



VINACOMPASS

マンションの所有期間に関する規制を検討する提案。

2022 -10 -22 -15:21 | 不動産



ベトナム商工連盟(VCCI)は、住宅法案に関する草案を建設省に書面で提出し、建設省にマンション(アパート)の所有期間の規定を検討するよう提案した。

VCCIによると、住宅法案では、マンション(アパート)の図面に記載された建物の耐用年数に応じてマンションの所有期間を定める案が提案されている(所轄官庁の認可)。マンション全体の受け入れ時から計算され、建設に関する法律の規定に従って設定されます。マンションの所有期間に関する規制は、顧客の心理に影響を与える(期間によって所有権が制限されたコンドミニウムを購入したくない)ことにより、マンション開発に投資する企業の事業投資活動にも影響を与え(販売が困難)、マンション建設への投資に影響を与える。この政策が発令されれば、人々は土地と戸建てしか購入しない動機となり、マンションの購入が少なくなり、住宅用土地用地の枯渇に繋がり経済的に効率的ではないという傾向をたどるでしょう。

特に、マンション(アパート)の所有期間に関する規制は、この法律の施行以降に建設されたマンションにのみ適用され、使用中のマンションには適用されません。これにより、個人投資家などは古いマンションを購入し、価格を押し上げる可能性があります。

建設省は、住宅購入者の利益とマンション事業の発展を確保するために、この新しい規制を慎重かつ慎重に検討する必要があります。特に、2021年から2030年までの国家住宅開発戦略に示されているように、各省がマンションの開発を奨励する政策を行う事が決まっているからです。





マンション(住宅)の所有目的は人々の生命と健康の安全を確保することです。しかし、国家がこの目的を明確に打ち出している一方で、草案のように人々の所有権を制限する方向への規制は適切ではありません。VCCI が問題を提起したのは、このマンション所有期間の規制により、所有者に追加の行政手続きが発生することです。草案第 30 条第 1 項の規定によると、マンション(アパート)の建物が満期を迎えても、引き続き使用できる場合(管轄機関または組織の検査結果による)、所有者は証明書の発行を検査結論に記載された期限に従って所有期間を延長するものとします。所有者が証明書の期間を延長するように要求すると、多くの事務手続きが発生し、人々に不便をもたらします。

住宅プロジェクトを建設するための投資家の選択に関して、住宅法草案の第 46 条は、投資プロジェクトの実施手順を定義する住宅プロジェクトの投資と建設のプロセスを規定しています。投資プロジェクトを実施する投資家の選択は、さまざまな法的文書、特に投資法、土地法、入札法に関連する重要な規制です。規制間の重複を避けるため、VCCI は起草委員会に対し、草案の投資家選定の形式に関する規則を改訂し、一貫性を確保するように、関連する法的規定とともに検討するよう要請しました。

住宅所有権の名義移転の時期については、住宅法案第 14 条において、「住宅所有権の移転時期は、当事者の別段の合意がない限り、買主及び賃借人が購入及び賃料の全額を支払い、住宅の引渡しを受けた時点からである」(第 1 項)。「住宅建設プロジェクトの投資家と購入者との間の住宅売買の場合、住宅の所有権の移転の時期は、購入者が住宅の引き渡しを受けた時点、または購入者が住宅購入の全額を投資家に支払った時点からである」(第 2 項)。この所有権の移転の瞬間から、住宅購入者が所有者になり、住居の完全な所有権を持ちます。一方、土地法草案(改正)第 57 条第 3 項(2022 年 10 月 4 日版)では、「契約、転換取引、譲渡における土地所有権の譲渡、地籍書への記載登録時から有効」となっており土地所有権の譲受人は土地所有権として認められると理解される。VCCI によると、売買取引を行う際の土地所有権付住宅としての不動産所有権の移転時期について、上記 2 つの規定は一致していないと述べた。

住宅を所有する外国人については、住宅法草案第 2 章第 3 節によると、外国の組織および個人によるベトナムでの住宅所有には条件が付けられています。これらの項目に対する証明書の発行は、土地に関する法律の規定に準拠します。VCCI によると、土地法草案の規定によれば、外国人は土地所有者として認められず、この草案でも外国人に対する証明書の発行は規定されていません。土地法上の外国人に対する証明書の交付に言及することは、実際の適用に困難をもたらす可能性があります。

参照元: CAFE.VN





VINACOMPASS

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 LANDMARK5 L5-47-12

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所 : 028-36361188 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

