



LEGAL UPDATE

2022年1月

不動産事業法施行政令第 02/2022/ND-CP 号

政府は、2022年1月6日、不動産事業法第 66/2014/QH13 号（不動産事業法）施行政令第 76/2015/ND-CP 号（76号政令）に代わる、不動産事業法施行政令第 02/2022/ND-CP 号（02号政令）を公布した。02号政令は2022年3月1日から施行された。本稿では、02号政令の主要な内容を紹介する。

1. 不動産事業を行う条件

76号政令では、不動産事業を行う条件として、例外として認められる場合（小規模または不定期に売却、譲渡、賃貸または購入賃貸する場合、または不動産仲介、不動産取引所、不動産諮問・管理サービスを提供する場合）を除き、▽企業または協同組合の設立、および▽定款資本金 200 億 VND 以上、と規定していた¹。02号政令は、2020年改正投資法によって「定款資本金 200 億 VND 以上」の不動産事業条件が廃止されたことを受け、新しい条件を、①不動産事業を事業範囲として登録する企業または協同組合を設立すること、②ウェブサイトまたはプロジェクト管理委員会の本部などで、企業に関する情報（社名、所在地、連絡先、法定代表者の氏名など）、不動産事業に関する情報を公表すること、③不動産事業法で規定される取引条件を満たした不動産のみを取り扱うこと、と規定した²。

このほか、02号政令は、新たに、不動産事業者が不動産プロジェクト実施主体である場合、上記に加え、総投資資本額に占める自己資本比率が、プロジェクトに使用する土地面積が 20ha 未満の場合 20%以上、20ha 以上の場合 15%以上、でなければならないと規定した³。

2. 不動産プロジェクトの全部または一部の譲渡条件

02号政令は、不動産プロジェクトの全部または一部の譲渡について、譲受人が外国からの出資を受けている経済組織・企業であり、かつ、譲渡された不動産プロジェクトの全部または一部が国境コミュニケーション・区・町・沿岸部・島嶼部等に所在する場合は、通常の場合の評価を担当する機関（プロジェクト所在地を所轄する関連行政庁、および、首相承認を要するプロジェクトの場合には建設省）の意見に加えて、国防省および公安省から、国防および安全の確保に関する追加の評価意見を入手しなければならないと新たに規定した⁴。

3. 不動産事業契約のフォーマットの使用義務

¹ 76号政令第3条1項

² 02号政令第4条1項

³ 02号政令第4条2項

⁴ 02号政令第13条1項c

Disclaimer: The Vietnam offices of TMI Associates presents this legal update only for the purpose of providing clients with an update of the recent legal changes in Vietnam instead of providing any legal advice or legal opinion on the same. Consequently, this legal update should not be used as legal advice for any matters in any cases for whatsoever reasons. Moreover, this legal update is drafted in compliance with the legal document(s) as mentioned herein at the date subscribed above, so such legal document(s) may amended, supplemented, replaced or abolished at the time of this legal update being read. Accordingly, it is strongly recommended to contact us for an official confirmation on the validity of the legal document(s) in question.



76号政令は不動産事業契約のフォーマットを規定されていたが、参考例という位置づけで、当事者の合意により変更してよいと定めていた⁵。02号政令により、それらの不動産事業契約フォーマットを、契約時に使用することが義務付けられている。

なお、不動産・建設分野の行政違反処分を定める政令 16/2022/ND-CP号（2022年1月28日より実施）では、02号政令のフォーマット不使用と明記されていないものの、不動産事業契約を書面で作成しない、または必要的記載事項が不足もしくは法規に反した場合には罰則が定められている⁶ため、02号政令のフォーマット不使用がこの罰則の対象とされる可能性がある。

ご質問は下記まで：

[ホーチミンオフィス]

岡田 英之 Hideyuki Okada/小林 亮 Ryo Kobayashi/Nguyen Thi Hong Phuc/Le Thi Bich Tram/Dao Thi Lan Anh

Tel: +84-28-6299-0666

Email: hochiminh@tmi.gr.jp

[ハノイオフィス]

岡田 英之 Hideyuki Okada/小幡 葉子 Yoko Obata/Le Phuong Lan/Nguyen Le Tram/Nguyen Thu Huyen/Le Duc Son

Tel: +84-24-3826-3826

Email: hanoi@tmi.gr.jp

⁵ 76号政令第7条

⁶ 16号政令第58条1項c号

Disclaimer: The Vietnam offices of TMI Associates presents this legal update only for the purpose of providing clients with an update of the recent legal changes in Vietnam instead of providing any legal advice or legal opinion on the same. Consequently, this legal update should not be used as legal advice for any matters in any cases for whatsoever reasons. Moreover, this legal update is drafted in compliance with the legal document(s) as mentioned herein at the date subscribed above, so such legal document(s) may amended, supplemented, replaced or abolished at the time of this legal update being read. Accordingly, it is strongly recommended to contact us for an official confirmation on the validity of the legal document(s) in question.