



VINA COMPASS

## 不動産プロジェクトの開発者は購入希望者から販売価格の5%以下の保証金(預り金)しか徴収できません。

2023年11月28日-10:33AM|不動産



不動産プロジェクトの開発会社(投資家)は、顧客から住宅の販売価格、賃貸購入価格、建設工事、建設プロジェクトの建設床面積の5%以内の手付金(保証金)を徴収することができます。

国会は11月28日午前、不動産業法(改正)草案を採決し、承認した。

保証金(預り金)に関連する報告書では、保証金の本質が確実に提示されるようにするとともに、買い手または割譲購入者等、当事者のリスクを制限するため、法律草案は次の様に整備されています。この法律の規定に従って住宅や建設プロジェクトが販売条件を満たした場合、顧客から保証金(預り金)として住宅、建設プロジェクトの販売価格、サブリース販売価格、建設プロジェクトの建設床面積の5%を超えて徴収することはできません。

保証金契約には、住宅の売買価格、建設工事、建設工事の床面積を明確に記載する必要があります。また、同法では土地法の規定に従って、買主または借主が土地使用者および土地に付随する資産の所有権の証明書を付与されていない場合、売主または貸主は「契約価額の95%を超えて回収することはできない」と規定されています。





VINA COMPASS

契約の残額は、管轄の行政機関が土地法の規定に従って土地使用权および土地に付随する資産の所有権の証明書を購入者または賃借人に発行したときに支払われます。この規制は、現在の政策の安定性を確保することを目的としています。顧客は証明書の発行を待つ間、契約金額の一部を保持する権利があります。

譲渡条件に関しては、プロジェクトを譲渡する場合、譲渡人が財務上の義務を完了する必要はなく、譲受人に譲渡して引き続き完了させることができるとの意見もあります。

不動産プロジェクトを販売するには、土地の割り当てを決定し、プロジェクトを実施するために土地を借り、土地に関するプロジェクトの財務義務を完了する必要があるという意見があります。

国会常務委員会によると、法案の検討と完成の過程で、厳格な規制を維持し、能力のない開発会社(投資家)を選別し、既に保有している売主または譲渡者が所有するもののみを売却または譲渡する原則を定めた。その上で、草案は販売する開発会社(投資家)が「土地使用料、地代、税金、プロジェクトに関連する手数料、諸費用を含む、土地に関するプロジェクトの財政的義務を履行」しなければならないと規定している。

一方、この規制は、実際に譲渡する必要がある場合、特に譲渡前の土地に関する財政的義務を履行するための財源に関する条件など、民事関係における当事者の権利を制限するものではありません。

不動産法は 2025 年 1 月 1 日から施行され、住宅法草案との政策の同期が確保されます。



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

