



## LEGAL UPDATE

2023年12月

### 住宅法

2023年11月27日、住宅法第65/2014/QH13号（現行法）を改正する住宅法第27/2023/QH15号（改正法）が公布された。改正法は2025年1月1日から施行され、同日付けで現行法にとって代わる。本稿では、改正法の主要な内容を紹介する。

#### 1. ミニアパート

現行法では、ミニアパートに関して規定がない。

改正法では、居住用土地を使用する権利を有し、ミニアパート（2階建て以上で各階に売買・購入賃貸借・複合売買・賃貸借用の共同住宅があるもの、または2階建て以上で20戸以上の賃貸借用の共同住宅があるもの）を建設する個人は、住宅建設投資プロジェクトの投資家としての条件を満たさなければならない、と新たに規定した。また、賃貸用のミニアパートに投資する場合、建設省が指定する建設要件を遵守しなければならない、住宅エリア内では防火基準を満たす必要がある。

また、土地法に従い証明書を発行されたミニアパートは、改正法および不動産事業法の規定に従い、売買・購入賃貸借・賃貸借することができる、と規定した。<sup>1</sup>

#### 2. 共同住宅の使用期限

現行法では共同住宅の使用期限は、建築工事の等級および現行法に規定される共同住宅を管轄する省級住宅管理機関の品質査定の結論に基づいて規定される、とされている。<sup>2</sup>

改正法では共同住宅の使用期限は、所轄官庁の評価書の中で明記された設計図面に基づく使用期限、または所轄官庁の検査結果に従った実際の使用期間に基づき、決定されると規定した。共同住宅の使用期限は、建築法の規定に従い、共同住宅の引渡しを受けて使用に供された時点から起算される。<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> 改正法第57条

<sup>2</sup> 現行法第99条

<sup>3</sup> 改正法第58条



### 3. 商業プロジェクトにおける社会住宅土地開発

現行法では、商業プロジェクトにおける社会住宅土地開発について詳細に規定していない。

改正法では、省級人民委員会が、承認された住宅開発プログラムおよび計画に従い十分な土地を手配しなければならないと規定した。<sup>4</sup>

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/ Dao Thi Lan Anh/Bui Viet Anh

Tel: +84-28-6299-0666

Email: [hochiminh@tmi.gr.jp](mailto: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 Thu Huyen/Le Duc Son

Tel: +84-24-3826-3826

Email: [hanoi@tmi.gr.jp](mailto:hanoi@tmi.gr.jp)

---

<sup>4</sup> 改正法第 83.1 条

**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 be 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.