



VINACOMPASS

建設省：マンション(アパート)を所有するための期限を設定する時が来た。

2022年6月14日 - 16:41 | 不動産



建設省は、いくつかの対象となった国を調査した結果、条件は異なるがそのほとんどはマンション(アパート)の所有期間に関する規制があると言いました。建設省は、これまでベトナムの現状に関して法的権利を守り、国民の混乱を避けるという観点から、時間が必要であると述べています。

建設省の定例会見で、50～70年の集合住宅での使用期限の問題について、住宅・不動産市場管理局(建設省)のグエン・マン・コイ副局長は次のように述べています。2014年に国会で住宅法改正案が可決され、集合住宅の所有権を期間限定または長期的に所有するという規制に関する2つの状況が設定されました。

当時、コイ氏は、マンション(アパート)の所有には期限を設けるという規定に賛成する意見が多かった。マンション(アパート)の使用期間の問題は世界の多くの国にとって目新しいものではなく、各国には様々な規制があり、いくつかの国では30年、99年、199年、または2つの選択肢がありました。

ベトナムでは、家(建物)と土地が関係しており、土地使用期間が長いと定められている土地法では、恒久的な意味で解釈されています。したがって、国会でも、政策の影響調査と計算を継続することを提案している。

コイ氏は、建設省を含む多くの機関や地方自治体が古いマンション(アパート)の改修を推進しようとしていると述べた。しかし、長年停滞が続いており、その原因の1つは永続的な所有権の問題です。多くの人々は、恒久的な住宅を所有していると考えているので、家の





使用が期限切れになったときに、古いマンション(アパート)を壊すか壊さないかは、所有者の権利であり、再建を実施するのは非常に難しいと述べた。

2014年の住宅法施行から7年が経ち、住宅・不動産市場管理局の局長は、政府に提出する法律制定文書を提案する際に、建設省が2つの方法を提案したと報告した。

提案1、マンション(アパート)の所有期間は、建物の使用期間に応じて決定されます。コイ氏はさらに、プロジェクトでの建物耐用年数は50年または70年だとの意味ではなく、設計上の品質と使用プロセスを基に計算し、耐用年数以上延びる可能性があると説明しました。よって家の所有権も長くなる可能性があります。建設省が50年から70年になるとは言うておらず、建物の種類や建築レベルに依存していると断言した。

提案2は、土地使用期間に応じて所有することです。コイ氏によると、政府は、上記の2つの選択肢を国会に報告して検討すると述べた。

報道機関から、この提案が憲法に合致しているかどうかという質問について、コイ氏は、この問題に関して法務省に確認してあると述べた。憲法の規定については、生命や安全に影響を与える場合にのみ所有権を制限するとあり。そして、このマンション(アパート)には多くの生命、財産に関係しています。同氏はまた、民法では、法律に従って資産が破壊された場合は所有権が終了すると明確に規定していると述べた。したがって、マンション(アパート)の使用期間の提案は法律に準拠していることを確認しました。「私たちが調査したいくつかの国では、ほとんどの国に期限があり、年数が異なるだけです。ベトナムについては、これまで建設省では時間が必要だと述べていた。これは政策提言であり、国会が住宅法の改正を認めることに同意した後、調査の過程での幅広い意見がとられるでしょう。同省の立場は、法的権利を保護し、国民の混乱を避けることです。私たちはそれを注意深く研究します」と同氏は強調しました。

しかし、この提案に関して、ホーチミン市不動産協会(HoREA)のLe Hoang Chau会長は、現在、マンション(アパート)を期限付きで制限することはお勧めできませんが、マンション(アパート)徹底した品質検査で建物が著しく劣化した場合のみ使用期限の制限を実施すべきであると述べた。大半のベトナム人は長期で住宅を所有したいと思っており、マンション(アパート)を持家として使用する習慣はこの10年間で形成されました。したがって、この提案はマンション(アパート)市場を衰退させる可能性があります。

Chau会長はまた、使用期限が切れるマンション(アパート)については、省レベルの住宅管理機関が建物の品質を検証しながら、土地規制に従ってマンション(アパート)、その他の建設地域、所有者の土地使用権の所有権を確保しなければならないと述べた。「しかし、住宅上の理由からではなく、建設工事には耐用年数があるように、マンション(アパート)の所有期間に関する規制を追加することを提案しています」と言いました。

Le Quang Hung 建設副大臣は、マンション(アパート)の使用期間は人々の所有権に関連する大きな問題であると断言しており、この提案には、多くの新しい問題があり、解決するために特定の規制を検討します。





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

