

○ 建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）（抄）（第一条関係）

（傍線の部分は改正部分）

<p style="text-align: center;">改 正 案</p>	<p style="text-align: center;">現 行</p>
<p style="text-align: right;">目次</p> <p>第一章 建物の区分所有</p> <p>第一節 第五節（略）</p> <p>第六節 所有者不明専有部分管理命令（第四十六条の二―第四十六条の七）</p> <p>第七節 管理不全専有部分管理命令及び管理不全共用部分管理命令（第四十六条の八―第四十六条の十四）</p> <p>第八節 管理組合法人（第四十七条―第五十六条の七）</p> <p>第九節 義務違反者に対する措置（第五十七条―第六十条）</p> <p>第十節 復旧及び建替え等（第六十一条―第六十四条の八）</p> <p>第二章 団地（第六十五条―第七十一条）</p> <p>第三章 建物が滅失した場合における措置</p> <p>第一節 専有部分のある建物が滅失した場合における措置（第七十二条―第七十七条）</p> <p>第二節 団地内の建物が滅失した場合における措置（第七十八条―第八十五条）</p> <p>第四章 所在等不明区分所有者等の除外等に関する裁判手続（第八十六条―第九十条）</p> <p>第五章 罰則（第九十一条・第九十二条）</p> <p>附則</p> <p>（区分所有者の責務）</p> <p>第五条の二 区分所有者は、第三条に規定する団体の構成員として、建物並びにその敷地及び附属施設（同条後段の場合にあつては、一部共用部分）の管理が適正かつ円滑に行われるよう、相互に</p>	<p style="text-align: right;">目次</p> <p>第一章 建物の区分所有</p> <p>第一節 第五節（略）</p> <p>第六節 管理組合法人（第四十七条―第五十六条の七）</p> <p>第七節 義務違反者に対する措置（第五十七条―第六十条）</p> <p>第八節 復旧及び建替え（第六十一条―第六十四条）</p> <p>第二章 団地（第六十五条―第七十条）</p> <p>第三章 罰則（第七十一条・第七十二条）</p> <p>附則</p> <p>（新設）</p>

協力しなければならない。

(区分所有者の権利義務等)

第六条 (略)

2 区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分若しくは自己の所有に属しない共用部分を使用し、又は自らこれらを保存することを請求することができる。この場合において、他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。

3・4 (略)

(国内管理人)

第六条の二 区分所有者は、国内に住所又は居所(法人にあつては、本店又は主たる事務所。以下この項及び第三項において同じ。)を有せず、又は有しないこととなる場合には、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、国内に住所又は居所を有する者のうちから管理人を選任することができる。

2| 前項の規定により選任された管理人(次項及び第四項において「国内管理人」という。)は、次に掲げる行為をする権限を有する。

一| 保存行為

二| 専有部分の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

三| 集会の招集の通知の受領

四| 集会における議決権の行使

五| 共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して負う債務又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して負う債務の弁済

3| 区分所有者は、第一項の規定により国内管理人を選任した場合

(区分所有者の権利義務等)

第六条 (略)

2 区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる。この場合において、他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。

3・4 (略)

(新設)

において、管理者があるとき、又は管理組合法人が存立するとき
は、遅滞なく、管理者又は管理組合法人に対し、国内管理人を選
任した旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を通
知しなければならない。

4 区分所有者と国内管理人との関係は、第二項に定めるもののほ
か、委任に関する規定に従う。

(共用部分の変更)

第十七条 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わ
ないものを除く。第五項において同じ。）は、集会において、区
分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項及び第三項
において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場
合にあつては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（こ
れを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）
を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各
四分の三（これを下回る割合（二分の一を超える割合に限る。））
を規約で定めた場合にあつては、その割合）以上の多数による決
議で決する。

3 2
(略)

3 第一項の決議により共用部分の変更をする場合において、規約
に特別の定めがあるときは、当該共用部分の変更に伴い必要とな
る専有部分の保存行為又は専有部分の性質を変えない範囲内にお
いてその利用若しくは改良を目的とする行為（次項及び次条第四
項において「専有部分の保存行為等」という。）は、集会におい
て、区分所有者の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合
にあつては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これ
を上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）を
有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各四
分の三（これを下回る割合（二分の一を超える割合に限る。））を
規約で定めた場合にあつては、その割合）以上の多数による決議

(共用部分の変更)

第十七条 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わ
ないものを除く。）は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上
の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定
数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

2
(略)

(新設)

で決することができる。

4 | 前項の決議をする場合において、専有部分の保存行為等の態様又は費用の分担に関する事項を定めるときは、決議の対象となる専有部分の区分所有者の利用状況、当該専有部分の保存行為等について区分所有者が支払った対価その他の事情を考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるようにしなければならない。

5 | 共用部分の設置若しくは保存に瑕疵があることによつて他人の権利若しくは法律上保護される利益が侵害され、若しくは侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となる共用部分の変更又は高齢者、障害者等（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成十八年法律第九十一号）第二条第一号に規定する高齢者、障害者等をいう。）の移動若しくは施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動上若しくは施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となる共用部分の変更についての第一項及び第三項の規定の適用については、これらの規定中「四分の三」とあるのは、「三分の二」とする。

（共用部分の管理）

第十八条 （略）

2・3 （略）

4 | 第一項本文の決議により共用部分の管理をする場合において、規約に特別の定めがあるときは、当該共用部分の管理に伴い必要となる専有部分の保存行為等は、集会の決議で決することができる。

5 | 前条第四項の規定は、前項の決議について準用する。

6 | （略）

（権限）

第二十六条 管理者は、共用部分並びに第二十一条に規定する場合

（新設）

（新設）

（共用部分の管理）

第十八条 （略）

2・3 （略）

（新設）

4 | （新設）

（略）

（権限）

第二十六条 管理者は、共用部分並びに第二十一条に規定する場合

における当該建物の敷地及び附属施設（次項において「共用部分等」という。）を保存し、集会の決議を執行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。

2| 管理者は、その職務（第十八条第六項（第二十一条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金（以下この条及び第四十七条において「保険金等」という。）の請求及び受領を含む。第四項において同じ。）に関し、区分所有者（保険金等の請求及び受領にあつては、保険金等の請求権を有する者（区分所有者又は区分所有者であつた者（書面又は電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて法務省令で定めるものをいう。以下同じ。）による別段の意思表示をした区分所有者であつた者を除く。）に限る。以下この条及び第四十七条において同じ。）と同項において同じ。）を代理する。

3| (略)

4| 管理者は、規約又は集会の決議により、その職務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。

5| 管理者は、次の各号に掲げるときは、遅滞なく、それぞれ当該各号に定める者にその旨を通知しなければならない。この場合における区分所有者に対する通知については、第三十五条第二項から第四項までの規定を準用する。

- 一| 前項の規約によりその職務に関し原告又は被告となつたとき
区分所有者
- 二| 前項の規約により保険金等の請求及び受領に関し原告又は被告となつたとき
保険金等の請求権を有する者
- 三| 前項の集会の決議により保険金等の請求及び受領に関し原告又は被告となつたとき
保険金等の請求権を有する者（区分所有者を除く。）

における当該建物の敷地及び附属施設（次項及び第四十七条第六項において「共用部分等」という。）を保存し、集会の決議を執行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。

2| 管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する。第十八条第四項（第二十一条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、同様とする。

3| (略)

4| 管理者は、規約又は集会の決議により、その職務（第二項後段に規定する事項を含む。）に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。

5| 管理者は、前項の規約により原告又は被告となつたときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第三十五条第二項から第四項までの規定を準用する。

(規約の設定、変更及び廃止)

第三十一条 規約の設定、変更又は廃止は、集会において、区分所有者(議決権を有しないものを除く。以下この項前段において同じ。)の過半数(これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上)の者であつて議決権の過半数(これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上)を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各四分の三以上の多数による決議によつてする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

2 前条第二項に規定する事項についての区分所有者全員の規約の設定、変更又は廃止は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者(議決権を有しないものを除く。)の四分の一を超える者又はその議決権の四分の一を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない。

(規約の保管及び閲覧)

第三十三条 (略)

2 (略)

3| 規約が電磁的記録で作成されているときは、第一項の規定により規約を保管する者は、前項の規定による当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの閲覧に代えて、法務省令で定めるところにより、同項の請求をした利害関係人の承諾を得て、当該電磁的記録に記録された情報を電磁的方法により提供することができる。この場合において、当該規約を保管する者は、同項の規定による閲覧をさせたものとみなす。

4| (略)

(規約の設定、変更及び廃止)

第三十一条 規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議によつてする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

2 前条第二項に規定する事項についての区分所有者全員の規約の設定、変更又は廃止は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者の四分の一を超える者又はその議決権の四分の一を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない。

(規約の保管及び閲覧)

第三十三条 (略)

2 (略)

(新設)

3| (略)

(集会の招集)

第三十四条 (略)

2 (略)

3 区分所有者(議決権を有しないものを除く。第五項において同じ。)の五分の一以上の者であつて議決権の五分の一以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。

4 (略)

5 管理者がないときは、区分所有者の五分の一以上の者であつて議決権の五分の一以上を有するものは、集会を招集することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。

(招集の通知)

第三十五条 集会の招集の通知は、会日より少なくとも一週間前に、会議の目的たる事項及び議案の要領を示して、各区分所有者(議決権を有しないものを除く。)に発しなければならぬ。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。

2 3 4 (略)

(削る)

(招集手続の省略)

第三十六条 集会は、区分所有者(議決権を有しないものを除く。)
[全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。]

(集会の招集)

第三十四条 (略)

2 (略)

3 区分所有者の五分の一以上で議決権の五分の一以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。

4 (略)

5 管理者がないときは、区分所有者の五分の一以上で議決権の五分の一以上を有するものは、集会を招集することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。

(招集の通知)

第三十五条 集会の招集の通知は、会日より少なくとも一週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならぬ。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。

2 3 4 (略)

5 第一項の通知をする場合において、会議の目的たる事項が第七条第一項、第三十一条第一項、第六十一条第五項、第六十二条第一項、第六十八条第一項又は第六十九条第七項に規定する決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

(招集手続の省略)

第三十六条 集会は、区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。

(所在等不明区分所有者の除外)

第三十八条の二 裁判所は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、当該区分所有者(次項において「所在等不明区分所有者」という。)以外の区分所有者(以下この項及び第三項において「一般区分所有者」という。)又は管理者の請求により、一般区分所有者による集会の決議をすることができ旨の裁判をすることができる。

2 前項の裁判により所在等不明区分所有者であるとされた者は、前条の規定にかかわらず、集会における議決権(当該裁判に係る建物が滅失したときは、当該建物に係る敷地利用権を有する者又は当該建物の附属施設(これに関する権利を含む。)の共有持分を有する者が開く集会における議決権)を有しない。

3 一般区分所有者の請求により第一項の裁判があつたときは、当該一般区分所有者は、遅滞なく、管理者にその旨を通知しなければならない。ただし、管理者がないときは、その旨を建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

(議事)

第三十九条 集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、出席した区分所有者(議決権を有しないものを除く。)及びその議決権の各過半数で決する。

2 議決権は、書面又は代理人によつても行使することができる。この場合において、書面又は代理人によつて議決権を行使した区分所有者の数は出席した区分所有者の数に、当該議決権の数は出席した区分所有者の議決権の数に、それぞれ算入する。

3 区分所有者は、規約又は集会の決議により、前項の規定による書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によつて議決権を行使することができる。この場合においては、電磁的方法による議決権の行使を書面による議決権の行使とみなして、同項後段の規定を適用する。

(新設)

第三十九条 集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。

(議事)

2 議決権は、書面で、又は代理人によつて行使することができる。

3 区分所有者は、規約又は集会の決議により、前項の規定による書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法(電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて法務省令で定めるものをいう。以下同じ。)によつて議決権を行使することができる。

(議決権行使者の指定)

第四十条 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数をもって、議決権を行使すべき者一人を定めなければならない。

(占有者の意見陳述権)

第四十四条 (略)

2 前項に規定する場合には、集会を招集する者は、第三十五条の規定により招集の通知を發した後遅滞なく、集会の日時、場所、会議の目的たる事項及び議案の要領を建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

(書面又は電磁的方法による決議)

第四十五条 この法律又は規約により集会において決議をすべき場合において、区分所有者(議決権を有しないものを除く。次項において同じ。)全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る区分所有者の承諾については、法務省令で定めるところによらなければならない。

2～5 (略)

第六節 所有者不明専有部分管理命令

(所有者不明専有部分管理命令)

第四十六条の二 裁判所は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分(専有部分が数人の共有に属する場合にあつては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分の共有持分)について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係

(議決権行使者の指定)

第四十条 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者一人を定めなければならない。

(占有者の意見陳述権)

第四十四条 (略)

2 前項に規定する場合には、集会を招集する者は、第三十五条の規定により招集の通知を發した後遅滞なく、集会の日時、場所及び会議の目的たる事項を建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

(書面又は電磁的方法による決議)

第四十五条 この法律又は規約により集会において決議をすべき場合において、区分所有者全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る区分所有者の承諾については、法務省令で定めるところによらなければならない。

2～5 (略)

(新設)

(新設)

る専有部分又は共有持分を対象として、所有者不明専有部分管理人（第四項に規定する所有者不明専有部分管理人をいう。第三項において同じ。）による管理を命ずる処分（以下「所有者不明専有部分管理命令」という。）をすることができる。

2| 所有者不明専有部分管理命令の効力は、当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分（共有持分を対象として所有者不明専有部分管理命令が発せられた場合にあつては、共有物である専有部分）又は共有部分、附属施設若しくは建物の敷地にある動産（当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分の区分所有者又は共有持分を有する者が所有するものに限る。）並びに共用部分及び附属施設に関する権利並びに敷地利用権（いづれも当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分の区分所有者又は共有持分を有する者が有するものに限る。）に及ぶ。

3| 所有者不明専有部分管理命令は、所有者不明専有部分管理命令が発せられた後に当該所有者不明専有部分管理命令が取り消された場合において、当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分又は共有持分並びに当該所有者不明専有部分管理命令の効力が及ぶ動産並びに共有部分及び附属施設に関する権利並びに敷地利用権の管理、処分その他の事由により所有者不明専有部分管理人が得た財産について、必要があると認めるときも、することができ。

4| 裁判所は、所有者不明専有部分管理命令をする場合には、当該所有者不明専有部分管理命令において、所有者不明専有部分管理人を選任しなければならない。

（所有者不明専有部分管理人の権限）

第四十六条の三 前条第四項の規定により所有者不明専有部分管理人が選任された場合には、所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分又は共有持分並びに所有者不明専有部分管理命令

（新設）

の効力が及ぶ動産並びに共用部分及び附属施設に関する権利並びに敷地利用権並びにこれらの管理、処分その他の事由により所有者不明専有部分管理人が得た財産（以下「所有者不明専有部分等」という。）の管理及び処分をする権利は、所有者不明専有部分管理人に専属する。

2 所有者不明専有部分管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならぬ。ただし、この許可がないことをもつて善意の第三者に対抗することはできない。

一 保存行為

二 所有者不明専有部分等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

（所有者不明専有部分等に関する訴えの取扱い）

第四十六条の四 所有者不明専有部分管理命令が発せられた場合には、所有者不明専有部分等に関する訴えについては、所有者不明専有部分管理人を原告又は被告とする。

2 所有者不明専有部分管理命令が発せられた場合には、所有者不明専有部分等に関する訴訟手続で当該所有者不明専有部分等の所有者（その共有持分を有する者を含む。第五項において同じ。）を当事者とするものは、中断する。

3 前項の規定により中断した訴訟手続は、所有者不明専有部分管理人においてこれを受け継ぐことができる。この場合においては、受継の申立ては、相手方もすることができる。

4 所有者不明専有部分管理命令が取り消されたときは、所有者不明専有部分管理人を当事者とする所有者不明専有部分等に関する訴訟手続は、中断する。

5 所有者不明専有部分等の所有者は、前項の規定により中断した訴訟手続を受け継がなければならない。この場合においては、受継の申立ては、相手方もすることができる。

（新設）

〔所有者不明専有部分管理人の義務〕

第四十六条の五 所有者不明専有部分管理人は、所有者不明専有部分等の所有者（その共有持分を有する者を含む。）のために、善良な管理者の注意をもつて、その権限を行使しなければならない。

（新設）

2 数人の者の共有持分を対象として所有者不明専有部分管理命令が発せられたときは、所有者不明専有部分管理人は、当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた共有持分を有する者全員のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。

〔所有者不明専有部分管理人の解任及び辞任〕

第四十六条の六 所有者不明専有部分管理人がその任務に違反して所有者不明専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人の請求により、所有者不明専有部分管理人を解任することができる。

（新設）

2 所有者不明専有部分管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任することができる。

〔所有者不明専有部分管理人の報酬等〕

第四十六条の七 所有者不明専有部分管理人は、所有者不明専有部分等から裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けることができる。

（新設）

2 所有者不明専有部分管理人による所有者不明専有部分等の管理に必要な費用及び報酬は、所有者不明専有部分等の所有者（その共有持分を有する者を含む。）の負担とする。

第七節 管理不全専有部分管理命令及び管理不全共用部分

管理命令

（新設）

(管理不全専有部分管理命令)

第四十六条の八 裁判所は、区分所有者による専有部分の管理が不適当であることによつて他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該専有部分を対象として、第三項に規定する管理不全専有部分管理人による管理を命ずる処分(以下「管理不全専有部分管理命令」という。)をすることができる。

2 | 管理不全専有部分管理命令の効力は、当該管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分又は共用部分、附属施設若しくは建物の敷地にある動産(当該管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分の区分所有者又はその共有持分を有する者が所有するものに限る。)並びに共用部分及び附属施設に関する権利並びに敷地利用権(いづれも当該管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分の区分所有者又はその共有持分を有する者が有するものに限る。)に及ぶ。

3 | 裁判所は、管理不全専有部分管理命令をする場合には、当該管理不全専有部分管理命令において、管理不全専有部分管理人を選任しなければならない。

(管理不全専有部分管理人の権限)

第四十六条の九 管理不全専有部分管理人は、管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分並びに管理不全専有部分管理命令の効力が及ぶ動産並びに共用部分及び附属施設に関する権利並びに敷地利用権並びにこれらの管理、処分その他の事由により管理不全専有部分管理人が得た財産(以下「管理不全専有部分等」という。)の管理及び処分をする権限を有する。

2 | 前項の規定にかかわらず、管理不全専有部分管理人は、集会において議決権を行使することができない。

3 | 管理不全専有部分管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為

(新設)

(新設)

をするには、裁判所の許可を得なければならない。ただし、この許可がないことをもって善意でかつ過失がない第三者に対抗することはできない。

一 保存行為

二 管理不全専有部分等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

4| 管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分の処分についての前項の許可をするには、その区分所有者の同意がなければならない。

(管理不全専有部分管理人の義務)

第四十六条の十 管理不全専有部分管理人は、管理不全専有部分等の所有者のために、善良な管理者の注意をもつて、その権限を行使しなければならない。

2| 管理不全専有部分等が数人の共有に属する場合には、管理不全専有部分管理人は、その共有持分を有する者全員のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。

(管理不全専有部分管理人の解任及び辞任)

第四十六条の十一 管理不全専有部分管理人がその任務に違反して管理不全専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人の請求により、管理不全専有部分管理人を解任することができる。

2| 管理不全専有部分管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任することができる。

(管理不全専有部分管理人の報酬等)

第四十六条の十二 管理不全専有部分管理人は、管理不全専有部分等から裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けることができる。

(新設)

(新設)

(新設)

2| 管理不全専有部分管理人による管理不全専有部分等の管理に必要な費用及び報酬は、管理不全専有部分等の所有者の負担とする。

(管理不全共用部分管理命令)

第四十六条の十三 裁判所は、区分所有者による共用部分の管理が不適当であることによつて他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該共用部分を対象として、第三項に規定する管理不全共用部分管理人による管理を命ずる処分（以下「管理不全共用部分管理命令」という。）をすることができる。

2| 管理不全共用部分管理命令の効力は、当該管理不全共用部分管理命令の対象とされた共用部分にある動産（当該管理不全共用部分管理命令の対象とされた共用部分の所有者又はその共有持分を有する者が所有するものに限る。）に及ぶ。

3| 裁判所は、管理不全共用部分管理命令をする場合には、当該管理不全共用部分管理命令において、管理不全共用部分管理人を選任しなければならない。

(管理不全共用部分管理人の権限等)

第四十六条の十四 第四十六条の九から第四十六条の十二までの規定は、管理不全共用部分管理命令及び管理不全共用部分管理人について準用する。この場合において、これらの規定中「管理不全専有部分等」とあるのは「管理不全共用部分等」と、第四十六条の九第一項中「専有部分並びに」とあるのは「共用部分及び」と、「動産並びに共用部分及び附属施設に関する権利並びに敷地利用権」とあるのは「動産」と、同条第四項中「専有部分の」とあるのは「共用部分の」と、「区分所有者」とあるのは「所有者」と、第四十六条の十二第二項中「の所有者の負担とする」とある

(新設)

(新設)

のは「を共有する者が連帯して負担する」と読み替えるものとする。

第八節 管理組合法人

(成立等)

第四十七条 第三条に規定する団体は、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定められた場合にあっては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定められた場合にあっては、その割合以上）を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各四分の三以上の多数による決議で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによつて法人となる。

255 (略)

6 管理組合法人は、その事務（保険金等の請求及び受領を含む。第八項において同じ。）に関し、区分所有者（保険金等の請求及び受領にあつては、保険金等の請求権を有する者。同項において同じ。）を代理する。

7 (略)

8 管理組合法人は、規約又は集会の決議により、その事務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。

9 管理組合法人は、次の各号に掲げるときは、遅滞なく、それぞれ当該各号に定める者にその旨を通知しなければならない。この場合における区分所有者に対する通知については、第三十五条第二項から第四項までの規定を準用する。

一 前項の規約によりその事務に関し原告又は被告となつたとき

第六節 管理組合法人

(成立等)

第四十七条 第三条に規定する団体は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによつて法人となる。

255 (略)

6 管理組合法人は、その事務に関し、区分所有者を代理する。第十八条第四項（第二十一条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、同様とする。

7 (略)

8 管理組合法人は、規約又は集会の決議により、その事務（第六項後段に規定する事項を含む。）に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。

9 管理組合法人は、前項の規約により原告又は被告となつたときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合においては、第三十五条第二項から第四項までの規定を準用する。

区分所有者

- 二 前項の規約により保険金等の請求及び受領に関し原告又は被告となつたとき 保険金等の請求権を有する者
- 三 前項の集会の決議により保険金等の請求及び受領に関し原告又は被告となつたとき 保険金等の請求権を有する者（区分所有者を除く。）

10・11 (略)

12 管理組合法人が存立する場合における第三十三条第一項本文（第四十二条第五項及び第四十五条第四項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。）、第三十四条第一項から第三項まで及び第五項、第三十五条第三項、第三十八条の二第一項及び第三項、第四十一条並びに第四十三条の規定の適用については、これらの規定（第三十三条第一項本文及び第三十八条の二第一項を除く。）中「管理者」とあるのは「理事」と、第三十三条第一項本文中「管理者が」とあるのは「理事が管理組合法人の事務所において」と、第三十八条の二第一項中「管理者」とあるのは「管理組合法人」とする。

13・14 (略)

(区分所有権等の取得)

第五十二条の二 管理組合法人は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うために必要な場合には、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各四分の三以上の多数による決議をすることによつて、当該建物の区分所有権又は当該建物及び当該建物が所在する土地と一体として管理若しくは使用をすべき土地を取得することができる。

10・11 (略)

12 管理組合法人について、第三十三条第一項本文（第四十二条第五項及び第四十五条第四項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。）の規定を適用する場合には第三十三条第一項本文中「管理者が」とあるのは「理事が管理組合法人の事務所において」と、第三十四条第一項から第三項まで及び第五項、第三十五条第三項、第四十一条並びに第四十三条の規定を適用する場合にはこれらの規定中「管理者」とあるのは「理事」とする。

13・14 (略)

(新設)

2 管理組合法人は、前項の規定により区分所有権を取得した場合であつても、第三十八条の規定にかかわらず、当該管理組合法人の集会における議決権を有しない。

(解散)

第五十五条 (略)

2 前項第三号の決議は、集会において、区分所有者(議決権を有しないものを除く。以下この項において同じ。)の過半数(これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上)の者であつて議決権の過半数(これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上)を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各四分の三以上の多数とする。

第九節 義務違反者に対する措置

(使用禁止の請求)

第五十八条 (略)

2 前項の決議は、集会において、区分所有者(議決権を有しないものを除く。以下この項において同じ。)の過半数(これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上)の者であつて議決権の過半数(これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上)を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各四分の三以上の多数とする。

3・4 (略)

第十節 復旧及び建替え等

(建物の一部が滅失した場合の復旧等)

第六十一条 建物の価格の二分の一以下に相当する部分が滅失したときは、各区分所有者は、滅失した共用部分及び自己の専有部分

(解散)

第五十五条 (略)

2 前項第三号の決議は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数とする。

第七節 義務違反者に対する措置

(使用禁止の請求)

第五十八条 (略)

2 前項の決議は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数とする。

3・4 (略)

第八節 復旧及び建替え

(建物の一部が滅失した場合の復旧等)

第六十一条 建物の価格の二分の一以下に相当する部分が滅失したときは、各区分所有者は、滅失した共用部分及び自己の専有部分

を復旧することができる。ただし、共用部分については、復旧の工事に着手するまでに第三項、次条第一項、第六十四条の五第一項、第六十四条の六第一項、第六十四条の七第一項、第六十四条の八第一項、第七十条第一項、第七十一条第一項又は第八十四条第一項の決議があつたときは、この限りでない。

2
2
4 (略)

5 第一項本文に規定する場合を除いて、建物の一部が滅失したときは、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各三分の二以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。

6
6
13 (略)

14 第五項に規定する場合において、建物の一部が滅失した日から六月以内に同項、次条第一項、第六十四条の五第一項、第六十四条の六第一項、第六十四条の七第一項、第六十四条の八第一項、第七十条第一項、第七十一条第一項又は第八十四条第一項の決議がないときは、各区分所有者は、他の区分所有者に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。

15
(略)

(建替え決議)

第六十二条 集会においては、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議（以下「建替え決議」という。）をすることができる。

を復旧することができる。ただし、共用部分については、復旧の工事に着手するまでに第三項、次条第一項又は第七十条第一項の決議があつたときは、この限りでない。

2
2
4 (略)

5 第一項本文に規定する場合を除いて、建物の一部が滅失したときは、集会において、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。

6
6
13 (略)

14 第五項に規定する場合において、建物の一部が滅失した日から六月以内に同項、次条第一項又は第七十条第一項の決議がないときは、各区分所有者は、他の区分所有者に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。

15
(略)

(建替え決議)

第六十二条 集会においては、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議（以下「建替え決議」という。）をすることができる。

2| 建物が次の各号のいずれかに該当する場合における前項の規定

の適用については、同項中「五分の四」とあるのは、「四分の三」とする。

(新設)

一| 地震に対する安全性に係る建築基準法(昭和二十五年法律第

二百一号)又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして法務大臣が定める基準に適合していないとき。

二| 火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして法務大臣が定める基準に適合していないとき。

三| 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして法務大臣が定める基準に該当するとき。

四| 給水、排水その他の配管設備(その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして法務省令で定めるものに限る。

()の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして法務大臣が定める基準に該当するとき。

五| 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第十四条第五項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして法務大臣が定める基準に適合していないとき。

3| 法務大臣は、前項各号の基準を定め、又はこれを変更するとき

4| は、あらかじめ、国土交通大臣と協議するものとする。

2| (新設)

3| (略)

6| 建替え決議を会議の目的とする集会を招集するときは、第三十条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも二月前に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。

7| 前項に規定する場合において、第三十五条第一項の通知をするときは、会議の目的たる事項及び議案の要領のほか、次の事項をも通知しなければならない。

一| 建物の建替えを必要とする理由

一| 建替えを必要とする理由

4| 第一項に規定する決議事項を会議の目的とする集会を招集するときは、第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも二月前に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。

5| 前項に規定する場合において、第三十五条第一項の通知をするときは、同条第五項に規定する議案の要領のほか、次の事項をも通知しなければならない。

一| 建替えを必要とする理由

二〇四 (略)

- 8| 第六項の集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 9| 第三十五条及び第三十六条の規定は、前項の説明会の開催について準用する。

10| (略)

(賃貸借の終了請求)

- 第六十四条の二 建替え決議があつたときは、建替え決議に賛成した各区分所有者若しくは建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む。）若しくはこれらの者の全員の合意により賃貸借の終了を請求することができるとして指定された者又は賃貸されている専有部分の区分所有者は、当該専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了を請求することができる。

- 2| 前項の規定による請求があつたときは、当該専有部分の賃貸借は、その請求があつた日から六月を経過することによつて終了する。

- 3| 第一項の規定による請求があつたときは、当該専有部分の区分所有者は、当該専有部分の賃借人（転借人を含む。第五項において同じ。）に対し、賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金を支払わなければならない。

- 4| 第一項の規定による請求をした者（当該専有部分の区分所有者を除く。）は、当該専有部分の区分所有者と連帯して前項の債務を弁済する責任を負う。

- 5| 専有部分の賃借人は、第二項の規定により当該専有部分の賃貸借が終了したときであつても、前二項の規定による補償金の提供

二〇四 (略)

- 6| 第四項の集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

- 7| 第三十五条第一項から第四項まで及び第三十六条の規定は、前項の説明会の開催について準用する。この場合において、第三十条第一項ただし書中「伸縮する」とあるのは、「伸長する」と読み替えるものとする。

8| (略)

(新設)

を受けるまでは、当該専有部分の明渡しを拒むことができる。

(使用貸借の終了請求)

第六十四条の三 前条第一項及び第二項の規定は、専有部分が使用貸借の目的物とされている場合（民法第五百九十八条第一項又は第二項に規定する場合を除く。）について準用する。

(新設)

(配偶者居住権の消滅請求)

第六十四条の四 第六十四条の二の規定は、専有部分に配偶者居住権が設定されている場合（民法第一千三十五条第一項ただし書に規定する場合を除く。）について準用する。

(新設)

(建物更新決議)

第六十四条の五 集会においては、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物の更新（建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）のために共用部分の形状の変更をし、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすることをいう。次項において同じ。）をすることを旨の決議（同項及び第三項において「建物更新決議」という。）をすることができる。

(新設)

2 | 建物更新決議においては、次の事項を定めなければならない。

一 | 建物の更新がされた後の建物の設計の概要

二 | 建物の更新に要する費用の概算額

三 | 前号に規定する費用の分担に関する事項

四 | 建物の更新がされた後の建物の区分所有権の帰属に関する事項

3 | 項

第六十二条（第一項及び第四項を除く。）及び第六十三条から前条までの規定は、建物更新決議について準用する。この場合において、第六十二条第二項中「前項」とあるのは「第六十四条の

五第一項」と、同条第五項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第六十四条の五第二項第三号及び第四号」と、同条第七項第一号中「建物の建替え」とあるのは「建物の更新（第六十四条の五第一項に規定する建物の更新をいう。以下同じ。）」と、同項第二号中「建物の建替え」とあるのは「建物の更新」と、第六十三條第一項、第二項及び第四項から第六項まで、第六十四条並びに第六十四条の二第一項中「建替えに」とあるのは「建物の更新に」と、第六十三條第七項及び第八項中「建物の取壊しの工事」とあるのは「建物の更新の工事」と、第六十四条中「建替えを」とあるのは「建物の更新を」と読み替えるものとする。

（建物敷地売却決議）

第六十四条の六 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であるときは、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）、議決権及び当該敷地利用権の持分（議決権を有しない区分所有者が有するものを除く。）の価格の各五分の四以上の多数で、建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議（次項及び第三項において「建物敷地売却決議」という。）をすることができる。

2 建物敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

一 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

二 売却による代金の見込額

三 売却によつて各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項

3 第六十二条（第一項及び第四項を除く。）及び第六十三條から第六十四条の四までの規定は、建物敷地売却決議について準用する。この場合において、第六十二条第二項中「前項」とあるのは「第六十四条の六第一項」と、同条第五項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第六十四条の六第二項第三号」と、同条第七

（新設）

項第一号及び第二号中「の建替え」とあるのは「及びその敷地（これに関する権利を含む。）の売却」と、第六十三条第一項、第二項及び第四項から第六項まで、第六十四条並びに第六十四条の二第一項中「建替えに」とあるのは「売却に」と、第六十三条第七項中「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「売買契約による建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）についての権利の移転（以下この項及び次項において「建物等の権利の移転」という。）がない」と、同項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかつた」とあるのは「建物等の権利の移転がなかつた」と、同条第八項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「建物等の権利の移転」と、「その着手をしない」とあるのは「建物等の権利の移転がない」と、第六十四条中「建替えを」とあるのは「売却を」と読み替えるものとする。

（建物取壊し敷地売却決議）

第六十四条の七 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であるときは、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）議決権及び当該敷地利用権の持分（議決権を有しない区分所有者が有するものを除く。）の価格の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、建物の敷地（これに関する権利を含む。次項において同じ。）を売却する旨の決議（同項及び第三項において「建物取壊し敷地売却決議」という。）をすることができる。

2| 建物取壊し敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

- 一| 建物の取壊しに要する費用の概算額
- 二| 前号に規定する費用の分担に関する事項
- 三| 建物の敷地の売却の相手方となるべき者の氏名又は名称
- 四| 建物の敷地の売却による代金の見込額
- 五| 建物の敷地の売却によつて各区分所有者が取得することがで

（新設）

きる金銭の額の算定方法に関する事項

- 3| 第六十二条（第一項及び第四項を除く。）及び第六十三条から第六十四条の四までの規定は、建物取壊し敷地売却決議について準用する。この場合において、第六十二条第二項中「前項」とあるのは「第六十四条の七第一項」と、同条第五項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第六十四条の七第二項第二号及び第五号」と、同条第七項第一号及び第二号中「建替え」とあるのは「取壊し及び建物の敷地（これに関する権利を含む。）」の売却」と、第六十三条第一項、第二項及び第四項から第六項まで、第六十四条並びに第六十四条の二第一項中「建替えに」とあるのは「建物の取壊し及び建物の敷地（これに関する権利を含む。）」の売却に」と、第六十四条中「及び」とあるのは「並びに」と、「建替えを」とあるのは「建物の取壊し及び建物の敷地（これに関する権利を含む。）」の売却を」と読み替えるものとする。

（取壊し決議）

- 第六十四条の八 集会においては、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊す旨の決議（以下この条及び第七十七条において「取壊し決議」という。）をすることができる。

2| 取壊し決議においては、次の事項を定めなければならない。

一| 建物の取壊しに要する費用の概算額

二| 前号に規定する費用の分担に関する事項

- 3| 第六十二条（第一項及び第四項を除く。）及び第六十三条から第六十四条の四までの規定は、取壊し決議について準用する。この場合において、第六十二条第二項中「前項」とあるのは「第六十四条の八第一項」と、同条第五項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第六十四条の八第二項第二号」と、同条第七項第一号及び第二号中「建替え」とあるのは「取壊し」と、第六十三条第一項、第二項及び第四項から第六項まで、第六十四条並びに第

（新設）

六十四条の二第一項中「建替えに」とあるのは「取壊しに」と、
 六十四条中「建替えを」とあるのは「取壊しを」と読み替える
 ものとする。

(建物の区分所有に関する規定の準用)

第六十六条 第七条、第八条、第十七条から第十九条まで並びに前
 章第四節(第二十七条を除く。)、第五節(第三十条第二項、第
 三十一条第二項及び第三十二条を除く。)、及び第八節の規定は、
 前条の場合について準用する。この場合において、これらの規定
 (第五十五条第一項第一号を除く。)中「管理組合法人」とある
 のは、「団地管理組合法人」と読み替えるほか、次の表の上欄に
 掲げる規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄に
 掲げる字句に読み替えるものとする。

第七條第一 項	区分所有者は	団地建物所有者(第六 十五條に規定する団地 建物所有者をいう。以 下同じ。)は
	共用部分、建物の敷地 若しくは共用部分以外 の建物の附属施設	同條に規定する場合に おける当該土地若しく は附属施設(以下「土 地等」という。)
第八條	区分所有者	団地建物所有者に
第十七條第 一項	共用部分	土地等並びに第六十八 條の規定による規約に より管理すべきものと 定められた同條第一項 第一号に掲げる土地及
	区分所有権	土地等に関する権利、 建物又は区分所有権
	区分所有権	団地建物所有者

(建物の区分所有に関する規定の準用)

第六十六条 第七条、第八条、第十七条から第十九条まで、第二十
 五条、第二十六条、第二十八条、第二十九条、第三十条第一項及
 び第三項から第五項まで、第三十一条第一項並びに第三十三条か
 ら第五十六条の七までの規定は、前条の場合について準用する。
 この場合において、これらの規定(第五十五条第一項第一号を除
 く。)中「区分所有者」とあるのは「第六十五条に規定する団地
 建物所有者」と、「管理組合法人」とあるのは「団地管理組合法
 人」と、第七条第一項中「共用部分、建物の敷地若しくは共用部
 分以外の建物の附属施設」とあるのは「第六十五条に規定する場
 合における当該土地若しくは附属施設(以下「土地等」という。
)」と、「区分所有権」とあるのは「土地等に関する権利、建物
 又は区分所有権」と、第十七条、第十八条第一項及び第四項並び
 に第十九条中「共用部分」とあり、第二十六条第一項中「共用部
 分並びに第二十一条に規定する場合における当該建物の敷地及び
 附属施設」とあり、並びに第二十九条第一項中「建物並びにその
 敷地及び附属施設」とあるのは「土地等並びに第六十八条の規定
 による規約により管理すべきものと定められた同條第一項第一号
 に掲げる土地及び附属施設並びに同項第二号に掲げる建物の共用
 部分」と、第十七条第二項、第三十五条第二項及び第三項、第四
 十条並びに第四十四条第一項中「専有部分」とあるのは「建物又
 は専有部分」と、第二十九条第一項、第三十八条、第五十三条第
 一項及び第五十六条中「第十四條に定める」とあるのは「土地等
 (これらに関する権利を含む。)」の持分の」と、第三十条第一項
 及び第四十六条第二項中「建物又はその敷地若しくは附属施設」
 とあるのは「土地等又は第六十八条第一項各号に掲げる物」と、

第十七条第 二項	第十七条第 三項	第十七条第 四項	第十七条第 五項及び第 十八条第一 項	第十八条第 四項	第十八条第 五項及び第 十九條	第二十五條	第二十六條
区分所有者 共用部分 専有部分	共用部分 専有部分の保存行為又 は専有部分の性質 は専有部分の保存行為等	区分所有者 専有部分の保存行為等 なる専有部分 なる専有部分	区分所有者 共用部分 なる専有部分 なる専有部分	共用部分 専有部分 共用部分	共用部分 専有部分 共用部分	区分所有者	共用部分並びに第二十
団地建物所有者 団地管理対象物	団地管理対象物 建物又は専有部分 の保存行為又は建物若 しくは専有部分の性質 は専有部分の保存行為等	団地建物所有者 建物又は専有部分の保 存行為等 なる建物又は専有部分 なる建物又は専有部分	団地建物所有者 建物又は専有部分の保 存行為等 なる建物又は専有部分 なる建物又は専有部分	団地管理対象物 建物又は専有部分 団地管理対象物	団地管理対象物 建物又は専有部分 団地管理対象物	団地建物所有者	団地管理対象物

第三十条第三項中「専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設（建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む。）」とあるのは「建物若しくは専有部分若しくは土地等（土地等に関する権利を含む。）又は第六十八条の規定による規約により管理すべきものと定められた同条第一項第一号に掲げる土地若しくは附属施設（これらに関する権利を含む。）若しくは同項第二号に掲げる建物の共用部分」と、第三十三条第三項、第三十五条第四項及び第四十四条第二項中「建物内」とあるのは「団地内」と、第三十五条第五項中「第六十一条第五項、第六十二条第一項、第六十八条第一項又は第六十九条第七項」とあるのは「第六十九条第一項又は第七十条第一項」と、第四十六条第二項中「占有者」とあるのは「建物又は専有部分を占有する者で第六十五条に規定する団地建物所有者でないもの」と、第四十七条第一項中「第三条」とあるのは「第六十五条」と、第五十五条第一項第一号中「建物（一部共用部分を共用すべき区分所有者で構成する管理組合法人にあつては、その共用部分）」とあるのは「土地等（これらに関する権利を含む。）」と、同項第二号中「建物に専有部分が」とあるのは「土地等（これらに関する権利を含む。）」が第六十五条に規定する団地建物所有者の共有で」と読み替えるものとする。

項及び第四	第四十四條	区分所有者	団地建物所有者
第一項	専有部分	建物又は専有部分	建物又は専有部分
第四十四條	建物内	団地内	団地内
第二項	建物内	団地内	団地内
第四十五條	区分所有者	団地建物所有者	団地建物所有者
第一項及び			
第二項並び			
に第四十六			
條第一項			
第四十六條	占有者	建物又は専有部分を占	建物又は専有部分を占
第二項		有する者で団地建物所	有する者で団地建物所
		有者でないもの	有者でないもの
	建物又はその敷地若し	土地等又は第六十八條	土地等又は第六十八條
	くは附属施設	第一項各号に掲げる物	第一項各号に掲げる物
	区分所有者	団地建物所有者	団地建物所有者
第四十七條	第三條	第六十五條	第六十五條
第一項	区分所有者	団地建物所有者	団地建物所有者
第四十七條	区分所有者	団地建物所有者	団地建物所有者
第六項、第	区分所有者	団地建物所有者	団地建物所有者
八項及び第			
九項並びに			
第四十八條			
の二第二項	建物並びにその敷地及	団地管理対象物	団地管理対象物
第五十二條	び附属施設	団地建物所有者	団地建物所有者
の二第一項	区分所有者	その団地内の建物若し	その団地内の建物若し
	当該建物の区分所有権	又は当該建物及び当該	又は当該建物及び当該

第五十二条 の二第二項	建物が所在する土地 区分所有権	はその団地内の土地等 建物又は区分所有権
第五十三条 第一項	区分所有者 第十四条に定める	団地建物所有者 土地等（これらに関する権利を含む。）の持分の価格の 団地建物所有者
第五十三条 第三項及び 第五十四条	区分所有者	団地建物所有者
第五十五条 第一項第一 号	建物（一部共用部分を 共用すべき区分所有者 で構成する管理組合法 人にあつては、その共 用部分） 建物に専有部分が	土地等（これらに関する権利を含む。） が団地建物所有者の共有で 団地建物所有者
第五十五条 第二項	区分所有者	団地建物所有者
第五十六条	第十四条に定める 区分所有者	土地等（これらに関する権利を含む。）の持分の価格の 団地建物所有者

（規約の設定の特例）

第六十八条 次の物につき第六十六条において準用する第三十条第一項の規約を定めるには、第一号に掲げる土地又は附属施設にあつては当該土地の全部又は附属施設の全部につきそれぞれ共有者の四分の三以上の者であつてその持分の四分の三以上を有するもの

（規約の設定の特例）

第六十八条 次の物につき第六十六条において準用する第三十条第一項の規約を定めるには、第一号に掲げる土地又は附属施設にあつては当該土地の全部又は附属施設の全部につきそれぞれ共有者の四分の三以上でその持分の四分の三以上を有するものの同意、

の同意、第二号に掲げる建物にあつてはその全部につきそれぞれ第三十四条の規定による集会における出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項（第一号を除く。）において同じ。）及びその議決権の各四分の三以上の多数による議決権（区分所有者の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）を有するものが出席してされたものに限る。）があることを要する。

一・二（略）

2（略）

（団地内の建物の建替え承認決議）

第六十九条 一団地内にある数棟の建物（以下「団地内建物」という。）の全部又は一部が専有部分のある建物であり、かつ、その団地内の特定の建物（以下この条において「特定建物」という。）の所在する土地（これに関する権利を含む。）が当該団地内建物の団地建物所有者の共有に属する場合においては、次の各号に掲げる場合の区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合であつて当該土地（これに関する権利を含む。）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者で構成される第六十五条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において議決権の過半数（これを上回る割合を第六十六条において準用する第三十条第一項の規約で定めた場合にあつては、その割合以上）を有する団地建物所有者が出席し、出席した団地建物所有者の議決権の四分の三以上の多数による承認の決議（以下この条において「建替え承認決議」という。）を得たときは、当該特定建物の団地建物所有者は、当該特定建物を取り壊し、かつ、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地（当該団地内建物の団地建物所有者の共有に属するものに限る。）に新たに建物を建築することができる。

第二号に掲げる建物にあつてはその全部につきそれぞれ第三十四条の規定による集会における区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による議決権があることを要する。

一・二（略）

2（略）

（団地内の建物の建替え承認決議）

第六十九条 一団地内にある数棟の建物（以下この条及び次条において「団地内建物」という。）の全部又は一部が専有部分のある建物であり、かつ、その団地内の特定の建物（以下この条において「特定建物」という。）の所在する土地（これに関する権利を含む。）が当該団地内建物の第六十五条に規定する団地建物所有者（以下この条において単に「団地建物所有者」という。）の共有に属する場合においては、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合であつて当該土地（これに関する権利を含む。）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者で構成される同条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において議決権の四分の三以上の多数による承認の決議（以下「建替え承認決議」という。）を得たときは、当該特定建物の団地建物所有者は、当該特定建物を取り壊し、かつ、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地（当該団地内建物の団地建物所有者の共有に属するものに限る。）に新たに建物を建築することができる。

一・二 (略)

2 前項の集会における各団地建物所有者の議決権は、第六十六条において準用する第三十八条の規定にかかわらず、第六十六条において準用する第三十条第一項の規約に別段の定めがある場合であつても、当該特定建物の所在する土地（これに関する権利を含む。）の持分の割合によるものとする。

3 (略)

4 第一項の集会を招集するときは、第六十六条において準用する第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも二月前に、会議の目的たる事項及び議案の要領のほか、新たに建築する建物の設計の概要（当該建物の当該団地内における位置を含む。）をも示して発しなければならぬ。ただし、この期間は、第六十六条において準用する第三十条第一項の規約で伸長することができる。

5 第一項の場合において、建替え承認決議に係る建替えが当該特定建物以外の建物（以下この項において「当該他の建物」という。）の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、次の各号に掲げる場合の区分に応じてそれぞれ当該各号に定める者が当該建替え承認決議に賛成しているときに限り、当該特定建物の建替えをすることができる。

一 (略)

二 当該他の建物が専有部分のある建物以外の建物である場合
当該他の建物の所有者（議決権を有しないものを除く。）

6 (略)

7 前項の場合において、当該特定建物が専有部分のある建物であるときは、当該特定建物の建替えを会議の目的とする第六十二条第一項の集会において、当該特定建物の区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各五分の四（当該特定建物と同条第二項各号のいずれかに該当する場合にあつては、四分の三）以上の多数で、当該二以上の特定建物の建替えについて一括し

一・二 (略)

2 前項の集会における各団地建物所有者の議決権は、第六十六条において準用する第三十八条の規定にかかわらず、第六十六条において準用する第三十条第一項の規約に別段の定めがある場合であつても、当該特定建物の所在する土地（これに関する権利を含む。）の持分の割合によるものとする。

3 (略)

4 第一項の集会を招集するときは、第六十六条において準用する第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも二月前に、同条第五項に規定する議案の要領のほか、新たに建築する建物の設計の概要（当該建物の当該団地内における位置を含む。）をも示して発しなければならぬ。ただし、この期間は、第六十六条において準用する第三十条第一項の規約で伸長することができる。

5 第一項の場合において、建替え承認決議に係る建替えが当該特定建物以外の建物（以下この項において「当該他の建物」という。）の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める者が当該建替え承認決議に賛成しているときに限り、当該特定建物の建替えをすることができる。

一 (略)

二 当該他の建物が専有部分のある建物以外の建物である場合
当該他の建物の所有者

6 (略)

7 前項の場合において、当該特定建物が専有部分のある建物であるときは、当該特定建物の建替えを会議の目的とする第六十二条第一項の集会において、当該特定建物の区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該二以上の特定建物の建替えについて一括して建替え承認決議に付する旨の決議をすることができる。この場合において、その決議があつたときは、当該特定建物の

て建替え承認決議に付する旨の決議をすることができる。この場合において、その決議があつたときは、当該特定建物の団地建物所有者（区分所有者に限る。）の前項に規定する合意があつたものとみなす。

8 | 建替え承認決議に係る建替えの対象となる特定建物（第六項の場合にあつては、建替え承認決議に係る建替えの対象となる全ての特定建物）が第六十二条第二項各号のいずれかに該当する場合における第一項の規定の適用については、同項中「四分の三」とあるのは、「三分の二」とする。

（団地内の建物の一括建替え決議）

第七十条 団地内建物の全部が専有部分のある建物であり、かつ、当該団地内建物の敷地（団地内建物が所在する土地及び第五条第一項の規定により団地内建物の敷地とされた土地をいい、これに関する権利を含む。以下この項及び次条第一項において同じ。）が当該団地内建物の区分所有者の共有に属する場合において、当該団地内建物について第六十八条第一項（第一号を除く。）の規定により第六十六条において準用する第三十条第一項の規約が定められているときは、第六十二条第一項の規定にかかわらず、当該団地内建物の敷地の共有者である当該団地内建物の区分所有者で構成される第六十五条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において、当該団地内建物の区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項において同じ。）及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該団地内建物につき一括して、その全部を取り壊し、かつ、当該団地内建物の敷地（これに関する権利を除く。以下この項において同じ。）若しくはその一部の土地又は当該団地内建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地（第四項第一号においてこれらの土地を「再建団地内敷地」という。）に新たに建物を建築する旨の決議（以下この条において「一括建替え決議」という。）をすることができる。ただし、当該集会において、

団地建物所有者（区分所有者に限る。）の前項に規定する合意があつたものとみなす。

（新設）

（団地内の建物の一括建替え決議）

第七十条 団地内建物の全部が専有部分のある建物であり、かつ、当該団地内建物の敷地（団地内建物が所在する土地及び第五条第一項の規定により団地内建物の敷地とされた土地をいい、これに関する権利を含む。以下この項及び次項において同じ。）が当該団地内建物の区分所有者の共有に属する場合において、当該団地内建物について第六十八条第一項（第一号を除く。）の規定により第六十六条において準用する第三十条第一項の規約が定められているときは、第六十二条第一項の規定にかかわらず、当該団地内建物の敷地の共有者である当該団地内建物の区分所有者で構成される第六十五条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において、当該団地内建物の区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該団地内建物につき一括して、その全部を取り壊し、かつ、当該団地内建物の敷地（これに関する権利を除く。以下この項において同じ。）若しくはその一部の土地又は当該団地内建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地（第三項第一号においてこれらの土地を「再建団地内敷地」という。）に新たに建物を建築する旨の決議（以下この条において「一括建替え決議」という。）をすることができる。ただし、当該集会において、当該各団地内建物ごとに、それぞれその区分所有者の三分の二以上の

当該団地内建物のうちいずれか一以上の建物につき、その区分所有者の三分の一を超える者又は第三十八条に規定する議決権の合計の三分の一を超える議決権を有する者がその一括建替え決議に反対した場合は、この限りでない。

2| 団地内建物の全部が第六十二条第二項各号のいずれかに該当する場合における前項本文の規定の適用については、同項中「五分の四」とあるのは、「四分の三」とする。

3| 前条第二項の規定は、第一項本文の各区分所有者の議決権について準用する。この場合において、同条第二項中「当該特定建物の所在する土地（これに関する権利を含む。）」とあるのは、「当該団地内建物の敷地（団地内建物が所在する土地及び第五条第一項の規定により団地内建物の敷地とされた土地をいい、これに関する権利を含む。）」と読み替えるものとする。

4| (略)

5| 第六十二条第五項から第十項まで及び第六十三条から第六十四条の四までの規定は、団地内建物の一括建替え決議について準用する。この場合において、第六十二条第五項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第七十条第四項第四号及び第五号」と、同条第六項及び第七項中「第三十五条第一項」とあるのは「第六十六条において準用する第三十五条第一項」と、同条第六項ただし書中「規約」とあるのは「第六十六条において準用する第三十条第一項の規約」と、同条第九項中「第三十五条及び第三十六条」とあるのは「第六十六条において準用する第三十五条及び第三十六条」と読み替えるものとする。

者であつて第三十八条に規定する議決権の合計の三分の二以上の議決権を有するものがその一括建替え決議に賛成した場合でなければならぬ。

(新設)

2| 前条第二項の規定は、前項本文の各区分所有者の議決権について準用する。この場合において、前条第二項中「当該特定建物の所在する土地（これに関する権利を含む。）」とあるのは、「当該団地内建物の敷地」と読み替えるものとする。

3| (略)

4| 第六十二条第三項から第八項まで、第六十三条及び第六十四条の規定は、団地内建物の一括建替え決議について準用する。この場合において、第六十二条第三項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第七十条第三項第四号及び第五号」と、同条第四項中「第一項に規定する」とあるのは「第七十条第一項に規定する」と、「第三十五条第一項」とあるのは「第六十六条において準用する第三十五条第一項」と、「規約」とあるのは「第六十六条において準用する第三十条第一項の規約」と、同条第五項中「第三十五条第一項」とあるのは「第六十六条において準用する第三十五条第一項」と、同条第七項中「第三十五条第一項から第四項まで及び第三十六条」とあるのは「第六十六条において準用する第三十五条第一項から第四項まで及び第三十六条」と、「第三十五条第一項ただし書」とあるのは「第六十六条において準用する第三十五条第一項ただし書」と、同条第八項中「前条第六項」とあるのは「第六十一条第六項」と読み替えるものとする。

(団地内建物敷地売却決議)

第七十一条 前条第一項本文に規定する場合には、第六十四条の六の規定にかかわらず、当該団地内建物の敷地の共有者である当該団地内建物の区分所有者で構成される第六十五条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において、当該団地内建物の区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項において同じ。）及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該団地内建物及びその敷地につき一括して、その全部を売却する旨の決議（以下この条において「団地内建物敷地売却決議」という。）をすることができる。ただし、当該集会において、当該団地内建物のうちいずれか一以上の建物につき、その区分所有者の三分の一を超える者又は第三十八条に規定する議決権の合計の三分の一を超える議決権を有する者がその団地内建物敷地売却決議に反対した場合は、この限りでない。

2 | 団地内建物の全部が第六十二条第二項各号のいずれかに該当する場合における前項本文の規定の適用については、同項中「五分の四」とあるのは、「四分の三」とする。

3 | 第六十九条第二項の規定は、第一項本文の各区分所有者の議決権について準用する。この場合において、同条第二項中「当該特定建物の所在する土地（これに関する権利を含む。）」とあるのは、「当該団地内建物の敷地（団地内建物が所在する土地及び第五条第一項の規定により団地内建物の敷地とされた土地をいい、これに関する権利を含む。）」と読み替えるものとする。

4 | 団地内建物敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

- 一 | 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称
- 二 | 売却による代金の見込額
- 三 | 売却によつて各団地内建物所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項

5 | 第六十二条第五項から第十項まで及び第六十三条から第六十四

(新設)

条の四までの規定は、団地内建物敷地売却決議について準用する。この場合において、第六十二条第五項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第七十一条第四項第三号」と、同条第六項及び第七項中「第三十五条第一項」とあるのは「第六十六条において準用する第三十五条第一項」と、同条第六項ただし書中「規約」とあるのは「第六十六条において準用する第三十五条第一項」と、同条第七項第一号及び第二号中「の建替え」とあるのは「及びその敷地（これに関する権利を含む。）の売却」と、同条第九項中「第三十五条及び第三十六条」とあるのは「第六十六条において準用する第三十五条及び第三十六条」と、第六十三条第一項、第二項及び第四項から第六項まで、第六十四条並びに第六十四条の二第二項中「建替えに」とあるのは「売却に」と、第六十三条第七項中「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「売買契約による建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）についての権利の移転（以下この項及び次項において「建物等の権利の移転」という。）がない」と、同項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかつた」とあるのは「建物等の権利の移転がなかつた」と、同条第八項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「建物等の権利の移転」と、「その着手をしない」とあるのは「建物等の権利の移転がない」と、第六十四条中「建替えを」とあるのは「売却を」と読み替えるものとする。

第三章 建物が滅失した場合における措置

第一節 専有部分のある建物が滅失した場合における措置

（敷地共有者等の集会等）

第七十二条 専有部分のある建物が滅失した場合において、当該専有部分のある建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であつたとき、又は当該専有部分のある建物の附属施設（

（新設）

（新設）

（新設）

これに関する権利を含む。)につき数人が共有持分を有していたときは、それらの権利(以下「敷地共有持分等」という。)を有する者(以下「敷地共有者等」という。)は、その滅失の日から起算して五年を経過する日までの間は、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

(集会等に関する規定の準用)

第七十三条 第十七条第一項及び第五項、第十八条第一項、第二項及び第六項、第十九条並びに第一章第四節(第二十七条を除く。)、及び第五節(第三十条第二項、第三十一条第二項、第三十二条、第三十三条第四項、第三十四条第二項、第三十五条第四項、第四十三条、第四十四条及び第四十六条第二項を除く。)の規定は、前条の場合について準用する。この場合において、次の表の上欄に掲げる規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

第十七条第一項	共用部分	
	集会	敷地共有持分等(第七十二条に規定する敷地共有持分等をいう。以下同じ。)に係る土地又は附属施設 敷地共有者等集会(第七十四条第一項に規定する敷地共有者等集会をいう。以下同じ。) 議決権の過半数(これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上)を有する敷地共有者等(第
区分所有者(議決権を有しないものを除く。以下この項及び第三項において同じ。)の過半数(これを上回る割		議決権の過半数(これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上)を有する敷地共有者等(第

(新設)

第十七条第 五項	区分所有者及びその議 決権の各	敷地共有者等の議決権 の
第十八条第 一項	共用部分 集会 共有者	敷地共有者等集会 敷地共有者等 敷地共有者等
第十八条第 一項ただし 書	共用部分	敷地共有持分等に係る 土地又は附属施設
第十九条	共有者 共用部分	敷地共有者等 敷地共有持分等に係る 土地又は附属施設
第二十五条 第二項	区分所有者 集会	敷地共有者等 敷地共有者等集会 敷地共有者等
第二十六条 第二項	共用部分並びに第二十 一条に規定する場合に おける当該建物の敷地	敷地共有持分等に係る 土地又は附属施設
第二十五条 第一項	区分所有者	敷地共有者等

第二十六條 第二項	及び附属施設（次項において「共用部分等」という。）	敷地共有者等集会
第二十六條 第二項	共用部分等	敷地共有持分等に係る
第二十六條 第四項及び 第五項	区分所有者	土地又は附属施設 敷地共有者等
第二十九條 第一項	区分所有者	敷地共有者等
第二十九條 第一項ただし書	建物並びにその敷地及び附属施設	敷地共有持分等に係る 土地又は附属施設
第二十九條 第二項	区分所有者	敷地共有者等
第三十條第 一項	建物又はその敷地若しくは附属施設	敷地共有持分等に係る 土地又は附属施設
第三十條第 三項	区分所有者	敷地共有者等
第三十條第 三項	専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設（建物の敷地又は附属施設に關する権利を含む。）	敷地共有持分等に係る 土地又は附属施設
第三十條第 四項	区分所有者	敷地共有者等
第三十一條	集会	敷地共有者等集会

第一項	区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項前段において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）を有するもの 区分所有者及びその議決権の各 一部の区分所有者 建物を使用している区分所有者 集会 集会 集会	議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）を有する敷地共有者等 一部の敷地共有者等の 敷地共有者等 敷地共有者等集会 敷地共有者等集会
第三十三条 第一項ただし書	一部の区分所有者 建物を使用している区分所有者 集会 集会	一部の敷地共有者等の 敷地共有者等 敷地共有者等集会 敷地共有者等集会
第三十四条 第一項	区分所有者（議決権を有しないものを除く。第五項において同じ。）の五分の一以上の者 集会 集会	議決権の五分の一以上を有する敷地共有者等 敷地共有者等集会 敷地共有者等集会
第三十四条 第三項	区分所有者（議決権を有しないものを除く。第五項において同じ。）の五分の一以上の者 集会 集会	議決権の五分の一以上を有する敷地共有者等 敷地共有者等集会 敷地共有者等集会
第三十四条 第四項	区分所有者 集会 集会	敷地共有者等 敷地共有者等集会 敷地共有者等集会
第三十四条	区分所有者の五分の一	議決権の五分の一以上

第三十八條		所在等不明区分所有者 集会	所在等不明敷地共有者 敷地共有者等集会
第三十八條 の二第一項	区分所有者を 当該区分所有者 所在等不明区分所有者	の区分所有者 一般区分所有者 集会	の敷地共有者等 一般敷地共有者等 敷地共有者等集会
	区分所有者を 当該区分所有者 所在等不明敷地共有者 等	の敷地共有者等 一般敷地共有者等 敷地共有者等集会	の敷地共有者等 一般敷地共有者等 敷地共有者等集会
第三十七條	区分所有者 第十四條に定める	敷地共有者等 敷地共有者等集会	敷地共有者等 敷地共有者等集会
	集会 区分所有者 敷地共有者等 敷地共有者等集会	敷地共有者等 敷地共有者等集会	敷地共有者等 敷地共有者等集会
第三十六條	区分所有者 第十四條に定める	敷地共有者等 敷地共有者等集会	敷地共有者等 敷地共有者等集会
	集会 区分所有者 敷地共有者等 敷地共有者等集会	敷地共有者等 敷地共有者等集会	敷地共有者等 敷地共有者等集会
第三十五條 第三項	区分所有者 その場所に、これを通 知しなかつたときは区 分所有者の所有する専 有部分が所在する場所 集会	区分所有者 敷地共有者等 敷地共有者等集会	敷地共有者等 敷地共有者等集会
	区分所有者 その場所に、これを通 知しなかつたときは区 分所有者の所有する専 有部分が所在する場所 集会	区分所有者 敷地共有者等 敷地共有者等集会	敷地共有者等 敷地共有者等集会
第三十五條 第二項	区分所有者 専有部分が数人の共有 に属するとき	敷地共有者等 敷地共有者等集会	敷地共有者等 敷地共有者等集会
	区分所有者 専有部分が数人の共有 に属するとき	敷地共有者等 敷地共有者等集会	敷地共有者等 敷地共有者等集会
第三十五條 第一項	区分所有者 集会	敷地共有者等 敷地共有者等集会	敷地共有者等 敷地共有者等集会
	区分所有者 集会	敷地共有者等 敷地共有者等集会	敷地共有者等 敷地共有者等集会
第五項	以上の者であつて議決 権の五分の一以上を有 するもの 集会	を有する敷地共有者等 敷地共有者等集会	を有する敷地共有者等 敷地共有者等集会

の二第二項	集会	等
第三十八條の二第三項	議決権（当該裁判に係る建物が滅失したときは、当該建物に係る敷地利用権を有する者又は当該建物の附属施設（これに関する権利を含む。）の共有持分を有する者が開く集会における議決権）	敷地共有者等集会 議決権
第三十八條の二第三項ただし書	建物内	滅失した建物に係る建物の敷地内
第三十九條第一項	集会 区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及びその議決権の各	敷地共有者等集会 敷地共有者等の議決権の
第三十九條第二項	区分所有者の数は出席した区分所有者の数に当該	敷地共有者等の
第三十九條第三項	区分所有者の議決権、それぞれ算入する	敷地共有者等の議決権算入する
第三十九條第四項	区分所有者	敷地共有者等
第四十條	集会 専有部分が数人の共有に属するとき	敷地共有者等集会 一の専有部分を所有するための敷地利用権又は附属施設に関する権

第四十一条	集会	利に係る敷地共有持分等を数人で有するとき
第四十二条第一項	区分所有者 集会	敷地共有者等集会 敷地共有者等集会
第四十二条第三項及び第四項並びに第四十五条第一項及び第二項	集会 区分所有者	敷地共有者等集会 敷地共有者等
第四十五条第三項及び第五項	集会	敷地共有者等集会
第四十六条	集会	敷地共有者等集会
第一項	区分所有者	敷地共有者等

(招集の通知に関する特例)

第七十四条 敷地共有者等が開く集会（以下「敷地共有者等集会」という。）を招集する者が敷地共有者等（前条において準用する第三十五条第三項の規定により通知を受けなければならないときは、前条において準用する第三十五条第一項の通知は、滅失した専有部分のある建物に係る建物の敷地内の見やすい場所に掲示してすることができる。）

2 前項の場合には、当該通知は、同項の規定による掲示をした時に到達したものとみなす。ただし、敷地共有者等集會を招集する者が当該敷地共有者等の所在を知らないことについて過失があつたときは、到達の効力を生じない。

(新設)

(再建決議)

第七十五条 専有部分のある建物が滅失した場合において、当該専有部分のある建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であつたときは、敷地共有者等集会において、敷地共有者等の議決権の五分の四以上の多数で、当該専有部分のある建物に係る建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に建物を建築する旨の決議（以下「再建決議」という。）をすることができる。

2| 再建決議においては、次の事項を定めなければならない。

一| 新たに建築する建物（以下この項において「再建建物」という。）の設計の概要

二| 再建建物の建築に要する費用の概算額

三| 前号に規定する費用の分担に関する事項

四| 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

3| 前項第三号及び第四号の事項は、各敷地共有者等の衡平を害しないように定めなければならない。

4| 再建決議を会議の目的とする敷地共有者等集会を招集するときは、第七十三条において準用する第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該敷地共有者等集会の会日より少なくとも二月前に発しなければならない。ただし、この期間は、第七十三条において準用する第三十条第一項の規約で伸長することができる。

5| 前項に規定する場合において、第七十三条において準用する第三十五条第一項の通知をするときは、会議の目的たる事項及び議案の要領のほか、再建を必要とする理由をも通知しなければならない。

6| 第四項の敷地共有者等集会を招集した者は、当該敷地共有者等集会の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について敷地共有者等に対し説明を行うための説明会を

(新設)

開催しなければならない。

7| 第七十三条において準用する第三十五条第一項から第三項まで及び第三十六条並びに前条の規定は、前項の説明会の開催について準用する。

8| 再建決議をした敷地共有者等集会の議事録には、その決議についての各敷地共有者等の賛否をも記載し、又は記録しなければならない。

9| 第六十三条（第五項後段及び第六項を除く。）及び第六十四条の規定は、再建決議について準用する。この場合において、第六十三条第一項中「集会」とあるのは「敷地共有者等集会（第七十四条第一項に規定する敷地共有者等集会をいう。次項において同じ。）」と、「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等（第七十二条に規定する敷地共有者等をいう。以下同じ。）」と、同項、同条第二項、第四項及び第五項前段並びに第六十四条中「建替えに」とあるのは「再建に」と、第六十三条第二項中「集会」とあるのは「敷地共有者等集会」と、同項から同条第四項まで、同条第五項前段及び第六十四条中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等」と、同項前段中「区分所有権及び敷地利用権を買い受ける」とあるのは「敷地共有持分等（第七十二条に規定する敷地共有持分等をいう。以下同じ。）」を買い受ける」と、「区分所有権及び敷地利用権を時価」とあるのは「敷地共有持分等時価」と、第六十三条第七項及び第八項中「建物の取壊しの工事」とあるのは「建物の再建の工事」と、同条第七項及び第六十四条中「区分所有権又は敷地利用権」とあるのは「敷地共有持分等」と、同条中「建替えを」とあるのは「再建を」と読み替えるものとする。

（敷地売却決議）

第七十六条 専有部分のある建物が滅失した場合において、当該専有部分のある建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他

（新設）

の権利であつたときは、敷地共有者等集会において、敷地共有者等の議決権の五分の四以上の多数で、敷地共有持分等に係る土地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議（以下この条及び次条第一項において「敷地売却決議」という。）をすることができる。

2| 敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

一| 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

二| 売却による代金の見込額

3| 第六十三条（第五項後段及び第六項を除く。）、第六十四条及び前条第四項から第八項までの規定は、敷地売却決議について準用する。この場合において、第六十三条第一項中「集会」とあるのは「敷地共有者等集会（第七十四条第一項に規定する敷地共有者等集会をいう。次項において同じ。）」と、「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等（第七十二条に規定する敷地共有者等をいう。以下この条及び次条において同じ。）」と、同項、同条第二項、第四項及び第五項前段並びに第六十四条中「建替えに」とあるのは「売却に」と、第六十三条第二項中「集会」とあるのは「敷地共有者等集会」と、同項から同条第四項まで、同条第五項前段及び第六十四条中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等」と、同項前段中「区分所有権及び敷地利用権を買い受ける」とあるのは「敷地共有持分等（第七十二条に規定する敷地共有持分等をいう。以下この条及び次条において同じ。）」を買い受ける」と、「区分所有権及び敷地利用権を時価」とあるのは「敷地共有持分等を時価」と、第六十三条第七項中「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「売買契約による敷地共有持分等に係る土地（これに関する権利を含む。）についての権利の移転（以下この項及び次項において「土地等の権利の移転」という。）がない」と、同項及び第六十四条中「区分所有権又は敷地利用権」とあるのは「敷地共有持分等」と、同項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかつた」とあるのは「土地等の権利の移転がな

かつた」と、第六十三条第八項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「土地等の権利の移転」と、「その着手をしない」とあるのは「土地等の権利の移転がない」と、第六十四条中「建替え」とあるのは「売却を」と、前条第五項中「再建」とあるのは「売却」と読み替えるものとする。

(敷地共有持分等に係る土地等の分割請求に関する特例)

第七十七条 滅失した専有部分のある建物（取壊し決議又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたものを除く。）に係る敷地共有者等は、民法第二百五十六条第一項本文（同法第二百六十四条において準用する場合を含む。）の規定にかかわらず、その滅失の日から起算して一月を経過する日の翌日以後当該滅失の日から起算して五年を経過する日までの間は、敷地共有持分等に係る土地又はこれに関する権利について、分割の請求をすることができない。ただし、五分の一を超える議決権を有する敷地共有者等が分割の請求をする場合その他再建決議、敷地売却決議、第八十四条第一項の決議又は第八十五条第一項の決議をすることができないと認められる顕著な事由がある場合は、この限りでない。

2| 専有部分のある建物が取壊し決議又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたときは、当該専有部分のある建物に係る敷地共有者等は、民法第二百五十六条第一項本文（同法第二百六十四条において準用する場合を含む。）の規定にかかわらず、その取壊しによる滅失の日から起算して五年を経過する日までの間は、敷地共有持分等に係る土地又はこれに関する権利について、分割の請求をすることができない。この場合においては、前項ただし書の規定を準用する。

第二節 団地内の建物が滅失した場合における措置

(団地建物所有者等の集会等)

(新設)

(新設)

第七十八条 団地内建物の全部又は一部が専有部分のある建物であり、かつ、その団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内建物の所有者（専有部分のある建物にあつては、区分所有者）の共有に属する場合において、その団地内の全部又は一部の建物が滅失したときは、当該団地内建物の団地建物所有者、敷地共有者等及び専有部分のある建物以外の建物であつて滅失したものの所有に係る建物の敷地又は附属施設に関する権利を有する者（以下「団地建物所有者等」という。）は、その滅失の日から起算して五年を経過する日までの間は、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

（新設）

（集会等に関する規定の準用）

第七十九条 第十七条第一項、第二項及び第五項、第十八条第一項から第三項まで及び第六項、第十九条、第一章第四節（第二十七条を除く。）及び第五節（第三十条第二項、第三十一条第二項、第三十二条、第三十三条第四項、第三十四条第二項、第三十五条第四項及び第四十三条を除く。）並びに第六十八条第一項の規定は、前条の場合について準用する。この場合において、次の表の上欄に掲げる規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

第十七条第一項	共用部分	第七十八条に規定する場合における当該土地又は附属施設（以下「土地等」という。）
集会	団地建物所有者等集会（第八十条第一項に規定する団地建物所有者等集会をいう。以下同じ。）	

（新設）

第一項	第二十五條	第十九條	第十八條第 六項	第十八條第 一項ただし 書	第十八條第 一項	第十七條第 二項	第十七條第 五項						
集会	区分所有者	共用部分 共有者	共用部分	共用部分	集会 共有者	共用部分 共有部分	共用部分 共有部分	区分所有者及びその議 決権の各 区分所有者及びその議 決権の過半数（これを 上回る割合を規約で定 めた場合にあつては、 その割合以上）を有す るもの	区分所有者（議決権を 有しないものを除く。 以下この項及び第三項 において同じ。）の過 半数（これを上回る割 合を規約で定めた場合 にあつては、その割合 以上）の者であつて議 決権の過半数（これを 上回る割合を規約で定 めた場合にあつては、 その割合以上）を有す るもの	団地建物所有者等の議 決権の 土地等	団地建物所有者等	団地建物所有者等	団地建物所有者等 集会
団地建物所有者等集会	団地建物所有者等	土地等 団地建物所有者等	土地等	土地等	団地建物所有者等 集会	土地等 建物又は専有部分	土地等	団地建物所有者等の議 決権の 土地等	議決権の過半数（これ を上回る割合を規約で 定めた場合にあつては 、その割合以上）を有 する団地建物所有者等 （第七十八條に規定す る団地建物所有者等を いう。以下同じ。）				

第二十五条 第二項	区分所有者	団地建物所有者等
第二十六条 第一項	共用部分並びに第二十一条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設（次項において「共用部分等」という。）	土地等
第二十六条 第二項	集会	団地建物所有者等 集会
第二十六条 第二項	共用部分等	土地等
第二十六条 第二項	区分所有者	団地建物所有者等
第二十六條 第四項及び 第五項	区分所有者	団地建物所有者等
第二十九條 第一項	区分所有者 第十四条に定める	団地建物所有者等
第二十九條 第一項ただし 書	建物並びにその敷地及び附属施設	土地等 分の価格の
第二十九條 第二項	区分所有者	団地建物所有者等
第三十條第 一項	建物又はその敷地若しくは附属施設	土地等
第三十條第 一項	区分所有者	団地建物所有者等
第三十條第 三項	専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設（建物の敷地又は附属施設に	土地等（これらに関する権利を含む。）

第三十条第 四項	関する権利を含む。 区分所有者	団地建物所有者等 団地建物所有者等
第三十一条 第一項	集会 区分所有者（議決権を 有しないものを除く。 以下この項前段におい て同じ。）の過半数（ これを上回る割合を規 約で定めた場合にあつ ては、その割合以上） の者であつて議決権の 過半数（これを上回る 割合を規約で定めた場 合にあつては、その割 合以上）を有するもの 区分所有者及びその議 決権の各 一部の区分所有者	団地建物所有者等 集会 議決権の過半数（これ を上回る割合を規約で 定めた場合にあつては 、その割合以上）を有 する団地建物所有者等
第三十三条 第一項ただし 書	建物を使用している区 分所有者 集会	団地建物所有者等 団地建物所有者等
第三十四条 第一項	集会	団地建物所有者等 集会
第三十四条 第三項	区分所有者（議決権を 有しないものを除く。 第五項において同じ。 ）の五分の一以上の者	議決権の五分の一以上 を有する団地建物所有 者等

第三十四條	集會 集會	団地建物所有者等集會 団地建物所有者等集會
第三十四條	區分所有者	団地建物所有者等
第三十四條 第五項	區分所有者の五分の一以上の者であつて議決権の五分の一以上を有するもの	議決権の五分の一以上を有する団地建物所有者等
第三十五條	集會 集會	団地建物所有者等集會 団地建物所有者等集會
第一項	區分所有者	団地建物所有者等
第三十五條 第二項	専有部分が数人の共有に属するとき	建物若しくは専有部分が数人の共有に属するとき、又は一の建物であつて滅失したものの所有に係る建物の敷地若しくは附属施設に関する権利若しくは一の専有部分を所有するための敷地利用権若しくは附属施設に関する権利に係る敷地共有持分等（第七十二条に規定する敷地共有持分等をいう。第四十条において同じ。）を数人で有するとき
第三十五條	區分所有者 第四十條	団地建物所有者等 同條

第三項	その場所に、これを通 知しなかつたときは区 分所有者の所有する専 有部分が所在する場所	、その場所
第三十六条	集会	団地建物所有者等集会
第三十七条	区分所有者	団地建物所有者等
第三十八条	区分所有者 第十四条に定める	団地建物所有者等 土地等（これらに関す る権利を含む。）の持 分の価格の
第三十八条 の二第一項	区分所有者を 当該区分所有者 所在等不明区分所有者	団地建物所有者等を 当該団地建物所有者等 所在等不明団地建物所 有者等
第三十八条 の二第二項	の区分所有者 一般区分所有者 集会 所在等不明区分所有者 集会	の団地建物所有者等 一般団地建物所有者等 団地建物所有者等集会 所在等不明団地建物所 有者等
第三十八条 の二第二項	集会 議決権（当該裁判に係 る建物が滅失したとき は、当該建物に係る敷 地利用権を有する者又 は当該建物の附属施設 （これに関する権利を 含む。）の共有持分を 有する者が開く集会に おける議決権）	団地建物所有者等集会 議決権

第三十八條 の二第三項	一般区分所有者	一般団地建物所有者等
第三十八條 の二第三項 ただし書	建物内	団地内
第三十九條 第一項	集会 区分所有者（議決権を 有しないものを除く。 ）及びその議決権の各 区分所有者の数は出席 した区分所有者の数に 、当該	団地建物所有者等集会 団地建物所有者等の議 決権の 団地建物所有者等の
第三十九條 第二項	区分所有者の議決権	団地建物所有者等の議 決権
第三十九條 第三項	、それぞれ算入する 区分所有者	算入する 団地建物所有者等
第四十條	集会 専有部分が数人の共有 に属するとき	団地建物所有者等集会 建物若しくは専有部分 が数人の共有に属する とき、又は一の建物で あつて滅失したものの 所有に係る建物の敷地 若しくは附属施設に関 する権利若しくは一の 専有部分を所有するた めの敷地利用権若しく は附属施設に関する権 利に係る敷地共有持分 等を数人で有するとき 団地建物所有者等集会
第四十一條	集会	団地建物所有者等集会

(招集の通知に関する特例)

第四十二条 第一項	区分所有者	団地建物所有者等
第四十二条 第一項	集会	団地建物所有者等集会
第四十二條 第三項及び 第四項	区分所有者	団地建物所有者等
第四十四條 第一項	区分所有者	団地建物所有者等
	専有部分	団地建物所有者等
	集会	建物又は専有部分
第四十四條 第二項	集会	団地建物所有者等集会
	建物内	団地内
第四十五條 第一項及び 第二項	集会	団地建物所有者等集会
	区分所有者	団地建物所有者等
第四十五條 第三項及び 第五項	集会	団地建物所有者等集会
第四十六條 第一項	集会	団地建物所有者等
	区分所有者	団地建物所有者等
第四十六條 第二項	占有者	建物又は専有部分を占 有する者で団地建物所 有者等でないもの 土地等
	建物又はその敷地若し くは附属施設	土地等
	区分所有者	団地建物所有者等
	集会	団地建物所有者等集会
第六十八條 第一項	第六十六條	第七十九條

第八十条 団地建物所有者等が開く集会（以下「団地建物所有者等集会」という。）を招集する者が団地建物所有者等（前条において

準用する第三十五条第三項の規定により通知を受けるべき場所を通知したものを除く。）の所在を知ることができないときは、前条において準用する第三十五条第一項の通知は、団地内の見やすい場所に掲示してすることができる。

2 前項の場合には、当該通知は、同項の規定による掲示をした時に到達したものとみなす。ただし、団地建物所有者等集会を招集する者が当該団地建物所有者等の所在を知らないことについて過失があつたときは、到達の効力を生じない。

（団地内の建物が滅失した場合における再建承認決議）

第八十一条 第七十八条に規定する場合において、滅失した建物のうち特定の建物（以下この条及び第八十三条において「特定滅失建物」という。）が所在していた土地（これに関する権利を含む。）が当該団地内建物（滅失した建物を含む。以下同じ。）の団地建物所有者等の共有に属し、かつ、次の各号に掲げる場合の区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合に当該土地（これに関する権利を含む。）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者等で構成される団地建物所有者等集会において議決権の過半数（これを上回る割合を第七十九条において準用する第三十条第一項の規約で定めた場合にあつては、その割合以上）を有する団地建物所有者等が出席し、出席した団地建物所有者等の議決権の四分の三以上の多数による承認の決議（以下この条において「再建承認決議」という。）を得たときは、当該特定滅失建物の団地建物所有者等は、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地（当該団地内建物の団地建物所有者等の共有に属するものに限る。）に新たに建物を建築することができる。

一 当該特定滅失建物が専有部分のある建物であつた場合、その

（新設）

（新設）

再建決議又はその敷地共有者等の全員の同意があること。

2| 当該特定滅失建物が専有部分のある建物以外の建物であつた場合 当該特定滅失建物の所有に係る建物の敷地に関する権利を有する者の同意があること。

2| 前項の団地建物所有者等集会における各団地建物所有者等の議決権は、第七十九条において準用する第三十八条の規定にかかわらず、第七十九条において準用する第三十条第一項の規約に別段の定めがある場合であつても、当該特定滅失建物が所在していた土地（これに関する権利を含む。）の持分の価格の割合によるものとする。

3| 第一項各号に定める要件に該当する場合における当該特定滅失建物の団地建物所有者等は、再建承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権を行使したものとみなす。ただし、同項第一号に掲げる場合において、当該特定滅失建物に係る敷地共有者等が団地内建物のうち当該特定滅失建物以外の建物の敷地利用権又は敷地共有持分等に基づいて有する議決権の行使については、この限りでない。

4| 第一項の団地建物所有者等集会を招集するときは、第七十九条において準用する第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該団地建物所有者等集会の会日より少なくとも二月前に、会議の目的たる事項及び議案の要領のほか、新たに建築する建物の設計の概要（当該建物の当該団地内における位置を含む。）をも示して発しななければならない。

5| 第一項の場合において、再建承認決議に係る再建が当該特定滅失建物以外の建物（滅失した建物を含む。以下この項において「当該他の建物」という。）の建替え又は再建に特別の影響を及ぼすべきときは、次の各号に掲げる場合の区分に応じてそれぞれ当該各号に定める者が当該再建承認決議に賛成しているときに限り、当該特定滅失建物の再建をすることができる。

一 当該他の建物が専有部分のある建物である場合 第一項の団

地建物所有者等集会において当該他の建物の区分所有者全員の議決権の四分の三以上の議決権を有する区分所有者

二 当該他の建物が滅失した建物であつて滅失した当時において専有部分のある建物であつた場合 第一項の団地建物所有者等集会において当該他の建物に係る敷地共有者等全員の議決権の四分の三以上の議決権を有する敷地共有者等

三 当該他の建物が専有部分のある建物以外の建物である場合 当該他の建物の所有者（議決権を有しないものを除く。）

四 当該他の建物が滅失した建物であつて滅失した当時において専有部分のある建物以外の建物であつた場合 当該他の建物の所有に係る建物の敷地に関する権利を有する者（議決権を有しないものを除く。）

6 第一項の場合において、当該特定滅失建物が二以上あるときは、当該二以上の特定滅失建物の団地建物所有者等は、各特定滅失建物の再建について一括して再建承認決議に付することができる。

7 前項の場合において、当該特定滅失建物が専有部分のある建物であつたときは、当該特定滅失建物の再建を会議の目的とする敷地共有者等集会において、当該特定滅失建物に係る敷地共有者等の議決権の五分の四以上の多数で、当該二以上の特定滅失建物の再建について一括して再建承認決議に付する旨の決議をすることができる。この場合において、その決議があつたときは、当該特定滅失建物の団地建物所有者等（敷地共有者等に限る。）の同項に規定する合意があつたものとみなす。

（団地内の建物が滅失した場合における建替え承認決議）

第八十二条 第七十八条に規定する場合において、滅失した建物以外の特定の建物（以下この条及び次条において「特定建物」という。）が所在する土地（これに関する権利を含む。）が当該団地内建物の団地建物所有者等の共有に属し、かつ、次の各号に掲げ

（新設）

る場合の区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合に当該土地（これに関する権利を含む。）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者等で構成される団地建物所有者等集会において議決権の過半数（これを上回る割合を第七十九条において準用する第三十条第一項の規約で定めた場合にあつては、その割合以上）を有する団地建物所有者等が出席し、出席した団地建物所有者等の議決権の四分の三以上の多数による承認の決議（次項及び第三項において「建替え承認決議」という。）を得たときは、当該特定建物の団地建物所有者等は、当該特定建物を取り壊し、かつ、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地（当該団地内建物の団地建物所有者等の共有に属するものに限る。）に新たに建物を建築することができる。

一 当該特定建物が専有部分のある建物である場合 その建替え決議又はその区分所有者の全員の同意があること。

二 当該特定建物が専有部分のある建物以外の建物である場合 その所有者の同意があること。

2|

前条第二項から第七項までの規定は、建替え承認決議について準用する。この場合において、これらの規定（同条第二項を除く。）中「特定滅失建物」とあるのは「特定建物」と、同条第二項中「前項」とあり、並びに同条第五項及び第六項中「第一項」とあるのは「次条第一項」と、同条第二項中「特定滅失建物」とあるのは「特定建物（次条第一項に規定する特定建物をいう。以下同じ。）」と、「所在していた」とあるのは「所在する」と、同条第三項中「第一項各号」とあるのは「次条第一項各号」と、同項ただし書中「に係る敷地共有者等」とあるのは「の区分所有者」と、同条第四項中「第一項の団地建物所有者等集会」とあるのは「次条第一項の団地建物所有者等集会」と、同条第五項中「再建が」とあるのは「建替えが」と、同項及び同条第七項中「再建を」とあるのは「建替えを」と、同条第六項及び第七項中「再建に」とあるのは「建替えに」と、同項中「専有部分のある建物で

あつた」とあるのは「専有部分のある建物である」と、「敷地共有者等集会」とあるのは「第六十二条第一項の集会」と、「敷地共有者等の議決権の五分の四」とあるのは「区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各五分の四（当該特定建物が同条第二項各号のいずれかに該当する場合にあつては、四分の三）」と、「敷地共有者等に」とあるのは「区分所有者に」と、「同項」とあるのは「前項」と読み替えるものとする。

3 | 建替え承認決議に係る建替えの対象となる特定建物（前項において準用する前条第六項の場合にあつては、建替え承認決議に係る建替えの対象となる全ての特定建物）が第六十二条第二項各号のいずれかに該当する場合における第一項の規定の適用については、同項中「四分の三」とあるのは、「三分の二」とする。

（団地内の建物が滅失した場合における建替え再建承認決議）

第八十三条 第七十八条に規定する場合において、特定建物が所在する土地（これに関する権利を含む。）及び特定滅失建物が所在していた土地（これに関する権利を含む。）がいずれも当該団地内建物の団地建物所有者等の共有に属し、かつ、当該特定建物及び当該特定滅失建物（以下この項及び次項において「当該特定建物等」という。）につき次の各号に掲げる場合の区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合にこれらの土地（これらに関する権利を含む。）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者等で構成される団地建物所有者等集会において議決権の過半数（これを上回る割合を第七十九条において準用する第三十条第一項の規約で定めた場合にあつては、その割合以上）を有する団地建物所有者等が出席し、出席した団地建物所有者等の議決権の四分の三以上の多数により当該特定建物の建替え及び当該特定滅失建物の再建について一括して承認する旨の決議（以下この条において「建替え再建承認決議」という。）を得たときは、当該特定建物等の団地建物所有者等は、当該特定建物を取り壊

（新設）

し、かつ、これらの土地又はこれらと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地（当該団地内建物の団地建物所有者等の共有に属するものに限る。）に新たに建物を建築することができ。ただし、当該特定建物等の団地建物所有者等がそれぞれ当該特定建物の建替え及び当該特定滅失建物の再建について建替え再建承認決議に付する旨の合意をした場合でなければならぬ。

一 当該特定建物が専有部分のある建物である場合 その建替え決議又はその区分所有者の全員の同意があること。

二 当該特定滅失建物が専有部分のある建物であつた場合 その再建決議又はその敷地共有者等の全員の同意があること。

三 当該特定建物が専有部分のある建物以外の建物である場合 その所有者の同意があること。

四 当該特定滅失建物が専有部分のある建物以外の建物であつた場合 当該特定滅失建物の所有に係る建物の敷地に関する権利を有する者の同意があること。

2 |

前項本文の場合において、当該特定建物等が専有部分のある建物（滅失した専有部分のある建物を含む。）であり、かつ、次の各号に掲げる場合の区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当するときは、当該各号に規定する集会において、当該特定建物の建替え及び当該特定滅失建物の再建について建替え再建承認決議に付する旨の決議をすることができる。この場合において、その決議があつたときは、当該特定建物等の団地建物所有者等（特定建物にあつては区分所有者に限り、特定滅失建物にあつては敷地共有者等に限る。）の前項ただし書に規定する合意があつたものとみなす。

一 特定建物である場合 当該特定建物の建替えを会議の目的とする第六十二条第一項の集会において、当該特定建物の区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各五分の四（当該特定建物が同条第二項各号のいずれかに該当する場合にあつては、四分の三）以上の賛成があること。

二 特定滅失建物である場合 当該特定滅失建物の再建を会議の目的とする敷地共有者等集会において、当該特定滅失建物に係る敷地共有者等の議決権の五分の四以上の賛成があること。

3 第八十一条第二項から第五項までの規定は、建替え再建承認決議について準用する。この場合において、同条第二項中「前項」とあり、及び同条第五項中「第一項」とあるのは「第八十三条第一項」と、同条第二項中「特定滅失建物」とあるのは「特定建物（次条第一項に規定する特定建物をいう。次項及び第五項において同じ。）が所在する土地（これに関する権利を含む。）及び当該特定滅失建物」と、同条第三項中「第一項各号」とあるのは「第八十三条第一項各号」と、「当該特定滅失建物の」とあるのは「当該特定建物等（同項に規定する当該特定建物等をいう。以下この項及び第五項において同じ。）の」と、同項ただし書中「同項第一号」とあるのは「同条第一項第一号及び第二号」と、「特定滅失建物に」とあるのは「特定建物の区分所有者又は当該特定滅失建物に」と、同項ただし書及び同条第五項中「当該特定滅失建物以外」とあるのは「当該特定建物等以外」と、同条第四項中「第一項の団地建物所有者等集会」とあるのは「第八十三条第一項の団地建物所有者等集会」と、同条第五項中「再建が」とあるのは「建替え及び再建が」と、「特定滅失建物の」とあるのは「特定建物の建替え及び当該特定滅失建物の」と読み替えるものとする。

（団地内の建物が滅失した場合における一括建替え等決議）

第八十四条 第七十条第一項本文に規定する場合において、団地内の全部又は一部の建物が滅失したときは、第六十二条第一項及び第七十五条第一項の規定にかかわらず、団地内建物の敷地等（団地内建物が所在し、又は所在していた土地及び第五条第一項の規定により団地内建物の敷地とされ、又は団地内建物が滅失した当該時において団地内建物の敷地とされていた土地をいう。以下この

（新設）

- 項及び次項において同じ。)又はこれに関する権利の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者等で構成される団地建物所有者等集会において、当該団地内建物の団地建物所有者等(議決権を有しないものを除く。)及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該団地内建物につき一括して、その全部を取り壊し、かつ、当該団地内建物の敷地等若しくはその一部の土地又は当該団地内建物の敷地等の全部若しくは一部を含む土地(第三項第一号においてこれらの土地を「再建団地内敷地」という。)に新たに建物を建築する旨の決議(以下この条において「一括建替え等決議」という。)をすることができ。ただし、当該団地建物所有者等集会において、当該団地内建物のうちいずれか一以上の建物につき、次の各号に掲げる場合の区分に応じてそれぞれ当該各号に定める者がその一括建替え等決議に反対したときは、この限りでない。
- 一 当該建物が滅失した建物である場合 第七十三条において準用する第三十八条に規定する議決権の三分の一を超える議決権を有する者を有する者
 - 二 前号に掲げる場合以外の場合 区分所有者(議決権を有しないものを除く。)の三分の一を超える者又は第三十八条に規定する議決権の合計の三分の一を超える議決権を有する者
- 2| 前項の団地建物所有者等集会における同項本文の各団地建物所有者等の議決権は、第七十九条において準用する第三十八条の規定にかかわらず、第七十九条において準用する第三十条第一項の規定に別段の定めがある場合であっても、当該団地内建物の敷地等(これに関する権利を含む。)の持分の価格の割合によるものとする。
- 3| 一括建替え等決議においては、次の事項を定めなければならない。
- 一 再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要
 - 二 新たに建築する建物(以下この項において「再建団地内建物

「という。」の設計の概要

三 団地内建物の全部の取壊し及び再建団地内建物の建築に要する費用の概算額

四 前号に規定する費用の分担に関する事項

五 再建団地内建物の区分所有権の帰属に関する事項

4 第六十二条第五項から第十項まで及び第六十三条から第六十四条の四までの規定は、一括建替え等決議について準用する。この場合において、これらの規定（第六十二条第五項を除く。）中「区分所有者」とあるのは「団地建物所有者等」と、第六十二条第五項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第八十四条第三項第四号及び第五号」と、「区分所有者」とあるのは「団地建物所有者等（第七十八条に規定する団地建物所有者等をいう。以下同じ。）」と、同条第六項中「集会を」とあるのは「団地建物所有者等集会（第八十条第一項に規定する団地建物所有者等集会をいう。以下この条及び次条において同じ。）を」と、同項及び同条第七項中「第三十五条第一項」とあるのは「第七十九条において準用する第三十五条第一項」と、同条第六項中「集会の」とあるのは「団地建物所有者等集会の」と、同条第七項第一号中「建替え」とあるのは「建替え又は再建」と、同条第八項及び第十項並びに第六十三条第一項及び第二項中「集会」とあるのは「団地建物所有者等集会」と、第六十二条第九項中「第三十五条及び第三十六条」とあるのは「第七十九条において準用する第三十五条第一項から第三項まで及び第三十六条並びに第八十条」と、第六十条第三項第一項、第二項、第四項及び第六項並びに第六十四条中「建替えに」とあるのは「建替え又は再建に」と、第六十三条第五項中「建替えに参加する」とあるのは「建替え若しくは再建に参加する」と、「敷地利用権を買い受ける」とあるのは「敷地利用権（滅失した建物にあつては、敷地共有持分等（第七十二条に規定する敷地共有持分等をいう。以下この条及び次条において同じ。）を買い受ける」と、「同項」とあるのは「第三項」と、「建

替えに参加しない」とあるのは「建替え又は再建に参加しない」と、「敷地利用権を時価」とあるのは「敷地利用権（滅失した建物にあつては、敷地共有持分等）を時価」と、同条第七項及び第八項中「建物の取壊しの工事」とあるのは「建物の取壊し又は再建の工事」と、同条第七項及び第六十四条中「敷地利用権」とあるのは「敷地利用権（滅失した建物にあつては、敷地共有持分等）」と、同条中「建替えを」とあるのは「建替え又は再建を」と、第六十四条の二第一項中「建替えに」とあるのは「建替え若しくは再建に」と読み替えるものとする。

（団地内の全部の建物が滅失した場合における一括敷地売却決議

第八十五条 第七十条第一項本文に規定する場合において、団地内の全部の建物が滅失したときは、第七十六条第一項の規定にかかわらず、団地内建物の敷地等（団地内建物が所在していた土地及び団地内建物が滅失した当時において第五条第一項の規定により団地内建物の敷地とされていた土地をいう。以下この項及び次項において同じ。）又はこれに関する権利の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者等で構成される団地建物所有者等集会において、当該団地内建物の団地建物所有者等（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該団地内建物の敷地等又はこれに関する権利につき一括して、その全部を売却する旨の決議（以下この条において「一括敷地売却決議」という。）をすることができる。ただし、当該団地建物所有者等集会において、当該団地内建物のうちいずれか一以上の建物につき、第七十三条において準用する第三十八条に規定する議決権の三分の一を超える議決権を有する者がその一括敷地売却決議に反対した場合は、この限りでない。

2 | 前項の団地建物所有者等集会における同項本文の各団地建物所有者等の議決権は、第七十九条において準用する第三十八条の規

（新設）

定にかかわらず、第七十九条において準用する第三十条第一項の規約に別段の定めがある場合であっても、当該団地内建物の敷地等（これに関する権利を含む。）の持分の価格の割合によるものとする。

3 | 一 括敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。
い。

一 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

二 売却による代金の見込額

4 | 第六十二条第六項、第七項（各号列記以外の部分に限る。）及び第八項から第十項まで、第六十三条（第五項後段及び第六項を除く。）並びに第六十四条の規定は、一括敷地売却決議について準用する。この場合において、これらの規定（第六十二条第八項を除く。）中「区分所有者」とあるのは「団地建物所有者等」と、第六十二条第六項中「集会を」とあるのは「団地建物所有者等集会（第八十条第一項に規定する団地建物所有者等集会をいう。以下この条及び次条において同じ。）を」と、同項及び同条第七項中「第三十五条第一項」とあるのは「第七十九条において準用する第三十五条第一項」と、同条第六項中「集会の」とあるのは「団地建物所有者等集会の」と、同条第七項中「次の事項」とあるのは「売却を必要とする理由」と、同条第八項及び第十項並びに第六十三条第一項及び第二項中「集会」とあるのは「団地建物所有者等集会」と、第六十二条第八項中「区分所有者」とあるのは「団地建物所有者等（第七十八条に規定する団地建物所有者等をいう。次条及び第六十四条において同じ。）」と、同条第九項中「第三十五条及び第三十六条」とあるのは「第七十九条において準用する第三十五条第一項から第三項まで及び第三十六条並びに第八十条」と、第六十三条第一項、第二項、第四項及び第五項前段並びに第六十四条中「建替えに」とあるのは「売却に」と、同項前段中「区分所有権及び敷地利用権を買い受ける」とあるのは「敷地共有持分等（第七十二条に規定する敷地共有持分等をい

う。以下同じ。)を買い受ける」と、「区分所有権及び敷地利用権を時価」とあるのは「敷地共有持分等を時価」と、第六十三条第七項中「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「売買契約による敷地共有持分等に係る土地(これに関する権利を含む。) についての権利の移転(以下この項及び次項において「土地等の権利の移転」という。) がない」と、同項及び第六十四条中「区分所有権又は敷地利用権」とあるのは「敷地共有持分等」と、同項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかつた」とあるのは「土地等の権利の移転がなかつた」と、第六十三条第八項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「土地等の権利の移転」と、「その着手をしない」とあるのは「土地等の権利の移転がない」と、第六十四条中「建替えを」とあるのは「売却を」と読み替えるものとする。

第四章 所在等不明区分所有者等の除外等に関する裁判手続

(所在等不明区分所有者等の除外に関する裁判)

第八十六条 次の各号に掲げる裁判に係る事件は、それぞれ当該各号に定める物の所在地を管轄する地方裁判所の管轄に属する。

- 一 第三十八条の二第一項の規定による裁判 当該裁判に係る建物
 - 二 第六十六条及び第七十九条において準用する第三十八条の二第一項の規定による裁判 当該裁判に係る土地又は附属施設
 - 三 第七十三条において準用する第三十八条の二第一項の規定による裁判 当該裁判に係る建物の敷地又は附属施設
- 2 | 前項の裁判は、裁判所が次に掲げる事項を公告し、かつ、第二号の期間を経過した後でなければ、することができない。この場合において、同号の期間は、一月を下つてはならない。
- 一 前項各号に定める物について同項の裁判の申立てがあつたこと。

(新設)

(新設)

二 裁判所が前項の裁判をすることについて異議があるときは、次に掲げる者は一定の期間内にその旨の届出をすべきこと。

イ 第三十八条の二第一項に規定する所在等不明区分所有者

ロ 第六十六条又は第七十九条において読み替えて準用する第

三十八条の二第一項に規定する所在等不明団地建物所有者又

は所在等不明団地建物所有者等

ハ 第七十三条において読み替えて準用する第三十八条の二第

一項に規定する所在等不明敷地共有者等

三 前号の届出がないときは、前項の裁判がされること。

第一項の裁判は、確定しなければその効力を生じない。

4 3 第一項の裁判は、第二項第二号イからハまでに掲げる者に告知することを要しない。

5 裁判所は、第一項各号に定める物の所有者（その共有持分を有する者を含む。）及びその所在が判明したときは、利害関係人の申立てにより、同項の裁判を取り消さなければならない。

6 第一項の裁判及び前項の規定による取消しの裁判に対しては、利害関係人に限り、即時抗告をすることができる。

（所有者不明専有部分管理命令）

第八十七条 第一章第六節の規定による非訟事件は、裁判を求める事項に係る専有部分の所在地を管轄する地方裁判所の管轄に属する。

2 裁判所は、次に掲げる事項を公告し、かつ、第二号の期間を経過した後でなければ、所有者不明専有部分管理命令をすることができない。この場合において、同号の期間は、一月を下つてはならない。

一 所有者不明専有部分管理命令の申立てがその対象となるべき専有部分又は共有持分についてあつたこと。

二 所有者不明専有部分管理命令をすることについて異議があるときは、所有者不明専有部分管理命令の対象となるべき専有部

（新設）

- 分又は共有持分を有する者は一定の期間内にその旨の届出をすべきこと。
- 三 前号の届出がないときは、所有者不明専有部分管理命令がされること。
- 3 第四十六条の三第二項又は第四十六条の六第二項の許可の申立てをする場合には、その許可を求める理由を疎明しなければならない。
- 4 裁判所は、第四十六条の六第一項の規定による解任の裁判又は第四十六条の七第一項の規定による費用若しくは報酬の額を定める裁判をする場合には、所有者不明専有部分管理人の陳述を聴かなければならない。
- 5 次に掲げる裁判には、理由を付さなければならない。
- 一 所有者不明専有部分管理命令の申立てを却下する裁判
- 二 第四十六条の三第二項又は第四十六条の六第二項の許可の申立てを却下する裁判
- 三 第四十六条の六第一項の規定による解任の申立てについての裁判
- 6 所有者不明専有部分管理命令があつた場合には、裁判所書記官は、職権で、遅滞なく、所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分又は共有持分について、所有者不明専有部分管理命令の登記を嘱託しなければならない。
- 7 所有者不明専有部分管理命令を取り消す裁判があつたときは、裁判所書記官は、職権で、遅滞なく、所有者不明専有部分管理命令の登記の抹消を嘱託しなければならない。
- 8 所有者不明専有部分管理人は、所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分又は共有持分並びに所有者不明専有部分管理命令の効力が及ぶ動産並びに共用部分及び附属施設に関する権利並びに敷地利用権の管理、処分その他の事由により金銭が生じたときは、その専有部分の区分所有者又はその共有持分を有する者のために、当該金銭を所有者不明専有部分管理命令の対象とさ

れた専有部分（共有持分を対象として所有者不明専有部分管理命令が発せられた場合にあっては、共有物である専有部分）の所在地の供託所に供託することができる。この場合において、供託をしたときは、法務省令で定めるところにより、その旨その他法務省令で定める事項を公告しなければならない。

9 裁判所は、所有者不明専有部分管理命令を変更し、又は取り消すことができる。

10 裁判所は、管理すべき財産がなくなつたとき（管理すべき財産の全部が供託されたときを含む。）その他財産の管理を継続することが相当でなくなつたときは、所有者不明専有部分管理人若しくは利害関係人の申立てにより又は職権で、所有者不明専有部分管理命令を取り消さなければならない。

11 所有者不明専有部分等の所有者（その共有持分を有する者を含む。以下この条において同じ。）が自己に帰属することを証明したときは、裁判所は、当該所有者の申立てにより、所有者不明専有部分管理命令を取り消さなければならない。この場合において、所有者不明専有部分管理命令が取り消されたときは、所有者不明専有部分管理人は、当該所有者に対し、その事務の経過及び結果を報告し、当該所有者に帰属することが証明された財産を引き渡さなければならない。

12 所有者不明専有部分管理命令及びその変更の裁判は、所有者不明専有部分等の所有者に告知することを要しない。

13 所有者不明専有部分管理命令の取消しの裁判は、事件の記録上所有者不明専有部分等の所有者及びその所在が判明している場合に限り、その所有者に告知すれば足りる。

14 次の各号に掲げる裁判に対しては、それぞれ当該各号に定める者に限り、即時抗告をすることができる。

- 一 所有者不明専有部分管理命令 利害関係人
- 二 第四十六条の六第一項の規定による解任の裁判 利害関係人

- 三 第四十六条の七第一項の規定による費用又は報酬の額を定める裁判 所有者不明専有部分管理人
- 四 第九項から第十一項までの規定による変更又は取消しの裁判 利害関係人
- 15 次に掲げる裁判に対しては、不服を申し立てることができない。
- 一 第四十六条の二第四項の規定による所有者不明専有部分管理人の選任の裁判
- 二 第四十六条の三第二項又は第四十六条の六第二項の許可の裁判
- (管理不全専有部分管理命令及び管理不全共用部分管理命令)
- 第八十八条 第一章第七節の規定による非訟事件は、裁判を求める事項に係る専有部分又は共用部分の所在地を管轄する地方裁判所の管轄に属する。
- 2 第四十六条の九第三項又は第四十六条の十一第二項の許可の申立てをする場合には、その許可を求める理由を疎明しなければならない。
- 3 裁判所は、次の各号に掲げる裁判をする場合には、それぞれ当該各号に定める者の陳述を聴かなければならない。ただし、第一号に掲げる裁判をする場合において、その陳述を聴く手続を経ることにより当該裁判の申立ての目的を達することができない事情があるときは、この限りでない。
- 一 管理不全専有部分管理命令 管理不全専有部分管理命令の対象となるべき専有部分の区分所有者
- 二 第四十六条の九第三項の許可の裁判 管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分の区分所有者
- 三 第四十六条の十一第一項の規定による解任の裁判 管理不全専有部分管理人
- 四 第四十六条の十二第一項の規定による費用の額を定める裁判

(新設)

- 管理不全専有部分管理人
- 五| 第四十六条の十二第一項の規定による報酬の額を定める裁判
管理不全専有部分管理人及び管理不全専有部分管理命令の対
象とされた専有部分の区分所有者
- 4| 次に掲げる裁判には、理由を付さなければならぬ。
- 一| 管理不全専有部分管理命令の申立てについての裁判
- 二| 第四十六条の九第三項の許可の申立てについての裁判
- 三| 第四十六条の十一第一項の規定による解任の申立てについて
の裁判
- 四| 第四十六条の十一第二項の許可の申立てを却下する裁判
- 5| 管理不全専有部分管理人は、管理不全専有部分管理命令の対象
とされた専有部分並びに管理不全専有部分管理命令の効力が及ぶ
動産並びに共用部分及び附属施設に関する権利並びに敷地利用権
の管理、処分その他の事由により金銭が生じたときは、その専有
部分の区分所有者（その共有持分を有する者を含む。）のために
、当該金銭を管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分
の所在地の供託所に供託することができる。この場合において、
供託をしたときは、法務省令で定めるところにより、その旨その
他法務省令で定める事項を公告しなければならぬ。
- 6| 裁判所は、管理不全専有部分管理命令を変更し、又は取り消す
ことができる。
- 7| 裁判所は、管理すべき財産がなくなつたとき（管理すべき財産
の全部が供託されたときを含む。）その他財産の管理を継続する
ことが相当でなくなつたときは、管理不全専有部分管理人若しく
は利害関係人の申立てにより又は職権で、管理不全専有部分管理
命令を取り消さなければならぬ。
- 8| 次の各号に掲げる裁判に対しては、それぞれ当該各号に定める
者に限り、即時抗告をすることができる。
- 一| 管理不全専有部分管理命令 利害関係人
- 二| 第四十六条の九第三項の許可の裁判 管理不全専有部分管理

命令の対象とされた専有部分の区分所有者

三 第四十六条の十一第一項の規定による解任の裁判 利害関係人

四 第四十六条の十二第一項の規定による費用の額を定める裁判
管理不全専有部分管理人

五 第四十六条の十二第一項の規定による報酬の額を定める裁判
管理不全専有部分管理人及び管理不全専有部分管理命令の対
象とされた専有部分の区分所有者

六 前二項の規定による変更又は取消しの裁判 利害関係人

9| 次に掲げる裁判に対しては、不服を申し立てることができない

一 第四十六条の八第三項の規定による管理不全専有部分管理人
の選任の裁判

二 第四十六条の十一第二項の許可の裁判

10| 第二項から前項までの規定は、管理不全共用部分管理命令及び
管理不全共用部分管理人について準用する。この場合において、
第二項、第三項第二号、第四項第二号及び第八項第二号中「第四
十六条の九第三項」とあるのは「第四十六条の十四において準用
する第四十六条の九第三項」と、第三項第一号、第二号及び第五
号、第五項並びに第八項第二号及び第五号中「専有部分の」とあ
るのは「共用部分の」と、「区分所有者」とあるのは「所有者」
と、第三項第三号、第四項第三号及び第八項第三号中「第四十六
条の十一第一項」とあるのは「第四十六条の十四において準用す
る第四十六条の十一第一項」と、第三項第四号及び第五号並びに
第八項第四号及び第五号中「第四十六条の十二第一項」とあるの
は「第四十六条の十四において準用する第四十六条の十二第一項
」と、第四項第四号及び前項第二号中「第四十六条の十一第二項
」とあるのは「第四十六条の十四において準用する第四十六条の
十一第二項」と、第五項中「専有部分並びに」とあるのは「共用
部分及び」と、「動産並びに共用部分及び附属施設に関する権利

並びに敷地利用権」とあるのは「動産」と、前項第一号中「第四十六条の八第三項」とあるのは「第四十六条の十三第三項」と読み替えるものとする。

(非訟事件手続法の適用除外)

第八十九条 第三十八条の二第一項(第六十六条、第七十三条及び第七十九条において準用する場合を含む。)の規定による裁判に係る事件については、非訟事件手続法(平成二十三年法律第五十号)第四十条の規定は、適用しない。

2| 第一章第六節及び第七節の規定による非訟事件については、非訟事件手続法第四十条及び第五十七条第二項第二号の規定は、適用しない。

(最高裁判所規則)

第九十条 この章に定めるもののほか、第三十八条の二第一項(第六十六条、第七十三条及び第七十九条において準用する場合を含む。)の規定による裁判に係る事件並びに第一章第六節及び第七節の規定による非訟事件に関する裁判手続に関し必要な事項は、最高裁判所規則で定める。

第五章 罰則

第九十一条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その行為をした管理者、理事、規約を保管する者、議長又は清算人は、二十万円以下の過料に処する。

一 第三十三条第一項本文(第四十二条第五項及び第四十五条第四項(これらの規定を第六十六条、第七十三条及び第七十九条において準用する場合を含む。)、第六十六条、第七十三条並びに第七十九条において準用する場合を含む。))又は第四十七条第十二項(第六十六条において準用する場合を含む。))にお

(新設)

(新設)

第三章 罰則

第七十一条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その行為をした管理者、理事、規約を保管する者、議長又は清算人は、二十万円以下の過料に処する。

一 第三十三条第一項本文(第四十二条第五項及び第四十五条第四項(これらの規定を第六十六条において準用する場合を含む。))並びに第六十六条において準用する場合を含む。以下この号において同じ。))又は第四十七条第十二項(第六十六条において準用する場合を含む。))において読み替えて適用される第

いて読み替えて適用される第三十三条第一項本文（第四十二条第五項及び第四十五条第四項（これらの規定を第六十六条において準用する場合を含む。）並びに第六十六条において準用する場合を含む。）の規定に違反して、規約、議事録又は第四十五条第四項（第六十六条、第七十三条及び第七十九条において準用する場合を含む。）の書面若しくは電磁的記録の保管をしなかつたとき。

二 第三十三条第二項（第四十二条第五項及び第四十五条第四項（これらの規定を第六十六条、第七十三条及び第七十九条において準用する場合を含む。）、第六十六条、第七十三条並びに第七十九条において準用する場合を含む。）の規定に違反して、正当な理由がないのに、前号に規定する書類又は電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの閲覧を拒んだとき。

三 第四十二条第一項から第四項まで（これらの規定を第六十六条、第七十三条及び第七十九条において準用する場合を含む。）

）の規定に違反して、議事録を作成せず、又は議事録に記載し、若しくは記録すべき事項を記載せず、若しくは記録せず、若しくは虚偽の記載若しくは記録をしたとき。

四 十（略）

第九十二条（略）

第三十三条第一項本文の規定に違反して、規約、議事録又は第四十五条第四項（第六十六条において準用する場合を含む。）の書面若しくは電磁的記録の保管をしなかつたとき。

二 第三十三条第二項（第四十二条第五項及び第四十五条第四項（これらの規定を第六十六条において準用する場合を含む。）並びに第六十六条において準用する場合を含む。）の規定に違反して、正当な理由がないのに、前号に規定する書類又は電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの閲覧を拒んだとき。

三 第四十二条第一項から第四項まで（これらの規定を第六十六条において準用する場合を含む。）の規定に違反して、議事録を作成せず、又は議事録に記載し、若しくは記録すべき事項を記載せず、若しくは記録せず、若しくは虚偽の記載若しくは記録をしたとき。

四 十（略）

第七十二条（略）