

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、土地使用权（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。

土地法（Law No.45/2013/QH13）によれば、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。かつて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、2013年土地法によれば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。

土地使用权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）。土地使用权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必要がある場合、国家が土地使用期間の延長を検討するとされている。

土地使用权の割当・リースを受ける場合、使用权者は、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法は二つあり、一括払い方式と毎年払い方式であるが、前者の方が使用权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、使用权者は、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。

土地使用权の内容は当局により発行される土地使用权証（Land Use Right Certificate）に記録される。土地使用权証は、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。土地使用权の権利者や内容の変更がある場合、土地使用权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、土地使用权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、第三者は土地使用权証の内容を確認することはできない。土地使用权には、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、土地使用权証の写しの確認が必須である。

なお、土地法（Law No.45/2013/QH13）については、2017年末以来、ベトナム政府が天然資源環境省に対して改正法の草案作成指示を出している。各種報道によれば、2022年10月の国会にて土地法改正案が提出され、2023年に国会で可決を目指すことになっている。今回の改正案で大きな論点の一つが公示地価制度の改定である。現行の土地法では、「土地価格帯」という制度を設けており、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している。この5年ごとに更新されるという制度により、公示地価と市場の実勢価格が乖離する状況に至っている。道路や鉄道整備用地取得のための立ち退き補償額が、市場価格と乖離し、土地収用が進まない事例が頻発し、インフラ整備の遅れにつながっている。法改正によって硬直した土地制度を修正し、住宅・オフィスを含む開発事業の促進につなげたい狙いがある。このほか、下記の論点が改正案に含まれている。

図表 13-1 土地法改正案の主な論点

① 投資しよう企画計画
② 土地の割当、土地リース、土地使用目的の変更
③ 土地回収、補償、収用
④ 地価
⑤ 土地に関する税金
⑥ 土地管理と使用における全国の各機関の役割と責任の規定
⑦ 土地管理システム・データベースの整備、測量、地籍記録作成、 土地使用権及び住宅所有権証明書発行
⑧ 土地使用者の権利と土地使用の制度

(出所) 各種報道をもとに作成

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。

なお、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。

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、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となっている。