

不動産事業法の条項の施行詳細を規定する議定

目次

第一章 総則	2
第1条 調整範囲	2
第2条 適用対象	2
第二章 具体的規定	2
第1節 不動産事業を営む組織、個人の条件	2
第3条 不動産事業を営む組織、個人の条件	2
第4条 不動産事業を営む企業の法定資本額確定根拠	3
第5条 不動産事業法10条2項に規定する不動産売却、譲渡、賃貸、購入 賃貸を行う、組織、世帯、個人	3
第2節 不動産事業における標準契約書の種類	3
第6条 不動産事業における標準契約書の種類	3
第7条 不動産事業における各種標準契約書の適用	4
第3節 既存住宅、建物の購入賃貸借契約の譲渡	4
第8条 既存住宅、建物の購入賃貸借契約の譲渡の条件	4
第9条 既存住宅、建物の購入賃貸借契約譲渡の手順、手続	5
第4節 将来形成住宅の売買、購入賃貸借契約の譲渡	6
第10条 将来形成住宅の売買、購入賃貸借契約の譲渡条件	6
第11条 将来形成住宅の売買、購入賃貸借契約譲渡の手順、手続	7
第5節 不動産プロジェクトの全部又は一部譲渡の手順、手続	7
第12条 省級人民委員会、県級人民委員会の投資決定（投資方針決定、 投資決定、投資承認文書）によるプロジェクト全部又は一部の譲渡 の手順、手続	7
第13条 政府首相の投資決定（投資方針決定、投資決定、投資承認文 書）によるプロジェクト全部又は一部の譲渡の手順、手続	9
第14条 プロジェクト全部又は一部譲渡書類に関する審査及び意見収集	10
第三章 施行条項	10
第15条 施行効力	10
第16条 転換処理	10
第17条 施行責任	11
別表	11

政府
番号：76/2015/NĐ-CP

ベトナム社会主義共和国
独立 - 自由 - 幸福
ハノイ，2015年9月10日

不動産事業法¹の条項の施行詳細を規定する議定

2001年12月25日政府組織法に基づき；
2014年11月25日不動産事業法に基づき；
建設省大臣の提議に従って，
政府は不動産事業法の条項の施行詳細を規定する議定を制定する。

第一章 総則

第1条 調整範囲

この議定は，不動産事業を営む組織，個人の条件；不動産事業における標準契約の種類；既存の住宅，建物購入賃貸契約の譲渡；将来形成住宅の売買，購入賃貸契約譲渡；不動産プロジェクトの全部又は一部譲渡手続，に関する内容からなる不動産事業法の規定の詳細を規定する。

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，世帯，個人

第二章 具体的規定

第1節 不動産事業を営む組織，個人の条件

第3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，企業に関する法令の規定に従って企業を，又は合作社に関する法令の規定に従って合作社を設立しなければならない（以下，企業と総称する），200億ドンを下回らない法定資本を有さなければならない。但し，以下の場合を除く：
 - a) この議定5条に規定する，小規模不動産の売却，譲渡，賃貸，購入賃貸を，常時でなく，行う組織，世帯，個人
 - b) 不動産事業法第4章に規定する不動産サービス事業を営む組織，個人

¹ 本稿は2016年6月22日付けの仮訳である。

2. この条1項に規定する法定資本を有する不動産事業を営む企業は、法定資本の誠実性、正確性に関して責任を負わなくてはならない。

第4条 不動産事業を営む企業の法定資本額確定根拠

この議定3条に規定する法定資本額は、企業に関する法令、合作社に関する法令に従った企業、合作社の定款資本に基づいて確定される。企業、合作社は法定資本額確認登録手続を行う必要はない。

第5条 不動産事業法10条2項に規定する不動産売却、譲渡、賃貸、購入賃貸を行う、組織、世帯、個人

以下の、不動産事業法10条2項に規定する不動産売却、譲渡、賃貸、購入賃貸を行う組織、世帯、個人は、不動産事業を営む企業を設立する必要はない。

1. 不動産を売却、譲渡、賃貸、購入賃貸を行う組織、世帯、個人で事業用の不動産プロジェクト投資によらないもの、及び不動産を売却、譲渡、賃貸、購入賃貸を行う組織、世帯、個人で事業用の不動産プロジェクトによるが、プロジェクトが200億ドン未満（土地使用料を計算しない）の総投資額であるもの
2. 破産、清算、分割による土地使用権の譲渡、住宅、建物の売却を行う組織
3. 負債回収のための保証、担保になっている土地使用権譲渡、不動産プロジェクト譲渡、住宅、土地の売却をする信用組織、外国の銀行の支店、各信用組織の財産管理会社（AMC）、ベトナムの信用組織の財産管理会社（VAMC）及びその他の組織、個人
4. 紛争、不服申し立て、告発の処理の際に、裁判所、権限を有する国家機関の決定に従った財産処理をするため、土地使用権譲渡、住宅、建物の売却をする組織、個人
5. 売却、賃貸、購入賃貸のために住宅建設投資を行うが、住宅に関する法令の規定に従った企業を設立する必要がない組織、世帯、個人
6. 権限を有する国家機関から許可を得た時に、公共財産に関する法令の規定に従って国家所有に属する土地使用権を譲渡し、住宅、建物を売却する機関、組織
7. 自らの所有する不動産の売却、譲渡、賃貸、購入賃貸をする組織、世帯、個人

第2節 不動産事業における標準契約書の種類

第6条 不動産事業における標準契約書の種類

不動産事業における標準契約書の種類は、この議定に添付されて発行され、以下からなる。

1. この議定に添付されて発行される附属書類の番号 01 が規定する標準に従った既存、将来形成の、住宅、建物の売買契約書
2. この議定に添付されて発行される附属書類の番号 02 が規定する標準に従った既存、将来形成の、住宅、建物の賃貸契約書
3. この議定に添付されて発行される附属書類の番号 03 が規定する標準に従った既存、将来形成の、住宅、建物の購入賃貸契約書
4. この議定に添付されて発行される附属書類の番号 04a 及び 04b が規定する標準に従った土地使用権譲渡、賃貸、転貸契約書
5. この議定に添付されて発行される附属書類の番号 05 が規定する標準に従った不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡契約書

第7条 不動産事業における各種標準契約書の適用

1. この議定に添付されて発行される標準契約書は、契約の協議、締結の過程で当事者が参考にするためのものである。
2. 当事者は、標準契約書の各条項の修正、補充を合意できるが、当事者が締結した契約は不動産事業法 18 条、47 条及び 53 条で規定された内容を全て有することを保証しなければならない。契約の具体的内容は当事者の合意によるが、法令の規定に反することはできない。

第3節 既存住宅、建物の購入賃貸契約の譲渡

第8条 既存住宅、建物の購入賃貸契約の譲渡の条件

1. 不動産事業法第二章第4節の規定に従った既存住宅、建物の購入賃借人は、土地使用権、住宅及び土地付着財産所有権証明書（以後、証明書と総称する）の購入賃借人に対する発給提議書がまだ権限を有する国家機関に提出されていない時、その住宅、建物の購入賃貸契約を他の組織、個人に対して譲渡する権利を有する。
2. 住宅、建物の購入賃貸契約を譲渡される組織、個人は、証明書発給のための証明書発給提議書がまだ権限を有する国家機関に提出されていない時に、引き続き、住宅、建物の購入賃貸契約を他の組織、個人に対して譲渡する権利を有する。
3. 住宅、建物の購入賃貸契約の譲渡は、購入賃貸人と締結済みの住宅、建物の購入賃貸契約全部を譲渡するものでなくてはならない。住宅の場合は、住宅一棟ずつ、又は一部屋ずつ、購入賃貸契約譲渡を実施する；多数の住宅、

部屋についての購入賃借契約である場合は、その契約における全ての住宅、部屋を譲渡しなければならない。

第9条 既存住宅、建物の購入賃借契約譲渡の手順、手続

住宅、建物の購入賃借契約譲渡は、文書が作成されなければならない；この条2項の規定に従った譲渡文書の公証又は確証を実施しなければならない；租税の納入；譲渡文書に関する譲渡文書の確認及び土地所有権、住宅及び土地付着財産所有権証明書の発給は、具体的には以下のとおりである：

1. 契約譲渡をする者、譲渡される者は、この議定に添付されて発行される番号06の標準契約書に従って契約譲渡文書の草案を作る、又は当時者の提議に従って公証人が草案を作る。当事者双方が締結した契約譲渡文書は4部作成され、この条2項の規定に従って公証又は確証される（1部は購入賃貸人が保管する；1部は租税機関が保管する；1部は契約譲渡をする者が保管する；1部は契約譲渡される者が保管する）。
2. 契約譲渡文書の公証、確証は以下の規定に従って実施される：
 - a) 契約を譲渡する者が不動産事業を営む機能を有さない世帯、個人、組織の場合、契約譲渡文書は公証又は確証されなくてはならない。公証又は確証される書類は以下の文書である：
 - 最初に購入賃貸人と締結した住宅、建物購入賃借契約書及び2回以上譲渡する場合はその直前の譲渡の契約譲渡文書²（原本）
 - 譲渡する者が個人の場合、人民証明書、国民身分カード³又はパスポート；譲渡する者が組織の場合、その組織の設立決定又は設立登録書（確証された写し又は写し及び参照するための原本の提出）
 - 公証、確証に関する法令の規定に従ったその他の各文書
 - b) 契約を譲渡する者が不動産事業を営む機能を有する企業の場合、契約譲渡文書の公証又は確証は、当事者の合意による。公証、確証の合意がある場合は、公証又は確証はこの項a号の規定に従って実施される。
 - c) 公証営業組織、確証機関は、公証、確証に関する法令が規定する期限に従って契約譲渡文書を公証、確証する責任を有する。
3. 住宅、建物の購入賃借契約の当事者は、法令の規定に従った契約譲渡の租税、費用、手数料を納入する責任を有する。
4. 購入賃貸人による契約譲渡文書の確認は以下のように実施される：
 - a) 当事者は以下の文書を購入賃貸人に提出する責任を有する：

² 具体的には、全部で3回譲渡したことになる場合は2回目の、4回譲渡したことになる場合は3回目の譲渡についての契約譲渡文書を意味する。

³ 原文は *thẻ căn cước*

- 購入賃貸人と当初に締結した住宅、建物購入賃借契約書（原本）；
 - 公証又は確証された契約譲渡文書；公証，確証がない場合で，2回以上譲渡する場合は，その直前の譲渡の契約譲渡文書の原本を添付しなければならない；
 - 租税納入領収書又は租税に関する法令の規定に従った租税免除書類（原本）
 - 譲渡される者が個人の場合，人民証明書，国民身分カード又はパスポート；譲渡される者が組織の場合，その組織の設立決定又は設立登録書類を添付しなければならない（公証された写し又は写し及び参照のための原本の提出）
- b) 購入賃貸人は，契約譲渡書類の受領日から最大で5営業日以内に，譲渡書類を確認して，提出者に提出書類を返還する責任を有する。その提出書類には確認済の契約譲渡書文書が2部含まれ（1部は契約譲渡者に返還され，1部は契約譲渡受領者に返還される），その契約譲渡に関係するいかなる費用も収受できないことに例外はない。購入賃貸人は，この項 a 号が規定する契約譲渡書類（写し）1式，その中で契約譲渡文書原本1部を含む⁴，を保有する責任を有する。
5. 契約譲渡文書が購入賃貸人に確認された時から，購入賃貸人と契約済みの購入賃貸契約に従って，契約譲渡受領者は引き続き住宅，建物の購入賃借人の購入賃貸人に対する権利，義務を実施することができる。
6. 2回以上契約譲渡が行われる場合も，初回の契約譲渡と同様に譲渡を実施しなければならない。
7. 最後の住宅，建物購入賃借契約受領者も，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から土地使用权，住宅及び土地付着財産所有権証明書を発給される。
8. 土地使用权，住宅及び土地付着財産所有権証明書発給手続を行う際，土地に関する法令が規定する書類以外に，証明書発給を提議した者は以下の書類を証明書発給権限のある機関に追加提出しなければならない。
- a) 購入賃貸人と最初に締結した住宅，建物購入賃借契約書（原本）
 - b) 購入賃貸人に確認されている最後の契約譲渡文書（原本）

第4節 将来形成住宅の売買，購入賃借契約の譲渡

第10条 将来形成住宅の売買，購入賃借契約の譲渡条件

⁴ 契約譲渡文書は原本でなくてはならないが，それ以外の書類は写しでよい，という意味であると思われる。

1. 住宅をまだ引き渡されていない、又は既に住宅を引き渡された買主、購入賃借人は、土地使用権、住宅及び買主、購入賃借人に対する土地付着財産所有権証明書発給提議文書がまだ権限を有する国家機関に提出されていない時は、将来形成住宅の売買、購入賃借契約をその他の組織、個人に譲渡する権利を有する。
2. 契約を譲渡される組織、個人は、証明書発給書類が権限を有する国家機関に対してまだ提出されていない時は、売買、購入賃借契約をその他の組織、個人に引き続き譲渡する権利を有する。
3. 将来形成住宅の売買、購入賃借契約の譲渡は、住宅一棟ずつ又は一部屋ずつ契約を譲渡しなければならない；住宅複数棟、複数の部屋を売買、購入賃借する場合は、その住宅、部屋の数全部を譲渡しなければならない。

第 11 条 将来形成住宅の売買、購入賃借契約譲渡の手順、手続

1. 将来形成住宅の売買契約譲渡の手順、手続は、住宅に関する法令の規定に従って実施する。
2. 将来形成住宅の購入賃借契約譲渡の手順、手続は、この議定 9 条の規定に従って実施する。将来形成住宅の購入賃借契約譲渡文書は、この議定に添付されて発行される別表の標準書式番号 7 に従う。
3. 将来形成住宅の購入賃借契約を最後に譲渡された者は、土地に関する法令に従って、権限を有する国家機関から土地使用権、住宅及び土地付着財産所有権証明書を発給される。
4. 土地使用権、住宅及び土地付着財産証明書発給手続を行う際、土地に関する法令が規定する書類以外に、証明書類発給を提議する者は、以下の書類を証明書発給権限のある機関に追加提出しなければならない：
 - a) 購入賃借人と最初に締結した将来形成住宅購入賃借契約書（原本）
 - b) 購入賃借人に確認されている最後の契約譲渡文書（原本）

第 5 節 不動産プロジェクトの全部又は一部譲渡の手順、手続

第 12 条 省級人民委員会、県級人民委員会の投資決定（投資方針決定、投資決定、投資承認文書）によるプロジェクト全部又は一部の譲渡の手順、手続

経営投資継続のため、その他投資主に対する、省級人民委員会、県級人民委員会の投資決定によるプロジェクト全部又は一部の譲渡の手順、手続は、以下のように実施する：

1. 譲渡する投資主は、プロジェクト全部又は一部譲渡の提議書類1式を、プロジェクトが所在する場所の省級人民委員会又は省級人民委員会から以下のような具体的に委任を受けた機関に送付する。
 - a) 新都市区域プロジェクト、住宅開発プロジェクトについては、建設局
 - b) その他の各種の不動産プロジェクトについては、省級人民委員会が規定したその専門分野を管理する局
2. プロジェクト全部又は一部の譲渡提議書類は以下からなる：
 - a) この議定に添付されて発行される別表が規定する標準書式番号8a及び8bに従った、譲渡する投資主のプロジェクト全部又は一部の譲渡許可を求める提議書；
 - b) 譲渡を提議するプロジェクト全部又は一部の書類は以下からなる：
 - 権限を有する投資許可文書又は投資承認文書（確証された写し）
 - プロジェクト決裁決定、500分の1縮尺の詳細企画又は総合敷地企画（確証された写し）
 - 譲渡提議のためのプロジェクト全部又は一部の土地使用権証明書（確証された写し）
 - c) この議定に添付されて発行される別表に規定される標準書式番号9a及び9bに従った、譲渡時点までの譲渡する投資主のプロジェクト実施過程報告書
 - d) 譲渡される投資主の書類は以下からなる：
 - この議定に添付されて発行される別表に規定される標準書式番号10a及び10bに従った、プロジェクト全部又は一部の譲渡受領の提議書
 - 不動産事業分野、業種の記載がある経営登録証明書又はこの議定3条の規定に合致する定款資本の記載がある企業登記証明書（確証された写し）、但し、外国投資家が投資に関する法令の規定に従った経済組織をまだ設立していない場合を除く。
 - 投資、土地に関する法令の規定に従ったプロジェクトを実施するための自らが所有する資本が記載される証明文書。投資、土地に関する法令の規定に従った自らの所有する資本を記載する証明文書がまだない場合、最も近接した時点（譲渡された年又は譲渡されたの直前の年）における、現在活動している企業の所有者の資本の程度に関する独立した監査組織の確認文書又は監査済みの財政報告書；新たに設立された企業について、資本がベトナム内外の金銭である場合は、その企業がある場所の商業銀行に開設した口座に企業が送付した金銭が十分であるかに関して確認されなければならない、資本が財産⁵である場合は、企業の財産の価値決定、価値審査の

⁵ 金銭以外の財産を意味している。

結果に関して、ベトナムにおける活動の現在の価値決定又は価値審査機能を有する組織の証書を有さなければならない。

3. 適式な書類全てを受領した日から30日以内に、この条1項に規定する統括機関は、計画投資局、財政局、天然資源環境局、建設局、租税局及びその専門分野を管理する局、この議定14条の規定に従って参加する組織の意見を収集し、譲渡許可決定を発行署名する省級人民委員会に報告する。譲渡許可条件を全て見たさない場合は、省級人民委員会又は省級人民委員会から委任された専門機関は、譲渡する投資主が理由を明らかにするように、文書で通知しなければならない。
4. 権限を有する国家機関のプロジェクト全部又は一部の譲渡許可決定（この議定に添付されて発行される別表に規定される標準書式番号11に従う）を得た日から30日以内に、各当事者は譲渡契約締結を完成させ、プロジェクト全部又は一部を引き渡さなければならない。譲渡された投資主は、引き渡しを受けた後、プロジェクト全部又は一部を引き続き展開する責任を有する。譲渡した投資主は、譲渡される投資主にプロジェクトに関する書類の全部又は一部を引き渡し、書類一覧に引き渡し記録を添付する責任を有する。
引き渡し手続を行う前に、譲渡する投資主は、その15日前に、プロジェクト全部又は一部の譲渡、顧客の権益及び関連を有する当事者に関して、文書による顧客全員への通知及びマスメディアによる通知（地方で発行されている新聞又は地方若しくは中央の放送局及び統括機関のウェブサイト（もしあれば）で少なくとも3回連続⁶）を行わなければならない。顧客又は関連を有する者が、譲渡されるプロジェクトの全部又は一部に関連する自らの権益に関して意見を有する場合は、譲渡する投資主は譲渡契約締結の前に、法令の規定に従って解決する責任を有する。
5. 譲渡が許可されるプロジェクト全部又は一部の土地所有権譲渡は、土地に関する法令の規定に従って実施される。

第13条 政府首相の投資決定（投資方針決定、投資決定、投資承認文書）によるプロジェクト全部又は一部の譲渡の手順、手続

政府首相の、引き続き経営投資を行うその他の投資主に対する投資決定によるプロジェクト全部又は一部の譲渡の手順、手続は以下のように実施される：

1. 譲渡する投資主は、この議定12条2項の規定に従ったプロジェクト全部又は一部の譲渡提議書類1式をプロジェクトがある場所の省級人民委員会に送付する。

⁶ 3日連続の意味であるとの推測が可能であるが、文言上は明確でない。なお、原文には、閉じ括弧) の記載がない。

2. 省級人民委員会は、決定をする政府首相に報告するため、適式な書類全てを受領した日から45日以内に、この議定14条の規定に従って、建設省、計画投資省、財政省、天然資源環境省、その専門分野を管理する省に対して意見を収集するためにその書類を送付し、審査を行う責任を有する。
3. 政府首相の投資決定による不動産プロジェクトの全部又は一部譲渡におけるその他の内容は、この議定12条が規定する手順、手続に従って実施する。

第14条 プロジェクト全部又は一部譲渡書類に関する審査及び意見収集

1. 不動産プロジェクトの全部又は一部譲渡の提議書類に関する審査及び意見収集の内容は以下からなる：
 - a) この議定12条2項の規定に従ったプロジェクト投資主のプロジェクト全部又は一部譲渡の提議書類に関して
 - b) 不動産事業法49条1項の規定に従った、譲渡されるプロジェクト全部、一部の条件に関して
 - c) 不動産事業法49条2項の規定に従った、プロジェクトを譲渡する投資主の条件に関して
 - d) 不動産事業法49条3項及び土地に関する法令の規定に従った、譲渡される投資主の条件に関して
2. この議定12条1項が規定する審査起点機関並びに12条3項及び13条2項が規定する不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡提議書類に関して意見収集をする責任を有する機関は、この条1項が規定する内容につき意見を持たなければならない、その中で譲渡条件を満たしたプロジェクト全部、一部に関して意見を明確に提起しなければならない。まだ譲渡条件を全て満たさない場合は、資主が理由を明確に知ることができるように審査機関が回答するため理由を明確に提起しなければならない。

第三章 施行条項

第15条 施行効力

1. この議定は、2015年11月1日から施行効力を有する。
2. この議定は、2007年10月15日、番号153/2007/NĐ-CPの2006年不動産事業法の詳細規定及び施行案内をする議定にとって代わる。

第16条 転換処理

1. 不動産事業を営み、現在活動中であるが、この議定の規定に従った法定資本に関する条件をまだ全て満たさない企業は、引き続き活動することができるが、不動産事業を続ける場合は2015年7月1日から1年以内に、この議定の規定に従った法定資本に関する条件を全て補充しなければならない。

2. 2015年7月1日より前に、権限を有する国家機関から投資決定を得ている、土地を交付されている、土地を賃貸されている、プロジェクト譲渡許可文書を得ている、及び不動産の譲渡、売却、賃貸、購入賃貸の契約を締結済みである、不動産事業投資プロジェクトは、番号 66/2014/QH13 の不動産事業法の規定に従った手続を再び行う必要はない。
3. この議定が施行効力を有する前に締結された不動産の売買、譲渡、賃貸、購入賃貸、プロジェクト譲渡の契約、契約の譲渡文書は、引き続き実施されるが、この議定の標準書式の契約書及び手順、手続に従って、再締結する必要はない。

第17条 施行責任

各大臣、省同格機関の長、政府に属する機関の長、省、中央直轄市の人民委員会の委員長及び不動産事業を営む企業、関連を有する組織、個人はこの議定の施行に責任を負う。

政府首相

署名：グエン・タン・ズン

別表

(政府の2015年9月10日番号 76/2015/ND-CP の議定に添付して発行する)

No.	内容
標準書式番号 1	既存（又は将来形成）住宅、建物売買契約書
標準書式番号 2	既存（又は将来形成）住宅、建物賃貸契約書
標準書式番号 3	既存（又は将来形成）住宅、建物購入賃貸契約書
標準書式番号 4a	土地権利譲渡契約書
標準書式番号 4b	土地権利賃貸（転貸）契約書
標準書式番号 5	プロジェクト全部（又はプロジェクトの一部）譲渡契約書
標準書式番号 6	既存住宅、建物購入賃貸契約譲渡文書
標準書式番号 7	将来形成住宅購入賃貸契約譲渡文書
標準書式番号 8a	プロジェクト全部譲渡許可提議書
標準書式番号 8b	プロジェクト一部譲渡許可提議書
標準書式番号 9a	プロジェクト実施過程報告書
標準書式番号 9b	譲渡するプロジェクトの全部又は一部の実施過程報告書
標準書式番号 10a	プロジェクト全部の譲渡受領提議書
標準書式番号 10b	プロジェクトの一部の譲渡受領提議書
標準書式番号 11	プロジェクト全部（又はプロジェクト一部）の譲渡承認に関する決定書

※以下、上記記載の標準書式が詳細に記載されているが、和訳は省略する。