

## 第13章 用地取得

### 1. ベトナム土地制度の概要

ベトナムでは、全ての土地が全国民に帰属し、国家がその代理として土地の統一管理を行っていることから、私人が土地を取得・使用する場合、土地使用権（Land Use Right）の取得という形態がとられる。なお、土地上の建物については、土地とは切り離して取引が可能であり、建物自体の所有が認められている。

現在は、2024年1月18日に国会で可決された改正土地法（Law No.31/2024/QH15）が施行されている。国家からの割当という形式と、国家からのリースという形式に大きく区分される。従来の土地法では割当とリースの権利内容の差が大きかったが、両者の違いは縮まっている。また、工業団地などでは国家からデベロッパーがリースを受け、当該デベロッパーから各私人がサブリースを受ける形態もしばしば見られる。さらに、土地法の改正によって、外国出資比率が50%以下の外国投資企業は地元企業と同様に取り扱われることとなった。今後、民間企業同士で土地の売買が可能な仕組みができれば、日系企業にとってもビジネスチャンスにつながると思われる。

土地使用権の期間は申請に基づいて決定されるが、原則としては最長50年である（特別な場合では、最長70年とすることが認められている）。土地使用権の期間が満了した場合、法令上は、土地使用者が引き続き土地を使用する需要がある場合、国家が土地使用期間の延長を検討するとされている。

土地使用権の割当・リースを受ける場合、使用権者は、土地使用料を当局に支払わなければならない。土地使用料の支払方式は二つあり、一括払い方式と毎年払い方式であるが、前者の方が使用権者に認められる権利の範囲がより広い。一方、その使用目的が特定されることから、使用権者は、当該使用目的の範囲内で土地を使用することが求められる。しかし、改正後の土地法においては、一括払いが支払うことが可能なケースが限定（例：工業団地で働く労働者の宿泊施設としての用途）されることとなった。

土地使用権の内容は当局により発行される土地使用権証（Land Use Right Certificate）に記録される。土地使用権証は、実務上、土地取引に係る非常に重要な書類であり、かつてその表紙が赤色であったことから、レッドブックとも呼ばれている。土地使用権の権利者や内容の変更がある場合、土地使用権証の書換え手続が必要となるが、当局の書換え手続にはある程度の時間を要する。なお、本稿執筆時点では、土地使用権証の内容を第三者が閲覧できるデータベースなどは存在しておらず、権利者から任意に写しの開示を受けない限り、第三者は土地使用権証の内容を確認することはできない。土地使用権には、第三者から見えない制限や条件が付されていることも少なくないため、ベトナムでは土地取引に先立ち、土地使用権証の写しの確認が必須である。

なお、改正前の土地法（Law No.45/2013/QH13）において存在した「土地価格帯」という制度が、2024年の改正によって廃止されている。「土地価格帯」という制度は、政府が土地の種類や地域によって5年ごとに更新し、各省市人民委員会はこれに基づいて公示土地価格表を作成する制度であった。しかし、5年ごとに更新されるという仕組みであったため、公示地価と市場の実勢価格が乖離する状況になっていた。これを踏まえ、改正後の土地法（Law No.31/2024/QH15）では、土地価格を市場原理に基づいて算定する手法に変更されている。

## 2. 外資系企業の土地使用権の取得方法

ベトナムにおける外国投資企業は、原則として、国家から直接割当またはリースを受けるか、工業団地のデベロッパーなどからサブリースを受ける形態に限り、土地使用権を取得できる。上記原則の例外として、外国投資企業が土地使用権を取得する方法には、土地使用権を有するベトナム企業からの現物出資を受ける（その結果、当該ベトナム企業の現物出資を受けた法人の持分権者・株主となる）方法、また、2014年不動産事業法（Law No.66/2014/QH13）に基づく不動産開発プロジェクト（当該プロジェクトには土地使用権が含まれる）の譲渡を受ける方法がある。土地使用権を有するベトナム内国法人の株式の購入も、土地使用権の取得の一形態として実務上行われているようである。

なお、土地法と同様に、不動産事業法も改正されており（Law No.29/2023/QH15）、外資系企業が、インフラの整備された土地を販売することを目的としたプロジェクトにおけるインフラ建設へ投資することが可能となっている。

## 3. 土地使用権の担保

土地使用権には抵当権を設定することが可能であり、抵当権の設定については土地使用権証に記録される。なお、改正前の土地法（Law No.45/2013/QH13）においては、土地使用権に抵当権を設定できる主体は、土地法上、ベトナム国内で営業を許可された金融機関のみであった。しかし、改正後の土地法（Law No.31/2024/QH15）では、金融機関以外（例：投資ファンド）も土地使用権に抵当権を設定できることとなっている。