



VINACOMPASS

不動産開発会社の大規模詐欺事件やプロジェクト停止事例を検証する。

2021年9月28日



ホーチミン市には、事業ライセンスを得て多くの不動産事業が存在していますが、その中で顧客に売却を行いましたが出途中で損失を出し、引き渡しを完了できず、現在も工事が停止しているプロジェクトがあります。しかし、これらの事業は依然として事業破産や解散を行う事が出来ません。

社名しかない事業所

2019年、ホーチミン市のアリババ合資会社は、最大4,000近くの土地区画製品を含む54の「架空プロジェクト」を販売し、顧客から2兆3,730億VND以上を集めました。さらに、同社は回収した資金を隠すために22の会社を設立しました。2019年9月に、このビジネスの主犯格は詐欺行為で逮捕されました。現在、この企業の本社事務所は閉鎖されており、すべての活動は停止しています。ただし、この事業の解散は発表されていません。

他にも、2020年5月末、バリア・ブントウ省の捜査警察機関(PC01)は、O Grant住宅開発プロジェクト「居住地域 No.01」で起こった「信頼の乱用と財産の不正流用」でO Grant住宅開発会社の取締役会長であるHoang Huy Hien氏を起訴したと述べた。起訴内容によると、2003年から2014年にかけて、O Grant Companyは800名以上の顧客から、土地売





却資金として 2,000 億 VND 以上の資金を集めた、しかし、これまで O グラント社は、お金を集めているにもかかわらず、顧客に土地を割り当てる契約を果たしていません。何年にもわたって、何百人もの顧客が繰り返し支払金返金や土地を要求する訴えを掲示してきました。調査機関はまた、顧客に提供されるべきであった上記のプロジェクトの多数の Red Book(土地使用権利書)を特定しましたが、それらのほとんどは同社が銀行に抵当に入れており、資金回収の為、没収されていました。調査によると、2019 年 8 月までに、O グラントグループの融資の元本および利息の合計は約 1,500 億 VND に達しました。しかし、代表取締役会長が逮捕されたにもかかわらず、会社には資金がなく、事業も行っていないが破産申請もしていません。

企業が警察によって調査され、逮捕、拘束された事業だけではなく、多くの不動産企業が顧客に物件を売却して、支払いを行っているにもかかわらず、顧客が物件を引き取る事が出来ない事があります。顧客は、購入してからの数十年物件を引き渡すように主張していますが、企業の責任者がいなくなり、物件引渡の実効性はありません。

事例 1、ホーチミン市 10 区に住む Vo Thi Huyen 氏は、10 年以上前、不動産会社 10 の BacRach Chiec 市街地プロジェクトで、タウンハウスの土地を購入するために約 10 億 VND を支払いました。その後、プロジェクトがインフラ整備の構築を完了しても、土地の引渡しを受けていません。「その理由は、企業が顧客からお金を集めたが、土地利用税を省に支払わなかったため、プロジェクトは承認されておらず、企業は、省に支払うお金を持っていません。「このプロジェクトは現在凍結しており、何年にわたりプロジェクトは開始されず、この企業のプロジェクトを購入した顧客の問題は、運営する企業が資金不足のため、事業によって解決されません」と、Huyen 氏は言いました。彼女と他の多くの顧客はこの企業に対して土地の受渡か支払った費用の返金を求めています。これまでのところ、企業は顧客に対し約束された義務を果たしていません。大きな問題なのはまだ当局によって法的処理がされていないと言う事です。

事例 2、2009 年にホーチミン市の Hoang Hai ハウストレーディング合資会社が開発した、Hoang Hai 住宅地プロジェクト(ホーチミン、ホクモン地区、バディエム)は数百人もの人々に土地を売却しました。しかし、これまで、このプロジェクトで土地を購入した人々は、Hoang Hai 社から購入した物件を受け取ることができませんでした。このプロジェクトの土地購入者によると、土地を売却したがプロジェクトの土地を引き渡さず、Hoang Hai 社の法定代理人である Vo Thi Quynh Van 氏は、プロジェクトから資金を回収した後、別の会社である Thanh Son Company を設立しました。同時に Hoang Hai が購入した 600 以上の土地を Thanh Son Company に使用権として譲渡しました。しかし、これまでのところ、Hoang Hai 社はまだ破産、閉鎖申請が発行されておらず、「破産」しているが「死に体」です。

「死に体」はありますが「破産」はありません

弁護士の Tran Duc Phuong(ホーチミン市バー協会)は、住宅プロジェクトの現在の運営方法では、プロジェクトが財政的に独立して運営するための多くの規制があります、住宅法では別のプロジェクトのための借り入れにこのプロジェクトを抵当に入れないことを、プロジェクトの正しい目的のための資本の使用を規定していると述べた。資金前払(事前回収)と投資協力は適格な場合にのみ行うとあるが、実際には、住宅購入者の前払いが先の不動産





VINA COMPASS

(住宅、住宅または土地が買い手に割り当てられた土地)を形成するための資本源であることが分かる。しかも、管理している投資家(開発会社)に寄っては事件やトラブルが発生した場合、顧客に戻すお金が乏しく、プロジェクトは優先銀行に抵当に入れられており。多くの個客の物件でさえ銀行の抵当に充てられます。

Phuong 氏は、プロジェクトの資本源(株式、事業協力、銀行へのプロジェクトの借り入れと抵当、お金)からのものであっても、各プロジェクトが別々の銀行口座に実装されている場合、顧客の前払い金を支払うのに十分であると述べました、過去に不動産の価格は数倍から数十倍に上昇したことは言うまでもありません。問題なのはプロジェクトの資金が主に銀行融資と顧客が事前に支払った前払金であり、株式資本や自己資本を使用せず、この資金をだけを使用する為に問題が発生すると資金不足が起こります。

上記の問題点では、多くの企業が住宅プロジェクトの投資家(開発会社)ですが、企業の資産が利用できなくなったため、誰も破産手続きを裁判所に提出しないと言う事です。企業の資産流用などで代表者等が個人利用で使用する又は資金を移した場合など、直接的に企業とは関係のない処罰等になり企業が民事裁判で資金を回収できないケースが多々あります。住宅購入者の場合でも、15 億 VND で購入契約した物件を受取るのに、破産手続き等の費用をが 50 億 VND となるような場合もあるため、購入代金より費用が大きくなるケースも多々あり、裁判所に破産申請をした場合、金銭を受け取れない、または数億 VND の支払いリスクがあります。したがって、彼ら自身が破産手続きを提出することを望んでいません。悲しい現実として仮にこのプロジェクトが銀行により競売されたとしても後の購入者(事業名の変更、プロジェクト名の変更)がこれまでの個客の為に販売を継続する事はほとんどありません。「代表者が突然姿を消した後、管轄当局は事件を起訴し、執行部長として被告人を起訴することを決定します」と、Phuong 氏が述べました。

したがって、上記の特性を理解し、住宅購入者は、多くの場合、刑事事件に関連付けられていることが過去の事件で継続的かつ定期的に通知されているので、不動産企業の経営状態や評価又は破産手続きを行っている状況かどうか、主観的な対応だけではなく客観的にみる必要があると言いました。破産手続きが開始された場合でも、資本の使用の原則に従って事業が運営されていれば、資金の一部を受け取れる可能性があり、住宅ローンと売買契約は無効と宣言されますが、破産することは透明であり、これは計画が達成されない場合であり、「破産手続を開始しない」場合のような資産の損失ではありません。現在、プロジェクト住宅を購入者に引き渡す義務を保証する規制により、この状況も軽減されているため、購入者はプロジェクトで住宅を購入する際に注意を払う必要があります。

参照元: CAFEF.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
VINHOME CENTRAL PARK LANDMARK3 L3-02-05
720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM
事務所:028-36361188 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

