不動産預金の合法化：合法化する事で不動産開発企業と、買い手はリスクを軽減します。

2021 年 11 月 14 日

一部の専門家によると、不動産取引法(改正)に不動産購入契約前の預金に関する規制を含めるという提案は、特定の管理制裁がない場合にのみ投資家（開発会社）と顧客側に利益をもたらします。

不動産購入契約前の預金に関する規制案

ホーチミン市不動産協会（HoREA）は、不動産取引法の概要（改正）について、建設省に意見書を送付し、不動産取引の管理に関する規制で不動産事業契約を締結する前に行われる「預金」に関して補足するように提案している。

HoREA によると、現在の不動産事業法 2014 では、不動産購入契約の締結後から不動産取引時の行為を規制するが、「預金」などの購入契約前に発生する不動産購入手続き前の行為を規制していない。「購入の約束、売却を約束」「投資協力」「合弁事業」「資本出資契約」等々、色々な名目で購入予約金を預かる。場合によっては不動産の価値の最大 90%を預かる事もあり、もし詐欺があったとしても、不動産事業法 2014 年法第 1 条第 57 条、「最初の支払いは契約額の 30%以下となる」の規定は、不動産購入契約締結後の発生の為、締結前の預金契約は適応されません。

#720A Dien Bien Phu St, 22 Ward, Binh Thạnh Dist, HCMC, Vietnam
+84 (0)28 3636 1118 / +84 (0)845 149 838
www.vinacompass.com / info@vinacompass.com

HoREA は、「顧客と販売契約を結ぶ前に、不動産プロジェクトの投資家（開発会社）は、不動産販売契約の締結を確実にするために顧客から預金を受け取れる規定を概要草案に追加することを提案しました。預金額は当事者によって合意されるが、不動産価値の 30%を超えてはなりません。書面による預金協定の形態は、民法に従って当事者が合意するものとなる。

不動産契約前の預金制度が合法化されると、投資家は利益を得る。

2014 年の不動産事業法の改正以前は、預金の取り扱いに関しては民法で規制されていました。しかし、不動産預金取引、進歩を保証しないプロジェクト、合法性を保証しないプロジェクト、預金の不正流用など多くの障害が生じてきました。したがって、2014 年改正の不動産事業法では、預金を規制に含めず、市や省の管理機関によってプロジェクトの販売が承認された場合後、不動産を売却する事が出来ると規定しています。不動産預金規制を不動産事業法（改正）に盛り込むという提案には、さまざまな意見があります。しかし、不動産プロジェクトの投資家（開発会社）が法律を回避し、違法に資金を調達する状況は、多くのプロジェクトで発生しています。ただ、多くの不動産プロジェクトで購入されたお客様との保証金、出資、ローン等の契約は継続しています。違法に資金を調達する不動産事業は、ほとんどの場合、プロジェクトの実施過程で資金不足するなど財政能力が弱い企業であり、プロジェクトの実施のために資金の一部を使用する必要があり、これはまた、顧客を高いリスクにさらします。

#720A Dien Bien Phu St, 22 Ward, Binh Thạnh Dist, HCMC, Vietnam
+84 (0)28 3636 1118 / +84 (0)845 149 838
www.vinacompass.com / info@vinacompass.com

Phap Gia 法律事務所の代表は、不動産預金規制の導入には特定の法規制が必要であると述べました。特に、預金は専用の口座で管理し、投資家（開発会社）が勝手に使用できないようにすることです。プロジェクトの進捗と法的根拠が完全に満たされた場合にのみ封鎖が解除されます。したがって、預金は管理され、顧客の利益は保証されます。また、プロジェクトの遅延や停止など法的な問題が発生した場合でも、顧客の預金はそのまま残ります。

しかし、不動産業界の専門家によると、不動産預金の合法化は企業にのみ利益をもたらし、顧客に利益をもたらすことはありません。「預金は実際にはプロジェクトを実施する中での企業の事前資金であり、預金を受け取っても事業を実施していないプロジェクトもあり、これは当事者間の民事紛争を引き起こし、顧客は預金を失う可能性もあります。」と同氏は述べました。また、不動産預金が法制化された場合、銀行保証に関する規制を強化する必要があります。プロジェクトの進捗状況を監視し、プロジェクトが予定より遅れている場合に対応し、プロジェクトが計画に従って適切に実施されるように、購入者を保護するための閉鎖条件として契約の段階で、強化内容を組み込む必要があります。預金が事業封鎖口座で凍結されて使用できない場合、その預金はもはや価値がなくなると、不動産業界の専門家は分析しました。

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ございません。

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