



Newsletter

ATSUMI & SAKAI
www.aplawjapan.com

2024年6月28日

No. VNM_041

ベトナム不動産法制改正のポイント解説

執筆者：弁護士／ベトナム外国弁護士 [入江 克典](#)
弁護士／ベトナム外国弁護士 [及川 泰輔](#)
ベトナム社会主義共和国弁護士* [マイ・ティ・ゴック・アイン](#)

*但し、日本における外国法事務弁護士の登録はありません。

目次

1. はじめに
2. 不動産法制改正のポイント
3. おわりに

1. はじめに

2024年1月18日、改正土地法（No.31/2024/QH15）がベトナム国会で可決され、2023年に成立した改正住宅法（No.27/2023/QH15）及び改正不動産事業法（No.29/2023/QH15）とともに、2025年1月1日より施行されることとなりました（以下、これら3法をまとめて「不動産法制」といいます。）。これらの不動産法制改正の内容は幅広く、かつ、いくつかの重要規定の改正を伴うものであるため、今後の実務に多大な影響を与えることが予想されます。また、昨今のベトナム不動産市場では、不動産プロジェクトの遅延や中止等が後を絶たず、外資系企業にとって逆風が続いていました。このような中で、今般の不動産法制改正が現状を打開する糸口となり得るか、ベトナム国内外で注目を集めています。

そこで、本稿では、今般の不動産法制改正のポイントを重要な事項に絞って実務的な観点より解説します。

2. 不動産法制改正のポイント

(1) 改正土地法

ア. 外国投資経済組織の定義の明確化

現行土地法（No.45/2013/QH13）では、国内経済組織と外資系企業を区別した上で、後者の土地法上の権限を一定程度制限していましたが、この「外資系企業」の定義は、法文上明確には規定されていませんでした。この点につき、実務上の運用では、比率に関係なく外国資本を持つすべての企業を「外資系企業」とみなしていました。

一方で、改正土地法では、現行土地法上の「外資系企業」という用語に代わって「外国投資経済組織」という用語が使用され、「外国投資経済組織」とは、「投資法に基づき、土地を使用するプロジェクトを実施するために、外国投資家について定められた条件を満たし投資手続に従わなければならない経済機関」と定義されました（改正土地法第3条第46項）。この定義に基づく、外国資本を有する企業が「外国投資経済組織」に該当する場合は、以下のとおりと考えられます（投資法（No.61/2020/QH14）第23条第1項）。

- ① 外国投資家が定款資本の50%を超えて保有する場合
- ② ①に該当する経済組織が定款資本の50%を超えて保有する場合
- ③ 外国投資家及び①に該当する経済組織が併せて定款資本の50%を超えて保有する場合

ここで重要な点は、改正土地法上、上記①から③の基準に該当しない組織が、ローカル企業と同様に取り扱われることです。すなわち、現行土地法では「外資系企業」とみなされた企業が、改正土地法では、「外国投資経済組織」に該当しない可能性があり、これによってさまざまなメリットを享受できる余地があります。

「外国投資経済組織」に該当しない場合の具体的なメリットとしては、土地使用权（Land Use Right。以下図表1において「LUR」といいます。）の取得や抵当権の設定が可能になること等が挙げられます。詳細は、図表1のとおりです。

【図表1：新旧土地法上の外国資本を有する企業に対する規制の差異】

	現行土地法上の 「外資系企業」	改正土地法上の 「外国投資経済組織」	改正土地法上の 「外国投資経済組織」 に該当しない場合
譲受けの方式で LUR を取得することの可否	×	△ (工業団地・ハイテク パーク関連のプロジェ クトならば可能 ¹⁾)	○
政府から LUR の割当 を受けることの可否	△ (商業住宅用の建設プ ロジェクト目的のみ LUR 割当可能 ²⁾)	△ (商業住宅用の建設プ ロジェクト目的のみ LUR 割当可能 ³⁾)	○
組織再編により LUR を承継することの可否	×	×	○
LUR の贈与を受けるこ との可否	×	×	○
LUR 自体への抵当権設 定の可否	△ (土地使用料を一括払 いしている場合のみ。 ベトナム国内の金融機 関に限定 ⁴⁾)	△ (土地使用料を一括払 いしている場合のみ。 ベトナム国内の金融機 関に限定 ⁵⁾)	△ (土地使用料を一括払 いしている場合のみ。 金融機関以外の法人・ 個人にも可能 ⁶⁾)

出所：筆者作成

¹ 改正土地法第28条第1項c

² 現行土地法第55条第3項

³ 改正土地法第119条第3項

⁴ 現行土地法第183条第2項b、同条第3項d

⁵ 改正土地法第41条第2項b、同条第3項d

⁶ 改正土地法第33条第1項dd、第34条第1項b。

イ. 土地使用料の一括払い/年間払い

企業が土地取得権を取得する方法は、大別して、①土地取得権の割当を受けるパターンと②土地取得権のリースを受けるパターンに分類することができます。このうち、②の方法によって土地取得権を取得する場合、土地使用料の支払方法には、一括払いと年間払いが存在します。

いずれの支払方法を選択するかは、土地法上の規制を考慮して決定する必要があります。すなわち、現行土地法では、一括払いを採用する場合には、土地取得権の譲渡・サブリース・抵当権設定等が可能です。一方、年間払いを採用する場合には、土地取得権の処分行為に一定の制限がありました（現行土地法第174、175条）。しかし、今般の改正により、年間払いを採用する場合の制限が若干緩和されることとなり、一定の要件を満たすことで、土地取得権の譲渡が可能になります（改正土地法第34条第1項c）。改正土地法における土地使用料の支払方法に応じた制限の詳細は、図表2をご参照ください。

【図表2：改正土地法における支払方法に応じた制限】

	土地使用料を一括払いする場合	土地使用料を年間払いする場合
譲渡	○	△ (改正土地法第46条の要件を満たし、かつ、土地上に付随する資産と併せて譲渡する態様に限定 ⁷⁾)
サブリース	○	△ (工業団地、産業クラスター、ハイテクパーク、経済特区において、インフラの建設と商業運営への投資を許可された場合に限定 ⁸⁾)
抵当権設定	○	×

出所：筆者作成

さらに、現行土地法では、土地取得権保有者が年間払い又は一括払いのいずれかを選択する権限を有していました。しかし、今般の改正により、土地使用料の一括払いを選択できるのは、以下の場合に限定されます（改正土地法第120条第2項）。

- ① 農業、林業、養殖業、製塩業への投資プロジェクト実施のための土地利用
- ② 工業団地、産業クラスター、ハイテクパーク、工業団地内の労働者用宿泊施設としての土地利用
- ③ 公共事業用地の事業目的への利用、観光やオフィス事業活動のための商業・サービス用の土地利用
- ④ 住宅法に従った、賃貸社会住宅の建設用地としての土地利用

この改正により、投資家が①から④以外の事業へ投資する場合は、土地使用料の年間払いを余儀なくされます。この場合、投資家は、譲渡・サブリース・抵当権設定の制限を受けるだけでなく、土地価格が年々変動することに伴い、投資プロジェクト期間全体の土地コストの予測が困難になるというデメリットが生じることになります。

⁷ 改正土地法第34条第1項c

⁸ 改正土地法第34条第1項c

ウ. 土地関連の紛争における仲裁手段の選択

現行土地法では、土地に関連する紛争解決の手段として、仲裁機関を利用することは認められていませんでした（現行土地法第203条）。しかし、改正土地法により、「土地に関連する商業活動から生じる当事者間の紛争」について、仲裁機関を選択することもできる、と規定されました（改正土地法第236条第5項）⁹。したがって、改正土地法の施行以降、土地に関連する商業活動にかかる契約書を作成する際には、ベトナム国際仲裁センター（Vietnam International Arbitration Center：VIAC）等の仲裁機関を利用するといった仲裁合意条項を盛り込むことも一考の余地があります。

エ. 土地使用権の期間延長

改正土地法では、土地を利用する形態での投資プロジェクトの土地使用期間は、一定の条件を満たす場合には、土地使用期間満了前に調整することで延長できることになりました（改正土地法第175条）。

例えば、ある企業がホテル開発の目的で第三者より土地使用権を取得したとします。この場合、当該企業が譲り受けた土地使用権の期間は、「土地使用権譲渡前に定められた土地使用期間」から「前主による実際の土地使用期間」を差し引いた残存期間となるのが原則です（改正土地法第174条）。もっとも、当該企業は、ホテル開発という土地利用形態の投資プロジェクトを実施するために土地使用権を取得しているため、一定の条件を満たすことにより、土地を取得した時点を基準として改めて土地使用権の期間を設定し、土地使用期間を延長することができます。

(2) 改正不動産事業法

ア. 外資系企業による事業可能範囲の拡大

改正土地法と同様、改正不動産事業法においても、外資系企業に関する定義の明確化が図られました。すなわち、改正不動産事業法では、上述の投資法第23条第1項における①から③の要件を満たす企業（「外国投資経済組織」）と満たさない企業に外資系企業を分類し、後者については、外資系企業による事業可能範囲に関する規制の適用を受けずに事業を行うことができるようになりました（改正不動産事業法第10条第1項、同条第3項ないし第5項）。

また、現行不動産事業法（No.66/2014/QH13）では、外資系企業が行うことのできる不動産事業は、住宅や建物のみ取引に限定されてきました。しかし、実際には、多くの外資系企業は、住宅や建物を建設することなく、工業団地のインフラ施設（道路、上下水道、電力供給設備等）を整備し、インフラ施設とともに土地を転貸するということが行われていました。

そこで、今般の改正では、上記の現状を踏まえて、外資系企業が「インフラを有する土地の土地使用権を譲渡、賃貸、転貸するための不動産プロジェクトにおけるインフラ建設への投資」を行うことも新たに可能となりました（改正不動産事業法第10条第3項b、同条第4項）。

イ. 未完成建物の取引

ベトナムで新築物件を購入する際には、建物竣工前に一定額を支払うことが多くありますが、現行不動産事業法では、デベロッパーが徴収できる手付金の金額に明確な制限がありませんでした。

⁹ ただし、ベトナム民事訴訟法（No.92/2015/QH13）第470条第1項aでは、依然として、「ベトナム国内の不動産に対する権利に関わる民事事件」についてはベトナム裁判所を専属管轄とする旨規定されており、当該規定と改正土地法上の規定とをどのように解釈するのか、はたまた今後のさらなる改正で統一が図られるのか、明らかではありません。

しかしながら、昨今、ベトナム国内で不動産詐欺事件が横行し、手付金をだまし取る事案が多発したことを受けて¹⁰、改正不動産事業法では、デベロッパーが事前に徴収できる手付金の金額を販売価格の5%以下に限定しました（改正不動産事業法第23条第5項）。これにより、購入者はよりリスクを抑えた形で不動産投資に参入することが可能となりました。

(3) 改正住宅法

ア. 社債による資金調達

現行住宅法（No.65/2014/QH13）では、住宅開発のための資金調達として、社債が利用できるか否かについて明らかではありませんでした。しかし、改正住宅法において、社債による資金調達を行うことができると明記されました（改正住宅法第114条第1項b）。

イ. 商業住宅投資プロジェクトのデベロッパー選定プロセスの明確化

現行法上、商業住宅投資プロジェクトのデベロッパー選定プロセスの際には、住宅用地を土地使用目的とする土地使用権を事前に取得している必要がありました（現行住宅法第22条第2項c、第23条第1項、同条第4項）。

これに対して、改正住宅法では、かかるデベロッパー選定プロセスの要件として、必ずしも住宅用地目的の土地使用権を事前に取得する必要はなく、「適格な土地の使用権」を有していれば足りると規定されました（改正住宅法第36条第3項）。ただし、「適格な土地の使用権」という文言が曖昧であり、どのような目的の土地使用権であれば要件を充足するのか不明確であるため、今後の実務を注視していく必要があります。

ウ. 社会住宅確保要件の緩和

現行住宅法では、一定規模の商業住宅投資プロジェクトにおいて、住宅用地の20%を社会住宅用地として確保していることが求められています（現行住宅法第54条第3項）。しかし、改正住宅法では、投資家は、以下のいずれかの義務を負うとされ、必ずしも社会住宅用地を確保する必要はなくなりました（改正住宅法第83条第2項、同条第3項）。

- ① 商業住宅投資プロジェクト内の土地の一部を社会住宅用地として確保する
- ② 商業住宅投資プロジェクト外の場所に社会住宅用地を確保する
- ③ 社会住宅建設のための土地価格相当額を支払う

3. おわりに

以上のとおり、不動産法制の改正により、今後、ベトナム不動産市場に多大な影響が及ぶことが予測されます。もともと、ベトナムでは、法律と実務の乖離が生じることも少なくなく、改正法による変更点に実務が追い付くために、一定程度の時間を要する可能性も十分に想定されます。日系企業としては、新しい不動産法制の概要を把握した上で、今後の実務運用を逐一確認することにより、総合的なリスク判断を行うことが望ましいでしょう。

¹⁰ 例えば、以下 URL の事件が挙げられます。 <https://www.viet-jo.com/news/social/221230162835.html>（最終閲覧日：2024年6月27日）

セミナーのご案内

ベトナム不動産法制改正の概要と留意点

～ケーススタディとともに日系企業にとってのメリット・デメリットを解説～

日時 2024年7月9日（火）午後1時30分～午後4時30分（日本時間）

場所 Zoom開催（会場開催なし）

講師 及川泰輔 弁護士／ベトナム外国弁護士

主催 金融財務研究会

受講料 1名につき35,100円（消費税、参考資料を含む）

申込み 次のウェブページをご覧ください。

https://www.kinyu.co.jp/seminar_detail/?sc=k241905

〈概要〉

本セミナーは、本ニュースレターで取り上げたベトナム不動産法制（土地法、不動産事業法、住宅法）の改正について、より詳細に解説いたします。

本セミナーを通じて、以下のニーズに応えることができると考えております。

- ・ベトナム不動産法制の現状と改正の概要を知りたい。
- ・今般の改正が日系企業に与えるメリット・デメリットを理解したい。
- ・ケーススタディを通じて、改正法の下で日系企業が取ることのできるスキームや考え得るリスク等を把握したい。

法務省ラオス調査報告書

弁護士入江克典が、法務省大臣官房司法法制部より、ラオス人民民主共和国における「日本企業及び邦人を法的側面から支援する方策等を検討するための調査研究」を受託し、調査報告書を公表いたしました。

法務省大臣官房司法法制部ホームページ

https://www.moj.go.jp/housei/shihouseido/housei10_00239.html

以上

渥美坂井法律事務所・外国法共同事業のベトナムプラクティスチーム責任編集のニュースレターを隔月でお届けしています。当事務所のベトナムプラクティスチームは、政府当局との折衝・交渉の実績を持つ法律事務所であるA-PAC International Law Firm (APAC) と提携関係を結び、目覚ましい発展を遂げてまいりました。ベトナムプラクティスでは、進出支援、M&A・企業再編、官庁折衝・交渉、企業法務、訴訟・仲裁、撤退、法令調査といった、多種多様な業務に関して、質の高いリーガルサービスを提供するよう努めております。

ベトナムプラクティスメンバー

ベトナム

ベトナム社会主義共和国弁護士* [マイ・ティ・ゴック・アイン](#)（オブ・カウンセル、Ho Chi Minh City Bar Association）

Email: anh.mai@aplav.jp

*ただし、日本における外国法事務弁護士の登録はありません。

弁護士／ベトナム外国弁護士 [及川 泰輔](#)（アソシエイト、第一東京弁護士会）
Email: taisuke.oikawa@aplav.jp

日本

弁護士 [鈴木 由里](#)（パートナー、第二東京弁護士会）
Email: yuri.suzuki@aplav.jp

弁護士 [岸田 梨江](#)（パートナー、第一東京弁護士会）
Email: rie.kishida@aplav.jp

弁護士 [上東 亘](#)（パートナー、第二東京弁護士会）
Email: wataru.kamihigashi@aplav.jp

弁護士／ベトナム外国弁護士 [入江 克典](#)（オブ・カウンセル、東京弁護士会）
Email: katsunori.irie@aplav.jp

インドネシア

弁護士 [宮西 啓介](#)（アソシエイト、東京弁護士会）
Email: keisuke.miyanishi@aplav.jp

当事務所ベトナムプラクティスについては[こちら](#)をご覧ください。
また、その他メコン地域の国々（ラオス/タイ/カンボジア/ミャンマー）のプラクティスについては[こちら](#)をご覧ください。

お問い合わせ先

本ニュースレターに関する一般的なお問い合わせは、下記までご連絡ください。
渥美坂井法律事務所・外国法共同事業 ベトナムプラクティスチーム
Email: jpg_vietnam@aplav.jp

当事務所のニュースレターをご希望の方は[ニュースレター配信申込フォーム](#)よりお手続きをお願いいたします。また、バックナンバーは[こちら](#)よりご覧いただけます。

このニュースレターは、現行の又は予想される規制を網羅的に解説したのではなく、著者が重要だと考える部分に限って、その概要を記載したものです。このニュースレターに記載されている意見は著者個人の意見であり、渥美坂井法律事務所・外国法共同事業（「渥美坂井」）の見解を示すものではありません。著者は明白な誤りを避けるよう合理的な努力は行いましたが、著者も渥美坂井もこのニュースレターの正確性を保証するものではありません。著者も渥美坂井も読者がこのニュースレターに依拠することによって生じる損害を賠償する責任を負いません。取引を行う場合には、このニュースレターに依拠せずに渥美坂井の弁護士にご相談ください。