公営住宅支援政策の受益者に追加されました。それに伴い、これらの企業は工業団地内の労働者用宿舎を借り上げ、労働者の転貸を手配することが認められています。

7.2. 公営住宅開発のための土地資金の配分

- 具体的には、省レベルの人民委員会は、承認された省レベルの住宅開発プログラムと計画に従って、公営住宅開発のために十分な土地資金を割り当てなければなりません。
- 特級、一級、二級、三級の都市部では、政府の規定に基づき、省レベルの人民委員会は、商業住宅プロジェクトの開発業者に対し、(i) 技術インフラシステムを構築したプロジェクト内の住宅用地面積の一部を公営住宅建設用地として確保する、(ii) 当該都市部の商業住宅プロジェクトの外部に技術インフラシステムを構築した公営住宅用地資金を手配する、(iii) 技術インフラシステムを構築した公営住宅建設用地資金の価値に相当する支払いを行う、ことを決定しなければなりません。

7.3. 公営住宅建設投資プロジェクトのデベロッパーは、独立した会計処理を行う権利がある

- 「住宅に関する法律」(2023年)では、公営住宅建設投資プロジェクト(社会住宅プロジェクト)のデベロッパーは、個別の会計処理を行うことができます。事業者は、サービス業、商業、商業用住宅の建設投資による支出を公営住宅価格に含めることはできません。
- さらに、デベロッパーは、ビジネスサービス、商業、商業用住宅に使用される建設工事から発生するすべての利益を受け取る権利があります。

7.4. 公営住宅の売却・リース・購入に関する原則の変更

- 「住宅に関する法律」(2023年)では、公営住宅の賃借人・購入者は、住宅の賃借・購入代金の完済日から少なくとも5年以内に住宅を転売してはなりません。
- ただし、例外として、上記5年以内であれば、賃借人・購入者は、(i)当該公営住宅プロジェクトの社会的住宅管理部門・開発者、又は(ii)公営住宅を購入する資格を有する団体に、前回のリース購入・購入契約に記載された価格と同等の販売価格を上限として、公営住宅を転売することができます。

Contacts

Hanoi office

日系企業担当
Japanese Business Services (JBS)

西川 貴陽
日系企業担当インドシナ副統括 | ディレクター
公認会計士(日本・米国)
takaaki.nishikawa@vn.ey.com

守山 成寿 | シニアマネージャー
公認会計士(日本)
narihisa.moriyama1@vn.ey.com

錦城 和栄 | マネージャー
kazue.kinjo1@vn.ey.com

外山 隆太郎 | マネージャー
公認会計士(日本)
ryutaro.toyama1@vn.ey.com

下澤 大地 | マネージャー
公認会計士(日本)
daichi.shimozawa@vn.ey.com

小池 都司 | マネージャー
米国公認管理会計士(USCMA)
koike.satoshi@vn.ey.com

Linh Ngoc Nguyen - 日本語可
シニア
linh.ngoc.nguyen@vn.ey.com

Nguyen Thi Kieu Thoa - 日本語可
シニア
thoa.t.nguyen1@vn.ey.com

Ho Chi Minh City office

日系企業担当
Japanese Business Services (JBS)

小野瀬 貴久
日系企業担当インドシナ統括 | パートナー
公認会計士(日本)
takahisa.onose@vn.ey.com

高野 宏太 | シニアマネージャー
公認会計士(日本)
kota.takano1@vn.ey.com

大富 友加 | マネージャー
yuka.otomi@vn.ey.com

渡邊 哲史 | マネージャー
公認会計士(日本)
satoshi.watanabe@vn.ey.com

Chung Duc Dao - 日本語可
マネージャー
chung.duc.dao@vn.ey.com

昆野 諒介 | シニア
ryosuke.konno@vn.ey.com

Phnom Penh office (Cambodia)

川原 亮 | マネージャー
公認会計士(日本)
ryo.kawahara2@kh.ey.com

EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2024 EY Law Vietnam Limited Liability Company.
All Rights Reserved.

02627-226Jpn
ED None

This material has been prepared for general informational purposes only and is not intended to be relied upon as accounting, tax, legal or other professional advice. Please refer to your advisors for specific advice.

ey.com/en_vn