

부동산 경영법 시행령

베트남 정부

- 2001년 12월 25일 정부 조직법에 근거함
- 2006년 06월 29일 부동산 경영법에 근거함
- 건설부의 장관의 요청에 근거함

시행령

제 1 장

총칙

제 1 조

조정범위

본 시행령은 부동산 경영법 이행안내 및 구체적으로 경영에 들어가는 부동산의 종류; 부동산경영 조직이나 개인의 법정자본금; 선급형식에 따른 주택, 건설공정 거래; 부동산 프로젝트 투자주의 재정능력 조건; 신도시 단지 프로젝트, 주택단지 프로젝트, 공업단지의 기술 인프라 프로젝트의 전부 양도; 부동산 중개, 부동산 가격 결정, 부동산 거래소 관리 및 감독에 대한 훈련 혹은 양성; 부동산 경영활동 국가관리에 관해 규정된다.

제 2 조

경영에 들어가는 부동산의 종류

1. 경영 허가를 받은 주택, 건설공정:
민영공사(국영 혹은 국가가 아닌 민간인 시설), 공업공사(공단 혹은 공장등), 교통공사, 수리공사, 인프라공사를 포함된다.
공무 주택, 국가기관의 사무실, 국가 비밀공사, 국방보안 공사, 역사 및 문화 유적지 등과 같이 거래를 할 수 없는 국가 소유 공사를 제외한다.
2. 토지법에 따른 부동산시장에 참가할 수 있는 토지 사용권
3. 제 1, 2 조에 규정된 건설공정, 집, 토지 사용권인 부동산은 부동산 경영법의 제 7 조에 규정된 조건들을 다 있어야 된다.
4. 경제, 사회 발전 현황, 부동산 시장에 근거하여 정부 수상은 부동산 경영법의 제 6 조의 1 항, C 목에 규정된 경영에 들어가는 부동산 및 다른 부동산의 종류에 대해 조정하고 보충했다.

제 2 장 부동산 경영

제 3 조

부동산 경영 기업과 합작사의 법정 자본금

1. 부동산 경영 기업과 합작사는 베트남 동화 60 억인 법정자본금이 있어야 된다.
2. 기업, 합작사의 법정자본금을 확인하는 것은 기업, 합작사법 및 경영등록에 대한 법률의 규정에 따라 진행한다.

제 4 조

선금형식에 따른 주택, 건설공정 거래

부동산 경영 사업 투자주와 고객은 다음과 같은 규칙에 따라 선금형식에 따른 주택, 건설공정 거래에 대해 계약서에 협의할 수 있다.

1. 선금금은 여러 번에 나누어 실현한다. 최초 선금금은 투자주가 승인을 받은 프로젝트의 내용, 진도에 따라 인프라 건설을 시작할 때에만 받을 수 있다.

주택 구역 프로젝트에 대하여, 위에 있는 규정들밖에 주택에 대한 법률규정을 준수해야 한다.

2. 투자주는 부동산 건축투자를 하기 위해 고객의 선금금을 올바른 목적에 사용해야 한다.

3. 각 측이 다른 협의가 있는 경우를 제외하고 선금금을 지불한 고객은 계약체결 시점 부동산 매입가격, 양도가격을 향유한다.

4. 투자주가 계약서에 기재한 진도보다 늦게 부동산을 인계하는 경우, 계약에 따라 고객에게 책임을 져야하며 부동산을 인계한 시점에서 진도가 늦은 시한에 상응하는 상업은행의 대출이자율에 따라 산정한 선금금 지분의 이자를 고객에게 지불해야 한다.

투자주는 질량, 시한과 계약의 다른 약속에 주택, 건설공정을 올바르게 실현하지 않은 경우, 고객에게 책임을 져야 한다. 또한 고객은 적절히 이런 상황을 극복하고 투자주의 실수에 인한 손해를 보상하기를 투자주에게 요청할 수 있다. 투자주가 대응하지 않으면 계약을 일방적으로 종료 혹은 취소할 수 있고 투자주는 전부 선금금 및 상업은행의 대출이자율에 따라 산정한 선금금 지분의 이자를 고객에게 지불해야 한다.

5. 고객이 계약에서 선금금에 관한 약속을 올바르게 실현하지 않은 경우, 계약에 따라 투자주에게 책임을 져야하며 선금금을 지불한 시점에서 늦게 지불한 시한에 상응하는 상업은행의 대출이자율에 따라 산정한 늦게 지불한 선금금액의 이자를 투자주에게 지불해야 한다.

투자주는 계약에 따른 약속을 실현하고 고객 의 실수에 인한 손해를 보상하기를 고객에게 요청할 수 있다. 고객은 대응하지 않으면 계약을 일방적으로 종료 혹은 취소할 수 있고 고객은 계약에 따라 벌을 받고 계약위반에 인하여 생긴 손해에 대한 책임을 져야 한다.

6. 본 조의 4 항, 5 항에 규정된 상업은행의 대출이자 선택은 계약에 협의해야 된다.

제 5 조

신도시 단지 프로젝트, 주택단지 프로젝트, 공업단지의 기술 인프라 프로젝트의 투자주의 재정능력 조건

1. 신도시 단지 프로젝트, 주택단지 프로젝트, 공업단지의 기술 인프라 프로젝트의 투자주는 다음과 같이 자기소유에 속한 투자자본금이 있어야 한다.
 - a) 신도시 단지 프로젝트, 공업단지의 기술 인프라 프로젝트에 대하여 투자자본금은 승인을 받은 프로젝트의 투자 총액의 20% 이상이다.
 - b) 주택단지 프로젝트에 대하여 투자자본금은 20ha 이하 토지규모 프로젝트의 투자 총액의 15% 이상이고, 승인을 받은 20ha 이상 토지규모 프로젝트의 투자 총액의 20% 이상이다.
2. 신도시 단지 프로젝트, 주택단지 프로젝트, 공업단지의 기술 인프라 프로젝트의 투자 총액은 관련된 법률규정에 따라 실행한다.
3. 투자주의 소유권에 속한 자본금은 신도시 단지 프로젝트, 주택단지 프로젝트, 공업단지의 기술 인프라 프로젝트를 실현한 년의 지난 년까지 계산한 투자주의 실제 자본금이고 투자주의 보고서에 언급하고 독립적인 회계검사가 확인하게 된다. 투자주는 금방 설립한 기업과 합작사이면 관할권을 가진 기관이나 조직의 확인서가 있어야 된다. 투자하고 있는 프로젝트 명단 작성(중에 각 프로젝트의 투자 총액을 자세히 언급함)을 통하여 투자주는 자기의 프로젝트 실현 재정능력을 증명해야 한다.

제 6 조

신도시 단지 프로젝트, 주택단지 프로젝트, 공업단지의 기술 인프라 프로젝트의 전부 양도

1. 신도시 단지 프로젝트, 주택구역 프로젝트, 공업단지의 인프라 프로젝트의 전부 양도는 계약서를 통하고 관할권을 가진 국가기관이 허가한 합법적인 전부의 권리, 의무, 이익을 구 투자주로부터 새 투자주에게 양도하는 것이다.
2. 신도시단지 프로젝트, 주택구역 프로젝트, 공업단지의 인프라 프로젝트를 진행하고 있지만 투자주가 어려움에 부딪쳐서 승인을 받은 프로젝트의 내용과 진도에 맞게 실현할 수 없거나, 프로젝트를 계속 실현하고 싶지 않다면 투자주는 서류를 작성하고 성급 인민위원회에게 제출하고 검토를 요청해야 된다.
3. 투자 허가 기관은 프로젝트 양도 허가 기관이다. 프로젝트 양도 허가는 프로젝트를 중단시키거나 목표를 변경하면 안 되며 고객과 관한 각 측의 권리, 의무를 지켜야 된다.
4. 프로젝트의 전부 양도의 조건 및 절차는 본 시행령의 제 7,8 조에 규정된다.
5. 투자주는 적절히 공개적으로 보고하며 고객과 관한 각 측의 합법적인 권리 및 이익을 지키기 위해 올바르게 해결해야 한다.

6. 새 투자주는 부동산 경영법의 제 19, 20 조 및 관할권을 가진 국가기관의 투자 허가 문서, 양측이 체결한 프로젝트 양도 계약의 규정에 따라 프로젝트 투자주의 권리, 이익, 의무를 실현해야 된다.

제 7 조

신도시 단지 프로젝트, 주택단지 프로젝트, 공업단지의 기술 인프라 프로젝트의 전부 양도 조건

다음과 같은 조건을 충분히 구비해야 프로젝트를 양도될 수 있다.

1. 프로젝트는 본 시행령의 제 10 조에 규정된 처벌 대상에 속하지 않아야 된다.
2. 프로젝트는 법률에 따라 승인을 받았다.
3. 토지 임대 계약서, 토지 양도 결정서 및 토지 사용권 인증서를 통하여 투자주는 토지 사용권을 가진다.
4. 전체 프로젝트의 토지 처리 배상 작업을 다 완료하고 승인을 받은 프로젝트의 내용, 진도와 상응한 기술 인프라 공정이 있어야 된다.
5. 투자주는 다음과 같은 조건을 구비하고 있어야 한다.
 - a) 부동산 경영법의 제 8 조, 1 항 및 본 시행령의 제 3 조에 규정된 조건을 충족하는 부동산 경영 조직이나 개인.
 - b) 본 시행령의 제 5 조에 따른 프로젝트 투자주에 대한 재정 조건을 구비.
 - c) 승인을 받은 진도에 따라 프로젝트 실현을 문서로 약속함.

제 8 조

신도시 단지 프로젝트, 주택단지 프로젝트, 공업단지의 기술 인프라 프로젝트 전부 양도 절차

1. 성급 인민 위원회가 투자를 허가한 프로젝트에 대하여 성급 인민 위원회는 검토하고 해결한다.

정부 수상이 투자를 허가한 프로젝트에 대하여 성급 인민 위원회는 관할 기관의 의견을 수렴하여 정부수상에게 보고하고 결정을 요청한다.

2. 투자주는 전체 프로젝트 양도 서류를 성급 인민 위원회로 제출한다. 전체 프로젝트의 양도 서류는 다음과 같은 서류들을 포함해야 된다.

- a) 프로젝트 전체 양도 요청서 :
그중에 양도 이유, 양도 신청 시점까지 프로젝트 투자 실현 현황, 새 투자주 제안, 고객과 관한 각 측의 합법적인 권리 및 이익을 지키는 방법을 자세히 나타내야 한다.
- b) 관할권이 가진 국가기관의 투자허가증
- c) 법률에 따른 승인을 받은 프로젝트 서류
- d) 토지 임대 계약서, 토지 양도 결정서 및 토지 사용권 증인서
- e) 새 투자주의 약속

3. 올바른 서류를 충분히 접수할 날로부터 45 일 이내, 성급 인민 위원회는 전부 프로젝트 양도를 검토하여 허가하거나 혹은 허가하지 않을지를 투자주에게 문서로 알려준다.

제 9 조

신도시 단지 프로젝트, 주택단지 프로젝트, 공업단지 기술 인프라 프로젝트 전부 양도 계약

1. 프로젝트 전체 양도 계약은 양측간의 협의하여 그 중에는 새 투자주가 현 투자주의 고객, 모든 관련측에게 의무 및 승인을 받은 프로젝트의 내용에 따른 의무를 다 실현해야 한다.
2. 고객, 관련측이 실현하고 관련 기관이 감독하기 위하여, 현 투자주는 프로젝트 전체 양도 계약에 대해 모든 관련측에게 알려줘야 한다.

제 10 조

투자주가 위반할 경우, 신도시 단지 프로젝트, 주택단지 프로젝트, 공업단지 기술 인프라 프로젝트에 대한 해결

1. 다음과 같은 경우에 투자 허가 기관은 투자허가증 및 프로젝트 투자증 인증을 회수하여 프로젝트 계속 실현권을 다른 투자주에게 인계한다.
 - a) 투자주는 건설 투자, 건축 계획, 토지 관리에 대한 법률 규정을 위반하여 관할권을 가진 국가 기관의 요구에 따라 적절하게 대처하는 방법이 없을 경우.
 - b) 프로젝트의 내용을 올바르게 실현하지 않거나 토지 인계 날로부터 12 개월 이내 프로젝트를 전개하지 않거나 프로젝트를 승인을 받은 기간보다 24 개월 더 늦게 실현할 경우.
2. 본 시행령의 제 1 조에 규정에 따라 회수된 프로젝트가 있는 투자주는 프로젝트 회수 때부터 2 년 이내 새로운 프로젝트 경영의 투자주가 안 된다.
3. 투자허가증 및 투자증인증 회수를 결정한 기관의 책임:
 - a) 고객, 모든 관련 측들의 권리, 의무, 책임을 지키기 위하여 프로젝트의 남아 있는 문제를 신규 투자주에게 해결하기를 요청함.
 - b) 프로젝트를 계속 실현하기 위하여 통보하고 새 투자주 선발을 진행함.

제 III 장

부동산 중개, 부동산 가격 결정, 부동산 거래소 관리 및 감독에 대한 훈련 혹은 양성

제 11 조

부동산 중개, 부동산 가격 결정, 부동산 거래소 관리 및 감독에 대한 훈련 혹은 양성

1. 부동산 중개, 부동산 가격 결정, 부동산 거래소 관리 및 감독 분야에 활동을 하려는 개인은 부동산 중개, 부동산 가격 결정, 부동산 거래소 관리 및 감독에 대한 법률지식과 전문 지식을 충분히 훈련 혹은 양성을 받아야 한다.

2. 부동산 중개, 부동산 가격 결정, 부동산 거래소 관리 및 감독에 대한 훈련 혹은 양성을 하는 기관들은 본 시행령의 제 12 조에 규정된 조건을 충분히 구비해야 된다.

3. 부동산 중개, 부동산 가격 결정, 부동산 거래소 관리 및 감독에 대한 훈련 혹은 양성을 하는 기관들은 부동산 경영활동, 부동산 시장의 수요를 충족시켜야 한다.

제 12 조

부동산 중개, 부동산 가격 결정, 부동산 거래소 관리 및 감독에 대한 훈련 혹은 양성을 하는 기관들에 대한 조건

부동산 중개, 부동산 가격 결정, 부동산 거래소 관리 및 감독에 대한 훈련 혹은 양성을 하는 기관들은 다음과 같은 조건을 충분히 구비해야 된다.

1. 기업에 대한 양성 경영 등록증이 있거나 다른 기관들에 대한 훈련 의무 혹은 능력을 가져야 한다.

2. 건설부가 발행한 요약 과정에 부합한 과정, 교과서 또는 자료가 있어야 한다.

3. 강사들이 전문학문 및 교육경험을 가지고 교육 과목들의 목적을 만족시켜야 한다.

강사들은 부동산 경영 활동에 대한 전문교육자, 전문가나 관리자 또는 허가증 소지 및 경험이 풍부한 사람등과 같은, 자격이 있어야 한다.

제 13 조

부동산 중개, 부동산 가격 결정, 부동산 거래소 관리 및 감독에 대한 훈련 혹은 양성 조직

1. 부동산 중개, 부동산 가격 결정, 부동산 거래소 관리 및 감독에 대한 훈련 혹은 양성을 실행하기 전에, 훈련과 양성 기관들이 건설부의 웹사이트에 자기의 이름, 주소, 연락처, 교육 분야와 교과 과정, 강사 명단 등의 정보를 올려야한다. 부동산 중개, 부동산 가격 결정, 부동산 거래소 관리 및 감독에 대한 훈련 혹은 양성을 실행할 때 훈련과 양성 기관들은 훈련과 양성을 하는 지방의 건설국에게 문서로 통보해야 한다.

2. 부동산 중개, 부동산 가격 결정, 부동산 거래소 관리 및 감독에 대한 훈련 혹은 양성을 하는 기관의 소장은 다음과 같은 내용에 대해 결정을 하며 책임을 처야 한다.

a) 등록한 범위 내에 부동산 중개, 부동산 가격 결정, 부동산 거래소 관리 및 감독에 대한 훈련 혹은 양성 과정을 조직함.

b) 건설부가 발행한 요약 과정에 바탕으로 부동산 중개, 부동산 가격 결정, 부동산 거래소 관리 및 감독에 대한 훈련 혹은 양성 과정, 교과서, 자료를 승인함; 부동산 경영활동에 대한 법률지식과 관한 법률지식, 부동산 중개, 부동산 가격 결정, 부동산 거래소 관리 및 감독에 대한 전문지식과 기능을 학생에게 제공할 것을 약속함.

c) 교육 경비를 충분히 지불하고 국가의 규정과 부합하도록 학비를 수금함.

d) 학생에게 학습 과정을 평가하고 수료증을 발급함.

3. 본사가 있는 지방의 건설국에게 06 개월에 1 번 정기적으로 부동산 중개, 부동산 가격 결정, 부동산 거래소 관리 및 감독에 대한 훈련 혹은 양성 과정의 결과를 보고함.

제 14 조

부동산 중개 증명서 발급의 조건 및 서류

1. 다음과 같은 조건을 충분히 구비해야 개인은 부동산 중개 증명서를 받게 된다.
 - a) 국가 기관의 간부나 직원은 안됨.
 - b) 충분한 민사 행위 능력을 갖고 관할권을 가진 기관의 결정에 따른 사업 운영 금지를 받지 않고, 형사 책임을 추궁 당하였거나 감옥에 가두어져 있는 상황이 아닌 자.
 - c) 부동산 중개에 대한 훈련 혹은 교육 과정의 수료증을 소지.
 - d) 본조의 제 2 항에 규정된 부동산 중개 증명서 발급 신청서를 소지.
2. 부동산 중개 증명서 발급 신청 서류:
 - a) 증명서 발급 신청서: 사진을 붙이고 거주 지방의 인민 위원회의 인정을 받아야 한다.
 - b) 사진 2 개 (사진 크기 3x4, 당해년도 촬영)
 - c) 신분증이나 여권의 사본
 - d) 부동산 중개 교육 과정의 수료증

제 15 조

부동산 가격 결정 증명서 발급의 조건 및 서류

1. 다음과 같은 조건을 충분히 구비해야 개인은 부동산 가격 결정 증명서를 받게 된다.
 - a) 국가 기관의 간부나 직원이 아님.
 - b) 충분한 민사 행위 능력이 있고 관할권을 가진 기관의 결정에 따른 사업 운영 금지를 받지 않고 형사 책임을 추구하거나 감옥에 가두어 있는 상황에 놓지 않음.
 - c) 부동산 가격 결정에 대한 훈련 혹은 교육 과정의 수료증을 가짐.
 - d) 대학이나 전문대학의 졸업증을 가짐.
 - e) 본조의 제 2 항에 규정된 부동산 가격 결정 증명서 발급 신청서를 가짐.
2. 부동산 가격 결정 증명서 발급 신청 서류:
 - a) 증명서 발급 신청서: 사진을 붙이고 거주 지방의 인민 위원회의 인정이 가져야 한다.
 - b) 사진 2 개 (사진 크기 3x4, 연중 촬영)
 - c) 신분증이나 여권의 사본
 - d) 부동산 가격 결정 교육 과정의 수료증
 - e) 대학이나 전문대학의 졸업증의 사본

제 16 조

부동산 중개, 부동산 가격 결정 증명서 발급의 절차, 수속, 조직

1. 부동산 중개, 부동산 가격 결정 증명서 발급을 신청하는 사람은 증명서 발급 신청 서류를 성급 인민위원회가 규정한 관할권을 가진 기관에게 제출한다.
2. 증명서 발급할 관할권을 가진 기관은 규정에 맞은 서류를 충분히 접수할 때부터 10 일 시한 내에 서류를 심사하여 증명서 발급할 책임을 져야 한다. 서류가 부족하거나 규정에

맞지 않는 경우에 서류 접수 날로부터 5 일 시한 내에 신청자에게 이유에 대해 문서로 회신해야 한다.

3. 증명서 발급 신청자는 베트남동 200.000 을 납부해야 한다. 증명서 발급 기관은 법률규정에 따른 증명서 발급을 위해 그 요금을 사용할 수 있다.

4. 부동산 중개, 부동산 가격 결정 증명서는 내국 범위에 사용 가치가 있다.
건설부는 전국에 적용하기 위하여 부동산 중개, 부동산 가격 결정 증명서 서식을 발행한다.

제 17 조

부동산 중개, 부동산 가격 결정 증명서 발급 기관 혹은 신청자의 의무, 권리

1. 부동산 중개, 부동산 가격 결정 증명서 신청자는 다음과 같은 권리가 있다.
 - a) 부동산 중개, 부동산 가격 결정에 대한 훈련, 증명서 발급, 운영 관리에 관한 정보의 관할권을 가진 국가기관에게 제공하기를 요청함.
 - b) 모두 조건을 충분히 구비하면 시한에 맞게 증명서를 발급하기를 요청함.
 - c) 부동산 중개, 부동산 가격 결정을 받은 증명서의 내용에 따라 운영함.
 - d) 부동산 중개, 부동산 가격 결정의 훈련, 증명서 발급, 운영 관리에 대한 위반 행위를 관한 법률 규정에 따라 고소 혹은 고발을 할 수 있음.
 - e) 법률 규정에 따른 의무.
2. 부동산 중개, 부동산 가격 결정 증명서 신청자는 다음과 같은 의무가 있다.
 - a) 규정에 따라 증명서 신청서류를 제출하고 자기의 서류에 대한 법률적 책임을 짐.
 - b) 규정에 따라 요금을 납부함.
 - c) 법률규정에 따른 다른 의무.
3. 증명서 발급 기관은 증명서 발급에 대한 정보를 공개적으로 통보하고, 발급이 지연되거나 잘못 발급하였거나 혹은 신청자를 불편하게 하였다면 다면 책임을 져야한다. 또한 신청자의 업무를 방해하면 법률규정에 따라 보상해야 된다.

제 18 조

부동산 중개, 부동산 가격 결정 증명서 재발급

1. 부동산 중개, 부동산 가격 결정 증명서를 받은 사람은 그 증명서가 훼손 되거나 분실시 재발급을 요청할 수 있다.
2. 증명서 재발급 신청서류:
 - a) 사진 첨부된 증명서 재발급 신청서
 - b) 사진 2 장 (사진 크기 3x4, 당해년도 촬영)
 - c) 훼손된 증명서 (분실의 경우에, 다른 기관에게 재발급 신청하면 기존의 증명서를 발급한 기관의 인증서가 있어야 된다.)
3. 증명서 재발급 절차와 소속은 본 시행령의 제 16 조에 규정에 따라 실현한다.

4. 재발급 증명서의 내용은 구 증명서와 같다.

제 19 조

부동산 중개, 부동산 가격 결정에 관한 운영 관리

1. 지방기관의 부동산 경영활동 관리 기관, 부동산 중개, 부동산 가격 결정 증명서 발급 기관은 다음과 같은 책임을 진다.

- a) 법률 규정에 따라 지방의 부동산 중개, 부동산 가격 결정에 관한 운영을 관리함.
- b) 자기 심권에 따른 위반을 검사, 감사 혹은 처리하거나 법률에 따라 처리하기 위하여 관할권을 가진 기관에게 제출함.
- c) 지방의 부동산 중개, 부동산 가격 결정에 대한 증명서 발급, 회수 및 운영 관리의 현황을 건설부에게 정기적 혹은 별도로 보고함.

2. 해외에서 발급한 효력이 남아 있는 부동산 중개, 부동산 가격 결정 증명서가 있는 베트남인 혹은 외국인은 인정을 받아 베트남에서 운영할 수 있다.
해외에서 발급한 운영 증명서는 베트남어로 번역하고 베트남의 법률규정에 따라 공증을 받고 운영하고 있는 지방의 부동산 경영활동 관리 기관에게 송부해야 한다.

제20조

부동산 중개, 부동산 가격 결정 증명서 회수

1. 다음과 같은 경우에 부동산 중개, 부동산 가격 결정 증명서 발급의 관할권을 가진 기관은 증명서를 회수한다.

- a) 민사 행위 능력을 갖지 않는 사람
- b) 신청서류에 허위로 기재된 경우
- c) 증명서 내용중 일부가 삭제 되었거나 수정된 경우
- d) 증명서를 받은 사람이 부동산 경영법의 제44, 51조에 규정된 운영 원칙 및 증명서의 내용을 위반한 경우
- e) 증명서를 받은 사람이 법률에 따라 증명서를 회수할 만큼 규정을 위반한 경우

2. 증명서를 회수하게 된 사람은 증명서 회수 결정이 나올 때부터 05년 시한 내에 재발급 증명서를 못 받는다.

제21조

부동산 거래소 관리 혹은 감독을 하는 사람에 대한 조건

부동산 거래소 관리 혹은 감독을 하는 사람은 다음과 같은 조건을 구비해야 한다.

- 1. 충분한 민사 행위 능력을 갖고 형사 책임을 추궁당하였거나 교도소에 되어있는 상황에 놓여있지 않음.
- 2. 부동산 거래소 관리와 감독에 대한 훈련 혹은 교육 과정의 수료증을 가짐.
- 3. 관할권을 가진 기관의 결정에 따른 사업 운영 금지를 받지 않음.

제 IV 장

부동산 경영 활동에 관한 국가관리

제 22 조

각부, 각국들의 책임

1. 건설부는 부동산 경영활동에 관한 국가관리 실현에 관해 정부에 대해 다음과

같이책임을 진다.

- a) 부동산 경영활동에 관한 법률문서를 초안하여 신규 발행, 변경, 보충, 심판권별 발행의 관할권을 가진 기관에게 제출함.
- b) 부동산 시장 발전 정책과 전략을 초안하여 정부수상에게 제출함.
- c) 각부, 부와 동등한 기관, 성, 중앙직속시 인민위원회와 협조하여 부동산 경영활동을 관리함.
- d) 부동산 중개, 부동산 가격 결정, 부동산 거래소 관리 및 감독에 대한 훈련 혹은 양성을 관리함
- e) 부동산 중개, 부동산 가격 결정, 부동산 거래소 관리 및 감독에 대한 훈련 혹은 양성 요약 과정을 발행함; 부동산 중개인 증명서, 부동산 가격 결정 증명서를 발급함; 부동산 중개, 부동산 가격 결정, 부동산 거래소 관리 및 감독에 대한 훈련 혹은 양성의 관리를 안내함.
- f) 부동산 시장, 부동산 경영활동에 대한 정보 시스템을 설립하여 운영을 관리함.
- g) 부동산 경영활동에 관한 국제 협조.
- h) 부동산 경영활동을 검사 혹은 감사함; 부동산 경영활동을 관리함; 자기 심판권에 따른 고소, 고발을 해결하거나 위반을 법률에 따라 처리하기 위하여 관할권을 가진 기관에게 제출함.
- i) 전국에 부동산 경영활동 현황을 정기적 혹은 별도로 정부수상에게 보고함.

2. 자원 환경부의 의무와 권리 범위는 부동산 시장에 들어가는 토지 종류 관리에 대한 규정 실현 안내와 부동산 경영법에 따른 경영에 들어가는 토지 종류의 사용권에 대한 안내서 발행을 포함된다.

3. 재무부의 의무와 권리 범위는 부동산 경영활동에 관한 세관제도, 경비, 비용과 다른 재정 의무 및 부동산 가격 결정 분야의 책임담보에 대한 안내를 포함한다.

4. 베트남 국가 은행의 의무와 권리 범위는 은행들과 베트남에서 활동하고 있는 신용 기관들을 통하여 안전하고 유리한 여건을 거래 각측에게 조성해 주기 위하여 신용 상조(서로돕다) 체계를 발행하고 부동산 경영 거래에 대한 비용 지불 안내를 포함한다.

5. 각부, 관한 각 분야의 의무와 권리 범위는 건설부와 협조하여 부동산 경영활동 관리와 감독을 포함한다.

제23조

성, 중앙직속시 인민위원회의 책임

1. 자기가 관리하는 지방에서 부동산 경영활동에 대한 국가관리를 실현함.

2. 부동산 경영 프로젝트를 심판권에 따라 투자 혹은 양도를 허가함.

3. 성 지방에서 신도시 단지 프로젝트, 주택 단지 프로젝트, 공업단지 기술 인프라 프로젝트를 법률에 따라 직접 투자, 투자 상조 혹은 투자 장려함.

4. 부동산 중개인 증명서, 부동산 가격 결정 증명서 발급 혹은 회수를 진행하고 지도함; 지방의 실제 현황과 부합하고 절차가 간단하게 하고 신청자가 불편해 하지않도록 부동산 중개인 증명서, 부동산 가격 결정 증명서 발급 기관등을 규정함.

성 지방에서 부동산 중개활동, 부동산 가격 결정 부동산 거래소의 활동과 다른 부동산 서비스를 관리함.

5. 부동산 경영법에 관한 규정을 홍보하며 성 지방에서 부동산 시장에 대한 정보 시스템을 설치함.

6. 부동산 경영활동의 위반을 법률규정에 따라 검사, 감사 혹은 처리함.

7. 성 지방에서 부동산 경영활동 현황을 정기적 혹은 별도로 건설부에게 보고함.

제V장 부칙

제24조 처리 전환

1. 본 시행령이 효력이 있기 전에 부동산 경영, 부동산 서비스 경영에 대한 허가증을 받은 개인 혹은 조직은 재등록 절차를 밟지 않고 계속 활동할 수 있다. 부동산 중개, 부동산 가격 결정에 대한 경영을 등록했지만 증명서가 있는 구성원이 부족한 개인 혹은 조직은 계속 활동할 수 있지만 2009년 01월 01일 전에 규정에 따라 증명서가 있는 구성원이 충분해야 한다.

2. 본 시행령이 효력이 있을 때부터 2008년 12월 31일까지, 부동산 중개 서비스, 부동산 가격 결정 서비스, 부동산 거래소 서비스에 대한 경영을 등록했지만 증명서가 있는 구성원이 부족한 개인 혹은 조직은 2008년 12월 31일 전에 규정에 따라 증명서가 있는 구성원이 충분해야 한다.

2009년 01월 01일 부터, 부동산 중개 서비스, 부동산 가격 결정 서비스, 부동산 거래소 서비스에 대한 경영을 등록한 개인 혹은 조직은 규정에 따라 증명서가 있는 구성원이 충분해야 한다.

3. 본 시행령이 효력이 있을 때부터 2008년 12월 31일까지, 가격 심사에 대한 2005년 8월 3일에 101/2005/ND-CP 번 의정서에 따른 관할권을 가진 국가기관이 발급한 심사원 증명서가 있는 개인, 공정 건설 투자 경비 관리에 대한 2007년 06월 13일에 99/2007/ND-CP 번 의정서에 따른 건설 가격 결정 기사 증명서가 있는 개인은 부동산 가격 결정 서비스를 실현할 수 있다.

2009년 01월 01일 부터, 심사원 증명서가 있는 개인 및 건설 가격 결정 기사 증명서가 있는 개인은 부동산 가격 결정 증명서가 있어야 부동산 가격 결정 서비스를 경영할 수 있다. 부동산 가격 결정 증명서를 받기 위하여, 심사원 증명서가 있는 개인 및 건설 가격 결정 기사 증명서가 있는 개인은 건설부가 발행한 부동산 가격 결정에 대한 훈련 혹은 양성 요약 과정 규정에 따른 부족한 부분을 더 공부해야 한다. 부족한 부분을 더욱 수료한 증명서는 부동산 가격 결정에 대한 훈련 혹은 양성 과정의 수료증을 대신할 수 있다.

제25조: 시행효력

본 시행령은 정부의 관보에 공보한 시점부터 15일후에 효력이 발생한다.

제26조: 실현 조직:

1. 각부의 장관, 부와 동등한 기관의 사장, 정부에 속한 기관의 담당자, 성, 중앙직속시 인민위원회의 주석과 관한 개인 및 조직은 본 시행령 시행 책임을 져야 한다.

2. 건설부의 장관은 본 시행령 시행 안내, 감찰 혹은 검사를 해야 한다.

정부수상
NGUYEN TAN DUNG

번역: RDL Co., LTD. Ha Noi Representative Office

대표: 오세인

전화: 04)785-4244. 095)502-5896.

번역: Thu Trang