

本法令日本語訳集は、JICA 技術協力専門家等が業務上作成した成果物を、日本の企業・個人の皆様がベトナムの法令を理解するための参考資料として公開するものです。法律上の問題に関しては法令のベトナム語原文を参照してください。JICA は、本法令日本語訳集の内容の正確性について保証せず、利用者が本法令日本語訳を利用したことから生じる損害に関し、いかなる責任も負いかねます。

仮和訳者 国際協力専門員 弁護士 塚原 正典

ベトナム法令

2023 年不動産事業法（番号 29/2023/QH15）

※不動産事業法等を修正・補充する法律（43/2024/QH15）による修正を反映した。

目次

第一章 総則	6
第 1 条 調整範囲	6
第 2 条 適用対象	7
第 3 条 用語の解釈	7
第 4 条 不動産事業の原則	9
第 5 条 事業の対象となる不動産，不動産プロジェクトの種類	9
第 6 条 事業の対象となる不動産，不動産プロジェクトに関する情報公開	10
第 7 条 不動産事業投資に対する国家の政策	11
第 8 条 不動産取引における厳禁行為	12
第 9 条 不動産事業の際の組織，個人に対する条件	13
第 10 条 住宅，建設施設及び不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地権利事業，国内の組織・個人，国外に定住するベトナム人，外国投資資本を有する経済組織の不動産プロジェクトの譲渡の形式，範囲	14
第 11 条 不動産プロジェクトに対する要請	15
第二章 既存の住宅，建設施設の事業	15
第 12 条 事業の対象となる既存の住宅，建設施設	15
第 13 条 既存の住宅，建設施設の事業の原則	15
第 14 条 事業の対象となる既存の住宅，建設施設の条件	16
第 15 条 不動産事業企業の既存の住宅，建設施設の購入，賃借，購入賃借の対象	18
第 16 条 既存の住宅，建設施設の事業取引の実施	18
第 17 条 不動産プロジェクト投資主の責任	19
第 18 条 既存の住宅，建設施設の売主，賃貸人，購入賃貸人の権利	20
第 19 条 既存の住宅，建設施設の売主，賃貸人，購入賃貸人の義務	21
第 20 条 既存の住宅，建設施設の買主，賃借人，購入賃借人の権利	23
第 21 条 既存の住宅，建設施設の買主，賃借人，購入賃借人の義務	25
第三章 将来形成の住宅，建設施設の事業	26
第 22 条 事業の対象となる将来形成の住宅，建設施設	26
第 23 条 将来形成の住宅，建設施設の事業の原則	26

第 24 条	事業の対象となる将来形成の住宅，建設施設の条件	28
第 25 条	将来形成の住宅，建設施設の売買，購入賃借における精算.....	29
第 26 条	将来形成の住宅の売却，購入賃貸における保証.....	30
第 27 条	将来形成の住宅，建設施設の引き渡し	31
第四章	不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有して いる土地権利事業.....	32
第 1 節	総則.....	32
第 28 条	不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に 有している土地権利事業の形式	32
第 29 条	不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に 有している土地権利事業における要請	33
第 30 条	不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に 既に有している土地権利の譲渡，賃貸，転貸における各当事者の 義務	33
第 2 節	不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有し ている土地権利の自ら住宅を建設する個人への譲渡.....	34
第 31 条	土地権利が自ら住宅を建設する個人に譲渡される不動産プロ ジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地 についての条件	34
第 32 条	不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に 有している土地権利を自ら住宅を建設する個人に譲渡する者につ いての要請.....	36
第 33 条	自ら住宅を建設する個人に対する不動産プロジェクトにおける 技術インフラストラクチャを既に有している土地権利の譲渡を行 った者の権利，義務	36
第 34 条	自ら住宅を建設する個人に対する不動産プロジェクトにおける 技術インフラストラクチャを既に有している土地権利の譲渡を受 けた者の権利，義務	36
第 3 節	不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有し ている土地権利の組織への譲渡，賃貸，転貸	37
第 35 条	組織に対して土地権利の譲渡，賃貸，転貸をする不動産プロ ジェクトにおける技術インフラストラクチャを有する土地について の条件.....	37
第 36 条	組織に対する不動産プロジェクトにおける技術インフラストラ クチャを既に有している土地権利の譲渡，賃貸，転貸をする者 についての要請.....	37

第 37 条 組織に対する不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権の譲渡, 賃貸, 転貸をする者の権利, 義務.....	37
第 38 条 組織に対する不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権の譲渡, 賃貸, 転貸を受けた者の権利, 義務.....	38
第五章 不動産プロジェクトの譲渡.....	38
第 39 条 不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡の原則.....	38
第 40 条 不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡条件.....	39
第 41 条 不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡許可権限.....	40
第 42 条 不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡の手続.....	40
第 43 条 不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡における各当事者の権利, 義務.....	41
第六章 不動産事業契約.....	42
第 1 節 各種の不動産事業契約, 不動産事業契約の使用.....	42
第 44 条 不動産事業契約.....	42
第 45 条 不動産事業における契約の使用.....	44
第 46 条 不動産事業における契約の主要な内容.....	44
第 47 条 不動産事業における取引価格.....	46
第 48 条 不動産事業における精算.....	46
第 2 節 不動産事業契約の譲渡.....	46
第 49 条 住宅, 建設施設の売買, 購入賃貸契約の譲渡.....	46
第 50 条 不動産事業契約譲渡の条件.....	46
第 51 条 不動産事業契約譲渡を実施する各当事者の権利, 義務.....	47
第 52 条 不動産事業契約譲渡の手順, 手続, 書類.....	48
第七章 不動産サービス事業及び不動産サービス事業における職業の育成, 強化, 証書の発給.....	48
第 1 節 不動産取引所.....	48
第 53 条 不動産取引所の組織及び活動の原則.....	48
第 54 条 不動産取引所の設立及び活動の登記.....	48
第 55 条 不動産取引所の活動条件.....	48
第 56 条 不動産取引所の活動内容.....	49
第 57 条 不動産取引所の権利.....	49
第 58 条 不動産取引所の義務.....	50
第 59 条 不動産取引所における不動産取引に参加する組織, 個人の権利, 義務.....	50

第 60 条	不動産取引所の活動の管理	50
第 2 節	不動産仲介	51
第 61 条	不動産仲介サービス事業を行う組織，個人の条件	51
第 62 条	不動産仲介の内容	51
第 63 条	不動産仲介の報酬，手数料	51
第 64 条	不動産仲介サービス事業企業，不動産仲介職業を行う個人の権利	52
第 65 条	不動産仲介サービス事業企業，不動産仲介職業を行う個人の義務	52
第 3 節	不動産の諮問，管理	53
第 66 条	不動産の諮問，管理のサービス事業の原則，範囲	53
第 67 条	不動産諮問サービス，管理サービス事業を行う組織，個人の条件	53
第 68 条	不動産諮問サービス，管理サービス事業における各当事者，不動産管理サービスに関連する各当事者の権利，義務	53
第 4 節	不動産仲介職業，不動産取引所の運営の見識の訓練，強化；不動産仲介職業証書の発給	54
第 69 条	不動産仲介職業，不動産取引所の運営の見識の訓練，強化を行う施設に対する要請	54
第 70 条	不動産仲介職業の試験及び証書	54
第八章	住宅及び不動産市場に関する情報システム，データベースの構築及び管理	55
第 71 条	住宅及び不動産市場に関する情報システム	55
第 72 条	情報技術インフラストラクチャ及び住宅及び不動産市場に関する情報の管理，運営，開発に資するソフトウェア	55
第 73 条	住宅及び不動産市場に関するデータベース	55
第 74 条	住宅及び不動産市場に関する情報システムの構築，管理，運営	56
第 75 条	住宅及び不動産市場に関する情報システムの開発	57
第 76 条	住宅及び不動産市場に関する情報システムの構築，管理，運営及び開発の経費	57
第九章	不動産事業に関する国家管理	58
第 1 節	不動産市場の調整	58
第 77 条	不動産市場の調整の原則	58
第 78 条	不動産市場の調整の実施方法	58
第 79 条	不動産市場の調整の実施権限	59

第2節 不動産事業に関する国家管理の内容, 責任	59
第80条 不動産事業に関する国家管理の内容	59
第81条 不動産事業に関する国家管理の責任	59
第十章 施行条項.....	61
第82条 施行効力	61
第83条 経過規定	61

国会
法律 番号：29/2023/QH15

ベトナム社会主義共和国
独立－自由－幸福
2023年11月28日

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発行する。

第一章 総則

第1条 調整範囲

- この法律は、不動産事業、不動産事業における組織、個人の権利及び義務及び不動産に関する国家管理を規定する。
- この法律は以下の場合を調整しない。
 - 法令の規定に従った、破産、解散、消滅分割²、存続分割³による住宅・建設施設の販売、建築、土地所有権の譲渡；消滅分割、存続分割、新設合併⁴、吸収合併⁵による住宅・建設施設所有権、土地所有権の移転；を組織する個人、組織。
 - 公共財産の管理、使用に関する法令の規定に従った公共財産である不動産の売却、譲渡、賃貸をする機関、組織、単位。
 - 裁判所の判決、決定、商事仲裁の仲裁判断、決定又は紛争解決の際に権限を有する国家機関の決定に従って住宅、建設施設の売却、土地所有権の譲渡を行う組織、個人。
 - 投資主が不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地所有権事業を行う場合に属さない土地所有権を譲渡、賃貸、転貸する組織、個人。

¹ 本稿は2024年9月23日の時点での仮和訳である。不動産事業法等を修正、補充する法律(43/2024/QH15)による修正を反映し、修正部分に下線を付した。目的はあくまで情報提供の範囲にとどまり、個別の事案への適用を予定していない。個別事案への適用により生じたいかなる損害について、仮和訳者及びその所属する組織はいっさいの責任を負わない。

² 「消滅分割」の原文は chia である。

³ 「存続分割」の原文は tách である。

⁴ 「新設合併」の原文は hợp nhất である。

⁵ 「吸収合併」の原文は sáp nhập である。

- d) 住宅に関する法令の規定に従ってベトナム労働総連盟が投資プロジェクト主管機関となる社会住宅を工員、労働者が賃借する場合。
3. 金融機関に関する法令の規定に従って設立され、活動する金融機関・外国銀行の支店・金融機関の債務の管理及び財産の開発をする会社・ベトナム金融機関の財産管理会社は、金融機関⁶に関する法令及び抵当財産処分に関連を有する法令の規定に従った債務回収のための保証、抵当を用いている、住宅・施設建設の売却、土地使用権譲渡、不動産プロジェクト譲渡を行う。

第2条 適用対象

1. ベトナムにおいて不動産事業を行う組織，個人。
2. ベトナムにおける不動産事業に関連する機関，組織，個人。

第3条 用語の解釈

この法律において、以下の用語は次のように理解される。

1. 「不動産事業⁷」とは、住宅、建設施設建築、売却・譲渡のための不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地所有権への資本投入；住宅、建設施設の賃貸⁸，転貸⁹，購入賃貸¹⁰；不動産プロジェクトにおいて技術インフラストラクチャを既に有している土地所有権の賃貸，転貸；不動産プロジェクトの譲渡；不動産サービス事業を通じた利潤獲得目的を狙った活動である。
2. 「不動産サービス事業¹¹」は、以下の各サービス事業からなる：不動産取引所，不動産仲介，不動産諮問，不動産管理。
3. 「不動産プロジェクト¹²」とは、住宅、建設施設、権限を有する国家機関が法令の規定に従って承認した技術インフラストラクチャを既に有している土地所有権事業を行うための施設を建築する投資プロジェクトであり、住宅建設投資プロジェクト；都市区建設投資プロジェクト；農村住居区建設投資プロジェクト；教育，医療，スポーツ，文化，事務所，商事，サービス，旅行，滞在，工業及びそれらの混合の目的に資する公共建設施設建築投資プロ

⁶ 「金融機関」の原文は *tổ chức tín dụng* で、直訳は「信用組織」。

⁷ 「不動産事業」の原文は *Kinh doanh bất động sản* である。

⁸ 「賃貸」の原文は *cho thuê* である。

⁹ 「転貸」の原文は *cho thuê lại* である。

¹⁰ 「購入賃貸」の原文は *cho thuê mua* である。

¹¹ 「不動産サービス事業」の原文は *Kinh doanh dịch vụ bất động sản* である。

¹² 「不動産プロジェクト」の原文は *Dự án bất động sản* である。

ジェクト；工業団地¹³，工業クラスター¹⁴，ハイテクパーク¹⁵のインフラストラクチャ建設投資プロジェクトからなる。

4. 「既存の住宅，建設施設¹⁶」とは，建築が完成済みで，建築に関する法令の規定に従って，検査受領されて使用されている住宅，建設施設である。
5. 「将来形成の住宅，建設施設¹⁷」とは，現に建設投資の過程にある，又は建設に関する法令の規定に従ってまだ検査受領されて使用されていない住宅，建設施設である。
6. 「住宅，建設施設の購入賃借¹⁸」とは，購入賃借人が事前に購入賃貸人に対して合意に従って購入賃借する住宅，建設施設の価値の一定の割合を精算するが，その割合は住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分¹⁹の購入賃借契約の価値の50%を超えない；残額は購入賃貸人に対して一定の期間における毎月支払う賃料として計算される。但し，当事者が異なる合意をする場合を除く；住宅，建設施設の購入賃借期間が終了した後は，購入賃借人はその住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の所有権を得る。
7. 「不動産プロジェクトの譲渡²⁰」とは，投資主が不動産プロジェクトの全部又は一部を引渡し，投資主の権利，義務，責任，合法的利益及び不動産プロジェクト，その一部に関連を有する者に対する投資主の権利，義務（もしあれば）を，契約を通じて譲渡を受ける者に譲渡することである。
8. 「不動産事業契約²¹」とは，住宅，建設施設の売買，賃貸，購入賃貸；不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権の譲渡，賃貸，転貸；不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡のための，この法律の規定に従った条件を満たす不動産事業を行う組織，個人間の文書による合意である。

¹³ 「工業団地」の原文は khu công nghiệp である。

¹⁴ 「工業クラスター」の原文は cụm công nghiệp である。

¹⁵ 「ハイテクパーク」の原文は khu công nghệ cao である。

¹⁶ 「既存の住宅，建設施設」の原文は Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn である。

¹⁷ 「将来形成の住宅，建設施設」の原文は Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai である。

¹⁸ 「住宅，建設施設の購入賃借」の原文は Thuê mua nhà ở, công trình xây dựng である。

¹⁹ 「建設施設における床面積の部分」の原文は phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng である。

²⁰ 「不動産プロジェクトの譲渡」の原文は Chuyển nhượng dự án bất động sản である。

²¹ 「不動産事業契約」の原文は Hợp đồng kinh doanh bất động sản である。

9. 「不動産サービス事業契約²²」とは、不動産サービス事業のための、この法律の規定に従った条件を満たす不動産事業を行う組織、個人間の文書による合意である。
10. 「不動産取引所²³」とは、不動産の売買、譲渡、賃貸、転貸、購入賃貸に関する取引が行われる場所であり、この法律の規定に従って設立され、活動する。
11. 「不動産仲介²⁴」とは、不動産の売買、譲渡、賃貸、転貸、購入賃貸の各当事者に対する中間的行為²⁵である。
12. 「不動産諮問²⁶」とは、当事者の要請に従った不動産事業の関連する問題に関する諮問活動である。
13. 「不動産管理²⁷」とは、住宅、建設施設の所有主又は土地使用者の委任に従って不動産の管理、開発、決定に関する一つ以上の活動²⁸を実施することである。

第4条 不動産事業の原則

1. 公開、明白；契約を通じた各当事者の合法的権利及び利益尊重に基づく自由合意、法律の禁止事項に違反しない。
2. 事業の対象となる不動産、不動産プロジェクト²⁹はこの法律の規定に従った条件に適合しなければならない。
3. 組織、個人は、国防・安寧に関する法令の規定に従った保護範囲外で不動産事業を行うことができる。

第5条 事業の対象となる不動産、不動産プロジェクトの種類

1. 既存の住宅及び将来形成の住宅。

²² 「不動産サービス事業契約」の原文は Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản である。

²³ 「不動産取引所」の原文は sàn giao dịch bất động sản である。

²⁴ 「不動産仲介」の原文は Môi giới bất động sản である。

²⁵ 「中間的行為」の原文は việc làm trung gian である。

²⁶ 「不動産諮問」の原文は Tư vấn bất động sản である。tư vấn の訳語につき、「諮問」、「コンサルティング」のいずれを宛てるかにつき迷ったが、旧法の仮和訳時の訳語に合わせて「諮問」を本稿では選択した。

²⁷ 「不動産管理」の原文は Quản lý bất động sản である。

²⁸ 「一つ以上の活動」の原文は một, một số hoặc tất cả các hoạt động である。

²⁹ 「事業の対象となる不動産、不動産プロジェクト」の原文は bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh である。

2. 教育、医療、スポーツ、文化、事務所、商事、サービス、旅行、滞在、工業及びそれらの混合の目的に資する公共建設施設建築からなる既存の建設施設、将来形成の建設施設。
3. この条第2項の規定に従った建設施設における床面積の部分。
4. 不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用权。
5. 不動産プロジェクト。
6. 政府はこの条第2項及び第3項の詳細を規定する。

第6条 事業の対象となる不動産、不動産プロジェクトに関する情報公開

1. 不動産、不動産プロジェクトが事業の対象となる前に、不動産事業を行う企業は十分、誠実、正確に、この条第2項、第3項、第4項及び第5項が規定する情報を、この法律が規定する住宅及び不動産市場に関する情報システム及び不動産事業を行う企業の電子情報ページ上で公開しなければならない。
2. 不動産プロジェクトに関する情報は以下からなる。
 - a) 投資方針決定、投資方針承認又は不動産プロジェクト投資承認。
 - b) 権限を有する国家機関の土地交付、土地賃貸、土地使用目的変更許可決定。
 - c) 権限を有する国家機関に決裁された詳細企画に関する情報。
 - d) この法律の規定に従った不動産事業取引における締結のため使用される契約書書式。
3. 将来形成の住宅、建設施設に関する情報は以下からなる。
 - a) 不動産の種類；場所、規模、建設の進捗、不動産使用機能；不動産がマンション、使用目的が混合した建設施設、ビルの場合、共通使用面積部分に関する情報。
 - b) 建設に関する法令の規定に従った審査を受けた建設投資可能性研究報告書における基本設計；建設許可書発給の必要がある場合は、建設許可書；施設建設着工の通知；プロジェクトの進捗に従った相応の、建設に関する法令の規定に従った技術インフラストラクチャ建設完成の検収に関する書類；マンション、住宅を有する混合ビルの場合、建設に関する法令の規定に従った基礎部分建設完成の検収を受けた証明書。
 - c) この法律第24条2項が規定する土地使用权に関する書類。
 - d) 将来形成の住宅の売却、購入賃貸における保証提供の合意。
 - d) 売却、購入賃貸の条件を満たす将来形成の住宅に関する権限を有する国家機関の文書。

- e) 不動産所有権，使用権に関する制限（もしあれば）；事業の対象となる住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分，土地使用権，不動産プロジェクトの抵当。
4. 既存の住宅，建設施設に関する情報は以下からなる。
- a) 住宅，建設施設の所有権の記載がある住宅所有権及び住宅地使用権証明書，住宅使用権・住宅及び土地付着財産所有権証明書若しくは土地に関する法令の規定に従った土地使用権・土地付着財産所有権に関するその他の証明書，又は住宅所有権証明書若しくは建設施設所有権証明書，但しこの項 b 号が規定する場合を除く。
 - b) 住宅，建設施設が投資主の不動産プロジェクトにある場合，必要となるのは，住宅，建設施設に付着する建設地の面積についての土地に関する法令の規定に従った土地使用権に関する証明書だけである。
 - c) 不動産所有権，使用権に関する制限（もしあれば）；事業の対象となる住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分，土地使用権，不動産プロジェクトの抵当。
5. 不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権に関する情報は以下からなる。
- a) 不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地面積部分について，土地に関する法令の規定に従った土地使用権に関する証明書。
 - b) 自ら住宅を建設する個人に対する譲渡の条件を満たしている不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権に関する権限を有する国家機関の文書。
 - c) 権限を有する国家機関が決裁した詳細企画に従った，プロジェクト進捗に従った技術インフラストラクチャ施設建設投資の完成に関する書類。
 - d) 事業の対象となる不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地面積部分について，法令の規定に従った国家に対する土地使用料，土地賃料及び土地に関連する各種の税金，費用（もしあれば）からなる土地に関する財政的義務履行を終えたプロジェクト投資主に関する書類。
 - d) 不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権に関する制限（もしあれば）；事業の対象となる土地使用権，不動産プロジェクトの抵当。
6. 公開済みの情報は，変更があれば更新しなければならない。
7. 政府はこの条の詳細を規定する。

第7条 不動産事業投資に対する国家の政策

1. 国家は、経済構成要素に属する組織、個人が、その時期、その地方ごとの国家の経済 - 社会発展目標に適合する不動産事業投資を行うことを奨励する。
2. 国家は、社会住宅建設投資及び投資優遇される不動産投資を行う組織、個人を奨励し、優遇政策をとる。
3. 国家は、プロジェクト範囲外の技術インフラストラクチャ施設建設に投資し、それに組織、個人が投資すること奨励し、投資優遇される不動産プロジェクトに対してプロジェクト範囲内での技術インフラストラクチャ施設建設投資を支援する。
4. 国家は、都市の公益サービス、不動産プロジェクトの範囲内の社会インフラストラクチャ施設に投資し、それに組織、個人が投資することを奨励する。
5. 国家は不動産市場を調整し、不動産市場が健全、安全、持続的に発展する政策をとる。
6. 国家は、不動産取引において組織、個人が現金を使用しないで精算する政策をとる。
7. 国家は、不動産取引所を通じて組織、個人が住宅、建設施設及び土地所有権の売買、譲渡、賃貸、購入賃貸、転賃の取引を実施することを奨励する。

第8条 不動産取引における厳禁行為

1. この法律の規定に従った条件を満たさない不動産事業。
2. 事業の対象となる不動産、不動産プロジェクトに関する資料の偽造、故意に情報を誤る。
3. 不動産事業に関する法令の規定に従った事業の対象となる不動産、不動産プロジェクトに関する情報を公開しない。
4. 不動産事業における悪辣な行為、詐欺。
5. 将来形成の住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の売却、購入賃貸におけるこの法律の規定に正しくない金銭の收受；将来形成の住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の買主、購入賃借人から收受した金銭の法令の規定に違反する使用。
6. 国家に対する財政的義務を履行しない、又は履行するが十分でない。
7. 不動産事業に関する法令の規定に正しくない不動産仲介職業証書³⁰の発給、使用。
8. 法令の規定に反して、不動産事業の費用及び関連する金銭の收受、管理、使用。

³⁰ 「不動産仲介職業証書」の原文は chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản である。

第9条 不動産事業の際の組織、個人に対する条件

1. 組織、個人は不動産事業を行う際に、不動産事業の分野、業種を有する、企業に関する法令に従った企業又は協同組合に関する法令の規定に従った協同組合、協同組合連合会を設立しなければならない（不動産事業企業と総称する）。但し、この条第3項及び第4項が規定する場合を除く。

組織、個人が不動産サービス事業を行う際は、この条第5項の規定に従って実施する。
2. 不動産事業企業は以下の条件に適合しなければならない。
 - a) 裁判所の判決、決定、権限を有する国家機関の決定に従った不動産事業活動禁止、活動の暫定停止、中止の期間にない。
 - b) 所有主の資本上の借入金、企業債の比率のマージン³¹を確保する
 - c) 20ヘクタール未満の土地を使用する規模の不動産プロジェクトを介した不動産事業企業は所有主の資本は投資総資本の20%を下回ってはならず、20ヘクタール以上の土地を使用する規模の不動産プロジェクトを介した不動産事業企業は所有主の資本は投資総資本の15%を下回ってはならず、投資プロジェクト実施のため資本を追加する可能性を保障しなければならない。不動産事業企業が同時に多数のプロジェクトを実施する場合、所有主の資本は全てのプロジェクトを実施するためプロジェクトごとに上記の比率を保障する分配に十分なものでなければならない。
3. 小規模の不動産事業を行う個人は、不動産事業企業を設立する必要はないが、法令の規定に従った税務申告の一覧を作成しなければならない。
4. 住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分を売却する組織、個人で事業目的がない、又は住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の売却、賃貸、購入賃貸をするがそれらが小規模を下回る³²場合、この法律の規定を順守する必要はないが法令の規定に従った税務申告の一覧を作成しなければならない。個人が住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分を売却、購入賃貸する場合、この法律第44条5項の規定に従った公証、確証³³をしなければならない。
5. 組織、個人は不動産サービス事業を行う際に、企業に関する法令の規定に従った企業又は協同組合に関する法令の規定に従った協同組合、協同組合連

³¹ 「借入金、企業債の比率のマージン」の原文は *tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp* である。

³² 「小規模を下回る」の原文は *dưới mức quy mô nhỏ* である。

³³ 「確証」の原文は *chứng thực* であり、公証役場ではないが、権限を有する機関が当該文書を認証する手続と解される。

合会を設立しなければならず（不動産サービス事業企業と総称する）、この法律の規定に従った条件に適合しなければならない。

6. 政府はこの条第2項b号及びc号の詳細；この条第3項及び第4項の規定する小規模不動産企業の確定を規定する。

第10条 住宅、建設施設及び不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権事業、国内の組織・個人、国外に定住するベトナム人、外国投資資本を有する経済組織の不動産プロジェクトの譲渡の形式、範囲

1. 国内の組織、個人は以下の形式に従って不動産事業を行うことができる。
 - a) 売却、賃貸、購入賃貸のための住宅、建設施設の建設投資。
 - b) 技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権の譲渡、賃貸、転貸のための不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャ建設投資。
 - c) 売却、賃貸、購入賃貸のための住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の購入、購入賃借。
 - d) 譲渡、賃貸のための不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権譲渡の受領。
 - d) 転貸のための住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の賃借。
 - e) 転貸のための不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権の賃借。
 - g) 引き続き建設投資、事業をするための不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡の受領。
2. ベトナムに入国できる国籍に関する法令の規定に従ったベトナム公民である国外に定住するベトナム人は、この条第1項が規定する形式に従った不動産事業を行うことができる。
3. ベトナムに入国できる国籍に関する法令の規定に従ったベトナム公民ではない国外に定住するベトナム人は、以下の形式に従った不動産事業を行うことができる。
 - a) 土地に関する法令の規定に従った土地使用の形式、目的及び期限に正しく従って実施される不動産プロジェクトを通じた売却、賃貸、購入賃貸のための住宅、土地使用権に付着する建設施設の建設投資。
 - b) 技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権の譲渡、賃貸、転貸のための、土地に関する法令の規定に従った土地使用の形式、目的及び期限に正しく従って実施される不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャ建設投資。
 - c) この条第1項d号、g号が規定する不動産事業形式。

4. 投資法の規定に従った外国投資家に対して規定する投資条件及び投資手続実施に適合する必要がある外国投資資本を有する経済組織は、この条第3項が規定する形式に従って不動産事業を行うことができる。
5. この条第4項が規定する場合に属さない外国投資資本を有する経済組織は、この条第1項が規定する形式に従った不動産事業を行うことができる。

第11条 不動産プロジェクトに対する要請

1. 不動産プロジェクトは、土地使用企画・計画に適合しなければならない。
2. 不動産プロジェクトは、建設に関する法令、都市企画に関する法令の規定に従って決裁された企画に適用しなければならない。
3. 不動産プロジェクト建設投資の手順、手続は、企画、投資、土地、建設、住宅及び関連を有する法令に関する規定に従って実施する。
4. 建設許可書発給が必要な場合は、建設許可書を順守する。
5. 不動産プロジェクトは、進捗、企画、設計に従って、権限を有する国家機関が承認した投資プロジェクト実施期限内に建設投資されなければならない。
6. 住宅建設投資プロジェクトについて、この条第1項、2項、3項、4項及び5項への適合に加えて、住宅に関する法令の規定に従った要請に適合しなければならない。

第二章 既存の住宅、建設施設の事業

第12条 事業の対象となる既存の住宅、建設施設

1. 既存の住宅。但し、住宅法の規定に従った公共財産に属する住宅を除く。
2. この法律第5条2項が規定する既存の建設施設。
3. この法律第5条3項が規定する既存の建設施設における床面積の部分。

第13条 既存の住宅、建設施設の事業の原則

1. 住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の売買は土地所有権と付着していなければならない。但し、土地法、住宅法が異なる規定を有する場合を除く。マンションの部屋の所有主、多数の所有主がいる建設施設における床面積の部分、建設施設の所有主は共同使用形式に従って土地所有権を有する。
2. この法律の規定に従った住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の買主、購入賃借人は、購入、購入賃借した住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分について、国家から土地所有権、土地付着財産所有権に関する証明書の発給を受ける。権限を有する国家機関が土地所有権、土地付着財産所有権に関する証明書を発給する手順、手続は土地に関する法令の規定に従って実施する。

3. 住宅の売却，購入賃貸は，住宅に関する法令の規定に従った住宅所有期限についての規定を順守しなければならない。建設施設，建設施設における床面積の部分の売却，購入賃貸は，建設に関する法令の規定に従った建設施設使用期限についての規定を順守しなければならない。
4. 住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の売却，購入賃貸は，土地に関する法令の規定に従った土地使用の形式，目的，期限及び土地，土地付着財産の登記に関する規定を順守しなければならない。
5. 住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の買主，購入賃借人は，購入，購入賃貸した住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の所有権を確立する。購入，購入賃貸した住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の所有権の確立時点は，買主，購入賃借者が購入代金，購入賃借代金を全て精算して，住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の引き渡しを受けた時点からである。但し，各当事者が異なる合意をする場合を除く。
6. 住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の購入，購入賃貸は，この法律の規定に従った条件に適合する住宅，建設施設である書類を添付しなければならない。住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の購入，購入賃貸は，共同所有・使用する面積，設備及び所有主が個別に所有・使用する面積，設備を明確に確定しなければならない。

第 14 条 事業の対象となる既存の住宅，建設施設の条件

1. 事業の対象となる住宅，建設施設は以下の条件を満たさなければならない。
 - a) 住宅所有権及び住宅地使用权証明書，土地所有権・住宅及び土地付着財産所有権証明書，住宅，建設施設の所有権受領が記載されている土地に関する法令の規定に従った土地所有権，土地付着財産所有権に関するその他の証明書，住宅所有権証明書又は建設施設所有権証明書を有する。但し，住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分がこの条第 2 項及び第 3 項が規定する不動産プロジェクト内である場合を除く。
 - b) 権限を有する機関に現に通知され，受理され，解決されている，事業の対象となる住宅，建設施設に付着する土地所有権に関する紛争，それら住宅，建設施設の所有権に関する紛争が現にある場合に属さない。それら紛争がある場合は，法令上の効力を有する判決，決定により権限を有する国家機関が解決済みである。
 - c) 判決執行のため差し押さえられていない。
 - d) 法令が取引を禁ずる場合に属さない。

- d) 法令の規定に従った取引停止、暫定停止の期間中である場合に属さない。
 - e) この法律第6条の規定に従った情報公開がされている。
2. 不動産プロジェクトにおける住宅、建設施設は、この条第1項b号、c号、d号、d号及びe号に適合することに加えて、以下の各条件を保障しなければならない。
- a) プロジェクトがこの法律第11条の規定する要請に適用しなければならない。
 - b) 建設に関する法令の規定に従って、住宅、建設施設が既に検査受領されて開発、使用されていることを確認する書類を有する。
 - c) 事業の対象となる住宅、建設施設に付着する土地に対して、法令の規定に従った、土地使用料、土地賃料、各種の税金及び土地に関連する費用（もしあれば）からなる、国家に対する土地についての財政的義務を投資主が履行し終わっている。
 - d) 住宅、建設施設に付着する土地に対して、土地に関する法令の規定に従った土地使用権についての証明書類を有する。
3. 投資主が売却、賃貸する建設施設における床面積の部分は、この条第1項及び第2項が規定する条件に適合することに加えて、以下の条件を保障しなければならない。
- a) 建設施設が、投資に関する法令及び建設に関する法令の規定に従った投資プロジェクトによって建設される。権限を有する国家機関が財産所有権登記を買主、賃借人に発給するため財産登記に関する法令の規定に従った条件を満たす。
 - b) 売却、賃貸する建設施設における床面積の部分は、権限を有する国家機関が承認、決裁した、具体的に使用する機能を有し、建設施設における他の面積部分とは別に区別されなければならない、その建設施設中の床面積の部分を投資主が独立して管理、使用するためにプロジェクト、建設施設の設計書類中に明確に表現されなければならない。
 - c) 建設施設、建設施設における床面積の部分は、各種の建設施設及びその建設施設の機能に適用される基準、専門の標準に正しく、適合するように設計されなければならない。
 - d) 売却、賃貸する建設施設における床面積の部分は、土地に関する法令の規定に従った、それに付着する土地使用権の形式、土地使用期限、異なる建設施設所有者の共同使用又は個別使用する土地面積、その他の土地使用者を確定しなければならない。

- d) 建設施設における床面積の部分の土地に関する、土地使用料、土地賃料、各種税金、土地に関する費用（もしあれば）からなる国家に対する財政的義務で建設施設における床面積の部分の売主、購入賃貸人又は買主、購入賃借人が納入しなければならない義務を有することは明確に確定され、売買、購入賃借契約中に記載されなければならない。
- e) 建設施設は、土地使用料を支払う土地を国家が交付する、又は賃貸期間中1回土地賃料を支払う土地賃貸をする土地使用形式を有する土地上に建設しなければならない。

第15条 不動産事業企業の既存の住宅、建設施設の購入、賃借、購入賃借の対象

1. 国内の組織、個人、ベトナム公民である国外に定住するベトナム人、この法律第10条5項が規定する外国投資資本を有する経済組織は、使用、事業のために建設施設、建設施設における床面積の部分を購入、賃借、購入賃借できる。
2. 外国組織、外国の個人、ベトナム公民でない国外に定住するベトナム人は、住宅に関する法令の規定に従って住宅を購入、購入賃借できる。ベトナム公民でない国外に定住するベトナム人は、建設施設、建設施設における床面積の部分に建設施設の機能に正しく従って使用するため購入、購入賃借できる。
3. ベトナムにおいて合法的活動期間内の、この法律第10条4項が規定する外国投資資本を有する経済組織は、使用のため住宅を購入、賃借できる；この法律の規定に従った事業のため住宅を賃借できる；不動産投資主、不動産事業企業の建設施設、建設施設における床面積の部分、自らの活動に資する建設施設の機能に正しく従った使用のため購入、賃借できる；建設施設の機能に正しく従った使用転貸のため建設施設、建設施設における床面積の部分賃借できる。
4. ベトナムにおいて合法的活動期間内の外国組織、ベトナムにおいて合法的居住期間内の外国の個人は、自らの活動に資する建設施設の機能に正しく従った使用のため建設施設を賃借できる。
5. 社会住宅の購入、賃借、購入賃借の対象は住宅法の規定に従って実施する。

第16条 既存の住宅、建設施設の事業取引の実施

1. 住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の事業契約を締結し、実施する各当事者は以下の規定を順守する。

- a) 契約締結当事者は、この法律及び民法典の規定に従って、取引を確立し契約を締結するため情報、書類を十分に準備する責任を負う；不動産事業に関する法令の規定に従った不動産事業を行う組織、個人に対する条件に適合する；不動産事業及び住宅に関する法令の規定に従って、住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の購入、賃借、購入賃借ができる対象に関する条件に適合する。
 - b) 契約に署名する前に、売却、賃貸、購入賃貸をする当事者は、住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分に関する情報、合法的書類を購入、賃借、購入賃借する当事者に対して十分に提供する。
 - c) 不動産取引所を通じて取引が実施される不動産の場合、この法律第七章第1節の規定に従って実施しなければならない。
 - d) 取引契約の公証、確証が必要な場合に属する不動産取引を実施する場合、契約の公証、確証は公証、確証に関する法令の規定に従って実施する。
2. 契約を締結した各当事者は締結した契約を正しく実施し、法令の規定に従った国家に対する財政的義務及びその他の義務を全て履行する責任を負う。
 3. 住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の売買、賃借契約の各当事者は、一人の当事者が住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分に付着する土地所有権、土地付着財産所有権に関する証明書発給権限を有する国家機関に提議書類を提出することを合意できる。プロジェクト投資主の住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の購入、購入賃借の場合、投資主は買主、購入賃借人のために土地所有権、土地付着財産所有権に関する証明書発給権限を有する国家機関に手続をする責任を負う。但し、買主、購入賃借人が自ら希望して証明書発給手続を行う場合を除く。
 4. 権限を有する国家機関は土地に関する法令の規定に従って土地所有権、土地付着財産所有権に関する証明書発給の責任を負う。

第17条 不動産プロジェクト投資主の責任

1. 不動産プロジェクトの作成、経営、管理、開発の投資は法令の規定に従って実施する。プロジェクト投資主の義務を全て履行する。建設及び関連を有する法令の規定に従ってプロジェクトを作成し、審査し、決裁し、実施展開する。
2. 承認、決裁された進捗に正しく従ったプロジェクト実施のための財政源を確保する。
3. 住宅を買主に引き渡した日、又は住宅の購入賃借人が合意に従った金銭を全て精算した日から50日以内に、買主、購入賃借人のために提議書類を土地に関する法令の規定に従った土地所有権、土地付着財産所有権に関する証明

書発給権限を有する国家機関に提出しなければならない。但し、買主、購入賃借人が自ら希望して証明書発給手続を行う場合を除く。

4. 住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分、不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地所有権の手付金、売買、譲渡、購入賃貸の契約への署名を、他の組織、個人に委任することはできない。
5. 投資、建設、土地使用及び住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の売却、購入賃貸の取引において、購入、購入賃借した投資主の住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分について、住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の買主、購入賃借人が権限を有する国家機関から土地に関する法令の規定に従った土地所有権、土地付着財産所有権に関する証明書の発給を得るため、法令の規定を実施する。
6. 権限を有する国家機関の詳細企画、決裁された設計、建設許可書、投資プロジェクト承認内容に正しく従ってプロジェクトにおける住宅、建設施設、技術・社会インフラストラクチャ施設を建設する。建設に関する基準を順守する。
7. 住宅に関する法令の規定に従って住宅の引き渡しを実施する。
8. マンションではない未完成の住宅を引き渡す場合、その住宅の外装全体を完成させなければならない。
9. 法令の規定に従ったプロジェクト投資主のその他の責任。

第 18 条 既存の住宅、建設施設の売主、賃貸人、購入賃貸人の権利

1. 住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の売主、購入賃貸人は以下の権利を有する。
 - a) 住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の買主、購入賃借人に契約で合意した期限に従うことを請求する。
 - b) 買主、購入賃借人に契約で合意した期限及び形式に従って金銭を全て精算することを請求する。
 - c) 買主、購入賃借人に契約で合意した期限において売買、購入賃貸の形式の実施を協働することを請求する。
 - d) 契約における精算に関して金銭を全て受領していない場合、住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の引き渡しをしない。但し、各当事者が異なる合意をする場合を除く。
 - d) 買主、購入賃借人の過失で生じた損害の賠償又は損傷部分の修繕を買主、購入賃借人に請求する。
 - e) 契約に従ったその他の権利。

2. 住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の賃貸人は以下の権利を有する。
 - a) 契約で合意した期限に従って，賃借人に住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の受領を請求する。
 - b) 契約で合意した期限及び形式に従って，賃借人に金銭を全て精算することを請求する。
 - c) 契約における合意に従って，賃借人に住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の保管を請求する。
 - d) 賃借人の過失で生じた損害の賠償又は損傷部分の修繕を賃借人に請求する。
 - d) 賃借人の同意を得て賃貸する住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の改修，グレードアップを図るが，賃借人に影響を与えることはできない。
 - e) 賃借期限が終了した際，住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の引き渡しを賃借人に請求する。契約が賃借期限を規定していない場合，6か月前に賃借人に通知した後に住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分を受領するのみである。
 - g) 賃借人が以下の行為の一つを行う場合，住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の賃借契約実施の一方的終了³⁴をする：賃料の精算が契約中に記載された時点から3か月以上遅れ，賃貸人の同意を得られない；住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分賃借目的に正しくなく使用する；現に賃借している住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分に故意に重大な損傷を生じさせる；現に賃借している住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分修繕，改修，グレードアップするが，契約中にその合意がない，又は賃貸人が書面による同意をしない。
 - h) 契約に従ったその他の権利。

第19条 既存の住宅，建設施設の売主，賃貸人，購入賃貸人の義務

1. 住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の売主，賃貸人，購入賃貸人は，以下の義務を負う。
 - a) 買主，賃借人，購入賃借人に住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の制限（もしあれば）を通知する。
 - b) 売却，賃貸，購入賃貸した住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分を買主，賃借人，購入賃借人に引き渡していない間，保管する。

³⁴ 「一方的終了」の原文は *Đơn phương chấm dứt* である。

- c) 住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の売買，賃貸，購入賃貸の手續を実施する；締結済みの契約における債務の履行；買主，購入賃借人に住宅，建設施設の売買，購入賃貸の契約譲渡の条件を創出する。
- d) 契約に合意した期限，品質及びその他の条件に正しく従った住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分を買主，賃借人，購入賃借人に交付する。
- d) 土地に関する法令の規定に従った土地所有権，土地に付着する財産所有権に関する証明書の発給提議手續を行う；証明書及び契約中の合意に従った関連を有する書類を住宅，建設施設，建設施設における床面積の買主，賃借人に引き渡す。
- e) 住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の賃貸人は賃借人に対して賃借期間の安定使用；法令の規定又は合意に従って保全，修繕を保障し，賃貸人が保全，修繕をしないことで賃借人に損害を惹起した場合は損害賠償をしなければならない。
- g) 賃借人が契約に従った債務を正しく履行する場合，住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の賃貸人は契約の一方的終了をすることができない。住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の賃借人が契約における債務を正しく履行しない場合，賃貸人は契約の一方的終了ができるが各当事者が異なる合意がない場合は30日前に賃借人に通知しなければならない。
- h) 住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分を契約における合意及び法令の規定に従って商品保証³⁵する。
- i) 自らの過失により惹起された損害を賠償する。
- k) 法令の規定に従った国家に対する財政的義務を履行する。
- l) この法律第9条が規定する不動産事業を行う組織，個人の条件を全て満たし，第10条が規定する不動産事業の形式，範囲を順守する。
- m) この法律の規定に従った不動産事業における契約書式に関する規定及び契約に関連する規定に従って住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の売買，賃貸，購入賃貸契約の締結を実施する。
- n) 売却，賃貸，購入賃貸される住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分について，合法的所有権，使用権を有することを保障する。

³⁵ 「商品保証」の原文は *Bảo hành* である。2015年民法（91/2015/QH13）第446条によれば，*Bảo hành* とは「各当事者が合意し又は法令に規定があるときは，売主は，保証期間と呼ばれる一定の期間中，売買物に対する保証義務を有する」ものであり，同447条によれば「保証期間内に，買主が売買物の瑕疵を発見したときは，売主に無償による修繕，値引き，瑕疵のある物の他の物への交換，又は物の返還及び代金の取戻しを請求する権利を有する」。

- o) この法律第6条の規定に従った情報公開を実施する。自らが提供する住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分、不動産プロジェクトに関する情報について責任を負う。
 - p) 住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の売買、賃借、購入賃借の契約が締結される場合に投資、建設、土地、住宅、不動産事業、不動産事業の対象となる住宅・建設施設・建設施設における床面積の部分に関連する税の領域における行政違反処罰がされる場合、行政違反処罰に関する法令の規定に従った行政違反処罰決定の執行を終えなければならない
 - q) 契約に従ったその他の義務。
2. プロジェクト投資主は、事務所、商事、サービス、旅行、滞在の目的に資する機能を有するマンション、建設施設若しくは建設施設における床面積の部分又は多数の顧客に対する不動産プロジェクトにおいて混合的に資する機能を有する建設施設を売却、賃貸、購入賃貸する場合、契約において、決裁された投資プロジェクトに従った建設施設に関連する以下の内容を明確に確定しなければならない。
- a) プロジェクト、建設施設における共同所有の部分、所有者の個別所有の部分。
 - b) プロジェクト、建設施設における駐車場の配置。
 - c) 建設施設運営管理組織に関する立案。
 - d) 建設施設配置費用、運営管理費用の収受、管理、使用。
 - d) 買主、購入賃借人についての土地に関する財政的義務及びプロジェクト、建設施設、建設施設における床面積の部分のその他の財政的義務。
 - e) 契約に従ったその他の義務。

第20条 既存の住宅、建設施設の買主、賃借人、購入賃借人の権利

1. 住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の買主、購入賃借人は以下の権利を有する。
- a) 契約において合意した期限に従って、売主、購入賃貸人に住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の売買手続の完成を請求する。
 - b) 契約において合意した期限、品質及びその他の条件に正しく従った住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の交付；土地に関する法令の規定に従った土地使用权、土地付着財産所有権に関する証明書及び契約における合意に従った関連を有する書類の交付を売主、購入賃貸人に請求する。
 - c) 契約における合意及び法令の規定に従った住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の商品保証を売主、購入賃貸人に請求する。

- d) 契約における期限、品質及びその他の誓約に正しくない住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の交付による損害の賠償を売主、購入賃貸人に請求する。
 - d) 契約に従ったその他の権利。
2. この条第1項が規定する権利に加えて、購入賃借人は以下の権利を有する。
- a) 住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の一分又は全部を転貸する；この法律第49条の規定に従った住宅、建設施設の購入賃貸契約の譲渡ができる。
 - b) 購入賃借期限内の住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の損傷で自らの過失によるものでないものの修繕を購入賃貸人に請求する。
 - c) 購入賃貸人の過失により惹起された損害の賠償を購入賃貸人に請求する。
 - d) 購入賃貸人に金銭の全額を精算した時点から住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の所有権を有する。
3. 住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の賃借人は以下の権利を有する。
- a) 契約における合意に従った住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の交付を賃貸人に請求する。
 - b) 住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分に関する十分で誠実な情報提供を賃貸人に請求する。
 - c) 契約における合意がある又は賃貸人が文書で合意する場合、住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の一分又は全部を転貸できる。
 - d) 所有主の変更があった場合、賃貸人と合意済みの条件に従って引き続き賃借できる。
 - d) 住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の損傷で自らの過失によるものでないものの修繕を賃貸人に請求する。
 - e) 賃貸人の過失により惹起された損害の賠償を賃貸人に請求する。
 - g) 賃貸人が以下の行為の一つを行った場合、住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の賃借契約実施の一方的終了をする：住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の修繕をせず使用の安全を保障しない、又は賃借人に対して損害を惹起する；契約における合意に従っていない住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の賃料増額を行う；住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の使用権が第三者の利益により制限される。
 - h) 契約に従ったその他の権利。

第 21 条 既存の住宅、建設施設の買主、賃借人、購入賃借人の義務

1. 住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の買主、賃借人、購入賃借人は以下の義務を負う。
 - a) 契約における合意に従った期限及び方式に基づいて住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の購入、賃借、購入賃借の金銭の全てを精算する。
 - b) 契約において合意した期限に従って住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分及び関連を有する書類を受領する。
 - c) 契約における義務を正しく、十分に履行する；売主、賃貸人、購入賃貸人と協働して契約において合意した期限内に売買、賃貸、購入賃貸の手続を実施する。
 - d) 自らの過失により惹起された損害を賠償する。
 - d) 購入、賃貸、購入賃貸した住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分を機能に従って正しく使用する；防火、消火、衛生・環境・社会の安寧と安全秩序の保障において法令の規定を実施する。
 - e) 住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の保持、修繕、解体、再建築の際、法令の規定を実施し、国家利益、公共の利益、その他の組織・世帯・個人の合法的権利利益に対して影響又は損害を与えることはできない
 - g) 契約における合意及び法令の規定に従った関連を有する当事者及び権限を有する者が設備システム、技術インフラストラクチャシステム、住宅・建設施設・建設施設における床面積の部分の所有主の共同所有、共同使用に属する面積について、検査、監督、保全、修繕、交換、取り付けを実施することにつき責任を負う。
 - h) 契約に従ったその他の義務。
2. この条第 1 項が規定する義務に加えて、投資プロジェクトにおける商事、サービス、旅行、滞在の目的に資する機能を有する住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の買主、賃借人、購入賃借人は以下の義務を負う。
 - a) 契約における合意及び法令の規定にしたがった保全、管理の費用を拠出する。
 - b) 契約における合意及び法令の規定に従って建設施設に適用される運営管理に関する規定、規制を順守する。
 - c) 住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の管理、使用、開発、事業の活動において法令の規定を順守する。
 - d) 住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の所有、管理、使用、開発、事業における法令の規定に従った税の納付を一覧にする。

3. 現に賃貸中の住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分を購入する場合、この条第1項及び第2項の規定する義務に加えて、住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の買主は、賃貸期限が効力を有する場合は賃借契約に従った賃借人の権利、利益を保障する責任を負う。
4. この条第1項が規定する義務に加えて、住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の賃借人は以下の義務を負う。
 - a) 自らの過失で惹起した住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の損傷の修繕；契約における合意に従った住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の賃貸人への返還をしなければならず、賃貸人の同意がない場合に住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の交換、改造、解体をすることはできない。
 - b) 住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の一部又は全部の転貸に関して賃貸人に通知する。
 - c) 住宅、建設施設、建設施設における床面積部分の賃借契約実施の一方的終了をする場合、当事者間に異なる合意がない場合は30日前に賃貸人に通知しなければならない。
5. この条第1項及び第2項の規定する義務に加えて、住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の購入賃借人は、購入賃貸人の同意がない場合に住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の交換、改造、解体できない；購入賃貸期限内に自らの過失で惹起した住宅、建設施設の損傷を修繕する；住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の一部又は全部の転貸に関して購入賃貸人に通知する；建設施設の購入賃借契約の譲渡に関して購入賃貸人に通知するという義務を負う。

第三章 将来形成の住宅、建設施設の事業

第22条 事業の対象となる将来形成の住宅、建設施設

1. 各種の将来形成の住宅。但し、住宅法の規定に従った公共財産に属する住宅の種類を除く。
2. この法律第5条2項が規定する各種の将来形成の建設施設。
3. この法律第5条3項が規定する将来形成の建設施設における床面積の部分。

第23条 将来形成の住宅、建設施設の事業の原則

1. 不動産プロジェクト投資主は、この法律の規定に従った不動産プロジェクトにおける将来形成の住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分を売却、購入賃貸する権利を有する。

2. 将来形成の住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の売却，購入賃貸は，以下の規定に従って実施する。
 - a) この法律第 13 条が規定する原則を順守する。
 - b) 購入，購入賃貸できる対象となる将来形成の住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分は，この法律第 15 条の規定に従って実施する。
 - c) 将来形成の住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の事業取引はこの法律第 16 条の規定に従って実施する。
 - d) 将来形成の住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の売主，購入賃貸人の権利はこの法律第 18 条 1 項の規定に従って実施する。
 - d) 将来形成の住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の売主，購入賃貸人の権利はこの法律第 19 条 1 項 a 号，b 号，c 号，d 号，đ 号，h 号，i 号，k 号，l 号，m 号，n 号，o 号，p 号，q 号及び 2 項の規定に従って実施する。
 - e) 将来形成の住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の買主，購入賃借人の権利はこの法律第 20 条 1 項及び 2 項の規定に従って実施する。
 - g) 将来形成の住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の買主，購入賃借人の義務はこの法律第 21 条 1 項，2 項，3 項及び 5 項の規定に従って実施する。
 - h) この法律の関連を有するその他の規定を順守する。
3. 公開，明白を保障する；住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の売買，購入賃貸契約を締結した組織，個人の合法的権利及び利益を保護する。
4. 不動産プロジェクト投資主は以下の責任を負う。
 - a) この法律第 17 条が規定する責任。
 - b) 締結済みの契約における合意に従ったプロジェクト建設投資のための買主，購入賃借人から收受した金銭，使用目的に正しい住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分を使用する；マネーロンダリング防止に関する法令の規定を順守する。
 - c) 締結済みの売買，購入賃貸契約に従って買主，購入賃借人に対して，又は要請がある場合に権限を有する国家機関に対して，住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の建設投資実施の進捗に関する情報を公開的に提供する。不動産取引所を通じて産品³⁶の分配を選択する場合この法律の規定に従った事業の対象となる条件を全て満たした不動産に関する書類，情報を十分に，誠実に不動産取引所に対して提供する。

³⁶ 「産品」の原文は sản phẩm である。

- d) 将来形成の住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の手付³⁷契約，売買・購入賃貸契約締結につき他の組織，個人に委任をしない。
5. 住宅，建設施設がこの法律の規定に従った事業の対象となる全ての条件を既に満たしている場合，不動産プロジェクト投資主は，住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の売却価格，購入賃貸価格の5%を超えない手付金を購入，購入賃貸のため手付をする当事者から收受できるのみである。手付の合意には，住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の売却価格，購入賃貸価格が明記されなければならない。

第 24 条 事業の対象となる将来形成の住宅，建設施設の条件

1. 建設に関する法令に従った建設が既に開始されている住宅，建設施設。
2. 以下の土地使用権に関する各種書類の1つを有する。
 - a) 土地交付決定。
 - b) 土地賃貸決定及び土地に関する法令の規定に従った土地使用権賃貸に関する契約書。
 - c) 土地使用目的変更許可決定。
 - d) 土地使用権証明書。
 - d) 住宅所有権及び住宅地使用権証明書。
 - e) 土地使用権・住宅及び土地付着財産所有権証明書。
 - g) 土地に関する法令の規定に従った土地使用権，土地付着財産所有権についてのその他の証明書。
3. 以下の各種の書類を有する。
 - a) 建設に関する法令の規定に従った建設許可書を有することが必要な場合，住宅，建設施設建設許可書及び建設許可書発給提議書類。
 - b) 建設に関する法令の規定に従った建設許可書が不要な場合，住宅，建設施設の建設開始通知及び住宅，建設施設の建設設計書類。
 - c) プロジェクトの進捗に従って対応する建設に関する法令の規定に従った技術インフラストラクチャ建設完成の検査受領についての書類；マンション，住宅を有する混合ビルの場合，建設に関する法令の規定に従った基礎部分完成の検査受領が既にされたことの証明書を有さなければならない。
4. 将来形成の住宅の売却，購入賃貸をする前に，プロジェクト投資主は不動産に関する省級国家機関に売却，購入賃貸の条件についての通知文書を出さなければならない。

³⁷ 「手付」の原文は *đặt cọc* である。なお，民法（91/2015/QH13）第 328 条は *đặt cọc* について規定している。

通知受領の日から 15 日以内に、不動産に関する省級の国家機関は、事業の対象となる住宅の条件について検査して、住宅が売却、購入賃貸の条件を全て満たしているか文書で投資主に回答する責任を負う；条件の全てが満たされているわけでない場合、理由を明確に提示する。

政府はこの条の詳細を規定する。

5. 住宅、建設施設は、法令の規定に従って権限を有する国家機関に承認された不動産プロジェクト及び売却、購入賃貸のための住宅、建設施設建設目的を有する承認されたプロジェクト内容に含まれていなければならない。
6. この法律第 14 条 1 項 b 号, c 号, d 号, d 号及び第 2 項 a 号, c 号が規定する条件に適合する。
7. この法律第 6 条の規定に従った事業の対象となる不動産、不動産プロジェクトに関する情報が既に公開されている。
8. 事業の対象となる将来形成の建設施設における床面積の部分は、この条第 1 項, 第 2 項, 第 3 項, 第 4 項, 第 5 項, 第 6 項及び第 7 項に適合することに加えて、この法律第 14 条 3 項が規定する各条件を保障しなければならない。

第 25 条 将来形成の住宅、建設施設の売買、購入賃借における精算

1. 将来形成の住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の売買における精算は多数回実施でき、初回は手付金を含んで契約価値の 30%を越えず、引き続く回は建設の進捗に適合しなければならないが、住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分が買主に引き渡されていない時はその総額は契約価値の 70%を超えない；売主がこの法律第 10 条 4 項が規定する外国資本を有する経済組織である場合、その総額は契約価値の 50%を超えない。
2. 将来形成の住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の購入賃借における精算は多数回実施でき、初回は手付金を含んで契約価値の 30%を越えず、引き続く回は住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分を購入賃借人に引き渡すまで建設の進捗に適合しなければならないが、購入賃貸人に対する事前の精算の総額は住宅、建設施設、建設施設における床面積の部分の購入賃借の契約価値の 50%を超えない。残金は契約における合意に従った一定期間の購入賃貸人に対して支払う賃料として計算できる。
3. 買主、購入賃借人が土地に関する法令の規定に従った土地使用权、土地付着財産所有権に関する証明書の発給を得ていない場合、売主、購入賃貸人は契約価値の 95%を超えた金額を受け取ることができない；権限を有する国家機関が土地に関する法令の規定に従った土地使用权、土地付着財産所有権に関する証明書を買主、購入賃借人に発給した後に、残りの契約価値は精算される。

第 26 条 将来形成の住宅の売却，購入賃貸における保証

1. 不動産プロジェクト投資主は，将来形成の住宅を売却，購入賃貸する前に，将来形成の住宅の売買，購入賃貸契約における誓約に従った投資主が住宅を引き渡せない場合の買主，購入賃借人に対する投資主の財政的義務の保証の発給の承認を国内の商業銀行，ベトナムで合法的に活動している外国銀行の支店から得なければならない（以下，銀行保証と総称する）。

将来形成の住宅の売買，購入賃貸契約における誓約に従った住宅の引き渡しを投資主ができない場合の住宅の買主，購入賃借人に対する投資主の財政的義務は，署名済みの将来形成の住宅の売買，購入賃貸契約における合意に従った投資主が事前に買主，購入賃借人から受領した金銭及びその他の金銭（もしあれば）で誓約に従った住宅の引き渡しを投資主ができない場合に投資主が買主，購入賃借人に返済しなければならないものからなる。

2. 保証する銀行が投資主に対する保証の発給を承認した場合，保証する銀行及び投資主はこの条第 1 項が規定する内容に関する保証発給の合意に署名する。

署名済みの保証発給合意に基づき，保証する銀行は，投資主の保証発給の承認を得たプロジェクトに属する住宅の全ての買主，購入賃借人に対して保証書を発行する誓約文書を不動産プロジェクト投資主に送付する。将来形成の住宅の売買，購入賃貸契約締結の際，投資主はこの誓約文書の写しを買主，購入賃借人に送付する責任を負う。

3. 将来形成の住宅の売買，購入賃貸契約締結の際，買主，購入賃借人は自らに対する投資主の財政的義務への保証の有無を選択できる。買主，購入賃借人は自らに対する投資主の財政的義務への保証をしないことを選択した場合，各当事者は契約を締結した買主，購入賃借人に対してこの条第 4 項，第 5 項，第 6 項，第 7 項及び第 8 項の規定を実施しなくてもよい。買主，購入賃借人の自らに対する投資主の財政的義務への保証拒否は，将来形成の住宅の売買，購入賃貸契約締結時に文書で合意する。

4. 投資主と買主，購入賃借人との間の将来形成の住宅の売買，購入賃貸契約に基づいて，保証する銀行は銀行保証に関する法令の規定に従って保証書を将来形成の住宅の売買，購入賃貸契約を投資主と締結した買主，購入賃借人に発行し，将来形成の住宅の売買，購入賃貸契約を締結した買主，購入賃借人に投資主が提供するため投資主に送付する責任を負う。

5. 保証の範囲，保証義務実施請求条件，保証内容及び使用は各当事者の合意によるがこの条第 1 項及び第 2 項が規定する保証する銀行の責任を実施することを確保しなければならない。保証発給の合意の中に，保証する銀行と不動産プロジェクト投資主の署名が記載されなければならない。

保証する銀行と不動産プロジェクト投資主の保証発給の署名の合意及び保証する銀行が将来形成の住宅の買主、購入賃借人に発行する保証書は、効力期限に関して具体的に記載しなければならない。

6. 投資主は、買主、購入賃借人に対して将来形成の住宅の売買、購入賃借契約締結の日から 10 営業日以内又は各当事者の将来形成の住宅の売買、購入賃借契約における合意に基づく異なる期限内に保証書を提供する。投資主は、保証する銀行の保証書を買主、購入賃借人に提供して買主、購入賃借人が受領した後に、将来形成の住宅の売買、購入賃借契約に従った買主、購入賃借人の精算金を受け取ることができるのみである。
7. 投資主が住宅売買、購入賃借契約における誓約に従った住宅の引き渡しをせず、この条第 1 項が規定する買主、購入賃借人に対して財政的義務を履行しない、又は不十分に履行して、買主、購入賃借人が請求する場合、保証書における誓約に正しく従って投資主に代わって保証する銀行は買主、購入賃借人に対して財政的義務を履行する責任を負う。
8. 将来形成の住宅の売却、購入賃貸における保証は銀行保証に関する法令の規定に従う。この条の将来形成の住宅の売却、購入賃貸における保証に関する規定は社会住宅の売却、購入賃貸には適用しない。
9. ベトナム国家銀行は将来形成の住宅の売却、購入賃貸における保証を案内する責任を負う。

第 27 条 将来形成の住宅、建設施設の引き渡し

1. 住宅の引き渡しは住宅に関する法令の規定に従って実施する。
2. 不動産プロジェクト投資主は、締結した契約に正しく従って買主、購入賃借人に建設施設、建設施設における床面積の部分を引渡し、以下の原則を保障する。
 - a) 建設に関する法令の規定に従って検収を受けた建設施設が開発、使用される。
 - b) 建設施設、建設施設における床面積の部分の引き渡しにつき文書を作成する。
 - c) 建設施設の引き渡しの条件、手順、手続及び引渡し実施権限は建設に関する法令の規定に従って実施する。
3. 建設施設、建設施設における床面積の部分の買主、購入賃借人は、直接又は民法の規定に従った文書による代理人に対する引渡しの受領の委任により、建設施設、建設施設における床面積の部分の引き渡しを受ける。

第四章 不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権事業

第1節 総則

第28条 不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権事業の形式

1. 投資主は、以下の形式に従って不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権事業を行う。
 - a) 不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権の、個人が自ら住宅を建設するための土地分割区画の形式での、自ら住宅を建設する個人に対する譲渡。
 - b) 住宅、建設施設の建設投資のための、不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権の組織に対する譲渡。
 - c) 組織、個人が権限を有する国家機関に承認された土地使用の目的及びプロジェクトの内容に正しく従って使用するための、不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権の賃貸、転貸。
2. 不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権事業の取引を以下のように実施する。
 - a) 事業の対象となる不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権は、この法律第31条及び第35条の規定する条件を全て満たさなければならない。
 - b) 不動産事業を行う組織、個人は、この法律第六章の規定に従った契約を通じた土地使用権の譲渡、賃貸、転貸の取引を確立する。
 - c) 取引に参加する各当事者は、民事に関する法令の規定に従った取引の確立、契約の締結のため、法令上の効力を十分に有する証明を保障する情報、適式な書類を十分に準備する；不動産事業に関する法令の規定に従った不動産事業を行う組織、個人に対する条件に適合する責任を負う。
 - d) 契約締結の前に、土地使用権の譲渡者、賃貸人、転貸人はこの法律第6条5項が規定する情報及び各種書類を十分に顧客に対して提供する
 - d) 契約締結後、契約締結に参加した各当事者は締結した契約内容を正しく実施し、法令の規定に従った国家に対する税、費用（もしあれば）に関する義務を全て履行する責任を負う。
 - e) 不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権の譲渡者は、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が土地使用権、土地付着財産所有権に関する証明書を、譲渡を受

ける者に対して発給するための手続を行う責任を負う。但し、譲渡契約において譲渡を受ける者が自ら証明書発給の提議のための手続を行う合意を有する場合を除く。

- g) 権限を有する国家機関は、土地に関する法令の規定に従って譲渡を受ける者に土地使用权、土地付着財産所有権に関する証明書を発給する責任を負う。

第 29 条 不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用权事業における要請

1. 事業の対象となる技術インフラストラクチャを既に有している土地使用权がある場合、不動産プロジェクトは以下の要請に適合しなければならない。
 - a) この法律第 11 条の規定する各要請。
 - b) 技術インフラストラクチャ施設建設投資が、建設に関する法令、都市企画に関する法令、投資に関する法令の規定に従って、権限を有する国家機関に決裁された詳細企画、承認されたプロジェクト進捗に従って完成している。
 - c) 電力供給、給排水、ごみ収集、排水処理のサービス提供を保障する；土地使用权の譲渡、賃貸、転貸の前の区域の共通インフラストラクチャシステムの結合を保障する。
 - d) 技術インフラストラクチャを既に有している土地使用权の譲渡、賃貸、転貸は権限を有する国家機関に承認された投資プロジェクトの投資目標、内容に適合しなければならない。
2. 不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用权の譲渡、賃貸、転貸はこの法律第 31 条及び第 35 条に適合し、土地使用权の形式、目的、期限に関する規定を順守し、土地に関する法令の規定に従った土地登記をしなければならない。

第 30 条 不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に既に有している土地使用权の譲渡、賃貸、転貸における各当事者の義務

1. 不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に既に有している土地使用权の譲渡、賃貸、転貸をする当事者の義務を以下のように規定する。
 - a) 土地使用权に関する情報を十分に、誠実に提供し、自らが提供した情報に関して責任を負う。
 - b) 契約において合意した十分な面積を、正しい期限・正しい土地区画の位置、境界で引き渡す。
 - c) 自らの過失により惹起された損害を賠償する。

- d) 法令の規定に従った国家に対する財政的義務を履行する。
 - d) 土地に関する法令の規定に従った土地登記手続を実施し，土地に関する法令の規定に従った土地使用权，土地付着財産所有権に関する証明書を，譲渡を受ける者に交付する。但し，譲渡を受けた者が証明書発給手続を行うことを自ら希望した場合を除く。
 - e) 法令の規定に従って土地使用权の賃貸，転貸を登記する；賃借人，転借人が土地を維持し，目的に正しく使用することを検査し，注意する；賃借地に対する第三者の権利に関して賃借人，転借人に通知する。
 - g) 国営企業が不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用权の譲渡，賃貸，転貸を行う場合，企業における生産，事業に投資する国家資本の管理，使用に関する法令の規定を順守しなければならない。
 - h) 契約に従ったその他の義務。
2. 不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に既に有している土地使用权の譲渡，賃貸，転貸を受ける当事者の義務を以下のように規定する。
- a) 契約において合意した期限及び方式に従って土地使用权の譲渡者，賃貸人，転貸人に対する金銭を精算する。
 - b) 譲渡，賃貸，転貸を受けた土地に対する第三者の権利を保障する。
 - c) 自らの過失により惹起された損害を賠償する。
 - d) 法令の規定に従った国家に対する財政的義務を履行する。
 - d) 契約において合意した十分な面積を，正しい期限・正しい土地区画の位置，境界で受領する。
 - e) 土地を目的に正しく，境界に正しく使用する；土地を破壊することはできない；周囲の土地を使用する者を合法的権利，利益を損なうことはできない。
 - g) 期限及び契約における合意に正しく，借りた土地を返還しなければならない。
 - h) 契約に従ったその他の義務。

第2節 不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用权の自ら住宅を建設する個人への譲渡

第31条 土地使用权が自ら住宅を建設する個人に譲渡される不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地についての条件

1. この法律第 29 条 1 項が規定する要請に適合する。
2. 土地使用権に関する証明書を有し、法令の規定に従った土地使用期限内にある。譲渡される土地の部分の使用権が土地に関する法令の規定に従った土地使用権に関する証明書を既に有しているプロジェクトに属する土地面積部分に含まれている。
3. 土地使用権が、権限を有する国家機関に通知、受理、解決されている紛争を現に有している場合に属さない、又は紛争を有しているが権限を有する国家機関が法令上の効力を有する判決、決定によって解決済みである。
4. 土地使用権が判決執行のために差し押さえられていない。
5. 土地使用権が法律³⁸により取引を禁止される場合に属さない；法令の規定に従った取引の中止、一時停止の期間中ではない。
6. 土地が特別、第一種、第二種及び第三種の都市の坊、区、市の区域³⁹に属さない；土地法の規定に従った住宅建設プロジェクト投資のための土地使用権の競売をする場合に属さない。残りの区域について、省級人民委員会は、地方の条件に基づいて、プロジェクト投資主が技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権を自ら住宅を建設する個人に譲渡できる区域を確定する。
7. 不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権の譲渡の際、プロジェクト投資主は土地使用権の譲渡条件を満たすことに関する通知文書を省級の不動産事業に関する国家管理機関に送付する。

プロジェクト投資主から通知を受領した日から 15 日以内に、不動産事業に関する省級国家機関は、事業の対象となる土地使用権の条件を検査し、投資主に対して文書で技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権が自ら住宅を建設する個人への譲渡条件を満たすかを回答する責任を負う。土地使用権が条件を満たさない場合は、文書で回答し、理由を明確に記載しなければならない。

政府はこの項の詳細を規定する。

8. この法律第 6 条の規定に従って、事業の対象となる不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権に関する情報が公開済みである。

³⁸ 「法律」の原文は *luật* である。この部分は「法令 (*pháp luật*)」とは記載されていない。

³⁹ 「特別、第一種、第二種及び第三種の都市の坊、区、市の区域」の原文は *khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III* である。

第 32 条 不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権を自ら住宅を建設する個人に譲渡する者についての要請

1. 不動産投資主でなければならない。
2. この法律第 9 条 1 項, 2 項及び第 31 条 2 項が規定する条件を保障する。
3. 事業の対象となる不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している面積部分について, 法令の規定に従った国家に対する土地使用料, 土地賃料及び土地に関連する各種の税, 費用 (もしあれば) からなる土地に関する財政的義務履行を終える。
4. 投資, 建設, 土地, 住宅, 不動産事業, 土地使用権事業の対象となる技術インフラストラクチャを既に有している土地に関連する税の領域における行政違反処罰がされた場合, 不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権譲渡契約を締結する前に行政違反処罰決定の実施を終えなくてはならない。

第 33 条 自ら住宅を建設する個人に対する不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権の譲渡を行った者の権利, 義務

1. この法律第 30 条 1 項が規定する義務を履行する。
2. 譲渡を受ける者が住宅の建設につき進捗を保障し, 決裁を受けた設計, 詳細企画, 建設許可書発給が必要な場合は建設許可書に正しく従い, 建設に関する法令及び関連を有する法令の規定に従った両当事者間で締結された不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権譲渡契約における合意に正しく従うことを監視し, 督促し, 監察し, 条件を創出する。
3. 譲渡を受けた者が自らの住宅を建設する過程で技術インフラストラクチャシステムを棄損した場合, 譲渡を受けた者に損害賠償を請求する。
4. 住宅を建設する過程で譲渡を受けた者が惹起した技術インフラストラクチャシステムの棄損の修繕, 回復を実施する。
5. 契約に従ったその他の権利, 義務。

第 34 条 自ら住宅を建設する個人に対する不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権の譲渡を受けた者の権利, 義務

1. この法律第 30 条 2 項が規定する義務を履行する。
2. 進捗を保障し, 決裁を受けた設計, 詳細企画, 建設許可書発給が必要な場合は建設許可書及び締結した不動産プロジェクトにおける技術インフラスト

ラクチャを既に有している土地使用権譲渡契約における合意に正しく従い、住宅建設を実施しなければならない。

3. 契約における合意に従って、住宅建設の過程における譲渡者の監察を受け、建設及び関連を有する法令の規定に従って実施する。
4. 住宅建設の過程に技術インフラストラクチャシステムを棄損した場合、自らの過失により惹起された損害を賠償しなければならない。
5. 契約に従ったその他の権利、義務。

第3節 不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権の組織への譲渡、賃貸、転貸

第35条 組織に対して土地使用権の譲渡、賃貸、転貸をする不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを有する土地についての条件
組織に対して土地使用権の譲渡、賃貸、転貸をする不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを有する土地は、この法律第31条1項、2項、3項、4項、5項及び8項が規定する条件に適合しなければならない。

第36条 組織に対する不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権の譲渡、賃貸、転貸をする者についての要請

不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権の譲渡、賃貸、転貸をする者は、この法律第32条が規定する各要請に適合しなければならない。

第37条 組織に対する不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地使用権の譲渡、賃貸、転貸をする者の権利、義務

1. この法律第30条1項が規定する義務を履行する。
2. 譲渡、賃貸、転貸を受ける者が投資、建設に関する法令及び関連を有する法令の規定に従ったプロジェクト投資、建設の手続を実施するため、土地使用権の法的書類を全て提供する。
3. 譲渡、賃貸、転貸を受けた者に、権限を有する国家機関が承認したプロジェクトに従った建設投資を実施する条件を創出する。
4. 譲渡を受けた者が自らの建設投資の過程で技術インフラストラクチャシステムを棄損した場合、その者に損害賠償を請求する。
5. 契約に従ったその他の権利、義務。

第 38 条 組織に対する不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地所有権の譲渡、賃貸、転貸を受けた者の権利、義務

1. この法律第 30 条 2 項が規定する義務を履行する。
2. 土地法の規定に従った土地所有者の義務を履行する。
3. 投資、建設、土地及び関連を有する法令の規定に従った不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地所有権の譲渡、賃貸、転貸を受けた土地の部分で投資、投資プロジェクト建設をする。
4. 譲渡、賃貸、転貸を受けた土地でのプロジェクト建設投資の実施は以下の要請を保障する。
 - a) 各施設の建設投資は、承認され、決裁された詳細企画及びプロジェクト進捗に適合する。
 - b) 技術インフラストラクチャ施設のシステムの建設投資は周辺区域のインフラストラクチャ市システムと同調し、結合し、承認、決裁されたプロジェクト実施期間及び決裁された企画に適合する。
 - c) プロジェクト運営管理サービス、技術インフラストラクチャ、社会インフラストラクチャのシステム、プロジェクトの範囲に属するその他のサービスの提供を保障する。
 - d) 法令の規定に従って承認されたプロジェクトに従った移転をしなければならない場合、地方政権に技術インフラストラクチャ、社会インフラストラクチャ施設を移転する；移転をしていない場合、その期間における技術インフラストラクチャ、社会インフラストラクチャ施設管理、運営及び品質保証の責任を負う。
5. 契約に従ったその他の権利、義務。

第五章 不動産プロジェクトの譲渡

第 39 条 不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡の原則

1. 不動産投資主は、権限を有する国家機関が承認した期間内にある場合、建設投資、事業を継続するためプロジェクトの全部又は一部を他の投資主に譲渡できる。
2. 不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡を実施する場合、企画、プロジェクト目標を変更しないことを保障しなければならない；関連を有する当事者の合法的権利及び利益を保障しなければならない。
3. 不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡を終了した後、譲渡を受けた者は譲渡した投資主の権利、義務を承継し、譲渡を受けたプロジェクト、プロジェクトの一部について投資主となる。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主は、プロジェクトの内容に変更がない場合、プロジェクト書類、建設企画及びプロジェクト建設許可書を再度作成する必要はない；変更がある場合は、譲渡を受けた投資主は法令の規定に従った調整を実施する。

4. 不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡は、この法律第40条が規定する各条件に適合し、土地に関する法令の規定に従った土地使用の形式・目的・期限、土地登記に関する規定を順守しなければならない。

第40条 不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡条件

1. 譲渡される不動産は以下の条件を満たさなければならない。
 - a) 権限を有する国家機関に投資方針決定、投資方針承認又は投資承認を受けた；投資主公認手続が必要なプロジェクトの場合、投資主を選択又は公認された。
 - b) プロジェクトが、建設に関する法令及び都市企画に関する法令の規定に従って決裁された詳細企画を既に有している。
 - c) 譲渡されるプロジェクト、プロジェクトの一部につき、補償、支援、再定住が終了済みである。インフラストラクチャ建設投資プロジェクトの全部を譲渡する場合、建設に関する法令、都市企画に関する法令の規定及び建設に関する法令の規定に従って決裁されたプロジェクトの内容に従って決裁された進捗、設計、詳細企画に従った技術インフラストラクチャ施設建設をし終えなければならない。
 - d) 譲渡される不動産プロジェクト、プロジェクトの一部の土地使用权は、権限を有する機関に通知、受理、解決されている紛争を有する場合に属さないか、紛争を有するが権限を有する機関が法的効力を有する判決、決定により解決している；判決執行の担保のため差し押さえられていない；法令が取引を禁止する場合に属さない；法令の規定に従った取引の中止、一時停止の期限内である場合に属さない。
 - d) 権限を有する国家機関に契約を中止、終了させられ、又は土地回収決定がされていない；譲渡されるプロジェクト、プロジェクトの一部が行政違反処分を受ける場合、行政違反処理に関する法令の規定に従って、投資主は権限を有する国家機関の行政違反決定の執行を終えなければならない。
 - e) 法令の規定に従った義務履行のための担保としてプロジェクトに抵当がされている場合、抵当を抹消しなければならない。
 - g) プロジェクトが実施期限内にある。
 - h) プロジェクトの一部を譲渡する不動産プロジェクトは、不動産プロジェクトにおける他の部分と独立して譲渡されるプロジェクトの建設施設の項目又は建設施設の使用、事業の目的を保障しなければならない。

2. 不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡を受ける投資主は、この法律第9条1項及び2項が規定する条件に適合し、承認されたプロジェクト内容に正しく従って建設投資、事業を引き続き展開することを誓約しなければならない；プロジェクト内容に変更がある場合、この法律第39条3項の規定に従って実施する。
3. プロジェクトの全部又は一部を譲渡する場合、譲渡する投資主は、プロジェクトを実施する土地交付、土地賃貸、土地使用目的変更許可の権限を有する国家機関の決定を既に有している；譲渡するプロジェクト、プロジェクトの一部の国家に対する土地使用料、土地賃料及び土地に関連する各種の税、費用（もしあれば）からなるプロジェクトの土地に関する財政的義務を履行し終わっているが、土地に関する法令の規定に従った土地使用权に関する証明書を有している必要はない。
4. 不動産プロジェクトの一部又は全部を譲渡する国営企業はこの条第1項、第2項及び第3項の規定を順守することに加えて、企業における生産、事業の国家投資資本の管理、使用に関する法令の規定を順守しなければならない。
5. この条第1項、第2項、第3項及び第4項が規定する条件に加えて、不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡は、投資に関する法令及び関連を有する法令の規定に従ったその他の条件に適合しなければならない。

第41条 不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡許可権限

1. 投資法の規定に従って投資家承認された、又は投資登録証明書を発給された不動産プロジェクトについて、不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡の権限、手続は投資法の規定に従って実施する。
2. この条第1項が規定する場合に属さない不動産プロジェクトについて、不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡許可権限は以下のように実施する。
 - a) 政府首相が投資方針の決定・承認、投資承認をする不動産プロジェクトについて、政府首相が不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡許可を決定する。政府首相が省級人民委員会に不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡の決定を委任する場合、省級人民委員会がこの法律第42条2項の規定に従って、プロジェクトの全部又は一部の譲渡及び実施の許可を決定する。
 - b) 省級人民委員会は、省級人民委員会が投資方針決定・承認、投資承認をする不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡許可を決定する。

第42条 不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡の手続

1. この法律第 41 条 2 項が規定する政府首相の譲渡許可決定権限に属する不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡手続は、以下のとおりである。
 - a) プロジェクト投資主は不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡許可を求める提議文書を、プロジェクトがある地の省級人民委員会又は省級人民委員会に委任された不動産事業に関する省級国家管理機関に送付する。
 - b) 適式な書類全てを受領した日から 45 日以内に、省級人民委員会は建設省、関連する機関、審査組織の意見を聴取して、譲渡を検討して決定する政府首相に提出する；不動産プロジェクトが譲渡条件を満たしていない場合、書類を受領した機関はプロジェクト投資主に対して文書で理由を明確に通知しなければならない。
 - c) 政府首相の譲渡許可決定の後、譲渡する者及び譲渡を受ける者は譲渡契約を締結してプロジェクトを引き渡さなければならない。
2. この法律第 41 条 2 項が規定する省級人民委員会の譲渡許可決定権限に属する不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡手続は、以下のとおりである。
 - a) 投資主は不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡許可を求める提議文書を、プロジェクトがある地の省級人民委員会又は省級人民委員会に委任された不動産事業に関する省級国家管理機関に送付する。
 - b) 適式な書類全てを受領した日から 30 日以内に、省級人民委員会は関連を有する機関、審査組織の意見を聴取し、譲渡許可決定を発行する；プロジェクト、プロジェクトの一部が譲渡の条件を満たしていない場合、書類を受領した機関はプロジェクト投資主に対して文書で理由を明確に通知しなければならない。
 - c) 省級人民委員会の譲渡許可決定の後、譲渡する者及び譲渡を受ける者は譲渡契約を締結してプロジェクトを引き渡さなければならない。
3. この法律第 41 条 2 項が規定するプロジェクトの全部又は一部の譲渡を受けた者がこの法律第 10 条 4 項が規定する外国投資資本を有する経済組織である場合、権限を有する国家機関の譲渡許可決定及び各当事者の譲渡契約締結の後に、土地に関する法令の規定に従った土地に関する手続を実施する。
4. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 43 条 不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡における各当事者の権利、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、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、義務を、引き続き事業のための不動産建設投資をするため譲渡を受ける投資主に引き渡す。但

- し、権利、義務の実施が終了しており、譲渡を受ける投資主に関連せず、そのプロジェクト、プロジェクトの一部が引き続き展開する場合を除く。
- b) 譲渡するプロジェクト、プロジェクトの一部に関連を有する当事者に遅滞のない、十分な、公開的な通知をしてその合法的権利、利益を満足させる解決をする。
 - c) 譲渡を受けた者と協働して、土地に関する法令の規定に従った譲渡を受けた者に対する土地に関する手続を実施する。
 - d) 不動産プロジェクトの一部の譲渡の場合、譲渡をする者は譲渡を受けるものに対して、譲渡を受けたプロジェクトの一部において承認されたプロジェクトの内容、建設許可書が必要な場合は建設許可書の内容及び建設に関する法令及び都市企画に関する法令の規定に従って決裁された詳細企画に正しく従って引き続き住宅、建設施設の建設投資をするように要請する；譲渡を受けた者の土地使用、建設投資における法令違反行為を監視して、権限を有する国家機関に遅滞なく通知する。
 - d) 法令の規定に従った国家に対する財政的義務を履行する。
 - e) 契約に従ったその他の権利、義務。
2. 不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡を受けた者は、以下の権利、義務を有する。
- a) 譲渡する投資主が引き渡した権利、義務を承継して実施する。
 - b) 承認されたプロジェクトの内容に正しく従って、引き続き建設投資、プロジェクト事業を展開する；変更がある場合、この法律第 39 条 3 項の規定に従って実施する。
 - c) 不動産プロジェクトの一部の譲渡を受けた場合、譲渡を受けた者はプロジェクトを譲渡した者の建設投資の過程におけるプロジェクトの企画順守の保障に関する要請を実施する責任を負う。
 - d) 法令の規定に従った国家に対する財政的義務を履行する。
 - d) 契約に従ったその他の権利、義務。

第六章 不動産事業契約

第 1 節 各種の不動産事業契約、不動産事業契約の使用

第 44 条 不動産事業契約

1. 不動産事業契約の種類は以下からなる。
 - a) 住宅の売買契約、購入賃貸契約。
 - b) 住宅賃貸契約。

- c) 旅行，滞在の目的に資する機能を有する建設施設，建設施設における床面積の部分の売買契約，購入賃借契約。
 - d) 旅行，滞在の目的に資する機能を有する建設施設，建設施設における床面積の部分の賃貸契約。
 - d) 教育，医療，スポーツ，文化，事務所，商事，サービス，工業の目的及び混合目的に資する機能を有する建設施設，建設施設における床面積の部分の売買契約，購入賃借契約。
 - e) 教育，医療，スポーツ，文化，事務所，商事，サービス，工業の目的及び混合目的に資する機能を有する建設施設，建設施設における床面積の部分の賃貸契約。
 - g) 不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地所有権譲渡契約。
 - h) 不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地所有権の賃貸契約，転貸契約。
 - i) 不動産プロジェクトの全部の譲渡契約。
 - k) 不動産プロジェクトの一部の譲渡契約。
 - l) 住宅，建設施設の売買契約，購入賃借契約の譲渡契約。
2. 不動産サービス事業契約の種類は以下からなる。
- a) 不動産取引所サービス契約。
 - b) 不動産仲介サービス契約。
 - c) 不動産諮問サービス契約。
 - d) 不動産管理サービス契約。
3. 不動産事業契約は，不動産が事業の対象となる条件を全て備えており，不動産プロジェクトがこの法令の規定に従った譲渡条件を全て備えている場合に締結できる。
4. 取引に参加する当事者の少なくとも一人が不動産事業を行う企業である不動産事業契約，不動産サービス事業契約は，各当事者の要請に従って公証又は確証される。
5. 住宅，建設施設，建設施設における床面積の部分の売買，購入賃借契約で取引に参加する各当事者が個人である場合，公証又は確証をしなければならない。
6. 契約が効力を有する時点は，後に当事者が契約に署名した時点，又は契約上に表現されているその他の承認形式の時点である。但し，各当事者が異なる合意をした場合を除く。公証又は確証がされた契約の場合，契約が効力を有する時点は公証，確証された文書が公証，確証に関する法令の規定に従った効力を有する時点である。

7. 政府は、この条第1項が規定する不動産事業契約の各種の書式を規定する。

第45条 不動産事業における契約の使用

1. 組織、個人は、不動産事業契約、不動産サービス自事業契約を確立する場合、不動産事業に関する法令及び民法の規定を順守しなければならない。
2. 不動産投資主、不動産事業を行う企業はこの法律第44条が規定する契約書書式を使用し、この法律第6条2項d号の規定に従った不動産事業契約の公開を実施する。
3. この法律第44条が規定する不動産事業契約は社会住宅の売却、賃貸、購入賃貸、転貸には適用しない。

第46条 不動産事業における契約の主要な内容

1. 住宅、建設施設の売却、賃借、購入賃借の契約は、以下の主要な内容を有さなければならない。
 - a) 各当事者の名称、住所。
 - b) 不動産に関する情報。
 - c) 売却、賃貸、購入賃貸の価格。
 - d) 精算の方式及び期限。
 - d) 将来形成の住宅売却の場合、投資主の財政的義務に対する保証銀行の保証。
 - e) 不動産及び添付書類の交付、受領期限。
 - g) 商品保証。
 - h) 各当事者の権利、義務。
 - i) 契約違反による責任。
 - k) 契約の違約罰
 - l) 契約の終了、解除の場合と処理方法⁴⁰。
 - m) 紛争解決方式。
 - n) 契約が効力を有する時点。
2. 不動産プロジェクトにおける技術インフラストラクチャを既に有している土地所有権の譲渡、賃貸契約は、以下の主要な内容を有さなければならない。
 - a) 各当事者の名称、住所。

⁴⁰ 「契約の終了、解除の場合と処理方法」の原文は Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và biện pháp xử lý である。

- b) 土地の種類，土地区画の面積，位置，番号，境界及び実状，土地付着財産（もしあれば）に関する情報。
 - c) 土地使用期限；土地付着財産（もしあれば）を含んだ土地使用権の譲渡，賃貸，転賃の価格。
 - d) 精算の方式及び期限。
 - d) 土地及び添付書類の交付期限。
 - e) 各当事者の権利，義務。
 - g) 土地区画に対する第三者（もしあれば）の権利。
 - h) 契約違反による責任。
 - i) 契約の違約罰。
 - k) 土地使用権の賃貸，転賃の場合，契約終了時に残された状況の解決。
 - l) 契約の終了，解除の場合と処理方法。
 - m) 紛争解決方式。
 - n) 契約が効力を有する時点。
3. 不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡契約は，以下の主要な内容を有さなければならない。
- a) 各当事者の名称，住所。
 - b) 仲裁されたプロジェクトの基本情報。
 - c) 譲渡されるプロジェクト全部又は一部に関する詳細情報。
 - d) 譲渡価格。
 - d) 精算の方式及び期限。
 - e) プロジェクト全部又は一部及び添付書類の交付期限。
 - g) 各当事者の権利，義務。
 - h) 土地使用権に関連する行政手続の実施における各当事者の責任。
 - i) 契約違反による責任。
 - k) 契約の違約罰。
 - l) 契約の終了，解除の場合と処理方法。
 - m) 紛争解決方式。
 - n) 契約が効力を有する時点。
4. 不動産サービス事業契約は，以下の主要な点を有さなければならない。
- a) 各当事者の名称，住所。
 - b) サービスの対象及び内容。
 - c) サービスの請求及び結果。
 - d) サービス実施期限。
 - d) サービス費用，サービスの報酬，手数料。
 - e) 精算の方式及び期限。

- g) 各当事者の権利，義務。
- h) 紛争解決方式。
- i) 契約が効力を有する時点。

第 47 条 不動産事業における取引価格

1. 事業の対象となる不動産，不動産プロジェクトの売却，譲渡，賃貸，購入賃貸の価格は各当事者の合意により，契約中に記載する；国家が価格について規定する場合，各当事者はその規定に従って実施しなければならない。
2. 不動産事業をする組織，個人は契約に実際の取引価格を正しく記載する；契約中の取引価格の記載が実際の取引価格に正しくない場合に責任を負う。

第 48 条 不動産事業における精算

1. 不動産，不動産プロジェクトの取引における精算は契約における各当事者の合意により，法令の規定を順守する。
2. 投資主，不動産事業をする企業，不動産サービス事業をする企業は，国内金融機関又はベトナムで現に活動している外国銀行の支店に開設した口座を通じて顧客から不動産事業契約，不動産サービス事業契約に従った精算金を受領する。
3. 買主，譲渡を受ける者，賃借人，購入賃借人の精算の進捗の遅れ，又は売主，譲渡をする者，賃貸人，購入賃貸人の不動産引渡しの進捗の遅れによる罰及び損害賠償は各当事者の合意により，契約中に記載しなければならない。

第 2 節 不動産事業契約の譲渡

第 49 条 住宅，建設施設の売買，購入賃貸契約の譲渡

1. この法律の規定に従って譲渡される住宅，建設施設の売買，購入賃貸契約は，以下からなる。
 - a) 将来形成の住宅売買契約。
 - b) 将来形成の住宅購入賃貸契約。
 - c) 既存の建設施設購入賃貸契約。
2. この法律第六章第 2 節の不動産事業契約の譲渡に関する規定は，社会住宅の売買，購入賃貸契約に適用しない。

第 50 条 不動産事業契約譲渡の条件

1. 住宅，建設施設の売買，購入賃貸契約の譲渡は以下の条件を保障しなければならない。

- a) 土地に関する法令の規定に従った、権限を有する国家機関に対する土地使用権、土地付着財産所有権に関する証明書発給の提議書類未提出の場合に属する。
 - b) 住宅、建設施設の売買、購入賃貸契約につき、権限を有する国家機関に法令の規定に従って通知、受理、解決される紛争がない、又は契約に関する紛争があるが権限を有する機関が法的効力を有している判決書、決定により既に解決した。
 - c) 売買、購入賃貸契約に属した住宅、建設施設が、法令の規定に従った魏義務履行のため差し押さえられ、抵当を設定されていない。但し、抵当に関する当事者が同意する場合を除く。
 - d) 不動産事業に関する法令の規定に従って確立された売買、購入賃貸契約がある。
2. 住宅、建設施設の売買、購入賃貸契約の譲渡は、契約の全体に対して実施する。一つの契約で多くの住宅、建設施設を売買、購入賃貸する場合で、各当事者がそれぞれの住宅、建設施設ごとに譲渡する必要がある場合、各当事者は住宅、建設施設の売買、購入賃貸契約を修正する、又はこの法律の規定に従った契約譲渡を実施する前に契約付属書に署名する。

第 51 条 不動産事業契約譲渡を実施する各当事者の権利、義務

1. 土地に関する法令の規定に従った土地使用権、土地付着財産所有権に関する証明書の買主、購入賃借人に対する発給提議書類を権限を有する国家機関への提出をしていない場合、将来形成の住宅の買主、購入賃借人及び既存の建設施設の購入賃借人は、将来形成の住宅の売買、購入賃貸契約、既存の建設施設の購入賃貸契約を譲渡する権利を有する。
2. 契約の譲渡を受けた者は、将来形成の住宅の買主、購入賃借人、既存の建設施設の購入賃借人の権利、義務を引き続き実施するためにそれらを承継する。投資主は契約譲渡における各当事者に条件を創出し、契約譲渡に関連するいかなる費用も受け取らない責任を負う。
3. 将来形成の住宅売買・購入賃貸契約、既存の建設施設購入賃貸契約の譲渡を受けた者⁴¹は権限を有する国家機関により土地に関する法令の規定に従った土地使用権、土地付着財産所有権に関する証明書発給を受ける。

⁴¹ 「将来形成の住宅売買・購入賃貸契約、既存の建設施設購入賃貸契約の譲渡を受けた者」の原文は *Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng có sẵn* である。この法律第 49 条 1 項 1 号～3 号の規定を合わせて考えると、上記原文にはないが、*công trình xây dựng có sẵn* の前に *hợp đồng thuê mua* を補うべきと考えて、上記の訳出をしている。

第 52 条 不動産事業契約譲渡の手順、手続、書類

政府は不動産事業契約譲渡の手順、手続、書類に関する詳細を規定する。

第七章 不動産サービス事業及び不動産サービス事業における職業の育成、強化、証書の発給

第 1 節 不動産取引所

第 53 条 不動産取引所の組織及び活動の原則

1. 不動産取引所の活動は、この法律第 4 条の規定する原則を順守しなければならない。
2. 不動産取引所の活動は公開、明白で、発行された活動規則、取引規定に従う；取引所を通じた不動産取引サービスを提供し、規定及びサービス提供請求者と締結した契約に従った報酬を享受する。
3. 不動産取引所に関する情報を住宅及び不動産市場に関する情報システム上に登載する。
4. 不動産仲介をする個人と契約を締結する場合、不動産仲介をする個人はこの法律に従った活動条件を満たさなければならない。
5. 不動産取引所は直接取引及び電子取引（もしあれば）を実施する；電子取引形式を経由する場合、この法律、電子取引法及び関連を有する法令の規定を順守しなければならない。

第 54 条 不動産取引所の設立及び活動の登記

1. 不動産取引所サービス事業を行う組織、個人は、この法律第 9 条 5 項の規定に従った不動産取引所サービス事業の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事業の企業の名称は、設立する組織、個人が企業法の規定に従って選択し、「不動産取引所」という語句を含まなければならない。活動登記済みの他の不動産取引所サービス事業の企業の名称と重複、混同を招くことはできない。
3. 不動産取引所は、活動の前に、活動許可書発給を得るため不動産取引所の本店所在地の不動産事業に関する省級国家管理機関に書類を送付しなければならない。
4. 政府はこの条第 3 項の詳細を規定する。

第 55 条 不動産取引所の活動条件

1. 不動産取引所の管理、運営者は以下の条件に適合しなければならない。
 - a) 企業法の規定に従ったベトナムにおける企業管理権を有する。

- b) 不動産取引所の管理，運営の育成課程を修了し，育成機関から不動産取引所管理，運営課程修了証書の発給を受ける
2. 不動産取引所は，この法律第 54 条の規定に従って設立及び活動登記しなければならない。
3. 不動産取引所は，不動産取引所を通じた不動産取引規定を発行，公開しなければならない。
4. 不動産取引所は，固定の活動場所を登記し，不動産取引所の活動実施を保障する物的，技術的基礎を有さなければならない
5. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 56 条 不動産取引所の活動内容

1. 不動産取引所を通じて取引に入る不動産について，法的性質及び事業の対象となる条件を検査する；この法律の規定に従った事業の対象となる条件を満たした不動産の情報の掲示，提供を実施する。
2. 顧客が不動産を検索し，選択するために情報のサービス，支援，提供を実施する。
3. 不動産仲介，各当事者の不動産取引の交渉，協議の支援サービスを実施する。不動産取引所における不動産仲介活動はこの章第 2 節の規定する条件に適合し，順守しなければならない。
4. 各当事者が不動産サービス契約を作成及び締結するサービス，支援を実施する。
5. 不動産取引所を通じた取引について，各当事者が精算し，書類を引渡し，不動産（もしあれば）を引き渡すことのサービス，支援を実施する。
6. 各不動産及び不動産取引所を通じて実施する不動産取引に関する情報，書類の保存を実施する。
7. 不動産取引所を通じた取引に関連するその他の内容のサービス，支援を実施する。
8. 不動産取引所を通じた取引を確認する；不動産取引所を通じた取引の情報を不動産事業に関する省級国家管理機関に提供する。
9. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 57 条 不動産取引所の権利

1. 顧客に不動産取引所で扱ってもらおうとする不動産に関する書類，情報の提供を請求する。
2. 事業の対象となる条件を満たさない不動産を不動産取引所で扱うことを拒否する。
3. 各当事者の合意に従った顧客のサービス費用を受け取る。

4. 顧客の過失が惹起した損害の賠償を顧客に請求する。
5. 契約に従ったその他の権利。

第 58 条 不動産取引所の義務

1. 不動産取引所で扱う不動産が事業の対象となる条件を必ず満たすことを保障する。
2. 不動産に関する書類、情報を全て、誠実に掲示し、提供して、自らが掲示、提供した書類、情報に関して責任を負う。
3. 不動産取引所の活動の物的、技術的基礎及び条件を保障する。
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、調査を受ける。
5. 法令の規定に従った国家に対する税に関する義務を履行する。
6. 自らの過失により顧客に対して惹起した損害を賠償する。
7. 不動産取引所で働くスタッフ及び労働者を、法令を順守して管理する。
8. 毎年、不動産取引所で働く仲介スタッフに対して、不動産仲介の職業の見識の訓練、強化、向上を組織する。
9. 法令の規定に従った取引書類の保存を実施する。
10. 契約に従ったその他の義務。

第 59 条 不動産取引所における不動産取引に参加する組織、個人の権利、義務

1. 不動産取引所における不動産取引に参加する組織、個人は、以下の権利を有する。
 - a) 不動産取引所に対して不動産に関する書類、情報の提供を請求できる。
 - b) 不動産の売買、譲渡、賃貸、転貸、購入賃貸のため、不動産取引所と契約を締結する。
 - c) 不動産取引所に対して不動産取引所の過失により惹起された損害の賠償を請求する。
 - d) 契約に従ったその他の権利。
2. 不動産取引所における不動産取引に参加する組織、個人は、以下の義務を負う。
 - a) 不動産取引所の内規を実施する。
 - b) 不動産取引所に対してサービス費用を支払う。
 - c) 自らの過失により惹起された損害を賠償する。
 - d) 契約に従ったその他の義務。

第 60 条 不動産取引所の活動の管理

1. 不動産事業に関する省級国家管理機関は以下の権限を有し、責任を負う。
 - a) 地域における不動産取引所の活動の管理、監察、定期及び臨時の検査。
 - b) 地域における不動産取引所の活動許可書の発給、再発給、回収。
 - c) 規定に従った、地域における不動産取引所のサービス事業活動の一時停止、終了の決定。
2. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 2 節 不動産仲介

第 61 条 不動産仲介サービス事業を行う組織、個人の条件

1. 不動産仲介サービス事業を行う組織、個人は、この法律第 9 条 5 項の規定に従った不動産サービス事業企業を設立しなければならない、以下の条件に適合しなければならない。
 - a) 不動産仲介サービス活動規則を有さなければならない。
 - b) 政府の規定に従った活動要請に適合する物的、技術的基礎を有さなければならない。
 - c) 不動産仲介証書⁴²を有する個人を少なくとも 1 人有する。
 - d) 不動産仲介サービス事業活動を行う前に、不動産サービス事業企業は企業に関する情報を、法令の規定に従った住宅及び不動産市場に関する情報システム上に登載するため、企業が設立された地の不動産事業に関する省級国家機関に送付する。
2. 不動産仲介職業を行う個人は以下の条件に適合しなければならない。
 - a) 不動産仲介職業証書を有する。
 - b) 不動産取引所サービス事業企業又は不動産仲介サービス事業企業で職業を行う。

第 62 条 不動産仲介の内容

1. 契約の交渉、締結のため、顧客の条件に適合するパートナーを探す。
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て代理する。
3. 不動産の売買、譲渡、賃貸、転貸、購入賃貸の契約の交渉、締結において、各当事者に情報を提供し、支援する。

第 63 条 不動産仲介の報酬、手数料

⁴² 「不動産仲介証書」の原文は *chứng chỉ môi giới bất động sản* である。これ以外にこの表現は使われていないため、「不動産仲介職業証書 *chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản*」の誤記である可能性があるように思われる。

1. 不動産仲介職業を行う個人は、不動産取引所サービス事業企業又は不動産仲介サービス事業企業から報酬、手数料を享受できる。
2. 不動産仲介の報酬、手数料の額は、不動産仲介をする個人及び不動産取引所サービス事業企業又は不動産仲介サービス事業企業の合意による。不動産仲介の報酬額は不動産仲介を受ける取引の価格に含まれない。

第 64 条 不動産仲介サービス事業企業、不動産仲介職業を行う個人の権利

1. 不動産仲介サービス事業企業は、以下の権利を有する。
 - a) この法律に従った不動産仲介を実施する。
 - b) 関連を有する組織、個人に対して取引を実施する不動産の書類、情報を請求する。
 - c) 各当事者間の合意に従って顧客からサービス費用を受け取る。
 - d) 事業の対象となる条件を満たさない不動産仲介を拒否する。
 - d) 関連を有する組織、個人に対して、それらの過失により惹起された損害の賠償を請求する。
 - e) 契約に従ったその他の権利。
2. 不動産仲介職業を行う個人は、以下の権利を有する。
 - a) この条第 1 項 a 号、b 号、d 号及び d 号の権利。
 - b) この法律第 63 条の規定に従った不動産仲介の報酬、手数料の享受。

第 65 条 不動産仲介サービス事業企業、不動産仲介職業を行う個人の義務

1. 不動産仲介サービス事業企業は、以下の義務を負う。
 - a) 自らが仲介した不動産に関する書類、情報を全て、誠実に掲示し、提供して、自らが掲示、提供した書類、情報に関して責任を負う。
 - b) 毎年、企業で働く不動産仲介スタッフに対して、不動産仲介の職業の見識の訓練、強化、向上を組織する。
 - c) 国家に対する税の義務を履行する。
 - d) 自らの過失により惹起された損害を賠償する。
 - d) 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、調査を受ける。
 - e) 契約に従ったその他の義務。
2. 不動産仲介職業を行う個人は、以下の義務を負う。
 - a) この条第 1 項 a 号、c 号及び d 号が規定する義務。
 - b) 個人が働いている不動産取引所又は不動産仲介サービス事業企業の活動規則を実施する。
 - c) 毎年、不動産仲介の職業の見識の訓練、強化、向上に参加する。

第3節 不動産の諮問, 管理

第66条 不動産の諮問, 管理のサービス事業の原則, 範囲

1. 不動産の諮問, 管理のサービス事業の原則は以下のものである。
 - a) 直接諮問をする者は自らが直接諮問をする領域に関する資格証明, 証書を有さなければならない。
 - b) 管理される不動産は合法的な不動産でなければならない。
2. 不動産諮問サービス事業の範囲は以下からなる。
 - a) 不動産の建設, 事業の投資に関する諮問。
 - b) 不動産の財政に関する諮問。
 - c) 不動産価格に関する諮問。
 - d) 不動産事業契約に関する諮問。
3. 不動産管理サービス事業の範囲は以下からなる。
 - a) 住宅, 建設施設, 建設施設における床面積の部分の所有主, 土地所有権を有する者の委任に従った, 不動産の売却, 譲渡, 賃貸, 転賃, 購入賃貸。
 - b) 不動産の通常の活動維持を保障するサービスの提供の実施を組織する。
 - c) 不動産の保全, 修繕の実施を組織する。
 - d) 契約に従った顧客の不動産の開発, 使用の管理, 監察を行う。
 - d) 住宅, 建設施設, 建設施設における床面積の部分の所有主, 土地所有権を有する者の委任に従った, 顧客に対する, 国家に対する権利, 義務を実施する。

第67条 不動産諮問サービス, 管理サービス事業を行う組織, 個人の条件

1. 不動産諮問サービス, 管理サービス事業を行う組織, 個人は, この法律第9条5項の規定に従った不動産サービス事業企業を設立しなければならない。マンション, 住宅を有する混合ビルの管理サービス事業の場合, 住宅に関する法令の規定に従ったの規定に従った条件を全て備えなければならない。
2. 事業活動を行う前に, 不動産諮問サービス, 管理サービス事業企業は, 企業に関する情報を, この法律の規定に従った住宅及び不動産市場に関する情報システム上に登載するため, 企業が設立された地の不動産事業に関する省級国家機関に送付する。

第68条 不動産諮問サービス, 管理サービス事業における各当事者, 不動産管理サービスに関連する各当事者の権利, 義務

1. 不動産諮問サービス, 管理サービス事業における各当事者, 不動産管理サービスに関連する各当事者の権利, 義務, 不動産諮問サービスの費用, 不動

産管理サービスの価格は、各当事者の契約における合意によるが、この法律の規定に反することはできない。

2. 不動産諮問サービス、管理サービス事業における各当事者は、契約における誓約を実施し、自らの過失により惹起された損害を賠償する。

第4節 不動産仲介職業、不動産取引所の運営の見識の訓練、強化；不動産仲介職業証書の発給

第69条 不動産仲介職業、不動産取引所の運営の見識の訓練、強化を行う施設に対する要請

1. 不動産仲介職業、不動産取引所の運営の見識の訓練、強化を行う施設は、法人の資格を有し、以下の場合の一つに属する。
 - a) 職業教育法又は大学教育法の規定に従って設立された訓練、強化施設である。
 - b) 専門見識の訓練、強化に関して設立され、それら分野、業種を有する法人である。
 - c) 権限を有する機関、組織により設立され、専門見識の訓練、強化の職務、任務を与えられたその他の組織。
2. 訓練に資する物的施設、教員、訓練管理機構は、関連を有する教育に関する法令に従う。
3. 不動産仲介職業、不動産取引所の運営の見識の訓練、強化を行う施設は、建設省大臣が発行したプログラムの枠に適合するカリキュラムを有さなければならない。

第70条 不動産仲介職業の試験及び証書

1. 試験を受ける個人は、以下の条件を全て満たさなければならない。
 - a) 不動産仲介職業の見識の訓練、強化の管理過程の修了証明書を有する。
 - b) 高校卒業以上。
 - c) 受験登録書類及び受験費用を試験実施組織に納付済みである。
2. 不動産仲介職業証書を発給される個人は、以下の全ての条件に適合しなければならない。
 - a) 不動産仲介の見識に関する試験に合格した。
 - b) 十分な民事行為能力がある。
 - c) 刑事責任を追及されておらず、暫定勾留されておらず、懲役の有罪判決を執行されておらず、強制麻薬中毒治療施設、矯正教育施設で行政処分を執行されておらず、又は裁判所により職務を担当すること、職業を行うこと、若しくは一定の業務を行うことを禁止されていない。

3. 政府は不動産仲介職業の試験の実施及び証書の発給に関して規定する。

第八章 住宅及び不動産市場に関する情報システム、データベースの構築及び管理

第71条 住宅及び不動産市場に関する情報システム

1. 住宅及び不動産市場に関する情報システムは、全国的に集中、統一的に構築される；住宅及び不動産市場に関する情報の更新、共有、開発のため、電子政府発展の基礎となる国家データベースシステムの構築のため、国家土地データベース、省・地方・関連を有する機関のデータベースと結合し、データを共有する。
2. 住宅及び不動産市場に関する情報システムは、以下の構成要素からなる。
 - a) 情報技術インフラストラクチャ。
 - b) 住宅及び不動産市場に関する情報の管理、運営、開発に資するソフトウェア。
 - c) 住宅及び不動産市場に関するデータベース。

第72条 情報技術インフラストラクチャ及び住宅及び不動産市場に関する情報の管理、運営、開発に資するソフトウェア

1. 住宅及び不動産市場に関する情報技術インフラストラクチャは、以下の基本的設備の集合からなる：精算設備、ネットワーク結合設備、ネットワーク上の安寧・安全設備、データベース、保存設備、周辺設備、補助設備、内部ネットワーク。
2. 住宅及び不動産市場に関する情報システムの管理、運営、開発のためのソフトウェアシステムは以下からなる：データベース運営、管理システム、引用ソフトウェア、ネットワーク上の安寧・安全ソフトウェア。
3. 政府はこの条の詳細を規定する。

第73条 住宅及び不動産市場に関するデータベース

1. 住宅及び不動産市場に関するデータベースは、電子政府の構築、電子の地方政権の構築の枠に適合し、データベースに関する基準、情報技術の標準・基準、経済 - 技術規範に適合するように構築される。
2. 住宅及び不動産市場に関するデータベースの内容は以下からなる。
 - a) 住宅及び不動産市場に関する法規範文書についてのデータベース。
 - b) 住宅開発プログラム、計画；住宅に関する支援プログラムについてのデータベース。
 - c) 住宅及び不動産市場に関する、住宅・住宅地の管理、使用に関する調査、統計についてのデータベース。

- d) 住宅，不動産；住宅，不動産プロジェクトに関するデータベース。
 - d) 不動産取引の数量，不動産取引，住宅，不動産事業契約の価格に関するデータベース。
 - e) 不動産サービス事業に関するデータベース。
 - g) 住宅及び不動産市場の領域に関連するその他のデータベース。
3. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 74 条 住宅及び不動産市場に関する情報システムの構築，管理，運営

1. 住宅及び不動産市場に関するデータベースにおける情報は，権限を有する国家機関に電子取引法に従った電子確認をされた場合，紙の文書と同様の法的価値を有する。
2. 各省，省同格機関，地方，関連を有する機関・組織は，以下からなる専門データベースとの結合を実施する：住宅及び不動産市場に関するデータベースと情報を更新，共有，開発，使用するための国家土地データベース，公証に関するデータベース，関連を有するその他のデータベース。結合は，効果，安全，この法律及び関連を有する法令の規定に従った職務，任務，権限を有する国家機関との適合を保障しなければならない。
3. 建設省は以下の責任を負う。
 - a) 住宅及び不動産市場に関する情報の管理，運営，開発に資する情報技術インフラストラクチャシステム及びソフトウェアの構築，管理，運営を組織する。
 - b) 全国の範囲で住宅及び不動産市場に関するデータベースの構築，更新，管理，開発をする。
 - c) 住宅及び不動産市場に関するデータベースと各省，省同格機関，地方のデータベースを結合して情報共有し，組織，個人に情報を提供する。
 - d) 住宅及び不動産市場に関する情報システムに属する全国の範囲の住宅，不動産市場に関する情報を公開的に公表する。
4. 各省，省同格機関，関連を有する機関は，住宅及び不動産市場に関するデータベースに以下からなる情報を更新，補充するために，基本的資料・調査結果及び住宅並びに不動産市場の領域と関連を有する情報を建設省と結合，共有する責任を負う。
 - a) 不動産事業領域への外国の直接投資資本に関する情報，データ。
 - b) 不動産事業領域における事業活動についての与信残高に関する情報，データ。
 - c) 不動産事業領域に関連する企業債発行に関する情報，データ。
 - d) 不動産事業活動に対する税に関する情報，データ。

- d) 土地に関する法令の規定に従った土地使用权，土地付着財産所有権に関する証明書発給について，土地に関する情報，データ。
 - e) 公証，確証が実施される不動産取引の数量，価値に関する情報，データ。
 - g) 住宅に関する国家級の調査，統計プログラムからの情報，データ。
5. 省級人民委員会は以下の責任を負う。
- a) 地方の範囲における住宅及び不動産市場に関するデータベースの構築，更新，管理，開発を組織する。
 - b) 住宅及び不動産市場に関する情報システムに属する地方の範囲における住宅及び不動産市場に関する情報について公開的に公表し，責任を負う。
 - c) 地方の範囲における住宅及び不動産市場に関する情報，データを各機関，組織と結合，共有，提供する。
6. 関連を有する各組織，個人は，規定に従って住宅及び不動産市場に関する情報，データを十分に，誠実に，正確に，正しい期限で提供する責任を負う。
7. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 75 条 住宅及び不動産市場に関する情報システムの開発

1. 住宅及び不動産市場に関する情報システムの開発は，この法律，情報アクセスに関する法令及び関連を有する法令を順守しなければならない。
2. 住宅及び不動産市場に関するデータベースにおける情報の開発は，以下の場合からなる。
 - a) 機関，組織，個人は，住宅及び不動産市場に関する情報システムの公表，公開された情報にアクセスして開発することができる。
 - b) 専門データベース管理機関，国家機関，政治組織，政治 - 社会組織は，自らの職務，任務，権限の範囲に属する住宅及び不動産市場に関するデータベースの情報を開発することができる。
 - c) この項 a 号及び b 号の規定に属さない住宅及び不動産市場に関するデータベースにおける情報の開発は，政府の規定に従って実施する。
3. 政府はこの条第 2 項 a 号及び b 号の詳細を規定する。

第 76 条 住宅及び不動産市場に関する情報システムの構築，管理，運営及び開発の経費

1. 情報の管理，運営，開発；調査，収集に資する情報技術インフラストラクチャ；ソフトウェアシステムの構築，グレードアップ；住宅及び不動産市場に関する情報のデータベースの構築及びそのシステムの常時の活動の維持の

活動の経費は、国家予算に関する法令、公共投資に関する法令の規定に従った国家予算及び法令の規定に従ったその他の源から使用することができる。

2. 能力条件を十分に有する各組織、個人に、情報技術インフラストラクチャシステムの建設、提供；住宅及び不動産市場に関するデータベースの建設において適合するソフトウェアの提供及び情報、データの開発の投資への参加を奨励する。
3. 財政省大臣は、住宅及び不動産市場に関する情報システム、データベースの構築、調査、情報収集、更新、維持、運営のための経費の使用につき規定する；価格に関する法令の規定に従った、住宅及び不動産市場に関する情報、データサービス提供価格の確定を案内する；住宅及び不動産市場に関する情報、データサービス提供から收受した金銭の管理及び使用を案内する。

第九章 不動産事業に関する国家管理

第1節 不動産市場の調整

第77条 不動産市場の調整の原則

1. 国家は、土地使用企画・計画、建設企画、都市と住宅発展プログラム・計画を通じて不動産市場の調整を実施する；市場の段階ごとに従って適合する不動産の製品の需給及びメカニズムを保障する；健全、安全、持続的な不動産市場を保障する。
2. 不動産市場が複雑な影響を経済 - 社会の安定に及ぼしている場合、国家は不動産市場を調整するが、以下の各要素を保障しなければならない。
 - a) 国民経済基盤の統一性。
 - b) 市場規律の最大の尊重。
 - c) 国家の利益、関連を有する組織、個人の権利及び合法的利益の保障。
 - d) 適用時点及び対象に関する適時性、実施可能性、適合性。

第78条 不動産市場の調整の実施方法

1. 不動産プロジェクト実施のための、土地使用企画・計画、建設企画、都市と住宅発展プログラム・計画の調整。
2. 不動産プロジェクトの製品の目標、規模、進捗、メカニズムの調整を通じた不動産市場の供給源、メカニズムの調整。
3. 時期ごとにおける、特別な困難を有する不動産事業領域における活動対象に対する税納付期限の延長。
4. 発展の支援、優遇が必要な不動産の種類に対する顧客、不動産企業への優遇利率の支援。

5. 時期ごとにおける市場状況に適合する不動産事業領域に対する財政、金融⁴³政策の調整。
6. 時期ごとにおける不動産市場調整のためのその他の政策運営。

第 79 条 不動産市場の調整の実施権限

1. 建設省は、与えられた職務、任務に従って、この法律第 78 条が規定する不動産市場の調整方法の研究、提出を主宰し、各省、省同格機関、省級人民委員会と協働する。
2. 与えられた権限において、この法律第 78 条が規定する不動産の投資・建設・事業、税、金融、土地、財政の各政策実施を通じて、政府は不動産市場の調整を決定する。
3. 権限を越える場合、政府は、不動産市場の調整の政策、解決策を検討、決定する国会、国会常務委員会に報告、提出する。
4. 政府はこの条第 1 項の詳細を規定する。

第 2 節 不動産事業に関する国家管理の内容、責任

第 80 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の発行及び実施を組織する。
2. 不動産事業活動を管理する。
3. 住宅及び不動産市場に関する情報を構築し、管理する。
4. 不動産市場の管理、調整を実施するための決定、規定を発行する。
5. 不動産事業における法令の規定の施行、不服申し立て・告発及び法令違反処分の解決の調査、検査を行う。
6. 法令の普及、教育、不動産事業に関する法令施行の監視を行う。

第 81 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する国家管理を統一する。
2. 建設省は、政府の不動産事業に関する国家管理統一の起点となる機関であり、以下の任務、権限を有する。
 - a) 発行権限を有する機関に不動産事業に関する法規範文書を提出する、又は権限に従って発行する。
 - b) 不動産事業の発展、管理の提案、政策を作成する。
 - c) 決定権限を有する機関に対する不動産市場調整方法の提出を主宰し、各省、省同格機関、省級人民委員会と協働する。

⁴³ 「金融」の原文は *tín dụng* で、直訳は「信用」である。

- d) 不動産事業の実施及び管理の組織を主宰し、各省、省同格機関、省級人民委員会と協働する。
 - d) 不動産仲介職業証書の発給を管理し、不動産仲介活動を管理する；不動産取引所を設立し、活動を組織する。
 - e) 住宅及び不動産市場に関する国家情報システムの構築、管理、運用を主宰し、各省、省同格機関、省級人民委員会と協働する；全国の範囲における不動産市場評価指数を作成し、公表する。
 - g) 全国の範囲で、法令の普及、教育、不動産事業に関する法令施行の監視を行う。
 - h) 不動産事業に関する国際協力を行う。
 - i) 不動産事業に関する法令の実施を調査、検査する；省級人民委員会と共に、権限を有する国家機関に不動産プロジェクトの活動中止・一時停止・終了又は調整、変更、譲渡を建議するため不動産事業活動の検査、精査を組織する。
 - k) 法令の規定に基づき、権限に従って、又は処分権限を有する機関に提出して、違反処分の不服申し立て、告発を解決する。
 - l) 全国の範囲の、不動産事業、不動産市場の状況に関して政府に報告する。
3. 各省、省同格機関は、自らの職務、任務、権限の範囲で、不動産事業に関して国家管理任務を実施する建設省と適合する責任を負う。
4. 省級人民委員会は以下の責任を負う。
- a) 地方の範囲で、不動産事業に対する国家管理職務を実施する。
 - b) 地方の範囲で、不動産仲介職業、不動産取引所の活動、不動産仲介及びその他の不動産取引を管理する。
 - c) 地方の範囲で、住宅及び不動産市場に関する情報システムの構築・管理・運営、不動産市場の評価指数の作成及び公表を行う。
 - d) 地方の範囲で、法令の普及、教育、不動産事業に関する法令施行の監視を行う。
 - d) 地方の範囲で、不動産市場の調整方法を研究、提出する建設省と協働する。
 - e) 地方の範囲で、権限に従って、不動産事業に関する不服申し立て、告発及び法令違反処分を調査、検査、解決する；不動産プロジェクトの検査、精査を組織する。
 - g) 定期的に、又は要請に従って、政府首相、建設省に地方の不動産市場の状況について報告する。

5. 県級人民委員会は、法令が規定する権限に従った、及び上級の国家機関から与えられた部分に従った不動産事業に関する国家管理実施の責任を負う。

第十章 施行条項

第 82 条 施行効力

1. この法律は 2024 年 8 月 1 日から施行効力を有する⁴⁴。
2. 法律 61/2020/QH14 により条項を修正、補充された不動産事業法 (66/2014/QH13。以下法律 66/2014/QH13 とする) は、この法律が施行効力を有する日から施行効力を終了する。但し、この法律第 83 条 2 項, 3 項, 5 項, 6 項, 7 項, 9 項, 12 項及び 13 項を除く。

第 83 条 経過規定

1. この法律が施行効力を有する前に活動をしており、この法律の規定に従った条件を全て満たさない不動産事業企業、不動産サービス事業企業は、この法律が施行効力を有した日から 6 か月の期限内に条件を全て補充しなければならない。
2. この法律が施行効力を有する前に、法律 66/2014/QH13 の規定に従った事業のための不動産投資プロジェクトに対する要請に適合済みの不動産プロジェクトは、この法律第 11 条が規定する不動産プロジェクトに対する要請に適合する必要はない；不動産プロジェクトがこの法律が施行効力を有する日の後に調整手続を実施する場合は、この法律の規定に従った不動産プロジェクトに対する要請に適合しなければならない。
3. 法律 66/2014/QH13 の規定に従って受領されたが、この法律が施行効力を有する日までに結果が返ってきていない適式な不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡書類は、引き続き法律 66/2014/QH13 の規定に従って実施する；この法律が施行効力を有する日の後に不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡手続を再度行う場合は、この法律の規定に従って譲渡を実施する。
4. 法律 66/2014/QH13 の規定に従った外国投資資本を有し、不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡手続を実施しているがこの法律が施行効力を有するまでに譲渡を受けるプロジェクトの全部又は一部に対する土地に関する手続が終了していない企業は、この法律第 42 条 3 項の規定に従って土地に関する手続を実施する。
5. 法律 66/2014/QH13 の規定に従った事業対象となる条件を全て満たしているが、この法律が施行効力を有する時点までに売買、購入賃借契約を締結して

⁴⁴ 不動産事業法等を改正する法律 (43/2024/QH15) 第 3 条により修正された。修正前の施行日は 2025 年 1 月 1 日であった。

いない将来形成の住宅，建設施設は，法律 66/2014/QH13 の規定に従って引き続き売却，購入賃借を実施するが，売買，購入賃借契約締結前に，この法律第 6 条の規定に従った事業対象となる不動産，不動産プロジェクトに関する情報公開を実施しなければならない。

6. 保証銀行が，将来形成の住宅の買主，購入賃借人に対する投資主の財政的義務の保証書発給を承認済みの不動産プロジェクト投資主は，この法律の規定に従った保証書発給手続を再度行う必要はない。
7. この法律が施行効力を有する前に，保証銀行が投資主の顧客に対する財政的義務の保証書を発行済みの将来形成の住宅売買，購入賃借契約は，この法律の規定に従った保証を実施する必要はない。
8. この法律が施行効力を有する前に，法律 66/2014/QH13 に従って確立されたが，住宅の引き渡しが行われていない将来形成の住宅売買，購入賃借契約及び詳細規定，施行案内文書には，この法律第 26 条 3 項の規定を適用しない。
9. この法律が施行効力を有する前に，法律 66/2014/QH13 に従って確立された不動産事業契約は，法律 66/2014/QH13 及び詳細規定，施行案内文書に従って引き続き実施される；この法律が施行効力を有した後の契約の修正，補充をする場合，各当事者はこの法律の規定に従って契約に関して関連する内容の調整，補充をしなければならない。
10. この法律が施行効力を有する前に活動しているが，この法律の規定に従った条件全てに適合しているわけではない不動産取引所は，この法律が施行効力を有する日から 6 か月の期限内にこの法律第 55 条が規定する条件を全て補充しなければならない。
11. この法律が施行効力を有する前に活動しているが，この法律の規定に従った条件全てに適合しているわけではない不動産仲介職業の見識，不動産取引所の運営の訓練，強化施設は，この法律が施行効力を有する日から 6 か月の期限内に条件を全て補充しなければならない。
12. この法律が施行効力を有する前に発給された不動産仲介職業証書は，証書上の期限に従って引き続き使用する。
13. この法律が施行効力を有する前に，金融機関に関する法令の規定に従って設立及び活動し，担保財産である不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡書類を納付して，権限を有する機関に受領された金融機関，外国銀行の支店，金融機関の財産管理会社，ベトナム金融機関の財産管理会社は，引き続き法律 66/2014/QH13 の規定及び詳細規定，施行案内文書に従って実施する。

この法律は、ベトナム社会主義共和国第15期国会第6会期において、2023年11月28日に採択された。

国会議長
ヴォン・ディン・フエ