



VINACOMPASS

# HoREA が土地法改正案に分筆と合筆の権利維持を提言

原記事掲載日 2026 年 10 月 4 日



AI 生成イメージ図 住宅用地と農地が隣接するホーチミン市郊外のイメージ

ホーチミン市不動産協会（HoREA）が土地法改正案に対し、土地の分筆・合筆に関する権利と共通原則を法律に残すよう提言した。記事によると、2024 年土地法第 220 条には分筆・合筆の規定があるが、新たな改正案には対応する独立した条項がない。HoREA は、共同利用者の権利分割など一部の規定だけでは、家庭や個人の幅広い需要を扱えないと主張している。

HoREA の Lê Hoàng Châu 会長は、子どもへの土地分配、相続財産の分割、住宅建築資金を得るための一部売却などを挙げ、現行第 220 条の内容を基本的に維持した条項の追加を求めた。提案では、法律が権利と基本原則を定め、各省・市が最低面積や具体的条件を決める役割分担を続ける。

記事が説明する現行の基本条件には、権利証があること、利用期間が残っていること、紛争や差押えなどの対象でないことが含まれる。また、公共道路への接続、通路、給排水の確保が必要とされ、分筆後の土地は地方が定める最低面積を満たすことが求められる。

HoREA は住宅用地と農地が混在する区画の扱いにも言及した。例として、1,100 m<sup>2</sup>のうち 500 m<sup>2</sup>が住宅用地、600 m<sup>2</sup>が登記上は農地である土地を 6 人の子に分けるケースを紹介し、実際の需要に応じて用途変更と分筆を同時に検討するよう提案している。最低面





VINACOMPASS

積と金銭的義務は満たす必要があるとし、通路の寸法も地域の実情に応じた判断を求めた。これらは協会の提言であり、成立済みの変更ではない。

分筆を前提に売買や相続を進める場合は、提言の実現を見込まず、対象地域の現行条件を確認したい。登記上の用途と現況の違い、接道、用途変更の可否と費用を整理し、契約前に実行可能な手順を確かめることが重要になる。

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

VINHOME CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St, Thanh My Tay Ward, HCMC VIETNAM

事務所: 028-36361118 Mail: info@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

