



VINA COMPASS

住宅の売買契約の譲渡及び賃貸借に関する新たな規制。

2022年2月28日- 17:51 | 不動産



2022年3月1日から、不動産事業法の多数の条項の実施を詳述する政令 No. 02/2022 / ND-CP が正式に施行されます。

政令 02 は、住宅の売買契約、賃貸、購入のための契約の譲渡、および既存の住宅や建設工事の賃貸購入契約譲渡の条件を規定しています。住宅売買契約、賃貸借契約、既存住宅および建設工事の賃貸借契約の譲渡は、社会住宅売買契約には適用されません。住宅の購入、売却、賃貸の契約または建設工事の譲渡は、次の4つの条件を満たす必要があります。

- ・規制に従って売買契約または雇用購入契約を締結する。当事者がこの法令の発効日より前に契約に署名した場合、締結された契約を結んでいる必要があります。
- ・管轄の省機関に土地所有権および住宅所有権、その他、土地付属資産の所有権の証明書(証明書)の発行を要求するための書類をまだ提出していない人。
- ・住宅の売買、賃貸や建設工事の譲渡契約が、紛争や提訴の対象となっていないこと。
- ・売買契約または賃貸借契約を結んでいる住宅および建設工事は、抵当権者が別途合意しない限り、法律で定められた義務の履行を確保するため、抵当権の対象にはなりません。

不動産業を営む組織や個人は、3つの条件を満たさなければなりません。





VINACOMPASS

政令 02 では、2022 年 3 月 1 日から、不動産事業を行う組織および個人は 3 つの条件を満たす必要があると規定しています。

-事業組織および個人は、企業法に従って企業を設立するか、協同組合法に従って協同組合を設立し、不動産事業を実施しなければなりません。

-事業組織および個人は、企業の Web サイト、プロジェクト管理委員会の本社（不動産投資プロジェクトの場合）、不動産取引（不動産取引所を通じて事業を行う場合）に関する情報を公表する必要があります。: 企業（名前、本社の住所、連絡先の電話番号、法定代理人の名前を含む）; 不動産事業法第 6 条第 2 項の規定により事業内容、住宅ローン、建設工事、事業を開始した不動産プロジェクト（あれば）。取引されている不動産商品の数量と種類、販売、譲渡、リース購入された不動産商品の数量と種類、および取引されている残りの数量と種類。上記の規定で公表された情報およびその後の変更は、変更後速やかに更新する必要があります。組織および個人は、不動産事業法第 9 条第 55 条に規定された条件を満たす不動産のみを取引します。

-法律の規定により不動産プロジェクトの投資家として選ばれた場合、その投資家は、プロジェクトの総投資資本の 20% 以上の株式を有する必要があります。土地利用規模が 20 ヘクタール以上のプロジェクトの場合は総投資資本の 15% 以上である。不動産事業を行う場合、プロジェクト投資家は上記条件を満たす必要があります。

資本の決定は、直近の監査済み財務諸表の結果または事業企業の独立監査報告書（当年度または前年度に作成）に基づいています。新たに設立された企業の場合、資本は、法律で規定されている実際の拠出されたチャーター資本に従って決定されるものとします。

参照元: CAFE.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

