



VINACOMPASS

## マンションを購入する前に最も注意する事は販売会社との契約書です。

2021年8月25日



競争消費者保護局は、住宅法に基づかない多くの契約について警告を発しました。これは、建設局による今後の住宅売却を認定する報告書に基づいています。

具体的には、競争消費者保護局(CT&BVNTD)は、共有マンション(アパート)に関連する取引契約について一部の消費者から契約締結に関する根拠および苦情を受け取ったと述べました。

消費者は、販売会社との間で「マンションの権利売買契約」、「不動産譲渡契約」などの名目で、契約を締結していますが、締結した契約書は、マンション(アパート)の所有権を取得する契約書ではありません。これらの契約はいずれも、住宅法、建設省の住宅売却資格に関する文書、または売却の際の売り手の金銭的義務に対する銀行保証契約に基づいていません。マンションを引き渡す義務と契約書に記載されているマンションの使用期間は50年です。

また、使用权の権利売買契約については、使用权、共同所有権等の購入者の使用权についてのみ記載しており、所有権については記載していません。また、土地使用権の証明書、住宅の所有権、その他の土地付属資産の購入者への発行に関しては記載していません。

消費者は、販売の申し出および契約の締結の過程で、消費者保護を担当する省の管理機関にこれらの契約書を登録し、同時に確認されたことを販売会社から通知を受ける事で署名は法律に従っていることを反映します。したがって、消費者は、署名された契約に記載されているマンションに関連する局で登録された契約に関する特定の情報を提供するように、競争消費者保護省に要求します。





VINA COMPASS

また、報道機関によると、リゾート・観光マンション(コンドテル・ホテルコンド)を購入したものの、普通のマンションだと勘違いしてしまうケースもあります。その後、この「間違い」から多くの不備が生じて不利益を被る事もありました。このケースと同様の場合、競争消費者保護局は、消費者が取引を行う前に次のことを行う必要があると指摘しています。

第一に、販売会社が提供する契約書の基本情報を確認し、購入したい商品を正確に判断する必要があります。たとえば、マンションの売買契約の場合、次のように規定されます。契約の売買の対象は「マンション」です。マンションを利用する目的は生活のためです。購入者には、土地使用权、住宅およびその他の土地付属資産の所有権の証明書が付与されます。また、マンション売買契約を締結するための重要な根拠は、住宅法、不動産業法です。引渡しの遅延に関連する販売会社の義務、保証に関する銀行からの書面、および将来の住宅売却に関する市建設局の通知、または、受諾の書面による記録であり、管轄当局によって使用されている(既存のマンションの売買契約の場合)。「コンドテル」、「ホテルコンド」、「売買契約」、「譲渡契約」等、消費者に紛らわしい、または「不明」な条項が契約に含まれていたり、「住宅プロジェクト」などの場合、消費者は販売会社に法的根拠を説明して提供するように要求すると同時に、さまざまな関係機関(建設保護機関、消費者保護機関など)を通じて自分でもより多くの情報を見つける必要があります。

第二に、消費者保護機関によって承認された契約に関する情報を確認します。消費者保護に関する法律の規定に従って、不動産に関連する契約については、指導文書および首相の決定 02/2012/QĐ-TTg が発行されました。2012年1月13日、商業契約/DKGDC に登録する必要のある必須商品およびサービスのリスト。企業は、消費者の利益を保護する権限のある省の管理機関にマンション売買契約に署名することを登録してから、消費者との契約を実施する必要があります。(マンション売買以外の不動産関連の契約は、消費者保護を担当する省の管理機関への登録の対象ではありません。)したがって、販売会社が登録に関する不完全または不正確な情報を提供する事を防ぐ場合は、登録プロセスの信頼性を高めるために、フォームに従って契約登録の受諾通知を発行し、顧客に情報を提供する。顧客は提供された情報に基づき、契約書が管轄当局によって承認されていることを確認する必要があります。

検証方法は以下のとおりです。

ステップ 1: 投資家の承認された契約に関する情報(ある場合)は、プロジェクトが所在する競争消費者保護局または産業貿易局の Web サイトで検索し、承認された契約に関する情報を検索します。

ステップ 2: 消費者保護機関(存在する場合)によって承認された契約と投資家によって提供された契約を比較します。

消費者は、取引対象をよく理解し、契約内容および関連する法的書類を慎重に調査した後、販売会社との書面または販売契約を署名締結後、入金することだけに注意してください。

競争消費者保護局の形態および一般的な取引条件に従った契約のリストは、次のサイトでまとめられています: 競争消費者保護局 (vcca.gov.vn)





VINACOMPASS

サンプル契約、一般的な取引条件、住所での公開投稿による競争消費者保護部門: サンプル契約 (vcca.gov.vn) および競争管理部門 (vcca.gov.vn)。2018 年より前に承認された契約の場合。

参照元: CAFE.F.VN



本書作成に用いた資料・数値等は、弊社が信頼し得ると判断した各種の情報源から入手した情報等に基づいておりますが、その正確性・真実性について弊社が保証するものではありません。

本書の複製、再製または第三者への提供につきましては、必ず事前に弊社の書面による同意をお取りくださいますようお願い申し上げます。

ご質問やご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

VINACOMPASS CO.,LTD

VINHOMES CENTRAL PARK LANDMARK3 L3-02-05

720A Dien Bien Phu St, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所: 028-36361188 Mail: info@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

