

住宅法のいくつかの条項の詳細を定め、  
施行を案内する議定

## 内容

|   |    |
|---|----|
| 第一章 総則 .....                              | 1  |
| 第1条 調整範囲 .....                            | 1  |
| 第2条 適用対象 .....                            | 1  |
| 第3条 地方の住宅開発プログラム, 計画 .....                | 2  |
| 第4条 地方の住宅開発プログラム, 計画策定の順序, 手続 .....       | 3  |
| 第二章 住宅の所有 .....                           | 5  |
| 第5条 住宅を所有できる対象者であることの証明文書 .....           | 5  |
| 第6条 土地所有権, 住宅及び土地付着財産所有権の承認書の発給 .....     | 6  |
| 第7条 住宅所有の期限 .....                         | 7  |
| 第8条 住宅所有の期限が終了した場合の処理 .....               | 8  |
| 第三章 住宅の開発 .....                           | 10 |
| 第一節 住宅建設投資プロジェクト .....                    | 10 |
| 第9条 住宅建築プロジェクトへの投資方針の決定又は承認 .....         | 10 |
| 第10条 住宅建築プロジェクト投資方針決定又は了承の要請書類, 順序 .....  | 11 |
| 第11条 住宅建築プロジェクト投資方針の決定内容又は了承書面 .....      | 13 |
| 第12条 住宅建築投資プロジェクト書類の内容 .....              | 14 |
| 第13条 住宅建築投資プロジェクトの作成, 審査, 承認 .....        | 15 |
| 第14条 建築 - 譲渡方式に従って実施される住宅建築投資プロジェクト ..... | 16 |
| 第15条 住宅建築投資プロジェクトの実施 .....                | 17 |
| 第16条 住宅プロジェクトの建築投資段階の終了 .....             | 17 |
| 第17条 住宅建築投資プロジェクトにおける個別住宅の管理区域 .....      | 18 |
| 第二節 商業住宅の開発 .....                         | 19 |
| 第18条 商業住宅建築プロジェクトの投資主の選定手順, 手続 .....      | 19 |
| 第19条 商業住宅開発のための資金調達契約の締結 .....            | 20 |
| 第三節 公務住宅の開発 .....                         | 23 |
| 第20条 公務住宅の開発計画 .....                      | 23 |
| 第21条 公務住宅建築投資の形式 .....                    | 24 |
| 第22条 公務住宅建築プロジェクトの投資主の選定手続 .....          | 24 |
| 第23条 公務住宅建築投資プロジェクトの設立, 審査, 承認 .....      | 25 |
| 第24条 公務住宅にするための商業住宅の購入 .....              | 25 |
| 第25条 公務住宅にするための商業住宅の賃借 .....              | 27 |
| 第四節 再定住用住宅の開発 .....                       | 28 |
| 第26条 再定住用住宅建築投資の形式 .....                  | 28 |

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 第 27 条 | 再定住用住宅建築プロジェクトの投資主の選定手続                      | 28 |
| 第 28 条 | 再定住手配用の商業住宅の購入及び社会住宅の使用                      | 29 |
| 第 29 条 | 再定住用住宅開発のための資本                               | 31 |
| 第四章    | 住宅の管理, 使用                                    | 32 |
| 第一節    | 再定住用住宅の管理, 使用                                | 32 |
| 第 30 条 | 再定住用住宅の対象, 賃借, 購入賃借, 購入の条件                   | 32 |
| 第 31 条 | 再定住用住宅の賃借, 購入賃借, 購入及び引渡しの順序, 手続              | 33 |
| 第 32 条 | 再定住用住宅の購入, 賃借, 購入賃貸の価格                       | 35 |
| 第 33 条 | 再定住用住宅の管理, 使用                                | 35 |
| 第二節    | 別荘, 共同住宅の管理, 使用                              | 36 |
| 第 34 条 | 別荘の分類及び管理, 使用                                | 36 |
| 第 35 条 | 共同住宅の管理, 使用において厳禁される各行為                      | 37 |
| 第 36 条 | 複数の所有者がいる共同住宅の共同所有部分のメンテナンス経費の引渡し            | 38 |
| 第 37 条 | 共同住宅の共同所有部分のメンテナンス経費の引渡強制手続                  | 39 |
| 第五章    | 国有住宅の管理, 使用                                  | 41 |
| 第一節    | 総則   | 41 |
| 第 38 条 | 国有住宅の管理, 使用の原則                               | 41 |
| 第 39 条 | 国有住宅の管理機関, 主体                                | 42 |
| 第 40 条 | 国有住宅の所有者代表の権利及び責任                            | 43 |
| 第 41 条 | 国有住宅の管理機関の権利及び責任                             | 43 |
| 第 42 条 | 国有住宅の管理主体の権利及び責任                             | 45 |
| 第 43 条 | 公務住宅の使用機能の変更; 国有の社会住宅又は使用機能変更後の公務住宅の売却に関する規定 | 45 |
| 第 44 条 | 国有住宅の賃貸, 購入賃貸, 売却から得られる収益金の管理                | 47 |
| 第 45 条 | 国有住宅の回収の順序, 手続                               | 48 |
| 第 46 条 | 国有住宅の強制回収の順序, 手続                             | 49 |
| 第 47 条 | 国有住宅の管理状況の報告の順序, 規則及び内容                      | 50 |
| 第二節    | 公務住宅の管理, 使用                                  | 51 |
| 第 48 条 | 公務住宅の賃借対象                                    | 51 |
| 第 49 条 | 公務住宅の賃借条件                                    | 51 |
| 第 50 条 | 公務住宅の賃貸借の順序, 手続                              | 52 |
| 第 51 条 | 公務住宅の賃借料及び賃料の清算                              | 54 |
| 第三節    | 社会住宅の管理, 使用                                  | 55 |
| 第 52 条 | 国有社会住宅の賃借, 購入賃借の対象及び条件                       | 55 |

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 第 53 条 | 国有社会住宅の賃借，購入賃借の要請書類  | 55 |
| 第 54 条 | 国有社会住宅の賃借，購入賃借の順序，手続   | 56 |
| 第 55 条 | 国有社会住宅の賃借価格，購入賃借価格及び当該住宅の管理，<br>使用に關係する経費  | 57 |
| 第 56 条 | 国有社会住宅の管理，使用   | 57 |
| 第四節    | 老朽化した国有住宅の賃貸   | 58 |
| 第 57 条 | 老朽化した国有住宅の賃借の対象及び条件  | 58 |
| 第 58 条 | 老朽化した国有住宅の賃借価格   | 59 |
| 第 59 条 | 老朽化した国営住宅の賃料の減免  | 59 |
| 第 60 条 | 老朽化した国有住宅の賃借書類，順序，手続   | 60 |
| 第 61 条 | 住宅及び元は住宅ではなかったが 1992 年 11 月 27 日から 2007 年<br>1 月 19 日の前日までに居住用に手配された建物についての賃貸の解<br>決 | 62 |
| 第五節    | 老朽化した国有住宅の売却   | 63 |
| 第 62 条 | 売却できない老朽化した住宅の種類   | 63 |
| 第 63 条 | 老朽化した国有住宅の購入対象，条件及び売却条件  | 64 |
| 第 64 条 | 老朽化した国有住宅の売却機関   | 65 |
| 第 65 条 | 老朽化した国有住宅の売却価格   | 66 |
| 第 66 条 | 老朽化した国有住宅の購入代金の減免の原則   | 67 |
| 第 67 条 | 老朽化した国有住宅の購入代金の減免の対象   | 68 |
| 第 68 条 | 老朽化した国有住宅の購入代金の減免の程度   | 70 |
| 第 69 条 | 老朽化した国有住宅の売却の書類，順序，手続  | 70 |
| 第 70 条 | 住宅及び元は住宅ではなかったが 1994 年 7 月 5 日以降に居住用<br>に手配された建物の売却の解決                               | 72 |
| 第 71 条 | 共同使用建物の面積部分及び国有住宅と隣接する土地の面積部<br>分の解決   | 73 |
| 第六章    | 住宅の取引  | 74 |
| 第 72 条 | 承認書を持つことが義務的でない場合における取引に参加する<br>住宅の条件の証明文書   | 74 |
| 第 73 条 | 期限付住宅の売却   | 76 |
| 第七章    | 外国の組織，個人，外国定住ベトナム人のベトナムにおける住宅所有  | 77 |
| 第 74 条 | 住宅所有の対象，条件の証明文書  | 77 |
| 第 75 条 | 外国の組織，個人が住宅を所有することのできる区域   | 77 |
| 第 76 条 | 外国の組織，個人が所有することのできる住宅の数  | 77 |
| 第 77 条 | 外国の組織，個人のベトナムにおける住宅所有期限の延長   | 79 |

|   |    |
|---|----|
| 第 78 条 外国の組織，個人，外国定住ベトナム人がベトナムにおける住宅所有権を公認されない各場合 ..... | 80 |
| 第 79 条 ベトナムにおける外国の組織，個人の住宅の管理 .....                     | 81 |
| 第八章 経過処理 .....  | 82 |
| 第 80 条 住宅の開発及び管理における経過処理 .....                          | 82 |
| 第 81 条 老朽化した国有住宅の賃貸，売却及び外国の組織，個人の住宅の取引における経過処理 .....    | 85 |
| 第 82 条 再定住用住宅の開発及び管理における経過処理 .....                      | 87 |
| 第 83 条 住宅開発基金における経過処理 .....                             | 88 |
| 第九章 施行条項 .....  | 88 |
| 第 84 条 各省，関係部門の責任 .....                                 | 88 |
| 第 85 条 地方の住宅に関する国家管理責任 .....                            | 90 |
| 第 86 条 住宅及び不動産市場政策に関する中央指導委員会 .....                     | 91 |
| 第 87 条 施行効力 .....                                       | 92 |
| 第 88 条 施行責任 .....                                       | 93 |

政府

-----

ベトナム社会主義共和国

独立・自由・幸福

-----

議定 番号：99/2015/ND-CP

ハノイ，2015年10月20日

## 議定

住宅法のいくつかの条項の詳細を定め，施行を案内する議定

*2001年12月25日付の政府組織法に基づき；*

*2014年11月25日付の住宅法に基づき；*

*建設大臣の要請により，*

*政府は住宅法のいくつかの条項の詳細を定め，施行を案内する議定を発行する。*

## 第一章

### 総則

#### 第1条 調整範囲

1. この議定は，住宅法（65/2014/QH13）（以下「住宅法」という。）に規定する住宅の所有，住宅の開発，住宅の管理，使用，住宅の取引及びベトナムにおける住宅の国家管理に関するいくつかの条項の詳細を定め，施行を案内する。
2. 社会住宅の開発に関するいくつかの条項の詳細；国有ではない社会住宅の管理，使用；共同住宅の改築，再築；住宅に関する情報システムの構築，管理及び使用；会社，不動産事業合作社の商業住宅の売買，賃借，購入賃借の取引；住宅分野における行政違反の調査，処罰は，政府の他の各議定に従って実施される。

#### 第2条 適用対象

1. 国における組織，世帯，個人，外国定住ベトナム人，ベトナムにおける住宅の所有，開発，管理，使用及び取引に関係する外国の組織，個人

## 2. 住宅に関する国家管理機関

### 第3条 地方の住宅開発プログラム、計画

1. 省、中央直轄都市の人民委員会（以下「省級人民委員会」という。）は、地方の住宅開発プログラム、計画を策定し、住宅法第15条及び第169条の規定に従って当該プログラム、計画を展開する責任を有する。

2. 地方の5か年及び10か年又はそれより長期の住宅開発プログラムの内容は以下のとおりである。

a) 各種住宅（個別住宅、共同住宅）、管轄区域において住宅法第49条の規定の対象となる各グループの住宅の実状の評；

b) 住宅開発及び管理業務における結果、欠点、原因、各困難、未解決問題の分析、評価；土地使用企画及び地方の住宅建築企画業務；

c) 住宅需要（数、種類、建築総床面積）；管轄区域ごとの各種住宅建築のための土地面積の需要；その中では、住宅法第49条の規定に従って住宅の改良補助の対象となる住宅需要を具体的に確定する必要がある；住宅建築投資のための資本（国家予算による資本及びその他の資本）の需要；

d) 住宅開発に関する各指標（一人当たりの平均住宅面積、各種住宅ごとの住宅の最低総床面積、数、新築住宅の総床面積の指標、都市部及び農村部における住宅の品質を含む。）の確定；

d) 都市部においては、住宅開発と都市開発のニーズとの間の各要求、関係を明確に確定しなければならない；

e) プログラムを実施するための各解決方法。その中では、地方によって発行された住宅政策措置の解決方法、建築企画、用地及び各種住宅の建築投資形式の手配、建築経費を減額するための建築科学技術の解決方法、資本調達、財政、土地優遇措置、住宅法第49条の規定に従って対象となる各グループに対する社会住宅の補助政策の施行案を明示する；

g) プログラムの実施における地方の各関係機関の実施進捗状況及び責任；

h) 関連するその他の各内容。

3. 地方の5か年及び年次の住宅開発計画の内容は以下のとおりである。

a) 住宅開発の位置，区域，住宅建設投資プロジェクトの数，住宅の数，建築投資を必要とする住宅の建築総床面積。その中では5か年及び年次の計画を明示する；

b) 建築投資を必要とする各種住宅（個別住宅，共同住宅）の割合；数，5か年及び年次における建築投資を必要とする社会住宅の建築床面積。その中では賃貸用社会住宅の建築床面積を明示する；

c) 都市部，農村部及び全管轄区域において一人当たりの平均住宅面積の指標；住宅の最低面積の指標を確定する；

d) 5か年及び年次における各種住宅（商業住宅，社会住宅，再定住用住宅，公務住宅）の建築用の土地面積；住宅建築投資の各形式を確定する；

d) 住宅開発のための調達する資本；5か年及び年次で実施する展開期限を確定する；

e) 住宅開発計画の展開における地方の各関係機関の実施組織方式及び責任；

g) 関連するその他の各内容

4. 住宅開発プログラム実施中，終期及び翌年の住宅開発計画の承認時において，省級人民委員会は，プログラム，計画の実施状況及び実情と一致していない諸内容，指標の調整に対し，初期評価，評価しなければならない。

国家住宅開発戦略の内容変更又は地方の経済 - 社会開発企画の変更がある場合，省級人民委員会は，住宅法第169条の規定に基づく承認の前に，評決のため同級の人民評議会へ提出する住宅開発プログラムの内容を再調整しなければならない。

5. 一人当たりの平均住宅面積，住宅の最低面積，住宅の数，新築住宅の建築総床面積，都市部及び農村部における住宅の品質の指標を含む，住宅開発プログラムにおける各指標は，地方の経済 - 社会開発任務の中に取り入れられねばならない，この任務の初期評価，総括の際，実施状況の評価を必要とする。

#### **第4条 地方の住宅開発プログラム，計画策定の順序，手続**



1. 地方の5か年及び10か年又はそれより長期の住宅開発プログラムの策定順序、手続は、以下のとおり実施される。

a) 建設局は、省級人民委員会に報告して了承を得るために、プログラムの内容、想定経費及びプログラム策定を諮問する主体の想定雇用を含む住宅開発プログラムの大綱の策定を施行する；

b) 大綱を了承する旨の省級人民委員会の意見を得た後、建設局は、直接に実施し、又は住宅開発プログラムの策定における能力、経験がある諮問主体を雇用して地方における関係機関、組織、個人及び各区、県、市社、省所属都市の人民委員会（以下「県級人民委員会」と総称する。）と連携して、調査、データの集約、プログラム案の策定及び省級人民委員会の求意見のための報告を組織する；

c) プログラム案に関する省級人民委員会への求意見後、建設局は、省級人民委員会が評決のために同級の人民評議会へ提出するプログラム案の補充、整理、完成を組織する。各中央直轄都市については、省級人民委員会は、評決のため同級の人民評議会へ提出する前に、プログラムの内容に関する建設省に送付し、その統一的意見を求めなければならない；

d) 省級人民評議会は地方の住宅開発プログラムを検討、評決する；省級人民評議会の評決が得られた後、省級人民委員会はプログラムを承認し、その実施展開を組織する。

2. 地方の5か年及び年次の住宅開発計画の策定順序、手順は、以下のとおり実施される。

a) 省級人民委員会が承認した地方の住宅開発プログラムに基づき、建設局は直接に実施し、又は住宅開発プログラム、計画の策定における能力、経験がある諮問主体を雇用して地方の各関連機関と連携して、省級人民委員会に提出して承認を受けるため、5か年及び年次の住宅開発計画の策定する。県級人民委員会及び各地方の関係機関は、住宅開発計画を策定するために、建設局の要求に基づき、住宅についての関係情報を提供し及び建設局、諮問主体と連携する責任を有する。

計画の内容に住宅開発に対する国家予算による資本の使用に関する規定が含まれている場合、省級人民委員会は、承認する前に、資本の使用計画に関する同級の人民評議会の意見を請わなければならない；

b) 提出された建設局の住宅開発計画内容に基づき、省級人民委員会は、計画の検討、承認及び実施展開の組織を行う；

年次の住宅開発計画については、省級人民委員会は計画年の前年の12月31日までに承認しなければならない；5か年の住宅開発計画については、省級人民委員会は計画期の最終年の12月31日までに承認しなければならない。

3. 住宅開発プログラム、計画を承認した後、省級人民委員会は、省級人民委員会及び建設局の電子公共ポータル上でこのプログラム、計画を公示しなければならない。省級人民委員会は、本議定の規定に従って住宅発展プログラム、計画を策定するため、地方予算から経費を手配する責任を有する。

建設局は、地方の住宅開発プログラム、計画を策定するための経費を具体的に案内する。

## 第二章

### 住宅の所有

#### 第5条 住宅を所有できる対象者であることの証明文書

1. 内国の組織、世帯、個人に対し、土地使用权、住宅所有権及びその他の土地付着財産の承認書（以下「承認書」と総称する。）の発給手続を行う際は、土地に関する法令の承認書発給に関する規定に基づく対象者の身元を確定する文書がなければならない。

2. 外国定住ベトナム人については、以下の規定に従った文書がなければならない。

a) ベトナム旅券を所持している場合には、有効であり、旅券にベトナムの出入国管理機関の入国検証印が押されていないなければならない；

b) 外国旅券を所持している場合には、有効であり、旅券にベトナムの出入国管理機関の入国検証印が押されており、かつ、各省、中央直轄都市の司法局、

外国におけるベトナム代表機関，外国におけるベトナム人に関する管理機関が発給したベトナム国籍があることの証明文書若しくはベトナム出身者であることの確認書又はベトナム法令の規定に基づくその他の文書が添付されていなければならない。

3. 外国の組織，個人については，この議定 74 条の規定に基づく対象者証明文書がなければならない；ベトナム出身者であることの確認書がある外国個人の場合には，ベトナムで住宅所有権を確定するために，外国定住ベトナム人又は外国個人の適用対象を一つだけ選択する権がある。

## 第 6 条 住宅所有に承認書の発給

1. 住宅法，不動産事業法及び関係法律（住宅法の第 17 条 2 項に定める各プロジェクトにおいて，権限がある機関の承認を受けた建築企画に従って投資，建築する住宅を含む）の規定に基づいて合法的に（条件及び形式を守る）住宅保有を開始し，かつ，この議定第 5 条の規定に基づく住宅所有対象者であることの証明文書を持つ組織，世帯，内国個人，外国定住ベトナム人，外国の組織及び個人は，国家から当該住宅についての承認書の発給を受ける。

外国定住，ベトナム入国禁止のベトナム人に対しては，ベトナムで贈与，遺贈される住宅がある場合，住宅所有権限を認められなく，本議定の第 78 条 2, 3, 4 と 5 項の規定を施行しなければならない。

2. 建築された個別住宅に対しては，2 階建て以上であり，各階に密閉型の（個別の部屋，台所，トイレ，浴室を有すること。）2 戸以上があるよう設計，建築され，各戸が 30 m<sup>2</sup>以上の最小床面積を有し，かつ，当該住宅が住宅法第 46 条 2 項に規定する共同住宅に関する各条件を備えるときは，当該住宅における各戸ごとに国家から承認書の発給を受けることができる；所有者が当該住宅の部屋をベトナムにおける住宅を所有できる範囲に属する他の組織，世帯，個人に対して売却，購入賃貸，贈与，遺贈する場合，当該住宅に付随する土地使用権は，部屋を購入，購入賃借し，部屋の贈与，遺贈を受けた各対象者の共同使用に属する。

3. 土地に関する法令の規定に基づく承認書の各記載内容のほかに，承認書の発給機関は以下の各内容を追記しなければならない。

a) 住宅法第 9 条 3 項の規定に基づく住宅に関する各情報；

b) 住宅法第 123 条に規定する場合、住宅所有及び期限を有する住宅売買契約における合意に基づく住宅購入者の売却、贈与、遺贈、住宅による出資の各権利の期限又は、住宅法の第 161 条、本議定の第 7 条、第 77 条の規定に基づいてベトナムにおける外国組織、個人の住宅所有の期限；

c) 住宅法第 62 条 4 項、5 項の規定に基づいて社会住宅を売買する場合、所有者が当該社会住宅を再売却する権限を有する期限。

4. 住宅所有者に対する承認書発給の順序、手続は、土地に関する法令の規定に基づき実行される；住宅建築プロジェクトの投資主は住宅購入、購入賃貸者に対する承認書発給手続を執る責任を有する；住宅購入、購入賃借人が承認書発給手続を執ることを希望するときは、投資主は、住宅購入、購入賃貸者に対する住宅売買、購入賃貸についての書類及び各関係法的文書を提出しなければならない。

## 第 7 条 住宅所有の期限

1. 住宅所有に住宅法第 123 条の規定に基づく期限がある場合、売却者及び購入者は、購入者が住宅を所有することのできる期限；住宅所有期限内における購入者の各権利及び義務；購入者に対する登録及び承認書発給の責任；住宅及び土地所有権の再引渡し及び所有期限が終了した後の受領者の住宅再引渡し；所有期限が終了した際の承認書の処理及び住宅売買契約の履行における売却者の責任を含む各内容を具体的に合意する。住宅所有期限内において、購入者は、売却者の承認書の回収及び購入者への新規承認書の発給、又は売却者に対して発給された承認書の 3 ページ目に補充記載して購入者に対して当該承認書を再引渡す形式を通じて、当該住宅につき、国家から承認書の発給を受けることができる

購入者及び売却者が、住宅購入者が住宅所有期限内において住宅の売却、贈与、遺贈、住宅による出資をすることについて合意を有する場合、転購入者、受贈者、受遺者、出資受入者は、住宅購入者が当初の所有者と当初合意した期限内においてのみ住宅を所有することができる。

2. 住宅法第 159 条 1 項 b 号に規定する外国の組織は、最大で、当該組織に対して発給された投資登録承認書に記載された期限を超えない間、住宅を所有することができる。承認書に記載された住宅所有期限が終了した際、所有者に期限の追加延長をする必要があれば、この議定第 77 条の規定に基づき、国家に

期限の追加延長を検討してもらうことができる；投資登録承認書に期限を書いてない場合、所有者に対する発給される承認書に期限を書いてはならない。

外国の組織が破産、解散し、又はこの項に規定する住宅所有期限内に活動を終了し又はベトナム国家により投資登録承認書若しくはベトナムにおける活動許可文書を回収された場合、この住宅の処理は、この議定第 8 条 2 項の規定に従って行われる；住宅所有期限内に、法令の規定に基づく合併又は資本移転を通じて外国組織が内国組織に変化したときは、この組織は長期安定的に住宅を所有することができる。

3. 住宅法第 159 条 1 項 c 号に規定する外国の個人は、最大で、承認書の発給を受けた日から 50 年を超えない間、住宅を所有することができる；承認書に記載された住宅所有期限が終了した際、所有者に期限の追加延長をする必要があれば、この議定第 77 条の規定に基づき、国家に期限の追加延長を検討してもらうことができる。

4. 住宅所有期限内に外国の組織、個人が住宅を売却又は贈与した場合、購入者、受贈者は以下の規定に従って住宅を所有することができる。

a) 内国の組織、世帯、個人、海外定住ベトナム人に対して住宅を売却又は贈与した場合、購入者、受贈者は長期安定的に住宅を所有することができる；

b) ベトナムにおいて住宅を所有することができる範囲の外国の組織、個人に対して住宅を売却又は贈与した場合、購入者、受贈者は、残存期限内においてのみ住宅を所有することができる。残存所有期限が終了した際、所有者に期限の追加延長をする必要があれば、この議定第 77 条の規定に基づき、国家に期限の追加延長を検討してもらうことができる；

c) 住宅売却者、贈与者は、ベトナムの規定に基づき、ベトナム国家に納税し、及び財政義務を施行しなければならない。

## 第 8 条 住宅所有の期限が終了した場合の処理

1. この議定第 7 条 1 項の規定に基づく売却者及び購入者との間の当初合意に基づく住宅所有期限が終了した場合、住宅所有権及び土地所有権は、当初の住宅売買契約における各当事者の合意に従って処理される；各当事者が住宅の処理について合意していないときは、住宅所有権及び土地所有権は当初の住宅所有者又は当初の住宅所有者の合法的相続人に戻される。

当初の所有者が破産、解散し、又は活動を終了する組織である場合、この組織の住宅は破産、解散又は活動の終了に関する法令に基づき処理され、この住宅所有権は、破産、解散又は活動の終了に関する法令の規定に基づき個人、組織に移される；住宅所有者の確定期間中、住宅の管理をしている組織、個人は引き続き管理をすることができるが、売却、購入賃貸、贈与、遺贈、抵当、賃貸、当該住宅の出資の各権利を実行することはできない；当該住宅の再引渡しは、住宅所有者が確定された日から3か月以内に実行される。

外国組織がベトナム国家により投資登録承認書若しくはベトナムにおける活動許可文書を回収された場合、所有者はベトナムにおける住宅を所有ができる対象者に住宅を売買、贈与しなければならない。

2. この議定第7条1項の規定に基づく当初の住宅売買の各当事者が住宅所有期限が終了した際の承認書の処理について合意していない場合、承認書発給権限のある機関は、住宅を所有している対象者に対して発給された承認書を回収し、この条第1項に規定する当初の住宅所有者であると確定された対象者に対して承認書を再発給する責任を有する；承認書を回収することができない場合、承認者発給権限のある機関は、住宅を所有している対象者に対して発給された承認書の取消決定を発行し、当初の住宅所有者であると確定された対象者に対して承認書を再発給する。この項に規定する承認書の発給順序、手続は、土地に関する法令の承認書発給についての規定に従って実行される。

3. この議定第7条2項、3項の規定に基づく住宅所有期限（この議定第77条の規定に基づく追加延長期限を含む。）が終了する前、外国の組織、個人は、この議定第7条4項の規定に基づいて直接又はその他の組織、個人へ委任して、自己の合法的所有に属する住宅の売却、贈与の各権利を実行することができる。住宅所有期限を超えたが、外国の組織、個人が自己の合法的所有に属する住宅の売却、贈与の各権利を実行しない場合、当該住宅はベトナム国家の所有に属する；建設局は、住宅がある地の当該省級人民委員会に提出し、全民所有の確立決定を発行し及び国家所有に属する住宅の管理に関する規定に基づいて管理、賃貸又売買を実行するため回収する責任を有する。

外国組織、個人が、自己の所有に属する住宅の使用がベトナム法の規定に違反したことにより、ベトナムの権限のある機関から退去強制決定を受けた場合、当該住宅はベトナムの権限のある機関の決定に基づき処理される。

## 第三章

### 住宅の開発

#### 第一節 住宅建設投資プロジェクト

#### 第9条 住宅建築プロジェクトへの投資方針の決定又は承認

1. 各組織，個人は，住宅法第17条2項に規定する範囲に属する住宅建築投資プロジェクトを立ち上げる前に，この議定の規定に従って，投資方針の決定又は承認を要請する手続をしなければならない。

2. 住宅法第36条3項及び第53条1項に規定する資金源による住宅建築投資の場合，投資方針の決定の書類，順序，手続及び権限は，公共投資法の規定に従って実行される；審査主宰機関は，建設省に中央の資金を使用するプロジェクトに対し，住宅に関連する各内容についての審査意見を聴取するため；プロジェクトがある地の建設局に地方の資金を使用するプロジェクトに対し，住宅に関連する各内容についての審査意見を聴取するため，提出する。

建設大臣が公共投資法に規定する権限に基づき住宅建築プロジェクト投資方針を決定する場合，建設省は投資方針を決定する前に審査を組織する。

3. 住宅建築投資がこの条第2項に規定するプロジェクトに属さないが投資法第31条1項a号，2項及び第32条1項a号，2項の規定するプロジェクトに属する場合，投資方針決定の書類，順序，手続及び権限は，投資法の規定に基づき実行される；審査主宰機関は，プロジェクトが政府首相により投資方針が決定されたものであるときは，住宅に関連する各内容についての建設省の審査意見を，プロジェクトが省級人民委員会により投資方針が決定されたものであるときは，住宅に関連する各内容についての建設局の審査意見を聴取しなければならない。

4. 住宅建築がこの条第2項及び第3項に規定する範囲に属さないが，以下の範囲に属する場合，政府首相が投資方針を承認するため提出する前，手続きをして，審査を受けるため建設省へ提出しなければならない。

a) 都市部ではない区域において，100ヘクタール以上の土地を使用する規模又は100ヘクタール未満であるが住宅の数が2,500戸以上（別荘，個別住宅共同住宅内のアパートメントを含む）の規模のプロジェクト；

- b) 都市区域において、50ヘクタール以上の土地を使用する規模又は50ヘクタール未満であるが住宅の数が2,500戸以上の規模のプロジェクト；
- c) 土地面積、住宅の数では規模を区別しないが、多数の省、中央直轄都市の行政境界に属するプロジェクト。

5. 住宅建築がこの条第2項、第3項及び第4項に規定する範囲に属さないが、以下の範囲に属する場合、省級人民委員会は、投資方針を承認する前に、同級の人民評議会の意見を得なければならない。

- a) 都市ではない区域において、20ヘクタール以上100ヘクタール未満の土地を使用し、住宅の数が2,500戸未満の規模のプロジェクト；
- b) 都市区域において、10ヘクタール以上50ヘクタール未満の土地を使用し、住宅の数が2,500戸未満の規模のプロジェクト；
- c) 土地面積、住宅の数では規模を区別しないが、開発制限区域又は特別都市の歴史的都心部（各企画設計において確定される。）に属する範囲に関するプロジェクト。

6. 住宅建築がこの条第2項、第3項、第4項及び第5項に規定する範囲に属さない場合、省級人民委員会は承認を得るため提出しなければならない。

## **第10条 住宅建築プロジェクト投資方針決定又は了承の要請書類、順序**

- 1. この議定第9条2項及び3項に規定する場合においては、公共投資法、投資法の規定に基づく投資方針の了承の各提出内容のほか、住宅について以下の各内容を追加しなければならない。
  - a) 稲の地、防護森林地、住宅建築投資プロジェクトのために使用目的を変更する必要のある特殊用途森林地（もしあれば）；
  - b) 住宅単位（共同住宅内のアパートメント、別荘、個別住宅）に基づき算出した各種住宅の割合及び数；住宅建築の総床面積；
  - c) 技術的インフラストラクチャ施設、社会的インフラストラクチャ施設、公共車両及びプロジェクト区域で暮らす各世帯、個人のための自家用車を置く面積；



d) 社会住宅，住宅法の規定に基づく賃貸住宅の建築のための用地の面積；建築投資完了後のプロジェクトの各技術的インフラストラクチャ施設の管理又は地方への引渡し計画案；

d) プロジェクトの実施及びプロジェクトの各社会的インフラストラクチャの建築における地方政権及び投資主の責任。ただし，プロジェクト区域が既に各社会的インフラストラクチャ施設を有する場合を除く。

2. この議定第9条4項，5項及び6項に規定する場合においては，投資方針了承の要請書類は次のものからなる。

a) 不動産事業実施機能証明文書，法的地位，法律の規定に従う財政能力，投資主の経験の証明文書を含む，投資主となることを委ねられた主体の法的書類；投資主の選定が未了の場合は，投資主の選定形式及び投資主選定条件の想定についての報告書がなければならない；

b) 了承要請の法的基礎；この議定第11条2項に規定する各了承提出内容；了承要請の理由及び承認済みの地方の住宅開発プログラム，計画とプロジェクト内容が整合することの証明を明示した住宅建築プロジェクト方針了承の要請書；

c) 権限のある機関の承認を得たプロジェクトがある区域の詳細企画の青写真を添付した企画承認決定書；

d) 投資方針了承が必要なプロジェクトの実行を展開することに関して，了承された地方の住宅開発のプログラム内容，計画。

3. この議定第9条4項，5項及び6項に規定する住宅建築プロジェクト投資方針の了承の順序，手続は，以下のとおり実行される。

a) この議定第9条4項の規定に基づき投資方針を了承する場合，建設局は，書類の作成を主宰し，建設省に対する審査要請書を作成するよう省級人民委員会へ提出する要請書を作成する；もしプロジェクトは稲の地，防護森林地，特殊用途森林地の使用があれば，省級人民委員会は天然資源環境省の意見を求める。審査後，建設省は，政府首相の投資方針の了承を要請する報告書を作成する。

審査を実施し，投資方針了承のため政府首相へ報告するための期間は，建設省が省級人民委員会の審査要請書類を完全に受け付けた日から30日とする。天

然資源環境省の意見を求める期間（もしあれば）は有効な書類を十分に受領する日から 15 日以内です；

b) この議定第 9 条 5 項の規定に基づき投資方針を了承する場合、建設局は、投資方針了承前に、同級の人民評議会に報告して意見を求めるために、書類の作成を主宰し、及び省級人民委員会へ提出する書類を作成する；

c) この議定第 9 条 6 項の規定に基づき投資方針を了承する場合、建設局は、審査を主宰し、及び投資方針の了承書面を発行するために省級人民委員会へ提出する要請書類を作成する。

4. 権限のある国家機関の決定又は住宅建築プロジェクト投資方針の了承書面を得た後、省級人民委員会は、法令の規定に基づき、投資準備段階及びプロジェクトの実施の展開を指導する。

#### **第 11 条 住宅建築プロジェクト投資方針の決定内容又は了承書面**

1. この議定第 9 条 2 項、3 項に規定する場合については、公共投資法、投資法の規定に基づく投資方針決定内容のほかに、権限のある機関は、この第 2 項 a 号の規定に基づくプロジェクトの名称及びこの議定第 10 条 1 項に規定する各内容を追加決定しなければならない。

2. この議定第 9 条 4 項、5 項及び 6 項、に規定する場合については、投資方針了承書面の内容は次のものからなる。

a) ベトナム語によるプロジェクトの名称。投資主が外国語による名称を置くことを求める商業住宅建築投資プロジェクトであるときは、先にベトナム語による名称を記し、次に外国語の名称を記さなければならない；

b) 投資主の氏名（投資主を選定済みであれば）；

c) プロジェクトの地点、境界、土地の規模及び面積；稲の地、防護森林地、特殊用途森林地の使用があれば、使用目的を変更される面積を明示する；

d) プロジェクト目標；投資形式；

d) プロジェクトの基本的内容（実施業務、建築投資を必要とする住宅の種類ごとの数、住宅建築の総床面積、実施展開計画案）；

e) 投資額の合計；投資資金源；

- g) 土地の交付，賃貸，土地所有権譲渡の方式（もしあれば）；社会住宅，賃貸住宅の建築のための用地の面積；住宅建築床面積は賃貸用とする；
- h) 投資主が，建築完了後に管理する，又は国家に譲渡する各インフラストラクチャ施設；
- i) 期間及び実施進捗状況；投資段階（もしあれば）；
- k) プロジェクトに対する国家の各補助，優遇措置及び適用条件（もしあれば）；プロジェクトの実施に投資主，地方政権の責任；
- l) 投資方針了承書面の有効期限。

3. 建設省は，この議定第9条4項，5項及び6項に規定する場合において，投資方針了承の要請順序及び手続，投資方針了承の要請書類の様式及び投資方針了承書類の様式を具体的に案内する。

## 第12条 住宅建築投資プロジェクト書類の内容

1. 住宅法第17条2項に規定する範囲に属する各住宅建築投資プロジェクトの説明文の内容は次のものを含む。
  - a) この議定第11条2項a号の規定に基づいて置くプロジェクトの名称；
  - b) プロジェクトの必要性及び法的基礎；
  - c) 投資の目標，形式；建築地点；プロジェクトの規模；土地使用の需要；プロジェクトがある区域の自然環境；
  - d) 各実施解決方法：賠償，更地の解放，援助，再定住（もしあれば）の計画案；建築技術使用計画案；プロジェクトに適用する建築基準，標準；環境影響評価；防火，消火計画案；技術的インフラストラクチャの各解決方法及び区域に共通する技術的インフラストラクチャとの連結；区域の社会的インフラストラクチャの使用可能性；
  - d) 住宅建築投資の完了後，公共車両を置くスペース及びプロジェクト区域で暮らす各世帯，個人のための自家用車を置くスペース（自転車，身体障害者用車両，二輪原動機付車両，自動車を含む。）；
  - e) 社会的インフラストラクチャシステム（保育所，学校，医療機関，サービス機関，運動場，レジャー施設，遊技場，公園）の建築投資区域。ただし，社

会的インフラストラクチャ施設を既に有するプロジェクトの区域の場合を除く。；

g) 各種住宅（個別住宅，共同住宅内のアパートメントを含む。）の数及び割合，住宅建築の総床面積；社会住宅の建築のための用地の面積又は社会住宅の建築のための住宅総面積（もしあれば）；商品消費計画案（売却，賃貸又は購入賃貸する住宅の数）；

h) プロジェクトに適用する措置についての各提案（企画，建築密度，財政及びその他の各措置について）；

i) 投資総額，投資資金源，資金調達形式，資金返済可能性，資金回収可能性；

k) プロジェクトの範囲外及び射程外の技術的インフラストラクチャ施設の建築投資に関する国家の責任；

l) プロジェクトの期限，実施進捗状況（段階ごとの進捗状況）及びプロジェクト管理の形式；

m) 賠償なしで国家へ譲渡される各施設；建築投資完了後に投資主が管理することができる各施設又はプロジェクト区域；

n) プロジェクト運営及びプロジェクトにおける各公益施設の管理，活用組織計画案（組織モデル，運営管理形式，各種サービス料金）。

2. 住宅法第 17 条 2 項に規定する範囲に属する各住宅建築投資プロジェクトの基礎設計部分は，建築に関する法令の規定に基づき実行される。

3. この議定第 18 条 1 項 a 号の規定に基づいて競売される土地面積の上で住宅を建築する場合，競売に勝った後，競売に勝つ組織は，住宅法及びこの議定の規定に基づいて，住宅建築投資プロジェクトの作成，審査，了承及び実施する；投資主がこのプロジェクトにおける土地が小さい土地を分筆して売れる形式により，土地所有権譲渡のニーズがある場合，土地に関する法令及び関係法令の規定に従って実施しなければならない。

### **第 13 条 住宅建築投資プロジェクトの作成，審査，承認**

1. 住宅法第 36 条 3 項及び第 53 条 1 項に規定する資金源による住宅建築投資プロジェクト（この条第 2 項に規定する公務住宅の建築投資プロジェクトを除く。）

く。)においては、公共投資に関する法令及び建築に関する法令の規定に基づき作成、審査及び承認を実行する；建設省は、政府首相が承認したプロジェクトについて住宅に関する各内容の審査意見を述べ、建設局は、省級人民委員会が承認したプロジェクトについて住宅に関する各内容の審査意見を述べる。

建設大臣が公共投資法に規定する権限に基づき住宅建築投資プロジェクトを承認する場合、建設省は承認前にプロジェクトの審査を組織する。

2. 公務住宅建築投資プロジェクトについては、この議定第 23 条の規定に基づき、作成、審査及び承認を実施する。

3. この条第 1 項及び 2 項に規定する範囲に属さない住宅建築投資計画については、建築に関する法令の規定に基づき、プロジェクトの作成、審査、承認が実行される。

4. この議定第 9 条 2 項、3 項、4 項及び 5 項に規定する範囲に属するプロジェクトに対して、建設省により承認するプロジェクト以外、投資承認後、投資主は、建設省に対し、監督、管理のため、プロジェクトの書類を 1 通提出する。

#### **第 14 条 建築 - 譲渡方式に従って実施される住宅建築投資プロジェクト**

1. 権限のある機関の承認を得た建築企画に基づき、建設局は、建築 - 譲渡 (BT) 方式に従って、社会住宅、再定住用住宅を含む各住宅建築投資プロジェクトのリストを作成し、省級人民委員会の了承を求め報告するため BT 投資家の選定条件を確定し、条件、能力を十分に備えた各投資家が参加登録するために、省級人民委員会、建設局の電子公共ポータル上で公表する責任を有する。

2. 住宅建築プロジェクトの投資主は、以下に規定される BT 方式に従う。

a) 再定住用住宅の建築投資について、投資主は住宅法第 38 条 2 項に規定される；

b) 社会住宅建築投資について、投資主は住宅法 57 条に規定される。

3. 住宅建築プロジェクトの BT 投資家の選定は、2 人以上の投資家が投資主登録を行ったときは入札に関する法令の規定に基づき実施され、1 人の投資家だけが投資主登録をしたときは投資主の指定する形式に基づき実施される。建設局は、省級人民委員会が実施するこの項に規定する投資主の選定に対する助言、補佐を主宰する；政府首相の投資方針決定又は承認がなければならぬ範囲に

属するプロジェクトの場合、省級人民委員会は、BT投資家の選定前に、政府首相が投資方針を決定又は承認するよう要請手続きを作成しなければならない。

4. 投資家の選定結果が出た後、建設局は、省級人民委員会に対し、BT契約への署名を検討する又はBT契約への署名を建設局に委任するよう報告する。BT投資家は、審査、承認権限のある機関に対し、比率500分の1（500分の1の詳細企画がまだないプロジェクト区域の場合）の詳細企画を作成して提示し、この議定第13条の規定に基づく審査、承認のための住宅建築投資プロジェクトを立ち上げる責任を有する。

5. BT契約に基づく建築投資及び住宅施設の検収完了後、BT投資家は、建設局に対し、管理、活用を実施するために、当該住宅群を引き渡す責任を有する。

6. BT投資家に清算することは、現行法令の規定に従って実施する。

#### **第15条 住宅建築投資プロジェクトの実施**

1. 住宅建築プロジェクトの投資主は、住宅建築投資を実行する際、住宅法、この議定及び建築に関する法令の規定を遵守しなければならない。

2. プロジェクト投資主は、承認を得たプロジェクトの内容及び進捗状況に従って、技術的インフラストラクチャ、社会的インフラストラクチャのシステムを同時並行で建築しなければならない；プロジェクト承認決定に基づき又は権限のある国家機関の投資方針了承決定、書面に基づき、各社会的インフラストラクチャ施設を建築しなければならない場合、承認を得たプロジェクトの内容、進捗状況及び了承を得た書面の内容に従って実施しなければならない。

#### **第16条 住宅プロジェクトの建築投資段階の終了**

建築投資の終了時、住宅建築プロジェクトの投資主は、以下の要求を実行しなければならない。

1. プロジェクトがある地の建設省に対し、プロジェクトの結果を報告する；政府首相の投資方針了承の決定又は書面を有さなければならない範囲に属する住宅建築プロジェクトについては、投資主は、建設省に対し、追加報告書を送らなければならない。

2. 住宅法、この議定及び建築に関する法令の規定に基づき、各業務用書類、資料の整理保存を完成させる。

3. 建築に関する法令の規定に従って、住宅施設及びプロジェクトにおける居住需要に資する技術的インフラストラクチャ、社会的インフラストラクチャのシステムの検収を実施する。
4. 承認を得たプロジェクトの内容に基づき技術的インフラストラクチャ施設及び社会的インフラストラクチャ施設を地方政権若しくは専門的管理機関に引き渡す、又は投資方針の了承書面若しくは決定に基づき自ら管理を実施する。使用者に対する住宅の引渡しは、検収を完了して建築に関する法令の規定に基づき承認を得たプロジェクトの内容において住宅施設、居住需要に資する社会的各インフラストラクチャの使用にを組み入れた後に実施される。
5. 財政に関する法令の規定に基づき決算報告する。
6. 住宅法、この議定及び土地に関する法令の規定に従って、プロジェクトの範囲内の住宅について、権限のある機関に対し、所有者への承認書発給を要請する手続を執る。
7. 地方政権と連携してプロジェクトの区域における行政管理に関する各問題を解決する。
8. 地方政権又は専門的管理機関へ引き渡されない各施設の運営管理を組織する。
9. 法令の規定に基づくその他の各業務を実施する。

#### **第 17 条 住宅建築投資プロジェクトにおける個別住宅の管理区域**

1. 投資主は、承認を得たプロジェクトの内容に従って、個別住宅の建築外装の管理及び使用を組織し、プロジェクトにおける個別住宅の各所有者、使用者技術的インフラストラクチャ、社会的インフラストラクチャシステムのメンテナンスを行う責任を有する。
2. 投資主は、管理を実施するため、プロジェクトにおいて個別に企画及び建築された個別住宅の区域ごとに分割し、名称を付けることができる。社会住宅、再定住用住宅の建築投資プロジェクトについては、投資主は、ベトナム語を用いて名称を付けなければならない；商業住宅建築投資プロジェクトについては、プロジェクトの命名、プロジェクト区域は、住宅法 19 条 3 項の規定を遵守し、投資方針を了承する決定又は了承書面において明記されなければならない（投資

方針了承の対象であるとき) , 又は投資方針決定又は了承の要請手続の対象でないときは省級人民委員会の了承を得なければならない。

3. 住宅が引き渡され又は使用に供された後, 投資主は, 住宅の建築外装のメンテナンス, 樹木, 花園の手入れの管理を実施し, 国家に引き渡し済み又は国家が投資主に自己管理, メンテナンスを引き渡すインフラストラクチャシステム以外, 当該住宅区のための各便益施設又は技術的インフラストラクチャシステムのメンテナンスを行うために, 住宅区自主管理委員会の設立を組織することができる。住宅区自主管理委員会の構成は, 当該区域の住宅の各所有者, 使用者の代理人及び投資主の代理人(もしあれば)からなる。

4. 個別住宅区域における住宅の所有者, 使用者は, 一致して住宅区自主管理委員会(数, 参加構成を含む。)を選出し, 自主管理委員会の規程, 活動任期, 住宅区管理, 使用規則を採択し, 自主管理委員会への参加者に対する報酬及び樹木, 花園の手入れ, 当該住宅区のための各便益施設のメンテナンスの報酬支払いのための経費の拠出を決定するための会合を組織する。

5. 初回の住宅区自主管理委員会の選出の組織は, 投資主が実施を主宰する責任を有する; その後の各回は, 住宅区自主管理委員会が実施し又は投資主に実施の組織を委任する責任を負う; 住宅の所有者, 使用者が統一した住宅区自主管理委員会を選出しない場合, 投資主は, 承認を得たプロジェクトの内容に基づきこの住宅区域の管理責任を有する。

6. 投資主は, 住宅区自主管理委員会が樹木, 花園の手入れ及び各便益施設又は当該住宅区のための技術的インフラストラクチャシステムのメンテナンスのための経費を追加補助することができる。この項に規定する各業務の実施は, 投資主が受け持つ; 投資主が実施しない場合, 住宅区自主管理委員会は実施能力を有するその他の主体を雇用する。

## 第二節 商業住宅の開発

### 第 18 条 商業住宅建築プロジェクトの投資主の選定手順, 手続

1. 国家が住宅建築用の土地を交付し, 賃貸する場合, 投資主の選定は以下の規定に基づき実施される。

a) 更地解放の賠償を実施した区域については, 土地使用权を競売する形式を通じて投資主を選定する; 土地使用权の競売時間, 過程は, 土地に関する法令及び競売に関する法令の規定に基づき実施される。



競売土地がプロジェクトに従う住宅建築投資のため企画される区域に属する場合、この区域における土地所有権の競売に参加する組織、個人は、住宅法第 21 条、土地に関する法令第 119 条 2 項及び不動産事業法令の規定に基づく投資主となる条件を完全に満たさなければならない；競売を勝った組織は、この議定第 12 項、13 項、14 項、15 項、16 項及び 17 項の規定に基づいてプロジェクトを作成、審査、承認し、及び実施を展開しなければならない。

b) 更地解放の賠償が未実施である区域については、住宅法第 21 条の規定に基づく条件を満たす多くの投資家が投資主となることに参加を登録する時、入札形式を通じて投資主を選定する；住宅法第 21 条の規定に基づく条件を満たす投資家一人だけ投資主となることに参加を登録する場合、その投資家を投資主に指定する。建設局は、省級人民委員会がこの号に規定する住宅建築プロジェクトの投資主選定入札を組織するのを補佐し、主宰する。住宅建築プロジェクト投資主選定入札の時間及び過程は、入札に関する法令の規定に基づき実施される。

c) 省級人民委員会は、この項 a 号及び b 号に規定する場合に対する投資主選定の決定権限がある機関である。

2. 組織、世帯、個人が、合法的で、権限がある機関の承認を得た住宅建築企画、土地使用計画と整合する住宅地所有権を有し、住宅法第 21 条の規定に基づく投資主となる条件を完全に満たし、住宅建築に参加する必要がある場合、建設局は、省級人民委員会に対し、当該投資家が投資主になることを認める決定をするよう検査、報告する。

この項に規定する投資主の選定期間は、建設局が投資主登録書面を受領した日から 30 日以内である。

3. プロジェクトがこの議定第 9 条 4 項の規定に基づく政府首相の投資方針の了承書面をなければならないものである場合、省級人民委員会は、投資主選定を実施する前に、政府首相に対し、この議定第 10 条及び第 11 条の規定に基づく投資方針の了承書面を発行する要請の手続きをしなければならない；プロジェクトがこの議定第 9 条 5 項に規定する範囲に属するときは、建設省は、投資主選定を実施する前に、省級人民委員会に対し、投資方針の了承書面があることを報告しなければならない。

4. 建設省は、投資主登録の法的書類、この条に規定する投資主選択の過程を具体的に案内する。

## 第 19 条 商業住宅開発のための資金調達契約の締結

1. 商業住宅建築投資のための資金調達契約の締結は、住宅法第 69 条 2 項、3 項及び 4 項に規定する各形式を通じてのみ実施することができる；資金調達契約の締結が、住宅法第 68 条、第 69 条及びこの条の規定に適合しない場合、法令による公認を受けることはできず、投資主は法令の規定に基づき違反処罰され、資金拠出参加者に対し損害賠償しなければならない。

2. 商業住宅開発のための資金調達契約の締結は以下の各規定を遵守しなければならない。

a) 住宅法第 69 条 2 項の規定に基づく資金調達契約の締結の場合、住宅法及びこの条第 3 項の規定に基づく各形式、条件に応じたものでなければならない。

この号に規定する資金拠出参加者、投資協力者、事業、連携、連結協力者は、契約における合意に基づく出資割合を基礎とした利益（現金又は株式による）の分配のみを受けることができる；投資主は、国家が住宅建築プロジェクトの投資主となることを引き渡すために新法人を設立するよう資金拠出する場合以外、資金調達を受ける者に対して住宅商品を分配するため又は優先に登録し、預金し、住宅購入権を享有するため又はプロジェクトにおける土地使用权を分配するために、この号に規定する資金調達形式又はその他の各形式を適用することができない；

b) 将来形成住宅の購入、賃借、購入賃借の契約を締結するが、法第 69 条 3 項の規定に基づく住宅の購入、賃借、購入賃借をした者の前払金徴収の場合、不動産事業に関する法令の規定に従って、将来形成住宅の購入、賃借、購入賃借の各条件及び形式を遵守しなければならない。

投資主は、住宅がある地の建設省に対して、住宅が不動産事業法令第 55 条 1 項の規定に基づく売却、賃貸の条件を満たす証明文書を添付する書面を提出しなければならない；建築投資プロジェクトの抵当権の設定又は売買、賃貸する住宅の抵当権の設定がある場合、投資主は、抵当権の解除済み証明文書又は抵当権を解除しないこと及びその住宅が売買、購入賃貸できることについて住宅の購入者、購入賃貸者及び抵当権の設定を受ける者の統一的書面を添付して提出する；建築投資プロジェクトの抵当権の設定又は売買、賃貸する住宅の抵当権の設定がない場合、投資主は、建設省へ提出する書面における責任を有する確約を明示しなければならない。

投資主の要請書類を受領した日から 15 日以内に、建設省は書類を検査しなければならない；この号の規定に基づいて、書類が全ての文書を有するとき、建設省は投資主へ住宅が売却、購入賃貸の条件を完全に満たすことについての通知書面を作成しなければならない；書類は規定に基づく全ての文書を有さない

とき、理由を明示した書面を作成しなければならない。投資主は、書類を提出したが、この号に規定する期間を超えたのに、建設省が通知書面を作成せず、及び住宅が売却、購入賃貸の条件を完全に満たす場合、将来形成住宅の売買、購入賃貸の契約を締結する権限があるが、この住宅の売買、購入賃貸に責任を持つ；建設省は、投資主の要請書類を受領した後、住宅が売却、購入賃貸の条件を完全に満たすことについて通知し又は通知書面を有さないことに責任を持たなければならない。

建設省が住宅が売却、購入賃貸の条件を完全に満たすことについての通知書面を作成したが、投資主が売却、購入賃貸せず、この住宅の抵当権の設定を実施する場合、この住宅の売買、購入賃貸は、抵当権を設定した後、この号の規定に基づいて全ての条件及び建設省の通知書面を有する時だけに実施される；

c) 住宅建築用の未払資金を調達するための与信機関、金融組織からの資金借入れ又は債券発行の場合、資金借入契約における合意に基づく又は債券発行に関する規定に基づく各条件に応じたものでなければならない。

3. この条第2項 a 号の規定に基づく住宅建築投資のための資金調達は、資金拠出契約又は投資協力契約又は事業協力契約を通じて行わなければならない；投資主は、以下の全ての条件を有する時だけに、この各契約が締結できる。

a) 法令の規定に基づく承認を得た住宅建築投資プロジェクトの書類を有する；

b) 承認を得たプロジェクトの実施進捗状況に従う更地解放の実施を完了する住宅建築投資プロジェクト；

c) プロジェクトの境界標識を引き渡す公文書を作成した；

d) 資金調達条件が満たされている旨のプロジェクトのある地の建設局の通知を得た；投資主は、建設省に対して、住宅建築投資のため全ての資本調達条件を有することについて通知書面の作成を要請するようこの項 a 号、b 号及び c 号の規定に基づく全ての資本調達条件を満たす証明文書を添付する書面を提出しなければならない。

投資主の要請を受領した日から 15 日以内に、建設局は、書類を検査しなければならない；この号の規定に基づいて、書類が全ての文書を有する時、建設省は投資主へ住宅が資本を調達される条件を完全に満たすことについての通知書面を作成しなければならない；書類が資本を調達される条件を完全に満たすことについての全ての証明文書を有さない時、理由を明示した書面を作成しなければならない。資本調達条件を全て有し、投資主が書類を提出したのに、建設省が通知書面を作成しない場合、投資主は資本調達契約を締結する権限がある

が、この資本調達に責任を持つ；建設省は、投資主の要請書類を受領した後、資本調達条件を全て有することについて通知し又は通知書面を有さないことに責任を持たなければならない。

4. この条第1項及び2項に規定する資金調達をする組織、個人は、調達した資金を当該プロジェクトにおける住宅建築の目的のために適正に使用しなければならない；投資主が法令の規定に基づいて、お客が前払いする住宅購入、購入賃貸金額を超える資本を調達することを禁止する；調達した資金を異なる目的で使用した又は調達した資金を私した又はお客が前払いする住宅購入、購入賃貸金額を超える資本を調達した場合は、規定と異なって調達した資本を還元し、賠償をしなければならない（もし損害すれば）、行政違反処罰に関する法令の規定に基づく行政違反処罰又は法令の規定に基づく刑事責任の追及を受ける。

5. 建設省は、この条第2項、第3項に規定する資金調達について具体的に案内する。

### 第三節 公務住宅の開発

#### 第20条 公務住宅の開発計画

1. 公務住宅の開発計画の設立及び承認は、住宅法第27条3項の規定に基づき実施される。

2. 公務住宅の開発計画の内容は、住宅の種類及び数（個別住宅、共同住宅内のアパートメント）の確定；住宅使用の総面積；建築地点及び住宅建築投資のための土地面積又は公務住宅とするために購入、賃借することが必要な商業住宅の数、種類；公務住宅とするために商業住宅の建築投資又は購入、賃貸の資金源、資金調達の形式；年次及び5か年の投資段階；計画実施進捗状況の想定；各計画策定主宰機関及び連携機関の責任の確定からなる。

3. 住宅法第27条3項a号に規定する各中央機関は、建設省が案内する様式に基づき公務住宅の需要を確定し、建設省に対し、政府首相が了承するように報告するための審査のために送付する責任を有する；各中央機関の公務住宅の需要を確定した後、建設省は、政府首相に対して、承認を得るため公務住宅開発計画の策定を実施して報告する。

4. 国防省、公安省は、自己の部隊の公務住宅の開発計画の策定に責任を有し、及び建設省に対して、統一的意見を求めるため提出する；建設省の統一的意見を得た後、国防省、公安省は、計画を了承するため政府首相への報告を行う。

5. 地方については、建設局は、地方の当局と連携して地方の住宅開発計画における省級人民委員会の承認のために提出するため、公務住宅の開発計画の策定を主宰し、又は独自の公務住宅の開発計画の承認及び統合のための建設省への報告を行う。
6. 建設省は、公務住宅についての需要確定及び公務住宅の開発計画の了承の順序、手続を具体的に案内する。

## 第 21 条 公務住宅建築投資の形式

国家が直接、公務住宅の建築を投資し又は公務住宅とする商業住宅を購入するため、中央及び地方の予算を含む国家予算をもって投資する。

公務住宅の建築を投資し又は公務住宅とする商業住宅を購入するための予算からの資金の手配は権限のある機関が予算に関する法令及び公共投資法の規定に基づいて了承した公務住宅開発計画を根拠としなければならない。

## 第 22 条 公務住宅建築プロジェクトの投資主の選定手順、手続

1. 各中央機関の対象者に対する賃貸用として政府首相が承認する公務住宅の建築投資プロジェクトの場合（住宅法第 32 条 1 項 d 号に規定する対象者を除く）、建設省は投資主となる主体を提出し、政府首相に報告してその決定を得る。

建設省の報告書を受領した日から最大 30 日以内に、政府首相は投資主選定決定書面を作成する、又は建設省にプロジェクト投資主選定の実施を委任する。

2. 住宅法第 32 条 1 項 d 号に規定する各対象者に対する賃貸用として国防省、公安省が承認する公務住宅建築投資プロジェクトの場合、国防省、公安省は投資主の選定を決定する。

投資主となる登録書類を受領した日から 30 日以内、国防大臣又は公安大臣は、投資主選定の決定書面を作成する。

3. 省級人民委員会が承認した公務住宅建築投資プロジェクトの場合は、以下の規定に基づき投資主の選定を実施する。

- a) 建設局は、省級人民委員会に投資主選定の決定を報告し、又は省級人民委員会が県級人民委員会に対してプロジェクト承認を委任する場合であるときは、県級人民委員会に投資主選定の決定を委任する；

b) 建設局の報告書を受領した日から最大 30 日以内に、省級人民委員会は投資主選定決定書面を作成する、又は県級人民委員会に投資主選定決定の発行を委任する；省級人民委員会の委任書面を受領した日から最大 30 日以内に、県級人民委員会は、公務住宅建築プロジェクトへの投資主選定決定書面を作成しなければならない。

4. この条第 1 項、2 項及び 3 項に規定する公務住宅建築プロジェクトの投資主は、組織、国家機関又は不動産事業企業であり得る。

5. 建設省は、公務住宅建築プロジェクトの投資主となるための登録する不動産事業者の選定の書類及び過程を具体的に案内する。

### **第 23 条 公務住宅建築投資プロジェクトの設立、審査、承認**

1. 公務住宅建築投資プロジェクトは、住宅法、この議定及び建築に関する法令の規定に基づき、設立、審査及び承認される。

2. 住宅法第 28 条 2 項 a 号の規定に基づき政府首相が決定したプロジェクトについては、建設省が設立、審査及び提出を組織し、政府首相が承認する；政府首相の委任を受けた場合、政府首相の委任に基づき承認を実施する。

3. 住宅法第 28 条 2 項 b 号の規定に基づき、国防省、公安省が決定したプロジェクトについては、国防省、公安省が、政府首相へ了承を報告する前に、組織し、設立し、審査し、建設省の統一的意見を求める。政府首相が了承意見を出した後、国防省、公安省はプロジェクトを承認する。

4. 省級人民委員会が住宅法第 28 条 2 項 c 号の規定に基づいて投資を決定したプロジェクトについては、建設局が設立、審査及び省級人民委員会の承認を組織する。

区、県、市社、省所属都市における業務に異動、転任する各対象者、住宅法第 32 条 1 項 c 号、d 号、e 号及び g 号に規定する各対象者に賃貸を手配するために住宅を建築する場合、省級人民委員会は県級人民委員会にプロジェクトの承認を委任することができる。

### **第 24 条 公務住宅にするための商業住宅の購入**

1. 管轄区域において十分な公務住宅のストックがないものの、プロジェクトに基づき建築され、建築に関する法令の規定に基づく品質が保証され、公務住宅の建築種及び面積基準に適合する商業住宅がある場合、住宅法第 28 条 2 項に

規定する権限のある機関は、公務住宅にするための住宅を購入することができる。

2. 公務住宅にするための商業住宅の購入は、以下のとおり規定される。

a) 住宅を各中央機関の対象者への賃貸に使用する場合（住宅法 32 条 1 項 d 号に規定する対象者を除く。）、建設省は、政府首相の承認を要請する、又は政府首相の委任を受けて承認を実施するため、財政省と連携してプロジェクトの設立を主宰する；

b) 住宅を住宅法第 32 条 1 項 d 号に規定する対象者への賃貸に使用する場合、国防省、公安省は政府首相の了承の提出する前に、プロジェクトの設立、建設省、財務省及び計画投資省の統一的意見の求意見を組織する；政府首相の了承意見を得た後、国防省、公安省は、住宅購入プロジェクトを承認する；

c) 住宅を地方の対象者への賃貸に使用する場合、建設局は、財政局と連携してプロジェクトの設立及び省級人民委員会の承認決定の報告を主宰する；

d) 公務住宅にするための商業住宅購入プロジェクトの内容は、位置、地点、建築種、住宅の数、各種住宅の使用面積、住宅売買価格、各関係経費、住宅購入の資金源、住宅購入金額の清算手段、住宅売買契約締結機関、購入後の住宅管理責任のある機関、プロジェクト実施中の各関係機関の責任を含む。

3. 公務住宅にするための商業住宅の購入の順序、手続は、以下のとおり実施される。

a) 承認を得たプロジェクトの内容に基づき、プロジェクト投資主の役割を委ねられた機関が、商業住宅建築プロジェクトの投資主と住宅売買契約を調印する；住宅売買契約の締結は商業住宅の売買に関する規定に基づき実施される；

b) 締結された住宅売買契約に基づき、商業住宅建築プロジェクトの投資主は、購入者に対し、住宅を引き渡し、売買住宅に関する各関係法的書類を提供する責任を有する；

c) 住宅の引渡しを受けた後、公務住宅プロジェクトの投資主は、住宅法及びこの議定の規定に基づき、管理、賃貸を行う；

d) 商業住宅建築プロジェクトの投資主は、権限のある機関に対し、住宅購入者へ承認書を発給するよう要請する手続を行う責任を有する；この条第 2 項 a 号に規定する場合については、建設省は代表者として承認書に署名する；この

条第2項b号に規定する場合については、国防省が購入する住宅に対して国防省は代表者として承認書に署名し、公安省が購入する住宅に対して公安省は代表者として承認書に署名する；この条第2項c号に規定する場合については、承認書に署名する代表者は省級人民委員会又は建設省（もし省級人民委員会に委任されれば）である。

この号に規定する各機関に承認書を発給する手順、手続は土地に関する法令の規定に従う実施される。

## 第25条 公務住宅にするための商業住宅の賃借

1. 管轄区域において賃貸するための十分な公務住宅のストックがないものの、品質が保証され、公務住宅の建築主及び面積基準に適合する商業住宅がある場合、住宅法第28条2項に規定する権限のある機関は、公務住宅にするため当該住宅を賃借することができる

2. 公務住宅にするための商業住宅の賃借は、以下のとおり実行される。

a) 住宅を各中央機関の対象者への賃貸に使用する場合（住宅法32条1項d号に規定する対象者を除く。）、建設省は財政省と連携して政府首相の検討、決定を主宰する；

b) 住宅を住宅法第32条1項d号に規定する対象者への賃貸に使用する場合、国防省、公安省は、政府首相の了承を提出する前に、建設省及び財務省の統一的意見を求める；政府首相の了承意見を得た後、国防省、公安省は、住宅の賃借を決定する；

c) 住宅を地方の各対象者への賃貸に使用する場合、建設局は、財政局と連携して省級人民委員会の決定を主宰する；

d) 公務住宅にするための商業住宅の賃借の提案書の内容は、位置、地点、建築種、住宅の数、各種住宅の使用面積、住宅賃借価格、賃貸期限、各関係経費、住宅賃借手配の資金源、住宅賃借料の清算責任を負う機関、賃借契約の調印機関及び賃借後の住宅管理実施機関からなる。

3. この条第2項に規定する権限のある機関の了承意見を基礎として、当該住宅の管理を委ねられた機関は、所有者と商業住宅の賃借契約を調印し、その後、公務住宅の賃借可能な人と再賃貸契約を調印し、当該住宅の管理に責任を負う。所有者と住宅賃貸契約を調印することは商業住宅賃貸についての規定に従って



実施される；公務住宅の賃借可能な人と再賃貸契約を調印することは建設省の案内に従って実施される。

#### **第四節 再定住用住宅の開発**

##### **第 26 条 再定住用住宅建築投資の形式**

再定住用住宅建築投資は以下の各形式を通じて実施される。

1. 国家が住宅法第 36 条 3 項に規定する資金源をもって直接投資し、再定住用住宅として住宅を建築する、又は商業住宅を購入する。
2. 国家が、この議定第 14 条の規定に基づき、建築 - 譲渡 (BT) 方式を通じて建築投資を行う。
3. 商業住宅建築プロジェクト又は工業団地インフラストラクチャプロジェクトの投資主が、住宅法第 35 条 3 項、4 項の規定に基づき再定住用住宅の投資、建築を実施する。

##### **第 27 条 再定住用住宅建築プロジェクトの投資主の選定手続**

1. 再定住用住宅建築プロジェクトの投資主は、住宅法第 38 条 2 項に規定する各組織である。
2. 再定住用住宅建築プロジェクトの投資主の選定は、以下のとおり規定される。
  - a) 国家の重要プロジェクト、事業のために住宅法第 36 条 3 項に規定する資金源を使用する住宅建築投資プロジェクトについては、建設省は、投資主となる主体を提出し、政府首相に決定するよう、又は建設大臣へ選定決定を委任するよう報告する；
  - b) 住宅法第 36 条 3 項に規定する資金源を使用する住宅建築投資プロジェクトであるが、この項 a 号に規定する範囲に属さないものについては、建設局は、投資主となる主体を提出し、省級人民委員会に選定決定をするよう報告する；
  - c) 住宅法第 36 条 3 項に規定する資金源ではないその他の各資金源を使用するが、住宅法第 26 条 3 項に規定する範囲に属する住宅建築投資プロジェクトについては、商業住宅建築プロジェクト又は工業団地インフラストラクチャプロジェクトの投資主は投資主とする；その他の場合については、入札形式を通じて

投資主の選定を実施する。BT方式に基づく住宅建築の場合、この議定第14条の規定に基づき投資主の選定を実施する。

3. 再定住用住宅建築プロジェクトの投資主として不動産事業会社を選定する場合、投資主となる登録書類は以下通りに定める。

a) 住宅法第36条3項に規定する資金源による住宅建築投資プロジェクトについては、投資主となる登録書類は公務住宅建築投資プロジェクトの投資主選定の場合に対して同様に適用される；

b) 住宅法第36条3項に規定する資金源ではないその他の各資金源を使用する住宅建築投資プロジェクトについては、投資主となる登録書類は商業住宅建築投資プロジェクトの投資主選定の場合に対して同様に適用される；

4. 再定住用住宅建築プロジェクトの投資主選定の手順、手続は以下通りに定める。

a) この条2項a号に規定する場合については、建設省は、投資主となる登録書類を審査し、及び政府首相に対して、選定を決定し又は建設省に選定決定を委任するよう報告する；

b) この条2項b号に規定する場合については、建設省は、投資主となる登録書類を審査し、及び省級人民委員会に対して、選定を決定するよう報告する；

c) この条2項c号規定する場合については、入札形式を通じて実施する時はこの議定第18条1項c号の規定に従って実施する；BT形式を通じて住宅を建築する時はこの議定第14条の規定に従って実施する；

d) この項a号、b号に規定する投資主の選定期間は適式な書類を完全に受領した日から30日以内である；この項c号に規定する場合については、選定期間は入札に関する法令の規定（もし入札を組織すれば）又はBTの投資家選定の手順（もしBT形式を通して選定すれば）に従って実施する。

## 第28条 再定住手配用の商業住宅の購入及び社会住宅の使用

1. 商業住宅の購入及び再定住用住宅にするための社会住宅の使用は、住宅法第35条、39条及び権限のある機関の承認を得た賠償、補助、再定住計画案に基づかなければならない。

2. 住宅法第 35 条 1 項、2 項の規定に基づき再定住用住宅にするための商業住宅の購入をしなければならない区域の場合は、以下のとおり実施する。

a) 国家から再定住用住宅の手配を委ねられた主体は、購入が必要な商業住宅建築投資プロジェクトの位置を確定し、及び住宅購入計画案を投資主と打ち合わせることに責任を有する；投資主との打ち合わせを基礎として、再定住用住宅の手配を委ねられた主体は住宅購入計画案を策定する。その中に住宅建築投資プロジェクトの法理的な書類、住宅の種類ごとの位置、数、面積、想定購入価格、引渡しの進捗状況を明示する。プロジェクトがある時、建設局へ報告する。

再定住用住宅の手配を委ねられた主体の住宅購入計画案及び法理的な書類を添付する要請書面を受領した日から、30 日以内に、建設局は、省級人民委員会の承認のため提出するよう地方の財政機関、天然資源環境機関と連携して審査を主宰することに責任を有する；

b) 再定住を手配するための商業住宅の購入価格は売買の現時点に市場価格の参考を基礎として確定され、土地使用金額を含む；主宰及び連携の機関が住宅購入計画案を統一できない場合は、独立の価格審査可能な主体を雇用して価格を計算する。価格審査主体の雇用費はこの項に規定する商業住宅の購入経費に計算される；

c) 省級人民委員会が住宅購入計画案を承認した日から、15 日以内、国家から再定住用住宅の手配を委ねられた主体は、住宅法第 41 条の規定に基づき、商業住宅建築プロジェクトの投資主と住宅売買契約の締結に責任を有する；

d) 住宅売買契約の締結後、国家から再定住の手配を委ねられた主体は、この議定第 31 条の規定に基づき、再定住の対象範囲に属する各世帯、個人に対し、住宅売買契約の締結実施を通知する。

3. 住宅法第 35 条 1 項、2 項の規定に基づく再定住の手配のために社会住宅を使用する場合、以下のとおり実施する。

a) 社会住宅を購入、賃借、購入賃借する必要がある再定住者の対象者は、居住地の県級人民委員会に住宅の購入、賃借、購入賃借の需要を明記する申請書を作成して送付しなければならない；

b) 県級人民委員会は、住宅、居住用地による国家賠償がまだなされていないことを申請書で検査、確認し、再定住の必要がある者の申請書を添付した名簿を総合して、精査、検査のために建設局へ送付する責任を有する；

c) 検査後、建設局は、社会住宅の購入、賃借、購入賃借の条件を満たす各世帯、個人の名簿及び省級人民委員会に対し、名簿の承認のために提出する要請書類を作成する；地方の社会住宅の支給源および再定住者の社会住宅の需要に基づいて、省級人民委員会は名簿を承認する；

d) 省級人民委員会が承認した世帯、個人の名簿に基づいて、建設局は、各世帯、個人へ通知するため当該名簿を県級人民委員会に送付し、同時に社会住宅建築プロジェクトの投資主に対し、名簿に記載する世帯、個人の需要によって購入、賃借、購入賃借契約を調印するよう要請書面を作成する。

4. 契約締結及び再定住用商業又は社会住宅の引渡しは、この議定第 31 条の規定に基づき実施される。

## **第 29 条 再定住用住宅開発のための資本**

1. 再定住用住宅開発のための資金調達は、住宅法第 72 条に規定する各形式に従って実施される。

2. 住宅法第 36 条 3 項に規定する資金源による住宅開発の場合、資金の手配は公共投資法令及び予算法令の規定に基づき実施される。

3. BT 方式に基づく住宅開発の場合、この議定第 14 条の規定に基づき実施する。

4. 国家が土地を回収する際の再定住賠償金、補助金からの資金調達の場合は土地に関する法令の規定に従って実施する；土地開発基金からの資金調達の場合は、省級人民委員会によって決定する。

5. 資金拠出、投資協力、事業、連携、連結協力の形式を通じて資金調達の場合、各者は資金拠出契約又は投資協力契約又は業務提携契約を締結しなければならない；各当該契約に基づく資金拠出参加者は契約における合意に基づく出資割合を基礎とした利益（現金又は株式による）の分配のみを受けることができる；住宅法及び共同住宅の改築、再築に関する法令の規定に基づく住宅解体及び再定住用住宅建築投資のため各住宅所有者は資金拠出に参加し、投資を協力し、事務を提携する場合は除く。

6. 国家が再定住用住宅の建築又は購入の投資のために予算から資金を手当てした場合、以下のとおり実施する。

- a) 権限のある機関が承認した再定住賠償、補助計画案に基づき、建設局は、管轄区域における国家の重要プロジェクトを実施するための再定住用住宅手配のすべての場合を含む、再定住用住宅プロジェクトごとの分配及び住宅供給進捗計画を策定し、省級人民委員会に承認するよう要請する；
- b) 承認された再定住住宅の分配計画及び投資主の要請に基づき、権限のある機関は、投資主がプロジェクトを展開実施できるよう地方予算からの資金前払を決定する；
- c) 再定住用住宅プロジェクトの投資主は、再定住の対象範囲に属する各世帯、個人に対する住宅の売却、購入賃貸又は国家が土地を回収して更地にする際の各世帯、個人の再定住賠償金、補助金からの控除という形式を通じて、住宅の売却、購入賃貸の代金を収受した日又は再定住賠償補助経費の支給を受けた日から 60 日以内に地方予算に返済する責任を有する。

## 第四章

### 住宅の管理、使用

#### 第一節 再定住用住宅の管理、使用

#### 第 30 条 再定住用住宅の対象、賃借、購入賃借、購入の条件

1. 再定住用住宅を賃借、購入賃借、購入することができる範囲に属する対象者は、次のものからなる。

- a) 国家が、権限のある機関が承認した企画に基づき、国防、安寧、国家の利益、公共の利益のためのプロジェクトを実施するため土地を回収する際、解放される範囲内に合法的に住宅を有する世帯、個人；
- b) 国家により住宅が接合している居住用地を回収された、住処を移動しなければならないが、土地に関する法令の規定に基づき居住用地についての賠償を受けられる条件を満たしておらず、かつ、その他の住処を有していない世帯、個人；
- c) 住宅法第 110 条の規定に基づき改築、再築するために解体する範囲に属する共同住宅の所有者である居住世帯、個人。

2. 再定住用住宅を賃借，購入賃借，購入することができる条件は，以下のとおり規定される。

a) この条第1項 a号及びb号に規定する対象者が，国家が投資した商業住宅を購入する又は再定住用住宅を賃借，購入賃借，購入する必要がある場合，権限のある機関が承認した再定住賠償，補助計画案に基づく再定住手配用名簿に氏名がなければならず，建設省が発行する様式に従って再定住用住宅の手配を要請する申請書を作成しなければならない。

b) この条第1項 a号及びb号に規定する対象者が，社会住宅を賃借，購入賃借，購入する必要がある場合，権限のある機関が承認した再定住賠償，補助計画案に基づく再定住手配用名簿に氏名がなければならず，建設省が発行する様式に従って社会住宅による再定住用住宅の手配を要請する申請書を作成しなければならない。加えて，国家が住宅，居住用地による賠償をまだしていない範囲に属さなければならない。

c) この条第1項 c号に規定する対象者に属する場合，住宅法第115条，116条及び共同住宅の改造，再築に関する法令の規定に基づき再定住住宅の手配を受けられる。

### **第31条 再定住用住宅の賃借，購入賃借，購入及び引渡しの順序，手続**

1. 住宅法第41条1項 a号及びc号の規定に基づき商業住宅を購入する場合，以下のとおり実施する。

a) 国家から再定住用住宅の手配を委ねられた主体は，商業住宅建築プロジェクトの投資主と住宅売買契約を締結する；住宅売買契約の締結は，商業住宅の売買に関する規定に基づき実施される；

b) 投資主と住宅売買契約を締結した日から，10日以内、国家から再定住用住宅の手配を委ねられた主体は，この議定第30条の規定に基づき再定住の対象範囲に属する各世帯，個人に対して、通知書面を作成し，及び当該対象者と住宅売買契約を直接に調印する；

c) 商業住宅建築投資プロジェクトの投資主と締結された住宅売買契約に基づき，国家から再定住用住宅の手配を委ねられた主体は，投資主から住宅を引き受けて住宅を購入した世帯，個人に住宅を引き渡し、又は商業住宅建築投資プロジェクトの投資に委任して住宅を購入した人に引き渡すのを主責任を有する。住宅の引渡しは，この議定第16条4項及び不動産事業に関する法令の規定

に基づく住宅の引渡し条件が完全にある時、契約における合意に従って実施され、売買住宅に関する各法的文書を添付した議事録を作成してなされなければならない。

2. 住宅法第 41 条 1 項 b 号の規定に基づく商業住宅を購入する場合、以下のとおり実施する。

a) 国家から再定住用住宅の手配を委ねられた主体は、商業住宅建築プロジェクトの投資主と住宅売買発注契約を締結する；

b) 発注契約を締結した日から、10 日以内、国家から再定住用住宅の手配を委ねられた主体は、この議定第 30 条の規定に基づき再定住の対象範囲に属する各世帯、個人に対し、商業住宅建築プロジェクトの投資主と住宅売買契約の調印を実施するよう通知書面を作成しなければならない；住宅売買契約の締結は、建設省の案内に基づき実施される；

c) 締結された住宅売買契約に基づき、商業住宅建築プロジェクトの投資主は、住宅を購入した世帯、個人に対し、住宅を引き渡す責任を有する。住宅の引渡しは、この議定第 16 条 4 項及び不動産事業法の規定に基づく住宅の引渡し条件が完全にある時、契約における合意に従って実施され、売買住宅に関する各法的文書を添付した議事録を作成してなされなければならない。

3. 再定住用住宅にするために社会住宅を使用する場合、この議定第 28 条 3 項の規定に基づく県級人民委員会の通知に基づき、再定住の対象世帯、個人は、社会住宅建築プロジェクトの投資主と住宅の賃借、購入賃借、売買契約を直接に調印する。住宅の引渡しは、この議定第 16 条 4 項の規定に基づく契約における合意に従って実施され、及び売買、賃貸、購入住宅に関する各法的文書を添付し、国家から再定住用住宅の手配を委ねられた主体の承認を得た議事録を作成されなければならない。

4. 国家が建築に投資した再定住用住宅の購入、賃借、購入賃借の場合、権限のある機関が承認した再定住賠償補助計画案に基づく再定住対象者名簿に氏名のある世帯、個人は、住宅建築プロジェクトの投資主と住宅の売買、賃借又は購入賃借契約の調印を実施する；当該住宅の引渡しは、この議定第 16 条 4 項の規定に基づく住宅の引渡し条件が完全にある時、契約における合意に基づき実施され、及び売買、購入賃貸住宅に関する各法的文書を添付した議事録を作成してなされなければならない。

5. 住宅法第 35 条 3 項及び 4 項の規定に基づく再定住用住宅の手配の場合、承認された再定住賠償補助計画案を根拠として、再定住の対象世帯、個人がプロジェクトの投資主と住宅売買契約を調印する。住宅売買契約の締結は商業住宅の売買に関する規定に基づき実施される；住宅の引渡しは、この議定第 16 条 4 項及び不動産事業法の規定に基づく住宅の引渡し条件が完全にある時、契約における合意に基づき実施され、売買住宅に関する各法的文書を添付した議事録を作成してなされなければならない。

6. この条第 1 項から 5 項に規定する住宅建築プロジェクトの投資主は、世帯、個人が承認書発給手続を執ることを希望する場合以外、権限のある機関に対し、再定住用住宅を購入、購入賃借した各世帯、個人に対する承認書の発給を要請する手続を執る責任を有する；

7. 建設省はこの条第 1 項 b 号、2 項、3 項及び 4 項に規定する再定住用住宅の購入、賃借、購入賃借契約の標準様式を定める。承認書発給手順及び手続は土地に関する法令の規定に従って実施される。

### **第 32 条 再定住用住宅の購入、賃借、購入賃貸の価格**

1. 再定住の対象範囲に属する世帯、個人が再定住用プロジェクトに基づき建築投資された住宅を購入し、又は再定住用住宅にするための商業住宅を購入する必要がある場合、当該住宅の売買価格は、権限のある機関が承認した再定住賠償補助計画案において確定される。

2. 再定住の対象範囲に属する世帯、個人が、国家が投資した又は国家が賃貸、購入賃貸するために購入した再定住用住宅を賃借、購入賃借する必要がある場合、当該住宅の賃貸、購入賃貸価格は建設省の案内に基づき確定される。

3. 再定住の対象範囲に属する世帯、個人が再定住用住宅にするための社会住宅を使用する必要がある場合、当該住宅の購入価格、賃借、購入賃借価格は住宅法第 60 条、61 条及び社会住宅の管理、使用に関する法令の規定の規定に基づき確定される。

### **第 33 条 再定住用住宅の管理、使用**

1. 再定住用住宅の管理、使用は以下のとおり規定される。

a) 再定住住宅の所有者は、住宅法、この議定及び関係法令の規定に基づき、自己の所有に属する住宅の管理、運営、メンテナンスを行う責任を有する；



b) 共同住宅については、共同住宅の管理、使用に関する各規定を遵守しなければならない；所有者は住宅法及びこの議定の規定に基づく共同住宅の所有部分のメンテナンス経費、共同住宅の管理運営経費及びサービス供給者との合意に基づくサービス使用の各費用を納めなければならない；

c) 国有住宅については、この議定第五章の各規定も遵守しなければならない；社会住宅である場合は、社会住宅の管理、使用に関する各規定も遵守しなければならない；

d) 農村区域における住宅については、衛生、環境、防火、消火を保障しなければならない；住民共同体の文化生活習慣、文明、住宅のある地の区域の各技術的インフラストラクチャ施設の維持管理、保守点検に関する各規定を遵守しなければならない；

2. 再定住用共同住宅における経営、サービスの活用は、以下のとおり規定される。

a) 再定住住宅にするための商業共同住宅におけるいくつかのアパートメント又はいくつかの階を購入する場合、競売形式において、再定住世帯、家族が、当該共同住宅におけるその他の各対象者の入札価格と同等の賃貸入札価格を提示したときは、当該共同住宅における経営、サービス面積部分（もしあれば）を活用することができるように、これらの各対象者を優先する；

b) 再定住手配のための共同住宅を建築する場合、投資主は、再定住対象世帯、個人に対する職を創出するため、公開、明白の原則に基づく競売を通じて、当該共同住宅の経営、サービス面積の三分の一を当該各世帯、個人への賃貸のために確保する（もし必要があれば）；全部の経営、サービス面積に対する事業活動から収入され、適切に事業経費を除いた後の経費については、省級人民委員会は共同住宅の所有部分のメンテナンス経費及び地方の再定住用住宅の管理運営経費の一部にこの経費を利用できる；

c) この項第 a 号及び b 号に規定する住宅の管理、運営は、建設省が発行する共同住宅の管理使用規則に基づき実施される。

## 第二節 別荘、共同住宅の管理、使用

### 第 34 条 別荘の分類及び管理、使用

1. 別荘は、以下の 3 グループに分類することができる。

- a) 第一グループの別荘は、遺産、文化に関する法令の規定に基づく歴史的、文化的遺跡に分類される別荘である；住宅法第 79 条 2 項に規定する評議会が、省級人民委員会の承認用に提出するために確定、作成した名簿による古い建築、建物に関する典型的価値を有する別荘である；
- b) 第二グループの別荘は、この項 a 号の規定に属さないが、住宅法第 79 条 2 項に規定する評議会が、省級人民委員会の承認用に提出するために確定、作成した名簿による建築、歴史、文化に関する価値を有する別荘である；
- c) 第三グループの別荘は、この項第 a 号及び b 号に規定する範囲に属さない別荘である。

2. 別荘の管理、使用及びメンテナンス、改築は、以下の各原則を保障するものでなければならない。

- a) 住宅法の各規定を遵守する；国有住宅である場合、国有住宅の管理、使用に関する各規定も実施しなければならない；芸術的、歴史的、文化的価値を有する住宅である場合、文化遺産の管理に関する法令の各規定を遵守しなければならない；
- b) 第一グループに属する別荘については、建築外観、内部構造、建築密度、階層及び高さにつき、原形のスタイルを保たなければならない；
- c) 第二グループに属する別荘については、建築外観を元のまま保たなければならない；
- d) 第三グループに属する別荘については、企画、建築に関する法令及び建築に関する法令の各規定に基づき実施される。

### **第 35 条 共同住宅の管理、使用において厳禁される各行為**

- 1. 住宅法、この議定及び建設省が発行する共同住宅の管理、使用規則の規定
- 2. 染み、水漏れの惹起；法令に規定する限度を超える騒音の発生又は環境保護に関する法令の規定又は共同住宅の使用、管理の規則に従わない廃棄物、排水、排気、害毒物の投棄
- 3. 共同住宅の範囲における家畜、家禽の飼育、放し飼い。

4. デザイン、建築に関する規定に従わないアパート、共同住宅の外面の塗装、飾りつけ

5. 共同住宅の共同所有、共同使用部分の効能、使用目的の勝手な変更；共同住宅における多目的用非居住用面積部分の効能、使用目的の勝手な変更；承認された又は権限のある機関の了承を得た設計より混合目的がある。

6. 共同住宅の経営用面積部分における以下の各業種、商品の営業禁止

a) 防火、消火法令の規定に基づく可燃激発物及び共同住宅使用者の生命、財産への危険を生じさせる各業種；

b) ダンスホール営業；原動機付車両の修理；家畜のと殺；環境保護に関する法令の規定に基づくその他の汚染を引き起こすサービス営業活動。

飲食店サービス営業、カラオケ、バーの場合、防音を保証し、火災予防対策の要請を遵守し、避難場所を有し、法令の規定に基づくその他の各営業条件を執行しなければならない。

7. 住宅法第 6 条に規定する共同住宅の管理、使用に係るその他の各厳禁行為の実施

### **第 36 条 複数の所有者がいる共同住宅の共同所有部分のメンテナンス経費の引渡し**

1. 購入者、購入賃貸者、投資主は、住宅法第 108 条の規定に基づいて、共同住宅の共同所有部分のメンテナンス経費 2%を納めなければならない；この経費は税引前で計算される（国家はこの経費に対して、税金を取らない）；投資主は、共同住宅におけるアパートメント又はその他の面積の購入者、購入賃者から納めるメンテナンス費用をもらうために、ベトナムにおいて活動している 1 つの与信機関で清算用の口座を開く；口座を開く時、投資主は期限付きの形式で共同住宅のメンテナンス費用の送金である旨の口座名を明確に明記しなければならない。

2. 投資主は、この条 1 項に規定に基づいて開設した口座を、顧客と締結する共同住宅におけるアパートメント又はその他の面積の売買、購入賃貸契約において、統一的に書く（口座番号、口座名、この口座を開設した与信機関を含む）；購入者、購入賃貸者は、住宅の引き渡しを受ける前、規定に従うメンテナンス経費 2%を当該契約において記載される口座へ納め、又は当該契約にお

いて記載される口座へ送金するため投資主に納めなければならない；投資主がこの経費を取らないが、購入者、購入賃貸者に共同住宅におけるアパートメント又はその他の面積を引き渡すれば、投資主がこの経費を納めなければならない。

3. 全ての共同住宅を使用に入れるための査収時点まで、投資主による保留、非売又は未売、未購入賃貸の面積分が共同住宅管理委員会（以下「管理委員会」という）に住宅法の規定に基づいてメンテナンス経費 2%を納める範囲に属する場合、投資主はこの条 1 項の規定に基づいて開設した口座にこの経費を送金しなければならない。

4. 管理委員会が設立された後、投資主が暫定に管理しているメンテナンス経費を引き渡す要請書面がある時、投資主及び管理委員会は、統一してメンテナンス経費のデータを決算する書類を作成しなければならない；両者が統一した決算データに基づいて投資主は、住宅法の規定に基づく引き渡し範囲に属するメンテナンス経費を振替送金の形式で管理委員会へ送金する責任を有する。管理委員会のメンテナンス経費の管理口座の開設方法及び管理委員会への共同住宅の共同所有部分のメンテナンス経費の引渡し手続は、建設省が発行する共同住宅管理、使用規則に基づき実施される。

共同住宅の管理委員会へメンテナンス経費を引渡した後、投資主は書面を作成して共同住宅のある地の建設局に対して、監督のため報告しなければならない。

### **第 37 条 共同住宅の共同所有部分のメンテナンス経費の引渡強制手続**

1. 投資主がこの議定第 36 条 2 項の規定に基づくメンテナンス経費を引き渡さず、又は十分に引き渡さず、規定に基づく期間より遅く引き渡す場合、以下のとおり解決する。

a) 管理委員会は、共同住宅のある地の省級人民委員会に対し、投資主にこの議定第 36 条の規定に基づく共同住宅の共同所有部分のメンテナンス経費の引渡しを要求するよう要請する書面を作成する；

b) 管理委員会の書面を受領した日から 15 日以内に、省級人民委員会は検討、検査する責任を有する；各当事者がこの議定第 36 条 4 項の規定に基づくメンテナンス経費データを決算した場合、投資主がまだメンテナンス経費を引き渡していないときは、省級人民委員会は、投資主に対し、経費を管理委員会へ引き渡すよう要求する書面を作成しなければならない。投資主は、省級人民委員会の書面を受領した日から 7 日を超えない期限内において、管理委員会へこのメ

メンテナンス経費を引き渡さなければならない、また、省級人民委員会に知らせるための通知書面を作成しなければならない。

各当事者がメンテナンス経費データの決算議事録をまだ作成しない場合、各当事者は決算データを統一し、及び省級人民委員会の書面を受領した日から 10 日以内、管理委員会へこのメンテナンス経費を引き渡ししなければならない。共同住宅の共同所有部分のメンテナンス経費の引渡しは、投資主及び管理委員会の代理人の確認を得た議事録を作成しなければならない；投資主は、この経費を引き渡した後、省級人民委員会へ通知するため書面を作成しなければならない；

c) この項第 b 号に規定する 7 日の期限を超えたが、投資主が依然としてメンテナンス経費を引き渡さないときは、省級人民委員会は、経費を回収して管理委員会へ引き渡すための強制決定を発行し、及びこの決定を投資主、管理委員会及び口座を開設した与信機関に送付する責任を有する；省級人民委員会は、強制決定において、共同所有部分のメンテナンスのため使用した経費を除いた後（もしあれば）、投資主が引き渡すべき経費、引渡し期限、強制措置及びこの決定の実施に関する各当事者の責任を明示しなければならない；

d) メンテナンス経費の引き渡しの強制措置は、投資主がこの議定第 36 条 1 項の規定に基づき開設された口座からメンテナンス経費の引き渡し又は投資主のその他の口座から管理委員会が管理している口座へ経費を引き渡し、又は投資主の財産を処理する強制を含む。共同住宅の共同所有部分のメンテナンス経費の引渡しの強制は強制決定の発行日から 30 日以内実施される。引き渡す経費は、各当事者が決算した経費データに基づくメンテナンス経費の全て（元本及び利息）である；各当事者が決算データを統一しない場合、省級人民委員会の強制決定において記載されるデータに基づいて引き渡す；

d) 省級人民委員会の強制決定を受領した日から 3 日以内に、共同住宅のメンテナンス経費の預金口座を管理している、又は強制決定に基づき投資主のその他の口座を管理している与信機関は、住宅に関する法令の規定及び強制決定に基づき管理委員会が管理、使用するために開設した口座へ経費を移す責任を有する；管理委員会にメンテナンス経費を回収するために、投資主の財産を処理すべき場合、省級人民委員会は、財産処理方策、財産処理主体の責任、処理形式及び管理委員会に対して回収した経費を引き渡すことを明示しなければならない。

メンテナンス経費の引渡しの強制の実施中に、投資主が刑法に違反する行為があるのを発見する場合、省級人民委員会は、権限のある機関に法令の規定に基づく調査、処理を要請しなければならない；

2. 共同所有部分のメンテナンス経費の引渡しは、投資主及び管理委員会の代理人の確認を受けた議事録を作成してなされなければならない；この条第 1 項に規定する場合、強制組織の側、及びこの経費移転を行う与信機関の代理人又は投資主の財産を処理する側の代理人（もし投資主の財産処理があれば）の確認を追加しなければならない。

## 第五章

### 国有住宅の管理，使用

#### 第一節 総則

#### 第 38 条 国有住宅の管理，使用の原則

1. 正しい目的で使用すること，効果的であること，損失，浪費を回避することの確保；住宅の賃貸，購入賃貸及び売却は，正しい対象に対するもの，条件を完全に満たし，住宅法及びこの議定の規定に正しく基づくものでなければならない。
2. 統一的管理，緊密な協同，各機関と関係主体との間における明確な管理責任の分担の確保
3. 管理される住宅は，品質及び使用者の安全を保証しなければならない；再定住用住宅の場合，この議定第四章第一節の規定も遵守しなければならない。
4. 住宅の賃借料，購入料の減免は，この議定第 59 条，第 66 条，第 67 条及び第 68 条の規定に正しく従わなければならない。ただし，公務住宅，学生住宅及びこの議定第 61 条 1 項 c 号，d 号及び第 71 条 1 項，3 項に規定する範囲に属する住宅を賃貸対象者を除く。
5. 国家予算を資金源として建造された又は元々は異なる所有起源を持つが国有への移行が確立した住宅である老朽化した住宅及び法令の規定に基づき居住目的での使用を手配された住宅（自主管理する範囲に属する全ての住宅を含む）については，この議定の規定に基づき，管理，売却，賃貸を実施しなければならない。

6. 国有住宅の管理，使用に関する各規定に対する全ての違反行為は，法令の規定に基づき，適時かつ厳格明朗に処罰されなければならない；住宅が住宅法第 84 条及びこの議定の規定に基づく回収範囲に属する場合，回収後，住宅管理機関は，規定の目的に基づき，当該住宅の管理，使用を実施しなければならない。

### 第 39 条 国有住宅の管理機関，主体

1. 中央資金を用いて建築投資された住宅の所有者代表機関は，以下のとおり規定される。

a) 建設省は，政府の公務住宅；中央資金を用いて建築投資された国有社会住宅；建設省に直属する各教育機関が管理している学生住宅についての所有者代表機関である。ただし，この項 b 号に規定する国防省，公安省が購入又は建築投資をした国有社会住宅を除く；

b) 国防省，公安省は，国防省，公安省が購入又は建築投資をした国有公務住宅，国有社会住宅，国防省，公安省に直属する各教育機関が管理をしている学生住宅についての所有者代表機関である。国防省が管理をしている老朽化した住宅だけは，国防省が当該住宅の所有者代表機関であるが，この議定第 64 条 2 項に規定する場合を除く；

c) 各省，部門，その他の中央機関は，各省，部門，中央機関に直属する教育機関が管理をしている公務住宅，学生住宅についての所有者代表機関である。

2. 省級人民委員会は，管轄区域において管理を委ねられた各種国有住宅についての所有者代表機関である。

3. 住宅管理機関は，この条第 1 項，2 項に規定する所有者代表を委ねられ，国有住宅の管理を実施する機関であり，次のものからなる。

a) 省，部門，中央機関については，当該省，部門，中央機関直属の住宅管理機能を委ねられた機関である；

b) 地方については，建設局である；

c) 教育機関は，管理を委ねられている学生住宅の管理を実施する。

4. 国有住宅の管理運営の主体は，住宅法第 105 条の規定に基づく住宅の管理，運営に関する専門機能，能力を有し，住宅所有者代表機関から国有住宅の管理運営を委ねられた組織又は企業である。

## 第 40 条 国有住宅の所有者代表の権利及び責任

1. この議定第 39 条 1 項, 2 項に規定する国有住宅の所有者代表機関は, 管理を委ねられた住宅について, 以下の各権利及び責任を有する。

- a) 公務住宅の賃借人, 老朽化した住宅の賃借人, 購入者を決定する ; 国有社会住宅の賃借人, 購入賃借人を決定する ;
- b) 住宅の管理運営主体を選定する ;
- c) 住宅のメンテナンス, 改築, 解体, 再築を承認する ;
- d) 住宅の賃借価格, 購入価格, 売却価格を発行又は決定する ;
- d) 住宅の改修を決定する ;
- e) 規定に基づき政府首相が委ねたその他の各権利及び責任。

2. この議定第 39 条 1 項, 2 項に規定する国有住宅の所有者代表機関は, この規定第 39 条 3 項に規定する住宅管理機関に対し, この条第 1 項 b 号に規定する権利の実行及び住宅メンテナンス計画の承認を委ねることができる。国防省, 公安省だけは, 住宅管理機関に対し, この条第 1 項 a 号, b 号及び d 号に規定する各権利の実行を委ねることができる。

## 第 41 条 国有住宅の管理機関の権利及び責任

この議定第 39 条 3 項に規定する国有住宅の管理機関は, 以下の権利及び責任を有する。

- 1. 管理を委ねられた住宅を精査し, 統計し, 分類する ; この議定の規定に基づき管理するために各中央機関が譲り渡す自主管理住宅 (もしあれば) を受け取る。
- 2. 住宅のメンテナンス, 改築又は再築計画を策定し, 当該住宅の所有者代表機関の承認のために提出する, 又は実施を委ねられているときはメンテナンス計画を承認する。
- 3. 住宅書類を収集し, 作成し, 整理保存し, 及び完成した書類 (新築の場合について) 又は再調査書類 (老朽化した住宅について) 1 セットを住宅の管理運営主体に引き渡す ; 再調査経費は国家予算が支給する。



4. 建設局に対しては、管轄区域における売却できる範囲に属する老朽化した住宅（国防省による管理され、老朽化した住宅を含む）の売却価格を確定する評議会の設立に責任を有する。評議会の委員は建設局、天然資源環境局、財務局、企画建築局（もしあれば）、計画投資局、省級ベトナム祖国戦線の代理人、省級労働組合連合会、税務局の代理人を含む；国防省が管理している住宅の売却価格を確定する場合、住宅の売却価格確定の評議会は国防省の代理人を追加する。
5. 住宅所有者代表機関が、公務住宅の賃借人、国有社会住宅の賃借人購入賃借人、老朽化した住宅の賃借人、購入者の決定をするよう策定して提出する。特に、国防省、公安省の住宅に対しては、住宅管理機関は、委任されれば、住宅の賃貸人、購入賃貸人、購入者を決定する権限がある。
6. 住宅所有者代表機関に対し、住宅の管理運営主体を決定するよう報告する、又は実施を委ねられているときは自ら管理運営主体の選定を決定する；住宅所有者代表機関に対し、営業活動、営業一部面積使用サービスから得ることができる経費を共同所有部分のメンテナンス経費又はこの住宅の管理運営事業費用に対する追加補助のための当該経費の使用を決定するよう報告する。
7. 国有住宅の賃借、購入賃借の価格、売却価格の枠組みに関する法令の規定に基づき、機関が管理している範囲に属する住宅の賃借、購入賃借の価格、売却価格を策定し、当該住宅の所有者代表機関に対し、決定するよう提出する。
8. 住宅の所有者代表機関に対し、住宅の改修を決定するよう報告する。国防省、公安省が管理する住宅についてだけは、実施を委ねられているときは、直属の住宅管理機関が住宅回収決定をすることができる。
9. この議定の規定に基づき、賃貸の管理、検査、督促、住宅の保証、メンテナンス、管理運営及び住宅の売却、購入賃貸を実施する。
10. 財政機関と連携して、住宅の管理運営主体の財政収支活動を案内し、検査する。
11. 各違反行為を検査、監察及び処罰する又は権限のある機関に対し、住宅の管理使用に係る各違反行為を処罰するよう要請する。
12. この議定第 47 条の規定に基づき、住宅の管理、使用状況を取りまとめ、報告する。

## 第 42 条 国有住宅の管理主体の権利及び責任

1. この議定第 39 条 3 項に規定する権限のある機関が、この議定及び関係法令の規定に基づく管理運営の実施任務を委ねた住宅群を受け取る。住宅の管理運営の内容は、建設省の案内に基づき実施される；国有住宅の管理運営活動は、法令の規定に基づく公益サービスに対するものと同様の各政策を享受する。
2. 委ねられた任務に基づき、又は住宅管理機関と締結した管理運営サービス契約に基づき、住宅の賃貸及び使用の管理を実施する。
3. 建設省の案内に基づき住宅管理、利用内規書を制定、発行し、当該内規書を住宅の賃借人、購入賃借人、使用者に周知する。
4. 国有住宅の敷地内における未売却住宅面積部分をきっちりと管理する。
5. 住宅管理運営業務のサービス経費を得るため、この議定第 44 条の規定に基づき、住宅の賃借料の一部割合を引き出すことができる。
6. 受託の建築、運営、保証、メンテナンス、改築の過程に関する書類を収集し、整理保存する；十分な書類がない場合、補充、復元、再測量を行い、また、住宅管理機関が規定に基づき整理保存するため、発生、補充した各書類を引き渡す責任を有する。
7. 権限を有する機関の承認を受けた後、住宅のメンテナンス、改造を実施する。
8. 住宅の管理、使用における違反する各行為を適時に検査、監視し、その処罰を権限のある機関に要請する。
9. 住宅の賃借人、購入賃借人、使用者に対する安寧、秩序の確保において、地方の関係機関と連携する。
10. この議定第 47 条の規定に基づき、住宅の管理、使用状況について定期的に、又は抜き打ちの要求に応じて取りまとめ、報告する。
11. 規定に基づき、住宅の管理運営業務の財政収支の会計処理を行い、報告する；法令の規定に基づくその他の各権利、義務を実行する。

## 第 43 条 公務住宅の使用機能の変更；国有の社会住宅又は使用機能変更後の公務住宅の売却に関する規定

1. 賃貸用住宅となるために、住宅法第 81 条 4 項に規定する公務住宅の使用機能の変更は、以下のとおり実施される。

a) 公務住宅の所有者代表機関は、住宅の使用機能の変更を要請する計画書を作成する。その中では、公務住宅使用の現状、使用機能の変更の理由、機能変更後の管理、賃貸計画案、賃貸料の活用方法、賃借の対象者、住宅の管理責任を有する機関を明示する。機能変更後の住宅の賃貸価格及び賃借の対象者は国有の社会住宅の賃貸に関する法令の規定に基づき又は賃貸権の競売形式を通じて実施される；

b) 所有者代表機関は、建設省に対し、審査及び政府首相に対する検討、了承の報告をするよう提出書を添付する要請書類を送付する；

c) 政府首相の了承意見を得た場合、所有者代表機関は、計画案を承認し、計画案の内容及び政府首相の了承書面に従って、管理、賃貸を実施する。住宅法及び国有の財産の管理、使用に関する法令の規定を守り、かつ、建設省に対し、監督、管理のため年次報告を作成して提出する；

2. 所有者代表機関が、その他の公務住宅の建築へ再投資するためこの条第 1 項の規定に基づく機能変更を行った公務住宅を売却する、又はその他の社会住宅の建築へ再投資するために社会住宅を売却する必要がある場合、以下のとおり実施する。

a) 所有者代表機関は住宅売却要請書を作成する。その中では、住宅の住所、数；売却理由；住宅売却価格；納めなければならない土地使用料；住宅購入の対象者、条件；売却の順序、手続；清算方式；実施期限；得られる収入の想定額；その他の住宅建築への再投資のため得られた額の使用計画案を明示する。

社会住宅の売却については、対象者が住宅法第 50 条 1 項に規定される対象者であることを保証しなければならない；住宅の売却価格（住宅代及び土地使用代を含む）は、社会住宅の売却に関する法令の規定に従って実施される。機能変更後の公務住宅の売却に対しては、売却価格は、住宅の残存品質に基づいて確定され金額及び土地に関する法令の規定に従って土地使用から収入する金額である；

b) 所有者代表機関は、建設省に対し、審査及び政府首相に対する検討、了承の報告をするよう提出書を添付する計画案の書類を送付する；

c) 政府首相の了承が得られた場合、所有者代表機関は、計画を承認し、計画、政府首相の了承書面の内容に基づき、実施展開する；

d) 住宅売却から得られる収益金額は、社会住宅又は公務住宅建築への再投資目的のために正しく使用されなければならない；所有者代表機関は建設省にこの経費の使用について広告し、建設省は政府首相へ報告するため、経費の使用を調査する責任を有する；

3. 建設省が管理を委ねられ、この条の規定に基づき機能を変更して売却する必要がある国有の公務住宅、社会住宅については、政府首相の検討、決定へ提出するため、この条第1項、第2項の規定に基づく書類を作成しなければならない。

#### **第44条 国有住宅の賃貸、購入賃貸、売却から得られる収益金の管理**

1. 国有住宅の賃貸、購入賃貸、売却からの収益金は、国有住宅のストックの維持及び発展を実施するために、以下の規定に基づき、使用される。

a) 住宅の賃貸から得た収益金については、賃貸中の国有住宅の維持及び管理運営の目的のために使用しなければならない；

b) 住宅の購入賃貸、売買から得た収益金については、管轄区域における国有の社会住宅又は公務住宅の建築へ再投資する目的のために、住宅の購入賃貸、売買の実施を組織するための経費を控除した後、住宅の売却者、購入賃貸人は現行の予算配分に基づいて、国家予算に納めなければならない。しかし、この条に規定する住宅は除く。

2. 国防省が管理しており、賃借人に対する売却を直接実施する老朽化した住宅については、住宅法第49条6項に規定する各対象者へ賃借又は購入賃借させるための社会住宅の建築への再投資のために国防省が管理する口座へ納める；国防省は、住宅建築前、当該経費の使用及び住宅の建築への再投資について建設省の統一的な意見を求める責任を有する；住宅建築完了後、国防省は、建設省に対して、取りまとめ及び政府首相へ報告するための報告することに責任を有する。

3. 財政省は、建設省と連携して、賃貸住宅を保持、管理、運営するための住宅の賃貸活動から得た収益金の使用について具体的な案内を主宰する；この条の規定に基づく国有住宅の購入賃貸、売却の実施を組織するための各費用を案内する。

## 第 45 条 国有住宅の回収の順序, 手続

1. 住宅法第 84 条に規定する住宅が回収される範囲に属し又は国有住宅が不法的に占有される各場合の一に該当するとき、住宅の管理運営を委ねられた主体は、理由を明示した書面を作成し、住宅賃借人、購入賃借人、購入者又占有者（以下「住宅の直接使用者」という）はに対し、通知書面が受領された日から 60 日以内における当該住宅の再引渡しを要求しなければならない；住宅の直接使用者が住宅の再引渡しを行わないまま期限を超過した場合、住宅の管理運営主体は、住宅管理機関に報告し、住宅の引渡期限日から 5 日以内における住宅回収を要請しなければならない。
2. 住宅の管理運営主体の書面が受領された日から 10 日以内に、住宅管理機関は、検査をし、住宅が回収対象であるときは、当該住宅の所有者代表機関に対し、住宅回収決定の発行の検討を求める提出書を作成する責任を有する；住宅管理機関が自主検査し、住宅が回収対象であることを発見した場合、この規定に基づく住宅回収の要請手続を執らなければならない。
3. 住宅の管理運営機関の提出書が受領された日から 10 日以内に、住宅所有者代表機関は、検査をし、この条 1 項の規定に基づく住宅回収条件が満たされているときは、住宅回収決定を発行し、当該決定を回収の対象となる住宅の管機関、管理運営主体及び住宅の直接使用者に送付して実施を知らせる。国防省、公安省が管理している住宅の場合、住宅管理機関は、住宅回収決定を発行することができ（実施を委ねられていれば）、その後、当該決定を実施するため住宅の管理運営主体、住宅の直接使用者に対して送付して知らせ、また、報告のため所有者代表機関に対して送付する。
4. 住宅回収決定は、以下の各内容からなる。
  - a) 住宅回収の法的根拠；
  - b) 住宅の住所及び回収される住宅の直接使用者の氏名；
  - c) 住宅回収の理由；
  - d) 住宅回収を実施する機関、主体の名称；住宅の引渡しの責任；
  - d) 住宅回収の実施期限；
  - e) 回収後の住宅管理使用計画案。

5. 住宅回収決定が受領された日から 05 日以内に、住宅の管理運営主体は、住宅の賃借人、購入賃借人又は購入者に対し、住宅回収決定のコピー版を添付した書面で通知し、住宅の再引渡を知らせる責任を有する；住宅の直接使用者は、回収決定に記載された期限に住宅の管理運営主体に対し、住宅を再引渡しする責任を有する；住宅の回収、再引渡しについては、各当事者の署名のある議事録が作成されなければならない；住宅の直接使用者が回収通知を受領せず、又は住宅引渡し議事録に署名しない場合、住宅の管理運営主体は、住宅のある地の社、坊、市鎮の人民委員会の代表者を招き、証人となり議事録へ署名することを依頼する。
6. 権限のある機関の住宅回収決定を受領した日から 5 日以内に、住宅の管理運営主体又は住宅管理機関は、住宅の賃借、購入賃借又は購入契約を終了しなければならない（契約を締結した場合）；住宅の回収が、正しい権限がなく、住宅法及びこの議定の規定に従わずに売却による場合、支払い済みの住宅購入金の返済を受けることができる。ただし、購入者が住宅売買文書、書類を偽造した場合を除く。
7. 住宅回収の実施期限は、住宅回収決定の発行日から最大で 30 日を超えない。学生住宅については、住宅の管理運営主体が住宅回収の実施責任を有する。
8. 住宅回収後、管理運営主体は、住宅回収完了に関する住宅管理機関宛ての報告書面を作成しなければならない。住宅は、回収された後、住宅法及びこの議定の規定する正しい目的に基づいて使用されなければならない。

#### **第 46 条 国有住宅の強制回収の順序、手続**

1. 住宅の直接使用者がこの議定第 45 条の規定する住宅回収決定に基づき住宅を再引渡ししない場合、この議定第 45 条 7 項に規定する期限の終了日から 5 日以内に、住宅の管理運営主体は、住宅管理機関宛てに住宅回収の強制を要請する報告書面を作成しなければならない。
2. 住宅の管理運営主体の報告書を受領した日から 5 日以内に、住宅管理機関は検査をし、住宅回収決定の案を添付した報告書を作成し、住宅所有者代表機関に対して住宅回収強制決定の発行を検討するよう要請しなければならない。
3. 住宅管理機関の提出書を受領されてから 10 日以内に、住宅所有者代表機関は、住宅回収強制決定を発行し、当該決定を住宅管理機関、住宅の管理運営主体及び住宅の直接使用者に送付して実施を知らせるため、これを検査し、この議定第 45 条の規定と対照する責任を有する；各省、部門、住宅回収強制決定

を発行する中央機関の場合、当該機関は、住宅回収強制決定を添付して、住宅のある地の省級人民委員会に対し、回収強制を組織するよう要請する書面を作成しなければならない。

住宅が回収強制の対象に属さないときは、所有者代表機関は、住宅管理機関及び住宅の管理運営主体に対し、規定に基づき引き続き管理を実施することを知らせるための通知文書を作成しなければならない。

国防省、公安省が管理をしている住宅については、国防省、公安省の住宅管理機能を有する機関は、その実施を委ねられているときは、住宅回収強制決定を発行することができる。

4. 住宅回収強制決定に基づき、住宅のある地の省級人民委員会は、直接又は住宅のある地の県級人民委員会に委ねて、規定に基づき、回収強制を組織し、管理運営主体へ住宅を再引渡しすることができる。住宅の再引渡しについては、各回収強制参加機関の確認を得た議事録を作成しなければならない。

5. 住宅回収強制の実施期限は、住宅所有者代表機関が住宅回収強制決定を発行した日から最大で30日を超えないものとする。

6. 住宅回収後、管理運営主体は、住宅回収の完了について住宅管理機関へ報告する報告書面を作成しなければならない。住宅は、回収された後、住宅法及びこの議定の規定する目的に正しく基づき使用されなければならない。

#### **第47条 国有住宅の管理状況の報告の順序、規則及び内容**

1. 国有住宅の管理状況の報告順序は、以下のとおり規定される。

a) 住宅の管理運営主体は、住宅管理機関への報告を実施する；

b) 住宅管理機関は、管理を委任されている住宅について、住宅所有者代表機関への報告を実施する；

c) 省級人民委員会、各省、部門、国有住宅を管理している中央機関は、その管理の範囲に属する住宅の管理、使用状況について、建設省へ報告する；

d) 建設省は、全国にある国有住宅の管理、使用実施状況について取りまとめ、政府首相へ報告する。

2. 報告の内容及び規則は以下のとおり規定される。

- a) 報告の内容は次のものからなる：国有住宅の種類ごと（別荘，共同住宅内のアパートメント，個別住宅）の住宅総数及び使用面積；賃貸中の住宅総数，売却済み住宅総数；報告の時点までに算定された住宅の賃貸，購入賃貸，売却から得た収益金総額；住宅回収をした場合及び回収後の管理使用状況；
- b) この条第1項に規定する各機関は，毎年12月に定期的に，又は政府首相及び建設省の抜き打ちの要求に応じて，住宅の管理，使用状況を報告する責任を有する。

## 第二節: 公務住宅の管理，使用

### 第48条 公務住宅の賃借対象

1. 住宅法第32条1項a号に規定する対象者は，安寧の要求に基づき公務住宅に住むことができる。
2. 次官級，又は党機関，国家機関，各政治－社会組織（ベトナム祖国戦線中央委員会，ホーチミン共産青年団，ベトナム労働総連合，ベトナム婦人連合会，ベトナム退役軍人会，ベトナム農民会）を含む中央における各機関において1.3級以上の職務手当係数のある職に就くため，業務へ異動，転任した住宅法第32条1項b号に規定する対象者
3. 県級人民委員会委員長，地方局の局長，又は党機関，国家機関，政治－社会組織（ベトナム祖国戦線中央委員会，ホーチミン共産青年団，ベトナム労働総連合，ベトナム婦人連合会，ベトナム退役軍人会，ベトナム農民会）を含む地方における各機関において0.9級以上の職務手当係数のある職に就くため，業務へ異動，転任した住宅法第32条1項b号に規定する対象者
4. 住宅法第32条1項c号，d号，d号，e号及びg号に規定する対象者

### 第49条 公務住宅の賃借条件

1. 住宅法第32条1項a号に規定する対象者については，職務担当期間中でなければならない。
2. 住宅法第32条1項b号に規定する対象者については，以下の各条件を満たさなければならない。
  - a) 業務異動，転任決定書及び職位手当係数証明書を有する。



b) 業務地において自己所有住宅を有さず、社会住宅の賃借、購入賃借又は購入もしていない、又は業務地において自己所有住宅を有しているが世帯における1人当たりの平均住宅床面積が15㎡未満である。

3. 住宅法第32条1項d号に規定する対象者については、以下の各条件を満たさなければならない。

a) 業務異動、転任決定書及び対象者が士官、専門軍人であることの証明書を有する。業務異動、転任決定書に対象者が士官、専門軍人であることをはっきり記載する場合を除く。

b) この条第2項b号に規定する住宅に関する条件を満たす。

c) 国防省、公安省の規定に基づき人民武装勢力の各兵営において居住しなければならない範囲に属さない。

4. 住宅法第32条1項c号、d号及びe号に規定する対象者については、以下の各条件を満たさなければならない。

a) 住宅法の規定に基づく各区域における業務への異動、転任決定書又は選任書を有する。

b) この条第2項b号に規定する住宅に関する条件を満たす。

c) 平野地域、中間地帯にある農村区域における業務へ選任された場合、管轄区域外であり、自己の各居住地から勤務場所まで30キロメートル以上離れていなければならない；奥深い地域にある農村区域、経済－社会的な条件が特に困難な地域、国境、島嶼部における業務の場合、省級人民委員会が区域ごとの現実の状況に合致するように決定するが、自己の居住地から勤務場所まで最低10キロメートルは離れていなければならない。

5. 住宅法第32条1項g号に規定する対象者については、以下の各条件を満たさなければならない。

a) 科学技術法令の規定に基づき特に重要な国家レベルの科学的及び技術的任務の主事者となることを委ねる決定書を有する。

b) この条第2項b号に規定する住宅に関する条件を満たす。

## 第50条 公務住宅の賃貸借の順序、手続及び公務住宅の管理運営

1. 住宅法第 32 条 1 項 a 号に規定する対象者の場合は、権限のある機関の決定に基づき、公務住宅の賃借手配を受ける。
2. 住宅法第 32 条 1 項 b 号, c 号, d 号, d 号, e 号及び g 号に規定する各対象者の場合は、以下どおりに行う。
  - a) この条に規定する対象者は公務住宅の賃借申請書を作成し、勤務している地の機関、組織に送付する；公務住宅の賃借申請書が需要された日から 10 日以内に、この条第 2 項に規定する各対象者が勤務している地の機関、組織は、これを検査し、権限のある機関に対し、公務住宅の賃貸決定を検討するよう求める送付書面を作成しなければならない。
  - b) 公務住宅の賃借申請者の申請書を添付した、この条第 2 項に規定する機関、組織の要請文書が受領された日から 20 日以内に、公務住宅の賃貸決定権限のある機関は、これを検査し、公務住宅の賃借条件を満たしているときは、公務住宅の賃貸決定を発行する責任を有する；条件を満たしていない場合、理由を明示した回答書面を作成しなければならない。
  - c) 権限のある機関の公務住宅賃貸決定が受領された日から 10 日以内に、公務住宅の管理運営を委ねられた主体は、賃借人と住宅賃貸契約の締結を実施する、又は住宅賃借人を直接管理している機関と住宅賃貸契約を締結する。
3. 公務住宅の管理運営は以下どおりに規定される。
  - a) 中央の公務住宅（国防省、公安省の公務住宅以外）に対しては、住宅管理運営について機能、能力がある組織、主体に住宅管理運営の実施を委ねる；奥深い地域、遠い地域、経済－社会的な条件が特に困難な地域、国境、島嶼部にある場合は、その公務住宅を管理運営する主体に住宅管理運営の実施を委ねる。
  - b) 国防省、公安省の公務住宅に対しては、国防省、公安省は管理運営を実施する組織、主体を決定する。
  - c) 省級の管理に属する対象者に配置するよう地方の公務住宅に対しては、住宅管理運営について機能、能力がある組織、主体に住宅管理運営の実施を委ねる；管轄区域において住宅管理運営について機能、能力がある組織、主体がない場合、建設局は、管理運営のために建設局に属する部分を組織し、公務住宅管理運営についての各サービスを採用することができる。

d )  
県級の管理に属する対象者に配置するよう地方の公務住宅に対しては、住宅管理運営について機能能力がある組織主体に住宅管理運営の実施を委ねる(もしあれば)、又は県級の住宅管理機関に管理運営の実施を組織することを委ねる。

d )  
学校又は医療機関の敷地内又は敷地の隣における教師、医師、医療員である対象者の公務住宅に対しては、学校又は医療機関にその公務住宅の管理運営を実施することを委ねられる。

4. 建設省は、公務住宅の賃借申請書の標準様式、公務住宅賃借及びこの住宅の管理、使用の契約書の標準様式を具体的に案内する。

#### 第 51 条 公務住宅の賃借料及び賃料の清算

1. 公務住宅の賃借料は、住宅法第 33 条の規定に基づき確定される。

2. 公務住宅の賃借料の清算は、以下のとおり規定される。

a) 公務住宅の賃借を受ける者は、締結済みの住宅賃借契約の内容に正しく基づき、また、国家が規定に基づき給料を決済する時点と合致させて、住宅の賃借料を支払う責任を有する。賃借人が 3 か月間連続して賃借料を支払わない場合、公務住宅の管理運営主体は、公務住宅の賃借人を直接管理している機関に対し、住宅の賃借料を支払うため、賃借人の給料から控除するよう要求することができる；住宅の賃借人を直接管理している機関は、公務住宅の管理運営主体に対して支払うため、住宅の賃借人の給料から控除する責任を有する。

b) 公務住宅にするための商業住宅の賃借であり、商業住宅の賃借料が賃借人の支払わなければならない賃借料の金額よりも高い場合、賃借人は、公務住宅の賃借時点において受けている給料額の 10 パーセントを超えない範囲で住宅賃借料を支払わなければならない；中央予算で中央の管理する機関に所属する幹部への支払いをし、地方予算で地方の管理する機関に所属する幹部への支払いをするとの原則に基づき、国家予算が住宅の賃借料との差額の一部を支払う。

この項に規定する差額の一部清算の手続は、財政省の案内に基づき実施される。

c) 公務住宅の管理運営主体が、公務住宅の賃借人を直接管理している機関と住宅賃借契約を締結した場合、当該機関は、この項の規定に基づき公務住宅の管理運営主体へ支払うために、住宅の賃借人の給料から引き出す責任を有する。

3. 財務省は、公務住宅の賃貸料がその公務住宅のメンテナンス及び管理運営活動の支払いに使用されることを指導する；経費が足りない場合、国家予算は支払うために追加援助する。

4. 建設省は、公務住宅の賃借料を確定する方法を案内する。

### **第三節: 社会住宅の管理, 使用**

#### **第 52 条 国有社会住宅の賃借, 購入賃借の対象及び条件**

1. 国有社会住宅の賃借人, 購入賃借人は, 住宅法第 50 条 1 項に規定する各対象者に属さなければならない。

住宅法第 49 条 9 項に規定する生徒, 学生 (以下, 併せて「学生」という。) である対象者については, 学習期間中においてのみ住宅の賃借を受けることができる。要求に基づき手配するための居住場所が十分でない場合, 学生が国家の規定に基づく貧困世帯, 近貧困に属する政策対象家族の子供である；奥深い地域, 遠隔地, 省外の学生である；優等生である；新入生である, かなる優先順位に基づき賃貸を実施する。

2. 国有社会住宅の賃借の場合, 住宅法第 51 条 1 項の規定に基づく住宅, 居住及び収入に関する条件を満たさねばならない；自己所有住宅を既に有する場合, 世帯における 1 人当たりの平均床面積が 10 m<sup>2</sup>未満でなければならない。

住宅法第 49 条 10 項に規定する対象者に属する場合, 収入に関する条件は適用しないが, 国家から住宅, 住宅用地による賠償を受けていない必要がある。

3. 国有社会住宅の購入賃借の場合, この条第 2 項に規定する条件を満たさなければならず, 購入賃借住宅の価値の 20 パーセントと同等の初回の賃借料を直ちに決済しなければならない；購入賃借人が同意すれば, 購入賃借住宅の価値の 50 パーセントと同等の初回の賃借料で決済することができる。

#### **第 53 条 国有社会住宅の賃借, 購入賃借の要請書類**

1. 国有社会住宅の賃借, 購入賃借の要請書類は次のものからなる。

a) 国有社会住宅の賃借, 購入賃借登録申請書

b) 対象者であること及びこの議定第 52 条の規定に基づく住宅, 居住, 収入に関する条件を満たすことの証明文書

c) 社会住宅の賃借料の減免対象であることの証明文書（もしあれば）

2. 建設省は社会住宅の賃借，購入賃借を要請する申請書の標準様式を規定する；住宅の実状確定文書，この条第1項b号に規定する居住条件及び収入条件の証明書，及びこの条第1項c号に規定する住宅の賃借料の減免対象である証明書を具体的に案内する。

#### **第54条 国有社会住宅の賃借，購入賃借の順序，手続**

1. 国有社会住宅を賃借，購入賃借する必要のある者は，住宅の管理運営を委ねられた主体において，又は住宅のある地の住宅管理機関において，この議定第53条1項に規定する書類2セットを提出する。この議定第53条1項に規定する各文書以外には，書類受領機関は，提出者に対し，他のいかなる文書の追加提出をも要求することができない。

2. 書類受領機関は，書類を検査し，分類する責任を有する；書類が規定に基づく全ての文書を有さないときは，提出者が補充書類を申請できるよう，直ちに返却しなければならない。住宅の管理運営主体が書類を受領する場合，書類の検査及び分類後，当該主体は，住宅管理機関の検討，検査のために送付する適式な書類に添付して，住宅の賃借，購入賃借条件を満たす者の名簿を報告しなければならない。

3. 適式な書類が添付された住宅の賃借，購入賃借条件を満たす者の名簿に基づき，受託管理機関は，直接審査承認し，又は登録書類ごとの審査承認を実施し，条件を満たす対象者を確定し，若しくは優先対象の選定のための点数付け（もしあれば）を行うための書類審査承認評議会を設立する。

条件を満たしている又は住宅の賃借，購入賃借の審査承認が優先される場合，住宅管理機関は，名簿及び審査承認の議事録又は点数付けした議事録を添付した提出書を作成し，所有者代表機関の決定のために報告する；条件を満たさない又は審査承認されない場合，住宅管理機関は，住宅の管理運営主体に対し，申請者に回答して知らせるための通知書面を作成する。

4. 住宅管理機関の報告書に基づき，所有者代表機関は，住宅の賃借，購入賃借をすることができる者の名簿の承認決定の発行を検討し，購入賃借人と購入賃借契約を締結するため当該決定を住宅管理機関へ送付する，又は住宅の賃借人と住宅賃借契約を締結するため住宅の管理運営主体へ送付する。

5. 社会住宅の賃貸，購入賃借の解決期間は，住宅の管理運営主体が適式な書類を完全に受領した日から 30 日以内とする；書類の審査承認，点数付けの組織をしなければならない場合，解決期間は 60 日以内とする。
6. 国営社会住宅の賃貸人，購入賃貸人の権利及び義務は，住宅法の規定及び住宅の賃借，購入賃借契約における合意に基づき実行される。
7. 建設省は，社会住宅の賃借，購入賃借契約の標準様式を発行する；審査承認の原則，指標，国有社会住宅の賃借，購入賃借をすることができる対象者の点数付けを具体的に案内する；国有学生住宅の管理，使用を具体的に案内する。

#### **第 55 条 国有社会住宅の賃借価格，購入賃借価格及び当該住宅の管理，使用に 関係する経費**

1. 国有社会住宅の賃借価格は，住宅法第 60 条 1 項，3 項及び 4 項の規定に  
基づき確定される。国有社会住宅の購入賃借価格は，住宅法第 60 条 2 項，3 項  
及び 4 項の規定に基づき確定され，住宅法第 108 条の規定に従って購入賃借者  
が納めるメンテナンス経費を除く。
2. この条第 1 項の規定により確定される価格水準に基づく住宅の賃借料，購  
入賃借料の納付のほか，住宅の賃借人，購入賃借人は，法令の規定及びサービ  
ス供給者との合意に基づき，住宅の管理運営費用，水道光熱費用，通信連絡，  
放映及びその他の各サービス使用料を含む，住宅の管理，使用に関する各費  
用を納めなければならない。
3. 建設省は，国有社会住宅の経費の構成内容及び賃借価格，購入賃借価格の  
確定方法を具体的に案内する。

#### **第 56 条 国有社会住宅の管理，使用**

1. 国有社会住宅の管理，使用は，住宅法第 64 条及び第四章第二節，この議定  
の第 38 条の各規定を遵守しなければならない。
2. この議定第 59 条に規定する老朽化した国有住宅を賃借する等の場合，社  
会住宅の賃借人は，住宅賃借料の減免を受ける。世帯，個人が再定住用住宅に  
するための社会住宅を購入賃借，購入する場合，契約に基づき住宅の購入賃借  
料，購入料を完全に決済し，及び証明書を発行された後，住宅購入者は，住宅  
法の規定に基づく住宅所有者の各権利及び各義務を実行することができる。

3. 国有社会住宅の管理運営は、住宅の管理運営機能、能力のある主体又は組織が実施する。住宅の管理運営主体は、この議定第 47 条の規定に基づく住宅の管理、使用状況について、監視、報告をする責任を有する。

住宅法に従う要求、条件を満たす住宅の管理運営の機能、能力がある組織又は主体がない地方に対しては、建設局は、管理運営のために建設局に属する部分を組織し、公務住宅管理運営についての各サービスを採用することができる；住宅管理運営の実施用経費はこの住宅の賃貸料及び土地予算からの支援を使用する。

#### 第四節: 老朽化した国有住宅の賃貸

##### 第 57 条 老朽化した国有住宅の賃借の対象及び条件

1. この議定の規定に基づく老朽化した国有住宅の賃借の対象者は、住宅を実際に使用している者及び当該住宅を引き続き賃借する必要がある者であり、1992 年 11 月 27 日（住宅の賃貸価格及び住宅代の給料への組入れに関する政府首相の決定 118/TTg 号の発行日）より前から住宅使用の手配を受けている対象者及びこの議定第 61 条 1 項の規定に基づき住宅の手配を受ける対象者を含む、住宅の不法占有の場合を除く。
2. 老朽化した住宅の賃借人は、以下の各場合の一に該当しなければならない。
  - a) 住宅を実際に使用しており、住宅賃借契約があり、該当契約に名前がある場合、住宅賃借契約に再署名する必要はない。ただし、住宅賃借契約の期限が終了し、各当事者が規定に基づき契約に再署名しなければならない場合を除く。
  - b) 住宅を実際に使用しており、住宅賃借契約がないが、住宅分配、手配の決定、文書があり、及び該当決定、文書に名前がある場合、住宅の管理運営主体と住宅賃借契約を締結する手続を執らねばならない。
  - c) 住宅を実際に使用しており、住宅賃借契約がありが、該当契約に名前がなく、及び当該住宅が紛争、不服申立てを抱えていない場合、この議定の第 60 条の規定に基づき住宅の管理運営主体と住宅賃借契約を締結することができる。
  - d) 住宅を実際に使用しており、住宅分配、手配の決定、文書があるが、及び該当決定、文書に名前がなく、及び該当住宅が紛争、不服申立てを抱えていない場合、この議定の第 60 条の規定に基づき住宅の管理運営主体と住宅賃借契約を締結することができる。

住宅を不法占有する場合は回収される；該当住宅の回収はこの議定第 45 条及び 46 条の規定に従って実施される。

### 第 58 条 老朽化した国有住宅の賃借価格

1. 住宅という由来を持たないが、1994 年 7 月 5 日（住宅売買及び営業に関する政府議定 61/CP 号の発行日）より前に使用手配を受け、まだ改築、再築されていない住宅、建物については、未改築、未再築の国有住宅の賃借価格に関する政府首相の決定に基づく賃借価格を適用する。
2. 国家が改築、再築したこの条第 1 項に規定する住宅；住宅という由来を持たないが、1994 年 7 月 5 日から 2007 年 1 月 19 日（国有住宅、土地の再調整、処理に関する政府首相決定 09/2007 QD-TTg の発行日）までに使用手配された住宅又は建物については、国有社会住宅に対するものと同様の賃借価格を適用する。

### 第 59 条 老朽化した国営住宅の賃料の減免

1. 老朽化した国営住宅賃借料の減免は、以下の原則に基づき実施される。
  - a) 住宅賃借料の減免を受ける者は、住宅賃借契約に名前がなければならない（契約に正当な代理人の名前があること及び住宅賃借契約にその他の構成員の名前があることを含む。）。
  - b) 住宅賃借料の減免は、賃借人に対して 1 回のみ検討する；複数の国有住宅を賃借している場合、1 つの住宅に対してのみ減免を享受することができる。
  - c) ある者が複数の住宅賃借料減免制度の享受対象に属する場合、最も程度の高いものだけを享受する。
  - d) 1 つの世帯において、2 人以上が住宅を賃借しており、（その 2 人以上の者が）賃借料の減額対象である場合、住宅の賃借料を（全部）免除される。
2. 老朽化した住宅賃借料の減免の対象者は、次のものからなる。
  - a) 革命功労者を優先する法令の規定に基づく革命における功労者
  - b) 政府首相が発行する貧困、近貧困の基準に関する規定に基づく貧困、近貧困世帯



c) 先天性障害者，身寄りのない高齢者及び都市区域における住宅に関して困難を有する特別な対象者

3. この条第 2 項に規定する各対象者に対する住宅賃料の減免額は，政府首相の決定に基づき実施される。

貧困，近貧困世帯，先天性障害者，身寄りのない高齢者及び都市区域における住宅に関して困難を有する特別な対象者は，それぞれ，住宅の賃借を受けることができるときは，納めなければならない住宅賃料の 60 パーセントの減額を受ける；貧困，近貧困世帯については，この減額の程度は全世界帯に対して算定される（世帯における構成員ごとには算定しない。）。

### **第 60 条 老朽化した国有住宅の賃借書類，順序，手続**

1. 老朽化した国有住宅の賃借書類は，次のものからなる。

a) 住宅賃借申請書

b) この議定の第 57 条 2 項 b 号，c 号，d 号の一つに規定する住宅使用の証明文書

c) 住宅賃借申請書を作成した者の有効な人民証明書又は身分証明書又は旅券又は軍人カードの写し；夫婦の場合，確証のある戸籍簿又は結婚登録書の写しを追加しなければならない。

d) 住宅賃借料の減免を受けることができる対象に属することの証明書の写し（もしあれば）

2. 第 57 条 2 項 b 号に規定する老朽化した住宅の賃借の順序，手続は，以下のとおり実施される。

a) 住宅の賃借を要請した者は，住宅の管理運営主体において，又は住宅管理機関（省級人民委員会が決定する。）において，この条第 1 項に規定する書類を 2 セット提出する。

b) 書類を受領した機関は，これを検査し，書類受取書を作成する責任を有する；申請書の提出者が老朽化した住宅を賃借できる対象でない場合，書類提出者に対して理由を明確に知らせるための通知書面を作成しなければならない；書類に不足があるときは，書類を受領した機関は，直ちに書類提出者が書類を

補充できるよう案内しなければならない。住宅の管理運営主体が書類を受領した場合、住宅管理機関の検討のため報告しなければならない。

c) 受領条件を満たす書類に基づき、住宅管理機関は、これを検査し、所有者代表機関の決定用に提出するため、老朽化した住宅賃借対象者の承認決定案を添付した提出書を作成する責任を有する。

d) 住宅管理機関の要請に基づき、住宅所有者代表機関は、住宅賃借対象者の承認決定の発行を検討し、その後、当該決定を、住宅管理機関に対し、住宅の管理運営主体に対して住宅賃借契約の締結の実施を通知するため、送付する。国防省が管理をしている老朽化した住宅であって、住宅賃借対象者の決定権限が住宅管理機関に委ねられている場合、当該機関は住宅賃借対象者の承認決定を発行する。

住宅賃借対象者の承認決定を得た後、住宅の管理運営主体は、住宅賃借人と契約の締結を実施する。

3. この議定第 57 条 2 項 c 号、d 号に規定する場合に対して住宅賃借契約締結の順序、手続は、以下のとおり実施される。

a) 住宅使用者が、2013 年 6 月 06 日、国有住宅の管理使用に関する 2013 年 4 月 22 日付け政府議定 34/2013/ND-CP 号が施行効力を生じた日（以下「議定 34/2013/ND-CP 号」という）、よりも前に住宅賃借権の移転を受けた場合、住宅の賃借を要請した者は、この条第 1 項に規定する書類を、住宅の管理運営主体又は住宅管理機関（省級人民委員会によって決定する）において 02 部提出する。書類の受理後、書類を受理した機関は、これを検査し、書類が適式なものであるときは、地方の新聞紙及び自己の電子情報ポータル上に賃貸住宅に関する情報を 3 回連続して掲載する；住宅管理機関が直接に書類を受領する場合、情報の掲載を実施するために、住宅の管理運営主体に渡す。

最後の情報掲載日から 30 日後までに、賃貸住宅に関する紛争、不服申立てがなければ、住宅の管理運営主体は賃借人と契約を締結し、監視、管理のために住宅管理機関へ報告して知らせる；当該住宅に関して紛争、不服申立てがある場合、紛争、不服申立ての解決が終了した後においてのみ賃借契約の締結を実施する。

b) 住宅を使用している者が、2013 年 6 月 6 日から住宅賃借権の移転を受けた者である場合、住宅賃借を要請した者は、住宅の管理運営機関において、又は

住宅管理機関（省級人民委員会が決定する。）において、この条第 1 項に規定する書類 2 部を提出する。

住宅管理機関が書類を受領する場合、住宅管理機関は、これを検査し、住宅が紛争、不服申立てを抱えていなければ、賃借権の移転についての同意書面を作成し、及び住宅の管理運営主体に対し、住宅の管理運営主体が賃借人と契約を締結することを実施するため、住宅賃借の要請書類の写しを添付して該当文書を送付する責任を有する；管理運営主体が書類を受領する場合、管理運営主体は、これを検査し、住宅管理機関に対し、賃借権の移転についての同意書面を審査、点検するため、契約を締結することを実施する前に広告する責任を有する；住宅管理機関が同意しない場合、住宅賃借の要請者に知らせるため、理由がはっきりと記載する文書を作成しなければならない。

4. 新規住宅賃借契約の締結時において、又は購入賃借契約の期限延長時において、実際に使用している住宅面積が、分配、手配書面、又は老朽化した住宅の賃借契約における記載面積と合わない場合、住宅の管理運営主体は、住宅賃借契約の締結前に、検査をし、合法的に使用できる住宅面積を再確定する責任を有する。

5. 老朽化した住宅の賃借の解決期限は、住宅の賃借要請書類の受領機関が適式な書類を完全に受領した日から 30 日を超えないものとする。

6. 建設省は、住宅賃借の要請書、老朽化した住宅の賃借契約及び老朽化した住宅の使用証明文書の標準様式を発行する責任を有する。

#### **第 61 条 住宅及び元は住宅ではなかったが 1992 年 11 月 27 日から 2007 年 1 月 19 日の前日までに居住用に手配された建物についての賃借の解決**

1. 国家はこの議定の規定に基づき、以下の各場合について、住宅の賃借借を直接解決する。

a) 1992 年 11 月 27 日より前に、権限のある機関が国家予算資金を用いた建築投資を許可したが、1992 年 11 月 27 日以降に建築が完了し、住宅の賃借価格及び住宅価格の給料への組入れに関する政府首相決定 118 /TTg 号に基づき幹部、労働者及び国家公務員への賃借へ分配するための使用へ組み入れた場合

b) 1992 年 11 月 27 日より前に住宅を賃借しているが、業務の転任対象者の範囲に属し、国家が賃借している住宅を返済すべきことを要求し、その後、国家機関からその他の住宅の賃借の手配を受ける者の場合

- c) 住宅又は元は住宅ではなかったが 1992 年 11 月 27 日から 1994 年 7 月 5 日の前日までの期間において使用手配された建物の場合
  - d) 住宅又は元は住宅ではなかったが 1994 年 7 月 5 日から 2007 年 1 月 19 日の前日までの期間において使用手配された建物の場合
2. この条第 1 項に規定する各場合における住宅賃借価格は、以下のとおり規定される。
- a) この条第 1 項 a 号、b 号及び c 号に規定する範囲に属する住宅が、未改築、未再築である場合、未改築、未再築住宅についての政府首相の決定に基づく賃借価格を適用する；この条第 1 項 a 号、b 号及び c 号に規定する住宅が改築、再築されたときは、国有社会住宅に対するものと同様の賃借価格を適用する。
  - b) この条第 1 項 d 号に規定する範囲に属する住宅の場合、国有社会住宅に対するものと同様の賃借価格を適用する。
3. 2007 年 1 月 19 日以降の住宅使用手配の場合、国有住宅、土地の財産管理に関する規定に基づき解決を実施する。

## 第五節: 老朽化した国有住宅の売却

### 第 62 条 売却できない老朽化した国営住宅の種類

1. 以下に規定する範囲に属する老朽化した国有住宅は売却しない。
- a) 公務住宅の建築企画、国家重点施設又は省級重点施設の建築企画の区域内にある住宅
  - b) 権限のある機関の土地回収、住宅回収の決定が出された住宅
  - c) 元は住宅ではなかったが、住宅となるよう手配され、国有住宅、土地の処理、再調整を実施している範囲に属する建物。
  - d) 権限のある国家機関の決定に基づき分類された歴史的、文化的遺跡に隣接する住宅；権限のある機関が承認した公務住宅、役所、事務所、学校、病院、公園、公共目的に使用する工事用企画、計画にある住宅。
  - d) 故障し、倒壊の危険があり、使用者の安全を保障できない共同住宅で、共同住宅のある地の建設局の品質点検の結論を得たもの；密閉しなく、まだ国家が改築しない共同住宅、この議定が施行効力を生じた日より前に賃借人が自己

で改築し、及び購入要請書面による誓約を通じて独立使用、志願、同意がある場合を除く。

e) 省級人民委員会が報告し、及びこの議定が施行効力を生じた日より前に政府首相に承認された売却可能な範囲に属さないリストに含まれている別荘

政府首相への報告後、地方が統計し、精査した別荘については、当該各別荘もまた、この議定が施行効力を生じる前に省級人民委員会が決定し、政府首相へ報告した各指標に基づき管理される。

2. この条第 1 項に規定する売却不可な範囲に属する住宅について、国家が当該住宅の処分を実施する際、具体的な場合ごとに応じて、賃借中の者は、住宅、居住用地に関する現在の政策に基づき解決される。

### **第 63 条 老朽化した国有住宅の購入対象、条件及び売却条件**

1. 老朽化した国営住宅の購入者は、この議定第 57 条 1 項の規定に基づき住宅の手配を受けることのできる各対象に属さなければならない。

2. 老朽化した国有住宅の購入者は、以下の各条件を満たさなければならない。

a) 住宅の管理運営主体と締結する住宅賃借契約があり、及び該当契約に名前がある者であること（住宅賃借契約に正当な代理人の名前があること及び住宅賃借契約に満 18 歳以上の各構成員の名前があることを含む。）；住宅賃借契約に複数の構成員が共同する場合、これらの各構成員は、住宅管理機関と住宅売買契約を締結する代理人を選ぶことを合意しなければならない。

b) 住宅賃借契約における規定に基づき住宅賃借料を完全に支払った、及び住宅売買契約締結時点までに算定された各住宅の管理運営費用を完全に支払った。

c) 賃借している老朽化した住宅の購入を要請する申請書を作成しなければならない。

3. 住宅、元は住宅ではなかったが 1994 年 7 月 5 日より前に使用を手配された建物の売却条件は、以下のとおり規定される。

a) この議定第 62 条に規定する範囲に属してはならない住宅

b) 紛争、不服申立てを抱えている範囲に属してはならない住宅

c) 国家が土地建物の各管理政策及び 1991 年 7 月 1 日の前の社会主義改造政策を実施する過程において管理、使用手配する土地建物に関する 2003 年 11 月 26

日付け国会議決 23/2003/QH11 号，及び土地建物の各管理政策及び 1991 年 7 月 1 日の前の社会主義改造政策を実施する過程における土地建物に関するいくつかの具体的場合に対する解決を規定する 2005 年 4 月 2 日付け国会常務委員会議決 755/2005/NQ-UBTVQH11 号に基づき，老朽化した住宅が全人民所有を確立しなければならない範囲に属する場合，権限のある国家機関は，当該住宅の売却実施前の規定に基づき，全人民所有の確立手続を完成し，及び住宅賃借契約を締結しなければならない。

d) 元は住宅ではなかったが，1994 年 07 月 05 日の前から居住用に使用手配された建物の売却の場合，当該住宅は各条件を保証しなければならない：当該住宅とするために手配した土地が，独立した敷地である又は役所若しくは機関の敷地から切り離すことができる；住宅が個別の通行路を有し，役所，機関の前面をふさがず，周囲の空間，景観に影響しない；機関，主体は使用を必要とせず，当該住宅は，権限のある機関の承認を受けた地方における居住用地の使用企画に合致する。当該住宅面積を使用する必要がない機関，主体は，国防省が管理している住宅の場合を除き，当該住宅のある地の省級人民委員会に対し，この議定の規定に基づく売却を実施するため，管理を引き渡さなければならない。

4. 住宅，元は住宅ではなかったが 1994 年 7 月 5 日から 2007 年 1 月 19 日の前日までに使用手配された建物の売却の場合，この議定第 70 条の規定に基づき実施する。

5. 元は住宅ではなかったが 1994 年 7 月 5 日以降に居住用に手配されたが，この条 3 項 d 号に規定する条件を満たさない建物の場合及び 2007 年 1 月 19 日以降に住宅使用を手配された場合，国有住宅，土地の財産管理に関する規定に基づき解決を実施する。

#### **第 64 条 老朽化した国有住宅の売却機関**

1. 省級人民委員会，国防省は，住宅の売却及びこの議定の規定に基づき老朽化した国有住宅の売却の実施を住宅管理機関へ委ねることに関して責任を負う。

2. 各地方にあるが国防省が管理をしている老朽化した住宅については，国防省が当該住宅のある地の省級人民委員会に対して管理及び売却を委託する必要があるときは，国防省は，省級人民委員会に対し，当該各住宅の引渡し，受領の実施を一本化する。国防省から住宅を受領した後，省級人民委員会は当該住

宅の所有者代表機関となり、この議定の規定に基づき管理、賃貸又は売却を組織する責任を有する。

## 第 65 条 老朽化した国有住宅の売却価格

1994 年 7 月 5 日の前に使用手配された各場合に適用する老朽化した住宅（この議定第 63 条 3 項 c 号の規定に基づき全人民所有を確立する範囲に属する住宅を含む）の売却価格は、建物代及び土地使用代を含んで計算され（住宅を 1 軒又は数軒購入するのは区別しない）、及び以下のとおり規定される。

1. 建物代金は、住宅の残存価値及び使用価値の調整係数に基づき確定される；住宅の残存価値は、住宅の残存品質割合に、省級人民委員会が発行し売買契約締結時において施行効力を有する新築住宅の標準価格及び住宅使用面積を乗じたものに基づき確定される。

共同使用の建物面積を有する複数の世帯が居住する別荘については、当該共同使用の面積は、それぞれの世帯に対する住宅使用割合（㎡）に基づき分配される。賃借人がこの定義が施行効力を生じる日より前に解体し、再築したⅣ級住宅については、住宅の残存価値は 0（ゼロ）と算定される。

2. 土地使用権を老朽化した住宅を売却することと共に移転する時の土地使用代は、省級人民委員会が発行し売買契約締結時において施行効力を有する居住用地価格表に基づき、また、居住用地の位置、建物の階層を根拠として、次のように算定される。

a) 複数の居住世帯がある複数階建て住宅については、土地使用権の移転時の居住用地価格の 10 パーセントと算定し、対応する各階層係数に基づき各階へ分配する。

b) 1 つの居住世帯を有する一階建て住宅及び複数階建て住宅、1 つ又は複数の居住世帯を有する別荘については、省級人民委員会が各世帯に対して決定する居住用地の限度内における土地面積部分に対する使用権の移転時の居住用地価格の 40 パーセントと算定する；省級人民委員会が各世帯に対して決定する居住用地の限度を超える土地面積部分については、居住用地価格の 100 パーセントと算定する。

c) 複数の居住世帯を有する別荘の場合、各世帯の土地使用代を算定するための土地面積は、紛争のない個別使用土地面積を含む；別荘を建築する土地面積は、階層係数に応じた各世帯の住宅使用面積に基づき、各世帯に対して分配さ

れる；別荘の敷地内の共同使用土地面積は、共同使用する各世帯に対して分配される（別荘を使用している世帯数に基づき算定する。）。各世帯の土地使用代の算定は、まず複数の居住世帯を有する別荘建築土地面積部分から始め、その後、その他の各面積部分を算定して実施される。

省級人民委員会は、地方の実情に合致するように、別荘売却時の土地面積部分の分配を具体的に規定する責任を有する。

d) 道路、街路に面する位置にあり高い利益を生む可能性のある個別住宅については、省級人民委員会は、省級人民委員会が当該住宅を売却し及び当該住宅が接合している土地使用权を移転する時に土地使用权代を算定するために発行する価格表を参照して係数  $k$  を決定し、土地価格を調整する。

d) 老朽化した住宅が、建築時に個人及び国家予算によらない団体の拠出金を一部有する場合、建物購入代はこの条第 1 項の規定に基づき算定されるが、購入者は以前住宅建築のために拠出した金額を控除することができる（住宅施設建築時の決算価値と比較した拠出した金額のパーセンテージに基づき算定する）；土地使用权については、この項の規定に基づき実施する。

3. 複数の居住世帯を有する一階建て住宅及び複数の居住世帯を有する複数階建て住宅であり、共同使用の住宅、土地面積を有する場合、全ての世帯が世帯ごとの面積分配に同意する場合にのみ、使用している各世帯に対する当該共同使用面積部分の売却を実施する；各世帯が同意しない場合、住宅管理機関は当該面積部分を売却せず、この議定の規定に基づく管理責任を負う。

4. 建設省は、住宅の残存価値、住宅の使用価値調整係数の確定方法；複数階建てで、複数の居住世帯のある老朽化した住宅についての土地使用权移転時の各階層係数の分配を具体的に案内する

## 第 66 条 老朽化した国有住宅の購入代金の減免の原則

1. 老朽化した国有住宅の住宅購入代金は、土地使用代及び建物代を含む。

2. 当該住宅を売却し及び当該住宅が接合している土地使用权を移転する時の土地使用代の減免は、以下の各原則を保障するものでなければならない。

a) 老朽化した国有住宅の売却時の土地使用代の減免は、住宅購入者に対し、1 回のみ検討する；1 人が複数の減額規則を享受することができる場合、算定のために最も高い減額程度のもを適用する。世帯内に複数の土地使用代の減額



を受ける対象に属する賃借人がいる場合、各人ごとの減額程度を足し合わせることができるが、最大でも建物購入者が支払わねばならない土地使用代の額を超えない。

b) この議定第 61 条 1 項 c 号及び d 号、第 71 条 1 項及び 3 項に規定する場合には、土地使用代の減免を実施しない。

c) 国有住宅の購入時に土地使用代の各減免規則を享受した者、又は国家が住宅を作るために土地引渡しを受けた際に土地使用代の減免を受けた者、又はこの議定が施行効力を有した日より前に金銭で住宅改善補助を受けた者は、この議定の規定に基づき住宅の購入が接合している土地使用権の移転を受ける際、土地使用代の減免を享受することができない。

3. 建物代の減額は、以下の各原則を保障するものでなければならない。

a) 建物代の減額は、期間、対象について重ねて算定することができない。各対象は、賃借中の住宅を購入する際、1 回だけ減額され得る。

b) この議定第 61 条 1 項 c 号、d 号及び第 71 条 1 項に規定する場合には、建物代の減額を実施しない。

c) 1 つの世帯において、同じ住宅賃借契約又は建物購入代の減額対象である住宅の住所における同じ常駐戸籍に名前がある複数の構成員がいるときは、減額される全世帯の住宅購入代の総額を算定のため、構成員ごとの減額される住宅購入代を足し合わせることができるが、減額され得る建物代の程度は、建物の売買において支払わねばならない住宅購入代金額を超えることができない。

d) 建物代の減額のために計算される年数は、国家が計算を管理するセクターに属する各機関、主体における、建物購入契約締結時点までの実際の業務年数である。業務年数を計算する際、6 か月以下の端数月が出るときは半年として計算し、6 か月を超えるときは 1 年ちょうどとして計算する。

## 第 67 条 老朽化した国有住宅の購入代金の減免の対象

1. 該当住宅がある土地使用権の移転を受けることが接合している老朽化した国有住宅を購入する際の土地使用代の減免対象者は、次のものからなる。

a) 革命功労者を優先する法令の規定に基づく革命功労者

- b) 政府首相が発行する貧困、近貧困の基準に関する規定に基づく貧困、近貧困世帯
  - c) 先天性障害者、身寄りのない高齢者及び都市区域における住宅に関して困難を有する特別な対象者
2. 老朽化した国有住宅を購入する際の建物代の減額対象者は、次のものからなる。
- a) 行政機関、事業機関、党機関及び国家予算から給料を得ている団体における幹部、公務員、準公務員
  - b) 武装勢力において国家予算から給料を得ている者
  - c) A, B, C, K の各戦域における活動期間付きの生活費を得ている下士官、兵士
  - d) 国家予算から給料を得ている、又は国家が定める定率の生活費を得ている社、坊における業務幹部
  - d) 国営企業、経営生産、サービス活動を許可された行政機関、事業機関の所属組織、主体、武装勢力、党機関及び団体において 1 年以上常勤する労働者、準公務員
  - e) ベトナムにおいて設立され、活動する、外国の投資資本を有する企業、工業団地、輸出用製造生産地区、ハイテクゾーン、経済区、各経済、商業代表事務所、外国がベトナムに置いた外交代表機関、国際組織又は各非政府組織、通信、新聞雑誌、放送、放映機関及びその他の各経済セクターに属する各主体において働くよう選任された、この項第 a 号、b 号、c 号及び d 号に規定する諸対象者
  - g) 年金、労働喪失手当、労働災害又は職業病手当、ゴム工員手当、一括受給型社会保険、1991 年 4 月 12 日付け閣僚評議会（現政府）決定 111/HĐBT 号ができた前後又は 1994 年労働法ができた前後の暫定手当の受給者
  - h) 武装勢力において給料を得ているが年金受給資格を満たしていない者、毎月の労働喪失手当に加えて復員又は除隊手当を得ている者；1960 年より前に復員した者
  - i) この条第 1 項に規定する各対象者

## 第 68 条 老朽化した国有住宅の購入代金の減免の程度

1. この議定第 67 条 1 項に規定する対象者に対する土地使用代の減免の程度は、政府首相の決定に基づき実施される。

貧困、近貧困世帯、先天性障害者、身寄りのない高齢者及び都市区域における住宅に関して困難を有する特別な対象者はそれぞれ、支払わなければならない土地使用代の 60 パーセントの減額を受ける；貧困、近貧困世帯については、この減額の程度は全世帯に対して計算される（世帯における構成員ごとには計算しない。）。

2. この議定第 67 条 2 項に規定する各対象者に対する建物代の減額程度は、以下のとおり規定される。

a) 建物購入者は、稼働年ごとに、政府の規定に基づき、幹部、公務員、準公務員及び武装勢力に対して適用する最低賃金の 0.69 倍に相応する減額を受ける。住宅購入者が武装勢力で働いた期間を有する場合、武装勢力における稼働年ごとに、この号に規定する最低賃金の 1.24 倍に相応する金額の減額を受ける。

b) 革命功労者、貧困、近貧困世帯に属する者、先天性障害者、身寄りのない高齢者が、計算するための稼働年を有するものの、稼働年に基づき計算される減額の総額が政府の決定に基づく最低賃金の 6.9 倍よりも少ない場合、1 人に対し、最低賃金の 6.9 倍の減額を受ける；計算するための稼働年を有しない場合、最低賃金の 6.9 倍の減額を受ける。

貧困、近貧困世帯に属する者はそれぞれ、全世帯に対して減額計算を実施する（世帯における構成員ごとには計算しない。）。

## 第 69 条 老朽化した国有住宅の売却の書類、順序、手続

1. 老朽化した国有住宅の購入要請書類は、次のものからなる。

a) 老朽化した住宅の購入要請申請書

b) 住宅購入要請者の有効な人民証明書又は身分証明書又は旅券又は軍人カードの写し；夫婦の場合、確証のある戸籍簿又は結婚登録書の写しを追加しなければならない。

c) 住宅賃借契約は合法的に作成される；住宅購入要請書類の提出時までには住宅賃借料及び住宅の管理運営費用を完全に支払ったことの証明文書

住宅賃借契約に名前のある者が外国に出国した場合、その他の各構成員に対して住宅購入に署名して法的責任を負うことの委任書面（規定に基づく公証又は確証機関の確認のあるもの）を作成しなければならない；住宅賃借契約に名前のある構成員が死亡したときは、添付する証書を作成しなければならない。

住宅を賃借した構成員が購入権を辞退し、承認書に署名して法的責任を負うことを拒否した場合には、購入権を辞退し、承認書に署名しないこと、及び当該住宅の売買に関して紛争、不服申立てがないことを誓約する書面を作成しなければならない。

d) 住宅購入代の減免を受ける対象者に属していることの証明文書（もしあれば）

2. 老朽化した国有住宅の売却の順序、手続は、以下のとおり実施される。

a) 住宅購入者は、住宅の管理運営をしている主体又は住宅管理機関（省級人民委員会が決定する）において建物購入要請書類を提出しなければならない。

b) 書類受領機関は、書類を受理し、書類の受理証明書を作成し、検査し、住宅購入者名簿を作成する責任を有する。老朽化した住宅の購入要請書類に基づき、建設局は、住宅売却価格、土地所有権を確定するため、住宅売却価格確定評議会の会合を組織する。住宅売却価格確定の評議会が住宅売却価格、土地所有権を確定した後、建設局は、住宅購入可能対象者名簿を作成し、それに住宅売却価格確定評議会の住宅売却価格の確定書面を添付して、住宅所有者代表機関の検討、決定のために提出する。

国防省が管理している住宅に対しては、書類受領機関は住宅売却価格確定の評議会に会議して価格を確定することを要請する；老朽化した住宅の売却決定を発行するよう国防省に提出する。

c) 住宅管理機関の報告に基づき、所有者代表機関は、老朽化した住宅の売却決定の発行を検討する。その中には、住宅購入可能対象者、売却される住宅の住所、老朽化した住宅の売却価格及び土地所有権の移転価格を明示し、連携して住宅売買契約の締結を実施するため、当該決定を住宅管理機関、住宅の管理運営主体に送付して知らせる。

d) 老朽化した住宅の売却決定を受けた後、住宅の管理運営主体は、建物購入者に通知して、住宅管理機関と住宅売買契約を締結するための具体的期間を知らせる。

d) 老朽化した住宅売却実施の期間は、住宅の管理運営主体が合法的書類を完全に受け取った日から売買契約締結時まで 45 日間を超えない。この期間は、財政義務の支払期間及び権限のある機関が住宅購入者に承認書の発給を実施する期間には算定しない。

住宅購入者に対する承認書の発給は、土地に関する法令の規定に基づき実施される。承認書の発給権限のある機関は、承認書の発給を受けた住宅購入者の名簿及び承認書の写し 1 部を、建設局に対し、保存し、監視するため送付しなければならない。

e) 住宅の管理運営主体が住宅売買契約の締結期間を通知した日から 90 日が経過したが購入者がまだ契約締結を実施しない場合、省級人民委員会が発行する住居用地価格について変更があるときは、住宅管理機関は、省級人民委員会に対し、住宅購入者と売買契約を締結する前に新たな価格を承認するよう報告しなければならない。

3. 建設省は、老朽化した住宅の購入要請申請書、住宅購入代の減免を受ける対象に属することの各証明文書、住宅購入書類の標準様式、順序、手続及び老朽化した国有住宅の標準売買契約様式を具体的に案内する。

### **第 70 条 住宅及び元は住宅ではなかったが 1994 年 7 月 5 日から 2007 年 1 月 19 日までに居住用に手配された建物の売却の解決**

1. 住宅、元は住宅ではなかったが、1994 年 7 月 5 日から 2007 年 1 月 19 日の前日までの間に世帯、個人の居住用手配された建物（この議定第 63 条 3 項 c 号の規定に基づき全人民所有を確立する範囲に属する住宅を含む）の場合、以下の規定に基づき実施する。

a) 住宅の購入者がこの議定第 63 条 2 項に規定する各条件を、及び住宅がこの議定第 63 条 3 項に規定する各条件を満たさなければならない。

b) 住宅売却価格は、建物代及び土地使用代を含む。

c) 住宅の残存品質割合に、売買契約時点で施行効力を有する省級人民委員会が発行する新築住宅の基準価格を乗じ、更に使用面積を乗じることで確定される建物代金

d) 売買契約時点で施行効力を有する省級人民委員会が発行する価格表に基づき住宅用地価格の 100 パーセントで算定される土地使用権の移転時の土地使用

代（住宅がこの議定第 65 条 2 項 d 号の規定する範囲に属するときは、k 係数に基づき計算するすべての土地使用代を含む。）、及び住宅用地の限度又は住宅用地の限度外における面積を区別しない。

2. 元は住宅ではなかったが、1994 年 7 月 5 日から 2007 年 1 月 19 日までに住宅にする手配を受けたものの、この条第 1 項 a 号の規定に基づく売却条件を満たさない住宅又は建物については、国有住宅、土地の財産管理に関する政府首相決定に基づき解決する。

### **第 71 条 共同使用建物の面積部分の売却及び老朽化した国有住宅と隣接する土地の面積部分に対する土地所有権の移転の解決**

1. 国家が、各世帯に対し、個別の使用権に服する建物面積部分を売却し尽くしたが、当該住宅の敷地における共同使用の居住用地面積部分をまだ売却していなく、使用権を移転しない複数の世帯が居住する住宅の場合、国家が売却した住宅面積の全部を所有している組織又は世帯、個人が、当該共同使用の面積部分の全部を購入する必要があるときは、以下のとおり解決する。

a) 組織、世帯、個人は、当該共同使用面積部分について、建物代及び土地使用代を支払わなければならない。

b) 建物代の収益金額は、住宅の残存品質割合に、売買契約時点で施行効力を有する省級人民委員会が発行する新築住宅の譲渡価格を乗じ、更に使用面積を乗じることで確定される。

c) 土地使用代の収益金額は、売買契約時点で施行効力を有する省級人民委員会が発行する価格表に基づき、居住用地価格の 100 パーセントとして算定される（住宅がこの議定第 65 条 2 項 d 号に規定する範囲に属する場合、係数 k に基づき計算される土地使用代をすべて含む）。

d) この項の規定に基づく共同使用の建物面積部分の売却を実施する前に、住宅売却機関は、当該共同使用面積部分について賃借契約を締結しない。

2. 老朽化した国有住宅と隣接する土地面積部分であるが、住宅の公定価格での売却又は住宅の売買及び経営に関する政府議定第 61/CP 号に基づく住宅売却、又は又は議定第 34/2013/ND-CP の規定に基づく住宅売却の際に国家が当該土地面積の使用権の移転をまだ解決していない、又はこの議定の規定に基づく住宅売却の際は、当該結合する土地面積部分を以下のとおり解決する。

a) 国有住宅と結合する土地面積部分について、当該面積部分が紛争、不服申立てを有しておらず、住宅建築企画及び土地使用企画、計画に合致するときは、当該住宅を実際に合法的に使用している者に対して土地使用権を移転する。

b) 土地使用代は、居住用地の限度内の面積については居住用地の 40 パーセントとして算定され、当該国有住宅の敷地内における居住用地の限度を超えた面積部分については居住用地の 100 パーセントとして算定される（居住用地の限度は、購入した住宅のある土地面積及びそれに結合する土地面積からなるものとして算定される。）。使用権の移転時の土地使用代を計算するための土地価格は、当該結合する土地面積についての土地使用権の移転の時点で施行効力を有する省級人民委員会が発行する居住用地の価格表に基づき適用される。老朽化した国有住宅の敷地外の土地面積部分については、土地に関する法令の規定に基づき、土地使用代の徴収を実施する。

3. 老朽化した国有住宅の敷地内における土地上の住宅建築であり、住宅建築企画、土地使用計画に合致し、紛争、不服申立てがない場合、国家が土地使用権を公認した土地を使用している者；この場合における土地使用代の収益額は、土地使用権の公認の実施の時点で施行効力を有する省級人民委員会が発行する価格表に基づき居住用地価格の 100 パーセントとして算定される。

4. 住宅所有者が購入しない共同使用の建物面積部分については、住宅管理機関は、この議定の規定に基づき、住宅に関する法令及び土地に関する法令の規定に基づき、県級人民委員会と連携して管理の実施を主宰する。

5. この議定の規定に基づき、省級人民委員会は、この条第 1 項、2 項及び第 3 項に規定する場合の解決書類、順序、手続を具体的に発行し、測量、書類作成及びこの条第 4 項に規定する共同使用の住宅面積部分の管理を実施するための経費の手配を行う責任を有する。

6. 建設省は、この条 1 項及び 2 項の規定を具体的に案内する。

## 第六章

### 住宅の取引

第 72 条 承認書を持つことが義務的でない場合における取引に参加する住宅の条件の証明文書

住宅法第 118 条 2 項に規定する場合に対しては、取引に参加する住宅の条件の証明文書は、以下のとおり規定される。

1. 将来形成住宅を抵当に入れる場合、住宅法第 148 条 1 項の規定に基づく各文書がなければならない；将来形成商業住宅の売買の場合、不動産事業法令の規定及びこの議定第 19 条 2 項 b 号の規定に基づく文書がなければならない。
2. 感謝の家、温情の家において住宅の贈与を組織する場合、贈与者の住宅建築に関する証明文書がなければならない。
3. 老朽化した国有住宅の賃貸の場合、この議定第 60 条の規定に基づく文書がなければならない；老朽化した国有住宅の売買の場合、この議定第 69 条の規定に基づく文書がなければならない。
4. 社会住宅の売買、購入賃借の場合（再定住の範囲に属する世帯、個人が社会住宅を売買、購入賃借する場合を含む）、住宅法第 63 条の規定に基づく条件が十分ある証明文書がなければならない。
5. 再定住用住宅プロジェクトに基づき建築投資された住宅の売買の場合、証明書又は土地引渡決定、権限のある国家機関のプロジェクト承認決定及び承認されたプロジェクト書類、建築許可書が必要な範囲に属すれば建築許可書、建築完了検収文書があり、及び建設に関する法令の規定に基づき住宅を使用に組み入れなければならない。
6. 世帯、個人が再定住用のための商業住宅を購入する場合、承認を得たプロジェクト書類が添付された、商業住宅プロジェクト投資主と国家が再定住用住宅の手配を委ねた主体との間で締結された住宅売買契約又は住宅購入発注契約がなければならない；既存住宅の購入であれば、規定に基づく建築完了検収文書を追加し、及び建設に関する法令の規定に基づき住宅を使用に組み入れなければならない；将来形成住宅の購入であれば、建設に関する法令の規定に基づく住宅の基礎建築完了検収文書がなければならない。
7. 住宅法第 62 条 4 項の規定に基づく住宅の売買の場合、住宅引渡し議事録及び投資主に対し、住宅の購入料、購入賃借料を完全に決済した証明文書が添付された、住宅建築プロジェクト投資主と締結した住宅売買契約又は住宅購入契約がなければならない。
8. 住宅の相続の場合、以下のとおりの規定に基づく各文書がなければならない。



- a) 贈与の範囲に属する住宅の相続であれば、合法的に作成され、贈与者の住宅所有権証明文書（もしあれば）を添付した書面又は贈与契約書がなければならない。
  - b) 購入、購入賃借の範囲に属する住宅の相続であれば、合法的に作成され、売却者、購入賃貸者の住宅所有権証明又は住宅建築投資証明の文書を添付した住宅売買、購入賃借契約書がなければならない。
  - c) 新築投資の範囲に属する住宅の相続であれば、遺産を残す人の建築許可書（建築許可書がなければならない場合について）又は土地に関する法令の規定に基づく合法的に土地使用权がある証明文書がなければならない。
  - d) 人民裁判所の決定によって住宅の相続であれば、判決書又は人民裁判所の法的効力を生じた決定書がなければならない。
9. 賃貸、使用貸し、居候、住宅管理の委任の場合（老朽化した国有住宅の賃貸の場合を除く）、賃貸者、使用貸し者、居候者、住宅管理の委任者は、投資主の住宅を購入、購入賃借すれば住宅建築プロジェクト投資主と締結した住宅売買、購入賃借契約及び投資主が住宅を建築すれば、建築許可書若しくは民事に関する法令、土地に関する法令の規定に基づくその他の住宅所有権証明文書がなければならない。

### **第 73 条 期限付住宅の売却**

1. 売却者は、購入者に対し、一定の期限内において、当該住宅のある居住用地の使用権の譲渡又は土地賃借権と共に住宅を売却することができる。住宅所有及び居住地使用の期限内においては、売却者は、両当事者が異なる合意をした場合を除き、契約を一方的に終了することができない；住宅購入者に対する承認書の発給は、この議定第 7 条 1 項の規定に基づき実施される。
2. 契約における合意に基づく住宅所有の期限が終了したときは、この議定第 8 条の規定に基づき住宅の処理を実施する。
3. 住宅所有の期限内において各当事者が売買契約に違反したときは、違反を処分され、また、契約における合意に基づき損害を賠償しなければならない；各当事者間に住宅売買契約に関して紛争があるときは、法令の規定に基づき人民裁判所が解決するところによる。

## 第七章

### 外国の組織，個人のベトナムにおける住宅所有

#### 第 74 条 ベトナムにおける住宅所有の対象及び条件の証明文書

1. 外国の個人については，ベトナム出入国管理機関の入国の検印が押された有効な旅券を所持し，かつ，外交代表機関，領事機関及びベトナムにおける国際組織の代表機関に対する優先権，免除権に関する法令の規定に基づく外交優先権，免除権を受ける範囲に属さない者でなければならない。
2. 外国の組織については，住宅法第 159 条に規定する対象に属さなければならず，かつ，住宅に関する各取引への締結時点において効力を有する投資登録承認書又はベトナムの権限のある機関がベトナムにおける活動を許可した文書（以下「投資登録承認書」と総称する。）がなければならない。

#### 第 75 条 外国の組織，個人が住宅を所有することのできる区域

1. 外国の組織，個人は，商業住宅の建築投資プロジェクトにおいてのみ住宅を所有することができる。ベトナム法令の規定に基づく国防，安寧を確保する区域を除く。
2. 国防省，公安省は，地方ごとに国防，安寧の確保が必要な各区域を具体的に確定し，建設局に対し，管轄区域における外国の組織，個人に住宅所有権を許可しない商業住宅建築投資プロジェクトのリストを具体的に確定するよう指導する根拠とするため，省級人民委員会への通知書面を作成する責任を有する。

#### 第 76 条 外国の組織，個人が所有することのできる住宅の数

1. この議定第 75 条 2 項の規定に基づく国防省，公安省の通知及び省級人民委員会の指導に基づき，建設局は，局の電子情報ポータル上で，以下の内容を公開する責任を有する。
  - a) 外国の組織，個人が住宅所有を許されない区域内にある管轄区域におけるの各住宅建築投資プロジェクトのリスト
  - b) この条 a 号に規定する範囲に属さない住宅建築投資プロジェクトのごとに外国の組織，個人が所有できる住宅（共同住宅及び個別住宅を含む）の軒数；外

国の組織，個人が所有できる共同住宅建物内のアパートメント総数，それぞれのプロジェクトの個別住宅総数

c) それぞれの住宅建築投資プロジェクトにおいて外国の組織，個人が購入，購入賃借した，証明書を発給された住宅総数

d) 行政単位の坊級相当の住民数があり複数の共同住宅建物がある 1 つの管轄区域において，外国の組織，個人が所有できる共同住宅総数；1 つの管轄区域において行政単位の坊級相当の住民数があり複数のプロジェクトがあるが，個別住宅数が 2,500 戸以下ある場合，外国の組織，個人が所有できる個別住宅総数

2. ベトナムにおける住宅所有の範囲に属し，住宅建築プロジェクト投資主，この議定第 7 条 4 項 b 号に規定する外国の組織，個人の住宅のみ購入でき，及び世帯，個人の住宅のみ相続，贈与を受け，又は住宅建築投資プロジェクトにおいて所有できてこの条 3 項，4 項の規定に基づき住宅の規定総数の中に組織の住宅の贈与を受ける外国の組織，個人；外国の組織，個人がベトナムにおける住宅を贈与，相続されるが，ベトナムにおける住宅所有の範囲に属さない場合，この議定第 78 条の規定に基づき解決する。

3. 外国の組織，個人は，1 つの共同住宅建物内のアパートメント総数の 30 パーセントを超えない範囲でのみ所有することができる；行政単位の坊級相当の住民数がある 1 つの管轄区域におけるが，売却，購入賃貸するための複数の共同住宅建物がある場合，外国の組織，個人は，それぞれの共同住宅建物内のアパートメント部分の数の 30 パーセントを超えず，かつ，これら全ての共同住宅建物のアパートメント部分の総数の 30 パーセントを超えない範囲のみ所有することができる。

4. 1 つの管轄区域において行政単位の坊級相当の住民数があり，売却，購入賃貸するための個別住宅を有する商業住宅建築投資プロジェクトがおる場合，外国の組織，個人は，以下の規定に基づき個別住宅を所有できる。

a) 1 つのプロジェクトのみがあり，その中に個別住宅が 2,500 戸以下ある場合，外国の組織，個人は，プロジェクトの個別住宅総数の 10 パーセント以下の範囲でのみ所有することができる。

b) 1 つのプロジェクトのみがあり，その中に個別住宅が 2,500 戸相当ある場合，外国の組織，個人は，250 戸を超えない範囲でのみ所有することができる。

c) 2 つ以上のプロジェクトがあるが、それぞれのプロジェクトにおいて、個別住宅総合が 2,500 戸以下ある場合、それぞれのプロジェクトの個別住宅総数の 10 パーセント以下の範囲でのみ所有することができる。

5. 建設省は、外国の組織、個人がこの条第 3 項及び 4 項の規定に（基づき）所有することのできる住宅数を確定する方法を具体的に案内する。

## 第 77 条 外国の組織、個人のベトナムにおける住宅所有期限の延長

1. 住宅法第 161 条 2 項 c 号の規定に基づき外国の個人が住宅を所有する場合、住宅所有期限の延長は以下のとおり規定される。

a) 所有者が追加延長する必要があるときは、住宅所有期限が終了する 3 か月前に、追加延長を要請する期間を明記した申請書を作成し、住宅についての承認書の確証ある写しを添付して、検討、解決のため、該当住宅のある地の省級人民委員会に送付しなければならない。

b) 所有者の要請申請書が受領された日から 30 日以内に、省級人民委員会は、これを検討し、所有者の要請に基づく住宅所有期限の 1 回延長への同意書面を作成するが、最長でも、承認書上に記載されていた当初の住宅所有期限の終了後から 50 年を超えなく、この条 3 項に規定する場合を除く。

c) 省級人民委員会の延長同意書面に基づき、承認書発給権限のある機関は承認書に延長する旨を記載する責任を有する；承認書発給機関は、承認書を写し、監視のために建設局へ渡ししなければならない。

2. 外国の組織が住宅法第 161 条 2 項 d 号の規定に基づき期限付住宅を所有する場合、住宅所有期限の延長は以下のとおり規定される。

a) 所有者が追加延長する必要があるときは、住宅所有期限が終了する 3 か月前に、追加延長を要請する期間を明記した申請書を作成し、住宅についての承認書の確証ある写し、ベトナムの権限のある機関が活動を延長した投資登録証明書に記載された期限を超えない。

b) 所有者の要請申請書が受領された日から 30 日以内に、省級人民委員会は、これを検討し、所有者の要請に基づく住宅所有期限の 1 回延長への同意書面を作成するが、最長でも、ベトナムの権限のある機関が活動を延長した投資登録証明書に記載された期限を超えない。

c) 省級人民委員会の延長同意書面にに基づき、承認書発給権限のある機関は承認書に延長する旨を記載する責任を有する；承認書発給機関は、承認書を写し、監視のために建設局へ渡ししなければならない。

3. 当初の住宅所有期限が終了する時、外国の組織、個人は、ベトナムの権限のある機関から退去又はベトナムにおける活動の終了の強制決定を受ける場合、この条 1 項、2 項の規定に基づき所有期限を追加延長してはならない；該当対象者の住宅は、この議定第 8 条 3 項の規定に基づき処理される。

### **第 78 条 ベトナムにおける住宅所有権を公認されない各場合**

1. 以下に規定する場合に属する外国の組織、個人は、住宅に対する承認書の発給を受けることができず、当該住宅をベトナムにおいて住宅を所有することができる対象者に対して売却又は贈与することができるのみである。

a) この議定第 75 条の規定に基づき所有することができる範囲に属さない区域における住宅又はこの議定第 76 条 3 項、4 項の規定に基づき所有を許される数を超過する住宅の贈与又は相続を受ける外国の組織、個人

b) ベトナムにおいて活動しない外国の組織であり、ベトナムへの入国を許可されない外国人であるが、ベトナムにおける住宅の贈与、相続を受ける。

2. この条第 1 項 a 号に規定する対象者は、直接又は他人へ委任して住宅を売却又は贈与することができる；この条第 1 項 b 号に規定する対象者は、ベトナムにおいて定住、活動しているその他個人、組織に委任して住宅を売却又は贈与することができる。

3. この条第 2 項に規定する各対象者の住宅の売却、贈与は、以下の規定に基づく各文書を有するときに実施される。

a) 住宅に関する法令及びベトナムの民法の規定に基づき作成された贈与契約書、住宅の相続に関する文書を有する。

b) 住宅法及びこの議定第 72 条の規定に基づく贈与者、相続人の住宅所有権証明文書を有する。

c) 第三者に対して住宅の売却、贈与を委任するときは、民法の規定に基づき作成された住宅の売却又は贈与の委任書面を有する。

4. この条第 2 項に規定する各対象者の住宅の売買，贈与の順序，手続は，住宅法及びこの議定の規定に基づき実施される。

5. 住宅の相続を受ける対象者の中に，ベトナムにおいて住宅を所有することができる範囲に属する者とベトナムにおいて住宅を所有することができる範囲に属さない者がいる場合，相続を受ける各当事者は，以下の各場合におけるいずれかに基づき，当該住宅財産の分割を合意しなければならない。

a) 各当事者が，権限のある機関に対し，ベトナムにおいて住宅を所有することができる範囲に属する者に当該住宅を与えることについて承認書を発給するよう要請することを合意する。

b) 各当事者が，この条第 2 項，3 項の規定に基づき，価値を享受するため，ベトナムにおいて住宅を所有することができる範囲に属する対象者に対し，当該住宅の贈与又は売却を実施することを合意する。

#### **第 79 条 ベトナムにおける外国の組織，個人の住宅の管理**

1. 建設局は，この議定第 76 条 1 項に規定する各情報を登載及び管理するため，局の電子通信ポータル上に個別の項目を作成する責任を有する。

2. 住宅の売買，購入賃，贈与借契約を締結する前に，投資主，贈与者は建設局の電子情報ポータル上で情報を検査するか，又は建設局に対し，売却，購入賃貸，贈与される住宅の数を確定するための情報を提供するよう要請しなければならない，建設局は日中に情報を提供する責任を有する。この議定第 76 条に規定する数に基づき，外国の組織，個人に対し，住宅建築プロジェクトの投資主が住宅を売却，購入賃貸し，贈与者が住宅を贈与することができるのみである。

3. 住宅の売買，購入賃借，贈与契約の締結後，投資主，贈与者は，建設局の電子情報ポータル上に登載するため，直ちに日中に売却，購入賃貸，贈与した住宅の住所情報を，住宅のある地の建設局へ通知する（電子メール及び文書で）責任を負う；情報を受領した後，建設局は，直ちに検査し，建設局の電子情報ポータル上に登載しなければならない。

4. 外国の組織，個人に対する承認書の発給前に，承認書発給権限のある機関は，建設局が管理する情報を検査しなければならない。外国の組織，個人に対する承認書の発給を実施した後，承認書発給権限のある機関は，直ちに日中に

承認書の発給を受けた住宅に関する情報を、建設局の電子情報ポータル上に掲載するため建設局に通知しなければならない。

5. この議定第 76 条に規定する外国の組織、個人が所有できる数を超過した外国の組織、個人の住宅の売買、購入賃貸、贈与取引、又は外国の組織、個人が所有できる範囲に属さない住宅の建築投資プロジェクトにおける住宅の購入、賃貸、贈与取引は、いずれもすべて法律的な価値を有さず、権限のある機関は承認書を発給することができない；住宅の売却者、購入賃貸者は、住宅の購入者、購入賃借人に対し、損害を賠償しなければならない。

6. 建設局、贈与者、承認書発給権限のある機関は、この条 2 項、3 項及び 4 項の規定に基づく各情報を間に合って通知、登載しない場合、法律上に責任を負う；各情報を遅くて通知、登載することによって損害が生じる場合、損害を受ける当事者に賠償しなければならない。

7. 外国の組織、個人に対して承認書発給権限のある機関は、住宅のある地の建設局、建設省及び天然資源環境省に対し、監視、管理のため、発給した承認書の写しを添付して通知文書を送付する責任を有する。

8. 外国の組織、個人は、経営で儲ける目的として住宅を購入して再販売することを禁止する。

9. 建設省は、ベトナムにおける外国の組織、個人の住宅の売買、購入賃貸、所有の状況の報告書のサンプルを案内する。

## 第八章

### 経過処理

#### 第 80 条 住宅の開発及び管理における経過処理

1. この議定が施行効力を生じた日から、住宅法第 17 条 2 項に規定する範囲に属する住宅建築投資プロジェクトは、統一の名称が住宅建築投資プロジェクトでなければならない、実施展開が住宅法、この議定、建築に関する法令、関係法令の規定を遵守しなければならない。

2. この議定が施行効力を生じた日の前に住宅建築プロジェクト投資方針の了承又は決定を要請する書類を提出したが、権限のある機関が住宅法及びこの議定に規定する権限に基づき投資方針の了承書類又は決定書をまだ発行しない場合、投資方針の決定又は了承を要請した機関、主体は、この議定の規定に基づ

き、不足している各書類のみ（もしあれば）を提出しなければならない、又は住宅法及びこの議定と適切にするよう提出した書類に記載する内容を補充調整する

3. 権限のある機関は、この議定が施行効力を生じた日より前に住宅建築投資プロジェクトの投資主の選択の各ステップを実施したが、この議定が施行効力を生じた日まで投資主の選択文書をまだ発給しない場合、この議定の規定に基づく住宅建築投資プロジェクトの投資主の選択の各ステップを実施し続ける。

4. 住宅建築プロジェクトが、この議定が施行効力を生じた日の前に承認されたものの、住宅法第 182 条 1 項の規定に基づきプロジェクト内容の再調整をしなければならない範囲に属する場合、投資主はプロジェクト内容の再調整をしなければならない；調整内容が権限のある機関の投資方針の了承又は決定を得なければならない場合、投資主は、権限のある機関に対し、補充調整を承認しそれを実施展開する前に、再調整決定書又はこの議定の規定に基づく投資方針の了承書面を要請する書面を作成しなければならない。

5. 既存住宅、将来形成住宅の確定は以下通りに規定される。

a) 既存住宅は建築に関する法令の規定に基づき、建築完了検収議事録があり、及び使用を手配されたものである；建築に関する法令の規定に基づき投資主によって建築を実施した住宅（能力がある主体によって建築を実施することが義務的でない住宅）の場合、生活用電気システム、水道、火災予防消火システム（火災予防消火システムが設定することが義務的である住宅であれば）を設定しておく条件を満たさなければならない。

b) 将来形成住宅はこの条 a 号に規定する条件を満たさないものである。

6. 住宅法が施行効力を生じた日から、住宅法第 17 条 2 項に規定する範囲に属する各住宅建築投資プロジェクトにおけるプロジェクトの命名、区域の命名は、住宅法第 19 条 3 項の規定及びこの議定の規定を遵守しなければならない；住宅建築投資プロジェクトにおけるプロジェクト、区域の命名及プロジェクト名、各区域名をび使用は、この条の規定に正しくない場合は法律上で公認されない。住宅建築投資プロジェクトに関係するすべての取引は、権限のある機関の了承を得た名称を正しく使用しなければならない。

投資主が、プロジェクトにおいて外国語によるプロジェクト名、各区域名を使用する商業住宅建築投資プロジェクトであって、住宅法が効力を生じた日の前に承認を得たものの住宅建築に着工しておらず、かつ、投資主が住宅法第



19 条 3 項の規定に基づく当該プロジェクトにおけるプロジェクト、各区域の名称の変更を提起する書面を有するものについては、プロジェクトのある地の省級人民委員会は、名称の変更了承書面の発行を検討する責任を有する。住宅建築投資プロジェクトに関係するすべての取引は、権限のある機関の了承を得た名称を正しく使用しなければならない。

7. 住宅法が施行効力を生じた日の前に権限のある機関が発給される営業登録書類に営業地点用共同住宅の旨を記載する場合、該当営業登録書類を発行された組織、世帯、個人のは、この議定が施行効力を生じた日から 6 ヶ月以内営業活動を共同住宅でないその他地点へ移転しなければならない；営業登録書類の発給に権限がある機関は、この条に規定する期間に組織、世帯、個人に対して発給した営業登録書類に記載する営業地点をその他地点に調整する手続を作成しなければならない；この条に規定する期間を超える場合、組織、世帯、個人は、共同住宅に営業してはならない。

8. 住宅法が施行効力を生じた日の前に共同住宅が管理委員会を設立したが、管理委員会が住宅法の規定に基づき活動モデルを再組織する必要がある場合、建設省が発行する共同住宅管理使用規則に基づき管理委員会を再設立するため、共同住宅会議の会合を組織しなければならない。

9. 住宅法が施行効力を生じた日から、住宅の保証は住宅法第 85 条 2 項に規定する期間通りに実施される；住宅の保証期間は住宅の建築及び検収、引渡し、使用の手配が完了する時から有効がある。

10. 住宅法が施行効力を生じた日から、建築される各共同住宅（住居及びそのための目的に使用する混合の目的がある共同住宅を含む）は基準、規定の水準通りに共同生活家を配置する。

投資主は、住宅法が施行効力を生じた日よりの前に建築され、共同生活家にする面積を設計する共同住宅に対し、承認を得た設計の通りに共同生活家にする面積を配置しなければならない；共同生活家にする面積を設計しないが、営業用家にする面積を設計する場合、投資主及び共同住宅の各所有者は、所有者が共同生活家にするよう該当面積の一部を購入又は賃借するために、合意できる。

共同生活家の管理は共同住宅の管理委員会又は共同住宅管理運営主体に引き渡すことを共同住宅評議会によって決定する；共同生活家は、共同住宅の所有者、使用者の共同の生活に正しい目的で使用される；該当家を共同住宅の所有者、

使用者の共同の生活に使用しなく、共同住宅の所有者、使用者の別目的、賃貸、使用貸し、その他目的に使用することを禁止する。

### 第 81 条 住宅の取引についての規定に対する経過処理

1. 権限のある機関はこの議定が施行効力を生じた日より前に、国有社会住宅の賃貸、購入賃貸の価格の審査を組織するが、この議定が施行効力を生じた日まで住宅の賃貸、購入賃貸の価格をまだ発給しない場合、この議定の規定に基づき、審査を実施して住宅の賃貸、購入賃貸の価格を発給する。
2. 国有住宅を使用している者が、住宅賃借契約上に氏名があり、この議定が施行効力を生じた日が到来してもなお住宅賃借期限が残存している場合、各当事者は賃借契約を再締結する必要はない；契約に基づく賃借期間の終了時、住宅の管理運営主体は検査をする責任を有し、もし賃借人が引き続き賃借することができる条件を満たしており、賃借を継続する必要があるときは、各当事者は住宅賃借契約の延長を締結する；もし賃借人に引き続き賃借する必要がない、又は住宅法及びこの議定の規定に基づき住宅を引き続き賃借することができる条件を満たさないときは、住宅の管理運営主体は、賃借人に対して賃借契約の終了を知らせる通知書面を作成し、賃借人に対してこの議定の規定に基づき管理、賃貸するよう住宅を再引き渡す；住宅を引き渡さない場合、この議定の規定に基づき回収を実施する。
3. 老朽化した国有住宅を売却する各場合についての経過処理は、以下のとおりである。
  - a) 2013 年 6 月 6 日の前に住宅購入を要請する申請書を提出し、当該住宅は申請書を提出する時点における規定に基づき売却することができる条件を満たしており、及びこの議定の規定に基づき売却することができる条件を満たしている場合、売却価格通りに売却、及び政府議定 61/CP 号の政策に基づき住宅購入料の減免メカニズムを実施する；2013 年 6 月 6 日の前に住宅購入を要請する申請書を提出し、当該住宅は申請書を提出する時点における規定に基づき売却することができる条件を満たしていないが、この議定の規定に基づき売却することができる条件を満たしている場合、この議定の規定に基づき売却を実施する。
  - b) 2013 年 6 月 6 日からこの議定が施行効力を生じた日までに住宅購入を要請する申請書を提出したが当該住宅はこの議定に基づき売却することができる条件を満たしている場合、引き続き、2013 年政府議定第 34 号（34/2013/ND-CP）の規定に基づき売却を実施する。

c) 住宅がこの議定第 65 条 2 項 d 号に規定する範囲に属するが、権限のある機関がこの議定が施行効力を生じた日の前に売却価格を承認した場合、この議定第 69 条 2 項 e 号に規定する範囲に属する場合を除き、引き続き、承認を得た価格に基づき売却を実施する；この議定が施行効力を生じた日が到来したが所有者代表機関が住宅売却価格をまだ承認していない場合、この議定に規定する価格に基づき承認及び売却を実施する。

4. 商業住宅の購入者（世帯、個人が再定住用住宅にして商業住宅を購入する場合も含む）は、投資主から住宅の引渡しを受けたが、権限のある機関に対し、承認書の発給要請書類をまだ提出しない場合、該当住宅の購入者は、建設省の案内に基づき、住宅購入売却契約を譲渡できる。

5. 住宅法が施行効力を生じた日の前に外国の組織、個人が購入した住宅については、住宅所有期間は承認書の発給を受けたときから確定される；所有者は、この議定の規定に基づき住宅所有を延長することができる；住宅の所有期限内又は所有期限が終了する前において、所有者は該当住宅に対し、住宅法及びこの議定の規定に基づく各権利及び義務を実施することができる。

6. 住宅法が施行効力を生じた日の前に住宅に関する契約を締結し、契約内容が契約締結の時点において関係法令の各規定と整合するが、住宅法、この議定の規定と相違な合意がある場合、各当事者は、各当事者が住宅法、この議定の規定と整合するよう締結済み契約内容の修正、再補充をすることで一致する場合を除き、締結済みの契約内容に基づき実施し続ける。

この議定が施行効力を生じた日から、住宅に関するすべての取引は、取引形式、取引に参加する条件、取引の手順、手続、住宅法、この議定の規定にもとづき住宅に関する契約の内容及び標準様式、及び建設省の案内に関する規定を遵守しなければならない；規定と正しく実施しない場合、各該当取引は合理的な価値がない。国有住宅（別荘、隣接する住宅、共同住宅を含む）、再定主用住宅の売買、賃貸、購入賃貸の各取引、公務住宅又は再定主用住宅にする商業住宅の売買の取引に対しては、建設省が発行した標準様式及び契約の内容に基づき遵守しなければならない。

7. この議定が施行効力を生じた日の前に、各当事者が締結し、及び住宅法の執行を指導及び明細規定する 2010 年 6 月 23 日付政府の議定 No.71/2010/ND-CP の規定に基づき、住宅製品の 20% を区分する合意がある出資契約、投資協力契約、経営協力契約に対しては、契約に記載する合意に基づく住宅の数を区分し続けられる；不動産経営法及びこの議定の規定に基づき、該当住宅が売却でき

る条件を十分満たす時、各当事者は、該当契約を処分し、及び住宅売買契約を締結する。

8. この議定が施行効力を生じた日から、住宅、将来形成住宅の建築投資プロジェクトの抵当、住宅の売買、購入賃借契約、プロジェクトの譲渡契約から生じた財産権及び住宅、法令の規定に基づき抵当できる範囲に属する住宅の建築投資プロジェクトに関するその他財産権の抵当は、住宅法及びこの議定の規定に基づき実施しなければならない；住宅、将来形成住宅の建築投資プロジェクト、及びこの項に規定する住宅、住宅建築投資プロジェクトに関する各財産権の抵当は住宅法及びこの議定の規定と正しくない各場合、合理的な価値がなく、及び法律上に公認されない。

住宅、将来形成住宅の建築投資プロジェクト、及びこの項に規定する住宅、住宅建築投資プロジェクトに関する各財産権の抵当の登録は、保証取引登録に関する法令の規定に基づき実施される；この項に規定する抵当の各財産の処理は民事に関する法令及び関係法令の規定に基づき実施される。

#### **第 82 条 再定住用住宅の開発及び管理における経過処理**

1. この議定が施行効力を生じた日までに投資主が再定住用住宅の建築投資プロジェクトの承認手続を行ったものの、権限のある機関がプロジェクトをまだ承認していない場合、住宅法及びこの議定の規定に基づきプロジェクト承認を実施する；投資主は、審査、プロジェクト承認の手続を再作成しなく、不足している書類（もしあれば）を補充し、及び住宅法、この議定の規定と整合するようプロジェクトの書類に記載する各内容の修正、補充をしなければならない。

権限のある機関が、この議定が施行効力を生じた日の前に賠償、補助、再定住計画案を承認した場合、承認を得た計画案に基づき実施する。

2. 住宅法第 36 条 3 項に規定する資金により建築された再定住用共同住宅に対しては、住宅の購入者、購入賃借者は、住宅法第 108 条の規定に基づき、共同所有部分のメンテナンス経費を納めなければならない。

承認を得たプロジェクトに基づき営業用面積がある再定住用共同住宅の場合は、営業経費を適切に引いた後、省級人民委員会は、管轄区域における定住用共同住宅の共同所有部分に属する面積、設備のメンテナンス（エレベーター、火災予防消火システム、水ポンプ、発電機、錆防止システム、共同住宅の外装のメンテナンスを含む）、及び該当住宅の管理運営業務の経費の一部に支給するために、該当営業活動から得た金額を使用される。

## 第 83 条 住宅開発基金における経過処理

1. この議定が施行効力を生じた日の前に住宅開発基金を設立した各省，中央直轄都市については，当該住宅開発基金は引き続き省級人民委員会の承認を得た活動定款に基づき活動することができる。地方ごとの具体的状況に基づき，省級人民委員会は，管轄区域において社会住宅の開発貸付を実施するよう住宅開発基金に対する地方予算からの経費の支給を決定するために，同級の人民評議会へ報告する。

2. 住宅開発基金をまだ設立しない各省，中央直轄都市について住宅開発基金を設立する必要があるときは，政府首相に対し，別の住宅開発基金を設立し又は住宅開発基金を管理するために土地の開発投資基金に囑託することを検討，決定するために報告する。

## 第九章

### 施行条項

## 第 84 条 各省，関係部門の責任

1. 建設省は以下の権限及び責任を有する。

a) 住宅法第 175 条及びこの議定の規定で委ねられた任務を実施する。

b) 住宅法及びこの議定の実施を案内し，督促する；住宅に関する法令の仕組み，政策を宣伝，普及する。

c) 商業住宅建築投資プロジェクトを社会住宅又は再定住用住宅に調整する許可の決定又は政府の主張，政府の首相の要求に基づき，又は省級人民委員会の要請がある時，不動産市場の調節政策を実施するために，500 戸以上ある（個別住宅及び共同住宅を含む）住宅建築投資プロジェクトに対し，商業住宅，社会住宅建築の総床面積の構成を調整することを決定する；省級人民委員会の要請によって，再定住用住宅又は再定住用住宅建築投資プロジェクトを社会住宅又は商業住宅建に調整することを検討，決定する。

d) 省級人民委員会の投資方針決定又は了承を得た又は権限のある機関の承認を受けたが，承認された地方の住宅開発プログラム，計画の中に含まれておらず，又は権限のある機関の承認を得た建築詳細企画がまだないプロジェクトに対してプロジェクトの実施を中止する；国家の権限のある機関の投資方針了承決定，書面に記された各要求を適切に保証しないプロジェクト又は資金調達，

住宅の売買，購入賃貸条件に関する各規定に違反するプロジェクトに対してプロジェクトの実施を中止する。

2. 財政省は以下の権限及び責任を有する。

a) 建設省と連携，主宰して，この議定第 44 条の規定に基づく国有住宅の賃貸，購入賃貸，売却の金額の徴収，支出を具体的に案内する。

b) 所有者が売買，購入賃貸，贈与，交換，出金契約を住宅で売買，譲渡する時，税金の取り，その他の財政義務を案内する。

c) この議定 51 条 2 項に規定する公務住宅の賃借料の差額を清算する手続及びこの議定の規定に基づくその他の任務の実施を案内する。

3. 天然資源環境省は，建設省と連携，主宰して，この議定第 6 条 3 項，4 項の規定の実施，第 7 条に規定する承認書の発給，第 8 条に規定する住宅所有期限終了時の承認書の処理，第 77 条 1 項，2 項に規定する承認書の期限延長の記載及び期限付の住宅売買の場合について国家が土地を回収する際の再定住の賠償，補助の処理を案内する責任を有する。

4. ベトナム国家銀行は以下の権限及び責任を有する。

a) 建設省，司法省，天然資源環境省と連携，主宰して，住宅法及びこの議定第 8 条 81 項の規定に基づき，住宅，将来形成住宅の建築投資プロジェクトである財産及び住宅，将来形成住宅の建築投資プロジェクトに関する財産権の抵当の設定及びその解除の手順，手続を具体的に案内する。

b) 外国の組織，個人，外国定住ベトナム人が，ベトナムにおいて住宅を購入，購入賃借する際の与信機関を介した住宅売買，購入賃借代金の決済及びベトナムにおいて住宅を売買，購入賃貸する時，外国の組織，個人，外国定住ベトナム人が住宅を売買，購入賃貸する金額を外国へ送金することを具体的に案内する。

5. 委ねられた機能，任務の範囲において関係のある各省，部門は，住宅に関して委ねられた権限に属する各規定を，住宅法，この議定の規定と符合するよう新たに又は修正，補充して発行し，住宅法及びこの議定の各規定を実施するため建設省と連携する責任を有する。

自主管理する老朽化した住宅群を持つ各省，部門については，この議定の規定に基づき受取，管理，賃貸及び売却をするため，当該住宅群を，住宅のある地の省級人民委員会に譲渡しなければならない；国防省が管理している老朽化し

た住宅の場合、国防省は、この議定第 64 条 2 項に規定する場合を除き、この議定の規定に基づく管理、賃貸及び売却を指導する責任を有する。

## 第 85 条 地方の住宅に関する国家管理責任

1. 省級人民委員会は以下の権限及び責任を有する。
  - a) 管轄区域において住宅に関する国家管理機能を実施する。
  - b) この議定の規定及び建設省の案内に基づき地方の住宅開発プログラム、計画を策定するための経費を手配する；承認を得た後、当該プログラム、計画策定及び実施展開を指導する。
  - c) 住宅法の規定及び承認を得た、その中に賃貸用社会住宅建築の各区域を明確に確定しなければならない土地の住宅開発プログラム、計画に基づき、住宅の種類ごとについて、開発のための土地面積を企画、手配する；この議定第 65 条 2 項 d 号に規定する老朽化した国有住宅の売却の場合に、土地価格調整の k 係数を決定する。
  - d) 住宅法第 19 条 5 項の規定に基づき、省級人民委員会及び建設局の電子情報ポータル上で、管轄区域における各住宅建築投資プロジェクト、承認を得た土地の住宅開発プログラム、計画の公表、公開を指導する；建設局に対し、局の電子情報ポータル上で、この議定第 19 条に規定する売却、購入賃貸、資金調達できる条件を十分満たしている住宅、管轄区域において第 76 条 1 項に規定する外国の組織、個人が所有権があるのを許可しない各商業住宅建築投資プロジェクトのリストの各情報、及びこの議定第 79 条に規定する各情報の公開を指導する。
  - d) 別荘、共同住宅の管理、使用に関する具体的規定を発行する；地方の実情に合致するよう管理を委ねられた国有住宅、再定住用住宅の売却、賃貸、購入賃貸を案内する；住宅法第 84 条の規定及びこの議定の規定に基づく国有住宅の強制回収を組織する；この議定の規定に基づき、共同住宅の共同所有部分のメンテナンス経費の引き渡しの強制を組織する。
  - e) 芸術的、文化的、歴史的価値を有する住宅（別荘、古代住宅を含む）の指標、手続を規定し、及びリストを確定する；リスト確定評議会の設立を決定し、及び住宅法、この議定及び関係法令の規定に基づく管理を実施するため、これらの住宅リストの承認決定を発行する。

g) 住宅法及びこの議定の規定と適切に住宅の開発及び管理を実施するため、地方の関係機関のすべての幹部、公務員の十分手配及び機能、任務の再分配を調整、手配する；管轄区域内における住宅の開発及び管理業務の実施、案内、検査、監査を指導する；権限に基づき住宅に関する各違反行為を処理し、各紛争、不服申立て、告訴を解決する、又は法令の規定に基づき、権限のある機関に対して処理、解決を要請する。

h) 住宅法及びこの議定に合致するよう、発行権限のある住宅に関する各法規範文書を修正、補充する；住宅に関する法令文書の訓練、普及、宣伝、及び管轄区域における各組織、個人が住宅法の各規定を執行するよう運動を組織する。

i) 関係ある各省、部門と連携し、又は自ら主宰して、住宅法及びこの議定及び関係法令の規定に基づき委ねられた各任務を実施する。

k) 定期的に年次で、又は抜き打ちの要求に基づき、管轄区域における住宅法及びこの議定の展開状況につき、権限のある機関に報告する。

l) 住宅法、この議定の規定及び法令の規定に基づくその他の各任務を実施する。

2. 省級人民委員会が行う管轄区域における住宅に関する国家管理機能の実施を主導的に補佐するのは建設局である。

3. 県級人民委員会は、委ねられた機能、任務に基づき、及び省級人民委員会の指導に基づき、及び住宅法の規定に基づき、管轄内における住宅に関する国家管理を実施する責任を有する。

4. 省級人民委員会の委員長、県級人民委員会の委員長及び地方の各関係機関の長は、住宅法、この議定の各規定及び住宅に関する法令文書の実施を遅らせる又は実施しない若しくは適切に実施しないときは、法的責任を負う。

## **第 86 条 住宅及び不動産市場政策に関する中央指導委員会**

1. 政府首相は、全国的な住宅の管理、開発及び不動産市場政策に関係する重要かつ分野横断的な問題について、研究、指導、協同解決することで政府首相を補佐するため、住宅及び不動産市場政策に関する中央指導委員会の設立を決定する。

2. 住宅及び不動産市場政策に関する中央指導委員会は、以下の各任務、権限を有する。



- a) 各省，部門及び各地方における各住宅開発プログラム，住宅及び不動産市場に関する各方針，政策の実施を指導，督促，案内及び検査する。
- b) 住宅及び不動産市場に係る各重要政策の意見提出に参加する。
- c) 政府首相及び権限のある各機関に対し，住宅及び不動産市場に関する法令の規定に反する各省，部門及び省級人民委員会が発行した住宅及び不動産市場に係る各書面の審査，修正，補充又は施行の中止を建議する。
- d) 省級人民委員会の委員長は，省級人民委員会の委員長が行う地方における住宅及び不動産市場分野に係る各政策の実施展開の指導を補佐するため，省級の住宅及び不動産市場政策に関する指導委員会の設立を決定する。
- d) 中央における指導委員会及び指導委員会の各補佐業務組織の機能，任務，権限，活動規則は政府首相が定め，地方においては省級人民委員会の委員長が定める。指導委員会の活動経費は同級の国家予算から支給する。

## 第 87 条 施行効力

- 1. この議定は 2015 年 12 月 10 日から施行効力を生じる。
- 2. 以下の各議定はこの議定が施行効力を生じた日から失効する。
  - a) ベトナムにおける外国の組織，個人の住宅購入及び所有の施行に関する 2008 年 6 月 3 日付け国会議決 19 号 (19/2008/QH12) のいくつかの規定の施行を案内する 2009 年 6 月 3 日付け政府議定 51 号 (51/2009/NĐ-CP)
  - b) 住宅法の詳細及び案内を規定する 2010 年 6 月 23 日付け政府議定 71 号 (71/2010/NĐ-CP)
  - c) 国有住宅の管理使用に関する 2013 年 4 月 22 日付け政府議定 34 号 (34/2013/NĐ-CP)
  - d) 再定住住宅の開発及び管理に関する 2013 年 7 月 25 日付け政府議定 84 号 (84/2013/NĐ-CP)
- 3. この議定が施行効力を生じた日の前に，政府の各議定，政府首相の決定，各省，部門及び省級人民委員会が発行した各法規範文書において規定された住宅の開発（住宅建築投資プロジェクトの指針の決定，了承を含む），住宅の所有，住宅の管理，使用，住宅に関する取引，住宅に関する国家管理に係る

各内容であって、この議定の調整範囲に属する各規定と異なるものは、この議定の規定に基づき実施される。

## 第 88 条 施行責任

各大臣、省同等機関の長、政府所属機関の長、省・中央直轄都市の人民委員会の委員長は、この議定を施行する責任を負う。

### 配布先:

- 中央党の秘書委員会;
- 首相、各副首相;
- 省級相当の各省、機関及び政府に属する機関;
- 各省及び中央に直属する市の人民代表会議、人民委員会;
- 中央の事務所及び党の各委員会;
- 総秘書の事務所;
- 大統領の事務所;
- 民族代表会議及び国会の各委員会;
- 国会の事務所;
- 最高人民裁判所;
- 最高人民検察院;
- 国家の会計監査;
- 国の金融監督委員;
- 社会政策銀行;
- ベトナム開発銀行;
- ベトナム祖国戦線中央委員会;
- 労働組合の中央機関;
- 各経済グループ、国家の総会社;
- 政府事務所：議長、副議長、大統領のアシスタント、電子情報ポータルの社長、各部門、局、直属主体、官報;
- 保管: 文書、経済部門 (3b).

### 政府代理

首相

**Nguyen Tan Dung**