



VINACOMPASS

未だに続く、法の不透明によるコンドテル、オフィステル、リゾートヴィラの所有権発行問題を解決するための素案が提案されています。

2022年4月21日 - 09:37 | 不動産



リゾート用不動産の Redbook (使用権証明書) の付与に関する規制が採択され、正式に発行された場合、クアンニン、ダナン、ニャチャン、フーコックなどの主要なリゾート観光地における何百ものリゾート不動産プロジェクトが抱える、法的な問題が取り除かれるでしょう。

国土総局法務部長の Hoang Thi Van Anh 氏は、ワークショップ「土地法の実施を詳述した法令を改正する法令草案」で、この土地法素案の決議案はリゾート用不動産プロジェクトの所有権証明書 (Redbook) の発行に関する規則を補足するものであると述べた。したがって、地方自治体は、Redbook の発行を行う前に、プロジェクトの法的評価を厳密に実施します。Redbook が付与された後、リゾート不動産の所有者は、住宅用不動産の取引と同じように所有権を譲渡、購入後名義を変更する事ができます。

Van Anh 氏によると、現在、明確で具体的な法的回廊がないため、多くの地域でコンドテル、オフィステル、リゾートヴィラの Redbook (使用権証明書) を発行する際に混乱が生じています。「実際、Redbook の発行を実施していない地域や、法律の規定に従っていないのに Redbook を発行している地域もあります。これは注目に値します。」と述べた。





VINACOMPASS

リゾート不動産の Redbook (使用権証明書) の付与に関する規制が承認され、正式に発行された場合、クアンニン、ダナン、ニャチャンなどの主要な観光リゾート都市での数百のリゾート不動産プロジェクトの法的な問題が取り除かれるでしょう。



Hoang Thi Van Anh, 国土総局法務部長

天然資源環境省は、さまざまな種類のリゾート用不動産の Redbook (使用権証明書) の発行に関連するこれまでの困難と問題を解決するために、土地法を導く法令草案にホテル、ホテルコンド、宿泊施設事務所、リゾート用ヴィラ、コンド、ホステル、および商業用地およびサービス用地でのオフィステル、宿泊および観光目的の建設工事の所有権証明書を追加しました。

Techcombank の代表である Nguyen Tuan Minh 氏は、コンドテルの Redbook (使用権証明書) の問題に関して、コンドテルを購入する際、販売会社と売買契約を結ぶだけでなく、国が発行した法的文書によって所有権が認められると、顧客の心理はより安全になると述べました。ただし、長期的に権利が維持されているマンション(アパート)購入者の土地所有権とは異なり、コンドテル購入者の土地所有権は、プロジェクト期間に応じた一般的な賃貸借契約にとどまっています。したがって、土地所有権が更新されなければ、プロジェクト期間の終了に伴って所有権が消滅する可能性があります。よって、コンドテルの所有権、土地所有権についてはまだまだ多くの疑問があります。

Bizlink 法律事務所の副ゼネラルディレクターである Nguyen Duc Manh 弁護士は、コンドテルタイプの Redbook 発行の意見に同意し、どのようなタイプがコンドテル、オフィステルであるかを決定するための特定の規制が必要だと述べた。現在、コンドテル、オフィステル以外のリゾートヴィラ、リゾートマンションと見なされるプロジェクトも特定の基準がありません。





VINACOMPASS

このタイプの物件の特定には現在多くの問題があり、コンドテルがアパートや他のタイプの不動産と多くの類似点を持っている場合は明確な取り決めが出来ていません。リゾートプロジェクトとしての、ホテル棟内のホテルコンドやアパートメントは、共同及び個別の所有権を明確にする必要があります。さらに、Duc Manh 弁護士は、草案では、このタイプの不動産を適切に特定するためにすべての基準を明確にする必要があります、地方自治体は申請処理を実施する際に発生するエラーや障害による未処理を回避する必要があると述べ、「長期所有でのリゾート不動産の Redbook 発行は、プロジェクト内の住宅の計画と管理の調整も考慮に入れる必要があります。その上で、通常の住宅プロジェクトとして、リゾートアパート、リゾートヴィラ、オフィステルを所有する外国人の割合を制限する必要があるかどうかを検討する必要があります」と同氏は強調しました。

また、投資と不動産の法律専門家である Nguyen Van Peak 氏は、コンドテルとオフィステルのプロジェクトで土地使用に関する暫定的な規定を追加することを提案しました。これらのプロジェクトの多くは、投資家が都市/農村の土地や非住宅地で住宅を形成しない土地でも、地方自治体によって承認されています。土地法には、住宅用地を形成しない宅地の形態に関する規制はなく、コンドテルやオフィステルの建設プロジェクトでの土地利用体制に関する規制もないため、投資家や買い手にとって法的リスクにつながります。一方、同氏は土地区画が土地利用計画に適している場合、それを住宅用地に変換し、継続して実施する必要があると提案しました。そうなれば投資家(開発会社)は追加の土地使用料を支払うことにより、買い手は安心して土地を長期間使用することができます。土地利用計画に適合しない場合は、その目的を商業用地又はサービス用地に変更する必要があります。投資家(開発会社)は商業用及びサービス用の土地使用権に従って土地使用料を支払う責任のみを有し、買い手は第 32a 条に基づいて Redbook(使用権証明書)が付与されます。

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

VINHOMÉ 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

