

政府

ベトナム社会主義共和国

独立—自由—幸福

番号:71/2010/NĐ-CP

ハノイ、2010年6月23日

## 住宅法の条項の詳細及び施行ガイドランに関する政令

政府

2001年12月25日付政府組織法、  
2005年11月29日付住宅法、  
2009年6月18日付住宅法126条及び土地法第121条の改正に関する法律34/2009/QH12号及び  
2009年6月19日付基本投資建設に関する法律上項改正に関する法律38/2009/QH12号に基づき、  
建設大臣の提案を検討した上で以下の通り、政令を定める。

### 第1章

#### 総則

##### 第1条：適用範囲

本政令は、住宅の所有、住宅開発、住宅使用の管理、住宅取引及び住宅に関する国家管理など住宅法に定める条項の詳細及びその施行ガイドランを定める。

##### 第2条：適用対象

本政令は以下の者を対象として適用する。

1. 国内の組織、個人、外国に定住するベトナム人、ベトナムで住宅を投資開発する外国組織個人
2. ベトナムでの住宅を所有、使用し、かつ住宅の取引を行う組織個人
3. 住宅分野に関する各級の国家管理機関
4. 本条第1項、第2項及び第3項に定める者以外で、住宅分野に関連する活動を行う者

##### 第3条：用語の意味

本政令では、各項における用語は以下の意味がある。

1. 商業住宅とは各種経済セクターに属する組織、個人が需要及び市場メカニズムに従って分譲、賃貸するために建設投資した住宅である。
2. 社会住宅とは、国家又は各種経済セクターに属する組織、個人が住宅法第53条、第54条に定める者のために建設投資した住宅である。
3. 公務住宅とは国家が住宅法第60条及び本政令に定める者に住宅法及び本政令に定める規定に従って職務を担当する間に賃貸借させるために建設投資した住宅である。
4. 都市におけるヴィッラとは一戸建て住宅（又は元は住宅として建てられたが現在は別の目的のために使用されているもの）で、庭園、フェンス、個別玄関を持ち、主な階の階数が3以上（階段の屋根、ロフト、地下階を除く）、少なくとも庭或いは庭園に面する側が3つ以上、建設面積が土地の敷地

面積の50%以下であり、監督官庁により承認された都市企画にある機能領域に位置するものである。

5. 共同住宅とは2階以上の建物で、回路、階段及び複数の世帯、個人が共同使用するインフラ施設がある住宅である。共同住宅は個々の世帯、個人、投資主の私有に属する部分及び共同住宅の所有者の共有部分がある。

6. 社会住宅の賃借購入とは賃借購入者は契約で合意された一定の金額を事前に支払って、残存代金は賃料として換算され、賃借購入者は毎月又は定期的に支払うべきということである。賃借購入期間が終了し、かつ賃借購入者が賃料の全額を支払った場合に関係省庁から当該住宅の所有権の証明書を交付される。

### 第2章

#### 住宅開発

##### 第1節

##### 住宅開発案件

##### 第4条：住宅開発案件の種類

住宅開発案件は以下の2種類がある。

1. 承認された計画に基づく技術インフラ施設、社会インフラ施設の投資建設、住宅及びその他の建築物の投資建設を目的とする住宅開発案件（以降、住宅開発案件、第1級案件という）である。その内に、技術インフラ施設が第1級投資主が投資建設し、住宅及びその他の建築物（第2級案件）が第1級投資主又は第2級世襲が投資建設する。

2. 技術インフラ（本条第1項に定める住宅地開発案件又は新規都市部における第2級案件）が据え付けられた土地又は改築された都市部における独立した住宅開発案件（以降、独立住宅開発案件という）において、個別の住宅施設又は住宅、事務所、商業センターなどの混合目的の建物を含めて住宅施設グループのみを投資建設する住宅開発案件

##### 第5条：住宅開発案件の要件

1. 住宅（新規都市部における住宅を含める）投資開発の前に投資主は関係省庁から投資承認を得なければならない（ただし、本政令第14条によって投資主を入札で選定すべき場合はその限りではない）、住

宅法、本政令及び関係法律に従って住宅開発案件の作成、審査、承認をしなければならない。

2. 投資主は住宅開発案件を作成する前に建設計画に関する法律規定に従って、スケール 1/500 で詳細の建設企画を作成し、当該案件の所在地の権限を持つ人民委員会に提出しなければならない。スケール 1/500 の詳細の建設企画の承認されたプロジェクトエリアで投資主が修正等を申ししない場合又は建設企画に関する法律規定に基づいてスケール 1/500 詳細の建設企画の作成が必要ない場合を除く。

スケール 1/500 詳細の建設企画の作成、審査及び承認の順位、手続きは建設企画に関する法律規定に従うものとし、当該企画は本政令第 81 条の規定に基づいて公開されなければならない。

3. 住宅開発プロジェクトは土地使用企画、都市建設企画、農村住民エリア企画、都市設計、地方の各期の住宅開発プログラムに適合し、住宅法第 24 条、第 25 条、第 26 条に規定する住宅開発関係要件を満たさなければならない。

4. 住宅開発プロジェクトにある住宅の設計は住宅法及び本政令に規定する建設の基準、規則及び共同住宅、一戸建て、ヴィッラの設計の基準に従わなければならない。

5. 住宅エリア開発プロジェクトは技術インフラ施設と社会インフラ施設が同期に建設され、独立住宅開発プロジェクトはエリアの共同技術インフラ施設への接続を確保しなければならない。

6. 住宅開発プロジェクトの書類の内容は本政令第 6 条の規定に基づいて作成された説明部分と基本設計を含めなければならない。

#### 第 6 条：住宅開発プロジェクトの書類の内容

1. 住宅エリア開発プロジェクトの書類の内容は以下の事項を含める

##### a) プロジェクトの説明部分

- プロジェクト名;
- プロジェクトの必要性と法的根拠
- 投資の目的、形式、建設位置、プロジェクトの規模、土地使用の需要、プロジェクトのあるエリアの自然条件
- 実施手法：補償、土地の整理、再定住（あれば）の計画、建設技術使用計画、プロジェクトに適用する建設基準、規則、環境影響評価、消防防災計画、技術インフラ施設とエリアの共同技術インフラ施設への接続の手法、エリアの社会技術インフラ施設の使用可能性
- 住宅建設投資の完成後の公共駐車場とプロジェクトのエリアに住んでいる各世帯及び個人用駐車場（自転車、身体障害者用車、バイク、自動車を含む）
- 社会技術インフラ施設の建設用エリア（幼稚園、学校、医療及びサービス施設、スポーツ及び娯楽施設、公園）。プロジェクトエリアには社会インフラ施設がある場合を除く。
- 社会住宅の建設のための土地の面積（あれば）
- 住宅の各種の数量と比率（ヴィッラ、一戸建て、共同住宅を含む）、住宅の延床面積、製品の販売計画（住宅の販売、賃貸、賃借購入の数量）
- プロジェクトに適用する仕組みに関する提案（土地使用、財政関係その他仕組み）

- プロジェクトの実施期間、進捗（各段階の進捗）及びプロジェクトの管理方法

- 投資総金額、資金源、資金調達方法、資金返済可能性、資金回収可能性

- プロジェクトの フェンス外又はあるはプロジェクトを通る技術インフラ施設の建設投資に関する政府の責任

- 補償なしで譲渡される工事

- プロジェクト及びプロジェクトにある公益事業の管理、運用の方法（組織モデル、管理運用方法、諸サービスフィー）

##### b) プロジェクトの基本設計

- 基本設計の説明部分：プロジェクトの位置、プロジェクトの技術インフラ施設、エリアの共同技術インフラ施設への接続、環境保護計画、消防防火計画、第一段階の構成プロジェクトの工事の建築計画

- 基本設計部分：プロジェクトの全平面図、断面図、平面図及び第一段階の構成プロジェクトの主要な耐力構造の方法、エリアの技術インフラ施設に接続したプロジェクトの技術インフラ施設の図面。

2. 独立住宅開発プロジェクトの書類の内容は以下の事項を含める。

a) プロジェクトの説明部分はこの条第 1 項 a 号に規定する事項を含む。プロジェクトの フェンス外又はあるはプロジェクトを通る技術インフラ施設の建設投資に関する政府への要請及び補償無しで譲渡された工事の確定の内容

b) 建設に関する法律規定に基づいて作成されたプロジェクトの基本設計

3. この条第 1 項、第 2 項に規定する住宅開発プロジェクトの基本設計の審査は建設に関する法律規定に従うものとする。

#### 第 7 条：住宅開発プロジェクトの審査、承認及び投資承認の権限

1. 国家予算の基金により建設投資された住宅開発プロジェクトは以下の規定の通りに実施されなければならない。

a) 地方の予算の基金により住宅を建設した場合においては投資主がプロジェクトを作成し、審査及び承認のために中央直属都市、県の人民委員会（以下「県レベルの人民委員会」という）の委員長に提出しなければならない。県レベルの人民委員会の委員長は地方の所定条件に基づいて省に属する区、郡、町、市の人民委員会（以下「郡レベルの人民委員会」という）の委員長に投資金額が 300 億 VND 以下である住宅開発プロジェクトの審査及び承認を委任することができる。

住宅開発プロジェクトの承認の前に県レベルの人民委員会の委員長或いは郡レベルの人民委員会（委任される場合はプロジェクトの審査をおこなわなければならない。住宅開発プロジェクトの審査及び承認期間は権限を有する官庁がプロジェクトの書類を添付した投資主の申立書を受け取った日より 45 日以内であるものとする。

建設局は書類を受理し、地方の関連機関と連携して住宅開発プロジェクトの審査を行い、承認のために県レベルの人民委員会の委員長に提出する。郡レベルの人民委員会の委員長が住宅開発プロジェクトの承認を委任された場合においては郡レベルの住宅管理官庁が書類を受理し、審査を行う。

b) 中央の予算の基金により住宅を建設された場合にはプロジェクトの投資主として指定された企業はプロジェクトの作成する前にこの条第 2 項 b 号に規

定する事項が記載してある住宅開発プロジェクトへの投資の認可の申立書をプロジェクトがある地域の県レベル人民委員会に提出する。首相が投資主を決めるプロジェクトを除く

県レベルの人民委員会により書面にて投資を承認された場合において投資主はプロジェクトを作成し、審査及び承認のために投資決裁者に提出する責務を有する。Thời gian 県レベルの人民委員会は規定に基づいて十分な書類を受け取った日より 30 日以内に投資の承認の文書を発行しなければならない。その審査及び承認の最大期間は 45 日とする。

c) この項a号とb号に規定する住宅開発プロジェクトの投資の決裁書の内容は以下の事項を含める

- プロジェクト名 (住宅エリア開発プロジェクト或いは独立住宅開発プロジェクト)

- 投資主名、投資の目的及び形態

- プロジェクトの位置、規模、面積及び土地使用境界、人口規模

- 技術インフラ施設：交通道路、給電、給水、排水、廃棄物の処理、通信情報、火災及び爆発の防止、幼稚園、学校、医療及びサービス施設、スポーツ及び娯楽施設、公園等社会インフラ施設 (あれば)

- 住宅の各種の数量と比率 (ヴィッラ、一戸建て、共同住宅を含む)、賃借対象、賃料

- 住宅建設投資の完成後の公共駐車場とプロジェクトのエリアに住んでいる各世帯及び個人用駐車場

- 投資総金額

- プロジェクトの実施期間、進捗 (各段階の進捗)

- 投資主の主な権限及び義務

- 建設投資後のプロジェクト及び共同住宅の管理、運用の計画、(組織モデル、管理運用方法、諸サービスフィー)

2. 国家予算外の基金により建設投資される住宅開発プロジェクト (第 2 次投資主の住宅開発プロジェクト) (土地使用を問わず) は次の規定に基づいて実施されるものとする。

a) 投資主は住宅開発プロジェクトを承認する文書を付与されるために県レベルの人民委員会に申立書を提出しなければならない。; 住宅数が 500 戸以下である住宅開発プロジェクト (ヴィッラ、一戸建て、共同住宅を含む) は投資を承認されるために郡レベル人民委員会に申立書を提出する。この政令第 14 条に規定する入札による投資主の選定の対象に該当する場合を除く)

b) この項a号或いはこの条第 1 項 b 号に定める住宅開発プロジェクトの投資を承認する文書の内容は以下の事項を含める。

- プロジェクト名 (住宅エリア開発プロジェクト或いは独立住宅開発プロジェクト)

- 投資主名 (この政令第 14 条に規定する入札による投資主の選定の場合を除く)

- 投資の目的及び形態、プロジェクトの位置、規模、土地使用の面積、人口規模

- 技術インフラ施設、公園等社会インフラ施設の建設：幼稚園、学校、医療及びサービス施設、スポーツ及び娯楽施設、公園 (あれば)

- 住宅の各種の数量と比率 (ヴィッラ、一戸建て、共同住宅を含む)、住宅の延床の総面積

- 製品の販売計画：販売、賃貸、賃借購入 (販売、賃貸、賃借購入の面積、数量を明確すること)

- 住宅建設投資の完成後の公共駐車場とプロジェクトのエリアに住んでいる各世帯及び個人用駐車場

- 社会住宅の建設投資用土地の面積 (あれば)

- 投資主の責任と地方政府の責任

- プロジェクトの実施期間、進捗 (各段階の進捗)

住宅エリア開発プロジェクトは次の事項を追加しなければならない。建設投資後に地方へ技術インフラ施設を引渡す計画、社会インフラ施設の建設投資責任 (地方政府が当該建設投資の責任を有する場合においては当該地方政府が当該建設を完成させる期限を明記しなければならない。当該期限を過ぎた場合、投資主は当該社会インフラ施設の建設を実施するかその他の投資主を誘致する

c) 県レベルの人民委員会 或いは郡レベル人民委員会はプロジェクトの書類を添付した投資主の申立書を受け取った日より 30 日以内に確認し、投資承認の文書を発行する責務を有する

d) 投資主は投資承認の文書を受け取った後に当該文書の内容、この政令の規定及び関係法律に基づいて住宅開発プロジェクトの作成、審査及び承認を行う責務を有する。

3. 住宅数 (ヴィッラ、一戸建て、共同住宅、新都市区にあるもの、多用途の住宅を含む) が 2500 戸以上である住宅開発プロジェクト (投資金源および土地使用規模を問わず) の場合において投資主はプロジェクトの作成、審査、承認の前に県レベルの人民委員会に申立書を提出し検討及び 住宅開発プロジェクト (住宅開発プロジェクト或いは独立住宅開発プロジェクト) の投資の承認のために首相に転送することを求める。

県レベルの人民委員会は首相に提出する前に投資主の申立書を受け取った日より 10 日以内に確認し、土地使用企画、建設企画、プロジェクトの実施期間と進捗、住宅の各種の比率、投資主の能力及び当該各省の政府管理責任にある関連事項等事項について建設省、資源環境省、計画投資省、財務省に対して意見を求める責任を有する。この条に規定する当該緒省の意見を求める期間は投資主の申立書を受け取った日より 20 日以内とする。当該緒省はこの条に規定する期限内に 県レベルの人民委員会の意見求めに対して返事しなければならない。

首相に提出する書類は次のものを含まなければならない。: 投資主の 県レベルの人民委員会が投資提案の承認のために首相に報告することを求める申立書、この条第 2 項b号に規定する事項を記載する住宅エリア開発プロジェクト (或いは独立住宅開発プロジェクト) の投資提案の承認のための県レベルの人民委員会 のの申立書、権限を有する官庁により承認され、この条に規定する諸省の意見を受けたスケール 1/2000 建設企画

県レベル人民委員会は投資主が建設に関する法律規定及びこの政令に基づいて住宅開発プロジェクトの作成、審査及び承認を行うために首相の承認を受けた日より 10 日以内にその旨を書面にて通知しなければならない。国家予算の基金を利用する住宅開発プロジェクトの場合において投資主はこの条第 1 項の規定に基づいてプロジェクトを作成し、審査及び承認のために権限を有する官庁に提出する。首相が投資を決める 住宅開発プロジェクトの場合において建設省は審査を行い、首相の承認を申請する

4. 投資主は承認された住宅開発プロジェクトの投資目標、プロジェクトの規模、土地使用面積、住

宅数、プロジェクトの実施進捗のいずれかの事項の修正を申請する場合、建設前にこの条第 1 項、第 2 項に規定する権限を有する官庁にプロジェクトの内容の追加に対する承認の申請書を提出しなければならない。住宅数が 2500 戸以上であるプロジェクト（ヴィッラ、一戸建て、共同住宅、新都市区にあるもの、多用途の住宅を含む）の場合には投資主が県レベルの人民委員会に対して検討及び住宅開発プロジェクトの内容の追加に関する首相の承認意見を求める申請書を求める（住宅エリア開発プロジェクト或いは独立住宅開発プロジェクト）。追加の承認の文書を発行する期限は投資主及び県レベルの人民委員会、の申立書を受け取った日より 20 以内である。

建設省はこの条第 2 項二規定する県レベルの人民委員会 或いは郡レベル人民委員会の投資の承認を申請する投資主の申立書、県レベルの人民委員会に首相に報告し投資の承認を申請することを求める投資主の申立書、この条第 3 項に規定する県レベルの人民委員会の住宅開発プロジェクトの承認の申立書の様式、この条第 1 項、第 2 項に規定するプロジェクトの承認及び投資の承認の様式を定め、この条の規定の実施を案内する責務を有する。

#### 第 8 条：住宅開発プロジェクトの実施

1. 住宅開発プロジェクトの投資主は住宅の建設投資の実施の際に住宅法、この政令及び建設に関する法律規定に従わなければならない

2. 住宅開発プロジェクトの投資主は住宅及びプロジェクトのその他構築物の建設を開始する前に建設ライセンスを申請しなければならない。建設に関する法律に従ってライセンスが免除される場合を除く

3. 住宅エリア開発プロジェクトに対しては投資主が承認されたプロジェクトの内容に従って技術インフラ施設を同期に建設しなければならない。プロジェクト承認の決裁書或いは権限を有する官庁の投資許可書に基づいて社会インフラ施設を建設しなければならない場合において投資主は承認又許可されたプロジェクトの内容及び実施進捗に従わなければならない。

4. 住宅エリア開発プロジェクトの第 1 次投資主はプロジェクトの内容及び進捗に従って技術インフラ施設が建設された後、住宅の建設のために技術インフラ施設の付いている土地の使用権を第 2 次投資主に譲渡することができ、承認されたプロジェクト及び権限を有する官庁の投資許可の内容に従わなければならない。第 1 次投資主は地方の政府に引き渡す前の住宅エリア開発プロジェクトの技術インフラ施設を管理し、第 2 次投資主が住宅を建設するために給電、給水、プロジェクトの範囲内における第 2 次投資主の権限を有する官庁により許可された企画、建築、投資内容、技術工事の建設進捗の遵守を確認及び監督しなければならない。

5. 第 2 次投資主は権限を有する官庁に投資の承認を申請するのが必要ないが第 1 次投資主と締結した土地使用権譲渡契約の内容に基づいて住宅及びその他構築物の建設を行い、承認されたプロジェクトの企画、建築、進捗及び権限を有する官庁が第 1 次投資主に対して許可した投資内容を守らなければならない。

第 2 次投資主が住宅及びその他構築物の建設期間中に企画、建設の順位、投資内容を違反した場合において第 1 次投資主は第 2 次投資主に対して建設を臨時に中止させ、当該違反行為を処理するために権限を有する官庁に報告する権限を有する。

#### 第 9 条：住宅建設のための資金調達。

1. 住宅エリア開発プロジェクト、新都市区の投資主（第 1 次投資主）は住宅建設用エリアのための技術インフラ施設の建設投資及び当該住宅エリア及び新都市区における住宅の建設投資に使う資金を調達する場合、以下の方法で資金を調達しなければならない。

a) 住宅建設用資金の不足分を調達するために法律規定に基づいて金融機関、投資ファンドとローン契約を締結又は債権を発行すること。ローンの貸主又は債権の購入者は先買権又は購入登記優先権を有しない。

b) 第 2 次投資主に対して技術インフラ施設の付いている土地の使用権を譲渡するために第 2 次投資主と出資契約或いは投資協力契約を締結すること。

c) 組織、個人と出資及び投資協力の契約、覚書を締結し、建設投資をする。出資者或いは投資協力者は協定した出資比率に応じて利益（現金又は株式による）或いは住宅である製品を配当される。住宅である製品が配当されると協定した場合、投資主は住宅法の規定に基づいてベトナムにおける住宅の所有を認められる者のみに対して配当し、この条第 3 項d号に規定する配当の数量を守らなければならない。

d) 不動産事業の許可される企業と事業協力契約を締結し、住宅の建設投資を行う。事業協力者は協定に応じて利益（現金又は株式による）或いは住宅である製品を配当される。住宅である製品が配当されると協定した場合、この条第 3 項d号に規定する配当の数量を守らなければならない

d)住宅売買の先物契約の締結により住宅法の規定に基づいてベトナムにおける住宅の所有を認められる者の住宅購入の前払い金による資金を調達する

2. 独立住宅開発プロジェクトの投資主（住宅エリア開発プロジェクト、新都市区、多用途の住宅の第 2 次投資主を含む）は住宅の建設用資金を調達しようとする場合、この条第 1 項a, b, c, d, d号に規定する方法により資金を調達することができる

3.この条第 1 項、第 2 項に規定する投資主は住宅の建設用資金を調達する時に次の要件を満たさなければならない。

a) この条第 1 項b号に規定する場合においては投資主がプロジェクトの土地を整理し、技術インフラ施設の建設を起工した上に第 2 次投資主と出資契約或いは投資協力契約を締結しなければならない。プロジェクトの内容及び進捗に応じた技術インフラ施設が建設された後、第 1 次投資主は第 2 次投資主に土地の使用権を譲渡する契約を締結することができる。

第 2 次投資主は第 1 次投資主により譲渡された土地における住宅の建設のための資金を調達しようとする場合、第 1 次投資主との土地使用権譲渡契約の締結又当該契約に第 2 次投資主が住宅建設用資金を調達することができる旨が記載され、この条に規定する資金調達要件を満たした後しか資金調達契約を結んではいけない。土地使用権は土地に関する法律の規定に基づいて第 1 次投資主より第 2 次投資主に譲渡されない場合は当該資金調達に関して書面による第 1 次投資主の同意が必要となる。

b)この条第 1 項c号に規定する場合においては投資主は住宅開発プロジェクトが承認され、一住宅建設工事を起工し、及びこの項e号の規定に基づいて住宅開発プロジェクトのある地域の建設局に通知した後しか出資或いは投資協力の契約、覚書を締結してはいけない。

c) この条第 1 項b号に規定する場合においては投資主は住宅プロジェクトが承認され、土地の整理が行われ、プロジェクトの境界の引渡し記録書及びこの項e号の規定に基づいて住宅開発プロジェクトのある地域の建設局に通知した後しか事業協力契約を締結してはいけない。

住宅である製品が配当された事業協力者は当該住宅を販売、賃貸しようとする場合において売買或いは賃貸の契約を当事者として締結してはいけない。その場合は投資主（土地使用権を有する者）がこの条に規定する要件を満たした上に買主或いは借主と直接に契約を締結すること。事業協力者は住宅を引き受け、

配当された住宅の所有権の証明書を有する場合において住宅法及びこの政令の規定に基づいて当該住宅の売買又は賃貸の契約を直接に締結することができる。

d) この条第 1 項c, d号に規定する方法により資金を調達する場合には契約に配当される製品が住宅であると記載してあれば投資主は各資金調達方法に対して各プロジェクトの住宅数の 20%を上限として配当しなければならない。(第 1 次プロジェクト或いは第 2 次プロジェクトでない独立住宅開発プロジェクトの商売用住宅の総数量を基にする。) それは不動産取引場を通さないことができるがこの政令第 60 条第 1 項に規定する確認のために住宅開発プロジェクトのある地域の建設局に通知しなければならない。その残りの住宅の販売或いは賃貸はこの項d及びe号の規定に従わなければならない。

d)この条第 1 項dに規定する方法により資金を調達する場合、投資主は住宅設計が承認され、当該住宅の基礎の建設と不動産事業に関する法律に基づいて不動産取引場による売買に関する手続きを完成させ、この項e号の規定に基づいて住宅開発プロジェクトのある地域の建設局に通知した後しか、住宅の売買契約を締結してはいけない。

この号に規定する住宅の基礎の建設(多用途の住宅を含む)は基礎のフレームワークの工事が完了(グラウンド処理を含む、あれば)した時或いは最低階まで建設され、建設に関する法律規定に基づいて検収された時に完成したとみなされる。

e) この条第 1 項b, c 及び d号に規定する方法により資金を調達する場合において投資主は資金調達契約の締結日前の 15 日までに住宅開発プロジェクトのある地域の建設局に通知しなければならない。

当該通知書には資金調達の方法、金額を明記しなければならない。この条第 1 項b号に規定する方法による資金調達の場合は譲渡される土地の面積、土地使用権の譲渡を受ける投資主の名前を、この条第 1 項c号に規定する方法による資金調達の場合、出資或いは投資協力をする組織、個人の名前、住所を、住宅である製品の配当を協定した場合、当該配当の住宅の数量、種類、配当される組織、個人の名前、住所を、この条第 1 項d号に規定する方法による資金調達の場合は住宅(一戸建て、ヴィッラ、共同住宅)の数量、種類及び販売されるの住所を明記しなければならない。投資主はこの条に規定する要件を満たした後しか資金調達契約又は住宅売買契約を締結してはいけない。

4. 住宅開発プロジェクトの投資主は当該住宅開発プロジェクトの建設の目的で調達した資金を使わなければならない。その他目的で或いはその他の住宅開発プロジェクトに使ってはいけない。この条に規定する方法によらずかつ同条の要件を満たさない場合において既に締結した契約は法的に無効となり資金調達は現行規定に基づいて書類されるものとする。

建設省はこの条に規定する資金調達の詳細を案内する責務を有する

#### 第 10 条：住宅開発プロジェクトの建設投資の終了

建設投資の終了後、住宅開発プロジェクトの投資主は以下の事項を行わなければならない。

1. プロジェクトのある県レベルの人民委員会或いは郡レベルの人民委員会に対してプロジェクトの実施結果を報告する。個の政令第 7 条第 3 項に基づいて投資に関する首相の承認が必要な住宅開発プロジェクトは投資主が建設省に対しても報告書を提出しなければならない。

2. 住宅法、この政令及び建設に関する法律の規定に基づいて保存のための書類、資料を完成させなければならない。

3. この政令第 11 条の規定に基づいて工事の検収を行う;

4. 捺印済み承認されたプロジェクト或いは投資承認文書の内容に従って地方の政府或いは専門管理機関へ技術インフラ施設及び社会インフラ施設を引き渡す。

5. 金融に関する法律の規定に基づいて決算報告を行う;

6. 権限を有する官庁が投資主に対してプロジェクトエリアの範囲にある住宅、建設工事の所有権の証書を発行するための手続きを行う

7. 地方の政府と連携してプロジェクトエリアにある行政的管理の問題を解決する。

8. 地方の政府或いは専門管理機関へへ引き渡さない施設の管理、運用を行う

#### 第 11 条：住宅開発プロジェクトの工事の検収

1. 住宅エリア開発プロジェクトの場合は投資主が以下の事項を行わなければならない。

a) 投資主が承認されたプロジェクトの内容と建設に関する法律規定に従って建設投資をした技術インフラ施設、社会インフラ施設の全体の検収を行う。構成プロジェクトがある住宅開発プロジェクトの場合、建設に関する法律規定、各当該構成プロジェクトに対して技術インフラ施設及び工事を検収する。

b) 建設に関する法律規定に基づく工物品質適合証明書の付与の手続きを行う;

c) プロジェクトの管理サービスを提供する

2. 独立住宅開発プロジェクトの場合は投資主は**投資主が以下の事項を行わなければならない**

a) プロジェクトの技術インフラ施設、火災、爆発の防止施設、排水、廃物の処理システムのすべてを検収する。

b) 建設に関する法律規定に基づいて住宅及びその他構築物の品質の検収を行う。

c) 建設に関する法律規定に基づく工物品質適合証明書の付与の手続きを行う

3. 住宅開発プロジェクトの書類及びこの条に規定する各工事の検収及び引渡しに関する資料は管理及び確認のためにプロジェクトの管理運用のユニット及び建設局(県レベルの人民委員会により承認或いは投資の承認をされた住宅開発プロジェクトの場合)、郡レベル住宅管理官庁(郡レベル人民委員会により承認或いは投資の承認をされた場合)で保管されなければならない。

## 第 2 節

### 商売用住宅開発

#### 第 12 条：商売用住宅開発プロジェクトの投資主

1. 商売用住宅開発プロジェクトの投資主(住宅エリア開発プロジェクト及び独立住宅開発プロジェクトの投資主を含む)は以下の対象を含む:

a) 企業法に基づいて設立され、運営する国内企業

b) 外資 100%の企業、海外投資者との合弁企業、投資法に基づいてベトナムにおいて投資活動を行う在外ベトナム人の企業

c) 共同組合法に基づいて設立され、運営する共同組合

2. 商売用住宅開発プロジェクトの投資主になるための登記の条件:

a) 不動産事業の登記証明書或いは不動産事業を含む投資証明書を有し、ベトナム法律に基づいた資本金の金額を有する。

b) 自らの投資金持分は土地の使用面積が 20ha 以下であるプロジェクトの場合、総投資金額 15% 以上であり、土地の使用面積が 20ha 以上であるプロジェクトの場合総投資金額 20% 以上である。

### 第 13 条 : 商売用住宅開発プロジェクトの投資主の選定

1. 商売用住宅開発プロジェクトの投資主の選定は以下の方法により行われる

a) この政令第 14 条の規定に基づいて入札により土地整理がまだ行われていないエリアにある商売用住宅開発プロジェクトの投資主を選定する。

b) 土地関係法律の規定に基づいて土地使用権の競売を行う。

c) 以下の場合においては投資主が指定される。

- 商売用住宅開発のための土地でありこの政令第 14 条第 2 項に規定する期限内にこの政令第 12 条に規定する要件を満たした 1 つの投資主しか投資主になるために登記する場合。 - ;

- 土地関係法律の規定に基づいて投資主は土地の使用権を法的に有し、住宅建設企画に適合し、この政令第 12 条に規定する要件を満たし、投資主になるための登記を書面で行う場合

- この政令第 73 条第 5 項の規定に該当する場合

2. この条第 1 項 b,c 号に規定する入札方法によらず投資主を選択することができる場合、投資主はこの政令第 7 条の規定に基づいて住宅開発プロジェクトの投資承認を申請する手続きを行うと共に当該プロジェクトの作成、審査、承認を行う。

### 第 14 条 : 入札による商売用住宅開発プロジェクトの投資主の選定

1. 地方の住宅開発プログラムに基づいて県レベルの人民委員会は同会及び建設局のウェブサイトにて商売用住宅開発プロジェクトの投資主が基にして登記する以下の事項の公開を指導する責務を有する。

a) 都市建設、農村住民エリアの 1/2000 スケール企画

b) 当該地域の商売用住宅開発用土地の地所の場所、境界及び面積

c) 土地使用条件 (土地が譲渡又は賃貸されたか、賃借期間、再定住用土地エリア、各エリアの土地価格及び規定に基づいて投資主が果たすべき財政上の義務)

d) 企画、建築の要件、住宅の数量と種類、プロジェクトの範囲内にある技術インフラ施設、社会インフラ施設及びその他構築物、プロジェクトの実施進捗

d) 補償、土地の整理、再定住の全体計画 (あれば)

e) 住宅建設投資の完成後のプロジェクトの管理運営

g) 住宅開発プロジェクトの投資主の選択の入札に参加する条件

h) 入札書類の受取期間

2. 県レベルの人民委員会により この条第 1 項に規定する情報が公開された日より 30 日以内に 2 つ以上の投資主がこの政令第 12 条に規定する要件を満たし、建設局に対して住宅開発プロジェクトの投資主になるための登記をした場合、建設局は同局のウェブサイトにて投資主のリストを公開し、入札書類の作成のために投資主らに対して通知すると共に県レベルの人民委員会 に報告しこの条の規定に基づいて投資主選択の入札の開催を求める。

3. 投資主に対する入札参加条件

a) この政令第 12 条に規定する要件を満たすこと

b) 投資主が入札書にて提案したプロジェクトの総投資金額が入札勧誘書類に記載する当該プロジェクトの投資の見積もり金額以上であること(以下は「下限価格」と総称する)

c) この政令第 7 条第 2 項 b 号に規定するプロジェクトの内容に関する提案をしていること

d) プロジェクトの実施のための資金及の調達及びその他の資源の動員の能力がある

e) この条第 4 項に規定する入札書類を有する

f) 入札勧誘書類に規定する下限価格の 3% に相当する入札参加保証金を納付する。

4. 入札書類は以下のものを含む。

a) 法的根拠、専門能力、経験、財政能力及びこの条第 3 項に規定するその他の要件が証明できる書類。

b) この条第 1 項に規定する要件を実施するための経済一技術解決策が表される説明書と図表、この条第 11 項の規定に該当した場合、権限を有する国家の官庁の投資承認証書の内容

c) 住宅開発プロジェクトの投資主に指名された場合における投資主のその他の能力及び長所。

5. この条第 1 項、3 項、4 項の規定に基づいて建設局は入札勧誘書類の作成と発行する責務を有する。入札勧誘書類はこの条第 1 項に規定する要件、プロジェクトの下限価格及びその他関係要件を明記しなければならない。

投資主は入札勧誘書類を購入し、入札書類を作成し、住宅開発プロジェクトのある地域の建設局に提出すると共に入札参加保証金を納付する。入札書類の受取期限はこの条第 2 項に規定し、入札勧誘書類に記載する情報公開期限日より 20 日となる。この条第 11 項 a 号の規定に該当する場合、; 入札書類の受取期限は郡レベルの人民委員会が投資承認文書を発行してから起算されるものとする。

建設局は入札書類を受け取った後、投資主選択専門チームを成立し、入札開催の詳細規定及び当該チームの業務規則を発行するために県レベルの人民委員会に提出する責務を有する。専門チームは各入札書類の審査及び採点のために入札勧誘書類 の内容及びこの条第 1 項に規定する要件に基づいて評価基準、詳細の点数スケールを設定する責務を有する

6. 住宅開発プロジェクトの投資主の選択入札の開催の条件:

a) この条第 3 項に規定する要件を満たした 2 つ以上の投資主が入札に参加する

b) 承認された 1/2000 スケール建設企画を有する

c) 補償、土地の整理、再定住の全体計画(あれば)を有する

d) 入札開催計画を有する

7. 商売用住宅開発プロジェクトの投資主の選定は国際入札或いは国内入札により行われる。住宅開発プロジェクトの投資主の選定入札の方法及びプロセスはその他土地使用プロジェクトの投資主の選択入札と同様に適用される。

8. 入札結果が降りた後、専門チームは建設局に対して書面にて当該結果を報告する。建設局は県レベルの人民委員会に報告し、住宅開発プロジェクトの投資主の選定の検討及び決裁を求める。県レベルの人民委員会の投資承認権限の下に入るプロジェクトの場合、投資主の選定の決裁書には県レベルの人民委員会が同時に投資承認を行うこと。県レベルの人民委員会の投資承認権限の下に入らないプロジェクトはこの条第 11 項の規定に基づいて実施されるものとする。

住宅開発プロジェクトの投資主の選定の入札の開催期限は建設局が入札書類を受け取る日より最大 90 日となる。

9. chãn 住宅開発プロジェクトの投資主の選定決裁書が発行された日より 30 日以内に建設局は入札に参加して投資主として選定されない投資者に対して入札参加保証金を返済しなければならない。投資主として選定された投資者は入札勧誘側が投資者のプロジェクトの投資の実施保証金(選定された投資主の総投資金額の 5%~10%に相当するもの)を受け取った日より 10 日以内に入札参加保証金を返済しなければならない投資者が入札開催に関する県レベルの人民委員会の規定に違反した場合、入札参加保証金は国家の予算に転送される。

10. 投資主が投資者の選定の決裁書を受けた日の 3 ヶ月後、この政令第 7 条に規定する事項を実施しない場合、県レベルの人民委員会は入札結果を取消し、入札を再開する。

11. 県レベルの人民委員会の投資承認権限の下に入らないプロジェクトは以下の規定に従う。

a) 郡レベルの人民委員会の投資承認権限の下に入るプロジェクトはこの条第 2 項に規定する情報公開の期限が終了した後、県レベルの人民委員会は郡レベルの人民委員会に対して投資承認に関する意見を書面にて求める責務を有する。県レベルの人民委員会より意見の求めの送付と郡レベルの人民委員会の投資承認の発行期限はこの条第 2 項に規定する情報公開の期限が終了してから最大 30 日となる。

建設局は入札書類を受け取った後、投資主選択専門チームを成立しこの条の規定に従って入札を行うために県レベルの人民委員会に提出する責務を有する。入札書類の受取期限はこの条第 5 項の規定に従う。入札開催期限はこの条第 8 項の規定に従うものとする。

b) 首相の投資承認権限の下に入るプロジェクトは県レベルの人民委員会がこの政令第 7 条第 3 項に規定する各省庁に対して書面にて意見を求めなければならない。意見の求めと各省庁の回答の期限はこの条第 2 項に規定する情報公開の期限が終了した後、20 日となる。

各関連省庁の意見を受けた後、建設局はこの条第 5 項に規定する期限に従って入札書類を受理する。入札書類の受取期限が終了してから 10 日以内に県レベルの人民委員会は首相に対して各県庁の意見、入札参加投資者の名簿、1/2000 スケール建設企画を添付して各関係住宅開発プロジェクトの投資承認申請書を提出しなければならない。

首相より承認の意見を受けた後、県レベルの人民委員会はこの条の規定に基づいて入札を行い、首相に入札の結果を報告する。

12. 住宅開発プロジェクトの投資主として選定されたユニットはこの政令第 5 条の規定に従って 1/500 スケール詳細建設企画の作成し、審査及び承認のために提出し、この政令第 7 条の規定及び権限を有する官庁の投資承認の内容に基づいて住宅開発プロジェクトの作成、審査及び承認を行う責務を有する

### 第 15 条：商売用住宅開発プロジェクトの投資主の権限

1. 権限を有する官庁に対して商売用住宅開発プロジェクトの実施に使う情報の提供を求めることができる

2. 土地関係法律の規定に基づく土地使用者の権限を行使することができる。第 1 次投資主はこの政令の規定に従って第 2 次投資主に技術インフラ施設のある土地の使用権を譲渡することができる

3. プロジェクトの管理方法が選択できる

4. 法律の規定に基づいて優遇措置を受けることができる

5. 住宅法、この政令及び不動産取引関係法律の規定に基づいてプロジェクト範囲内にある住宅及び構築物の販売、賃貸をすることができる権限を有する官庁の決裁により譲渡すべきインフラ施設を除く。

6. 法律の規定に基づくその他権限を行使することができる。

### 第 16 条：商売用住宅開発プロジェクトの投資主の義務

1. 住宅開発プロジェクトの作成、審査、承認を行い、住宅法、この政令及び権限を有する官庁が発行されたその他の関係法律規定に基づいて住宅を建設し、承認された及び追加許可された進捗及び内容の通りにプロジェクトを実施

2. プロジェクトの承認決裁書を受けた後、住宅法第 36 条第 3 項の規定に基づいて住宅開発プロジェクトに関する情報を公開する。

3. この政令第 9 条及び第 60 条の規定に従って住宅建設の資金を調達する。

4. ベトナムの権限を有する官庁により発行された投資証明書及び承認された住宅開発プロジェクトの内容に従って賃貸用住宅を建設投資する国外組織、個人である投資主は当該住宅を販売してはいけない。

第 1 次投資主は第 2 次投資主に土地の使用権を譲渡する場合、承認されたプロジェクトの内容及び進捗に従って技術インフラ施設が建設された後しか土地所有権の譲渡契約を締結することができない。

5. 都市、町にあり、都市、町に発展する計画をされた住宅開発プロジェクトの場合、投資主は世帯、個人に対して住宅の建設されないグラウンドを販売する方法による土地所有権の譲渡をしてはいけない。この政令の規定に基づいて販売するための住宅を建設投資しなければならない。その他場合は土地関係法律の規定に従うものとする。

6. この政令第 32 条第 2 項の規定に基づいて技術インフラ施設が既に建設投資された商売用住宅開発プロジェクト、新都市区において社会住宅の建設のために住宅用土地を確保する。

7. 販売のために建設された住宅の場合は権限を有する官庁により土地所有権、住宅及びその他の土地付帯資産の所有権の証明書が発行されるための手続きを行い、住宅の引渡し日より 50 日以内に買主に当該住宅の関係書類を引き渡さなければならない。買

主は証明書の発行の申請手続きを自己で行う規模がある場合を除く

国家により賃貸された土地における住宅を建設し、国内組織、個人、ベトナムにおける住宅の所有を認められる在外ベトナム人に対して販売することが許可された場合、投資主は 権限を有する官庁が買主に対して土地の長期使用 権を証明する手続きを行い、法律に基づいて国家に土地使用料を納付しなければならない。

8. 住宅法 第 74 条及び この政令第 74 条の規定に基づいて住宅を保障する。

9. 法律の規定に基づいて自己所有権限の下に入る住宅、まだ譲渡されていない或いは譲渡が必要な技術インフラ施設、社会インフラ施設 の保持を行う

10. 法律に基づいてプロジェクトの範囲内にある住宅、技術インフラ施設の使用管理のサービス及びその他関係サービスに関する活動を行い、割り当てられた業務に従って既に稼働している工事或いは公益事業組織或いは専門管理組織にまだ譲渡されていない工事を管理運用する。

11. 行政的管理が地方政府にまだ譲渡せず既に使用及び経営してあるプロジェクトのエリアの治安を管理する。

12. 住宅法 及び建設省により発行された共同住宅使用の管理に関する規定に基づいて共同住宅管理委員会を設立する。

13. この政令第 10 条、第 11 条に規定する事項を実施する

14. この政令 及び関係法律に規定する財政上義務及びその他の義務を行使する。

### 第 3 節

#### 公務住宅の開発及び管理

##### 第 17 条：. 公務住宅開発

1. 公務住宅開発 プロジェクトは以下の 3 つの種類を含む

a) 地方の管理の下に入る対象に対して賃貸するために県レベル人民委員会により投資を決定された公務住宅開発プロジェクト

b) 中央の管理の下に入る対象に対して賃貸するために首相により投資を決定された公務住宅開発プロジェクト

c) 公安省、国防省の管理の下に入る対象に対して賃貸するために首相により承認された後、公安省、国防省により投資を決定された公務住宅開発プロジェクト

2. 公務住宅開発プロジェクトの投資主の選定:

a) 県レベル人民委員会はこの条第 1 項 a 号に規定する住宅開発プロジェクトの投資主の選定を決定する。

b) 首相はこの条第 1 項 b 号に規定する住宅開発プロジェクトの投資主の選定を決定する

c) 公安省、国防省はこの条第 1 項 c 号に規定する住宅開発プロジェクトの投資主の選定を決定する

##### 第 18 条: 公務住宅開発プロジェクトの作成、審査、承認

1. 公務住宅開発プロジェクトの内容はこの政令第 6 条の規定に基づいて作成される

2. 県レベル人民委員会が投資を決定された公務住宅開発プロジェクトは建設局が 県レベル人民委員会の委員長に承認のために提出するまえに地方の関連官庁と連携してプロジェクトを審査する。県レベル人民委員会の委員長は郡レベル人民委員会の委員長に投資の決定を委任する場合 (300 億 VND 以下のプロジェクト) はこの政令第 7 条第 1 項の規定に従う

3. そり大臣により投資を決定された 公務住宅開発プロジェクトは建設省が関連省庁と連携してプロジェクトを審査し、首相に提出する。

4. 公安省、国防省により投資を決定された公務住宅開発プロジェクトは公安省、国防省がプロジェクトの審査及び承認の前に建設省、資源環境省、財務省、計画投資省の意見を求める。

5. 公務住宅開発プロジェクトの承認内容はこの政令第 7 条第 1 項 c 号に従う。

6. 遠隔、特別困難、境界のエリア及び諸島は公務住宅の建設投資を事務所、学校、医療所の建設投資プロジェクトに組み込まれることができる。また、当該事務所、学校、医療所の敷地内において建設されることができるが公務住宅エリアと就職場所との間にフェンスを設置しなければならない。。

##### 第 19 条：公務住宅の建設投資金

1. 地方の管理の下に入る対象に対して賃貸するために建設される公務住宅は地方の予算を使用する。

需要県レベル人民委員会は地方の公務住宅の需要を基にして資金計画を作成し、同級の人民議会に最終決定のために提出する。中央の予算より年次支援を受けている地方は公務住宅の建設資金が困難であれば建設省に報告し、同省により財務省、計画投資省と連携して首相に決定のために提出してもらわなければならない。。

2. 中央機関 (公安省、国防省を含む) の管理の下に入る対象に対して賃貸するために建設される公務住宅は中央の予算を使用する

中央機関の管理の下に入る対象に対して賃貸するための公務住宅の建設を指定された機関は公務住宅の建設資金の需要を建設省に通知し、同省により財務省、計画投資省と連携して資金計画を作成し、首相に決定のために提出してもらわなければならない。

3. 公務住宅の建設投資金は以下の源泉より調達される

a) 首相の決定に基づく中央の予算、県レベルの人民議会の決定に基づく地方の予算

b) 就職場所に使われたが首相の決定に基づいて就職場所として使われなくなった住宅の販売及び土地の使用権の譲渡による代金より差し引くもの

##### 第 20 条：公務住宅の建設用土地

1. 権限を有するレベルの人民委員会は土地使用企画、都市及び住民エリアの建設企画を作成、承認する際にこの政令第 17 条第 1 項に規定する地域における公務住宅の建設に使う土地のエリアを確定する責務を有する

2. 中央機関の管理の下に入る対象に対して賃貸するための公務住宅の建設を指定された機関は公務住宅の建設資金の需要を建設省に通知し、同省により県レベル人民委員会と連携して公務住宅の建設用土地を確定し、地方の土地使用企画、計画に反映する。

建設省の要請に基づいて 県レベル人民委員会土地使用計画、企画を作成し、はこの政令の規定に基づいて公務住宅の建設用土地を設定する。

3. 公務住宅開発プロジェクトの実施に使う土地の使用料が免除される。。



## 第 21 条. 公務住宅のタイプ及び面積の基準

1. 公務住宅は面積の基準、品質、タイプが使用対象に適して賃借対象者が任務を果たせる条件を確保するものとする。
2. 政治局、副首相及びその以上の役付職を務める公務員で公務住宅の賃借対象である者はヴィッラを賃借させる。その他の対象は共同住宅或いは共同住宅がない地域においては低い階の住宅（一戸建て、複数部屋の 1 階建て住宅）を賃借させる。
3. 公務住宅はヴィッラ、共同住宅、一戸建て、複数部屋の 1 階建て住宅を含む。公務住宅の面積基準は首相により定められ、国の社会経済発展時期に応じて建設省の提案に基づいて修正されるもの。
4. 建設省はこの条に規定する公務住宅のモデル設計、典型的な設計の詳細を案内する。

## 第 22 条：公務住宅の建設投資の実施.

1. 公務住宅の設計、予算の作成、設計コンサルティングユニット及び建設ユニットの選定は建設関係法律、国家予算の使用管理関係法律の規定に従わなければならない。
2. 公務住宅の設計コンサルティングユニットは設計基準、建設技術ソリューションを適用し、材料を適切に使用し、進捗、品質の目標を確保すると共に建設原価を減少させる。

## 第 23 条：公務住宅の賃借対象.

1. 役職を務める期間中に公務住宅に住む対象である共産党、国の役付き公務員
2. 権限を有する官庁により地方から中央へ、又は中央から地方へ、又は異なった地方間において一定期間に転勤される或いは出向させられる共産党の機関、社会政治組織の公務員でこの政令第 24 条に規定する要件を満たした者であれば公務をする期間に公務住宅を賃借することができる。
3. 人民軍隊に属する仕官、専門軍人で国防、安全の目的で動員される者
4. 遠隔、特別困難、境界のエリア及び諸島で働かせられる教師
5. 遠隔、特別困難、境界のエリア及び諸島で働かせられる或いは下部の病院、医療センターに一定期間に出向させられる医師、医療職員

## 第 24 条：公務住宅の賃借要件

1. この政令第 23 条 1 項に規定する対象は安全の目的で公務住宅を手配される。
2. この政令第 23 条 2 項、第 3 項、第 4 項、第 5 項に規定する対象で公務住宅を賃借される者は出向先において自己所有の住宅を有しない或いは社会住宅の購入、賃借、賃借購入をしていないものとする。

## 第 25 条：公務住宅の手配、配分及び賃貸契約の締結

1. この政令第 23 条 1 項に規定する対象は権限を有するレベルの決裁に基づいて公務住宅を賃借させられる。国防省、公安省は同省の管理の下に入る公務住宅の賃借対象を決める。
2. この政令第 23 条 2 項、第 3 項、第 4 項、第 5 項に規定する公務住宅の賃借対象は勤務している機関、組織の証明があった公務住宅の賃借の申請書を提出しなければならない。
3. 公務住宅の賃借を希望する者が勤務している機関、組織はこの条第 2 項に規定する対象の公務住

宅の賃借申請書を集め、公務住宅の管理運用を指定されたユニットに対して文書を送付する。

4. 権限を有するレベル、公安省、国防省のこの条第 1 項に規定する対象に対する公務住宅の配分の決裁、住宅賃借者の申請書、この条第 3 項に規定する場合は同者の直接管理する機関、組織の文書に基づいて公務住宅の管理運用を指定されたユニットは賃借者或いは同者の直接管理する機関、組織と賃貸契約を締結する。

## 第 26 条：公務住宅の賃料

1. 公務住宅の賃料は以下の原則に基づいて確定される
  - a) 使用期間中に発生する管理、運用、保持の費用を計上する。（建設投資の減価償却を含まない）
  - b) 土地使用料を計上しない
  - c) 公務住宅の賃料は 5 年ごと修正を検討される。
2. この条第 1 項に規定する原則及び公務住宅の確定方法に関する建設省の案内に基づいて建設局は公務住宅の賃料フレームを作成、県レベル人民委員会に発行及び地域における一定の適用のために提出する。県レベル人民委員会の発行した賃料フレームに基づいて、公務住宅の管理機関は投資決裁者に自己管理の公務住宅の賃料の承認のために提出する。

## 第 27. 公務住宅の賃料の支払い

1. 公務住宅の賃借対象者は締結した賃貸契約の内容に基づき、規定に基づく国家の給与支払い時期に適して賃料を支払う責務を有する。賃借者が 3 ヶ月連続して賃料を支払いしない場合、公務住宅の管理運用ユニットは公務住宅の賃借者の管理する機関に対して賃借者の給与より賃料分を差し引くように要求することができる。賃借者の管理する機関は賃借者の給与より賃料分を差し引いて公務住宅の管理運用ユニットに支払う責務を有する
2. 公務住宅の管理運用ユニットは公務住宅の賃借者の管理する機関と賃貸契約を締結する場合、賃借者の給与より賃料分を差し引いて公務住宅の管理運用ユニットに支払う責務を有する

## 第 28 条：公務住宅の使用管理

1. 公務住宅は賃貸の目的のみに使用されるものとする。公務住宅の管理、保持、改良は国有の住宅の管理、保持、改良に関する規定に従う
2. 公務住宅開発プロジェクトの投資決裁者は建設投資の終了後公務住宅の運用ユニットを選定する
3. 終了後公務住宅の運用事業は財務省の案内に基づく公益サービスに対する措置を受けられる。

建設省は全国一定の適用のために 公務住宅の使用管理を規定及び案内する

## 第 29 条：公務住宅の賃借者の権限及び義務

1. 正当な目的で住宅を使用し、住宅及び住宅付帯資産を保管しなければならない。勝手に改良、修正をしてはいけない。
2. どんな形であっても譲渡或いは最賃貸してはいけない。公務住宅の賃借対象でなくなって或いは住宅の賃借の希望がなくなってから 3 ヶ月以内に公務住宅の管理運用ユニットに住宅を返却しなければならない。
3. 公務住宅の賃借対象はこの政令第 27 条の規定に従って月次に賃料を支払う。その他の生活費の支払いは法律の規定に従う。

4. 自分及び家族が公務住宅に住むことができる

5. 公務住宅の賃借対象であるが公務住宅がない場合、当該者の直接管理する機関、組織は当該者のために公務住宅の購入、賃借、賃借購入がまだできない場合、当該者の勤務する機関、組織は 県レベル人民委員会と連携して当該者に対して社会住宅 の購入、賃借、賃借購入を手配するかその他の方法により支援する責務を有する。

賃料は賃借者の支払うべきレベルより高い場合、その差額は中央の管理の下に入る公務員に対して中央予算から、地方の管理の下に入る公務員に対して地方予算から支払う原則を基にし国家予算により支払われる。

6. この政令第 3 0 条第 6 項a号の規定に基づいて賃借者が公務住宅を返すべくが自己所有の住宅を有しない或いは公務住宅を返してから居住地域において社会住宅の購入、賃借、賃借購入がまだできない場合、当該者の勤務する機関、組織は 県レベル人民委員会と連携して当該者に対して社会住宅 の購入、賃借、賃借購入を手配するかその他の方法により支援する責務を有する。

### 第 30 条 : 公務住宅の管理運用ユニットの責任

1. この政令第 23 条、第 24 条に規定する対象に対して同条の要件に従って賃貸する。

2. 公務住宅の書類を集め、保存する

3. 地方の 専門官庁と連携して公務住宅の安全、順序を確実にする。安全、順序の専門官庁は公務住宅の管理運用ユニットと協力する責務を有する

4. 住宅法、この政令、建設関係法律の規定に従って公務住宅の保持、管理、運用を行う

5. 公務住宅の賃借者より賃料を徴収する。

6. 以下の場合において公務住宅を回収する。

a) 賃借者が公務住宅の賃借対象にならなくなる

b) 賃借者が他の地方に引越しする

c) 賃借者が公務住宅の返却する希望がある;

d) 公務住宅を賃借している者が死亡した;

d) 公務住宅の賃借者が不当な目的で使用する  
或いは公務住宅の賃借者の義務を果たさない

## 第 4 節

### LY 社会住宅の開発及び管理

#### 第 31 条. 社会住宅の開発

1. 社会住宅はこの政令第 37 条に規定する対象者 に対して販売、賃貸、賃借購入をするために建設されたものとする。社会住宅は次の 2 種類がある。

a) 賃貸のために国により国家の予算で建設された社会住宅

b) 販売、賃貸、賃借購入のために投資主により国家の予算外の基金で建設された社会住宅

2. この条第 1 項に規定する社会住宅は厳密に管理される社会住宅 の管理運用を指定されるユニットは正当な対象に販売、賃貸、賃借購入をし、この条に規定する要件を満たさなければならない。社会住宅の使用目的を勝手に他の目的に変更してはいけない。

3. 社会住宅の開発に関する建設省の責任:

a) 国家の住宅開発の指針、方針及び実際状況に基づいて住宅補助が必要な社会対象に対する。住宅

補助及び社会住宅の開発に関する国家目標プログラムを作成し、首相に承認のために提出する。

b) この項a号に規定する住宅補助及び社会住宅の開発に関する国家目標プログラムの実施を指導する。

c) びこの節に規定する住宅の設計基準、住宅の購入、賃借、賃借購入の対象者、要件、対象者の選定のプロセス、販売価格、賃貸価格、賃借購入価格の確定及び社会住宅の管理を案内する

4. 社会住宅の開発に関する県レベル人民委員会の責任:

a) 詳細建設企画、住宅開発企画、土地エリア及び社会住宅の開発に使う土地エリア及びその位置を承認及び公開し、商売住宅開発プロジェクト、新都市区或いは経済区、工業団地、輸出加工区、ハイテック区との適合性を確実にしなければならない。

b) 社会住宅開発の 5 ャ年及び年次計画及びプログラムを作成する。そのうちに住宅の各種類、住宅面積の需要、販売、賃貸、賃借購入の構成を確定し、建設法第 52 条の規定に適した資金源を具体的にバランスし、各経済部門の組織、個人に対する社会住宅の開発への投資促進体制を導入する;

c) 地方の予算により建設された社会住宅開発プロジェクトを権限に応じて承認或いは郡レベルの人民委員会に委任する。国家の予算外の基金により建設された住宅開発プロジェクトに対して投資承認を行い、その実施を指導及び検査する。

#### 第 32 条 : 社会住宅の開発に使う土地エリア

1. 県レベル人民委員会或いは郡レベル人民委員会は土地使用企画、地域における都市、農村住民エリア、建設企画、経済区、工業団地、輸出加工区、ハイテック区の作成及び承認の際に社会住宅に使う土地エリアを確定及び配置する責務を有する

2. 社会住宅 の需要を有する地方は具体的な条件にもおついて県レベル人民委員会が 10ha以上土地エリアを使用する地域における商売住宅開発プロジェクト、都市区の投資主に対して既に技術インフラ施設が建設された当該プロジェクトの住宅建設用土地エリアの 20%を社会住宅の建設に使わせることを検討及び決済する

投資主は社会住宅の建設のために地方の政府にこの条に規定する土地エリアを引き渡す場合、当該社会住宅の建設に使う土地エリアに対する国家の予算に納付すべき諸財政上義務、土地整理の補償に関する諸費用および技術インフラ施設の建設に関する費用を還付及び控除される

3. 経済区、工業団地、輸出加工区、ハイテック区 (以下は「工業団地」と総称する) のワーカーに対する社会住宅の建設に使う土地エリアは以下の規定に従う。

a) 建設中工業団地に対して地方の工業団地管理委員会或いは工業団地インフラ経営企業は土地整理の実施、当該工業団地のワーカー向け住宅エリアの技術インフラ施設の建設投資を行い、プロジェクトの投資主にワーカーの住宅の建設のために譲渡する。土地整理、ワーカーの住宅の建設の技術インフラ施設の建設に関する費用は工業団地の土地の賃料に計上される。

b) 建設済み工業団地に対しては県レベル人民委員会は企画の確認、追加し、土地の収用と土地整理の補償を行い、工業団地インフラ経営企業或いは不動産事業を有する企業にワーカーに対して賃貸するための住宅の建設のために譲渡する。土地の整理の費用は地方の政府が保持する土地の使用料、土地の賃料より差し引かれるものとする。

#### 第 33 条. 社会住宅の開発プロジェクトの投資主

1. 国家の予算により建設された社会住宅開発プロジェクトは投資決裁者が投資主を選定する

2. 国家の予算外の基金により建設された社会住宅開発プロジェクトに対して投資主の選定は以下の規定に従う

a) この政令第 32 条第 2 項に規定する商売住宅開発プロジェクト、都市区において社会住宅を建設する場合、商売住宅開発プロジェクト、都市区の投資主は同時に社会住宅開発プロジェクトの投資主とする。商売住宅開発プロジェクト、都市区の投資主は社会住宅開発プロジェクトの投資主としない場合、県レベル人民委員会はその他の投資主に販売、賃貸或いは賃借購入のために社会住宅を建設投資する。

b) 投資者は住宅建設企画に適した土地エリアを法的に有し、投資主になるために登記した場合、社会住宅開発プロジェクトの投資主になる。;

c) 投資者は国により社会住宅の建設のための土地はを譲渡された場合、社会住宅開発プロジェクトの投資主になる。;

### 第 34 条.社会住宅開発プロジェクトの投資主の優遇

国家の予算外の基金により建設された社会住宅開発プロジェクトの投資主は以下の優遇措置が受けられる

1. 承認された社会住宅建設プロジェクトの範囲内における土地エリアの使用料、賃料を免除される。

2. 付加価値税に関する法律の規定に基づいて付加価値税の優遇税率を適用される。

3. 法人税に関する法律の規定に基づいて法人税の減免及び優遇税率の適用をされる

4. 次の資金源から投資信用を補助される：優遇信用借り或いは規定に基いた利子補給、住宅開発基金或いは住宅貯蓄基金からのローン。県レベル人民委員会により利息の全部或いは一部の補助を検討される。

5. 社会住宅開発プロジェクトの範囲内における技術インフラ施設の建設投資の経費の全部或いは一部の補助を検討される。;

6. 建設原価を減少するために住宅のモデル設計、典型的な設計、建設及び据付に関する科学技術進歩を無償提供される。コンサルティング、建設或いは設備購入の契約に関しては請負者を指定する方法を採用することができる。

7. 工業団地のワーカー向け住宅を自己建設投資し、賃料を請求せず或いは県レベル人民委員会の発行された社会住宅の賃料の以下で請求する企業及びワーカーのために住宅を賃借する企業は法人税の確定の際に当該建設費用或いは当該賃借費用が生産原価に損金算入できる。

財務省は自己権限に基づいて案内する或いは権限を有する官庁にこの条第 2 項、3 項に規定する付加価値税、法人税の減免制度を定めるために提出する

### 第 35 条.社会住宅開発プロジェクトの作成、審査及び承認

1. 国家の予算により建設される住宅開発プロジェクトの場合、投資主として指定されたユニットはプロジェクトを作成し、この政令第 7 条の規定に基づいて県レベル人民委員会或いは郡レベル人民委員会に審査及び承認のために提出する。中央の予算により建設される場合、この政令第 7 条第 1 項 b 号の規定に従う。

2. 国家の予算外の基金により建設される住宅開発プロジェクトの場合、投資主はこの政令第 7 条の規定に基づいて県レベル人民委員会或いは郡レベル人

民委員会に投資承認文書の発行のために提出する。投資承認文書が受けた後、投資主はこの政令及び建設関係法律の規定に基づいてプロジェクトの作成、審査、承認を行う。

住宅数が 2500 戸以上である社会住宅開発プロジェクトはこの政令第 7 条第 3 項の規定に従う。

### 第 36 条：社会住宅の設計基準

1. 社会住宅の設計基準は以下の規定に従う。

a) 都市において国家の予算により建設された社会住宅は設計基準が住宅法第 47 条第 1 項、第 2 項の規定に従う。都市以外のエリアには一戸建て或いは複数の部屋のある 1 階建て住宅を建設することができる

b) 工業団地のワーカー、労働者、都市における低い所得者に対して国家の予算外の基金により建設される住宅開発プロジェクトに対して設計基準は共同住宅の各アパートの延床面積が 70m<sup>2</sup> 以下で階数が制限されないものとする。投資主は権限を有する官庁により承認された企画に適合して現行建設基準に対して建設密度及び土地使用係数を 1.5 倍増加修正することができる

2. 社会住宅の設計コンサルティングユニット、建設ユニットは法律の規定に従うものとする。

3. 設計ユニットは建設の基準、規則、社会住宅の設計基準に基づいて住宅を設計し、品質を確保するとともに建設原価を減少する。社会住宅のモデル設計及び典型的な設計の利用を奨励される。

### 第 37 条.社会住宅の購入、賃借、賃借購入対象

1. 公務員に関する法律の規定に基づく公務員

2. 国家の予算により給料を支払われる人民軍に属する士官、専門軍人

3. 工業団地において働くワーカー

4. この政令第 30 条第 6 項 a 号に規定する公務住宅を返却した対象

5. 国立或いは私立を問わず大学、短期大学、専門学校、職業学校、職業短期大学の学生で勉強期間中に住宅を賃借することができるもの。

6. 県レベルの人民委員会の規定に基づいて都市における低い所得者

### 第 38 条.社会住宅の購入、賃借、賃借購入の要件

1. 国が国家の予算により建設投資した社会住宅の賃借対象は以下の要件を満たさなければならない。

a) 自己所有の住宅を持っていないし、社会住宅をまだ購入、賃借、賃借購入できないし、国によりどんな形であっても住宅、土地を補助されないもの或いは世帯の 1 人に当たる延床面積が 5m<sup>2</sup> 以下或いは仮設或いは 5 或いははぼろきれ自己所有の住宅を持っているもの

b) 世帯の平均月次所得が県レベルの人民委員会の規定にも基づく低い所得者に該当するもの。この政令第 37 条第 5 項に規定する場合を除く

2. 国家の予算外の基金で建設された社会住宅の購入、賃借、賃借購入の対象は以下の要件を満たさなければならない。

a) この条第 1 項 a 号に規定する要件を満たすこと

b) 世帯の平均月次所得が県レベルの人民委員会の規定に基づいて地方の平均所得レベルの以下であること

c) 社会住宅購入、賃借購入の場合は社会住宅開発プロジェクトのある地域において居住或いは長期の一時居住の戸籍謄本を有すること

d) 社会住宅の賃借購入の場合はこの項第 a, b, c 号に規定する要件の以外に初回支払にて賃借購入の住宅の価格 20% を支払う能力ができる

3. この政令、建設省の案内及び各地方の状況に基づいて県レベル人民委員会は地方における平均所得レベル及び低い所得レベル、地域における社会住宅の購入、賃借、賃借購入の各時期の要件を確定し、地方のメディア、県レベル人民委員会及び建設省のウェブサイトにて公開する。

### 第 39 条. 社会住宅の販売、賃貸、賃借購入の価格

1. 国が国家の予算により建設した社会住宅の価格は以下の原則により確定される。

a) 社会住宅の建設投資費用、保持、管理、運用の費用を回収できる。

b) 県レベル人民委員会は地域において適用する社会住宅の賃貸価格フレームを発行する。

2. 国家の予算外の基金により建設された社会住宅の販売、賃貸、賃借購入の価格は以下の原則により確定される：

a) 社会住宅の販売価格は投資主により設定され、利息（あれば）を含む建設投資費用および法律に基づく最低利益を回収できることを確実にする。この政令第 34 条に規定する国家による優遇金額を含んではいけない。後払い販売、分割払い販売は買主が初回に最大住宅の価格の 20% を支払う。各当事者が別途に協定した場合をのぞく、後払い、分割払いの期限は少なくとも住宅売買契約の締結日より 10 年となる。

b) 社会住宅の賃貸、賃借購入の価格は投資主により設定され、利息（あれば）を含む建設投資費用及び法律に基づく最低利益、保持、管理、運用の費用を回収できることを確実にする。この政令第 34 条に規定する国家による優遇金額を含んではいけない。賃貸される住宅の資金の回収期限は賃貸契約の締結日より最短 20 年となる。

賃借購入の場合は買主が初回に住宅の価格の 20% を支払わなければならない。賃借購入期間は賃借購入契約の締結日より最短 10 年となる。

c) 県レベル人民委員会は地域における国家の予算外の基金により建設された社会住宅の販売、賃貸、賃借購入の価格を鑑定する責務を有する

### 第 40 条：社会住宅の使用管理

1. 国が国家の予算により建設投資した社会住宅は投資決裁者がを選定する。2 つ以上のユニットが登記する場合、社会住宅の管理運用ユニットの選定は入札による。

2. 国家の予算外の基金で建設された社会住宅は投資主が社会住宅の使用の管理、運用を行う責務を有する。

3. 社会住宅の管理運用のサービスは財務省の案内に基づいて公益サービスに対する措置を受けられる。

4. 社会住宅の管理運用ユニットは管理運用の費用を埋め合わせ賃料を減少するために社会住宅においてその他サービスを経営する権限を有する

5. 社会住宅の賃借、賃借購入をする者は社会住宅の賃借、賃借購入の期間中にどんな形であっても住宅を譲渡してはいけない。社会住宅の購入、賃借購入をする場合、投資主に対して住宅の全額を既に支払って、当該住宅の所有権証明書を付与された後と社会住宅の売買、賃借購入の契約の締結日より 10 年を立った後しか当該住宅を販売、賃貸できない。

売買契約の締結日より 10 年を経たないが買主が住宅を販売しようとする場合、国あるいは投資主あるいは地方の規定に基づく社会住宅の購入対象のみに対して販売できる。販売価格は販売時の同類の社会住宅の価格より低いものであってはいけない。この項に違反して住宅を売買した場合は締結した契約が法的に有効しないしこの政令第 58 条第 4 項の規定に基づいて処理される。

## 第 5 節

### 世帯、個人の一戸建ての建設

#### 第 41 条：世帯、個人の一戸建ての建設に関する要件

1. 世帯、個人は土地関係法律に基づいて所有権を有するかつ建設法に基づいて建設を禁止されない土地のみに住宅を建設する。

2. 世帯、個人は一戸建ての建設の前に権限を有する官庁により建設許可書を発行されるための手続きを行わなければならない。建設関係法律に基づいて建設許可書が免除される場合を除く

3. 住宅の建設許可書の付与の権限を有する官庁は建設基準、規則及び 1/500 スケール詳細建設企画あるいは権限を有するレベルの機関により承認されたエリアに対しては農村住民エリアの企画を基にして世帯、個人に対して建設関係法律に規定する期限内に建設許可書を付与する

#### 第 42 条：世帯、個人の一戸建ての測量、設計、建設

1. 世帯、個人の一戸建ての測量、設計は建設関係法律に基づいて行われる。建設の延床面積が 250m<sup>2</sup> 以上或いは階数が 3 以上で（地下階を含む）、都市にある一戸建ては建設設計活動或いは建設設計事業を実施する能力を有する世帯、個人により設計されなければならない。

2. 世帯、個人は建設の延床面積が 250m<sup>2</sup> 以上或いは階数が 3 以上で（地下階を含む）、都市にある一戸建てを建設する場合、建設関係法律の規定に基づいて建設の能力を有する業者に建設を依頼しなければならない。

3. 世帯、個人は設計、付与された建設許可書に従い、住宅を建設し、住宅の建設期間中に建設関係法律の規定を守り、当該住宅の品質に対する責任を負う。

住宅の建設は人身及び財産の安全を確保しなければならない。他人に対して損害を与えた場合、法律規定に基づいて賠償をしなければならない。

#### 第 43 条：世帯、個人の一戸建ての品質の管理

1. 世帯、個人の都市における一戸建ての建設はエリアの共同技術インフラ施設に繋がることを確保しなければならない。

2. 世帯、個人は建設の延床面積が 1000m<sup>2</sup> 以上或いは階数が 6 以上で（地下階を含む）、都市にある一戸建てを建設する場合、使用の開始前に建設関係法律に基づいて実務機関により発行された耐力上の安全の証明書を取得しなければならない。

3. 世帯、個人は 2 階以上で各階に 2 つ以上の独立アパート（個別の居間、キッチン、トイレ）の住宅

を都市において建設する場合、各アパートの建設延床面積が少なくとも 30m<sup>2</sup>であることを確保し、住宅法第 70 条に定める共同住宅に関する規定をしたがわなければならない。

4. 実務機関により発行された耐力上の安全の証明書がないこの条第 2 項に規定する住宅、この条第 3 項に規定する要件を満たさない複数のアパートのある住宅或いは建設許可書の申請対照であり建設許可書がない住宅は国家により当該住宅の所有権を付与されないものとする。

5. この条第 3 項に規定する要件を満たした住宅に対して世帯、個人は希望に応じて当該住宅にある各アパートに対して所有権の証書を有限を有する官庁により付与される。世帯、個人は当該アパートの所有権を取得した後しか当該アパートを販売できない。世帯、個人はアパートを販売する時、共同使用土地の形式で買主に対して土地使用権を譲渡しなければならない。

6. 複数の所有者により所有される或いは複数の世帯、個人により使用される共同住宅の管理は都市における共同住宅の管理に関する規定に従うものとする。

### 第 3 章. 住宅の所有、管理及び使用

#### 第 1 節. 総則

#### 第 44 条. 住宅を合法的に設立することに関する規定

住宅は、以下の方法により合法的に設立される。

1. 住宅法、本政令及び建設に関する法律の規定により、新しい住宅を投資・建設する。
2. 住宅法、本政令、不動産経営に関する法律及び民事に関する法律の規定により、住宅を購入・寄贈受取・交換・継承受取をする。
3. 法律の規定により、その他方法に通じる。

#### 第 45 条. 住宅の所有権を認めることに関する規定

1. 住宅法の規定によりベトナムにおいて住宅の所有権のある対象の個人・組織で、本政令第 44 条に規定される住宅の合法的な設立に関する証明書類を持っているのは、本政令第 38 条 2 項 c 点に規定される場合を除き、住宅のあるところにおける居住戸籍登記、経営登記のある条件を問わず、国にその住宅に対する所有権を認められる。

家族世帯・個人は、本政令が有効になる前に、住宅開発案件における将来に設立される住宅の購入契約の譲渡受取に通じて、住宅を設立する場合、その住宅に対する所有権認めは、建設省の案内により実施される。

2. 政府の職能機関は、法律の木知恵により、土地使用権・住宅使用権及び土地に付けられる資産の所有権の証書を所有者に交付することを通じて、住宅の所有権を認める。
3. 政府の職能機関は、土地使用権、住宅使用権及び土地に付けられる資産所有権の証書交付に関する規定及び本政令の規定に基づき、住宅所有権証書を所有者に交付する。住宅法及び本政令の規定により住宅所有権証書の交付条件を十分にそろっていない場合には、土地使用権、住宅所有権及び土地に付けられる資産の所有権証書を交付されない。

#### 第 46 条. 住宅の保証

1. 住宅法第 74 条の規定による住宅保証期間内、販売側は、天災・戦争又は使用者にある理由により故障される場合を除き、住宅を保証する責任がある。
2. 住宅保証内容（混合使用目的のある住宅工事を含める）は、住宅の主な構成（柱、天井、屋根、壁、壁に加工・つけられる部分）、ドア、窓、ガス供給システム、生活用電線、照明電線、生活用給水システム、排水に関する故障の修理・克服、住宅の傾斜・沈下の克服を含める。住宅に付けられる他の設備については、販売側は、製造者の規定による期間内に保証する。
3. 住宅の建設又は販売する組織・個人は住宅法第 74 条及び本条の規定により住宅を保証する義務を実施しない場合、住宅所有者は、人民裁判所に告訴の提起をする権限があり、他の人に損害を与えた場合には、損失を起こした組織・個人は、法律の規定により賠償する又は刑事責任を追及される。

#### 第 47 条. 住宅のメンテナンス

1. 住宅所有者は、所有者及び使用者が他の合意がある場合を除き、住宅法及び関係法律の規定により住宅のメンテナンスを実施する責任がある。所有者が確定されていない場合には、住宅を使用している人はその住宅をメンテナンスする責任がある。
2. 多くの所有者がいる場合、各所有者は、個別の使用分に対してメンテナンスの責任があり、共同所有分に対するメンテナンス経費を納付することについて合意する。合意できない場合には、共同所有分のメンテナンス経費は、所有者のそれぞれの個別所有分の面積に相応して分割される。

アパートのメンテナンス経費を集めることは、本政令第 51 条の規定により実施される。

3. 住宅メンテナンス書類の内容・基準・管理は、建設工事のメンテナンスに関する法律の規定により実施される。

#### 第 48 条. 住宅の改築

1. 所有者は、自分の所有権にある住宅を改築する権限がある。住宅の改築は、周辺の人・資産に対する安全、環境に対する衛生を確保し、建設に関する法律の規定に従って実施しなければならない。
2. 許可が必要な住宅改築の場合、所有者は、建設許可があった時だけに改築することができる。
3. 共同所有にある住宅の改築は、文面で各所有者の同意を得なければならない。各所有者は、共同所有にある面積に対する改築経費を提出しなければならない。

古いアパートの改築の場合でも、本政令第 52 条の規定により実施する。

#### 第 2 節. アパート使用の管理

#### 第 49 条. 多くの所有者のあるアパートの個別所有分及び個別使用施設

1. 多くの所有者のあるアパートの個別所有分及び個別使用施設は、以下のものを含める。
  - a. アパートの部屋を所有する人の部屋内の面積（バルコニ、部屋に付けられる

- 部分を含める) ; 投資家が部屋所有者又は他の組織・個人に対して個別に販売されたアパートにおけるその他面積
- b. 投資家の個別所有にある面積 (投資家が預かって、販売せず、各部屋所有者に対する部屋販売価格に分割もしなかった)
- c. 部屋内、部屋所有者又は他の各所有者の個別所有にあるほかの面積内の個別使用設備
- 本項 a 点及び b 点に規定される部屋所有者、アパート内の他の面積の所有者は、アパート所有者と呼ばれる。
2. 多くの所有者のあるアパートの共同所有分は、アパートの共同使用面積及び設備を含め、以下のように規定される。

- a. アパートの所有者の共同所有にある面積は、空間、回路、階段、エレベーター、屋上、柱、耐力壁、アパートの囲む壁、各部屋の仕切った壁、床、屋根、非常口、排水池、歩道、共同遊び場及びアパート所有者の個別所有にないその他部分を含める。
- b. 本条 1 項に規定されるアパート所有者の個別所有にある面積以外の面積
- c. 駐輪場 (自転車、椅子車、二輪車) は、建設基準によって建設され、地下又は 1 階又はアパートの内又は外のその他面積に配置される。車の駐車場は、建設の基準によって建設されるが、投資家の決定により、アパートの共同所有権にある又は本条 1 項に規定されるアパート所有者の個別所有にある。
- d. 住宅法第 70 条 3 項に規定されるアパートの共同使用設備。

本項に規定される共同所有にある面積は、住宅法、本政令及びアパート使用の管理に関する規定により、アパート所有者の共同所有のために使用される。

3. 本条に規定されるアパートの個別所有分及び共同所有分は、アパート部屋売買契約において明確に書かれる必要がある。

#### 第 50 条. アパートの運営管理

1. 多くの所有者のあるアパートは、アパートの各所有者及び使用者が住宅法第 71 条及びアパート使用管理に関する規定によって選挙する施行委員会がなければならない。投資家は、住宅法の規定によりアパートの施行委員会を設立する内容を準備する責任がある。
2. アパートの施行委員会は、住宅第 72 条及びアパート使用管理に関する規定により権限を責任を持つ。社会住宅であるアパートの場合、アパートの施行委員会の権限及び責任が建設省の案内により実施される。
3. アパートの運営管理は、アパートの運営管理について専門能力を持っている企業によって実施される。
4. アパートの運営管理サービスは、財務省の案内により、他の公益サービスに対する規制と同様に受けられる。

5. アパート使用時のサービス費用 (車の駐車料金を含める) は、各側が他の合意がある場合を除き、省級人民委員会が規定したサービス価格より高くしてはいけない。
6. 一人所有者しかないアパートの場合、所有者は、そのアパートを運慶管理する責任がある。

建設省は、全国で統一的に適用するアパート使用権利に関する規定を交付する。

#### 第 51 条. 多くの所有者があるアパートの共同所有分のメンテナンス経費

1. 多くの所有者があるアパートの共同所有分のメンテナンス経費は、以下のように規定される。

- a. 投資家は住宅法の有効になった後に部屋を販売契約を締結する場合、投資家は、以下の各経費を納付する責任がある。

- 販売住宅面積に対して、販売金額の 2% を納付しなければならない。この金額は、部屋又は購入者が支払うその他面積の販売価格に計算され、売買契約に明確に記載されること。

- 投資家が預かって、販売しない面接 (共同使用面積を含まない) については、投資家は、その面積価値の 2% を納付しなければならない。この価値は、そのアパートの最も高い販売価格により計算される。

- b. 本項 a 点に規定される経費は、税引き前に繰り上げて (国はこの経費に課税しない)、アパートの使用管理に関する規定によりアパートの共同所有分のメンテナンスのために、施行委員会の管理の下において商業銀行に預金される。

- c. 投資家は住宅法が有効になる前に部屋の販売契約を締結し、販売金額の 2% を徴収しなかった場合には、そのアパート部屋の所有者は、共同所有分のメンテナンス経費を納付する責任がある。納付すべき経費は、メンテナンスが発生する時に具体的なメンテナンス事務に確定される。

2. 本条 1 項 a 点及び b 点に規定されるメンテナンス経費は、共同所有分のメンテナンスに十分ではない場合には、アパートの所有者は、各所有者のそれぞれの個別所有分に応じる経費を追加に納付しなければならない。アパートが破壊されるが、本条 1 項に規定されるメンテナンス経費がまだ使用し切っていない場合には、アパートの再建設の時に再居住援助に使用される又は再建築の後のアパートメンテナンス基金に入れられる。

#### 第 52 条. アパート改築、破壊

1. 徹底的に故障され、倒れる恐れがあると建設工事の品質検定職能機関の結論がある古いアパートについては、省級人民委員会は、そのアパートに住んでいる各家族を移動し、アパートの破壊を行う責任がある。

各家族世帯は、省級人民委員会の決定により移動し、立ち退きの場合と同様に権利及び利益を受けられる。

2. 多くの所有者があつて、所有者の要求により破壊されるアパートの場合、アパート所有者の3分の2に同意を得なければならない。同意しない残りの所有者は、省級人民委員会に移動するように強制させられ、その強制に関する費用を支払わなければならない。

国は、アパートを再建築した後に、随意に他のところに移動する所有者（そこに再居住しない）に対して優遇・激励政策がある。

3. 本条1項の規定によりまだ破壊される対象になっていないアパートであるが、所有者は改築又は面積拡大をする必要がある場合、そのアパート所有者の3分の2に同意を得なければならない。アパートの改築は、建設企画に適切であり、建設に関する法律の規定を厳守しなければならない。

アパートの改築は、社会化の原則により実施され、新しい居住所が古い居住所より住宅の品質及び生活環境について良いことを確保しなければならない。国は、古いアパートを全体案件・地域全体のインフラにより改築することを激励する。

4. 住宅法及び本政令に基づき、建設省は、政府に古いアパートの改築・再構築に関する個別名政策を公布するように申請する。

### 第3節. 都会部における別荘の使用管理

#### 第53条. 別荘の使用管理原則

1. 別荘の使用管理は、職能機関に承認された企画、本政令及び関連法律の規定を厳守しなければならない。
2. 別荘のメンテナンス・改築・再建築は、職能機関に承認された企画の適切、建設公布のメンテナンスに関する規定、本政令及び文化遺産管理に関する法律を厳守しなければならない。
3. 国家の所有にある別荘については、国家所有にある資産管理に関する規定にもより実施されなければならない；公務住宅に使用される場合には、住宅法及び本政令に規定される公務住宅の管理・使用に関する規定を厳守しなければならない。
4. 建設省は、全国に統一的に適用するため、別荘使用管理に関する規定を公布する。

#### 第54条. 別荘の分類

別荘は以下の3つに分類される。

1. グループ1の別荘は、文化遺産に関する法律の規定により、歴史・文化遺産にランキングされた別荘；建設・建築・文化に関する省級職能機関に確定・リストアップされ、省級人民委員会に承認の申請をされたことにより、建築、古家の典型的な価値を持つ別荘である。グループ1の別荘は、概観の建築、内装の建築、建設密度、階数及び高さをそのまま維持しなければならない。
2. グループ2の別荘は、グループ1の別荘ではないが、建設・建築に関する省級職能機関に確定・リストアップされ、省級人民委員会に承認の申請をされたことにより、建築に関する価値を持っている別荘です。グループ2の別荘は、概観の建築をそのまま維持されなければならない。

3. グループ3の別荘は、本条1項及び2項に規定される対象外の別荘である。

#### 第55条. 別荘のメンテナンス

1. 歴史・文化遺跡である別荘をメンテナンスする場合、歴史・文化遺跡の修理・保管・回復に関する規定を厳守しなければならない。
2. グループ1の別荘をメンテナンスをし、色・建設資材の変更がある場合、メンテナンスする前に、別荘のある省級人民委員会の認可を得なければならない。

#### 第56条. 別荘の改築・再構築

1. 建設許可が必要な別荘改築・再構築をする場合、その改築・再構築は、建設許可を得ただけに実施することができる。
2. グループ1の別荘及びグループ2の別荘については、以下の各規定も厳守しなければならない。

##### a. グループ1の別荘の場合：

- ・ 別荘の最初の現状を変更してはいけぬ。
- ・ 元の別荘を破壊してはいけぬ。建設工事の品質検定に関する職能機関の結論により嚴重的な故障・倒れる恐れがある理由で、最建築するために破壊をする必要がある場合、元の別荘の最初の建築、最初に使用された資材を正しく使用し、企画（建設密度、階数、高さを正しく）を厳守しなければならない。
- ・ 歴史・文化遺跡である別荘の場合、歴史・文化遺跡の保管・回復に関する規定を正しく実施しなければならない。
- ・ 面積拡大、別荘の外務空間の占有をするために、他の資材で構成を追加に作る事をしてはいけぬ。

##### b. グループ2の別荘の場合：

- ・ 概観の建築をそのまま維持しなければならない。
- ・ 建設工事の品質検定に関する職能機関に嚴重的に故障され、倒れる恐れがあると結論された理由で、最建築するために破壊する必要がある場合、元の別荘の概観構築をそのまま建築し、企画（建設密度、階数、高さを正しく）を厳守しなければならない。

### 第4章. 住宅に関する取引

#### 第57条. 共同所有にある住宅の売買（欠席所有者がいる場合）

1. 共同所有にある受託の売買は、住宅法第96条の規定に厳守しなければならない。
2. 欠席所有者がいて、その所有者の居住先が分からない時に住宅を売買する場合、残りの行同所有者は、その住宅を販売する前に、法律の規定によりその人が行方不明の宣言をするように裁判所に対して要請書を出さなければならない。

住宅売買契約に記載される販売価格に基づき、残りの各所有者は、販売される住宅があるところに位置する商業銀行に行方不明と宣言された所有者の所有権に応じる販売金額を預金する責任があり；行方不明を宣言された人が戻って、請求する時、預金を預かっている銀行は、行方不明と宣言された人がお金をもらう時の無期限預金利息に関する利息及び元金を支払う責任がある。

3. 行方不明を宣言された人は死亡又は裁判所に死亡したと公表された場合、本条 2 項に述べた銀行に預かっているお金は、民事に関する法律の規定により彼らの合法的な継承者に分けられる。

#### 第 58 条. 社会住宅の賃貸して購入

1. 社会住宅の賃貸後購入は、投資家及び賃貸後購入者との間に締結される契約に通じて実施される必要がある。
2. 賃貸後購入受託の 20% 価値を前払いした後、賃貸後購入者は、投資家と購入者との合意された期間により残りの金額を支払うことができるが、最短で賃貸後購入契約を締結してからの 10 年間である。
3. 住宅賃貸後購入期間が終了して、賃貸後購入者が本条 2 項の規定により残りの金額を全部支払った時、投資家は、職能期間が土地使用権・住宅所有権・土地に付けられる資産の所有権の証書を購入者に対して交付するように手続きをしなければならない。
4. 投資家は、以下のいずれの場合が発生した時、社会住宅の賃貸後購入契約を中止して賃貸している住宅を回収することができる。

- a. 賃貸後購入者は、正当な理由無しで、連続的な 3 ヶ月に賃貸料を支払わなかった。
- b. 賃貸後購入者は、勝手に住宅を修理・構成破壊・改築又は面積拡大をした。
- c. 賃貸後購入者は、本政令第 40 条の規定と違って住宅を販売する又は賃貸させた側の同意を得ずに、他の人に賃貸後購入権を譲渡した。

本項 a 点及び b 点の規定を違反した場合、賃貸後購入者は、賃貸後購入金額の 20% (利息なし) を返却され；本項 c 点の規定を違反した場合、購入者は、以前に支払った 20% の金額を返却されなくなる。

5. 住宅の賃貸後購入契約に関する紛争は、和解に通じて解決される。和解が成立しない場合、各側は、裁判所に法律の規定により解決するように要求することができる。

#### 第 59 条. 住宅の交換

1. 住宅法に規定される住宅交換取引は、各側が住宅を交換して、住宅の使用権を交換する場合だけに適用され、土地使用権の交換の場合に適用されない。
2. 住宅交換の各側は、住宅交換の手順・手続きを正しく実施し、政府に規定により財務的な義務を十分に実施しなければならない。

#### 第 60 条. 不動産取引所に通じる住宅に関する取引

1. 本政令第 9 条 3 項 d 点の規定により、不動産取引所に通じないで住宅商品の 20% を最高で分配である場合には、住宅案件のある建設局投が

不動産取引所に通じて販売した確認書の代わりに文書を確認してもらうために、資家は、分配される住宅の数量、受賞及び種類に関する文面での通知とともに、住宅を分配される各対象者の名前、住所のあるリスクをなげなければならない。建設局は、本政令第 9 条の規定に基づく且つ承認された案件の設計・規格による住宅の数量を参照して、投資家の通知を受け取って 20 日以内に、対象者のリスト、分配される住宅の種類、住所、面積について確認する責任があり；このリストは一回だけ確認されて、建設局に管理・検査するために保管される。住宅開発案件の投資家は、建設局に確認された住宅の数、住所、種類、面積及び対象者の名前を正しく分配しなければならない。住宅を分配される人は、他の人・組織に住宅を譲渡してはいけない。分配した後の案件ごとに残っている住宅については、投資家は、不動産経営に関する法律及び本政令の規定による手順・手続きにより不動産取引所に通じて、販売・賃貸をしなければならない。

2. 本政令第 9 条 3 項 dd 点に規定される住宅の基盤を建設した後、投資家は、以前に締結した契約・文書を交代するため、本条 1 項に規定される住宅商品を分配される対象者と住宅販売契約を締結することが出来る。この場合の住宅販売契約及び本条 1 項に規定される建設局の確認書類は、職能機関が住宅購入者に対して土地使用権・住宅その他土地に付けられる資産の所有権証書を交付する法務的な根拠になる。

不動産取引所に通じて販売・賃貸しなければならない住宅の場合、投資家は、本政令第 9 条 3 項 dd 点及び ee 点に規定される各条件を揃っている時だけに住宅の販売・賃貸契約を締結することが出来る。

3. 本条 1 項及び 2 項の規定により、住宅を分配された又は不動産取引所に通じて購入した組織・個人が他の人にその住宅を販売する場合、以下の規定により実施しなければならない。

a) 投資家と売買契約を締結した後で、住宅方の規定によりベトナムにおける住宅を所有できる対象者に販売することが出来る。

b) 不動産経営の職能を持っている企業の場合、不動産経営に関する法律の規定により、不動産取引所に通じて販売しなければならない。

c) 家族世帯、個人又は他の組織である場合、不動産取引所に通じて販売することではなく、住宅方及び本政令の規定により販売をする。住宅の引渡をもらっていないなく、職能機関に住宅所有権証書を交付されていない場合、建設省の案内により住宅を販売する。

4. 不動産取引所は、住宅の投資・売買・賃貸に参加することができなく、投資家の委任により、住宅の販売・賃貸の中間だけをでき、不動産経営に関する法律の規定により取引所に通じる取引料を受けることができる。規定に違反した場合、政府に、不動産取引所の経営職能を取り消され、不動産経営分野における行政違反処罰に関する法律の規定により処罰される。

5. 本条の規定と違って住宅を販売・賃貸する場合は、その住宅の販売・賃貸契約は、法務的な価値がなく；購入側は、購入した住宅に対して、土地使用権・住宅その他土地に付けられる資産の所有権証書を交付されなく；販売側・賃貸側は、住宅購入・賃貸者に対して損害賠償をする責任がある。

#### 第 61 条. 住宅担保

1. 住宅担保は、契約により実施し、住宅法及び関連法律の規定を厳守しなければならない。
2. 不動産経営企業の将来に成り立つ住宅を購入する組織・個人は、資金を借り入れるために信用機関において住宅を担保することができる。将



来に成り立つ住宅担保手続きは、中央銀行の案内により実施される。

### 第 62 条. 外国居住ベトナム人、外国組織・個人が参加する住宅に関する取引

- ベトナムにおいて住宅の売買・寄贈・継承に関する取引に参加する外国居住ベトナム人は、以下の各要求を実施しなければならない。
  - 住宅を所有することができる対象であり、住宅法の規定によりベトナムにおいて住宅を所有できる条件を十分にそろっている。
  - 受託の売買・寄贈・継承は、住宅法及び本政令の規定により正しく実施されること。
  - 住宅法第 126 条を改正する法律 34/2009/QH12 号第 1 条及び土地法第 121 条に規定される対象外の人又は住宅法の規定によりベトナムにおいて住宅を所有できる対象者であり、ベトナムにおいて住宅を所有している人については、他の住宅を寄贈・継承される場合には、本政令第 72 条の規定によりその住宅の価値しか受けられない。
- 外国居住ベトナム人、外国組織・個人はベトナムにおいて住宅を借りる時、以下の各規定を実施しなければならない。
  - 住宅法第 131 条の規定により、ベトナムにおいて住宅を借りれる条件を十分にそろっている。
  - 住宅の賃貸契約は、文面にて住宅法第 93 条及び本政令の規定により作成されなければならない。
  - 住宅の借手は、住宅法、民事法及び本政令の規定により借手の権限及び義務を十分に実施しなければならない。
- 外国居住ベトナム人である住宅所有者は、貸す契約にサインすることができる又はその住宅を使用しない期間において、自分の所有にある住宅を管理するように他の人に委任することができる。

所有者は、自分が働いている機関の他の地域までの転勤する文書又はベトナム領土外に出張させる文書を提出しなければならない；移動又は出張ではない場合、住宅を貸す契約又は住宅管理委任状を公証させる時に、その住宅を一時的に使用しない約束書を作成しなければならない。

### 第 63 条. 住宅に関する契約の書類

- 住宅の売買・賃貸・寄贈・交換・担保・無料賃貸・管理委任は、文面（住宅に関する契約と呼ぶ）で作成される必要がある。住宅に関する契約は、住宅法第 93 条 2 項、民事法の規定及び本政令の規定に適切でなければならない。住宅を寄贈する場合には、寄贈文書がなければならない。
- 新規に建設投資される住宅の売買契約（既存住宅及び将来に成り立つ住宅の売買を含める）の場合、本条 1 項の規定を厳守する条件の他、売買契約の中には、住宅法及び本政令の規定により住宅保証期間及び責任；住宅販売価格における土地使用権価値及び住宅販売側の政府に対する土地使用料納付責任の各内容を記載しなければならない；アパートの売買の場合に、共同余

裕面積、所有者の個別所有面積、住宅販売価格の 2% 及び売買部屋の面積の計算方法も明確に記載されなければならない。不動産経営機能のある企業の販売側との住宅売買契約の場合には、公証が必要がない。

オークションに通じて住宅を売買する場合、売買契約の内容には、住宅法及び本政令の規定を厳守する条件のほか、資産オークションに関する法律の規定も厳守しなければならない。

- 社会住宅の賃貸・賃貸後購入契約は、両側の権限及び義務を具体的に規定し、公証が不要である。

社会住宅賃貸契約は、定期的に締結されるが、最高では 5 年間を超えないこと。期限が切れた時、借手は、住宅賃貸の間に借手に関する規定を十分に実施し、まだ社会住宅の賃貸対象者である場合、職能機関に契約の延長を検討される。社会住宅賃貸後購入契約は、本政令の規定に基づき、投資家及び賃貸後購入者との合意により、締結される。

- 公務住宅賃貸契約は、関連側の権限及び義務を明確に記載し、公証されなくて良い。公務住宅賃貸契約は、派遣・転職決定による借手の受任機関によって定期的に締結されるが、最高で 5 年間を超えないこと。賃貸機関が終了したが、借手が住宅法及び本政令の規定による公務住宅賃貸条件をそろって、住宅賃貸料を十分に支払った場合、公務受託管理機関に本項に規定される期間により引き続き賃貸契約を締結される。

- 商業住宅賃貸契約は、住宅法及び民事法の規定により各側の権限及び義務を具体的に規定されること。個人が 6 ヶ月以下を住宅を貸す又は貸手が不動産経営企業である場合には、住宅賃貸契約を公証する必要がない。

- 住宅の管理委任契約、住宅使用契約、住宅販売・賃貸契約は、公証される必要がある。建設された住宅（既存の住宅に適用する）だけに対しては、本項に規定される委任契約の締結及び委任契約の公証をすることができる。

- 住宅の交換・賃貸・担保・無料賃貸契約は、住宅法及び民事法の規定により作成される。

- 本項に規定される住宅に関する契約の公証職能は、法律の原稿規定により実施される。

- 建設省は、住宅の販売・賃貸契約（商業住宅、公務住宅及び社会住宅の賃貸を含める）、住宅の賃貸後購入契約、寄贈・交換契約の様式を規定・公布する。

### 第 64 条. 住宅の販売・寄贈・交換・賃貸後購入・継承に関する取引における住宅所有権の移転時点

- 住宅の売買の場合における住宅所有権移転時点は、住宅売買契約が公証された日である。住宅売買の時、販売側が不動産経営の機能を持っている企業である場合、住宅の所有権移転時点は、契約上の合意により、販売側が購入側に住宅を引き渡す時点である。
- 住宅寄贈の場合における住宅所有権移転時点は、住宅寄贈契約が公証された日である。法人が住宅を寄贈する場合、住宅使用権移転時点は、寄贈側が寄贈文書にサインする日である。
- 住宅の交換の場合の住宅所有権移転時点は、住宅交換契約が交渉される日である。交換両側が不動産経営の機能を持つ企業である場合、住宅所有権移転時点は、住宅交換契約における合意による住宅引渡時点である。

4. 受託の賃貸後購入の場合の住宅所有権移転時点は、賃貸後購入側が本政令第 58 条 3 項の規定により、住宅所有権証書を交付された日である。
5. 住宅の継承の場合の住宅所有権移転時点は、継承をオープンした時点である。住宅の継承組織・個人の確定は、民事に関する法律の規定により実施される。
6. 住宅を後払い・分割払い方法で購入する場合の所有権移転時点は、購入者が販売側に全額を支払った時に計算される（各側が相違合意をする場合を除く）

#### 第 5 章. 外国居住ベトナム人、外国の組織・個人に対するベトナムにおける住宅所有権

##### 第 65 条. 外国居住ベトナム人、外国組織・個人のベトナムにおける住宅所有権

1. 外国居住ベトナム人は、住宅法第 126 条の改正に関する法律 34/2009/QH12 号第 1 条及び土地法第 121 条に規定される対象者であり、各条件をそろっている場合、ベトナムにおける住宅を所有することができる。
2. 外国組織・個人は、投資に関する法律により、ベトナムにおける住宅の投資建設を実施する時には、住宅法の規定により住宅を所有することができる。ベトナムにおける住宅を購入する場合、外国組織・個人に対してベトナムにおける住宅の購入・所有をパイロットすることに関する国会の 2008 年 6 月 3 日付の議決 19/2008/QH12 号の規定及びこの議決の実施案内文書の規定により、住宅を所有することができる。

##### 第 66 条. ベトナムにおける住宅を所有することができる外国居住ベトナム人である対象の証明書類

1. 住宅法第 126 条の改正に関する法律 34/2009/QH12 号第 1 条及び土地法第 121 条の規定によりベトナムに置ける住宅を所有することができる外国居住ベトナム人は、対象者であることを証明するために、以下の書類を持たなければならない。
  - a. ベトナム国籍を持っている人の場合、有効力のあるベトナムパスポートがなければならない；外国パスポートを持っている場合、国籍に関する法律の規定により、ベトナムの国籍を持ついずれの証明書類が必要になる。
  - b. ベトナム系外国人の場合、外国パスポートと共に、ベトナムの職能機関が発行したベトナム系を証明する書類が必要である。
2. 以下の対象の外国居住ベトナム人は、住宅の購入・寄贈・継承・交換の形式に通じて所有権（数に制限がない）を持つことができる又は自分又はベトナムにある家族のメンバーのために住宅を建てるために、不動産経営企業の住宅開発案件（土地に関する法律の規定により、建築物が建てられていない土地の土地所有権を譲渡することができる地域における案件）における住宅用土地の使用権譲渡を受け取る事ができる。
  - a. 本条 1 項 a 点に規定される各対象
  - b. 本条 1 項 b 点に規定される対象であり、以下の条件がある。
    - ・ 投資に関する法律によりベトナムで直接に投資する人は、ベトナム職能機関に公布された投資許可書または経営登記簿

・ 国に対して貢献した人の場合、革命に貢献した人に対する優遇法令の規定による優遇制度を受けられる人は、ベトナムの職能機関に公布した優遇制度を受けられる証明書類；民族解放事業、国建設事業に貢献した成績のある人は、国家主席に渡された勳章又は首相に渡された賞状；ベトナムの政治社会組織の施行部、省級以上のベトナム祖国前線に参加している人は、それらの組織に求められた書類；国内と関係がある越僑の組織中央委員会・運動に参加する人、外国におけるベトナム対外代表及び活動に積極的に貢献した人は、外国でのベトナム人に関する国家委員会又は外国におけるベトナム外交代表機関に認められた書類を持っている人を含める。

・ 文化者、科学者の場合、ベトナム又は外国の科学、教育、文化・芸術、スポーツ・文化の学位をもらった人、ベトナムにおいて経済社会分野において活動している専門家を含める。この対象は、党・政府、大臣、省庁同級機関の長、政府機関の長、省級人民委員会の会長、大学の長、学院、研究員の長に専門家、協力者として招待されて、勤務先の機関に確認された。

・ 特別な専門・スキルを持っている人で、ベトナムの協会、職業協会又はその専門・スキルの担当省級機関の専門・スキルに関する確認文書と共にベトナムの政府機関が交付したベトナムでの職業許可書又はベトナム職能機関が交付した労働許可書（職業許可書が必要がない場合）

・ 配偶者がベトナム人で国内に住んでいる人で、ベトナムの職能機関又は外国の職能機関が交付した婚姻証書と共にベトナム人で国内に住んでいる配偶者の居住戸籍書及び身分証明書を持っている人

・ 外国機関に交付した書類を持っている場合、ベトナム語に翻訳し、ベトナムの公証機関に公証された。

4. ベトナム系で、外国居住ベトナム人であるが、本条 2 項 b 点に規定される対象者以外である場合、本条 1 項 b 点に規定される書類及びベトナム職能機関に交付されたビザ免除書類を持っている場合、ベトナムにおいて個別名家又はアパートの部屋を所有することができる。

この対象者は、ベトナムにおいてすでに住宅を所有して、他の住宅を継承又は寄贈された場合には、住宅の一軒だけの所有権を選択することができる；残りの住宅については、本政令第 72 条の規定により、価値を受けるために、ベトナムにおける住宅を所有できる対象者の対して、販売又は寄贈することができる。

##### 第 67 条. 外国居住ベトナム人のベトナム居留条件の証明書類

1. ベトナムパスポートを持っている外国居住ベトナム人の場合、居住所の市町村公安（以下では町の公安機関と呼ぶ）が交付した以下のいずれの書類がなければならない。
  - a. 居留帳
  - b. 地方における居留登記に関する確認書類ベトナムパスポートを持っている外国居住ベトナム人は、本項に規定される書類の交付を申請する時、町の公安機関に申請書及びパスポートを提出しなければならない。申請書を受け取って 3 日以内に、町の公安機関は、外国居住ベトナム人に対して本項に規定されるいずれの書類を交付しなければならない。
2. 外国パスポートを持っている外国居住ベトナム人の場合、ベトナムの出入国管理機関に交付されたいずれの書類を持っていないなければならない。

- a. 在留許可書
- b. 3ヶ月以上ベトナムに滞在できるとパスポートに確認された印鑑。

#### 第 68 条. ベトナムにおける外国居住ベトナム人の住宅 1 軒の所有に関する管理手続き

住宅法の規定により、住宅 1 軒を所有できる外国居住ベトナム人の場合、土地使用権・住宅所有権・土地に付けられるその他資産所有権の証書を交付する職能機関は、以下の規定を実施する責任がある。

1. 土地使用権・住宅使用権・土地に付けられるその他資産使用権の証書を交付する前に、県級人民委員会は、建設省のホームページに乗せたベトナムにおける外国居住ベトナム人の住宅所有譲許に関する情報を確認しなければならない。

土地使用権・住宅使用権・土地に付けられるその他資産使用権の証書の交付申請者は、建設省のホームページに名前がない場合には、県級人民委員会は、承認書にサインして、所有者に証書を渡す手続きをし；証書交付の申請者は、建設省のホームページに名前が載せられる場合、県級人民委員会は書類を返却し、理由を明確に記載される回答文書を出さなければならない。

2. 土地使用権・住宅所有権・土地に付けられるその他資産所有権の証書にサインして 2 日以内に、県級人民委員会は、建設省に対して、住宅の購入・寄贈受取・継承受取社の名前、パスポート番号、発行所、発効日、証書を交付された住宅の住所、土地使用権・住宅使用権・土地に付けられるその他資産使用権の証書の番号・交付日に関する情報を通知して、建設省が建設省のホームページに情報を載せるようにする。

3. 本条に規定される住宅所有者は、他の人に住宅を販売・寄贈又は継承の手続きをした場合、県級人民委員会は、建設省に通知し、建設省のホームページ上のリストから名前を消すようにする。

4. 県級人民委員会の会長は、本条に規定される各対象者がベトナムにおける住宅を所有する又は他の人に所有権を譲渡した時に建設省に遅れて通知する又は通知しないことについて責任を持つ。

建設省は、本条の規定により、県級人民委員会が建設省に送付する報告書の様式を公布する。

#### 第 69 条. 外国居住ベトナム人のベトナムにおける住宅 1 軒所有に関する規定違反行為の処理

1. 住宅法の規定により、ベトナムにおける住宅 1 軒を所有できる対象者の外国居住ベトナム人は、ベトナムにおいて 1 軒より多い住宅を所有するために、書類を偽造する又はその他違反行為をした場合、その住宅に対して所有権証書を交付されなく；所有権証書を交付された場合、違反行為が発見されて 120 日以内に、その住宅を販売しなければならないと共に住宅管理・開発分野における行政違反処罰に関する法律の規定により処罰される。
2. 本条 1 項に規定される期間が過ぎていても違反行為をした者がまだ住宅を販売しない場合には、所有権証書を交付された住宅に対して、所有権証書を回収され；販売されていない住宅は、ベトナム国家所有権にある。
3. 住宅法及び本政令の規定と違反行為をした幹部・公務員及び関連者は、幹部・公務員に関する法律及び関連法律の規定により処理される。

#### 第 70 条. ベトナムにおける外国組織・個人の住宅所有

1. 外国組織・個人は、賃貸用住宅建設投資形式又は商業住宅開発案件におけるアパート部屋

の購入を通じてベトナムにおける住宅を所有することができる。

2. 賃貸用住宅の建設投資をする外国組織・個人は、土地使用権・住宅その他土地に付けられる資産の使用権証書を政府の職能機関に交付される。住宅の所有機関は、投資認可書に記載される機関であり、土地使用権・住宅その他土地に付けられる資産の所有権証書に明確に記載される。

3. 販売用住宅の投資建設の場合、政府は、投資家に対して土地使用権・住宅その他土地に付けられる資産の所有権証書を交付しない。住宅の建設を完成した後、投資家は、住宅法、不動産経営に関する法律及び本政令の規定により、ベトナムにおける住宅を所有できる対象者である組織・個人に住宅を販売することができる。

投資家は、住宅購入者に住宅を引き渡した日から 50 日以内に、職能機関に土地使用権・住宅その他土地に付けられる資産の所有権証書の交付申請をする責任がある（購入者が、自分で証書交付申請手続きをすると随意で決定する場合を除く）。

4. 外国組織・個人に対する土地使用権・住宅その他土地に付けられる資産の所有権証書の交付手順・手続きは、土地使用権・住宅その他土地に付けられる資産の所有権証書交付に関する法律の規定により実施される。

#### 第 71 条. ベトナムにおいて住宅を借りる外国居住ベトナム人、外国組織・個人

1. ベトナムにおいて住宅を借りる対象及び条件は以下通りである。
  - a. ベトナムにおいて活動を許可される外国組織
  - b. 3ヶ月以上の期間において、ベトナムに出入りできる外国個人
  - c. 住宅賃借の需要のあるベトナムに滞在している外国居住ベトナム人
2. 住宅賃借手順・手続き、住宅借手の権限・義務は、本政令第 62 条の規定により実施される。

#### 第 72 条. 住宅の価値を受けられる場合

1. 以下の対象者である外国組織・個人、外国居住ベトナム人は、ベトナムにおける住宅を喜蔵・継承された時、住宅に対する使用権証書を交付されず、その住宅の価値だけを受けられる。
  - a. ベトナムにおける住宅を所有できる対象者ではない外国組織・個人
  - b. 商業住宅開発案件におけるアパートの部屋 1 軒だけを所有できる対象者である外国個人であり、寄贈・継承された時点で、ベトナムにおける部屋を所有しているもの。
  - c. 商業十滝開発案件におけるアパートの部屋を所有できる外国組織・個人であるが、商業住宅開発案件におけるアパート部屋ではない住宅を寄贈・継承される。
  - d. ベトナムに戻って 3ヶ月以下の期間に居住できる外国居住ベトナム人
  - e. dd. 住宅 1 軒だけを所有できる対象者である外国居住ベトナム人であり、

寄贈・継承される時点においてベトナムにおける住宅を所有している。

土地、技術インフラ、財政及び展開方法を含める。

2. 本条 1 項に規定される住宅寄贈・継承される組織・個人は、以下の書類を持っている時に住宅を直接又は他の人に委任して住宅を販売することができる。
- a. 住宅法第 93 条、本政令及びベトナム民事に関する法律の規定により作成された住宅寄贈契約書・継承書類
  - b. 以下の規定により、住宅の寄贈者、継承者の住宅所有権証明書類のいずれのもの。
    - ・ 住宅法の規定により公布された住宅所有権証書
    - ・ 都会部における住宅所有権および使用権に関する政府の 1994 年 7 月 5 日付けの政令 60/CP 号の規定により公布された住宅所有権および土地使用権証書
    - ・ 住宅所有権、建設公布所有権の証書交付に関する政府の 2005 年 7 月 15 日付けの政令 95/2005/ND-CP 号の規定により公布された住宅所有権証書
    - ・ 土地に関する法律の規定により公布された土地使用権証書で、寄贈者・継承者の住宅について認められるもの
    - ・ 土地に関する法律の規定により公布された土地使用権・住宅その他土地に付けられる資産の所有権証書
  - c. ベトナム民事に関する法律の規定により設立された住宅販売委任状（他の人に住宅の販売を委任する場合）

- e. dd. その他関連内容
3. 経済社会開発戦略、国家住宅開発方向・戦略に基づき、建設省は、地域・地方による住宅に関する課題を持っている対象に対して住宅を解決するために、重点的な住宅開発政策を研究し、政策を首相に公布の申請をする。
4. 国家住宅開発方向・戦略における住宅開発に関する基本的な指標には、それぞれの段階における国の経済・社会開発任務を入れなければならない。実施する間に、提案したプログラムについて評価・確認をし、遅滞なく調整・補足する。実施した後、実施結果をまとめ、評価をしなければならない。
5. 地域及び重点的な経済地区の経済・社会開発状況に基づき、建設省は、特殊な規制を作成・首相に提案し、大規模又は多くの地方に関連する住宅開発案件を実施するために、財政的な能力及び十分な経験を持っている投資家を選択し、安生社会の開発・確保を促進する。省級人民委員会に提案を出すように委任した場合、首相に提出する前に建設省の意見がなければならない。

#### 第 74 条. 各地方の住宅開発プログラム・計画の作成

1. 首相に公布された国家住宅開発方向・戦略、中央の現行の住宅開発・管理に関する規制・政策及び地方の経済・社会開発任務に基づき、省級人民委員会の会長は、区域において、5 ヶ年及び 10 ヶ年又はより長い期間ごとに住宅開発プログラム・計画を作成するように指導し、公布する前に同級人民代表会に申請する。
2. 地方の住宅開発プログラム・計画は、以下の各主な内容を含める。
  - a. 地方の住宅現状の概括
  - b. 途方の住宅開発。管理事務の結果・課題・原因の分析・評価
  - c. 住宅開発プログラム・計画は、地域ごと、地域における対象者ごとに以下の規定により作成される。

## 第 6 章. 住宅に関する国家管理

### 第 73 条. 国家住宅開発方向の作成

1. 各地方の住宅に関する政策の研究・作成及び住宅開発プログラムの作成のために、国のそれぞれの段階における経済・社会開発戦略に基づき、建設省は、10 年間の国家住宅方向・戦略を作成し、首相に申請する。
2. 国家住宅開発戦略・方向は、以下の各内容を含める。
  - a. 全国住宅の現状概括
  - b. 住宅管理・開発事務の結果・課題・原因の分析・評価
  - c. 次の段階における住宅開発の考え方、目標、需要を明確に確定する。その中、商業住宅、社会住宅、公務住宅、社会背作対象者に対する住宅の開発について、重点的なプログラム、観点、目標、要求・基本的な指数を明確に確定する。
  - d. 住宅開発するための目標を達成するための対策を明確に確定する。それは、企画、

・ 都会部における住宅の場合：住宅各種の実状（危険なアパート、仮的な住宅地区、要求に対応できない技術インフラのある住宅地区）、住宅建設・改築における課題・問題点、それぞれの対象者の住宅に関する需要を明確に述べ、毎年の住宅開発計画を作成する。

プログラムにおいては、土地基金に関する解決提案、立ち退き事務、再居住の配置、住宅開発案件地区の企画、住宅開発投資資金、住宅開発のための土地・財政に関する規制、政策、都会部のそれぞれの対象者に対する一人当たりの住宅面積及び住宅解決提案がなければならない。

・ 農村部における住宅の場合：各地域の住宅実情、各民族の住宅（ある場合）、住民の住宅建設に関する慣習、住宅建設用の平均面積、住宅開発における課題・問題点、住民の住宅に関する需要及び毎年の住宅開発計画がなければならない。

プログラムの中に、土地基金の提案、住宅建設地区の企画作成、住宅建設資金の調達提案、住宅建設支援形式、一人当たりの住宅面積に関する指標などがなければならない。

・ 工業団地の工員用住宅の場合（ある場合）：工業団地の工員用住宅に関する実状及び需要、企画作成、住宅建設用土地基金の作成、住宅建設投資資金の調達計画、毎年の工員用住宅の配置計画を明確に述べなければならない。

・ 区域におけるその他対象の住宅の場合（学生・生徒の住宅、都会及び農村部における貧困者の住宅、幹部・公務員の住宅、公務住宅、革命に貢献した人の住宅を含む）：それぞれの対象者の住宅に関する実状及び需要、住宅建設計画、住宅に関する援助条件（住宅の賃貸、住宅建設のための経費・資材の援助、住宅建設用土地の公布、融資に関する優遇）を明確に述べなければならない。

d. その他関係内容

dd. 住宅開発プログラムは、実施進度；各局・部署・業界・政権各級の責任及び任務を明確に確定しなければならない。

3. 住宅開発プログラム・計画における住宅開発に関する基本的な指標には、各段階における地方の経済・社会開発任務を入れなければならない。毎年、計画実施について、まとめ・評価をし、実状に適切に改正・調整する必要がある。プログラム・計画が終了した時、実施結果をまとめ、評価しなければならない。
4. 省級人民委員会は、管理・検査するために、区域の住宅開発プログラム・計画を首相に報告し、建設省にそれを送付する責任がある。中央直轄省市の場合には、市の人民代表会は、住宅開発プログラム・計画を通過し、市の人民委員会は、実施する前に、首相に承認の申請をする。
5. 省級人民委員会は、区域の住宅に関する調査・考察、住宅開発プログラム・計画の作成に予算を配置する責任がある。

**第 75 条. 住宅開発基金の設立**

1. 地方の住宅開発基金は、以下の各源から成り立つ。
  - a. 区域における国家所有にある住宅の販売・賃貸からの収入
  - b. 区域における商業住宅灰かつ案件及び新都会地区案件の土地使用料の最低で 10% を繰り上げる。具体的な水準額は、省級人民代表会により検討し決定される。
  - c. 省級人民代表会の決定による毎年援助の地方予算
  - d. 法律の規定によるその他合法的な資金源からの調達資金
  - e. dd. 国内・外におけるその他組織・個人からの随意援助金
2. 地方の実際的な状況に基づき、省級人民委員会会長は、検討し、本条 1 項に規定される調達資金源に基づく地方の住宅開発基金の設立について決定し、以下の各原則を確保して、基金の管理規制を公布する。
  - a. 国営財政組織である住宅開発基金は、資金保全原則、活動中に発生する費用の埋め、利益の目的のためではない原則により活動される。
  - b. 住宅開発基金は、省級人民委員会に公布する組織・活動条例により管理・施行・活動され、関連法律の規定を厳守する。

c. 住宅開発基金は、各種の税金を免除・減少され、財務省の案内により国家予算に納付する。

d. 地方の住宅開発基金は、区域における国家所有にある社会住宅開発に使用される。

財務省が主催として、建設省と協力して、地方の住宅開発基金の組織・活動について案内する。

3. それぞれの地方の条件・状況に基づき、省級人民委員会は、地方の開発投資基金に本条 2 項に規定される住宅開発基金の活動管理について委任することができる。
4. 本条に規定される住宅開発基金の他、建設省が主催とし、各関連省庁・業界と協力し、住宅購入資金に関して困難状況にある対象者のため又は社会住宅建設の資金について各企業に援助するために、住宅貯金基金の設立、活動、管理規制、出資源、貸付規制、貸付対象について決定する。

**第 76 条. 住宅に関する情報管理及び提供**

1. 住宅に関する書類の管理責任のある機関：
  - a. 建設局は、組織；ベトナムにおける住宅建設投資案件を実施する外国居住ベトナム人；外国個人；組織及び個人の共同所有にある住宅に関する書類を管理する。
  - b. 県級住宅管理の職能を持つ部署は、個人の住宅に関する書類を管理する（住宅用土地の使用権に付けられる住宅を所有する外国居住ベトナム人及び国内個人を含める）
2. 住宅書類は、住宅法第 66 条 3 項に規定される内容及び住宅に関するその他書類を含める。
3. 住宅書類の管理機関は、住宅に関する情報を本条 7 項に規定される各機関およびその住宅に関係する権限及び義務を持つ組織・個人（彼らが請求する時）に提供する責任がある。
4. 住宅に関する情報は、住宅書類における住宅、住宅用土地の現状及び法務状況に関する情報である。
5. 組織・個人は、住宅に関する情報を提供するように請求する時、情報提供の請求文書がなければならない。請求文書には、請求者の名前、重症、提供してほしい情報の内容、情報提供の請求目的を明確に記載しなければならない。
6. 情報提供は、回答文書、電子ネットに通じる情報提供、書類のコピー又は摘録の形式で実施される。
7. 住宅に関する情報を提供するように請求する組織・個人は、住宅書類の管理機関に対して、情報提供料金を払わなければならない（住宅の国家管理事務のために、政府の職能機関が情報提供を請求した場合、住宅に関する調査事務、紛争・苦情・告訴・事件の解決のために調査、人民検察院、人民裁判所が情報提供を請求する場合を除く）

財務省は、建設省と協力して、本条に規定される情報提供料金の徴収水準、予算繰上比率及び使用制度について規定する。

**第 77 条. 住宅に関する調査、統計、データベース作成**

1. 住宅に関する調査・統計は、以下の規定により、5年及び10年に1回で定期的に行われる。

- a. 5年間1回に、建設省は、計画投資省及び省級人民委員会と協力して、住宅調査・統計と共に全国における人口及び住宅に関する調査を行う。
- b. 5年間1回に（人口及び住宅調査期の真ん中）、建設省は主催とし、計画投資省及び省級人民委員会と協力して、区開発政策を作成する事務のために、住宅開発上場に関するデータを統計するために、年扱くのじゅう t 全国のそれぞれの地区・地方において複数の省・市の複数の市町村の住宅についてサンプル検査・調査を行う。

本条に規定される住宅調査を行う前に、建設省は、調査計画の作成及び経費に関する提案作成をし、主将に検討・決定の申請をする責任がある。

2. 本条に規定される住宅の調査、統計及びデータベースの作成の経費は、国家予算から配置される。

#### 第78条. 住宅開発・管理及び不動産市場に関する知識に関する教育

1. 各級、各業界の住宅管理・開発及び不動産市場において働く幹部・公務員は、3年に1回、住宅開発・管理及び不動産市場に関する知識トレーニングコースに参加しなければならない。住宅及び不動産市場の分野に関係する機関・企業は、本条に規定されるトレーニングコースに幹部・公務員に参加させるようにしなければならない。

アパート運営・管理活動に参加する個人・企業（混合目的に使用されるアパートの場合を含める）は、建設の案内により、アパートの管理・運営に関する知識向上、専門・業務のトレーニングに参加しなければならない。

2. 建設省は、教育の計画・プログラム・内容について規定し、関連機関・地方と協力して、住宅管理・開発分野において仕事している幹部・公務員及び本条に規定されるアパートの管理運営に参加する個人・組織に対して住宅管理・開発及び不動産使用に関するトレーニングを行う。
3. トレーニングの経費は、トレーニングコースに参加する機関・企業に教育所に支払われる。

#### 第79条. 建設省の責任

1. 全国範囲において、国家管理を統一的に実施するように政府にサポートする。
2. 本政令の規定により各段階の国家住宅開発方向・戦略を研究し、首相に公布の申請をする。
3. 住宅法及び本政令の規定により住宅管理・開発に関する文書を自分の権限内に研究し、政府・首相にその文書を補足・新規交付・改正するように申請する。
4. 首相が承認した住宅国家戦略・プログラム・目標の実施を直接に指導する。
5. 住宅法及び本政令の実施における各省庁・業界、機関、組織・個人の課題、問題点について検査・調査、解決又は首相に解決の申請をし；住宅に関する規定の実施を監督・検査するが、他の省庁に展開するように分担させることができる。

6. 本政令及び首相の指導により分担された任務を実施する。

7. 毎年、定期的又は非定期的に首相、政府に全国における住宅法及び本政令の実施状況について報告する。

#### 第80条. 住宅に関する関連省庁の国家管理責任

1. 各省庁、省庁同級機関は、自分の任務・権限内に、建設省と協力して、住宅の国家管理を実施する責任がある。
2. 政府に分担された任務・職能により住宅管理・開発に関する文書の改正・新規公布について研究し、又は建設省と協力して、政策の作成、関連機関・業界・組織・個人の住宅管理開発に関する法律規定のコンプライアンスについて指導・検査する。

#### 第81条. 地方の住宅国家管理責任

1. 省級人民委員会は以下の責任がある。
  - a. 区域における住宅の国家管理を行う。
  - b. 地方の住宅開発プログラム・計画（一般住宅開発プログラム・計画及び住宅に関する困難的な社会対象者に対する住宅支援の目標計画を含める）を作成・展開する。
  - c. 1/2000 比率の建設企画及び1/500 比率の建設詳細企画、実施中の住宅開発案件、案件譲渡・投資家変更場合及び区域における住宅開発案件の実進度について、級人民委員会及び建設局のホームページにおいて公開的に公開する。
  - d. 本政令の規定により社会住宅・公務住宅の建設用土地について企画作成・手配する。
  - e. dd. 地方の予算資金で建設される公務住宅及び社会住宅の基金を管理する。
  - f. 本政令及び関連法律の規定により管理するために、別荘リストを作成する。
  - g. g. 分担された職能・任務により区域における住宅管理・開発について指導、実施案内、検査、調査をする。
  - h. h. 各組織・個人が住宅管理・開発に関する法律の規定を厳守するように洗練・運動する。
  - i. i. 住宅に関する法律違反行為を処理する又は職能機関に処理の請求をする。
  - j. k. 主催又は各省庁と連携して、住宅法及び本政令の規定により分担された任務を実施する。
  - k. 1. 毎年、定期的又は非定期的に、区域における住宅法及び本政令の展開状況について上司に報告する。
2. 省級人民委員会に区域において、住宅及び不動産市場に関する国家管理職能を実施するようにサポートするのは、建設局である。
3. 研究人民委員会は、分担された職能・任務により、区域において住宅及び不動産市場の国家管理を実施する責任がある。
4. 省級人民委員会会長及び県級人民委員会会長は、住宅法及び本政令の規定を遅れて実施する又は実施しないことについて法律に責任を持つ。

## 第 82 条. 住宅及び不動産市場の政策に関する指導部

1. 首相は、住宅及び不動産市場の政策に関する中央指導部を設立するように決定し、この指導部は、全国の範囲における住宅・不動産市場の管理・開発政策を研究・指導、重要な課題を解決するようにサポートする。
2. 住宅及び不動産市場の政策に関する中央指導部は、次の権限及び任務がある。各省庁・地方における住宅開発プログラム、住宅・不動産市場の政策について指導・督促・案内・検査し；住宅・不動産市場に関する大きい且つ重要な政策について意見を出し；首相及び職能機関に対して、各省庁・省級人民委員会が住宅・不動産市場に関する法律の規定と違って公布した住宅・不動産市場に関連する文書を検討・改正又は停止するように建議する。
3. 住宅・不動産市場の政策中央指導部の任務及び権限に基づき、省級人民委員会会長は、地方における住宅・不動産市場分野に係る政策を展開するように省級人民委員会会長にサポートするため、省レベルの住宅・不動産市場の政策指導部を設立するように決定する。
4. 住宅・不動産市場の指導部及び指導部のサポーターの各メンバーは、兼任の制度により仕事をし、首相の規定により手当てを受けられる。指導部の活動経費は、同級国家予算に支給される。
5. 中央指導部及び指導部のサポーターの職能・任務・権限・活動規制は、首相により規定され、地方においては、省級の人民委員会会長に規定される。

## 第 7 章. 施行

### 第 83 条. 施行効力

1. 本政令は、2010 年 8 月 8 日から施行の有効力がある。
2. 本政令は、住宅法の詳細規定及び実施案内に関する政府の 2006 年 9 月 6 日付の政令 90/2006/ND-CP 号の代わりになる。
3. 住宅の詳細規定及び施工ガイドに関する政府の 2006 年 9 月 6 日付けの政令 90/2006/ND-CP 号の規定により作成・承認申請されたが、県級人民委員会に承認されていない又は承認されたが（新都会地区において建設される住宅を含める）、本政令第 7 条 4 項の規定により住宅開発案件のないよう健康の嫌疑がある住宅開発案件については、本政令の規定により、投資の作成・査定・承認・許可又は住宅開発案件の内容改正の承認（住宅地区開発案件又は独立な住宅開発案件）を実施する。
4. 本政令が有効になる前に、公布されて本政令の規定と相違する政府の政令、各省庁及び省級人民委員会の文書における、住宅開発、住宅所有権承認、住宅使用の管理、住宅に関する取引、住宅に関する国家管理に関する内容を排除する。

### 第 84 条. 施行責任

各大臣、省庁同級機関の長、政府機関の長、中央直属の省市の人民委員会の長は、本政令を実施する責任がある。

政府の代行

首相

Nguyen Tan Dung

受取先：

- ・党中央秘書部
- ・首相、各副首相
- ・各省庁、省庁同級機関、政府機関
- ・汚職防止中央委員会事務所
- ・中央直属省市の人民代表会、人民委員会
- ・党の中央事務所及び各部署
- ・国家主席事務所
- ・民族委員会及び国会の各委員会
- ・首相府
- ・最高人民裁判所
- ・最高人民検察院
- ・国家会計監査
- ・国家財政監督委員会
- ・社会政策銀行
- ・ベトナム開発銀行
- ・ベトナム祖国前線中央委員会
- ・各団体の中央機関
- ・首相府：BTCN、PCN、ホームページ部
- 直轄局・機関、広報
- ・保管：総務、KTN(5b).N