建設中マンションの契約譲渡をめぐり禁止提案

2026 年 11 月 7 日 15 時 15 分



AI 生成イメージ図、現地写真や公式完成予想図ではありません。

建設中のマンションなど、完成前に販売される住宅の売買契約について、譲渡を禁止する提案がベトナム国会の議論で出た。記事によると、レ・タイン・ホアン議員は契約の転売が短期投機を招き、住宅価格を押し上げると指摘。契約譲渡を禁じるとともに、建物完成後にのみ販売できるようにすることも検討すべきだと述べた。議員の提案であり、禁止が決定・施行されたという報道ではない。

投機対策と買主の資金回収

ハノイ不動産クラブのグエン・フウ・クオン会長は、投機を抑える必要性を認めつつ、一律の禁止は買い手の資金回収や市場の流動性を損なうおそれがあると指摘した。取引データや案件の法的状態の公開、販売条件を満たす前の資金募集への監視を求めている。弁護士のグエン・バン・ディン氏は、禁止の代わりに短期保有の譲渡に重い税負担を課す案を挙げた。課税案も専門家の意見である。

現行の不動産事業法第 49〜51 条には、一定の条件で売買契約を譲渡する仕組みがある。建設中住戸の契約譲渡とは、開発会社に対する買い手の権利・義務を移すことで、権利証が交付された住戸の所有権売買とは手続きが異なる。

#720A Dien Bien Phu St, 22 Ward, Binh Thạnh Dist, HCMC, Vietnam
+84 (0)28 3636 1118 / +84 (0)845 149 838
www.vinacompass.com / info@vinacompass.com

注視点

引渡し前の転売を前提に購入する場合は、譲渡できない期間が長引いても残代金を払えるかを先に検討する必要がある。候補住戸について、売買契約の譲渡条項、開発会社の確認手続き、残債や担保、権利証の申請状況、譲受人が外国人の場合の取得資格を取引ごとに確認する。制度が変わる場合は、成立した条文、施行日、既存契約への経過措置を確認するまでは、報道された提案だけで売却時期を決めない。完成まで保有し、引渡し後に賃貸する場合も、管理費や内装費を含めた資金が要る。購入時から、契約譲渡、完成後の売却、賃貸保有のどの経路に切り替えられるかを整理し、短期に買い手が付かなくても予定どおり支払える範囲に投資額を抑えることが重要だ。また、譲渡費用を見込んだ手取りと、残代金の支払日を同じ資金繰り表に載せて比較しておく。

参照元：VNInfor

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ございません。

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