

## 住宅法

2005年住宅法は、固定資産投資に関する法律の条項の一部を修正、補充する法律(38/2009/QH12)5条により、一部が修正、補充された。本仮訳においては、便宜上、2005年住宅法に2009年改正法を反映させる形で表記した。修正、補充された箇所については太字下線で強調し、削除されたものについては取消線を入れて表記している。「土地使用権証明書」と「住宅所有権証明書」が「土地使用権及び住宅並びに土地に固着する財産所有権証明書」されたことによる改正が主であるが、若干の規定において「住宅所有権証明書」の文言が残っている点に注意されたい。

国会第10回、第10回会議の議決51/2001/QH10号(2001年12月25日付け)によって改正された1992年のベトナム社会主義共和国憲法に基づいて、本法は住宅について規定する。

### 第1章 共通規定

#### 第1条. 調整範囲

本法は、住宅の所有・開発、住宅に関する使用・取引及び住宅の国家管理について規定している。

本法において規定される住宅とは、各世帯・個人の生活需要の目的で建設される物件とのことである。

#### 第2条. 適用対象

本法は住宅の所有・開発、住宅の使用・取引及び住宅についての国家管理に関連する法人・個人に対して適用される。

#### 第3条. 法律の適用

1. 本法及び住宅の所有・開発、住宅の使用・取引及び住宅についての国家管理に関する法律の間に、相違規定がある場合、本法の規定を適用することになる。
2. ベトナム社会主義共和国が加盟する国際条約が本法と違う規定がある場合、その国際条約の規定を適用する。

#### 第4条. 住宅を持つ権限及び住宅の所有権

ベトナム人は、合法的に住宅を作る又は法律の規定によって住宅を賃貸することを通じて住宅を持つ権限がある。合法的に住宅を作る人はその住宅に対して所有権を持つ。

#### 第5条. 住宅所有権保護

1. ベトナム政府は所有者の住宅の所有権を認め・保護する。
2. 法人・個人の所有にある住宅は国有化されない。国防・国家の安寧及び国家の利益のために必要な場合、政府は住宅を買収又は使用することを決定したとき、政府は住宅所有者に対して賠償金を支払う時点

の市場価格によって賠償し、他の住宅を作るように良い条件を与える。

#### 第6条. 住宅開発政策

1. ベトナム政府は、規格・土地・財政・信用についての政策、新しい技術及び新しい建設資材の応用についての研究、住宅不動産市場についての政策を有し、行政的な手続きを公開的かつ明確に行って各法人・個人が住宅開発に法律の規定によって参加させる。
2. ベトナム政府は低い収入者及び社会の各層住民の住宅に関する需要に対応するために、各経済セクターに属する法人・個人が販売・賃貸用の住宅開発に参加するように激励する。
3. ベトナム政府は、自主的に国家所有の住宅を開発し、公務員の転職に住宅を提供し；住宅改善の社会政策対象に対して直接名支援政策を持つ。

#### 第7条. ベトナム前線の責任及び各メンバー組織

ベトナム前線及びベトナム前線の各メンバー組織は、自分の責任・権限の範囲内、住宅法について宣伝し、ベトナム人に住宅法を厳守するように呼びかけ、また、法律執行を監督する責任を持つ。

#### 第8条. 住宅分野における禁止行為

1. 法人・個人の住宅所有・使用の権限及び義務の実施に阻害する。
2. 住宅開発について、本法及び建設に関する法律の規定に違反する。
3. 住宅所有権証明書を交付するに当たって、偽造な書類を使用する。
4. 法律に禁止される行為に住宅を使用する。
5. 違法で住宅面積を専用し、共同所有権又は他の所有者の所有権にある空間・施設をいずれかの形で専用する。
6. 自分の役職・権限の悪用、自分の権限を越える又は責任感不足的に住宅についての法律規定を実施する。
7. 住宅分野において法律で禁止されるその他行為。

### 第2章

## 住宅所有

### 第9条 住宅所有者および住宅を所有できる対象

1. 住宅所有者は、住宅を合法的に設立した法人・個人である。住宅所有者のニーズに応じて、政府の職能機関が彼らに対して住宅所有権証明書を交付する。
2. ベトナムで住宅を所有できる対象者は以下の者を含める。
  - a) 経営登録所、常住戸籍登録所を問わず、国内の法人・個人
  - b) 本法第126条に規定される外国定住のベトナム人
  - c) 本法第125条第1項に規定される外国の法人・個人

### 第10条 住宅所有権証明書交付条件

以下の各要件を満たす法人・個人は 土地所有権及び住宅並びに土地に固着する財産所有権証明書 住宅所有権証明書 を交付される。

1. 本法第9条第2項に規定される対象者
2. 住宅の投資・建設、売買、寄付、譲渡、交換及び法律に規定されるその他形式に通じて合法的に確立された住宅を持つ。

### 第11条 住宅所有権証明書（廃止）

1. 住宅の所有権証明書は、所有者に対して以下の規定に従って交付される。
  - a) 住宅所有者が同時に土地・アパートの部屋の所有者である場合、住宅所有権及び土地所有権証明書の唯一の証明書を交付する。
  - b) 住宅所有者が同時に土地の所有者ではない場合、住宅所有権証明書を交付する。本項に規定される住宅所有権及び土地所有権証明書、住宅所有権証明書は、住宅所有権証明書と共通的に呼ばれる。
2. ベトナム政府は、住宅所有権証明書の内容及び様式について規定する。

### 第12条 住宅所有権証明書における所有者の名前記載（廃止）

1. 一つの法人の所有にある住宅の場合、法人名を記載する。
2. 一人の個人の所有にある住宅の場合、その人の名前を記載する。
3. 合併共有所有にある住宅の場合、各所有者の合意の上で証明書に記載できる人の名前を記載する。各所有者の合意がない場合、その住宅の各所有者の名前を全部記載する。夫婦の共有所有にある住宅の場合、夫婦二人の名前を記載し、奥さん又は旦那さんがベトナムの法律の規定によってベトナムにおける住宅を所有できる対象ではない場合、ベトナムにおいて住宅所有権を持つ人の名前しか記載しない。
4. 部分的に分けられ共有所有にある住宅の場合、個別な所有部分に対するそれぞれの所有者の名前を記載し、その住宅に対する証明書は、所有者それぞれに交付される。

### 第13条 住宅所有権証明書の有効力（廃止）

1. 本法に規定される住宅所有権証明書は、住宅所有者がその住宅に対する自分の権限及び義務を法律に従って実施する法的な根拠である。
2. 住宅所有権証明書は以下の場合、法的な有効力がなくなる。
  - a) 住宅が廃除又は破壊される
  - b) 住宅が政府の職能機関の決定によって回収又は買収される
  - c) 住宅が賃貸期限の切れているが、延長又は長期且つ安定的に使用できる土地の形に変更していない土地の上で建設される。
  - d) 住宅が住宅所有権証明書を交付されたが、職能的な権限に従って交付されなかった、又は交付された人が対象外の人である、又は証明書に記載される住宅が証明書交付時点の現状と違う或いは住宅建設禁止地域において建設される理由により政府の職能機関に回収されることを決定された。
  - e) 住宅が住宅所有権証明書を交付されたが、本法の規定によって他の住宅所有権証明書を再交付・交換された。

### 第14条 住宅所有権証明書交付権限（廃止）

1. 中央に属する市・省の人民委員会（以下では省レベル人民委員会と

呼ぶ）は、組織に対して住宅所有権証明書を交付する。共有所有者が組織と個人である場合、省レベル人民委員会が住宅所有権証明書を交付すること。

2. 省に属する県・区・市の人民委員会（以下では県レベル人民委員会と呼ぶ）は、個人に対して住宅所有権証明書を交付する。

### 第15条 住宅所有権証明書の申請書類（廃止）

1. 住宅所有権証明書の申請書類は以下のものを含める。
  - a) 住宅所有権証明書の申請書
  - b) 次のいずれかの書類の写し：建設許可書、住宅開発プロジェクトの承認決定書、投資証明書、土地所有権証明書又は土地に関する法律の規定による合法的な都市使用権の証明書類；各期間に渡って各職能期間に交付された住宅所有権についての書類、住宅所有者が土地使用者ではなく、住宅が建設許可不要地域に建設される場合の土地使用者の合意文書、住宅の売買・寄付・交換・個人所有化に関する書類、社会住宅のリース購入契約、情義住宅寄付決定書、住宅の継承書類、住宅所有についての裁判所又は職能機関の有効的な判決・決定書、その他場合の村・通りの人民委員会（以下では村レベル人民委員会と呼ぶ）の確認書類（建設についての法律きて意によって建設禁止地域にある住宅を除く）
2. 政府は、本法に規定される住宅建設についての各種書類について、それぞれの場合、それぞれの時期、都会及び農村地区における住宅のそれぞれの種類に適切に規定する。

### 第16条 住宅所有権証明書交付手順（廃止）

1. 都市地区においては、住宅所有権証明書申請書類の提出は以下のよう規定される。
    - a) 組織の場合、省レベルの住宅管理機関に書類を提出する。
    - b) 個人の場合、県レベルの住宅管理機関に書類を提出する。
  2. 農村地区においては、住宅所有権証明書申請書類の提出は以下のよう規定される。
    - a) 組織の場合、省レベルの住宅管理機関に書類を提出する。
    - b) 個人の場合、村人民委員会又は県レベルの住宅管理機関に直接に書類を提出する。個人が村人民委員会に書類を提出する場合、十分な書類を受取って営業日の5日間以内、村人民委員会は県レベルの住宅管理機関に書類を渡す責任がある。
  3. 十分な書類を受取って30日間以内、政府の職能機関は、住宅所有者に対して住宅所有権証明書を交付しなければならない。住宅所有者は、住宅所有権証明書を書類の受取機関からもらう。受取る人が代理の人である場合、村人民委員会の承認がある住宅所有者の委任状が必要になる。
  4. 住宅所有権証明書を受け取る時、住宅所有者は、本法第15条に規定される証明書申請書類にある写しの書類の原本を提出しなければならない（住宅開発プロジェクト承認決定書、投資、本法第11条1項b点に規定される住宅所有権証明書を交付される場合の土地所有権証明書を除く）
- 農村地区においては、所有者が村人民委員会で住宅所有権証明書をもらう場合、村人民委員会は、本項に規定される原本をもらう責任をもつ。営業日の10日間以内、村人民委員会は、原本の書類を県レベルの住宅管理機関に渡さなければならない。県レベルの住宅管理機関がその書類を保管する。

### 第17条 住宅所有権証明書の再発行（廃止）

1. 住宅所有権証明書をなくした住宅所有者は、証明書再発行申請書類を証明書の交付職能機関に提出しなければならない。再発行申請書類は以下のものを含める。
  - a) 証明書再発行申請書：その中、証明書をなくした理由を明確に記載し、自分の説明内容について法律に責任を持つことも記入する。
  - b) 証明書をなくしたことについての村の公安機関に承認された書類と一回でマスコミに通知したことを証明する書類（都会の場合）又は

村レベル人民委員会の事務局で住宅所有権証明書をなくした通知を掲示した（農村の場合）（証明書が天災・火事によって破壊されたことの明確な根拠がある場合を除く）

2. 十分な書類を受取って30日以内、住宅所有者が証明書を見つからない場合、職能政府機関が住宅所有者に住宅所有権証明書を再発行しななければならない。

#### 第18条 住宅所有権証明書の交換（廃止）

1. 住宅所有権証明書が破れたり故障されたりする又は変更確認ページに全部記入された時、住宅所有者は証明書を交換することが出来る。

2. 住宅所有者は、古い住宅所有権証明書と一緒に証明書交換申請書を証明書交付職能機関に提出する。

3. 十分な書類を受取って15日以内、政府の職能機関が住宅所有者に対して新しい住宅所有権証明書を交付し古い証明書と交換しなければならない。

#### 第19条 住宅所有権証明書の交付後の変更確認（廃止）

1. 住宅所有権証明書の交付後の変更確認は、証明書の記載内容と受託の面接・階数・主な構築の変更、本法第11条1項a点に規定される住宅所有権証明書を交付された場合の土地の分割・合併の時に行なわれる。

2. 住宅所有者は、変更内容についての申告書と一緒に住宅所有権証明書を政府の職能機関に提出すること。

3. 十分な申請書類を受取って30日以内、政府の職能機関は住宅所有権証明書に変更内容を確認し所有者に渡さなければならない。

#### 第20条 住宅所有権証明書交付における各関連機関の責任（廃止）

1. 本法第16条、第17条、第18条及び第19条に規定される証明書交付、再交付、交換、変更確認の申請書類を受取る機関は、提出者に対して規定される書類以外に書類を補足するように求めることができない。十分な書類が揃っていない場合、書類受取機関は、書類提出者に書類の補足を案内すること。書類の補足期間は、証明書交付期間に計算しないこと。

書類を受取った機関は、その法人・個人が十分な書類を提出したことについての受取書を作成し、その中に住宅所有権証明書の交付日を明確に記入すること。

2. 本法第16条、第17条、第18条及び第19条に規定される期間内に証明書の交付・再交付・交換・変更確認の職能機関は、住宅所有者に証明書上の変更を確認する文書を渡さなければならない。証明書上の変更を確認する書類を渡さない場合、その理由を明確にする文書を出し、申請者に書類を返却しなければならない。

3. 証明書交付管理機関は、住宅所有についての管理手帳を作成・保管しなければならない。その住宅所有管理手帳の内容は、証明書交付時の新規交付・再交付・交換・変更確認を管理できる各条件を確保しなければならない。

#### 第21条 住宅所有者の権限

1. 住宅を占有できる
2. 住宅を使用できる
3. 法律の規定によって自分の所有権にある住宅を販売・賃貸・寄付・交換・継承・管理委託・抵当できる。
4. 住宅をメンテナンス・改善・破壊又は建て直す。個人の住宅の空間を建設・建築規格及び関連法律の規定に適切に使用することが出来る。
5. 自分の合法的な所有権に違反した行為についての苦情・起訴ができる。
6. 政府の職能機関に対して法律の規定によって土地使用権及び住宅並びに土地に固着する財産所有権証明書住宅所有権証明書を新規交付・再交付、変更確認するように要求できる。
7. 法律に規定されるその他権限

#### 第22条 住宅所有者の義務

1. 土地使用権及び住宅並びに土地に固着する財産所有権証明書住宅所有権証明書の新規交付・再交付及び証明書の変更確認に関する申請手順・手続きを法律の規定によって十分に実施する。

2. 自分の住宅を管理・使用・メンテナンス・改善・破壊・建て直しは、法律の規定によって行い、国家利益・公共利益・他の人の合法的な利益及び権限に損害を与えないこと。

3. 住宅を販売・賃貸・寄付・交換・継承・リース・管理委託・抵当する時、法律の規定による各手続きを十分に実施すること。

4. 政府機関に 土地使用権及び住宅並びに土地に固着する財産所有権証明書住宅所有権証明書を新規交付・再交付・交換される又は証明書の変更確認をしてもらう時、法律の規定によって財政的な義務を十分に実施すること。

5. 住宅に関する違反、紛争、苦情・起訴、政府が住宅を改修・購入する時の住宅の立退き・賠償・再定住・援助・破壊 について、政府機関の決定を厳守すること。

6. 法律に規定されるその他義務

### 第3章 住宅開発

#### 第1項 住宅開発についての共通規定

#### 第23条 住宅開発目標

1. 住宅開発とは、住宅の面積を向上させるための新規建設・建て直し又は住宅改善に投資すること。

2. 住宅開発は、それぞれの収入を持っている人、各地方のそれぞれの経済・社会条件に適切な住宅をベトナム人に確保し、住民の住宅を一方ずつ改善し、住宅不動産市場を作成・開発させ、都会・農村を現代且つ民族の文化に適切に開発するのに貢献する。

3. 住宅開発は、政府の長期的な金融及び適切な利息政策の基づいて住宅の社会化を行い、住宅の改善事業において住宅ニーズを持っている人の責任、各級の人民委員会の責任、一般の住民の責任を確定する。

#### 第24条 都会地区における住宅開発に対する要求・条件

1. 経済・社会開発企画、都会建設規格についての各規定を厳守し、法律の規定によって住民住宅手配、都会の整理、建築・風景・環境・建設基準を確保すること。

2. 住宅開発プロジェクトにおける新規建設住宅は以下の各条件を満たさなければならない。

- a) 特別な都会においては、面積の60%以上がアパートであること。
- b) 1級及び2級の都会においては、面積の40%以上がアパートであること。
- c) 3級の都会においては面積の20%以上がアパートであること。

3. 都会における住宅は、主にプロジェクトによって開発されなければならない。都会の基準による住民の生活条件を改善できるように、住宅開発プロジェクトは、技術インフラ及び社会インフラをセット的に建設・投資されなければならない。

4. 住宅開発プロジェクトについては、建設に関する法律の規定によって住宅の引渡・完了手続きの他、使用される前に給電システム・給水システム・排水システム・爆発防止・消防システムについての完成手続きもしなければならない。

#### 第25条 農村地区における住宅開発に対する要求・条件

1. 法律による農村住民地区の建設企画、建築、建設基準及び土地の使用基準を厳守し、持続的な農村開発を確保する。

2. 農村部の住宅開発は、技術インフラ・社会インフラ開発及び環境保護、住民の生活条件向上と同時に進めなければならない。

#### 第26条 山地区における住宅開発に対する条件・要求

1. 住宅開発は、人の集まっているところで、それぞれの民族の風習、地理的な特徴、自然の条件に適切に行われ、住民の移動を防ぐ。

2. 住宅開発する時、技術インフラ、社会インフラの開発、環境の衛星・安全の確保、山地区の文化・社会・生活条件の向上を重視する必要がある。

ある。

### 第27条. 農村・山地区における住宅開発政策

1. 政府は、各世帯・個人が住宅建設用の土地を確保するために農村・山地区における住宅地区企画に通じて住宅用土地についての政策を有する。
2. 各家族世帯・個人が農村地区、困難状況にある山地区において住宅を改善できるように、政府は優遇利息で長期融資政策を実施する。
3. 住宅用土地を節約するために、政府は、農村部における高いビルを建てるように激励する。
4. 政府は、みんなが手伝い合って住宅を協力で建てることを激励する。
5. 政府は、住宅を各民族の慣習・地域の地理的な条件に適切に建設するように、技術の研究・応用・移転への投資を激励する。

### 第28条. 住宅開発形式

1. プロジェクトによる住宅開発
2. 家族世帯・個人の個別な住宅開発

### 第29条. プロジェクトによる住宅開発

1. 住宅開発プロジェクトは、特定地域又は箇所における住宅開発の効率性を証明す各提案からまとめたものである。
2. 以下の場合、住宅開発がプロジェクトによって行われる必要がある。
  - a) 各経済セクターの販売・リース購入用の住宅開発案件
  - b) 面積を拡大させる改善、アパートの建て直す又は古い住宅の建て直す案件
  - c) 国家所有住宅基金の開発
  - d) 再定住のための住宅開発

### 第30条. 住宅開発プロジェクトに対する要求

住宅開発プロジェクトは、本法、建設についての法律の規定によって作成・承認され、以下の各条件・要求を満たさなければならない。

1. 住宅開発プロジェクトは、地域のそれぞれの期間における住宅開発プログラム、建設企画に適切でなければならない。
2. 住宅開発プロジェクトは、住宅及び技術インフラ、社会インフラにセットで建設されなければならない。社会インフラ工事は、使用過程の影響要素の検討を加え、各基準に従ってプロジェクトの人口密度の規模に適切に計算されること。
3. 住宅開発プロジェクトにおいて、住宅の建築は、具体的な住宅の種類によって作成される。
4. 住宅開発プロジェクトは、承認される時に建設方によって審査され、住宅の使用前、品質を検定される必要がある。承認決定及び検定結果は、省レベルの住宅管理機関において管理・検査のために保管されること。
5. 投資主は承認されたプロジェクトの各内容を十分に実施すること。内容の変更、プロジェクトの進捗の変更がある場合、投資主が職能機関に報告し、承認してもらわなければならない。政府は、開発プロジェクトの内容及び運用・管理について具体的に規定する。

### 第31条. 住宅開発企画

1. 住宅地区建設企画、農村住宅地区企画及び山地区における経済地区・工業団地・生産輸出地区・ハイテック地区・大学・専門学校・職業訓練学校の建設プロジェクトは、住宅についての需要、住宅建設用の土地についての需要及び住宅用のインフラを十分に検討した上で作成する必要がある。
2. 本条1項に規定される各計画・案件を承認する時、職能期間は、住宅開発企画も同時的に承認しなければならない。
3. 省レベル人民委員会は、住宅開発企画、各住宅開発プロジェクトに対する具体的な規制・政策を公開的に公表しなければならない。

### 第32条. 住宅の建築

1. 住宅の建築は、現代的な建築を伝統的な建築をスムーズに組み合わせられたものであり、各地域の自然条件、風習、文化・社会に適切で

なければならない。

2. 住宅の建築は、経済社会の条件、住民の収入レベルに適切な各種の住宅・部屋の多様性を持ち、住宅開発の土地を効率的に使用されること。
3. 道・メイン的な通りの両側にある住宅は、建設の路線及び高さ・空間・建築・都会部の企画、設計への適切を確保しなければならない。
4. 住宅を各地域に適切に開発できるように、政府は、住宅の典型的な設計・見本を研究し、公表する。

### 第33条. 住宅開発方法

1. 法人・個人が市場のニーズに合わせて販売・リースのために投資・開発される住宅（以下では商業住宅と呼ぶ）
2. 家族世帯・個人が自ら建てられた住宅（以下では個別な住宅と呼ぶ）
3. 本法第53条及び第54条に規定される各対象者に対してリース又はリース購入のために投資・建設された住宅（以下では社会住宅と呼ぶ）
4. 幹部・公務員の転職のために政府によって建てられる住宅（以下では公務住宅と呼ぶ）

### 第2項. 商業住宅開発

### 第34条. 商業住宅開発参加できる対象及び要件

1. 国内及び国外の各経済セクターに属する各法人・個人とは、商業住宅開発への投資に参加することができる。
2. 商業住宅開発投資の国内法人・個人は、住宅経営を登記しなければならない。外国法人・個人の場合、投資についての法律の規定によって投資証明書を有する必要がある。

### 第35条. 商業住宅の購入・賃貸できる対象

1. 経営登記場所、戸籍登記場所を問わない内法人・個人
2. 本法の第126条及び第131条による住宅所有・賃貸対象の外国に定住するベトナム人
3. 本法第125条1項及び第131条によるベトナムの住宅所有・賃貸対象の外国法人・個人

### 第36条. 商業住宅開発法人・個人の責任

1. プロジェクトによって住宅開発についての規定を実施する。
2. 承認されたプロジェクトの執行進捗・品質を確保する。
3. プロジェクトの詳細規格、販売・賃貸の住宅の数、販売・賃貸済みの住宅数、残っている住宅の数、販売・賃貸価格、支払方法、販売・賃貸手続き、住宅の販売・賃貸対象の要件などについての各情報をプロジェクト管理局の事務所、プロジェクトの実施場所及びマスコミにおいて公開する。
4. 職能機関が購入者に 土地使用権及び住宅並びに土地に固着する財産所有権証明書、住宅所有権証明書を交付するように必要な手続きをし、その住宅に関する各書類を購入者に対して引き渡す。住宅の賃貸の場合、商業住宅開発法人・個人は、本法第66条の規定によって住宅に関する書類を作成・保管する責任を持つ。
5. プロジェクトの実施結果について定期的に報告し、プロジェクトが終了した時にプロジェクトの承認した職能機関及び省レベル人民委員会に終了したことを報告すること。

### 第37条. 商業住宅開発用土地

1. 法人・個人は、国から渡された或いはリースされた土地、又は他の法人・個人から土地についての法律によって使用権をもらった土地を使用して商業住宅開発をすることができる。
2. 投資家として二つ以上の法人・個人が申し込んだ商業住宅開発プロジェクトの場合、投資家を選択するために入札を行わなければならない。住宅開発プロジェクトまたはインフラが建設された新住宅地区における土地使用権譲渡は、入札によって公開的に行われなければならない。
3. 投資家選択のための入札、土地使用権入札は、法律の規定によって実施される。

### 第38条. 商業住宅開発用の資本金

1. 投資家の資本金
2. 他の法人・個人との合弁・連携資本金
3. 信用機関からの借りた資本金
4. 住宅の購入又は賃貸者の立替資本金
5. 法律の規定によるその他調達できた資本金

### 第39条. 商業住宅の販売・賃貸

1. 商業住宅の販売・賃貸は、一回の支払い又は後払い・分割払いによって実施された。

住宅購入者・賃貸者の立替金を調達するのは、住宅の設計が既に承認され、住宅基地が建設された場合だけに行われる。住宅を購入者・賃貸者に渡す前に調達する資本金が契約上の住宅価格の70%を超えてはいけない。

2. 商業住宅の販売・賃貸手続き、手順は本法の第5章において規定される。
3. 商業住宅の販売・賃貸価格、支払い方法は、各側により契約において合意される。

### 第40条. 商業住宅の設計基準

商業住宅は建設についての法律規定及び以下の各基準に従わなければならない。

1. アパート、マンションにおける一軒の住宅は、面積が45㎡より狭くないこと。
2. 各プロジェクトにおいて個別に建てられる住宅は、建設面積が50㎡より狭くない、家の横幅が5mより狭くないこと。
3. 別荘は、3階までで、家の面積が土地の面積の50%を越えないこと。

### 第3項. 家族世帯・個人の個別的な住宅開発

#### 第41条. 家族・個人の個別な住宅開発

1. 個別な住宅開発とは、家族世帯・個人が自分の使用权にある土地の中に住宅を建設することである。
2. 家族・個人の個別な住宅建設は、以下のいずれかの形式によって実施される。
  - a) 住宅を自ら建設する。
  - b) 法人・個人に委託して住宅を建設してもらう。
  - c) 農村地区において住宅を建設するように相互的に手伝う。

#### 第42条. 家族・個人の個別な住宅開発に対する条件

1. 家族世帯・個人は合法的な土地使用权を持ち、住宅が建設法によって再構築禁止対象ではない。
2. 都会及び農村部の住宅地区における家族・個人の個別な住宅開発は、承認された企画に適切であり、建設許可書を持つこと（建設法によって建設許可が不要な対象を除く）
3. 都市部における個別な住宅建設は、都市の共通的な技術インフラシステムとの連結条件を確保すること。

#### 第43条. 個別な住宅開発における家族世帯・個人の責任

1. 建設投資における企画・建築・手順・手続きに従って建設を行う。
2. 住宅の品質について責任を持つ。
3. 省レベル人民委員会が規定する技術インフラ建設用の人力又は費用を貢献する。

#### 第44条. 家族世帯・個人が住宅建設を相互的に手伝う

1. 農村部の各家族世帯・個人は、随意でチーム内の各メンバーの財政能力、人力、資材で協力して住宅を建てる。
2. チーム内の各メンバーは、各メンバーの出資方法、人力、資材、実施時間、メンバーの権限・義務について合意し、チームの合意した内容を実施することを約束しなければならない。

3. チームの各メンバーが住宅を建設するために、政府が貸し付けの期間及び利息について優遇政策を持ち、住宅の建設見本を供給する。

### 第4項. 社会的な住宅開発

#### 第45条. 社会住宅基金

1. 政府は、本法の第53条及び第54条に規定される各対象者が賃貸・分割払いできるように社会住宅基金を開発する政策・制度がある。
2. 政府は、国内・国外の各経済セクターに属する法人・個人が社会住宅基金に投資するように激励する。
3. 社会住宅基金を開発する法人・個人は、社会住宅を建設する土地に対して土地使用料・土地賃貸料を政府に免除され、法律によって関連租税が免除・減少される。

#### 第46条. 社会住宅の開発に対する要件・条件

1. 建設についての法律規定による建設品質を確保すること。
2. 低い収入者の賃貸料・分割払金の支払能力に適切であること。
3. 社会住宅の建設及び、社会住宅基金を賃貸・購入・使用できる対象者の検討を厳しく管理する。

#### 第47条. 社会住宅の設計基準

1. アパートである都会部の社会住宅は、建設についての法律における共通基準を確保し、以下の規定による階数を有すること。
  - a) 特別都会においては、5階又は6階の建物であること。
  - b) 1級、2級、3級、4級及び5級の都会においては、6階を越えない建物であること。
2. 一軒の住宅は面積が60㎡を超えなく、住宅のレベル・級によって建設が完成されるが30㎡より狭くないこと。
3. 社会住宅は、都会種類に関する規定によってそれぞれの技術インフラ、社会インフラ基準を確保すること。
4. 本条1項に規定される地区の他に、土地の良い条件を持っている地区には、低いアパート又は個別な住宅を建設することができるが、3級以上の住宅に相当する建設品質及び本条の第2項及び第3項の各規定を確保しなければならない。

#### 第48条. 社会住宅開発の企画

1. 住宅地区建設企画、農村住宅地区、経済地区、工業地区、生産輸出地区、ハイテック地区の企画においては、社会住宅の建設企画を明確に確定すること。
2. 社会住宅建設企画の作成・承認・公表は、本法第31条の規定に従って実施される。

#### 第49条. 社会住宅開発用の土地

1. 建設企画、土地使用計画及び承認された社会住宅開発プロジェクトに基づいて、職能人民委員会は、社会住宅建設用の土地を渡す又はリースする。
2. 政府は、社会住宅開発プロジェクトに対して土地の使用料・賃貸料を免除させる。

#### 第50条. 社会十滝開発プロジェクトの投資主

1. 省レベル人民委員会は、自分の地域において国家所有にある社会住宅の開発プロジェクトに投資主を選択する。
2. 本法第53条及び第54条に規定される各対象者に賃貸・販売する社会住宅を開発する法人・個人は、自分が投資する住宅開発案件の投資主である。
3. 投資主は以下の責任を持つ。
  - a) 承認されたプロジェクトの要求に従う住宅の建設進度・品質を確保する。
  - b) プロジェクトの詳細企画、住宅の数、賃貸・販売した住宅の数、残っている住宅の数、賃貸価格、賃貸・購入申し込み内容、賃貸・購入契約締結手続きについての各情報を投資主の事務所及びマスコミで公開すること。
  - c) プロジェクトが終了した時、プロジェクトの実施結果について省レ

ベル人民委員会に報告する。

d) 社会住宅投資案件に関する各書類を保管し、その住宅管理・運営機関に後で渡すこと。

#### 第51条. 社会住宅の建設及び管理・運用

1. 社会住宅のコンサルタント業者、建設業者の選択は、法律の入札に通じて行われる。

2. 省レベル人民委員会は、以下の原則によって社会住宅基金の運用・管理機関を選択する。

a) 2社以上が申し込んだ場合、法律による入札に通じて運用・管理機関を選択すること。

b) 1社だけが申し込んだ場合、その組織が住宅管理・運用の能力、条件を十分にそろえば、その組織に運用・管理させる。

c) 申し込んだ組織がない場合、国家所有にある住宅の職能管理機関に運用・管理させる。

3. 社会住宅基金の管理組織は、法律の規定による公益企業に対する制度、公益サービス活動における優遇を受けられる。

#### 第52条. 社会住宅基金の開発投資金

1. 社会住宅建設の投資資金は以下の各資金源から成り立つ。

a) 国家所有にある住宅の販売・賃貸からの収入

b) 地域内の住宅開発プロジェクトの土地使用料の30%から50%

c) 国家予算

d) 国内・国外の法人・個人からの援助金

d) 法律の規定によるその他合法的な調達金

2. 政府は、社会住宅の建設資金、銃滝開発基金の管理機関及び基金使用管理内容について具体的に規定し、資金保全原則を確保する。

#### 第53条. 社会住宅賃貸の対象者及び条件

1. 社会住宅を借りられる対象は、公務員、幹部、人民武装力に属する専門的な士官・軍人、経済地区・工業団地・生産輸出地区・ハイテク地区で働く職員及び政府が規定するその他対象者である。

2. 本条1項に規定される人は、低い収入を持ち、以下のいずれかの場合に属する人であれば社会住宅を借りることができる。

a) 自分の所有にある住宅を持っていない、国家所有にある住宅をまだ借りられない又は分割払いの購入ができない。

b) 自分の所有にある住宅を持っているが、その住宅の面接が家族の人数平均で5㎡/人以下である。

c) 自分の所有にある住宅を持っているが、仮的な住宅、壊れている住宅である。

#### 第54条. 社会住宅を分割払い方法で購入できる対象者及び条件

社会住宅を分割払方法で購入できる対象者・条件は、本法第53条において規定される。社会住宅の購入対象は、一回目の支払いで購入住宅の価値の20%を支払わなければならない。

#### 第55条. 住宅の賃貸・購入対象の検討手順

1. 社会住宅の賃貸・購入対象者は、自分の働いている機関に申込書を提出しなければならない。

2. 本法の第53条及び第54条の規定に基づいて、各機関は、社会住宅の賃貸・購入の対象・条件について申込者に承認しなければならない。社会住宅の賃貸・購入をしたい人は、組織に承認された後、省レベル人民委員会に申込書を提出する。

3. 省レベル人民委員会は、社会住宅基金に基づき、本項の各規定と対照して賃貸・購入対象者、賃貸・購入手順、手続きを決定する。社会住宅基金がニーズに対応できない場合、住宅の賃貸・購入は優先順によって実施される。

#### 第56条. 社会住宅賃貸・購入価格の確定

1. 社会住宅の賃貸・購入価格は以下の原則を確保しなければならない。

a) 社会住宅基金を引き続き開発できる資金を保全しなければならない

い。

b) 賃貸・販売期間の管理・メンテナンス・修理に関する費用を支払えること。

2. 政府は、省レベル人民委員会が自分の地域の賃貸・購入価格を公表する根拠になる価格枠組みを決める。

#### 第57条. 社会住宅の賃貸・購入原則

1. 社会住宅の賃貸・販売は、正しい対象者に実施され、賃貸・購入期間内に住宅の譲渡をいずれの形によっても実施してはいけない（本法第106条2項に規定される住宅継承の場合を除く）。上記の原則を違反した場合、社会住宅管理機関がその住宅を回収することができる。

2. 同じ期間においては、本法第53条及び第54条に規定されるそれぞれの対象者は、社会住宅基準によって確定的な住宅の面積しか賃貸又は購入することができない。

3. 社会住宅を分割払方法で購入できる対象者は、その **土地使用権及び住宅並びに土地に固着する財産所有権証明書** 住宅所有権証明書を交付された後、その住宅を販売する場合、その社会住宅管理機関が優先的に購入できる。社会住宅管理機関が買わない場合、その住宅所有者が他の人に販売することができる。

いずれの場合においても社会住宅の販売価格は、新しく建設された同じ種類の住宅について省レベル人民委員会が支払時点に規定した価格を超えてはいけない。

#### 第5項. 公務住宅基金の開発

#### 第58条. 公務住宅基金

1. 政府は、公務住宅を建設するのに予算からの資金で投資する。

2. 公務住宅は、国家所有にある住宅であり、本法第60条に規定される各対象者に対して彼らが公務員としての仕事を受任する期間に貸すためである。

#### 第59条. 公務住宅基金の開発責任

1. 公務住宅を受けられる公務員・幹部がいる機関は、機関内の公務住宅についての需要を確定し、省レベル人民委員会に対して報告する。

2. 省レベル人民委員会は、公務住宅についての需要まとめ結果に基づいて、公務住宅基金の建設・投資プロジェクト・企画・計画を作成し、省レベル人民委員会又は首相がその企画・計画を承認する。

3. 省レベル人民委員会は、管轄地域における公務住宅基金を建設・投資し、その基金を運用・管理する。

#### 第60条. 公務住宅を借りられる対象

1. 転職されるが、転職先において自分の所有にある住宅を持っていない共産党・国家の機関、政治社会組織に属する幹部・公務員

2. 国防・安寧の要求によって転職される、人民武装力に属する専門的な士官

3. 公務住宅に住む対象の受任中の共産党・政府の指導幹部

#### 第61条. 公務住宅の管理原則

1. 公務住宅は、目的及び対象に正しく使用されること。

2. 公務住宅の賃貸条件がなくなった時又は他の所に転職される又は退職する時、公務住宅を借りている人は、公務住宅を返却する責任画ある。

3. 公務住宅を返却する時、公務住宅を借りている人は住宅について困難な状況にいる場合、その人の管轄機関は省レベル人民委員会と協力して、具体的な状況を検討する上、その人に社会住宅を賃貸又は購入するように解決すること。

4. 政府は、公務住宅の対象、建設・投資、管理及びリースについて具体的に規定すること。

#### 第6項. 住宅改善の援助

## 第62条. 住宅の改善援助の社会政策対象者

1. 革命に貢献した人
  2. 山地区又は頻繁に天災の影響がある地区における貧困な家族世帯
  3. 特別な困難状況にある家族世帯
- 省レベル人民委員会は、管轄地域の実際的な状況に適切に本条第2項及び第3項に規定される貧困な世帯、特別な困難状況にある家族世帯について具体的に規定する。

## 第63条. 住宅改善援助を受けられる条件・要件

本法第62条2項及び3項に規定される住宅改善援助の社会政策対象者は、本法第53条2項に規定される住宅についての困難状況にあるいずれかのケースにあること。

## 第64条. 住宅改善援助の形式

政府、経済組織、社会組織、住民共同は、以下のいずれの形式によって住宅改善の社会政策対象者に対して住宅改善を支援する。

1. 住宅を後払い又は分割払いの方法で購入できるように経費を援助する。
2. 国家所有にある住宅を購入する時又は住宅を建設するための土地を国から渡された時に、土地の使用料を免除・減少させる。
3. 住宅を修理・改善又は建設するのに経営・資材・人工を援助する。
4. 情義住宅を寄付する。

## 第4章. 住宅使用の管理

### 第1項. 住宅使用の管理についての共通規定

## 第65条. 住宅使用の管理内容

1. 住宅書類の作成・保管
2. 住宅の保証・メンテナンス・改善・破壊

## 第66条. 住宅書類の作成・保管

1. 住宅各種の書類が作成され、保管される。
2. 住宅の所有者、国家所有にある住宅の管理機関又は所有者が未確定の住宅を使用している人は、住宅の書類を作成・保管する責任があり、書類の1部を土地使用権及び住宅並びに土地に固着する財産所有権証明書、住宅所有権証明書の交付機関に提出して住宅の管理をしてもらう。
3. 住宅所有権証明書の交付機関に提出される書類は以下のように規定される。
  - a) 本法が有効になってから建てられた住宅地区における住宅の場合、住宅書類は、住宅持ち主の名前及び住所、本法第15条に規定されるいずれの書類、建設コンサルタント機関、建設機関の名前及び住所（ある場合）、住宅の建設図面又は住宅・土地の図面（ある場合）、建設についての法律による完工書類を含める。
  - b) 本法が有効になってから農村部で建てられた住宅の場合、住宅書類は、住宅持ち主の名前及び住所、本法第15条に規定されるいずれの書類、住宅・土地の建設図面又は図面（ある場合）を含める。
  - c) 本法が有効になる前に建てられた住宅の場合、住宅書類は、持ち主の名前及び住所、適法に建築したことを証明する、本法第15条に規定されるいずれの書類を含める。

## 第67条. 住宅保険

1. 政府は、住宅所有者が住宅保険を購入するように激励する。
2. 住宅保険の内容及び方式は、保険業法の規定に従って実施される。

## 第68条. 住宅使用における住宅所有者の責任

1. 住宅書類を本法第66条2項の規定によって作成・保管する。
2. 住宅を使用する間に、法律に従って、住宅使用についての各規定の実施、住宅の管理・消防・環境衛生・秩序守りをし、財政的な義務を実現する。
3. 共通所有にある住宅又は他の所有者の住宅を故障させた時、住宅を

元の状態に回復する又は法律の規定によって賠償する。

4. 個別所有分に対して規定によるメンテナンス、管理・運用・設備システム・技術インフラシステム、共同所有住宅の面積・部分のメンテナンス、に関する経費を十分且つ期限通りに支払うこと。
5. 各関連側及び責任者が管理・運用・設備システム・技術インフラシステム、共同所有住宅の面積・部分の管理・メンテナンスをできるように良い条件を与える。

## 第69条. 所有者ではない住宅使用者の責任

借手・泊まらせてもらう人又は住宅使用管理受託者は、住宅所有者との契約によって住宅を使用し、本法による住宅使用についての規定を厳守する責任を持つ。

## 第2項. アパート使用の管理

## 第70条. アパートの中の個別所有部分及び共同所有部分

1. アパートとは、2階以上の建物であり、各家族・個人が共同で使用できる廊下・階段・インフラシステムを持つ。アパートには、各家族・個人の個別的な所有部分及び各家族・個人の共同的所有部分がある。
2. アパート内の個別的な所有部分は以下のものを含める。
  - a) 住宅内の面積（住宅のバルコニーの面積を含める）
  - b) 法律の規定によって個別的な所有にあるアパート内のその他面積
  - c) 住宅・個別的な所有面積に付けられる技術的な設備
3. アパート内の共同所有部分は以下のものを含める。
  - a) 本条第2項に規定される個別的な所有部分以外のアパートにおける残りの面積
  - b) アパートの体力の空間及び構成システム、アパートの共同に使用される技術設備（体力のフレーム、柱、住宅を囲む壁、各部屋を区別する壁、床、屋根、階段、エレベーター、非常階段、ゴミ箱、技術ボックス、駐車場、電気・水・ガスの供給システム、放送、排水、消防及びどんな部屋にも個別に所有しない部分を含む）
  - c) アパートとコネクションされる外部の技術インフラシステム

## 第71条. アパート使用についての管理

1. アパートには、マネジメントが有すること。アパートのマネジメントは、各所有者およびアパートの使用者の合法的な権限及び利益を保護する代表者である。

アパートを使用し始めてから12ヶ月以内に、アパートの投資家は、所有者及びアパート使用者の会議（以下ではアパート会議と呼ぶ）を行い、マネジメントを指定しなければならない。投資家は、アパート会議で通貨する必要がある内容を準備すること。

マネジメントを設立されていない時、投資家は、マネジメントの仕事を実施する責任を持つ。
2. アパートのマネジメントは、そのアパートの各所有者・使用者の代表者を含める。
3. マネジメントのメンバー人数は、アパート会議によって決定される。アパートのマネジメントの任期は、最高で3年である。マネジメントは、団体の原則で多数によって決定される。

## 第72条. マネジメントの権限及び責任

アパートのマネジメントは、以下の各権限及び責任を持つ。

1. アパートの使用ルールをアパートの具体的な状況に適切に作成し、アパート会議に提出し承認してもらう。
2. アパートの運用・管理業者を選択し、業者と契約書を締結し；業者が約束通りに実施しない場合にその業者との契約を解約し；アパートの管理業者の活動を契約の内容によって監督する。
3. アパートの管理・使用・サービス提供についての使用者の意見・苦情をまとめ、職能機関と協力してその問題点を解決する。
4. 規定によるアパートの使用・メンテナンスを検査・監督する。
5. 地方自治体と協力してアパートの文明的な生活、社会安全・秩序を確保する。



- 住宅所有者・使用者から各手数料・料金及びアパートの共同所有面積からの料金（ある場合）を集金する。
  - アパート運用・管理業者に契約によって経費を支払い、マネジメントの各メンバーに手当て及びアパート会議の規定によるその他費用を支払う。
  - アパート会議に与えられたその他業務
- 住宅の中央管理機関は、アパートの管理規制を公表し、全国のアパートの管理・使用について実施案内及び検査を行う。

### 第73条. アパートの管理・運用業者

- アパートの運用・管理は、アパートの管理・運用の専門的な能力を持っている業者によって実施されなければならない。  
アパートの運用・管理業者は、アパートの技術システム、設備、各サービスを運用・管理し、アパートのメンテナンスをし、アパートマネジメントとの契約によってその他業務を実施する。
- アパート運用・管理業者は、各地域におけるアパートを管理することが出来る。  
アパート管理・運用業者がない地方の場合、マネジメントは、他の地域のアパート管理・運用業者と契約を締結することが出来る又は投資家がアパートの管理及びサービス提供について責任を持つ。
- アパート管理・運用サービスは、公益サービスに対する制度と同じ制度を受けられる。

### 第3項. 住宅の保障・メンテナンス・改善

#### 第74条. 住宅の保証

- 住宅は、建設が完了し、使用し始めた時に保証される。
- 住宅を建設した法人・個人は、住宅を保証する責任があり、住宅の設備を提供した法人・個人は、提供した設備を保証する責任がある。  
住宅を建設して販売する場合、住宅の販売側が本条4項に規定される期間内に保証責任を持つ。住宅の販売側は、建設法人・個人、設備提供法人・個人にその住宅を保証するように要求する権限を持つ。
- 住宅の保証内容は、住宅・設備が壊れた時又は使用者のミスではない異常が起こった時の住宅・設備の修理・構築変更を含める。
- 保証期間は、投資家が引渡調書にサインした日から計算され、具体的に以下のように規定される。
  - 9階以上のアパート及び国家予算で投資・建設された各種住宅の場合、保証期間が68ヶ月より短くないこと。
  - 4階から8階までのアパートの場合、36ヶ月より短くないこと。
  - 本項a点及びb点に規定されていない住宅の場合、24ヶ月より短くないこと。

#### 第75条. 住宅のメンテナンス

- 住宅メンテナンスは、住宅の品質を維持するための住宅の定期的なメンテナンス及び故障がある時の修理を含める。
- 住宅の所有者は、本法の規定及び建設についての法律の規定に従って自分の住宅をメンテナンスをする責任を持つ。

#### 第76条. 住宅の改善

- 住宅の改善とは、現有の住宅をグレードアップする又は面積を拡大することである。
- 住宅の所有者は、自分の住宅を改善することができる。住宅の所有者ではない人は、住宅の所有者が文面で同意した場合だけに住宅を改善できる。住宅の改善は、本法の規定及び建設についての法律規定に従って実施されなければならない。

#### 第77条. 住宅のメンテナンス・改善についての要求

- 法律の規定によって人的な安全、資産、環境衛生を確保すること。
- 建設許可が必要な場合、住宅改善を許可通りに実現すること。

#### 第78条. 住宅メンテナンス・改善における住宅所有者の権限及び義務

#### 義務

- 住宅所有者は、メンテナンス・改善において以下の権限を持つ。
  - 自分でメンテナンス・改善を行う又は十分な能力を持っている業者・他の人に採用してメンテナンス・改善を行ってもらうことができる。大修理又は建設許可が必要な修理をする場合、住宅所有者は建設業の能力を十分に持っている場合だけに自分で修理することができる。
  - 建設についての法律に規定される各条件を十分に揃った時、職能機関に対して許可交付を申請することができる。
  - 自分の住宅をメンテナンス・改善をする手続き・工事について、他の人に委託することができる。
- 住宅所有者は、メンテナンス・改善において以下の各義務を持つ。
  - 住宅のメンテナンス・改善についての法律規定を十分に厳守し、他の住宅の所有者に彼らの住宅メンテナンス・改善を実施できるように良い条件を与える。
  - 住宅のメンテナンス・改善により発生した損失を賠償する。
  - 住宅の修理・改善の後、住宅が交付された **土地使用权及び住宅並びに土地に固着する財産所有権証明書** 住宅所有権証明書に記載される住宅現状と違って来た場合、所有者が **土地使用权及び住宅並びに土地に固着する財産所有権証明書** 住宅所有権証明書-交付機関に証明書の変更を確認してもらわなければならない。

#### 第79条. 貸している住宅のメンテナンス・改善

- 貸手が貸している住宅をメンテナンス・改善することができる。借手は貸手が住宅のメンテナンス・改善できるように良い条件を与えなければならない。
- 貸手は借手の同意を受けた時、住宅をメンテナンス・改善することができる（やむをえない場合を除く）。住宅をメンテナンス・改善した後、賃貸期間が賃貸契約期間の3分の1以下残っている場合、貸手は、メンテナンス・改善された状態に適切な賃貸料に調整することができる。借手が調整された賃貸料に同意しない場合、一方的に解約することができ、この場合、法律の規定によって賠償される。
- 借手が住宅のメンテナンス・改善のために移動しなければならない場合、各側は仮に泊まる場所及びメンテナンス・改善期間の賃貸料について合意する。借手が自分で宿泊所を用意するが、住宅賃貸料をメンテナンス・改善期間の分も支払った場合、貸手がメンテナンス・改善期間に相当する契約上の賃貸料を借手に返却しなければならない。メンテナンス・改善期間は、賃貸計画期間に計算されない。借手は、メンテナンス・改善の後で引き続き住宅を借りることが出来る。
- 住宅の借手は、住宅が借手の使用により壊れる場合を除き、貸手に住宅のメンテナンスを要求する権限をもつ。貸手が住宅を修理しない場合、借手は修理することが出来るが、借手に対して文面にて30日前に通知しなければならない。通知文書には、修理度合い及び修理費用を明確に書く必要がある。貸手は借手に対して修理代を払う又は賃貸料に差し引くことをしなければならない。

#### 第80条. 共同所有にある住宅のメンテナンス・改善

- 共同所有の住宅の各所有者は、自分の所有分に相当する住宅のメンテナンス・改善する権限及び責任を持つ。各所有者の所有権を確定できない場合、住宅のメンテナンス・改善責任は、各共同所有者に平等に分けられる。共同所有の住宅のメンテナンス・改善は、各所有者の文面での合意を得なければならない。
- 共同所有住宅のメンテナンス・改善費用の分配は、各所有者の合意によって実施され、その合意は文書に作成され、各側のサインが無ければならない。

#### 第81条. アパートのメンテナンス・改善

- アパートの所有者は、自分の所有分に対するメンテナンスの責任を持ち、共通所有部分に対するメンテナンスの義務を実施する義務がある。  
政府は、アパートの共通所有部分のメンテナンス費用を具体的に規定する。



2. 高層アパートの改善は職能機関の承認された設計・見積りに基づいて実施されること。面積の拡大の場合、アパートの3分の2以上の所有者に同意されなければならない。

#### 第82条. 国家所有にある住宅のメンテナンス・改善

1. 国家所有の住宅メンテナンスは政府からその住宅を管理仕事を受取った機関又は業者によって実施される。

国家所有の住宅の改善は、職能機関の承認された設計及び見積りによって実施されること。

2. 借りられている又は公務住宅として使われている国家所有の住宅の場合、メンテナンスは、本法第79条の規定によって実施される。住宅の管理機関が書面で公務住宅の借手に借手の経費で改善させた場合、改善された住宅も国家所有の住宅であり、その住宅の管理機関が借手に経費を支払う又は借手の賃貸料に差し引く責任がある。

#### 第4項. 住宅破壊

#### 第83条. 住宅を破壊しなければならない場合

- 壊れて倒れる危機があると、建設工物品質の検定機関の結論があった住宅
- 政府の職能機関の決定によって立退きのために回収される住宅
- 使用可能年数が切れた高層アパート
- 建設についての法律によって破壊しなければならない住宅

#### 第84条. 住宅破壊責任

- 住宅の所有者は住宅の破壊責任を持つ。他の工事建設のために立退きされる場合、その工事の投資家は住宅破壊の責任を持つ。
- 住宅の所有者は、建設についての法律による能力を十分に持っている場合、自分で破壊することが出来る。建設についての能力を持っている個人・業者を採用して住宅を破壊してもらうことも出来る。
- 2階以上のアパート及び4階以上のその他住宅の破壊は、建設についての能力を持っている業者によって実施されなければならない。また職能機関の承認された破壊提案を持たなければならない（緊急の場合を除く）
- 村レベル人民委員会は、管轄地域における住宅破壊について管理・催促する責任がある。

#### 第85条. 住宅破壊への要求

- 破壊地域から人及び資産を移動させること。
- 警告看板を有し、周辺地域と隔離する対策を有すること。
- 人・資産の安全、周辺の工事・破壊されない技術インフラの安全及び環境衛生を法律の規定によって確保すること。
- 住民地区における住宅破壊は、12時から13時の間及び22時から翌日の5時までの間に行ってはいけない（緊急の場合を除く）

#### 第86条. 住宅破壊の強制

- 住宅が本法第83条によって破壊しなければならないが、住宅所有者、工事投資家又は使用の管理者が随意で住宅を破壊しない場合、政府の職能機関が強制的な破壊を決定する。
- 住宅の強制破壊の決定を出す職能については以下のように規定される。
  - 省レベル人民委員会は、高層アパート又は国家所有の住宅に対して強制破壊の決定を出す。
  - 県レベル人民委員会は、本項a点に規定される住宅以外の対象に対して強制破壊の決定を出す。
- 住宅の強制破壊の費用は以下のように規定される。
  - 住宅の所有者又は工事投資家は、強制破壊費用及び破壊に関する各費用を負担する。
  - 住宅所有者、工事投資家が支払わない場合、強制破壊を決定した政府の職能機関は、破壊の費用を確保するために資産強制対策を適用する。

#### 第87条. 住宅が破壊された時の家族世帯・個人の宿泊所

- 住宅の所有者は、住宅が破壊された時、自ら宿泊所を用意すること。
- 立退き用の住宅破壊の場合、家族世帯・個人の宿泊所は賠償・支援・最定住政策によって解決されるが、家族世帯・個人の新しい宿泊所が前の宿泊所より良い原則を確保しなければならない。

#### 第88条. 貸している住宅の破壊

- 緊急の場合を除き、住宅の貸手は、借手に対して破壊期間、破壊期間中の借手の権限及び義務について文書で破壊の3ヶ月前に通知しなければならない。
- 住宅を破壊して立て直すが、賃貸期間がまだ残っている場合、貸手は借手に対して破壊・建直しの期間に他の宿泊所を用意する責任がある（借手が自ら宿泊所を用意する場合を除く）。立て直した後、借手が賃貸期間の終了時まで引き続き住宅を借りることが出来る。借手が自ら宿泊所を用意する場合、破壊・建直しの期間中の賃貸料を払わなくて良い、破壊・立て直す期間が賃貸契約の期間に計算されない。

#### 第89条. 住宅所有者のニーズによる住宅破壊

- 住宅所有者のニーズによる住宅破壊は、本法題84条及び第85条の各規定に従わなければならない。
- 複数の所有者のアパートをニーズによって破壊することは、アパートの3分の2以上の所有者の同意を得なければならない。本法の第84条及び第85条の規定に従わなければならない。
- 立て直すためにアパートを破壊する場合、政府の職能機関に承認されたプロジェクトが必要であり、アパートの各所有者の最定住の権利及び正当的な利益を法律の規定によって確保しなければならない。

#### 第5章. 住宅についての取引

#### 第1項. 住宅に関する取引についての共通規定

#### 第90条. 住宅に関する取引の形式

住宅に関する取引は、住宅の販売・賃貸・寄付・交換・継承・抵当・貸すこと・泊ませること・管理の委託を含める。

#### 第91条. 取引の住宅に対する条件

- 住宅の販売・寄付・交換・継承・抵当・貸し・泊ませ・管理委託についての取引において、住宅に対しては、以下の各条件を満たす必要がある。
  - 法律の規定によって住宅所有権証明書を有する。
  - 所有権についての紛争がない
  - 判決実施又は政府の職能機関の決定を執行するために差し押さえられていない。
- 本条1項に規定される各条件を満たさない賃貸中住宅の場合、借手の安全、給電・給水・環境衛生及び最低条件についても確保しなければならない。
- 分割払の住宅の場合、本法第3章第4項に規定される各基準を確保しなければならない。

#### 第92条. 住宅に関する取引の各参加側に対する条件

- 住宅の販売・貸し出し・リース販売・寄付・交換・抵当・泊ませ・管理委託をする側は以下の各条件を満たさなければならない。
  - 住宅所有者又は人事についての法律の規定による所有者の代表者であること。
  - 個人である場合、民事行為能力を持つ。法人である場合、住宅経営の職能を持たなければならない（経営目的以外の目的で販売する場合を除く）
- 住宅の購入・借入・リース購入・交換・寄付受取・借り・泊ませてもらい・管理受託する側は、法人・個人であり、国内にいる個人の場合、常住戸籍登記場所を問わないが、民事行為能力を持たなければ

ばならない。外国に定住しているベトナム人の場合、本法の規定によってベトナムにおける住宅を所有・賃貸できる対象者で無ければならない。法人である場合、経営登記場所と問われない。

### 第93条. 住宅に関する取引の手順・手続き

- 各側は住宅の売買・賃貸・寄付・交換・抵当・貸し・泊ませ・管理委託について直接又は代表者を通じて合意する（合意書のことを以下で住宅に関する契約書と呼ぶ）。法人が住宅を寄付する場合、その寄付の文書が必要となる。
- 住宅に関する契約書、住宅寄付文書においては、以下の各内容を含まなければならない。
  - 各側の名前及び住所
  - 住宅の特徴についての説明・記述
  - 価格及び支払方法（契約書において価格について合意内容がある場合）
  - 住宅の引渡時間；保証機関（ある場合）、リース期間、泊ませる期間、管理委託期間
  - 各側の権限及び義務
  - 各側の約束
  - その他合意内容
  - 契約書又は文書の締結・サインの年月日
  - 各側のサイン（法人の場合、会社印鑑及びサインする人の役職名が必要である）
- 住宅に関する契約書は、以下の各場合を除き、都会部の住宅の場合、県レベル人民委員会の公証又は確認が必要であり、農村部の住宅の場合、村レベル人民委員会の確認が必要である。
  - 6ヶ月以下の期間に住宅を貸す個人
  - 住宅の貸手・販売側が住宅を経営する職能がある法人
  - 社会住宅のリース購入
  - 住宅を寄付する側が法人である。
- 合意によって各側のいずれの側が法律の規定による税金・料金を支払うこと。
- 住宅の販売側が住宅経営職能を持つ法人又は各側が違う合意をした場合を除き、住宅の購入・寄付受取・交換・継承受取をする側は、**政府の規定**本法第16条に規定される手順に従って **土地使用権及び住宅並びに土地に固着する財産所有権証明書** 住宅所有権証明書の申請書類を提出する責任を持つ。個人と個人との取引の場合において契約が公証された時点又は片側が住宅経営業者である場合において契約書上の合意による住宅の引渡をした時、又は継承の場合の継承を受けた時点から、住宅の所有権は購入側・寄付受取側・交換側・リース購入側に移転される。
- 6ヶ月以上住宅をリース・貸し・泊ませ・管理委託をする場合、貸手・とませ・管理委託をする側は、住宅が所在する村レベル人民委員会に対して本項に規定される契約書の写しを提出しなければならない。
- 住宅の抵当手順は、民事法の規定によって実施される。抵当の受ける側は抵当の期間に **土地使用権及び住宅並びに土地に固着する財産所有権証明書** 住宅所有権証明書-を預かる権限を持つ（各側が違う合意をした場合を除く）

## 第2項. 住宅の売買

### 第94条. 住宅の売買価格

住宅の売買価格は、各側によって合意される。法律において住宅売買価格の枠組みが規定される場合、住宅の売買価格はその価格枠組みを超えてはいけない。

### 第95条. 住宅の後払い・分割払いの売買方法

- 後払い又は分割払いによる住宅売買は各側によって合意され、住宅売買契約において記載される。後払い期間又は分割払い期間において、住宅の購入側が住宅の使用権を持ち、その住宅をメンテナンスする責

任を持つ（住宅が建設についての法律によってまだ保証期間にある場合又は各側が違う合意をした場合を除く）

- 購入側が十分な金額を支払って **土地使用権及び住宅並びに土地に固着する財産所有権証明書** 住宅所有権証明書-交付手続きをした時、政府の職能機関に **土地使用権及び住宅並びに土地に固着する財産所有権証明書** 住宅所有権証明書を交付される。
- 両側が違う合意をした場合を除き、住宅購入側は十分な金額を販売側に支払った時だけに他の人に住宅を販売・寄付・交換することができる。
- 住宅購入側は、後払い・分割払い期間内に住宅を返却したくて、販売側にそれを同意された場合、両側は、住宅を返却する方法及び住宅購入金を返却する方法について合意する。

### 第96条. 共同所有にある住宅の売買

- 共同所有の住宅を販売することは、全ての所有者の文書での合意がなければならない。共同所有住宅のいずれかの所有者は販売を賛成しない場合、共同所有住宅の各所有者は、裁判所に法律の規定によって決定してもらうように申請書を出すことができる。共同所有住宅の各所有者は、優先的に購入ことができ、各所有者が買わなければ、その住宅は他の人に販売される。共同所有住宅のいずれかの所有者が欠席であって、裁判所によって行方不明だと言明された場合、残りの各所有者はその住宅を販売することができる。行方不明の所有者の所有価値については、民事法の規定によって処理される。
- 共同所有住宅のいずれかの所有者が自分の所有分を販売したい場合、残りの各所有者は優先的に購入することができる。住宅の所有分を販売すること及び販売条件について通知されて3ヶ月が経っていても購入したい所有者がいなかった場合、その分を他の人に販売される。購入の優先権限に違反した場合、民事法の規定によって処理される。

### 第97条. 賃貸されている住宅の売買

所有者は賃貸されている住宅を販売したい場合、借手に対して住宅販売のこと及び販売条件を通知しなければならない。個人所有又は共同所有にある住宅の場合を除き、借手が他に住むところがなくて借手の義務を十分に実施したのであれば、借手は優先的に購入することができる。通知をもらって一ヶ月以内、借手が住宅を買わなければ、住宅の所有者は、他の人に住宅を販売することができる（各側が違う合意をした場合を除く）

### 第98条. 住宅の事前購入

各側が住宅売買契約を締結したが、政府は国家利益・共同利益のためにその住宅を購入したい場合、省レベル人民委員会はその住宅を事前購入することを決定する。価格、支払条件・方法は各側が締結した売買契約上の合意によって実施される。政府は各側に損害賠償をする（ある場合）。各側が締結した売買契約書は無効になる。

## 第3項. 住宅賃貸

### 第99条. 住宅の賃貸料

- 住宅の賃貸料は各側によって合意される。法律において賃貸料枠組みが規定される場合、住宅の賃貸料はその価格枠組みを超えてはいけない。
- 賃貸契約期間が終了していないが、貸手が住宅を改善したくて、借手がそれを賛成した場合、貸手は賃貸料を調整することができる。新しい賃貸料は各側によって合意される。合意できない場合、貸手が一方的に解約することができ、借手に対して法律の規定によって賠償しなければならない。

### 第100条. 共同所有住宅の賃貸

- 共同所有住宅の賃貸は、各所有者の文書での合意がなければならない

- い（共同所有住宅の所有者は自分の所有分を貸す場合を除く）
- 共同所有住宅の各所有者は、住宅賃貸契約を締結する代表者を指名することについて合意することができる。

#### 第101条 国家所有住宅の賃貸

- 国家所有住宅の賃貸は対象者通りに実施しなければならない。住宅の借手は目的通りに使用しなければならない、譲渡・交換又はリースをすることができない。
- 国家所有住宅基金を管理する機関は、住宅の使用・メンテナンス・改善を国家所有住宅の管理についての規定によって実施する責任を持つ。

#### 第102条 住宅賃貸契約の解約になる各場合

- 住宅の賃貸契約期間が切れた、契約に期間について確定されない場合、貸手が借手に対して契約終了について通知してから6ヶ月後に契約が無効になる。
- 貸している住宅がもう存在しない。
- 借手が死亡し、死亡した時に一緒に住む人がいない。
- 故障され、倒れる危機があるリース用住宅又は立退きの決定がある地域にある住宅又は職能機関によって破壊決定がある住宅。

#### 第103条 住宅賃貸契約の一方的な解約

- 借手が以下のいずれの行為をした時、貸手は契約を一方的に解約することができる。
  - 正当な理由がないのに、3ヶ月以上連続的に契約の合意による賃貸料を支払わない。
  - 住宅を合意された目的に使用しない。
  - 住宅を故意的に故障する。
  - 借りている住宅の修理・改善・交換又は住宅の貸手の同意を受けていないままで借りている住宅を他の人に貸す。
  - 秩序・環境衛生を守らず、周辺の人の生活に徹重的に影響を与え、貸手又は村長・社長に3回で警告調書を作成されたが、克服しない。
- 貸手が以下のいずれの行為をした時、借手が契約を一方的に解約することができる。
  - 住宅が徹重的に故障したが、住宅を修理しない。
  - 住宅賃貸料を不合理に上げる又は合意による事前通知をせずに賃貸料を上げた。
  - 住宅の使用権が第三者の利益によって制限される時
- 住宅賃貸契約を一方的に解約した側が他方側に対して一ヶ月以上前に通知し泣け版らない（各側が違う合意をした場合を除く）
- 本条3項の規定に違反した一方解約者は、損害を起こした場合、法律の規定によって賠償しなければならない。

#### 第104条 住宅を引き続き借りる権限

- 住宅の所有者が死亡したが、賃貸契約期間がまだ終了していない場合、借手が契約期間の終了時まで引き続き住宅を借りることができる。継承者は以前に締結した賃貸契約を引き続き実施する責任がある（各側が違う合意をした場合を除く）  
法律の規定による継承者がいない場合、その住宅が国家所有になり、借手が契約期間の終了時まで引き続き借りることができる。
- 住宅所有者は賃貸契約期間中に住宅の所有権を譲渡する場合、借手が賃貸契約期間の終了時まで引き続き住宅を借りることが出来る。新しい所有者は、以前に締結した賃貸契約を実施する責任がある（各側が違う合意をした場合を除く）
- 住宅の借手が死亡したが、賃貸契約期間がまだ残っている場合、借手と一緒に住んでいる人は賃貸契約の終了時間まで引き続き住宅を借りることができる（各側が違う合意をした場合を除く）

#### 第4項 社会住宅のリース購入

#### 第105条 社会住宅のリース購入手続き

- 社会住宅のリース購入とは、住宅の借手が一定の期間において借手の義務を完成した後、政府の職能機関によってリースしている住宅に対する所有権を認められることである。
- 社会住宅のリース購入は、社会住宅基金の管理機関と借手との契約によって実施される。
- 契約によるリース期間が終了した時、社会住宅の借手は、住宅所有権証明書を交付してもらうために本法第16条に規定される手続きをしなければならない。

#### 第106条 社会住宅のリース購入者の権限及び義務

- 社会住宅のリース購入者は、いずれの形でもリース購入権を譲渡してはいけない。リース購入ニーズがもうない場合、その住宅を社会住宅基金の管理機関に返却しなければならない。社会住宅の管理機関は、借手が最初に支払った契約価値の20%の金額を返却しなければならない。  
借手がリース購入権をほかの人に譲渡した場合、社会住宅管理機関は、借手が最初に支払った契約価値の20%を返却せずにその住宅を回収する権限を持つ。
- 社会住宅の借手が死亡した場合、以下のように解決される。
  - 合法的な継承者がその住宅で一緒に住んでいた場合、その継承者は住宅を引き続きリース購入することが出来る。
  - 合法的な継承者がその住宅で一緒に住んでいなくて、借手がリース購入期間の3分の2に義務をした場合、合法的な継承者は残りの3分の1に相当する金額を支払って、本法の規定によって政府の職能機関に 土地使用権及び住宅並びに土地に固着する財産所有権証明書 住宅所有権証明書を交付されることが出来る。
  - 合法的な継承者がいるが、本項a点及びb点に規定される対象以外の人である場合、その合法的な継承者は最初に支払った契約価値の20%及び中央銀行の規定による利息を社会住宅管理機関に返却される。
  - 合法的な継承者がいない場合、社会住宅管理機関はその住宅を管理する責任を持つ。

#### 第5項 住宅の寄付

#### 第107条 共同所有住宅を寄付

- 共同所有住宅を寄付する場合、共同所有住宅の全ての所有者から文面での合意をもらわなければならない。
- 共同所有住宅を部分的に寄付する場合、所有者は自分の所有権にある住宅の部分だけ寄付ができ、又は他の所有者の権利に影響を与えないように確保しなければならない。
- 共同所有住宅の寄付受取者は、寄付契約書が公証されてから共同所有住宅に対する所有者を認められる。

#### 第108条 貸している住宅を寄付する

- 貸している住宅の所有者は、その住宅が寄付されることについて借手に対して通知しなければならない。
- 住宅の借手は、寄付者との契約期間が終了するまで住宅を借りることが出来る（各側が違う合意をした場合を除く）

#### 第6項 住宅の交換

#### 第109条 共同所有住宅の交換

- 共同所有住宅の交換は、共同所有住宅の全ての各所有者の文面における合意を受けなければならない。
- 共同所有住宅の一部を交換する場合、共同所有住宅の所有者は、自分の所有権にある住宅の部分だけを交換することができ、他所有者に影響を与えないように確保しなければならない。

#### 第110条 貸している住宅の交換

- 貸している住宅の所有者は、住宅を交換することについて借手に通知しなければならない。

2. 借手は、前の所有者と締結した契約の終了期間まで住宅を借りられる（各側が違う合意をした場合を除く）

#### 第111条. 価値差額の支払

住宅を交換する時、価値の差額が発生した場合、住宅交換の各側がその差額を支払わなければならない(各側が違う合意をした場合を除く)

#### 第7項. 住宅の継承

##### 第112条. 共同所有住宅の継承

合併共同所有住宅の継承者は、残りの所有者の一人又は数人である場合、その継承者は、遺言又は法律によってその住宅を継承できる。継承者は、共同所有住宅の所有者ではない場合、継承者は継承される住宅の部分に相当する価値を支払われる。

##### 第113条. 共同所有住宅の一部を継承する

部分的な共同所有住宅の場合、継承者に継承される住宅の部分は、遺言又は法律によって継承者に残される。住宅を販売して価値を分ける場合、継承者は優先的に購入でき、継承者が購入しない場合、その継承分を優先的に購入できて、購入した価値を継承者に支払うことができる。

#### 第8項. 住宅抵当

##### 第114条. 住宅抵当の条件

住宅所有者は、一つ又は複数の義務を実施することを確保するために、住宅を抵当することが出来るが、一つの信用機関しかに抵当することが出来ない。

##### 第115条. 共同所有住宅の抵当

共同所有住宅の抵当は、共同所有住宅の全ての所有者の文面における同意を受けなければならない。共同所有住宅の各所有者は、民法の規定によって抵当者の義務実施について連帯責任を持つ。

##### 第116条. 貸している住宅の抵当

住宅の所有者は、貸している住宅を抵当することが出来るが、借手に対してその抵当の事について通知しなければならない。借手は、住宅賃貸契約の終了期間まで住宅を借りることが出来る。住宅が抵当者の義務実施のために公売される場合、借手は契約期間が終了する時まで引き続き住宅を借りることが出来る（各側が違う合意をした場合を除く）

##### 第117条. 住宅抵当契約の有効力停止

1. 抵当で保証される義務が実施された。
2. 住宅抵当は解除される又は他の保証方法に変わった。
3. 抵当された住宅は処理された。
4. 各側の合意による。

##### 第118条. 抵当される住宅の処理

1. 義務実施用の抵当住宅を処理するのは、資産オークションについての法律によるオークションに通じて実施される（各側が違う合意をした場合を除く）。抵当受取側は、保管費用、オークションを行う費用を差し引いた金額から優先的に支払われる。
2. 抵当中の住宅を購入した側は、契約を締結した時点から住宅所有者として認められる。

#### 第9項. 住宅を泊まらせる

##### 第119条. 共同所有住宅を泊まらせる

1. 共同所有住宅を泊まらせることは、その住宅の全ての所有者の文面における同意を受けなければならない（住宅の個別所有にある部分を

泊まらせる場合を除く）。住宅の貸す側が民法の規定によって住宅を回収することができる。

2. 共同所有住宅の各所有者は、住宅を泊まらせる契約を締結する代表者を指定することについて合意することが出来る。

##### 第120条. 住宅を泊まらせる契約の活動停止の場合

1. 泊まらせる期間が終了した。
2. 泊まらせている住宅はもう存在しない。
3. 借りている側が死亡したが、死亡した時一緒に住んでいる人がいなかった。
4. 泊まらせている住宅が倒れる危機がある又は職能機関に立退き・破壊或いは回収と決定された。
5. 各側の合意による。

#### 第10項. 住宅管理委託

##### 第121条. 住宅管理委託内容

1. 住宅の管理委託とは、所有者が住宅管理に関する所有者の責任を他の人に委託することである。委託の内容及び期間は、各側によって合意され、委託契約において記載される。委託期間について合意されない場合、委託契約は、契約締結してから1年間の有効力があることになる。
2. 住宅の管理委託側が管理費用を払わなければならない(各側が違う合意をした場合を除く)

##### 第122条. 共同所有住宅の管理委託

1. 共同所有住宅の管理委託は、共同所有住宅の全ての所有者に文面によって同意される必要がある。共同所有住宅の所有者が個別所有分を持っている場合、その個別所有分について他の人に管理するように委託することが出来るが、他の所有者の権利に影響を与えてはいけない。
2. 共同所有住宅の所有者は、住宅管理委託について他の所有者に対して通知しなければならない（管理受託者がその共同所有住宅の所有者でもある場合を除く）

##### 第123条. 住宅管理委託契約が無効になる各場合

1. 委託契約の有効期限が切れた
2. 委託内容が実現された。
3. 委託者又は受託者が本法第124条の規定によって一方的に解約した。
4. 委託者又は受託者が死亡した又は裁判所に死亡だと声明された。
5. 受託者が行方不明又は裁判所に民事行為の喪失だと声明された。
6. 両側の合意による。

##### 第124条. 住宅管理委託契約の一方的な解約

1. 住宅管理委託者の一方的な解約
  - a) 管理費用がある委託の場合、委託側が委託契約解約について受託者に対して事前に通知しなくて良いが、受託者が実施した管理業務に相当する管理費用を支払うと同時に受託者に賠償をしなければならない。
  - b) 管理費用がない委託の場合、委託者が一方的な解約について受託者に対して一ヶ月前に通知しなければならない。
2. 住宅の管理受託者の一方的な解約：
  - a) 管理費用がある委託の場合、委託者に対して一方的な解約について事前に通達しなくて良いが、住宅管理委託者に損害賠償をしなければならない（ある場合）。
  - b) 管理費用がない委託の場合、委託者に対して一ヶ月前に一方的な解約について通知しなければならない。
3. 住宅管理委託者及び受託者は、関係のある第3者に対して住宅管理委託契約の一方的な解約について通知しなければならない。

#### 第6章. 外国に定住するベトナム人・外国の個人・法人のベトナムに

## おける住宅

### 第1項. 住宅所有権

#### 第125条. 外国法人・個人のベトナムにおける住宅所有権

- ベトナムにおいてリース用の住宅を建設・投資する外国法人・個人は、職能機関にその住宅に対して所有権証明書を交付される。住宅の所有期間は、投資証明書に規定される期間であり、土地使用権及び住宅並びに土地に固着する財産所有権証明書 住宅所有証明書に明確に記載される。
- 法人・個人が販売用の住宅を建設・投資する場合、プロジェクトによって建設が終了した時、投資家は、この受託を本法第9条2項に規定されるベトナムの住宅所有対象者に対して販売することが出来る。本項に規定される法人・個人の住宅を購入した人は、本法の規定によって職能機関から 土地使用権及び住宅並びに土地に固着する財産所有権証明書 住宅所有権証明書を交付される。
- 販売用の住宅を建設・投資する法人・個人は、法律の規定によって土地使用料の支払い及びその他財政的な義務をしなければならない。

#### 第126条. 外国に定住しているベトナム人のベトナムでの住宅所有権

- ベトナムに長期的な投資をする外国定住ベトナム人、国に貢献した人、ベトナム建設事業のために良くベトナムに活動しに来る文化者・科学者、ベトナムに安定的に住む許可される人及び国会常務委員会によって規定されたその他対象者は、ベトナムにおける住宅を所有することができる。
- 本条1項に規定される対象者以外の外国定住ベトナム人が許可によって6ヶ月以上ベトナムに戻って滞在している場合、個別な住宅又はアパートの住宅を所有することが出来る。

#### 第127条. ~~住宅所有権証明書申請書類（廃止）~~

~~外国定住ベトナム人、外国法人・個人の住宅所有権証明書申請書類は以下のものを含める。~~

- ~~住宅所有権証明書申請書~~
- ~~リース用の住宅を建設・投資する法人・個人の投資証明書の写し、外国定住ベトナム人の住宅売買契約・合法的な継承書類の原本~~
- ~~本法第125条1項及び126に規定されるベトナムでの住宅所有対象者であることを確認した書類~~
- ~~住宅・土地の図面~~

#### 第128条. ~~住宅所有権証明書交付手順・手続き（廃止）~~

- ~~リース用の住宅を建設・投資する外国法人・個人、外国定住ベトナム人は、建設・投資が終了した時、住宅をリースする前に、本法第16条に規定される所有証明書交付手続きをしなければならない。~~  
~~販売用の住宅を建設・投資する場合、投資家は、職能機関が住宅の購入者に住宅所有権証明書を交付するに必要な手続きをしなければならない。~~
- ~~外国定住ベトナム人が本法第5章の規定によって住宅を販売・購入・継承する場合、職能機関が住宅所有権証明書を交付してもらうために必要な書類を作成しなければならない。~~

#### 第129条. 外国定住ベトナム人、外国法人・個人である住宅所有者の権限及び義務

外国定住ベトナム人、外国法人・個人は、本法第21条及び第22条に規定される各権限及び義務を持っているが、以下の各規定を厳守しなければならない。

- ベトナムにおいて活動を許可された信用機関において住宅を抵当する。
- ベトナムにおいて住宅を所有できる対象者である国内の法人・個人、外国定住ベトナム人に住宅を販売・寄付・継承する。他の対象者に寄付・継承させる場合、その対象者は住宅の価値だけを受けられる。
- 投資証明書の有効期間が切れた時、本法第125条に規定される外国

法人・個人は、リース用の住宅及びまだ売れていない住宅（破壊対象ではない）をその住宅が所在する省レベル人民委員会に引き渡し、国家所有住宅の管理機関に法律の規定によって渡す。

#### 第130条. ~~住宅所有者に適用されるその他規定（廃止）~~

~~住宅所有権証明書の新規交付・交換・再交付手続き又は交付後の変更確認手続きは、本法の第12条、第13条、第14条、第17条、第18条及び第19条の規定によって実施される（外国定住ベトナム人、外国法人・個人の場合）。~~

### 第2項. 住宅を借りる

#### 第131条. 住宅を借りられる対象者

ベトナムに3ヶ月以上連続的に住むことを許可された法人・個人及び外国定住ベトナム人はベトナムにおける住宅を借りることができる。

#### 第132条. 賃貸用の住宅についての条件

外国定住ベトナム人、外国法人・個人に貸すベトナムでの住宅は以下の各要件を満たす必要がある。

- 本法の規定によって 土地使用権及び住宅並びに土地に固着する財産所有権証明書 住宅所有権証明書を交付された。
- 個別な住宅又はアパートの住宅であること。
- 借手への安全・品質を確保すること。
- 給電・給水・環境衛生及びその他不可欠な条件を確保される。
- 所有権・使用权についての紛争がない。

#### 第133条. 住宅を貸すことに関するその他規定

本法第92条、第93条、第99条、第100条、第102条、第103条及び第104条は、外国定住ベトナム人、外国法人・個人に対して規定される。

### 第7章. 住宅についての国家管理

#### 第134条. 住宅の国家管理内容

- 住宅開発の方向・プログラム・企画・計画を作成し、それを実施させる。
- 住宅についての法的な文書を公表し、それらの文書を実施させる。
- 住宅基準を公表し、住宅基準によって住宅品質を管理する。
- 住宅所有権を認める。
- 住宅の建設・改善について許可又は中止させる。
- 住宅書類を管理する。
- 住宅について調査・統計・データ作成をする。
- 住宅分野において科学、技術の研究・応用、国際協力をする。
- 住宅開発及び住宅管理のニーズに合わせて人材教育をする。
- 住宅仲介活動を管理する。
- 住宅についての公的なサービスを管理する。
- 住宅分野において検査・苦情解決・告訴及び違反処理をする。

#### 第135条. 住宅開発の方向・プログラム・企画

- 経済社会開発プログラムに基づいて、政府は、国家住宅開発の方向を公表し、それを住宅の改善についての住民の不可欠なニーズを確保する具体的な政策作成の基盤にする。
- 国家住宅開発方向、住宅についての各政策に基づいて、省レベル人民委員会は、管轄地域における住宅開発プログラムを作成し、省レベル人民会に通過してもらう。
- 省レベル人民委員会は、住民地区・住宅地区開発企画及び住宅開発用の土地使用計画を作成・承認する責任を持ち、管轄地域における住宅開発企画・計画・プログラムを実施させる。

#### 第136条. 住宅についての法的な文書の公表

- 住宅法、国家住宅開発方向及びベトナムの具体的な経済・社会開発

に基づいて、政府は、住宅の管理・使用及び開発についての法規文書を公表する。

2. 住宅中央管理機関は、自分の任務・権限の範囲内に、住宅の管理・使用・開発についての法規文書を公表する又は職能機関に提出して承認してもらう。
3. 省レベル人民委員会は、自分の任務・権限の範囲内に、住宅の管理・使用・開発についての法規文書を公表し、その住宅管理・使用・開発についての法規文書を実施させる。

#### 第 137 条. 住宅建設・改善の許可・中止

1. 住宅の建設・改善を許可させることは、都会建設企画及び農村住民地区企画に基づかなければならない。
2. 省レベル人民委員会又は県レベル人民委員会は、管轄地域における開発プロジェクトを承認する。
3. 住宅の建設・改善は、政府の職能機関の許可を得る必要がある（建設についての法律によって建設許可が不要な対象になる場合を除く）
4. 住宅の建設・改善が本条 1 項、2 項及び 3 項の規定に従わない場合、住宅開発プロジェクト承認・住宅建設許可の交付機関は、住宅の建設・改善を中止させることができる。

#### 第 138 条. ~~住宅所有権を認めることについて（廃止）~~

1. ~~政府の職能機関は、本法の規定によって合法的に住宅を作成した法人・個人に対して住宅所有権証明書を新規交付・再交付・交換する責任を持つ。~~
2. ~~住宅中央管理機関は、全国において住宅所有権証明書の交付について検査・監査する責任を持つ。~~

#### 第 139 条. 住宅書類の管理

1. 省レベル住宅管理機関は、省レベル人民委員会が 土地使用权及び住宅並びに土地に固着する財産所有権証明書、住宅所有権証明書~~を~~交付した場合に対して本法第 66 条において規定される住宅書類を管理する責任を持つ。
2. 県レベル人民委員会は、県レベル人民委員会が 土地使用权及び住宅並びに土地に固着する財産所有権証明書、住宅所有権証明書~~を~~交付した場合に対して、本法第 66 条に規定される住宅書類を管理する責任を持つ。
3. 住宅書類管理機関は、法人・個人からの依頼がある時、住宅についての情報を提供する責任がある。情報提供依頼者は、法律の規定によって情報提供手数料を払わなければならない。

#### 第 140 条. 住宅についてのデータ統計・作成・調査

1. 各級人民委員会は、住宅開発プログラム・計画を作成するために、管轄地域における住宅データベースを作成・統計する責任を持つ。
2. 住宅中央国家管理機関は、一年一回定期的に全国の範囲で住宅に関するデータについての調査を行って、データをまとめる。
3. 政府は、住宅に関するデータの調査・統計・データベース作成の費用を予算から手配する。

#### 第 14 条. 住宅分野における技術・科学研究、応用及び国際協力

1. ベトナム政府は、住宅開発・管理用の技術・科学研究・応用及び国際協力について激励し、それらの活動をできるように良い条件を与える。
2. 政府は、住宅建設の品質・進捗確保及び建設費用の節約のために、新しい技術、新しい材料の応用への費用を援助する。

#### 第 142 条. 住宅開発・管理用の人材開発

1. 政府は住宅開発・管理のための幹部・公務員を教育する政策を有する。
2. 住宅中央国家管理期間は、幹部・公務員に住宅開発・国家管理についての知識を向上させるために、教育内容を規定し、省レベル人民委員会と協力して教育を行う。

#### 第 143 条. 住宅仲介活動の管理

1. 住宅仲介活動をする法人・個人は、法律の規定によって住宅仲介業を登記しなければならない。
2. 政府は、住宅仲介活動に参加する条件について具体的に規定する。
3. 住宅の中央国家管理機関は住宅不動産仲介活動についての規制を規定する。

#### 第 144 条. 住宅についての公的なサービス管理

1. 住宅についての公的なサービスを行う機関は住宅の管理・使用における法人・個人のニーズを対応する目的で設立される。
2. 住宅中央国家管理期間は、住宅の公的なサービスについて規定し、それらの規定を全国において統一的に適用する。
3. 省レベル人民委員会は、住宅の公的なサービスを行う機関を設立させ、管轄地域において公的なサービス機関の活動規制を公表する。

#### 第 145 条. 住宅についての法律執行の調査

1. 建設についての専門的な検査員は、住宅についての法律を執行することを監督する責任を持つ。
2. 地方の住宅管理機関は、その地方における住宅コンプライアンスを監督する責任を持つ。

#### 第 146 条. 住宅についての国家管理機関

1. 政府は、住宅について国家管理を統一的に行う。
2. 住宅中央国家管理期間は、住宅の国家管理を統一的に行うことについて、政府に対して責任を持つ。
3. 省・省庁レベルの機関は、自分の任務・権限を行う時、住宅中央国家管理期間と協力して住宅についての国家管理をする。
4. 各級人民委員会は、政府に負担させられた地域において住宅国家管理の責任を持つ。

#### 第 8 章. 住宅についての紛争・苦情・告訴の解決及び法律違反の処理

##### 第 1 項. 住宅についての紛争・苦情・告訴

#### 第 147 条. 住宅についての紛争開発

1. 政府は、住宅についての紛争を和解に通じて解決するように各側に激励する。
2. 住宅についての紛争は、人民裁判所に法律の規定によって解決される。

#### 第 148 条. 苦情・告訴及び苦情・告訴の解決

1. 苦情・告訴及び苦情・告訴の解決は、苦情・告訴についての法律によって実施される。
2. 各法人・個人は、苦情・告訴の期間中においても職能機関の行政的な決定を執行しなければならない（住宅強制破壊についての決定を除く）。職能機関からの苦情・告訴解決についての決定がある又は裁判所の判決が有効になった時、各関連側がその決定又は判決を実施しなければならない。

##### 第 2 項. 住宅についての法律違反処理

#### 第 149 条. 住宅についての法律違反者に対する処理

1. 住宅法律を違反した人に対しては、違反の性質・度合いによって行政処理又は刑事責任を追及する。
2. 企画と違って建設する又は建設許可無しで建設する又は許可と違って建設する法人・個人は、法律の規定によって処理される。
3. 自分の役職・権限を悪用して住宅についての法律に違反したり、無責任の行為をし足り、又は住宅所有者の利益・権限に阻害を与えたりする人は、違反の性質・度合いによって警告・行政処理又は法律によって刑事責任を追及される。

**第150条. 国家・法人・個人に対して損害を与えた時の法律違反処理**  
住宅についての法律に違反する行為をした人は、国家の利益、法人・個人の合法的な権限・利益に損害を与えた場合、本法第149条の規定によって処理される他、損害賠償をしなければならない。

## 第9章. 執行

### 第151条. 執行の有効力

本法は、2006年7月1日から執行の有効力がある。

### 第152条. 本法の執行力が有効になる前に交付された住宅所有権・土地所有権の証明書の法務有効力（廃止）

以前に交付された住宅所有権証明書・土地所有権証明書、土地についての法律によって交付された土地所有権証明書（中にその土地において建設できる住宅について認める内容を記入された）は、法務的な価値がそのまま維持され、本法第11条の住宅所有権証明書についての規定によって交換する必要がない（所有者が新しい住宅所有権証明書に交換するニーズがある場合を除く）。

### 第153条. 執行案内

政府は本法について詳細規定をし、そして執行案内をする。

本法は、ベトナム社会主義共和国の第11回国会の第8回の会議によって2005年11月29日に通過された。

## 国会主席

(サインした)

Nguyen Van An