

ベトナムの建設・土地不動産法制の現状と 我が国の海外建設展開に際しての課題

2014年5月28日

(一社)海外建設協会 研究理事 神山

OCAJI

OVERSEAS
CONSTRUCTION
ASSOCIATION OF
JAPAN,
INC.

NICHIBEI BLDG.
24-2, HATCHOBORI 2-CHOME, CHUO-KU,
TOKYO 104-0032 JAPAN
TEL: (81-3)3553-1631
FAX: (81-3)3551-0148
E-mail: info@ocaji.or.jp
URL: http://www.ocaji.or.jp

1

(一社)海外建設協会の概要

- 日本を代表する建設業者を会員とし、
建設業界の海外活動の発展と国際協力の推進を支援する団体
- 会長： 白石 達（大林組社長）（2013. 5～）
- 副会長： 中村 満義（鹿島建設社長） 宮本 洋一（清水建設社長）
山内 隆司（大成建設社長） 宮下 正裕（竹中工務店社長）
- 1955年設立
- 正会員企業数50社、賛助会員26社
- 会員による海外受注実績：約1.6兆円（2013年度）
- 24の海外支部あり
- Website: <http://ocaji.or.jp>

OCAJI

OVERSEAS
CONSTRUCTION
ASSOCIATION OF
JAPAN,
INC.

NICHIBEI BLDG.
24-2, HATCHOBORI 2-CHOME, CHUO-KU,
TOKYO 104-0032 JAPAN
TEL: (81-3)3553-1631
FAX: (81-3)3551-0148
E-mail: info@ocaji.or.jp
URL: http://www.ocaji.or.jp

2

正会員企業 50社

<総合工事業者>

(株)浅沼組	(株)安藤・間建設	岩田地崎建設(株)	(株)大林組	(株)奥村組
鹿島建設(株)	北野建設(株)	(株)熊谷組	(株)鴻池組	五洋建設(株)
佐藤工業(株)	清水建設(株)	(株)銭高組	大成建設(株)	大日本土木(株)
大豊建設(株)	(株)竹中工務店	(株)竹中土木	TSUCHIYA(株)	鉄建建設(株)
東亜建設工業(株)	東急建設(株)	東洋建設(株)	徳倉建設(株)	戸田建設(株)
飛鳥建設(株)	西松建設(株)	日特建設(株)	(株)フジタ	前田建設工業(株)
三井住友建設(株)	りんかい日産建設(株)	若築建設(株)	ワールド開発工業(株)	

<専門工事業者>

(株)IHI	(株)IHIインフラシステム	(株)きんでん	(株)クボタ工建	(株)関電工
(株)佐藤企業	JFEエンジニアリング(株)	(株)大気社	大成温調(株)	高砂熱学工業(株)
(株)NIPPO		(株)日立製作所インフラシステム社		日立造船(株)
(株)ピーエス三菱	(株)不動テトラ	(株)横河ブリッジホールディングス		

3

海外支部 24支部

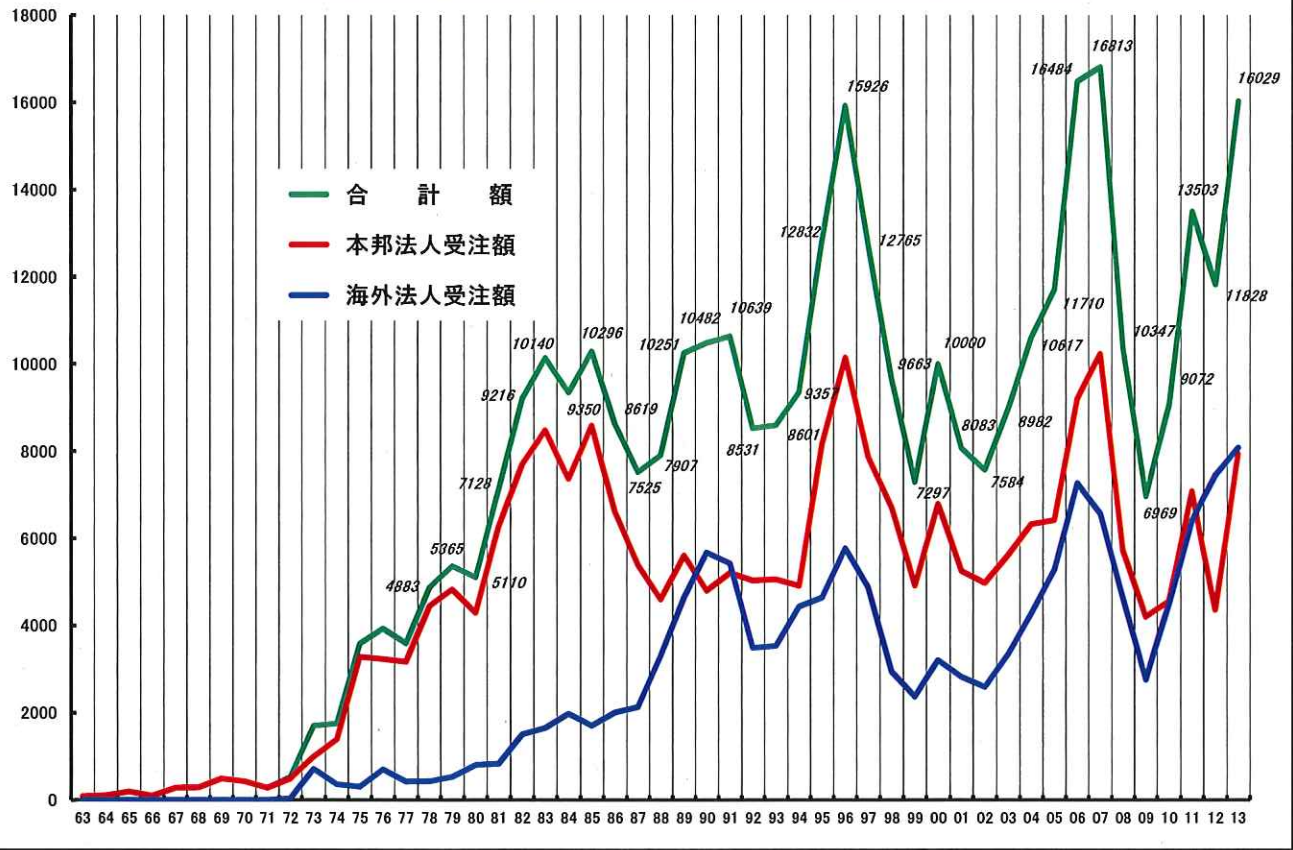
(2014年1月現在)

◆ ソウル支部 (1社)	◆ 北京支部 (3社)
◆ 台北支部 (16社)	◆ 上海支部 (11社)
◆ バンコク支部 (24社)	◆ 香港支部 (10社)
◆ シンガポール支部 (20社)	◆ ベトナム支部 (25社)
◆ ブルネイ支部 (1社)	◆ クアラルンプール支部 (17社)
◆ インド支部 (9社)	◆ マニラ支部 (18社)
◆ トルコ支部 (2社)	◆ ジャカルタ支部 (22社)
◆ ナイロビ支部 (3社)	◆ カイロ支部 (5社)
◆ メキシコ支部 (3社)	◆ ドバイ支部 (9社)
◆ サンパウロ支部 (2社)	◆ ロンドン支部 (4社)
◆ コロンボ支部 (7社)	◆ デュッセルドルフ支部 (2社)
◆ ミャンマー支部 (16社)	◆ ロスアンゼルス支部 (6社)

4

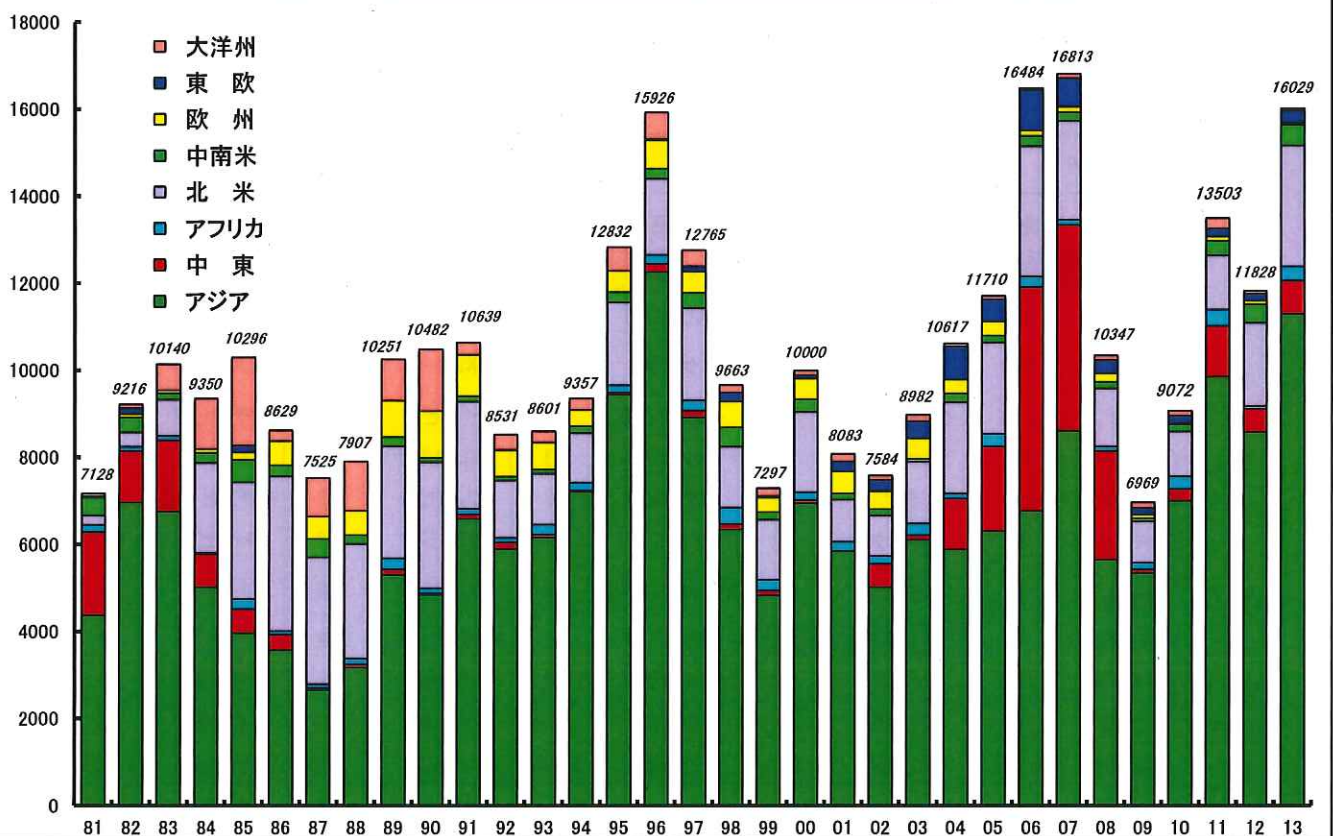
海外建設受注実績の推移(1963年度～2013年度)

(単位:億円)

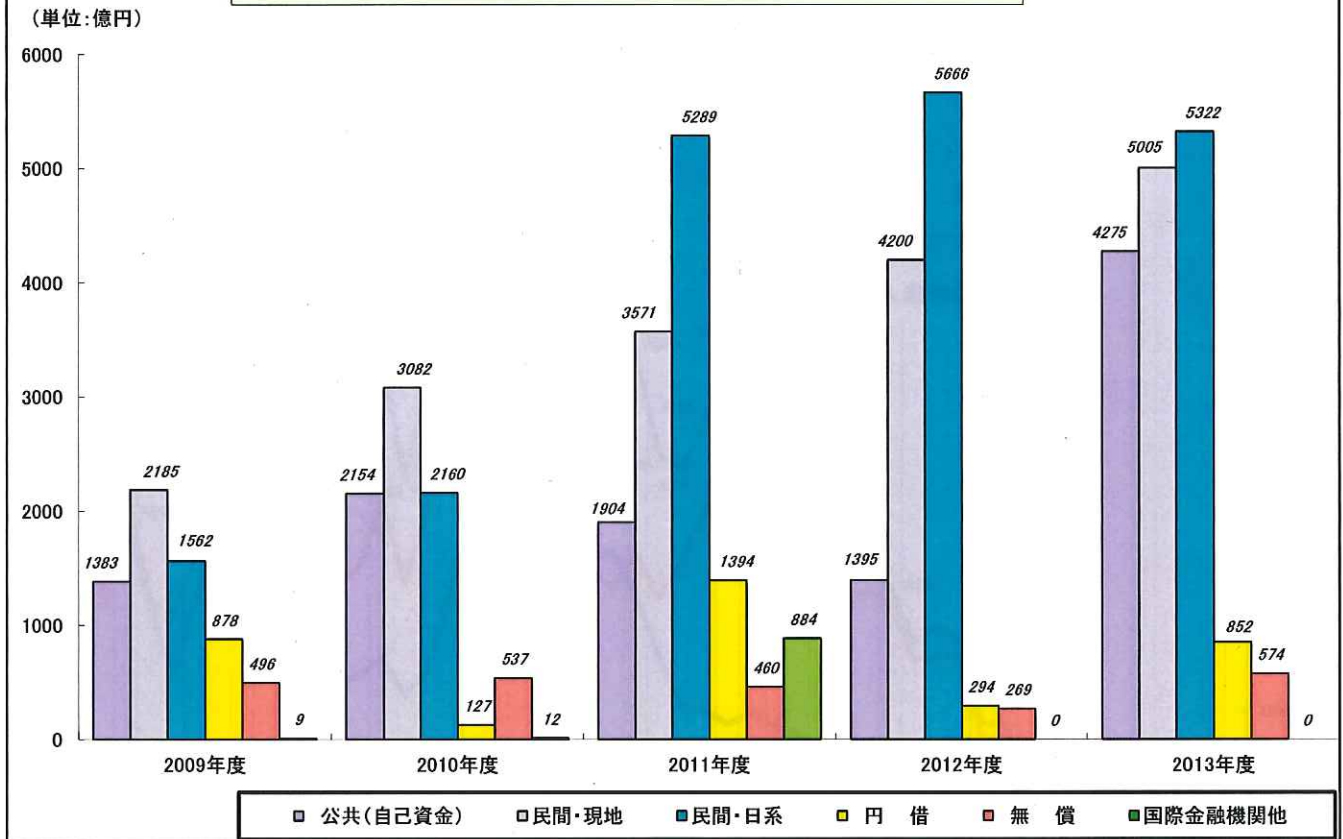


海外建設受注実績の地域別推移(1981年度～2013年度)

(単位:億円)



最近5年間の海外受注の資金源・発注者別推移



7

海外建設受注実績 無償・円借上位10ヶ国 (2009年度～2013年度) (単位: 億円)

<無償・円借>

順位	2009		2010		2011		2012		2013	
	国名	金額	国名	金額	国名	金額	国名	金額	国名	金額
1	ベトナム	294	ガーナ	83	ベトナム	573	ベトナム	190	インドネシア	461
2	マレーシア	226	カンボジア	79	スリランカ	316	タイ	64	ベトナム	275
3	タイ	119	コンゴ(民主共和国)	69	ケニア	236	ネパール	51	南スーダン	128
4	フィリピン	114	インドネシア	55	インドネシア	192	ザンビア	26	エチオピア	73
5	インドネシア	66	タンザニア	46	バングラデシュ	83	パレスチナ	24	ウガンダ	67
6	カンボジア	46	タイ	40	エチオピア	50	フィリピン	23	モザンビーク	61
7	タジキスタン	44	パキスタン	40	グルジア	41	グルジア	22	フィリピン	57
8	パプアニューギニア	42	フィリピン	24	アフガニスタン	41	カンボジア	19	リベリア	51
9	パキスタン	41	ベトナム	23	カンボジア	35	アフガニスタン	16	タイ	38
10	ネパール	37	ケニア	22	ニカラグア	32	ラオス	15	ラオス	31
11以下	23カ国	347	21カ国	182	24カ国	256	16カ国	111	17カ国	185
計	33カ国	1,374	31カ国	664	34カ国	1,854	26カ国	563	27カ国	1,427

8

ベトナムの法規範について

- ・いわゆる大陸法系の国 Civil Law
- ・成文法である憲法を頂点に、法律 Law、議決 Resolution、命令 Order、政令 Decree・決定 Decision、省令・規則（通達） Circular等の成文があり、この順に優先順位をなしている。
- ・しかし、実際には、立法作業過程で日本の内閣法制局審査のように厳密な法整合性がとられるわけではなく、例えば、法律が施行された後に重複が露顕したり、政令レベルで規定された事実上の規制が積み重なって上位法令の修正につながることもある。
- ・また、法律や政令の改正が毎年のように繰り返されるとともに、オムニバス形式の改正法（例、2009年法38号）や複数上位法を受ける政令もあり（しかも暦年番号制）、法体系の全体像を理解しにくく、実務上での混乱が生じている（by TMI総合法律事務所・小幡弁護士）。
- ・近代法制への流れ
1986年のドイモイ（刷新）政策以降、市場経済システムへの移行を目指し、現行憲法は1992年に、民法は1994年に制定された。日本(JICA)は、1994年以降、法制度整備支援を開始し、いわゆる基本6法、特に民事法面（民法改正、民事訴訟法等）で大きな成果をあげてきたといわれる。→現在のJICAベトナム法制度整備支援ユニットは第6世代？
- ・ソフトインフラ輸出支援の動きの中で、基本6法分野のみならず、ベトナムの「建設・土地不動産分野」の国内法整備や建設契約管理等を支援するため、平成25年6月に、国土交通省MLITとベトナム建設省MOCとの間において、包括的な協力を行う旨の政府間覚書が締結された（MLIT増田国交審・越MOCカイン副大臣）。

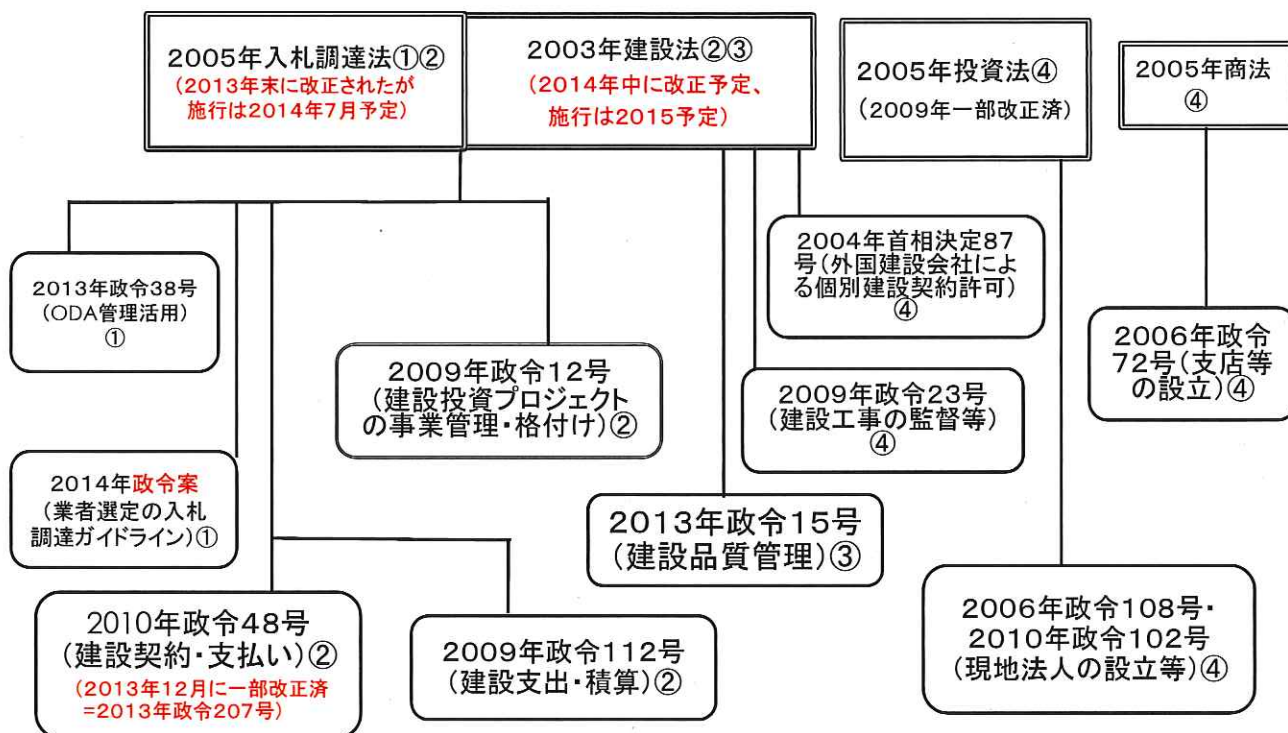
9

ベトナムの「建設・土地不動産」法制分野におけるこれまでの対応

- ベトナム政府において、建設・土地不動産分野に関係する中央省庁とは、
 - ・建設省MOC各部局（建設法、不動産事業法、住宅法等を所管）
 - ・計画投資省MPI公共調達庁PPA（入札調達法を所管）
 - ・天然環境資源省MONRE（土地法を所管）この他、道路等の事業実施を担う交通運輸省等あり
 - ・地方レベルでは、地方省・直轄市の人民委員会の権限が強い（各種公共事業の実施や土地収用起業者として）
- ・これまでの建設分野での制度支援：JICAによる「ベトナム建設工事の品質管理能力向上プロジェクト」＝越建設省へ専門家を派遣（MLIT出向者）2010-2013 など
- ・これまでの土地・不動産分野の政策支援：
2001-2002年に、越建設省住宅不動産局へJICA専門家（旧建設省出向者）が派遣されたのみ。
他方で、最近では韓国からの専門家派遣や支援が目立つ、とのこと。
- なお、同建設分野では、法執行上・運用上や契約上のトラブルも多く、課題解決に向けて努力中
 - ・例：土地買収・収用の遅れ、地下埋設物の不十分な調査、各省庁で適用法令の解釈運用がまちまち、契約交渉期間の長期化、過度の書類提出の指示、理由なき支払遅延、工期変更や追加費用支出を認めない（事業管理ユニットPMUが認めても国家監査Auditが許さない等）
 - ・2009年頃：ODA現地コンサルテーション会合（ホーチミン東西道路案件等）を開始（3回程度）
在越日本大使館、MLIT、JICA、海外建設協会等 vs 先方実施中央省庁・人民委員会
 - ・ODA円借款を供与するに際して契約文書の規範化（JICAの努力）
国際標準約款たるFIDIC・MDB2010版を導入したJICA/ODA調達ガイドライン使用の「義務化」
紛争裁定委員会DAB(ADRの一種)の「常設」設置化をうたう条項の導入奨励
 - ・2013年7月～：日越共同イニシアティブ・フェーズ5（議長：越MPI大臣及び駐越日本国大使）の分科会Working Team11-2において、議題として建設工事契約管理を取り上げ、関係制度改善への相互議論を深めることとなった。
- 上記の実務上の解決努力（川下段階）とともに、川上段階での法令の改正整備支援に関与することで、日系企業の海外展開にとってプラスになることを期待。

10

ベトナム「建設業分野」における関連法令の構造 (2014年3月現在)



(注1) 上記の丸囲み番号は、以下の①入札制度、②建設契約管理、③建設品質管理、④建設業制度、に関連した法令であることを意味する。
 (注2) 以下、本文では、「施行中」の法令を中心に記述。
 (注3) 上記枝図は、調査ヒヤリングをもとに海建協が作成した(Decree=政令と訳した)。

ベトナム「建設業分野」における法制度整備支援の可能性について(概要)

①入札制度

- 既に、国交省からの働きかけにより、改正入札調達法において「総合評価方式」が導入された。今後は、JICAや日系ゼネコンの意見等も聞きながら円滑な運用を図ることが必要(政令通達整備支援や関連セミナー開催等)。
- 国交省からの働きかけにより、入札調達法・建設法における入札関連条文の重複について、前者へ一本化することで対応した。
- 施行能力評価の透明性確保、国内業者優遇措置の是正、電子入札システムへの対応について日本の立場を引き続き訴えていくことが必要。

②建設契約管理

- 2014年以内に建設法改正が予定され、その下で、市場経済に見合った契約管理(2010年政令48号)及び積算管理・労務単価設定(2009年政令112号)の推進を図る必要がある、JICAの技プロ採択やワークショップ開催等を通じて、日本側の知見を伝えることが必要。→ 2014年度・JICA技プロ採択?
- 「ベトナム建設法令と円借款協定・JICA調達ガイドラインの優越関係」に関し後者が国際協定に密接関連するものとして前者に優先すること、またODA契約上の未払いやトラブルが実務上絶えないことに関しその改善を促すことについて、日越共同イニシアティブの場等を通じて絶えずベトナム側に働きかけていくことが必要。→ 絶えず先方立案担当者や現地弁護士とのネットワークを築き、突然の改正(改悪?)に備え、いつでも意見・反論を言えるようにしておくことが大切(例、2013年政令207号:前渡金の物価上昇変更認めず)

(参考) 問題が生じた際に関連する契約条項が現地法令に違反し無効であると施主側から主張されたり、合意した紛争解決手続きが尊重されないことも多い。中立的なエンジニアの役割も極めて限定的だ(by西村あさひ法律事務所・小口弁護士)。

③建設品質管理

- 2013年に新たに制定された政令15号の下で、建設工事の品質管理が更に推進されるよう、JICAの技プロ採択やワークショップ開催等を通じて日本側の知見を伝えることが必要。→ 2014年度・JICA技プロ採択?

④建設業制度

- 外国建設会社は建設工事契約ごとに許可が必要だが、良質な地場業者確保のため(JV又は下請けとして)、日本流の建設業者の登録制度・評価制度が導入できないか上記技プロ採択を含め検討が必要。

ベトナムの「土地不動産」分野の法制の概要

① 2003年土地法

- 土地法制は憲法と密接に関係、民法よりも上位といわれる
- 土地は「全ての人民のもの」であり私人による土地所有は認められていない（土地法5条）。
但し、土地使用権LUR(Land Use Right)という制度あり。なお住宅・非住宅の建物の所有権は別個あり。
- 国は、次の場合、土地を収用（回収）することができる（法38条）。
 - ・国が、国防、警備、国益、公益及び経済開発のため必要と認める場合
 - ・土地が未使用であったり非効率的な使用がされている場合 など
- 土地収用（回収）にともなう補償・撤去・移転問題は大きな課題：補償価格が市場価格に比べて低いことや移転補償の不十分さから農民達の反発が高まっている →2013年土地法改正（2013年11月成立・2014年7月施行予定）
- 各人民委員会People's Committeeが土地法の規定により、地方の土地所有権の代表者として、土地の国家的管理権を実現（法7条）。
- 土地使用権証書（通称レッドブック）、住宅所有権証書（通称ピンクブック）の一元化を目指す
- 2007年から不動産登記制度が施行されたが、未だ不十分か。

② 鑑定評価・地価公示

- 国による土地価格の設定（法56条）：市場における正常価格、近傍類地比準等、地目ごとの価格フレームワーク設定
- 地方省・市人民委員会による土地価格の公示（毎年1月1日に公示）（法56条3・4項）
- 国際評価基準IVS (International Valuation Standards)に準拠したベトナム鑑定基準VVS (Vietnamese Valuation Standards)あり（注）土地評価は2004年から実施。都市の土地、農村土地、農地、林地を対象としており、毎年各地方は中央政府へ詳細な地価情報を提供しているが、実際の公示地価は市場価格の3～6割と言われている。

③ 不動産業制度について

- 土地の取引は、不動産「市場（取引所）」で取り扱うことができる（土地法61条）。
 - 不動産業者に関する制度（2006年不動産事業法）
 - ・不動産仲介サービスなど：資本要件、不動産仲介証明書の取得（研修を受ける必要あり）
（注）しかし現状では、不動産取引の大半は個人間で行われ、仲介する業者も無資格の業者が多数存在しているといわれる。
 - 不動産仲介報酬（法46条）と不動産仲介手数料（法47条）
 - 住宅所有について（2005年住宅法）
 - ・ベトナム国民は、土地の譲渡や賃貸等を通じて、住宅を持つ権利を有する。また合法的に住宅を建設した場合にはその住宅の所有権を有するものとする（住宅法4条）。
 - ・外国人による住宅所有については、一定の経営者等による共同住宅＝コンドミニウム所有に限り認められる（住宅法2005年第6章、2009年決議51号）。
- なお、外国人・企業は、住宅のサブリースはできない。→前掲の日越共同イニシアティブでも取り上げられ、次期改正法で対応予定か

(参考) ベトナム土地法2003年と日本の土地法制との対応表

ベトナム土地法2003年	日本の土地関係法
第1章 総則（1条～15条）	土地基本法
第2章 土地に関する国家の権利と国家管理（16条～65条）	
第1節 土地境界書類及び土地関連地図の編集及び管理（16条～20条）	国土調査法 不動産登記法
第2節 土地利用計画（21条～30条）	国土利用計画法、都市計画法、農地法
第3節 土地割当て・貸借及び土地使用目的の変更（31条～37条）	自作農創設特別措置法
第4節 土地の収用（回収）（38条～45条）	土地収用法、公共用地の取得に伴う損失基準要綱 公共用地の取得に関する特別措置法
第5節 土地所有権の登録、土地台帳の編集・管理、土地所有権承認証明書の交付 土地統計・土地目録（46条～53条）	不動産登記法 司法書士法
第6節 土地に関する財政と土地価格（54条～60条）	所得税法、法人税法、相続税法、地方税法 地価公示法、不動産の鑑定評価に関する法律
第7節 不動産市場における土地所有権（61条～63条）	宅地建物取引業法
第8節 土地管理機関の組織（64条・65条）	国家行政組織法、国土交通省設置法、地方自治法
第3章 各種の土地所有権（66条～104条）	
第1節 土地使用の期限（66条～69条）	
第2節 農業用地（70条～82条）	農地法
第3節 非農業用地（83条～102条）	
第4節 未使用地（103条・104条）	
第4章 土地使用者の権利と義務（105条～121条）	
第1節 土地使用者の権利義務に関する総則（105条～108条）	民法、借地借家法
第2節 土地を使用する組織の権利と義務（109条～112条）	民法、借地借家法
第3節 土地を使用する世帯、個人及び地域コミュニティの権利と義務(113～117条)	民法、借地借家法、宗教法人法、地方自治法
第4節 土地を使用する海外ベトナム人、外国組織・個人の権利と義務(118～121条)	外国人土地法
第5章 土地の管理及び使用についての行政手続（122条～131条）	
第6章 土地監査、土地に関する紛争・不服・告訴の解決（132条～144条）	
第1節 土地に関する監査（132条～134条）	土地家屋調査士法
第2節 土地に関する紛争・不服・告訴の解決（135条～139条）	民事訴訟法、行政不服審査法、行政事件訴訟法、地方自治法
第3節 違反の取扱い（140条～144条）	
第7章 施行に関する規定（145条・146条）	

ベトナム「土地不動産分野」における関連法令及び法制度整備支援の可能性（概要）

①土地収用（土地回収）

- ・関連法令：2003年土地法第2章第4節（38条～45条）
- ・2013年に改正された土地法（未施行）が2014年7月に施行予定であり、同時に関連する政令通達を整備する予定と聞く。土地収用の遅れは日系ゼネコンによる建設工事の円滑な進捗を妨げている大きな問題であり、日本の土地政策全般（土地収用・土地補償、鑑定評価、地価公示、過去の地価対策、土地税制等）について、日本の関連組織（**不動産鑑定士協会連合会等**）と連携しつつ、日本の現行システムから過去の経験・知見まで、幅広くベトナム政府実務担当者へ知ってもらうためのセミナー開催等の方策を検討することが必要。

②鑑定評価・地価公示

- ・関連法令：2003年土地法第2章第6節（54条～60条）
- ・法整備支援の可能性については上記と同じ。

③不動産業制度

- ・関連法令：2003年土地法第2章第7節（61条～63条）、2007年不動産事業法、2005年住宅法、2009年決議51号
- ・近代的な不動産市場に対応し不動産ビジネスの構築を目指すため、上記不動産事業法や住宅法の改正作業に着手しており、2014年内の法案成立・2015年内の施行を目指している、とのこと。国交省等からの働きかけもあり、**①日本の宅建主任者制度や手付保証金制度を参考として類似制度の導入を検討中、②外国人・企業による住宅や商業施設のサブリースを認める方向で検討中**、とのこと。同時並行して、関係政令や通達を整備される予定と聞く。
- ・最近において、日系ゼネコン・鉄道会社・商社等も、ベトナムでの不動産開発・都市開発に興味を有しているところであり、日本の不動産開発や住宅政策一般（住宅金融支援機構制度を含め）について、日本の現行システムから過去の経験・知見まで、幅広くベトナム政府実務担当者へ知ってもらうためのセミナー開催等の方策を検討することが必要。

15

その他（都市開発や他国による事情について）

①都市開発について

- 日系資本が都市開発を行う場合でも、土地使用权LURを取得し当該土地の上に住宅、ビル、インフラ等を整備していくことが原則となる（西村あさひ法律事務所・斉藤創弁護士）。
- ベトナムでは外資規制が依然として多く存在し、本邦企業がベトナムで不動産事業を行う場合、各事業毎の外資規制（出資可能か、51%以上の出資可能か等）につきベトナム政府のWTOコミットメント等を踏まえ調査する必要あり。特に、小売り業については、外国企業に対するサブリース規制が存し、例えば商業ビルを丸ごと一棟借り上げて、それを各テナントにサブリースすることは現在認められておらず、日越共同インシアティブの場での協議が続いている。→**緩和の方向か**
- 外国人投資家がベトナムに投資し現地法人を設立するためには投資許可証investment certificateが必要であり、都市開発プロジェクトにおいても同様（許可は原則50年で、70年まで延長可能）。
- 都市開発の観点からは、日本法人にとって、信頼できる現地JVパートナーを選任することが重要である一方、関連法制としては、都市開発法、不動産ビジネス法、住宅法等が掲げられる。
- 都市開発の具体例として、東急電鉄は、2013年4月に、ベトナムのBECAMEX社と組んで合弁会社を立ち上げ（東急電鉄65%出資）、ビンズン省による住宅都市開発をスタートさせた（約100ha?）。

②韓国による事情について

- ・韓国企業は、台湾・マレーシア・インドネシア企業等に続いて、2000年代後半からベトナムの住宅・都市不動産開発を手掛けている（例、ハノイ市内：大宇建設・ポスコ建設、ホーチミン市内：GS建設）。
- ・2008年のベトナム経済のバブル崩壊により大きな痛手を被ったものの、依然としてハノイの好立地な場所をおさえている（土地使用权LURを設定）らしい。
- ・なお、韓国政府や韓国鑑定評価協会(KAPA)は、天然環境資源省MONREや建設省MOCへ専門家を送り出し、不動産投資開発分野における国際協力関係を着々と構築。

16