

不動産事業法

目次

第一章 総則	4
第1条 調整範囲	4
第2条 適用対象	4
第3条 用語の解釈	4
第4条 不動産事業の原則	5
第5条 事業用不動産の種類	5
第6条 事業用不動産に関する情報の公開	5
第7項 不動産事業投資に関する国家の政策	6
第8条 禁止される行為	6
第二章 既存の不動産事業	7
第1節 総則	7
第9条 事業用不動産の条件	7
第10条 不動産事業を営む組織、個人の条件	7
第11条 国内の組織、個人、国外定住ベトナム人、外国投資資本を有する企業の不動産事業の範囲	7
第12条 事業用不動産投資プロジェクトに対する要請	8
第13条 不動産事業プロジェクト投資主の責任	9
第14条 不動産事業会社の不動産購入、譲渡の受領、賃借、購入賃借の対象	9
第15条 不動産の売買、譲渡、賃貸、購入賃貸の価格	10
第16条 不動産取引の支払	10
第17条 不動産事業契約	10
第18条 住宅、建物の売買、賃貸、購入賃貸契約の内容	10
第2節 住宅、建物の売買	11
第19条 住宅、建物の売買の原則	11
第20条 売却済み住宅、建物の担保	11
第21条 住宅、建物の売主の権利	12
第22条 住宅、建物の売主の義務	12
第23条 住宅、建物の買主の権利	12
第24条 住宅、建物の買主の義務	13
第3節 住宅、建物の賃貸	13
第25条 住宅、建物の賃貸の原則	13
第26条 住宅、建物の賃貸人の権利	13

第 27 条	住宅, 建物の賃貸人の義務	13
第 28 条	住宅, 建物の賃借人の権利	14
第 29 条	住宅, 建物の賃借人の義務	14
第 30 条	住宅, 建物賃貸契約実施の一方的終了	15
第 4 節	住宅, 建物の購入賃貸	15
第 31 条	住宅, 建物の購入賃貸の原則	15
第 32 条	住宅, 建物の購入賃貸人の権利	15
第 33 条	住宅, 建物の購入賃貸人の義務	16
第 34 条	住宅, 建物の購入賃借人の権利	16
第 35 条	購入賃借人の義務	17
第 36 条	住宅, 建物の購入賃借契約の譲渡	17
第 5 節	土地使用権の譲渡, 賃貸, 転貸	18
第 37 条	土地使用権の譲渡, 賃貸, 転貸の原則	18
第 38 条	土地使用権譲渡者の権利	18
第 39 条	土地使用権譲渡者の義務	18
第 40 条	土地使用権譲渡受領者の権利	18
第 41 条	土地使用権譲渡受領者の義務	19
第 42 条	土地使用権賃貸人の権利	19
第 43 条	土地使用権賃貸人の義務	19
第 44 条	土地使用権賃借人の権利	20
第 45 条	土地使用権賃借人の義務	20
第 46 条	土地使用権の転貸における当事者の権利及び義務	20
第 47 条	土地使用権の譲渡, 賃貸, 転貸契約の内容	20
第 6 節	不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡	21
第 48 条	不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡の原則	21
第 49 条	不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡の条件	21
第 50 条	不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡許可を与える権限	22
第 51 条	不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡手続	22
第 52 条	不動産プロジェクトの全部又は一部譲渡における各当事者の権利及び義務	23
第 53 条	不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡契約の内容	24
第三章	将来形成不動産事業	24
第 54 条	将来形成不動産事業の権利	24
第 55 条	事業用将来形成不動産の条件	24
第 56 条	将来形成住宅の売却, 購入賃貸における保証	25
第 57 条	将来形成不動産の売買, 購入賃借における支払	25

第58条	将来形成不動産の売買、購入賃借における当事者の権利及び義務	25
第59条	将来形成住宅の売買、購入賃借契約の譲渡	26
第四章	不動産サービス事業	26
第1節	総則	26
第60条	国内組織、個人、国外定住ベトナム人、外国組織、個人の不動産サービス事業の範囲	26
第61条	不動産サービス事業契約	26
第2節	不動産仲介サービス	27
第62条	不動産仲介サービス事業を営む組織、個人の条件	27
第63条	不動産仲介の内容	27
第64条	不動産仲介の報酬	28
第65条	不動産仲介の手数料	28
第66条	不動産仲介サービス事業を営む企業、個人の権利	28
第67条	不動産仲介サービス事業を営む企業、個人の義務	28
第68条	不動産仲介営業証明書	29
第3節	不動産取引所サービス	29
第69条	不動産取引所設立条件	29
第70条	不動産取引所の活動内容	29
第71条	不動産取引所サービス事業を営む企業の権利	29
第72条	不動産取引所サービス事業を営む企業の義務	30
第73条	不動産取引所に参加する組織、個人の権利及び義務	30
第4節	不動産諮問、管理サービス	30
第74条	不動産諮問サービス	30
第75条	不動産管理サービス	31
第五章	不動産事業に関する国家管理	31
第76条	不動産事業に関する国家管理の内容	31
第77条	不動産事業に関する国家管理の責任	32
第78条	省、中央直轄市の人民委員会の責任	33
第79条	違反処分	33
第六章	施行条項	34
第80条	転換条項	34
第81条	施行効力	34
第82条	詳細規定	35

国会
法律番号：66/2014/QH13

ベトナム社会主義共和国
独立 - 自由 - 幸福

不動産事業法¹

ベトナム社会主義共和国憲法に基づき；
国会は不動産事業法を制定する。

第一章 総則

第1条 調整範囲

この法律は、不動産事業、不動産事業を営む組織、個人の権利義務、及び不動産事業についての国家管理に関して規定する。

第2条 適用対象

1. ベトナムにおいて不動産事業を営む組織、個人
2. ベトナムにおいて不動産事業と関連を有する機関、組織、個人

第3条 用語の解釈

この法律において、下記の各用語は以下のように理解される：

1. 不動産事業とは、利益を得る目的で、不動産の建設、購入、売却²のための譲渡³の受領、譲渡；賃貸、転貸、購入賃貸の実施；不動産仲介サービス；不動産取引サービス、不動産諮問サービスの実施又は不動産管理のために資本を投資することである。
2. 不動産仲介とは、不動産の売買、譲渡、賃貸、転貸、購入賃貸の各当事者間の仲介をすることである。
3. 既存の住宅、建物とは、既に建設が完了し、使用に供されている住宅、建物である。
4. 将来形成の住宅、建物とは、建設の過程にあり、まだ使用に供するための完了検査を受けていない住宅、建物である。

¹ 本稿は2016年6月9日付けの仮訳である。

² 土地上の建物を売却（原文は bán）することを意味していると推測される。注釈3参照。

³ 譲渡の原文は chuyển nhượng である。ベトナムにおいて個人所有が認められる住宅については売買 mua bán という文言を使うが、個人所有が認められない土地の使用権については譲渡 chuyển nhượng という文言を使う。

5. 不動産管理とは、住宅、建物の所有者又は土地使用者の委任に従って不動産を管理し、開発し、決定する活動の一つ、いくつか、又はその全部を実施することである。
6. 不動産取引所は、不動産の売買、譲渡、賃貸、転貸、購入賃貸に関する取引を行う場所である。
7. 住宅、建物の購入賃貸とは、各当事者が合意をして、その合意に従って、購入賃借人が、購入賃貸人に金額の一部を前払いして、その住宅、建物を使用することができ；残額は賃料をして計算され；購入賃借金の全額が支払われた後に、購入賃借人がその住宅、建物の所有者になるものである。
8. 不動産諮問とは、各当事者の要望に従って、不動産事業に関連する問題に関して支援する活動である。

第4条 不動産事業の原則

1. 法令の前の平等；法令の規定に反しない、契約を通じた各当事者の合法的権利及び利益の尊重を基礎として自由に合意する。
2. 事業用不動産は、この法律の規定に従った条件を全て有さなければならない。
3. 不動産事業は、誠実、公開、明白でなければならない。
4. 土地使用企画及び計画に従った国防、安寧の範囲以外の区域における不動産事業の権利を有する組織、個人は、権限ある国家機関の決裁を受ける。

第5条 事業用不動産の種類

この法律の規定に従った事業用不動産（以下、不動産と総称する）の種類は以下からなる

1. 組織、個人の既存の住宅、建物
2. 組織、個人の将来形成の住宅、建物
3. 権限ある国家機関により事業用とする許可が出された公的な住宅、建物
4. 土地に関する法令の規定に従った、土地使用者の譲渡、賃貸、転貸の許可を得た各種の土地で、土地使用者事業の許可を得たもの

第6条 事業用不動産に関する情報の公開

1. 不動産事業を営む企業は、以下の方式に従って、不動産に関する情報を公開する責任を負う：
 - a) 不動産事業を営む企業のウェブサイトにおいて
 - b) 不動産事業プロジェクトについては、プロジェクト管理事務所において
 - c) 不動産取引所を経由する事業については、不動産取引所において
2. 不動産に関する情報の内容は以下からなる：

- a) 不動産の種類
- b) 不動産の場所
- c) 不動産と関連する企画に関する情報
- d) 不動産の規模
- d) 不動産の特徴、性質、使用機能、質量；使用目的混在住宅⁴、共同住宅の使用目的及び共用部分ごとについての情報
- e) 不動産に関連するインフラストラクチャ、サービスの状況
- g) 住宅、建物の所有権、土地使用権に関する書類、文書及び不動産建設投資に関連する文書；将来形成の住宅の売却、購入賃貸については権限を有する国家機関の担保契約、売却許可書、購入賃貸書
- h) 不動産の所有権、使用権に関する制限（もしあれば）
- i) 不動産の売却、譲渡、賃貸、転貸、購入賃貸の価格

第7項 不動産事業投資に関する国家の政策

1. 国家は、不動産事業投資の経済組織に属する組織、個人を、時期ごと、地域ごとの国土の経済 - 社会発展目標と合致するように奨励する。
2. 国家は、社会住宅建設投資を行う組織、個人及び投資優遇を得られるプロジェクトに対して、租税、土地使用料、土地賃借料の免除、減価、優遇信用を奨励し、その政策をとる。
3. 国家は、プロジェクト外の技術インフラストラクチャ事業の建設に投資し、組織、個人がそれに投資することを奨励する；投資優遇を得られるプロジェクトに対して、その内部の技術インフラストラクチャ事業の建設投資を支援する。
4. 国家は、不動産事業投資プロジェクト内の都市公益サービス、社会インフラストラクチャ事業に投資し、組織、個人がそれに投資することを奨励する。
5. 国家は、変動時に不動産市場を平穏化するメカニズム、政策をとり、投資家及び顧客の便益を保証する。

第8条 禁止される行為

1. 不動産事業がこの法律の規定に従った条件を満たさない。
2. 不動産プロジェクト投資の決定が、権限ある国家機関が決裁した企画、計画に合致しない。
3. 不動産に関する情報を公開しない、又は十分に、誠実に公開しない。

⁴ 原文は *tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng*。ある部分は住居、ある部分は店舗、ある部分は事務所であるなどの建物を意味する。

4. 不動産事業における不正、詐欺
5. 許可に反する資本の不正な調達、不正使用；組織、個人が調達した資本及び将来形成不動産の購入者、賃借人、購入賃借人の前払金の、誓約した目的に反する使用
6. 国家に対する財産的義務を全く履行しない、又は十分に履行しない。
7. この法律の規定に合致しない不動産仲介営業証明書の発給及び使用
8. 不動産事業と関連する費用、手数料、金額の法令の規定に反する受領

第二章 既存の不動産事業

第1節 総則

第9条 事業用不動産の条件

1. 事業用の住宅、建物は以下の条件を全て満たさなければならない。
 - a) 土地使用权に関する書類において、住宅、土地付着建物の所有権の登記を有する。不動産事業投資プロジェクトにおける既存住宅、建物については、土地に関する法令の規定に従った土地使用权についての証明書類を有することを必要とするのみである。
 - b) 土地使用权、住宅、土地付着建物所有権に関して紛争がない
 - c) 判決執行担保のための差し押さえがない
2. 土地使用权事業を許可される土地は、以下の条件を全て満たさなければならない：
 - a) 土地に関する法令の規定に従った土地使用权の証明書類を有する
 - b) 土地使用权に関する紛争がない
 - c) 土地使用权に判決施行担保のための差し押さえがない
 - d) 土地使用期間内である

第10条 不動産事業を営む組織、個人の条件

1. 不動産事業を営む組織、個人は、この条2項が規定する場合を除き、企業又は合作社（以下、企業と総称する）を設立し、200億ドンを下回らない法定資本を有さなくてはならない。
2. 規模の小さい不動産を、常時ではなく、売却、譲渡、賃貸、購入賃貸する組織、世帯、個人は、企業を設立しなくてもよいが、法令の規定に従って租税納入の一覧を作成しなくてはならない。
3. 政府はこの条の詳細を規定する。

第11条 国内の組織、個人、国外定住ベトナム人、外国投資資本を有する企業の不動産事業の範囲

1. 国内組織、個人は以下の方式で不動産事業を営むことができる：
 - a) 売却，賃貸，購入賃貸のための住宅，建物の購入
 - b) 転貸のための住宅，建物の賃借
 - c) 国家から交付された土地につき，売却，賃貸，購入賃貸のための住宅建設投資；土地に関する法令に従った，土地を分割したうえでの土地使用権の譲渡，建物基礎部分の売却；近接する土地使用権譲渡のための墓地，墓場の技術インフラストラクチャ建設投資；
 - d) 国家から賃貸された土地につき，賃貸するための住宅建設投資；住宅，建物の建設投資は，売却，賃貸，購入賃貸のための住宅でなくてもよい；
 - d) 国家から土地使用権を公認された土地については，売却，賃貸，購入賃貸のための住宅，建物の建設投資；
 - e) 組織，世帯，個人から譲渡される土地については，売却，賃貸，購入賃貸のための住宅，建物の建設投資；
 - g) 組織，世帯，個人から賃借する土地については，正しい土地使用目的に従った賃貸のための住宅，建物の建設投資；
 - h) 売却，賃貸，購入賃貸をするための住宅，建物の建設投資を行うため，投資主の不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡の受領；
 - i) 技術インフラストラクチャを備えた土地の譲渡，賃貸をするための技術インフラストラクチャ建設投資を行うための組織，世帯，個人の土地使用権の譲渡の受領，賃借
2. 国外定住ベトナム人は以下の方式で不動産事業を営むことができる：
 - a) この条1項 b,d,g 及び h 号が規定する方式；
 - b) 国家から交付を受けた土地については，売却，賃貸，購入賃貸するための住宅建設投資；
 - c) 工業団地，産業クラスター，輸出加工区，ハイテクパークにおいて賃借し，譲渡される土地については，土地使用目的に正しく従った事業を営むための住宅，建物建設投資
3. 外国投資資本を有する企業は以下の方式で不動産事業を営むことができる：
 - a) この条1項 b,d,h 及び2項 b 号が規定する方式；
 - b) 工業団地，産業クラスター，輸出加工区，ハイテクパークにおいて賃借する土地については，土地使用目的に正しく従った事業を営むための住宅，建物建設投資

第12条 事業用不動産投資プロジェクトに対する要請

1. 事業用不動産投資プロジェクトは、土地使用企画、計画、都市企画、農村開発企画に合致しなければならず、権限ある国家機関に決裁される実施計画に従わなければならない。
2. 事業用不動産投資プロジェクト投資の手順、手続は、投資、土地、建設、都市、住宅に関する法令の規定及び関連を有するその他法令の規定に従って実施する。
3. 不動産投資プロジェクトは、建設に関する法令の規定に従った正しい進度の実施、品質保証がなされなければならない。

第 13 条 不動産事業プロジェクト投資主の責任

1. 法令の規定に従った不動産プロジェクトの作成、経営、開発管理の実施
2. 決裁された正しい進度に従ったプロジェクト実施のための財政源の保証
3. 住宅、建物の建設及び決裁済みプロジェクトに記載された進度に従った技術インフラストラクチャ、社会インフラストラクチャ事業が完成し、地域の共通インフラストラクチャシステムへの連結が保証された際に、住宅、建物の顧客への引き渡しが可能されるのみである；仕上げの終わっていない住宅、建物を引き渡した場合は、その住宅、建物の外表面の全てを完成させなければならない。
4. 住宅、建物を引き渡した日又は購入賃借期限が過ぎた日から 50 日以内に、権限を有する国家機関が購入者、購入賃借者に土地使用権、住宅及び土地付着財産所有権証明書を発給するための手続を実施しなければならない。
5. 投資協力、合弁、連結、経営又は出資協力に参加する者に、不動産の売買、譲渡、購入賃貸の契約締結の委任をすることはできない。

第 14 条 不動産事業会社の不動産購入、譲渡の受領、賃借、購入賃借の対象

1. 国内組織、個人は各種の不動産を購入、譲渡の受領、賃借、購入賃借することができる。
2. 国外定住ベトナム人、外国の組織、個人は、使用するため各種不動産を賃借できる；住宅に関する法令の規定に従って住宅を購入、賃借、購入賃借ができる。

国外定住ベトナム人、外国投資資本を有する企業は、正しい使用機能に従って、労働する事務所、生産、事業、サービスの拠点として利用するための住宅、建物を購入、購入賃借することができる。

3. 不動産事業を営む国外定住ベトナム人、外国投資資本を有する企業は、この法律 11 条の規定に従って事業を営むため不動産を購入、譲渡の受領、賃借、購入賃借ができる。

第15条 不動産の売買、譲渡、賃貸、購入賃貸の価格

不動産の売買、譲渡、賃貸、購入賃貸の価格は、各当事者の合意に基づき、契約の中に明記される。国家が価格についての規定を有する場合、各当事者はその規定に従って実施しなければならない。

第16条 不動産取引の支払

1. 不動産取引の支払は契約における合意によるが、支払に関する法令の規定を順守しなければならない。
2. 買主、譲渡受領者、賃借人、購入賃借人の支払が遅れた、又は売主、譲渡人、賃貸人、購入賃貸人の不動産引き渡しが遅れたことによる違約罰及び損害賠償は、各当事者の合意によるが、契約のなかに明記されなくてはならない。

第17条 不動産事業契約

1. 不動産事業契約の各種類：
 - a) 住宅、建物の売買契約
 - b) 住宅、建物の賃貸契約
 - c) 住宅、建物の購入賃貸契約
 - d) 土地所有権の譲渡、賃貸、転貸契約
 - d) 不動産プロジェクトの一部又は全部の譲渡契約
2. 不動産事業契約は文書で作成されなくてはならない。契約書の公証、確証は各当事者の合意による。ただし、住宅、建物の売買、購入賃貸契約、土地所有権の譲渡契約の各当事者がこの法律10条2項に規定する世帯、個人である場合は公証又は確証をしなければならない。
3. 契約が効力を有する時点は、各当事者の合意によるが、契約のなかに明記される。契約が公証、確証された場合は、契約が効力を有する時点は公証、確証の時点である。各当事者の合意がない場合は、契約が効力を有する時点は各当事者が契約を締結した時点である。
4. 政府は、不動産事業のモデル契約の各種を規定する。

第18条 住宅、建物の売買、賃貸、購入賃貸契約の内容

住宅、建物の売買、賃貸、購入賃貸契約は、以下の内容を有さなくてはならない：

1. 各当事者の名称、住所；
2. 不動産についての情報；
3. 売買、賃貸、購入賃貸の価格；
4. 支払の方法及び期限；

5. 不動産及び添付資料の引き渡し、受領の期限；
6. 保証
7. 各当事者の権利義務
8. 契約違反による責任
9. 違約罰
10. 契約終了、解除の場合、及び処理方法
11. 紛争解決
12. 契約の効力発生時点

第2節 住宅、建物の売買

第19条 住宅、建物の売買の原則

1. 住宅、建物は土地使用者と共に売買しなければならない。
2. 共同住宅、使用目的混在住宅の売買は、以下の原則を保証しなければならない：
 - a) 共用部分の面積、設備と所有者ごと個別の面積、使用設備をはっきりと区別する
 - b) 共同住宅、使用目的混在住宅における各住居、区分面積を購入した時の各所有者の土地使用者は共同使用者であり、かつ、長期安定した土地使用方法のひとつ又は賃借に従って同一でなければならない。土地使用者を賃借する場合は、土地賃借期限が同一でなければならない。
3. 住宅、建物並びに共同住宅及び使用目的混在住宅における住居、区分面積の購入者は、国家から土地使用者、住宅及び土地付着財産所有権証明書の発給を受ける。
4. 住宅、建物の購入は、住宅、建物に関する書類を添付しなければならない。
5. 住宅、建物の所有権の移転時点は、売主が住宅、建物を買主に引き渡し、又は買主が売主に支払を全て行った時点である。ただし、当事者が他の合意を有する場合を除く。

第20条 売却済み住宅、建物の担保

1. 売主は、売却済みの住宅、建物を買主に担保する責任を負う。住宅、建物が担保期限内である場合、売主は、建設に関する法令の規定に従った担保実施責任を負う組織、個人に建設施行、設備の調達を求める権利を有する。
2. 住居、建物の担保期限は建設、住宅に関する法令の規定に従って実施される；担保期限が終了した場合、各当事者の合意による。

第 21 条 住宅、建物の売主の権利

1. 買主に対して、契約内で合意した期限に従って、住宅、建物の受領を求める。
2. 買主に対して、契約内で合意した期限及び方式に従って、金銭全部の支払を求める；合意がない場合で、買主が土地使用权、住宅及び土地付着財産所有権証明書の発給をまだ受けていない時は、契約価値の 95%を超えない買主の金銭を受領できるのみである。
3. 買主に対して、合意済みの期限内に、買主に対する売買手続実施の協同を求める。
4. 代金全額を受領が未了の時は、当事者間に他の合意がある場合を除き、住宅、建物の引き渡しをしない。
5. 買主に対して、買主の故意過失による損害賠償を求める。
6. 契約内のその他の権利

第 22 条 住宅、建物の売主の義務

1. 買主に対して、住宅、建物の所有権に関する制限を通知する（もしあれば）
2. 売却済みの住宅、建物を買主への引き渡し未了の間、保管する。
3. 法令の規定に従って、住宅、建物の売買手続を実施する。
4. 契約で合意済みの正しい期限、品質及びその他各条件に従って買主に住宅、建物を引き渡す；土地使用权、住宅及び土地付着財産所有権証明書及び契約内の合意に従った関連書類を引き渡す
5. この法律 20 条の規定に従って売却済み住宅、建物を担保する。
6. 自らの故意過失による損害を賠償する。
7. 法令の規定に従った国家に対する財産的義務を履行する。
8. 契約内のその他の義務

第 23 条 住宅、建物の買主の権利

1. 売主に対して、契約内で合意済みの期限に従って、住宅、建物売買手続の完成を求める。
2. 売主に対して、契約内で合意済みの正しい期限、品質及びその他各条件に従って、住宅、建物を引き渡すことを求める；土地使用权、住宅及び土地付着財産所有権証明書及び契約内の合意に従った関連書類を引き渡す。
3. 売主に対して、この法律 20 条の規定に従って、住宅、建物を担保することを求める。
4. 売主に対して、契約内の期限、品質及びその他各合意に反する住宅、建物の引き渡しより生じる損害の賠償を求める。

5. 契約内のその他の権利

第 24 条 住宅、建物の買主の義務

1. 契約内で合意した期限及び方法に従って住宅、建物の金額全てを支払う。
2. 契約内で合意した正しい期限に従って、住宅、建物、土地所有権、住宅及び土地付着財産所有権証明書並びに関連書類を受領する。
3. 契約内で合意した期限の間、売買手続の実施につき売主と協同する。
4. 賃貸中の住宅、建物を購入する場合、賃貸契約内の合意に従って、賃借の効力が残存する間、賃借人の権利、利益を保証しなければならない。
5. 自らの故意過失が惹起した損害を賠償する。
6. 契約内のその他の義務

第 3 節 住宅、建物の賃貸

第 25 条 住宅、建物の賃貸の原則

賃貸用の住宅、建物は、機能、設計及び契約内の合意に従って、通常の運用、使用のための品質、安全、環境衛生及びその他必要なサービスを保証しなければならない。

第 26 条 住宅、建物の賃貸人の権利

1. 賃借人に対して、契約内で合意済みの期限に従って、住宅、建物の受領を求める。
2. 賃借人に対して、契約内で合意した期限及び方法に従って金銭全てを支払うことを求める。
3. 賃借人に対して、契約内の合意に従って、住宅、建物の保管、使用を求める。
4. 賃借人に対して、賃借人の故意過失が惹起した損害を賠償し、破損部分を修繕することを求める。
5. 賃借人の同意を得て、賃借人に影響を与えない時に、賃貸用の住宅、建物を改造し、グレードアップする。
6. この法律 30 条 1 項の規定に従って、契約実施を一方的に終了する。
7. 賃借人に対して、賃貸期間が終了した時に、住居、建物の返還を求める；契約が賃貸期限を規定していない場合、6 か月前に賃借人に通知をした後に、住宅、建物の返還を受けるのみである。
8. 契約内のその他の権利

第 27 条 住宅、建物の賃貸人の義務

1. 賃借人に対して、契約内の合意に従って、住宅、建物を引き渡す；賃借人に対して、正しい機能、設計に従って、住宅、建物の使用を案内する。
2. 賃借人に対して、賃貸期限の間、通常の使用を保証する。
3. 住宅、建物を、定期的又は合意に従って、保守、修繕する；賃貸人が住宅、建物を保守、修繕せず、賃借人に損害を惹起した場合、賠償しなければならない。
4. 賃借人が契約に従った正しい義務を履行する時、契約を一方的に終了させることができない。ただし、賃借人が契約終了に同意する場合を除く。
5. 自らの故意過失による損害を賠償する。
6. 法令の規定に従った、国会に対する財産的義務を履行する。
7. 契約内のその他の義務

第 28 条 住宅、建物の賃借人の権利

1. 賃貸人に対して、契約内の合意に従って、住宅、建物の引き渡しを求める。
2. 賃貸人に対して、住宅、建物に関する、十分に、誠実な情報提供を求める。
3. 賃貸人が文書で同意する場合、賃貸中の住宅、建物を交換することができる。
4. 契約内に合意がある、又は賃貸人が文書で同意する場合、住宅、建物の一部又は全部を転貸することができる。
5. 所有主が変更した場合、賃貸人と合意済みの各条件に従って引き続き賃借できる。
6. 住宅、建物が破損したが、それは自らの故意過失に基づかない場合、賃貸人に対して、住宅、建物の修繕を求める。
7. 賃貸人に対して、賃貸人の故意過失による損害を賠償することを求める。
8. この法律 30 条 2 項の規定に従って、契約実施を一方的に終了する。
9. 契約内のその他の権利

第 29 条 住宅、建物の賃借人の義務

1. 正しい機能、設備及び契約内の合意に従って、住宅、建物を保管、使用する。
2. 契約内で合意した期限及び方法に従って、住宅、建物の金額全てを支払う。
3. 自らの過失が惹起した住宅、建物の破損を修繕する。
4. 契約内の正しい合意に従って、住宅、建物を賃貸人に返還する。

5. 賃貸人の同意がない場合、住宅、建物を変更、改造、解体することはできない。
6. 自らの故意過失による損害を賠償する。
7. 契約内のその他の義務

第30条 住宅、建物賃貸契約実施の一方的終了

1. 賃貸人は、賃借人が以下の各違反の一つに該当する場合、住宅、建物の賃貸契約実施を一方的に終了する権利を有する：
 - a) 住宅、建物の賃料の支払が、契約に記載された支払時点より3か月以上遅れて、賃貸人の了承が得られない
 - b) 正しい賃貸目的でない、住宅、建物の使用
 - c) 故意に、賃貸住宅、建物の重大な破損を惹起する
 - d) 賃借中の住宅、建物を修繕、改造、グレードアップ、変更又は転貸するが、契約内に合意がない又は賃貸人が文書で同意しない
2. 賃借人は、賃貸人が以下の各違反の一つに該当する場合、住宅、建物の賃貸契約実施を一方的に終了する権利を有する：
 - a) 住宅、建物の使用の安全が担保されない又は住宅、建物によって賃借人に損害が生じた時に、住宅、建物を修繕しない
 - b) 不合理に住宅、建物の賃料を増額する。
 - c) 住宅、建物の使用権が第三者の利益により制限される
3. 住宅、建物の賃貸契約実施を一方的に終了する当事者は、他の合意がない場合、他方当事者に対して1か月前に通知しなければならない。

第4節 住宅、建物の購入賃貸

第31条 住宅、建物の購入賃貸の原則

1. 住宅、建物の購入賃貸は、品質、安全、環境衛生並びに機能、設計及び契約内の合意に従った運用、使用のために必要なサービスを担保しなければならない。
2. 住宅、建物の購入賃貸は土地権利と一緒になければならない。
3. 住宅、建物の購入賃貸契約の各当事者は、締結済みの契約における購入賃借期限が終了する前に、購入賃借期限を延ばす合意をすることができる。

第32条 住宅、建物の購入賃貸人の権利

1. 購入賃借人に対して、契約内で合意した期限に従って、住宅、建物の受領を求める。

2. 購入賃借人に対して、契約内で合意した期限及び方法に従って、購入賃借料の支払を求める。
3. 購入賃借人に対して、契約内で合意した期限内において、購入賃借の手續実施の協同を求める。
4. 購入賃借人に対して、購入賃借人の故意過失による損害の賠償を求める。
5. 購入賃借人が購入賃借料を全て支払わない場合、住宅、建物の所有権を留保できる。
6. 購入賃借人に対して、契約内の合意に従った購入賃借期限まで、住宅、建物の保管、使用を求める。
7. 契約内のその他の権利

第 33 条 住宅、建物の購入賃借人の義務

1. 住宅、建物の所有権に関する制限を購入賃借人に通知する（もしあれば）。
2. 法令の規定に従って、住宅、建物の購入賃借の手續を実施する。
3. 購入賃借した住宅、建物を、購入賃借人に引き渡しが終わるまで、保管する。定期に、又は契約内の合意に従って、保守、修繕する。
4. 契約内で合意した正しい進度、品質及びその他条件に従って、住宅、建物及び関連書類を購入賃借人に引き渡す。
5. 購入賃借期限が到来した時、購入賃借人に対する、土地所有権、住宅及び土地付着財産所有権証明書の発給の提議手續を行う。但し、購入賃借人が証明書発給手續を行うことができる提議文書を有している場合を除く。
6. この法律 20 条の規定に従った、住宅、建物の運用
7. 自らの故意過失による損害の賠償
8. 法定の規定に従った国家に対する財産的義務の履行
9. 購入賃借人に対して、住宅、建物購入賃借契約の譲渡条件を作る
10. 契約内のその他の義務

第 34 条 住宅、建物の購入賃借人の権利

1. 購入賃借人に対して、住宅、建物に関する十分で誠実な情報の提供を求める。
2. 購入賃借人に対して、契約内の合意に従って、住宅、建物及び関連書類の引き渡しを求める。
3. 住宅、建物の一部又は全部の転貸ができる；住宅、建物の購入賃借契約を譲渡できる。
4. 購入賃借人に対して、購入賃借の期間内において、自らの故意過失によらない住宅、建物の破損の修繕を求める

5. 購入賃貸人に対して、購入賃貸人の故意過失による損害の賠償を求める。
6. 購入賃貸人に対して、料金全てを支払った時点より、住宅、建物の所有権を有する。
7. 契約内のその他の権利

第35条 購入賃借人の義務

1. 契約内の合意に従って、住宅、建物を正しい目的で保管、使用する。
2. 契約内で合意した期限及び方法に従って購入賃借料を支払う。
3. 契約内で合意した期間内において購入賃借手続の実施を、購入賃貸人と協同する。
4. 購入賃貸人の同意がない場合は、住宅、建物の変更、改造、解体ができない。
5. 購入賃借期間内において、自らの故意過失による住宅、建物の破損を修繕する。
6. 自らの故意過失による損害を賠償する。
7. 購入賃貸人に対して、住宅、建物の一部又は全部を転貸すること；住宅、建物の購入賃借契約を譲渡すること、を通知する。
8. 契約内のその他の義務

第36条 住宅、建物の購入賃借契約の譲渡

1. 購入賃借人は、土地使用权、住宅及び土地付着財産所有権証明書発給の提議書が権限ある国家機関に提出されない間において、住宅、建物の購入賃借契約を譲渡する権利を有する。住宅、建物の購入賃借契約の譲渡は、文書で作成され、譲渡文書に対する購入賃貸人の確認を有さなければならない。
2. 購入賃借契約の譲渡受領者は、住宅、建物の購入賃借人の購入賃貸人に対する権利義務を引き続き実施することができる。購入賃貸人は、契約譲渡における当事者に対する条件を作る責任を負い、契約譲渡に関連するいかなる費用も例外なく受け取ることができない。
3. 住宅、建物の購入賃借契約譲渡の最後の受領者は、土地に関する法令の規定に従って、土地使用权、住宅及び土地付着財産所有権証明書を権限ある国家機関から発給される。
4. この条の規定する契約譲渡は、社会住宅の購入賃借契約には適用されない。
5. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 5 節 土地所有権の譲渡、賃貸、転貸

第 37 条 土地所有権の譲渡、賃貸、転貸の原則

1. 土地所有権の譲渡、賃貸、転貸は、この法律 9 条 2 項が規定する条件に合致しなければならない。
2. 土地所有権の譲渡、賃貸、転貸は、土地使用目的、土地使用期限及び土地登記に関する土地法の規定を順守しなければならない。

第 38 条 土地所有権譲渡者の権利

1. 土地所有権譲渡受領者に対して、契約内で合意した期限及び方法に従って料金を支払うことを求める。
2. 土地所有権譲渡者に対して、契約内で合意した正しい期限に従って土地を受領することを求める。
3. 都市使用権受領者に対して、都市使用権受領者の故意過失による損害を賠償することを求める。
4. 当事者にその他の合意がある場合を除き、料金全てを受領するまで土地を引き渡さなくてよい。
5. 契約内のその他の権利

第 39 条 土地所有権譲渡者の義務

1. 土地所有権に関する十分で誠実な情報を提供し、自ら提供したその情報に関する責任を負う。
2. 契約内の合意に従った、全ての面積、正しい場所と状態で、土地所有権を譲渡される者に対して土地を引き渡す。
3. 土地に関する法令の規定に従って土地登記手続を行い、土地所有権譲渡受領者に対して、土地所有権、住宅及び土地付着財産所有権証明書を渡す。但し、譲渡受領者が証明書発給手続を行う提議文書を有している場合を除く。
4. 自らの故意過失による損害を賠償する。
5. 法令の規定に従って、国家に対する財産的義務を履行する。
6. 契約内のその他の義務

第 40 条 土地所有権譲渡受領者の権利

1. 譲渡者に対して、譲渡する土地所有権に関する十分で、誠実な情報提供を求める。
2. 譲渡者に対して、手続を行い、土地所有権、住宅及び土地付着財産証明書の引き渡しを求める。

3. 土地所有権譲渡者に対して、契約内の合意に従った十分な面積、正しい場所と状態の土地の引き渡しを求める。
4. 土地所有権譲渡者に対して、譲渡者の故意過失による損害を賠償することを求める。
5. 譲渡者から土地の引き渡しを受けたときから、土地所有権を有する。
6. 契約内のその他の権利

第 41 条 土地所有権譲渡受領者の義務

1. 契約内の合意に従った期限及び方式に従って、土地所有権譲渡者に対して料金を支払う。
2. 土地譲渡について、第三者の権利を保証する。
3. 自らの故意過失による損害を賠償する。
4. 法令の規定に従って、国家に対する財産的義務を履行する。
5. 契約内のその他の義務

第 42 条 土地所有権賃貸人の権利

1. 賃借人に対して、正しい目的、土地使用、投資プロジェクトの企画、計画及び契約内の合意に従った開発、土地使用を求める
2. 賃借人に対して、契約内で合意した期限及び方法に従って、賃借料全ての支払を求める。
3. 賃借人に対して、正しい使用目的でない土地使用、土地の破壊又は土地の使用価値の減少行為を直ちに終了するように求める；賃借人が違反行為を直ちに終了しない場合は、賃貸人は契約実施を一方的に終了する権利を有し、賃借人に対して返還及び損害賠償を求める。
4. 賃借人に対して、契約に従った期間が終了した時に、土地返還を求める。
5. 賃借人に対して、賃借人の故意過失による損害の賠償を求める。
6. 契約内のその他の権利

第 43 条 土地所有権賃貸人の義務

1. 土地所有権についての十分で、誠実な情報を提供し、自らが提供した情報に関して責任を負う。
2. 賃借人に対して、契約内の合意に従った面積全て、土地の正しい位置（場所）及び状態で、土地を引き渡す。
3. 土地所有権賃貸の登記をする。
4. 土地及び正しい目的での土地使用の保護、維持につき検査し、賃借人に注意を促す。
5. 法令の規定に従って、国家に対する財産的義務を履行する。

6. 賃借する土地についての第三者の権利に関して賃借人に通知する。
7. 自らの故意過失による損害を賠償する。
8. 契約内のその他の義務

第44条 土地使用者賃借人の権利

1. 賃貸人に対して、賃貸される土地使用者に関する十分に、誠実な情報の提供を求める。
2. 賃貸人に対して、契約内の合意に従った正しい面積、土地の正しい場所と状態の土地の引き渡しを求める。
3. 契約内の合意に従って賃借した土地の使用ができる。
4. 賃借した土地を開発、使用し、賃借した土地で、労働の成果、投資結果を享受する。
5. 賃貸人に対して、賃貸人の故意過失による損害の賠償を求める。
6. 契約内のその他の権利

第45条 土地使用者賃借人の義務

1. 賃借の正しい目的、正しい境界、正しい期間で土地を使用する。
2. 土地を破損しない
3. 契約内で合意した期限及び方法に従った土地使用者賃料の全てを支払う。
4. 環境保護に関する規定の順守；土地使用者の合法的権利、利益に損害を与えない。
5. 契約内の合意に従った正しい期限及び状態で土地を返還する。
6. 自らの故意過失による損害を賠償する。
7. 契約内のその他の義務

第46条 土地使用者の転貸における当事者の権利及び義務

土地使用者転貸の転貸人、転借人の権利及び義務は、この法律42,43,44及び45条の規定に従って実施できる。

第47条 土地使用者の譲渡、賃貸、転貸契約の内容

土地使用者の譲渡、賃貸、転貸契約は、以下の各内容を正しく有さなくてはならない：

1. 各当事者の名称、住所
2. 土地の種類、面積、場所、番号、境界及び土地、土地付着財産（もしあれば）の状態
3. 土地使用者期間
4. 土地付着財産（もしあれば）全てを含んだ譲渡、賃貸、転貸の価格
5. 支払の方法及び期限

6. 土地及び添付書類の引き渡し期限
7. 各当事者の権利及び義務
8. 土地に対する第三者の権利（もしあれば）
9. 契約違反による責任
10. 違約罰
11. 土地所有権の賃貸，転貸の契約期間が終了となった時の悪影響の解決
12. 紛争の解決
13. 契約の終了，破棄及び処理方法

第6節 不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡

第48条 不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡の原則

1. 不動産プロジェクト投資主は、経営投資を継続するために、プロジェクトの全部又は一部を他の投資主に譲渡することができる。
2. 不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡は以下の要請を含まなければならない：
 - a) プロジェクト目標を変更しない；
 - b) プロジェクト内容を変更しない；
 - c) 顧客及び関連を有する者の権益を保証する。
3. 不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡は投資決定権限を有する国家機関の文書による同意がなされなければならない。譲渡される投資主は、土地使用権、住宅及び土地付着財産所有権証明書の発給を受け、又は土地に関する法令の規定に従った譲渡した投資家に発給済み証明書の変更登録をされる。
4. 不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡を受けた投資家は、プロジェクトの投資方針、投資決定の承認内容について変更内容がない場合、プロジェクト書類、プロジェクトの建設企画及び建設許可書を再度作成しなくてもよい。

第49条 不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡の条件

1. 譲渡することができる不動産プロジェクトは以下の各条件を有さなければならない：
 - a) 権限ある国家機関に既に決裁されており、決裁されている500分の1縮尺の詳細企画又は総合敷地企画を既に有するプロジェクト
 - b) 譲渡するプロジェクト全部、プロジェクトの一部の更地化、その賠償が終了、完成している。インフラストラクチャ機構建設プロジェクトの全部が譲渡される場合、決裁済みのプロジェクトに記載されている進度に従っ

た相応な技術インフラストラクチャ工程の建設が終了していなければいけない。

- c) プロジェクトに土地使用权に関する紛争がなく、判決執行又は権限を有する国家機関の行政決定を保証する差し押さえをされていない。
 - d) 権限を有する国家機関のプロジェクト回収、土地回収決定を有さない；プロジェクト展開過程で違反がある場合、投資主は処罰決定の執行を終了しなければならない。
2. 譲渡する投資主は、譲渡するプロジェクトの全部又は一部につき土地使用权に関する証明文書を既に有している。
 3. 不動産プロジェクトの全部又は一部を譲渡される投資主は、十分な財政能力を有し、引き続き建設プロジェクトの展開、法令の規定に従った事業、プロジェクトの進捗、内容の保証、を誓約する不動産事業企業でなくてはならない。

第 50 条 不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡許可を与える権限

1. 省、中央直轄市の人民委員会（以下、省級人民委員会と総称する）は、省級人民委員会が投資実施を決定するプロジェクトに対して、プロジェクトの全部又は一部の譲渡許可を与える決定をする。
2. 政府首相は、政府首相が投資実施を決定するプロジェクトに対して、プロジェクト全部又は一部の譲渡許可を与える決定をする。

第 51 条 不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡手続

1. 投資主は、プロジェクト全部又は一部譲渡の提議書類を、プロジェクトが所在する地の省級人民委員会又は人民委員会から委任された機関に提出する。
2. 適式な書類を全て受領した日から 30 日以内に、省級人民委員会は譲渡許可を与える決定を発行しなければならない。譲渡許可を与える条件を満たさない場合には投資家がそれを知るために文書で通知しなければならない。

投資実施に関して政府首相の決定によるプロジェクトの場合は、適式な書類を全て受領した日から 45 日以内に、省級人民委員会は、決定をする政府首相に報告するために専門管理部署及び建設省の意見を収集する責任を有する。

3. 権限を有する国家機関のプロジェクト譲渡許可を与える決定を得た日から 30 日以内に、各当事者は譲渡契約及びプロジェクト引き渡しを完成させなければならない。

不動産投資プロジェクトの譲渡を受領する（譲渡される）投資主が外国資本を有する企業である場合、権限を有する国家機関のプロジェクト譲渡許可

決定を得た日の後、プロジェクトを譲渡する投資主は国家に土地を返還する
手続を行う；権限を有する国家機関は、適式な書類全てを受領した日から30
日以内にプロジェクトを譲渡を受領する投資家に土地交付、土地賃貸を決定
する。

4. 政府はこの条の詳細を決定する。

第52条 不動産プロジェクトの全部又は一部譲渡における各当事者の権利及 び義務

1. 不動産プロジェクトの全部又は一部を譲渡する投資主は、以下の権利及び
義務を有する：
 - a) プロジェクトの全部又は一部に対する自らの権利及び義務を、引き続き
事業用不動産建設投資を行うため、譲渡される投資主に引き渡す。但し、
権利及び義務の実施が終了していて、譲渡される投資主に関連せず、かつ
そのプロジェクトの全部、一部を引き続き展開しない場合を除く；
 - b) 関連書類を譲渡される当事者に引き渡す；適時に、十分に、公開して通
知し、譲渡するプロジェクトの顧客及び関連する当事者の合法的権益を適
切に解決する；
 - c) 土地に関する法令の規定に従った、譲渡される当事者に対する土地使用
権移転手続について、譲渡される当事者と協同する；
 - d) 不動産プロジェクトの一部を譲渡する場合、プロジェクトを譲渡する当
事者は、譲渡される当事者に対して、譲渡されるプロジェクトにおいてプ
ロジェクトの正しい進捗及び500分の1縮尺の詳細企画又は総合敷地企画
に従って、引き続き住宅、建物の建設を求め、譲渡される当事者の建設
投資、土地使用における違反行為に関して注視し、権限を有する国家機関
に対して適時に報告する、権利を有する；
 - d) 法令の規定に従って国家に対する財政的義務を履行する；
 - e) 契約内のその他権利及び義務
2. 不動産プロジェクトの全部又は一部を譲渡された当事者の権利及び義務は
以下の通りである：
 - a) 引き渡しを受けた譲渡プロジェクトの投資主の権利及び義務を承継して
実施する。
 - b) 決裁済みのプロジェクトの正しい進捗、内容に従って、引き続き建設投
資を展開し、プロジェクトを経営する。
 - c) 不動産プロジェクトの一部譲渡の場合、譲渡された当事者は、建設投資
過程におけるプロジェクトの進捗、企画の順守の保証に関して、プロジェ
クトを譲渡した当事者の要求実現の責任を負う。
 - d) 法令の規定に従って、国家に対する財政的義務の履行

d) 契約内のその他の権利及び義務

第53条 不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡契約の内容

不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡契約は以下の内容を正しく有さなくてはならない：

1. 各当事者の名称，住所
2. 決裁済みのプロジェクトの基本的情報
3. 譲渡するプロジェクトの全部又は一部に関する詳細情報
4. 譲渡価格
5. 支払方法及び期限
6. プロジェクトの全部又は一部及び添付書類の引き渡し期限
7. 各当事者の権利及び義務
8. 土地所有権と関連する行政手続実施における各当事者の責任
9. 契約違反による責任
10. 違約罰
11. 紛争解決
12. 契約実施を終了する場合及び処分方法
13. 契約の効力発生時点

第三章 将来形成不動産事業

第54条 将来形成不動産事業の権利

1. 不動産プロジェクト投資主は，将来形成の住宅，建物を売却，賃貸，購入賃貸する権利を有する。
2. 将来形成の住宅，建物の売却，賃貸，購入賃貸は，この章の規定，第2章の相当な規定及びこの法律に関連を有するその他の規定に従って実施される。

第55条 事業用将来形成不動産の条件

1. 土地所有権に関する文書，プロジェクト書類，権限を有する国家機関に発給された施行計画図，建設許可書が必要な場合は建設許可書，プロジェクト進捗に相応する技術インフラストラクチャ完成の検査受領に関する文書を有する；将来形成の共同住宅，混合住宅の場合，その住宅の基礎部分が完成済みであることの検査受領報告書を有する。
2. 将来形成住宅の売却，購入賃貸の前に，投資主は省級の住宅管理機関に対して，住宅が売却，購入賃貸可能な条件を満たしたことに關して，通知文書を有さなくてはならない。

通知を受けた日から15日以内に、省級住宅管理機関は投資主に対して、売却、購入賃貸の条件を満たした住宅に関して、文書で回答する責任を有する；条件を満たしていない場合、理由を明確にしなければいけない。

第56条 将来形成住宅の売却、購入賃貸における保証

1. 不動産投資主は、将来形成住宅の売却、購入賃貸の前に、能力が十分な商業銀行に、投資主が顧客に誓約した正しい進捗に従って住宅を引き渡せなかった際の投資主の顧客に対する財産的義務を保証させなくてはならない。
ベトナム国家銀行は、将来経営不動産事業における保証実施能力が十分な商業銀行の一覧を公表する。
2. 保証の範囲、条件、内容及び費用は各当事者の合意によるが、この条3項の規定する保証人の責任実施を保証しなければならず、契約が作成されなければならない。投資主は、売買契約、購入賃貸契約締結時に、保証契約の写しを買主、購入賃貸に送付する責任を有する。
保証契約は、住宅が買主、購入賃借人に引き渡されるまで効力を有する。
3. 投資主が誓約した進捗に従った住宅引き渡しを実施できず、買主、購入賃借人が求める時は、締結済みの住宅の売買、購入賃貸契約及び保証契約に従って、保証人は前払金及びその他の金額を顧客に返還する責任を有する。
4. 将来形成住宅売買、購入賃貸の保証はこの条の規定及び保証に関する法令の規定に従って実施される。

第57条 将来形成不動産の売買、購入賃貸における支払

1. 将来形成不動産の売買、購入賃貸における支払は、複数回で実施され得るが、初回の支払は契約価値の30%を超えず、引き続き回では不動産の建設進捗に合致しなければならないが、顧客に対して住宅、建物を引き渡さない間は、それまでの支払全部で契約価値の70%を超えない；売主、購入賃貸人が外国投資資本を有する企業の場合、それまでの支払全部で契約の50%を超えない。
買主、購入賃借人がまだ土地所有権、住宅及び土地付着財産所有権証明書を発給されていない場合は、売主、購入賃貸人は契約価値の95%を超える金額を収受することができない；契約の残存価値の金額は、権限を有する国家機関が買主、購入賃借人に土地所有権、住宅及び土地付着物所有権証明書を発給をした時に支払われる。
2. 投資主は、顧客の前払金を誓約済みの正しい目的に従って使用しなければならない。

第58条 将来形成不動産の売買、購入賃貸における当事者の権利及び義務

この法律第2章に規定する不動産の売買、購入賃借における当事者の権利及び義務以外に、当事者は以下の権利及び義務を有する：

1. 買主、購入賃借人は、売主、購入賃貸人に対して、建設投資の進捗、前払金の使用及び工程上の具体的諸事実の検査に関する情報の提供を求める権利を有する。
2. 売主、購入賃貸人は、建設投資の進捗、前払金の使用に関する情報の提供、及び買主、購入賃借人が工程上の具体的諸事実の検査を実施するための条件作成の義務を負う。

第59条 将来形成住宅の売買、購入賃借契約の譲渡

1. 買主、購入賃借人は、買主、購入賃借人に対する土地所有権、住宅及び土地付着財産所有権証明書発給提議書が権限を有する国家機関にまだ提出されていない間、将来形成住宅の売買、購入賃借契約を譲渡する権利を有する。将来形成住宅の売買、購入賃借契約譲渡は、文書で作成されなくてはならず、投資主が譲渡文書を確認しなければならない。
2. 契約を譲渡される当事者は、引き続き投資主の住宅の買主、購入賃借人の権利、義務を実施することができる。投資家は、契約譲渡における当事者の条件を作成する責任を負い、契約譲渡に関連するいかなる費用も例外なく受け取ることができない。
3. 住宅の売買、購入賃借契約を最後に譲渡された当事者は、土地に関する法令の規定に従って、権限を有する国家機関に土地所有権、住宅及び土地付着財産所有権証明書の発給を受ける。
4. この条に規定する契約譲渡は社会住宅の売買、購入賃借契約に適用されない。
5. 政府は、この条の詳細を規定する。

第四章 不動産サービス事業

第1節 総則

第60条 国内組織、個人、国外定住ベトナム人、外国組織、個人の不動産サービス事業の範囲

国内組織、個人、国外定住ベトナム人、外国組織、個人は、この法令の規定に従って、不動産仲介、不動産取引所、不動産諮問、不動産管理サービス事業を営む権利を有する。

第61条 不動産サービス事業契約

1. 不動産サービス事業契約の種類は：

- a) 不動産仲介サービス契約；
 - b) 不動産諮問サービス契約
 - c) 不動産管理サービス契約
2. 不動産サービス事業契約は、文書で作成されなければならない。契約の公証、確証は当事者の合意による。
 3. 契約の効力発生時点は当事者の合意により、契約内に記載される。契約が公証、確証された場合は、効力発生時点は公証、確証の時点である。当事者が合意せず、公証、確証がない場合、契約の効力発生時点は当事者が契約を締結した時点である。
 4. 不動産サービス事業契約は当事者の合意によるが、以下の内容を正しく有さなくてはならない⁵：
 - a) 当事者の名称、住所
 - b) サービスの対象及び内容
 - c) サービスの要求及び結果
 - d) サービス実施期間
 - d) サービス費用、報酬、サービス手数料
 - e) 支払の方法、期限
 - g) 当事者の権利及び義務
 - h) 紛争解決
 - i) 契約の効力発生時点

第2節 不動産仲介サービス

第62条 不動産仲介サービス事業を営む組織、個人の条件

1. 不動産仲介サービス事業を営む組織、個人は企業を設立しなくとも2人いなければならない。但し、この条2項が規定する場合を除く。
2. 個人は独立して不動産仲介サービス事業を営む権利を有するが、不動産仲介営業証明書を有し、租税に関する法令に従って租税納入登録をしなければならない。
3. 不動産仲介サービス事業を営む組織、個人は、一つの不動産事業取引において、同時に仲介者と契約当事者の一人になってはならない。

第63条 不動産仲介の内容

⁵ ~ならない（原文は phải）とあるが、この項i号で記載が求められる契約の効力発生時点が契約内で記載されない場合、当該契約は無効とならず、この条3項によって効力発生時点が定まることになる。

1. 交渉に参加し、契約に署名するため、顧客の条件に合致する相手を探す。
2. 不動産の売買、譲渡、賃貸、転貸、購入賃貸の手續に関連する業務を実施するため委任に従った代理をする。
3. 不動産の売買、譲渡、賃貸、転貸、購入賃貸の交渉、契約の署名において当事者に情報を提供し、援助する。

第 64 条 不動産仲介の報酬

1. 不動産仲介サービス事業を営む企業、個人は、顧客と第三者の間の不動産売買、譲渡、賃貸、転貸、購入賃貸取引の結果にかかわらず、顧客から仲介報酬を得ることができる。
2. 不動産仲介報酬の額は、契約内の当事者の合意によって決まり、仲介された取引の価格にかかわらない。

第 65 条 不動産仲介の手数料

1. 不動産仲介サービス事業を営む企業、個人は、顧客が不動産売買、譲渡、賃貸、転貸、購入賃貸契約に署名した時に、仲介手数料を得ることができる。
2. 不動産仲介手数料の額は、契約内の当事者の合意により決まる。

第 66 条 不動産仲介サービス事業を営む企業、個人の権利

1. この法律の規定に従って不動産仲介サービスを実施する。
2. 顧客に対して不動産に関する書類、情報の提供を求める。
3. 顧客と締結済みの契約内の合意に従って、仲介の報酬、手数料を得る。
4. 顧客と締結済みの不動産仲介サービス契約の範囲内で、不動産仲介業務を実施する不動産仲介サービス事業を営む企業、不動産仲介サービス事業を営む独立した個人を雇う。しかし仲介結果に関して顧客に対して責任を負わなくてはならない。
5. 契約内のその他の権利

第 67 条 不動産仲介サービス事業を営む企業、個人の義務

1. 顧客に対して署名済みの契約を正しく実施する。
2. 自らが仲介する不動産の書類、情報を提供し、自らが提供した書類、情報に責任を負う。
3. 不動産売買、譲渡、賃貸、転貸、購入賃貸契約の交渉、締結において当事者を援助する。
4. 法令の規定に従った報告制度を実施し、権限ある国家機関の検査、調査を受け入れる。
5. 自らの故意過失による損害を賠償する。

6. 法令の規定に従って国家に対して租税に関する義務を履行する。
7. 契約内のその他の義務

第68条 不動産仲介営業証明書

1. 個人は、以下の条件を全て満たす時に、不動産仲介営業証明書を発給される：
 - a) 十分な民事行為能力を有する；
 - b) 高校卒業以上である；
 - c) 不動産仲介に関する知識テストを通過した。
2. 不動産仲介営業証明書の使用期限は5年である。
3. 建設省大臣は、不動産仲介営業証明書の発給につき、具体的に規定する。

第3節 不動産取引所サービス

第69条 不動産取引所設立条件

1. 不動産取引所サービス事業を営む組織、個人は企業を設立しなければならない。
2. 不動産取引所サービスを営む企業は、不動産仲介営業証明書を持つ者を少なくとも2名を有さなければならない；不動産取引所管理、運営者は不動産仲介営業証明書を有さなければならない。
3. 不動産取引所は、活動規則、名称、住所、物的基盤、活動要求に応える技術を有さなければならない。

第70条 不動産取引所の活動内容

1. 不動産の売買、譲渡、賃貸、転貸、購入賃貸の取引の実施。
2. 不動産の売却、譲渡、賃貸、転貸、購入賃貸を組織する⁶；不動産に関する情報を、取引需要があって参加する当事者に紹介、掲示、公開提供する；取引条件を全て満たす不動産であることの保証文書を検査する；交換、交渉及び不動産売買、譲渡、賃貸、転貸、購入賃貸契約締結する当事者を仲介する。

第71条 不動産取引所サービス事業を営む企業の権利

1. 顧客に対して、不動産取引所で扱われる不動産のに関する書類、情報の提供を求める。

⁶ この条1項が不動産売買等の取引を実施することを規定するのに対し、この項では不動産売却等に関連する、取引以外の業務（具体的にはセミコロン以下の行為）を行うことを意味していると解することができる。

2. 事業用の条件を全て満たしていない不動産を不動産取引所で扱うことを拒否する。
3. 不動産取引所で扱われた不動産につき顧客からサービス費用を収受する。
4. 顧客に対して、顧客の故意過失による損害の賠償を求める。
5. 契約内のその他の権利

第72条 不動産取引所サービス事業を営む企業の義務

1. 取引所で扱われる不動産が取引条件を全て満たさなければならないことを保証する。
2. 不動産に関する書類、情報の十分で誠実な提供を行い、自らが提供した書類、情報に責任を負う。
3. 不動産取引所の物的基盤、技術及び活動条件を保証する。
4. 法令の規定に従った報告制度を実施し、権限を有する国家機関の検査、調査を受け入れる。
5. 法令の規定に従って国家に対する租税に関する義務を履行する。
6. 自らの故意過失による損害を賠償する。
7. 契約内のその他の義務

第73条 不動産取引所に参加する組織、個人の権利及び義務

1. 不動産取引所に参加する組織、個人は、以下の権利を有する：
 - a) 不動産取引所サービス事業を営む企業に対して、不動産に関する書類、情報の提供を求める；
 - b) 不動産売買、譲渡、賃貸、転貸、購入賃貸を行うため、不動産取引所サービス事業を営む企業との契約を締結する。
 - c) 不動産取引所サービス事業を営む企業に対して、不動産取引所の故意過失による損害の賠償を求める。
 - d) 契約内のその他の権利
2. 不動産取引所に参加する組織、個人は、以下の義務を有する：
 - a) 不動産取引所の活動規則の実施；
 - b) 不動産取引所サービス事業を営む企業へのサービス費用の支払
 - c) 自らの故意過失による損害の賠償
 - d) 契約内のその他の義務

第4節 不動産諮問、管理サービス

第74条 不動産諮問サービス

1. 不動産諮問サービス事業を営む組織，個人は企業を設立しなければならない。
2. 不動産諮問サービス事業の内容は以下からなる：
 - a) 不動産に関する法令の諮問；
 - b) 不動産事業の創業，経営投資の諮問；
 - c) 不動産財政に関する諮問；
 - d) 不動産の価格に関する諮問；
 - d) 不動産売買，譲渡，賃借，購入賃借契約に関する諮問
3. 諮問の内容，範囲，当事者の権利及び義務，不動産諮問サービス費用は契約内の当事者の合意による。
4. 不動産諮問サービス事業を営む企業は，契約内の誓約を実施し，自らの故意過失による損害を賠償する責任を負う。

第 75 条 不動産管理サービス

1. 不動産管理サービス事業を営む組織，個人は企業を設立しなければならない。共同住宅，目的混合住宅の場合は，住宅に関する法令の規定を全て満たさなければならない。
2. 不動産管理サービス事業の内容は以下からなる：
 - a) 住宅，建物所有者，土地使用者の委任に従った不動産の売却，譲渡，賃貸，転貸，購入賃貸；
 - b) 不動産の穏当な活動維持の保証をするサービスの提供実施の組織；
 - c) 不動産の維持，修繕実施の組織；
 - d) 契約に正しく従った，顧客の不動産の開発，使用の管理，監察；
 - d) 住宅，建物の所有者，土地使用者の委任に従った，顧客，国家に対する権利及び義務の実施。
3. 不動産管理の内容，期間，範囲，当事者の権利及び義務，並びに不動産管理サービス価格は当事者の契約内の合意による。
4. 不動産管理サービス事業を営む企業は契約内の誓約を実施し，自らの故意過失による損害を賠償する責任を有する。

第五章 不動産事業に関する国家管理

第 76 条 不動産事業に関する国家管理の内容

1. 不動産事業に関する法規範文書を発行し，実施を組織する。
2. 不動産市場の発展戦略，不動産プロジェクトの実施計画を作成し，発行する。
3. 不動産市場の評価指数の作成し，公表する。

4. 不動産市場に関する情報システムを作成する。
5. 不動産事業、不動産プロジェクト実施展開状況に関する法令の規定の執行の調査、検査を行う。
6. 不動産事業に関する法令の普及、教育を行う。
7. 不動産事業における不服申し立て、告発、法令違反処分を解決する。

第77条 不動産事業に関する国家管理の責任

1. 政府は、不動産事業に関して統一的な国家管理を行う。
2. 建設省は、不動産事業に関して全国的範囲で国家管理機能を実施する政府の前に責任を負い、以下の任務、権限を有する：
 - a) 不動産に関する法規範文書の、発行権限を有する機関への提出、又は権限に従った発行；
 - b) 不動産市場発展戦略の、それを発行して実施を指導する政府への提出；
 - c) 不動産事業の実施及び管理における、各省、省同格機関、省級人民委員会との協同の主宰；
 - d) 不動産仲介営業証明書発給の規定；不動産仲介の知識の養成、強化、不動産取引所の運営；不動産取引所の設立及び活動実施の詳細の規定；
 - d) 不動産市場に関する国家情報システムの作成、運用管理；全国的範囲での不動産市場の評価指標の作成、公表；
 - e) 不動産事業に関する法令の普及、教育；
 - g) 不動産事業に関する国際協力；
 - h) 不動産事業に関する法令実施の調査、検査；省級人民委員会との協同しによる、権限を有する国家機関に対しての、不動産事業プロジェクトの回収、停止、一時停止又は調整、交換、譲渡の実施を建議するための、不動産プロジェクトの検査、精査；
 - i) 権限に従った不服申し立て、告発及び違反処分の解決、又は法令の規定に従った処分権限を有する機関への提出；
 - k) 全国的範囲での不動産事業、不動産市場の状況について政府への報告。
3. 天然資源環境省は、自らの権能、任務及び権限の範囲で以下の責任を負う：
 - a) 土地使用企画、計画において、不動産市場発展のための土地基金を配置することの案内；
 - b) 土地法及びこの法律の規定に従った、不動産市場に参加できる各種の土地に関する規定の作成と案内；
 - c) 不動産事業における土地使用权、住宅及び土地付着財産所有権証明書発給の規定作成と案内。

4. 財政省は、自らの職能、任務、権限の範囲で、権限を有する国家機関に対して不動産事業における租税及びその他の財政義務に関する政策の発行を提案する責任を有する。
5. ベトナム国家銀行は、自らの職能、任務、権限の範囲で、不動産事業取引における支払、不動産を抵当とする借入、将来形成住宅の売却、購入賃貸における保証を案内する責任を有する。
6. 各省、省同格機関は、自らの職能、任務、権限の範囲で、不動産事業の領域において、建設省と管理、検査、調査実施について協同する責任を有する。

第78条 省、中央直轄市の人民委員会の責任

1. 地方における不動産事業に対する国家管理機能を実施する。
2. 地方の土地使用企画、計画において、不動産プロジェクト発展のための土地基金を配置する。
3. 不動産プロジェクトを実施する計画の発行、公開及び展開を行う。
4. 地方における不動産仲介営業、不動産取引所の活動及びその他の不動産サービスを管理する。
5. 地方における、不動産市場に関する情報システムの構築、不動産市場評価指標の作成及び公表を行う。
6. 地方における不動産事業に関する法令の普及、教育を行う。
7. 不動産事業に関する国際協力を行う。
8. 地方における不動産事業に関して、権限に従って、不服申し立て、告発を調査、検査、解決し、法令違反処分をする；地方において、不動産プロジェクトの回収、停止、一時停止又は調整、交換、譲渡のため、不動産事業プロジェクトの検査、精査を行う。
9. 建設省に対して、地方における不動産市場の状況に関して報告する。

第79条 違反処分

1. 不動産事業を営むなかで法令違反行為をした組織、個人は、違反の性質、程度に応じて⁷、規律処分、行政罰を受け、又は刑事責任を追及され、損害がある場合は、法令の規定に従って損害賠償しなければならない。
2. 不動産プロジェクト回収処分は：
 - a) 違反したプロジェクト投資主が、建設、企画、建築の投資に関する法令の規定に違反し、権限を有する国家機関の要求に従った克服解決方法がない場合、及び土地に関する法令の規定に従って土地を回収される場合に、

⁷ 原文は tuy であるが、 tủy の誤記と思われる。

プロジェクト投資の決定権限を有する機関が、引き続き実施をする他の投資主に引き渡すためにプロジェクト回収を決定する。但し、プロジェクトに、この法律の第2節の規定に従って譲渡を受けることのできる投資主がいる場合を除く；

- b) プロジェクトを回収される投資主は、プロジェクトに存在する、顧客及びプロジェクトと関連を有する当事者の権益、義務の保証を解決する責任を負う。
- c) プロジェクト回収を決定する機関は、プロジェクトを回収される投資主に対して、プロジェクトに存在する問題を解決する要求；引き続きプロジェクトを実施するために、通知及びプロジェクトを引き渡す新しい投資主選択の組織、を行う責任を有する。
- d) プロジェクトを回収された投資主は、回収された日から2年間は、新しい不動産事業プロジェクトの投資主になることができない。

第六章 施行条項

第80条 転換条項

1. 不動産事業を営む企業で、活動中だが、まだこの法律の規定に従った条件に合致しないものは、この法律が施行効力を有した日から1年以内に各条件を全て満たすように補充をしなければならない。
2. 不動産事業投資プロジェクトで、この法律が施行効力を有する前に、権限を有する国家機関から既に投資決定を得ているもの、土地を交付、賃貸されているもの、プロジェクト譲渡許可文書を得ているもの、又は譲渡、売却、賃貸、購入賃貸契約に署名済みのものは、この法律の規定に従った手続を再度行う必要はない。
3. この法律が施行効力を有する前に発給済みの不動産仲介証明書⁸は、この法律が施行効力を有した日から5年間、法的価値を有する；上記期限経過後は、不動産仲介証明書を発給された者はこの法律の規定に従った条件を全て満たさなければならない。
4. この法律が施行効力を有する前に発給済みの不動産定価証明書は、この法律が施行効力を有した日から5年間、法的価値を有する；上記期限経過後は、不動産定価証明書を発給された者は、価格に関する法律の規定に従った価格決定審査員に関する条件を全て満たさなければならない。

第81条 施行効力

この法律は、2015年7月1日より、施行効力を有する。

⁸ 原文に営業を意味する hành nghề がなく、誤記の可能性がある。

番号 63/2006/QH11 の不動産事業法は、この法律が施行効力を有した日から施行効力を失う。

第 82 条 詳細規定

政府、権限を有する機関は、法律の条項の詳細を規定する。

この法律は、2014年11月25日、ベトナム社会主義共和国第13期国会の第8会期において採択された。

国会議長

署名：グエン・シン・フン