

ベトナムに独特な取引慣習について～不動産取引を中心に～

岡山県ベトナムビジネスサポートデスク
グエン・ティ・タン・ニャン

世界的に経済統合が進んでいく中で、ベトナムの取引慣習の一部が排除され、国際的な取引慣習に取って代わられています。ベトナムの取引慣習の多くは今までどおり維持され、独特なものとなっています。このレポートにおいては、現在ベトナムで注目を浴びている不動産譲渡・賃貸を中心に特徴的な取引慣習をご紹介します。

<ベトナムにおける取引慣習>

国際商業取引に参加する際、ベトナムの取引慣習の一部は世界貿易機関の協定、地域貿易協定、国際商慣習などといったルールによって調整されますが、ベトナムの取引慣習は商業法及びその関連文書に取り込まれており、実際の取引に多様な形で現れています。ベトナムの典型的な取引慣習には下記の4つがあります。

－ 口頭での契約

口頭での契約は依然として多く、特に廉価な取引に多く見られます。

－ 各当事者の協議による契約書での取引

これは一般的ですが、契約の遵守性はあまり重視されていない状態です。各取引に利用する契約は所定の雛形が存在せず、両当事者は自らで契約書を作成し、その取引の種類によってそれぞれの権限ある機関へ承認申請を行います。また契約書を作成する際、弁護士を利用することはほとんどありません。

－ 取引市場での仮想取引

これは投機などによく利用され、特に証券や不動産の新興市場では盛んに行われています。仮想取引や投機取引は不正な情報や市場の予想外の変更をもたらし、公正な取引を行う他者に悪影響を及ぼします。

－ 仲介者やコンサルティング事務所による取引

最近よく使われるようになった取引形態です。

<不動産取引の商習慣>

近年、契約書を軽視した、信用に基づく取引慣習は徐々に警戒され、慎重に取引をする傾向になってきました。以下、例として不動産に関する取引をご紹介します。

日本や米国といった国々と異なり、ベトナムでは土地は国民の財産であり、政府が国民の代表として土地を管理しています。政府は人民に土地使用权を引き渡すとともに、権限及び義務を定めます。そのため、ベトナムでの不動産取引は販売ではなく、土地使用权譲渡です。土地使用权譲渡の取引には以下の形式があります。

1. 取引場での取引

この取引は不動産の事業者に対して適用されます。このような企業は譲渡・賃貸の対象となる不動産に関するすべての情報を公開してから、不動産の譲渡・賃貸を不動産取引場で行います。しかし、簡便ではあるものの整合性に欠ける様々な取引慣習が存在しているため、不動産取引場は活発に活動していない状況にあります。

2. 両当事者による協議での取引

この取引は個人、組織（事業者ではない）の不動産譲渡・賃貸取適用され、売主と買主は双方の協議に基づき、契約書を作成し締結します。その後、地方の管轄機関の承認を受ければ、取引が完了します。この形態の取引では、複数の取引者が仮想取引や投機取引を行って市場を独占しており、不動産の市場価格が過度に高騰する中、利益を得ています。

3. 仲介による取引

上記2.のように独占された市場において、買主が売主を、売主が買主を見つけることは容易ではありません。そこで、安全かつ確実に取引できるように、買主も売主も仲介者に取引を委託することになります。現在、このような取引がベトナムで非常に脚光を浴びています。

4. オークション

オークションは土地使用权譲渡取引に適用されます。その際、開始価格は不動産法により確定されます。しかしながら、オークションはまだあまり普及していません。

<不動産譲渡税>

不動産譲渡税は売主に課税されます。税率は、原価を確定できない場合は譲渡価格の25%、原価を確定できる場合は譲渡価格の2%となっています。

【まとめ】

以上のような取引慣習はベトナム人の慣習及び考え方により形成されており、不動産の分野だけでなく、ベトナムで行われているすべての取引を通じて日々多様に現れてい

ます。最新の統計データによると、投機取引の比率は不動産及び証券市場で 80～90%を占めており、実際取引に参加しない限り、市場の動向を十分に把握するのは困難かと思われま