

**土地使用権・土地付着財産抵当登記に関する内容を案内する通達  
(07/2019/TT-BTP)**

目次

第 I 章 総則	2
第 1 条 規律範囲	2
第 2 条 適用対象	2
第 3 条 用語解釈	2
第 4 条 土地使用権・土地付着財産へ抵当登記をする場合	4
第 5 条 土地使用権・土地付着財産抵当登記の原則	4
第 6 条 請求書における署名、印章	5
第 7 条 抵当登記請求者が登記費用の納入不要対象者となる場合の情報の突合	6
第 8 条 オンライン登記の実施	6
第 9 条 土地使用権・土地付着財産抵当登記関連機関の責任	6
第 10 条 土地使用権・土地付着財産による抵当登記活動に係る統計報告制度	6
第 II 章 土地使用権・土地付着財産抵当の登記拒否、抵当登記、変更登記、移転登記、抹消登記、登記書類保管、抵当登記様式	7
第 11 条 登記書類の情報が、土地登記事務所の保管情報に合致しない場合；権限を有する機関・個人の土地使用権・土地付着財産抵当登記の停止・一時停止請求がある場合、これらの場合の登記の拒否	7
第 12 条 土地使用権・土地付着財産が夫婦・家族世帯・土地使用個人団体の共有財産、私企業の財産である場合；抵当契約における抵当財産の情報が土地使用権・土地付着財産及びその他の財産を含む場合の抵当登記	7
第 13 条 抵当設定者、抵当財産に関する情報に変更があった場合における抵当登記	8
第 14 条 将来形成土地付着財産の抵当登記	9
第 15 条 非住宅の土地付着財産が形成されたが、証明書において当該形成済み財産の所有権証明がなされていない場合における抵当登記	9
第 16 条 登記済み抵当内容の変更登記	9
第 17 条 形成済みでありかつ所有権が承認された将来形成土地付着財産の場合の抵当登記の記載内容	10
第 18 条 住宅売買契約から発生する財産権の抵当登記の移転	10
第 19 条 議定第 102/2017/ND/CP 号第 21 条 1 項の規定に基づく抵当抹消登記	11
第 20 条 登記書類の保管	11
第 21 条 土地使用権・土地付着財産の抵当登記の様式	13
第 III 章 施行条項	14
第 22 条 施行効力	14
第 23 条 引き継ぎ条項	14
第 24 条 施行責任	14

**土地使用権・土地付着財産抵当登記に関する内容を案内する通達**

2015年11月24日付民法、  
2013年11月29日付土地法、  
2014年11月25日付住宅法、  
担保措置登記に関する政府の2017年9月01日付議定第102/2017/NĐ-CP号<sup>1</sup>、  
司法省の機能・任務・権限及び機構組織を規定する政府の2017年8月16日付議定第96/2017/NĐ-CP号に基づき、  
国家担保取引登録局の局長の提議に従い、  
司法省大臣は、土地使用権・土地付着財産による抵当設定の登記に関する内容を案内する通達を制定する。

**第I章 総則****第1条 規律範囲**

本通達は、土地使用権・土地付着財産抵当の登記、登記拒否、登記の様式見本についての規定を案内する。

**第2条 適用対象**

1. 土地使用権・土地付着財産抵当登記を請求する個人<sup>2</sup>、法人。
2. 土地法、民法の規定に基づき土地使用権・土地付着財産抵当登記を請求する土地使用者である世帯。
3. 天然資源環境局の管轄にある土地登記事務所の支店、及び土地登記事務所（以下、「土地登記事務所」と総称する。）
4. 民事判決執行法、破産法又は関連するその他の法律<sup>3</sup>の規定に基づく土地使用権・土地付着財産への抵当登記を請求する、又は関連する権利・義務を有するその他の主体。

**第3条 用語解釈**

この通達において、以下の各用語は次のように理解される。

<sup>1</sup> 本議定の訳については「JICA ベトナム六法」で検索の上、「担保措置登記に関する102号政府議定（83号議定改訂）（PDF/559KB）」を参照のこと。本通達の訳出にあたって、訳語の統一の簡単から、同議定の日本語訳にできるだけならうよう努めた。

<sup>2</sup> 「請求する」と訳出したベトナム語は「yêu cầu」である。頼む、要求する、といった意味である。以下、ベトナム語訳については、「詳解ベトナム語辞典（川本邦衛、(株)大修館書店、2011年8月30日）」を適宜参照している。

<sup>3</sup> 「法律」と訳出したベトナム語は「luật」である。他方、以下「法令」と訳出しているベトナム語は「pháp luật」である。

1. 土地付着財産は、住宅、住宅建設投資プロジェクトに属する建設工事；住宅法の規定に基づく個別住宅<sup>4</sup>、投資・不動産事業に関する法令及びその他の関連する法令の規定に基づくその他の建設工事；多年生樹木、植林された生産林からなる；
2. 将来形成土地付着財産は、以下からなる。
  - a) 建築投資の過程にあり、使用に供するための完了検査が未了の住宅・建設工事；住宅・住宅建設投資プロジェクトに属する建設工事、住宅法の規定に基づく個別住宅；投資・不動産事業に関する法令及びその他の関連する法令の規定に基づくその他の建設工事；
  - b) 未形成又は形成済み多年生樹木・植林であるが、抵当設定者が抵当契約を確定した時以後、所有権を確立した生産林
3. 住宅売買契約から発生する財産権の抵当登記移転<sup>5</sup>とは、移転を請求する時点で、各当事者は当該「財産権」抵当を抹消登記しないが、住宅売買契約から発生する「財産権」抵当登記から、①「将来形成住宅」抵当登記への移転を請求した場合、又は②「住宅」抵当登記への変更を請求した場合に、土地登記事務所が抵当登記を確認することである<sup>6</sup>。
4. 将来形成土地付着財産抵当とは、土地登記事務所が、将来形成土地付着財産抵当についての情報を、地政簿又は将来形成土地付着財産抵当登記簿に記録<sup>7</sup>することである。
5. 担保措置に関する政府の2017年9月1日付の議定第102/2017/ND-CP号（以下「議定第102/2017/ND-CP号」）及び本通達の規定に基づく、抵当登記書類中の土地使用権、住宅及び土地に付着するその他の財産所有権証明書は、2013年土地法の規定に基づき交付<sup>8</sup>された土地使用権、住宅及び土地に付着するその他の財産の所有権証明書、及び2013年土地法97条2項の規定に基づく各種証明書（以下、「証明書」と言う。）からなる；
6. 議定第102/2017/ND-CP及び本通達の規定に基づく登記請求書<sup>9</sup>は次のものからなる。： 抵当登記請求書；誤り<sup>10</sup>の変更・修正登記請求書；抵当財産処分に係る通知文書の登記請求書；登記抹消請求書；抵当登記移転請求書（以下、「請求書」と言う。）。
7. 個人の抵当設定者に係る情報は次のものからなる。： 氏名、住所、人民証明書番号、国民カード番号、又はパスポート番号、又はベトナム人民軍隊兵士法、専門の軍隊・国防労働者及び役員法の規定に基づき交付を受けた証明書番号、又はその他の法的資格確定書類の番号；土地法の規定に基づき証明書に記載されなければならない個人のその他の情報。
8. 法人の抵当設定者に係る情報は次のものからなる。： 名称、本社住所、事業登録証明書（もしあれば）、及び土地法の規定に基づき証明書に記載されなければならない法人のその他の情報。
9. 議定第102/2017/ND-CP及び本通達の規定に基づく抵当契約は、土地使用権・土地付着財産抵当に係る個別契約、又は土地使用権・土地付着財産抵当に関する合意条項を有するその他の契約で足りる<sup>11</sup>。

<sup>4</sup> 2014年住宅法3条2項「個別住宅」

<sup>5</sup> 「移転」と訳出したベトナム語は「chuyển tiếp」である。引き継ぐ、といった意味合いである。

<sup>6</sup> ①②という数文字、及び「」は、監修者が理解の便宜上付したものであり、原文には存在しない。

<sup>7</sup> 「記録」と訳出したベトナム語は「ghi nhận」である。

<sup>8</sup> 「交付」と訳出したベトナム語は「cấp」である。

<sup>9</sup> 「請求書」と訳出したベトナム語は「Phiếu yêu cầu」である。

<sup>10</sup> 「誤り」と訳出したベトナム語は「sai sót」である。

<sup>11</sup> 「足りる」と訳出したベトナム語は「có thể」である。

10. 議定第 102/2017/ND-CP 及び本通達の規定に基づく抵当契約を修正・補充する契約は、土地  
使用権・土地付着財産抵当契約を修正・補充する個別契約、又は土地使用権・土地付着  
財産抵当契約を修正・補充する合意条項を有するその他の文書で足りる。

#### 第 4 条 土地使用権・土地付着財産へ抵当登記をする場合

1. 土地使用権・土地付着財産へ抵当登記をする場合は、以下からなる。
  - a) 土地使用権抵当登記
  - b) 土地付着財産抵当登記
  - c) 土地使用権及び土地付着財産の抵当登記
  - d) 将来形成土地付着財産抵当登記
  - d) 土地使用権及び将来形成土地付着財産の抵当登記
  - e) 住宅建設投資プロジェクト、非住宅建設工事建設投資プロジェクト、法令に基づく  
その他の建設投資プロジェクトの登記
  - g) 登録済み抵当内容の変更登記
  - h) 抵当登記した場合の抵当財産処分に係る通知文書の登記
  - i) 抵当抹消登記
2. 本条 1 項 e 号の規定による抵当登記の場合、土地使用権、住宅・建設工事である将来形  
成土地付着財産への抵当登記と同様に行う。
3. 本条 1 項の規定による抵当登記は、抵当設定者の民事義務の履行担保、他人の民事義務  
の履行担保、又は抵当設定者及び他人の民事義務の履行担保、これらを抵当する場合に行  
われる。

#### 第 5 条 土地使用権・土地付着財産抵当登記の原則

1. 土地登記事務所は、議定 102/2017/ND-CP 号第 8 条 1 項の規定に基づき、登記を請求した  
者に対し、本通達第 4 条の規定に基づく抵当登記を行い、かつ抵当設定者が土地使用権を  
有し土地付着財産の所有者である場合にのみ、土地使用権・土地付着財産への抵当登記を  
行う。抵当契約の当事者は次の合意内容、①担保財産の価値、被担保義務、本通達第 4 条  
3 項の規定及び民法関連規定に基づく抵当設定者又は他人の民事義務の履行確保に関する  
合意；②土地使用権・土地付着財産ではないその他担保財産に関する合意；③当事者が法  
令の規定により合意可能なその他の内容について、それぞれ自己責任を負う<sup>12</sup>。
2. 住宅売買契約から発生する財産権抵当を登記した場合、同時に当該将来形成住宅抵当を  
登記してはいけない；将来形成住宅抵当を登記した場合、同時に住宅売買契約から発生す  
る財産権抵当を登記してはいけない。
3. 投資主が、住宅建設投資プロジェクト、又は将来形成住宅に抵当及び抵当登記をした場  
合、プロジェクトの住宅を売却する前に、（売却により）<sup>13</sup>抵当財産が減少するため、登  
記済み抵当内容の変更登記手続を行わなければならない。但し、投資主、買主及び抵当受  
領者に他の合意がある場合は除く。  
投資主が、非住宅建設投資プロジェクト、その他の建設プロジェクト、又は法令に基づ  
く上記各プロジェクトにおける将来形成建設工事に抵当及び抵当登記をする場合、プロジ

<sup>12</sup> ①②という数文字は、監修者が理解の便宜上付したものであり、原文には存在しない。

<sup>13</sup> ( ) 内の文言は監修者が理解の便宜上補足した。

ェクトにおける建設工事を売却する前に、（売却により）<sup>14</sup> 抵当財産が減少するため、投資主は、登記済みの抵当内容の変更登記手続きを行わなければならない。

4. 土地登記事務所は、請求書に記載された基礎情報について、登記内容を記録する原則に基づき、将来形成土地付着財産抵当登記を行う。登記請求者は、登記書類における各資料・文書及び記載された情報の合法性・正確性について、法令上の責任を負わなければならない。

## 第6条 請求書における署名、印章

1. 請求書には、本条の2項、3項、4項、5項及び6項に規定される各場合を除き、権限を有する者の署名、抵当契約情報に合致する抵当設定者及び抵当受領者、又は抵当設定者及び抵当受領者が代表者を有する場合の合法的代表者の印章（もしあれば）がなければならない。
2. 抵当契約、抵当契約の修正・補充契約書が公証又は確証された場合、請求書には、権限を有する者の署名、抵当設定者、抵当受領者又は抵当設定者・抵当受領者の合法的代表者の印章（もしあれば）のみを必要とする。
3. 議定第 102/2017/NĐ-CP 号の 18 条 1 項の規定に基づき、抵当受領者の登記済みの内容変更登記を請求する場合、法令の規定に基づく法人再編、債務取引又は請求権の譲渡、その他の民事義務の譲渡による変更を含む場合、請求書には、権限を有する者の署名、新たな抵当受領者又は新たな抵当受領者の合法的代表者の印章（もしあれば）のみを必要とする。

抵当受領者に係る情報の誤りを訂正するために、抵当受領者に関する登記済みの内容変更登記を請求する；抵当財産を減少させる；抵当財産処分に係る通知文書の登記請求をする；抹消登記を請求する場合、請求書には、権限を有する者の署名、抵当受領者又は抵当受領者の合法的代表者の印章（もしあれば）のみを必要とする。

4. 抹消登記請求のみならず、抵当契約の整理（弁済終了）<sup>15</sup> 文書又は抵当受領者の抹消登記同意書又は抵当受領者の解放<sup>16</sup> 確認文書がある場合、請求書には、権限を有する者の署名、抵当設定者又は抵当設定者の合法的代表者の印章（もしあれば）のみを必要とする。
5. 破産状態に陥った企業の管財人、財産管理・整理企業（会社）が登記請求者である場合、請求書には、権限を有する者の署名、管財人、財産管理・整理企業（会社）の印章（もしあれば）のみを必要とする。
6. 議定第 102/2017/NĐ-CP 号の 21 条 1 項 i 号の規定に基づく抹消登記の場合、既に抵当財産の差押処分をした民事判決執行機関、民間執行吏事務所<sup>17</sup>、又は判決執行財産を購入した個人・法人が抹消登記請求する場合、請求書には、権限を有する者の署名、当該組織・個人、又は判決執行財産を購入する個人・法人の合法的代表者の印章（もしあれば）のみを必要とする。
7. 本条規定の各場合において、法令の規定に適合する法人の規約又は法人の権限を有する者の委任に基づき、法人の支店が、法人により、担保措置登記に関する法人業務を実施す

<sup>14</sup> 前掲注 13 参照。

<sup>15</sup> 「整理」と訳出したベトナム語は「*thanh lý*」である。財産を売却・廃棄して整理することを指す。

<sup>16</sup> 「解放」と訳出したベトナム語は「*giải*」である。解く、ばらばらにする、という意味がある。

<sup>17</sup> 「民間執行吏事務所」と訳出したベトナム語は「*Văn phòng thừa phát lại*」である。

る任務を委任された場合、権限を有する者の署名・印章（もしあれば）は、法人の権限を有する者の署名・印章（もしあれば）に代替する。

## 第7条 抵当登記請求者が登記費用の納入不要対象者となる場合の情報の突合<sup>18</sup>

抵当登記請求者が登記費用の納入不要対象者である場合に、登記済み抵当内容の変更登記、抵当財産処分に係る通知文書登記、抹消登記を実施する時、土地登記事務所は、登記費用納入不要の根拠として、抵当登記保管書類中の、土地使用权・土地付着財産への抵当登記費用の納入不要対象者に係る証明書類との突合について責任を負う。

## 第8条 オンライン登記の実施

オンライン登記による土地使用权・土地付着財産抵当登記書類の提出は、土地データベースシステムを運用済みの地方、及び司法省・天然資源環境省の土地使用权・土地付着財産による担保措置のオンライン登記に関する案内文書を有した地方に対し実施される。

## 第9条 土地使用权・土地付着財産抵当登記関連機関の責任

1. 議定第 102/2017/ND-CP の 64 条の規定に基づき、登記済み抵当内容の変更登記、誤りの訂正、住宅建設投資プロジェクト・非住宅建設工事建設投資プロジェクトの抵当に関する抹消登記を行った後、土地登記事務所は、抵当財産に係る情報を更新・公表するため、天然資源環境局に情報を送付する責任を負う。
2. 司法局は以下の責任を有する：
  - a) 地方における土地使用权・土地付着財産抵当登記に係る国家管理における協働規定<sup>19</sup>の発行<sup>20</sup>について、省・中央直属市の人民委員会（以下、「省級人民委員会と」総称する。）に対し、その策定・提出に係る天然資源環境局の監督及び同局との協働<sup>21</sup>
  - b) 土地登記事務所・公証事業組織・地方関連のその他の機関・組織・個人が、土地使用权・土地付着財産抵当登記に係る法令の規定を実施するよう案内・指導することに係る天然資源環境局の監督及び同局との協働
  - c) 土地使用权・土地付着財産抵当情報の登記・提供活動の実施について、地方の土地登記事務所に対し、法令の規定に基づき、毎年定期的に、又は抜き打ち検査をすることに係る天然資源環境局の監督及び同局との協働
3. 民事判決執行機関は、土地使用权・土地付着財産である判決執行財産の差押決定・差押解除決定の署名日に、直ちに、差押えられる土地・土地付着財産を扱う土地登記事務所に、判決執行財産差押・判決執行財産差押解除通知を送付する責任を有する。

通知は次の内容からなる：差押又は差押解除決定の番号・署名年月日；判決執行債務者、財産所有権の主体又は財産使用权の主体に係る情報；差押財産の情報
4. 法令の規定に基づく職務・権限の範囲内において、民間執行吏事務所は本条 3 項の規定に基づき、民事判決執行機関と同様の責任を有する。

## 第10条 土地使用权・土地付着財産による抵当登記活動に係る統計報告制度

<sup>18</sup> 「突合」と訳出したベトナム語は「đổi chiếu」である。

<sup>19</sup> 「規定」と訳出したベトナム語は「Quy chế」である。

<sup>20</sup> 「公布施行」と訳出したベトナム語は「ban hành」である。

<sup>21</sup> 「協働」と訳出したベトナム語は「phối hợp」である。

1. 土地登記事務所は、土地使用権・土地付着財産による抵当登記活動について年次統計報告を実施するとともに、省級人民委員会でのとりまとめ<sup>22</sup>及び報告のため、これを司法局に送付する。
2. 省級人民委員会は、地方の土地使用権・土地付着財産の登記活動について、司法省に対し、年次総合統計の報告、又は法令の規定に合致する権限を有する機関の請求に基づき専門的な報告を送付する。
3. 統計報告は司法省の規定に基づき行われる。

## 第 II 章 土地使用権・土地付着財産抵当の登記拒否、抵当登記、変更登記、移転登記、抹消登記、登記書類保管、抵当登記様式

### 第 11 条 登記書類の情報が、土地登記事務所の保管情報に合致しない場合；権限を有する機関・個人の土地使用権・土地付着財産抵当登記の停止・一時停止<sup>23</sup>請求がある場合、これらの場合の登記の拒否

1. 議定第 102/2017/NĐ-CP 15 項 b 号の規定に基づき、登記書類の情報が、保管情報に合致しない場合において、土地登記事務所は以下の場合に登記を拒否する：
  - a) 抵当設定者の情報；抵当契約書に記載された土地使用権・土地付着財産である抵当財産の情報が、証明書上の情報に合致しない；
  - b) 抵当設定者の情報；請求書に記載された土地使用権・土地付着財産である抵当財産についての情報が、証明書上の情報に合致しない。但し、登記請求者が請求書上の合致しない情報を更新した<sup>24</sup>場合を除く；
2. 民事判決執行機関の執行員、民間執行吏事務所の民間執行吏が、土地使用権・土地付着財産抵当登記の停止・一時停止の請求文書を有する場合、土地登記事務所は議定第 102/2017/NĐ-CP 号の第 15 条 1 項 g 号の規定に基づきこれを行う。

訴訟進行権限を有する機関・個人、及び法令の規定に基づく権限を有するその他の機関・個人が、土地使用権・土地付着財産への抵当登記を停止・一時停止の請求文書を有する場合、土地登記事務所は、当該権限を有する機関・個人に対し、訴訟に関する法令その他関連法の規定に基づき、適用される登記権限、登記の停止・一時停止を明確にする請求権を有する。

### 第 12 条 土地使用権・土地付着財産が夫婦・家族世帯・土地使用個人団体<sup>25</sup>の共有財産、私企業の財産である場合；抵当契約における抵当財産の情報が土地使用権・土地付着財産及びその他の財産を含む場合の抵当登記

1. 土地登記事務所は、以下の場合に、土地使用権・土地付着財産への抵当登記を行う。
  - a) 土地使用権・土地付着財産が夫婦の共有財産であり、2013 年土地法第 98 条 4 号の規定に基づき、その証明書に夫婦の一方の氏名のみが土地使用者・住宅所有者・その

<sup>22</sup> 「とりまとめ」と訳出したベトナム語は「tổng hợp」である。通常、「総合」「結合」などと訳される。

<sup>23</sup> 「一時停止」と訳出したベトナム語は「tạm dừng」である。

<sup>24</sup> 「更新した」と訳出したベトナム語は「khắc phục」である。通常「克服」と訳される。

<sup>25</sup> 「土地使用個人団体」と訳出したベトナム語は「nhóm người sử dụng đất」である。「土地使用者のグループ」と訳されている場合がある。

他の土地付着財産の所有者として記載されているが、土地使用権・土地付着財産の抵当契約において夫婦の両方が含まれている抵当;

- b) 土地使用権・土地付着財産が家族世帯の共有財産であり、当該証明書に祖父と世帯主の氏名又は祖母と世帯主の氏名のみが記載されているが、公証・確証機関の確定によれば、土地使用権・土地付着財産の抵当契約における抵当設定者の情報が、世帯主又は世帯主の合法的な代理人のほか、当該世帯の土地使用権・土地付着財産を共有するその他の世帯メンバーの氏名も含む場合における抵当

土地・土地付着財産が、2013年土地法第167条2項の規定に基づき、土地使用者である家族世帯・土地使用個人団体の構成員の共同使用権・共同所有権に属し、かつ家族世帯・土地使用権個人団体の一人又は複数人が自らの使用権・所有権に属する土地使用権の持分・土地付着財産の持分について抵当登記を請求した場合、抵当登記の前に、請求者は、証明書の交付を受けられるように、土地使用権・土地付着財産の分割手続、土地の分割手続を行わなければならない;

- c) 証明書に私人企業の名称が記載されているが、土地使用権・土地付着財産の抵当契約における抵当設定者の情報が、私人企業主の氏名、又は私人企業主及びその配偶者の氏名である場合における土地使用権・土地付着財産の抵当

2. 抵当契約における抵当財産に関する情報が、土地使用権・土地付着財産及びその他の財産からなるが、当事者が請求書において証明書の情報に合致する土地使用権・土地付着財産に関する情報のみを記載した場合、土地登記事務所は、土地使用権・土地付着財産に関する抵当登記を行う。

抵当契約及び請求書における抵当財産に関する情報には土地使用権・土地付着財産を含んでいるが、土地付着財産の所有権が証明書に証明<sup>26</sup>されていない場合、土地登記事務所は、土地使用権に関する抵当登記を行う。

抵当契約における抵当財産に関する情報が土地使用権・土地付着財産をも含んでいるが、請求書に土地使用権のみが抵当財産として記載されている場合、土地登記事務所は、土地使用権に関する抵当の登記を行う。

### 第13条 抵当設定者、抵当財産に関する情報に変更があった場合における抵当登記

1. 以下の場合において、登記請求者は、抵当登記請求の前に、土地・土地付着財産の変動登記、又は変更確認を行う。
- a) 土地集積、土地ロット<sup>27</sup>の交換、土地ロットの面積・寸法の再測量・再確定により、土地ロット番号・面積に関する情報が証明書の情報に合致しなくなった場合
- b) 建物の種類、建物の名称、階数、建設面積、使用面積を含む証明書で、所有権が証明された土地付着財産に関する情報が、面積の再測量・再確定、建設・改修により、証明書の情報に合致しなくなった場合
2. 法令の規定に基づく権限のある機関の決定・文書により、証明書における抵当設定者情報の変更、土地使用権・土地付着財産である抵当財産に関する行政区域の情報又はその他の情報に変更があった場合、土地登記事務所は同時に、土地・土地付着財産の登記手続、又は土地使用権・土地付着財産の抵当手続の変更確認を行うことができる。

<sup>26</sup> 「証明」と訳出したベトナム語は「chứng nhận」である。

<sup>27</sup> 「土地ロット」と訳出したベトナム語は「thửa đất」である。2013年土地法3条1項参照。



本項に規定された権限のある機関の決定・文書が、抵当設定者に個別に適用される場合、当該決定・文書の提供は登記請求者によって行われる。

#### 第14条 将来形成土地付着財産の抵当登記

1. 将来形成土地付着財産の抵当登記で、抵当設定者が同時に土地使用者ではない場合、登記請求者は、議定第 102/2017/NĐ-CP 号の第 39 条 1 項、2 項、4 項、5 項及び 6 項に規定された文書を提出する。
2. 土地登記事務所が電子地政簿を利用していない場合、将来形成土地付着財産への抵当登記を行うため、将来形成土地付着財産の抵当登記簿を利用するものとする。但し、土地使用者及び将来形成土地付着財産への抵当登記を同時に行う場合はこの限りでない。

#### 第 15 条 非住宅の土地付着財産が形成されたが、証明書において当該形成済み財産の所有権証明がなされていない場合における抵当登記

1. 非住宅の土地付着財産が形成されたが、議定第 102/2017/NĐ-CP 号の第 41 条の規定に基づき、証明書に所有権が証明されていない抵当登記の場合、土地登録事務所は、土地法令の規定に基づき、交付済み証明書において土地付着財産の所有権証明を行う、又は形成済み財産の証明書を新規に交付するため、権限のある機関に書類を提出する。

証明書が変更認証又は新規交付された後、土地登記事務所は、地政簿、証明書及び請求書に、抵当登記の内容及び登記時点を記入し登記結果を通知する。この場合、抵当登記書類の処理期間には、証明書における土地付着財産の所有権証明手続時間、又は形成済み財産の証明書の新規交付手続時間を含まない。

法令の規定に基づく財産所有権の証明要件を満たさない場合、土地登記事務所は、抵当登記を行わず、書面により登記申請者に通知する。

2. 証明書において土地付着財産の所有権が証明される前に、土地所有権に抵当登記がなされていた場合、土地使用者の抵当登記はそのまま効力を有し、証明書において財産所有権の証明を行う際に、土地登記事務所は、当事者に対し、土地使用者の抵当登記を抹消するよう請求しない。

#### 第 16 条 登記済み抵当内容の変更登記

1. 一つの抵当契約に複数の抵当財産があり、当事者が一つ又は数個の抵当財産の減少や修正に係る内容変更登記の請求する（例：抵当土地ロットを一つ減少させる、二つの土地付着財産を追加する）が、議定第 102/2017/NĐ-CP 号第 21 条 1 項 c 号に規定された登記抹消事由に該当しない場合、登記請求者は、議定第 102/2017/NĐ-CP 号第 43 条 1 項の規定に基づき、変更登記申請書類の一部のみを提出する必要がある。
2. 本通達の第 5 条 3 項に規定された変更登記の場合、当事者は請求書に、次の情報からなる減少財産の詳細を記載する：プロジェクト名称、プロジェクト住所、減少財産を具体的に確定するためのその他の情報（例：減少財産が住宅建設プロジェクトにおけるアパートメント<sup>28</sup>の場合、アパートメント番号、アパートメント面積、階数、ビルの名称などを記載する。）。一つの住宅建設投資プロジェクト・建設工事建設投資プロジェクト中の複数のアパートメント・建設工事を減少させる場合、当事者は、アパートメント・建設工事の一覧表を作成し、本項における減少財産に関する記載情報のように、当該情報の詳細を記載する。
3. 土地使用者に抵当登記をしたが、現在、土地使用者が土地上に非住宅の建設工事を行い、かつ抵当財産の追加登記の希望がある場合、当事者は、土地付着財産の所有権の証明を請求でき、又は登記済みの抵当内容の変更登記も併せて行うことができる。

<sup>28</sup> 「アパートメント」を訳出したベトナム語は「căn hộ」である。2014 年住宅法 3 条 3 項参照。

4. 法令の規定に基づく法人再編、債務取引又は請求権の譲渡、その他の民事義務の譲渡により、抵当設定者・抵当受領者が変更した場合に、登記済みの抵当内容の変更登記を行う際、登記請求者は、抵当契約の修正・補充契約に代えて、議定第 102/2017/ND-CP 号第 43 条 1 項 b 号に規定された方式に従い、法人再編に関する権限のある機関の決定・文書、債務取引、請求権、民事義務の譲渡を証明する契約又はその他の文書を提出する。
5. 複数の抵当契約に同一の抵当受領者があり、かつ抵当受領者の情報に変更がある、又は法令の規定に基づく法人再編、債務取引若しくは請求権の譲渡、その他の民事義務の譲渡により、抵当設定者・抵当受領者が変更された場合、議定第 102/2017/ND-CP 号第 43 条 1 項 b 号に規定された書類の他に、登記請求者は、当該抵当契約すべてについての変更を登記するために、登記済みの抵当契約の一覧表を 1 部提出するものとする。
6. 登記書類に 2013 年土地法 97 条 2 項規定の証明書があり、2013 年土地法に基づく証明書の変更・交付を請求する場合、抵当契約の当事者は、登記済みの抵当契約における証明書に関する内容の変更登記を行う必要はない。  
証明書が変更・交付された後、土地登録事務所は古い証明書から新しい証明書に抵当登記の内容を記載する責任を負う。
7. 請求書に多くの抵当財産があるが、抵当財産を処分するときに、当事者が一つ又は数個の抵当財産を処分できた場合、処分済みの抵当財産を減少させるための変更登記手続きを行う。
8. 土地使用権及び土地付着財産への抵当登記が行われたが、本通達第 13 条 1 項の規定の事由に基づく場合や、土地使用期間が終了する前の土地使用期間の延長、土地使用目的の変更、又は法令の規定に基づくその他の場合における、土地使用者・土地付着財産の所有者による土地変動<sup>29</sup>登記の請求がある場合、土地登記事務所は、当事者に対して、土地変動手続きを行う前に抵当登記の抹消を求めない。
9. ①<sup>30</sup>抵当設定者に関する情報の変更、②土地集積・土地ロット<sup>31</sup>の交換・土地ロットの面積・寸法の再測量・再確定による、抵当に供された土地ロットに関する情報の変更、③土地付着財産の現状が証明書における情報と異なる変更、これら変更の場合、当事者は、登記済み抵当の内容変更登記を行わずに、土地法の規定に基づき、証明書上の変更承認又は証明書の変更・交付を行う。証明書が変更・交付される場合、土地登記事務所は、新しい証明書に抵当登記の内容を再記入するものとする。

#### 第 17 条 形成済みであり、かつ所有権が承認された将来形成土地付着財産の場合の抵当登記の記載内容

1. 将来形成土地付着財産が形成済みであり、かつ抵当設定者が財産所有権の証明書への承認請求をした場合、土地登記事務所は、抵当受領者に対する義務履行の抵当のために使用され続けるように、所有権承認がなされた形成済みの土地付着財産の具体的な確定情報を地政簿・証明書に記入する。
2. 投資主が財産購入者のために証明書の交付手続きを行う、又は財産購入者が自ら証明書の交付手続きを行うが、当該財産が将来形成財産の状態にあり、証明書の発行を受けた後も抵当設定者・抵当受領者が抹消登記をしない場合、土地登記事務所は、形成済みの土地付着財産が、抵当受領者に対する義務履行の抵当のために使用され続けるように、当該財産の具体的な確定情報を地政簿・証明書に記入する。

#### 第 18 条 住宅売買契約から発生する財産権の抵当登記の移転<sup>32</sup>

<sup>29</sup> 「変動」と訳出したベトナム語は「biến động」である。

<sup>30</sup> ①②という数文字は、監修者が理解の便宜上付したものであり、原文には存在しない。

<sup>31</sup> 「土地ロット」と訳出したベトナム語は「thửa đất」である。2013 年土地法 3 条 1 項参照。

<sup>32</sup> 「移転」と訳出したベトナム語は「chuyển tiếp」である。

1. 抵当契約の当事者は、以下の場合において、個別住宅ではない住宅売買契約から発生する財産権の抵当登記を移転請求できる。
  - a) 抵当登記済みの住宅売買契約から発生した財産権について、将来形成住宅への抵当登記へ移転<sup>33</sup>請求をする場合
  - b) 抵当登記済みの住宅売買契約から発生した財産権について、将来形成住宅が形成済みである（検査受領して使用済である）ことを理由に、住宅抵当登記への移転請求をする場合
2. 住宅法の規定に基づき、個別住宅売買契約から発生する財産権に抵当した場合、抵当設定者に証明書が交付され、かつ当事者が義務履行担保のために土地所有権及び住宅への抵当の継続に合意したとき、以下の登記のうちいずれかを請求できる。
  - a) 司法省に属する国家担保取引登録局の取引・財産登記センター（以下、「取引・財産登記センター」と言う。）における、住宅売買契約から発生する財産権の抵当抹消登記、並びに土地登記事務所における土地所有権及び住宅への抵当登記
  - b) 議定第 102/2017/NĐ-CP 号第 46 条 2 項の規定に基づく移転登記、及び土地所有権への抵当登記
3. 住宅売買契約から発生する財産権への抵当登記を住宅の抵当登記に移転した場合、権限のある機関・組織は、抵当契約の当事者に対し、住宅抵当契約を公証又は確認する前に、住宅売買契約から発生する財産権への抵当を抹消登記するよう請求しない。
4. 非住宅の土地付着財産の売買・譲渡契約から発生する財産権へ抵当登記をしたが、当該財産が形成・検査済みであり、かつ所有権を承認されたことにより、土地付着財産への抵当登記の移転請求がなされた場合、移転登記は、議定第 102/2017/NĐ-CP 号の 46 条、第 49 条及び本条の規定に基づき、住宅売買契約から発生する財産権への抵当の移転登記と同様に行われる。

## 第 19 条 議定第 102/2017/NĐ/CP 号第 21 条 1 項の規定に基づく抵当抹消登記

議定第 102/2017/NĐ/CP 号第 21 条 1 項 d、đ 及び e 号に基づく抹消登記の場合、具体的な場合に依りて、登記請求者は、議定第 102/2017/NĐ/CP 号第 47 条 2 項 b 号規定の書類に代えて、議定第 102/2017/NĐ/CP 号第 47 条 2 項 a 号規定の各種書類、及び以下の書類のいずれか（原本 1 部、公証のある謄本 1 部、又は参照のための原本を添付した公証のない謄本 1 部）を提出する。

1. 抵当解放<sup>34</sup>文書、抵当契約整理<sup>35</sup>（弁済終了）文書、権限のある機関が承認した競売財産の売買契約、又は抵当財産全部の処分終了<sup>36</sup>を証明する他の文書
2. 財産の消滅<sup>37</sup>、全部の損失<sup>38</sup>を証明する根拠、又は権限のある国家機関の有効な解体・収用<sup>39</sup>決定
3. 抵当措置の廃止<sup>40</sup>や抵当契約の無効宣言に関して、法的効力が生じた裁判所の判決・決定及び仲裁廷の決定

## 第 20 条 登記書類の保管

1. 抵当登記に関する保管書類は、以下のものからなる。

<sup>33</sup> 「移転」と訳出したベトナム語は「chuyển」である。

<sup>34</sup> 「解放」と訳出したベトナム語は「giải」である。

<sup>35</sup> 「整理」と訳出したベトナム語は「thanh lý（清理）」である。財産を売却・廃棄して整理することを指す。

<sup>36</sup> 「処分終了」と訳出したベトナム語は「xử lý xong」である。

<sup>37</sup> 「消滅」と訳出したベトナム語は「tiêu hủy（消滅）」である。壊滅、破棄を意味する。

<sup>38</sup> 「損失」と訳出したベトナム語は「tôn thất（損失）」である。損失、失う、を意味する。

<sup>39</sup> 「収用」と訳出したベトナム語は「tịch thu（籍収）」である。没収や押収を意味する。

<sup>40</sup> 「廃止」と訳出したベトナム語は「hủy bỏ」である。「担保措置登記に関する議定 102 号」の日本語訳では「廃止」となっている。2015 年民法典の日本語訳では「hủy bỏ」は契約の規定において「解除」（423 条）と訳出されている。

- a) 次の各種文書の原本1部又は確証のある謄本1部：抵当契約；担保措置登記の際、手数料の納付が不要な場合に該当する証明書（もしあれば）；抵当設定者及び投資主の間で締結された住宅売買契約；住宅売買契約の譲渡文書（もしあれば）
  - b) 次の各種文書の原本1部、確証のある謄本1部、又は謄本1部：将来形成土地付着財産へ抵当登記をするが、当該財産の所有者が同時に土地使用者ではない場合に、土地付着財産創設のため、当該土地使用に関する土地使用権者及び財産所有者間の合意を証明する公証・確証のある文書；登記請求者が委任された者である場合の委任状、又は請求書の署名者が抵当設定者・抵当受領者の代理人である場合の代理資格を証明する文書
  - c) 次の各種文書の謄本1部：土地登記機関の承認のある抵当登記申請書；抵当登記承認のある証明書；投資主が住宅・将来形成住宅建設投資プロジェクトに抵当する場合の土地交付<sup>41</sup>決定・土地賃貸決定；土地使用権及び将来形成土地付着財産の同時抵当、又は将来形成土地付着財産の抵当する場合の、投資プロジェクトの施工許可書又は承諾決定（もしあれば）；投資主が住宅建設プロジェクトに抵当する場合の、当該プロジェクトの工事図面又は建設工事の図面を表す設計図；投資主が工事建設投資プロジェクトに抵当する場合の当該プロジェクトの工事の図面を表す設計図；非住宅の建設工事である将来形成土地付着財産に抵当する場合の、権限ある機関により承諾された土地付着財産の図面を表す設計図
2. 登記済みの抵当登記の内容変更登記に関する保管書類は、以下のものからなる。
- a) 次の各種文書の原本1部、又は確証のある謄本1部：抵当契約を修正・補充する契約又は変更に関する契約附属書；債権売買契約又は債権売買を証明するその他の文書；法令の規定に基づく請求権譲渡若しくは義務譲渡に関する契約、又はその他の文書
  - b) 次の各種文書の原本1部、確証のある謄本1部、謄本1部<sup>42</sup>：登記請求者が委任された者である場合の委任状、又は請求書の署名者が抵当設定者・抵当受領者の代理人ある場合の代理資格の証明書；権限のある機関の決定・文書に基づき、抵当内容を変更する場合の変更内容を証明するその他の文書
  - c) 次の各種文書の謄本1部：土地登記事務所の承認がある変更登記・誤り<sup>43</sup>訂正請求書；変更内容が証明書に記載された場合に、変更内容を証明する証明書；登記済みの抵当契約の一覧表（もしあれば）
3. 誤りの修正に関する保管書類は、以下のものからなる。
- a) 登記請求者が委任された者である場合の委任状、請求書の署名者が抵当設定者・抵当受領者の代理人である場合の代理資格の証明書の原本1部、確証のある謄本1部、又は謄本1部
  - b) 次の各種文書の謄本一部：土地登記事務所の承認のある変更登記・誤り訂正<sup>44</sup>請求書；誤った内容の証明書；誤りを承認した請求書；登記を行う者が自らの過失により地政簿に誤りがあることを自ら発見した場合の登記内容の誤情報の是正<sup>45</sup>通知文書、又は登記請求者が誤りを発見した場合の登記内容の誤情報訂正<sup>46</sup>文書
4. 抵当財産処分に関する通知文書の登記に関する保管書類は、以下のものからなる。

<sup>41</sup> 「土地交付」と訳出したベトナム語は「giao đất」である。

<sup>42</sup> 「謄本1部」とあるが、これは要するに、コピーを一部、という意味である。以下同じ。

<sup>43</sup> 「誤り」と訳出したベトナム語は「sai sót」である。

<sup>44</sup> 「訂正」と訳出したベトナム語は「sửa chữa」である。この言葉が多く使われている。

<sup>45</sup> 「是正」と訳出したベトナム語は「chỉnh lý」である。

<sup>46</sup> ここで「訂正」と訳出したベトナム語は「đính chính」である。

- a) 次の各種文書の原本1部、確証のある謄本1部、又は謄本1部：抵当財産処分に関する通知文書；登記請求者が委任された者である場合の委任状、又は請求書に署名した者が抵当設定者・抵当受領者の代理人である場合の代理資格の証明書
  - b) 土地登記事務所の承認がある、抵当財産処分に関する通知文書の登記請求書の謄本1部
5. 住宅売買契約から発生する財産権の抵当登記移転<sup>47</sup>に関する保管書類は、以下のものからなる。
- a) 住宅売買契約から発生する財産権の抵当登記移転の場合、取引・財産登記センターから送付された、住宅売買契約から発生する財産権の抵当登記の抹消に関する通知文書の原本1部；
  - b) 登記請求者が委任された者である場合の委任状、請求書の署名者が抵当設定者・抵当受領者の代理人ある場合の代理資格の証明書の原本1部、確証のある謄本1部、又は謄本1部；
  - c) 次の各種文書の原本1部又は謄本1部：土地登記事務所の承認のある抵当登記の移転請求書；取引・財産登記センターにより発行された住宅売買契約から発生する財産権の抵当に関する情報提供文書；取引・財産登記センターにより発行された担保措置登記・契約証明書（もしあれば）
6. 抵当抹消登記に関する保管書類は、以下のものからなる。
- a) 次の各種文書の原本1部又は謄本1部：抵当契約整理<sup>48</sup>（弁済終了）記録書、抵当抹消登記合意書、又は抹消登記請求書に権限のある者の署名、抵当設定者の印章（もしあれば）のみがある場合における抵当受領者の抵当解放<sup>49</sup>確認文書
  - b) 次の各種文書の原本1部、確証のある謄本1部、又は謄本1部：登記請求者が委任された者である場合の委任状、又は請求書の署名者が抵当設定者・抵当受領者の代理人である場合の代理資格の証明書；抵当解放文書、抵当契約整理（弁済終了）文書；権限のある機関により承諾された競売財産の売買契約、又は抵当財産の処分終了を証明するその他の文書；議定第102/2017/NĐ/CP号第21条1項d、đ及びe号に基づく抹消登記の場合において、財産の消滅<sup>50</sup>・全部の損失<sup>51</sup>を証明する根拠、権限のある国家機関の有効な財産解体・収用<sup>52</sup>決定；抵当措置の廃止<sup>53</sup>、抵当契約の無効宣言に関し、法的効力が生じた裁判所の判決・決定又は仲裁廷の決定
  - c) 土地登記事務所の承認がある抹消登記請求書、及び抵当抹消登記の承認がある証明書の謄本1部

## 第21条 土地使用権・土地付着財産の抵当登記の様式

土地使用権・土地付着財産の抵当登記書類は、本通達に添付して発行される各様式に基づき行われる。

- 1. 第01/ĐKTC様式: 抵当登記請求書;
- 2. 第02/ĐKTD-SCSS様式: 誤りの変更・修正請求書;

<sup>47</sup> 「移転」と訳出したベトナム語は「chuyển tiếp」である。

<sup>48</sup> 「整理」と訳出したベトナム語は「thanh lý (清理)」である。財産を売却・廃棄して整理することを指す。

<sup>49</sup> 「解放」と訳出したベトナム語は「giải」である。

<sup>50</sup> 「消滅」と訳出したベトナム語は「tiêu hủy (消毀)」である。壊滅、破棄、を意味する。

<sup>51</sup> 「損失」と訳出したベトナム語は「tôn thất (損失)」である。損失、失う、を意味する。

<sup>52</sup> 「収用」と訳出したベトナム語は「tịch thu (籍収)」である。没収、押収、を意味する。

<sup>53</sup> 「廃止」と訳出したベトナム語は「hủy bỏ」である。102号の日本語訳においても「廃止」となっている。2015年民法典の訳では契約を規定する条文では「解除」と訳出されている。

- |                     |   |
|---------------------|---|
| 3. 第 03/DKVB 様式:    | 抵当財産処分に関する通知書の登記請求書;                        |
| 4. 第 04/XDK 様式:     | 抹消登記請求書;                                    |
| 5. 第 05/CTDK 様式:    | 抵当登記移転請求書;                                  |
| 6. 第 06/BSCB 様式:    | 抵当契約の当事者の補充ページ;                             |
| 7. 第 07/BSTS 様式:    | 抵当財産の補充ページ;                                 |
| 8. 第 08/DMHDTTC 様式: | 登記済み抵当契約の一覧表;                               |
| 9. 第 09/SĐKTL 様式:   | 将来形成土地付着財産の抵当登記簿;                           |
| 10. 第 10/VBTB 様式:   | 抵当登記の停止・一時停止の通知文書、土地使用権・土地付着財産の差押・差押解除の通知文書 |

### 第 III 章 施行条項

#### 第 22 条 施行効力<sup>54</sup>

1. 本通達は、2020 年 01 月 10 日以降に効力を生じる。
2. 本通達は、土地使用権・土地付着財産の抵当登記を案内する司法省、天然資源環境省の 2016 年 6 月 23 日付合同通達第 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT 号を代替する。

#### 第 23 条 引き継ぎ条項

1. 本通達が施行される前に、土地使用権・土地付着財産の抵当措置が登記された場合、登記請求者は、本通達の規定に基づき再登記を行う必要はない。
2. 本通達が施行される前に、登記請求者が土地使用権・土地付着財産の抵当登記書類を提出したが、未処理の場合、登記機関は、登記請求者の提出済みの書類に基づき本通達の規定に従って抵当登記を行う。
3. 土地登記事務所が設立されていない地方については、土地使用権・土地付着財産の抵当登記管轄は、以下のとおりに確定される。
  - a) 省・中央直轄市に属する天然資源環境局の土地使用権登記事務所は、国内組織、投資プロジェクトを実施する海外定住ベトナム人、外国組織、外国人、又は海外投資資本のある企業の土地使用権・土地付着財産への抵当登記を行う。
  - b) 土地・土地付着財産の所在地である郡・県・市・省直轄市の天然資源環境局に属する土地使用権登記事務所、又は土地使用権登記事務所が未設の場合の、土地・土地付着財産の所在地である郡・県・市・省直轄市の天然資源環境局は、国内の家族世帯、個人、ベトナムにおける土地使用権に付着する住宅を所有でき、かつ住宅開発プロジェクト上の土地使用権譲渡を受ける海外定住ベトナム人、これらの土地使用権・土地付着財産への抵当登記を行う。
4. 登記請求者が土地使用権・土地付着財産への抵当登記を案内する 2016 年 6 月 23 日付司法大臣及び天然資源環境大臣の合同通達第 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT 号の規定に基づき、土地使用権・土地付着財産への抵当登記を行ったが、登記済みの抵当内容の変更登記、抵当財産処分に関する通知文書の登記、抵当抹消登記、土地登記機関の過失による誤りの修正を請求する場合、議定第 102/2017/ND-CP 号及び本通達の規定に基づきこれを行う。

#### 第 24 条 施行責任

<sup>54</sup> 「施行効力」と訳出したベトナム語は「hiệu lực thi hành」である。本文中では単に「施行」と訳されている。翻訳物によっては、そのまま「施行効力」を訳されている場合もある。

1. 省級人民委員会は、本通達の施行を組織化<sup>55</sup>し、司法局・天然資源環境局・地方の関連する局・部・課を指導する責任を負う。
2. 施行過程において問題・困難を抱えた場合、検討・解決のため司法省に適時に報告する。

**受領先:**

- 政府首相
- 政府各副首相
- 各省庁、省同格機関、政府直属機関
- 国会事務局
- 国家主席事務局
- 党中央事務局
- 最高人民裁判所
- 最高人民検察院
- 司法省法規範文書事後監査局
- 省・中央直轄市の人民委員会
- 省・中央直轄市の人民委員会の司法局
- 省・中央直轄市の人民委員会の天然資源環局
- 官報；政府のウェブサイト
- 司法省の電子情報ポータル
- 保管：司法省（事務、国家担保取引登録局）。

大臣

(署名済み)

レ・タイン・ロン

---

<sup>55</sup> 「組織化」と訳出したベトナム語は「tổ chức」である。文脈からして、施行体制を整備する、という意味合いになると思われる。