

## B. 建物の区分所有等に関する法律

制 定：昭和 37 年 4 月 4 日 法律第 69 号

最終改正：平成 20 年 4 月 30 日法律第 23 号

### 第 1 章 建物の区分所有

第 1 節 総則（第 1 条～第 10 条）

第 2 節 共用部分等（第 11 条～第 21 条）

第 3 節 敷地利用権（第 22 条～第 24 条）

第 4 節 管理者（第 25 条～第 29 条）

第 5 節 規約及び集会（第 30 条～第 46 条）

第 6 節 管理組合法人（第 47 条～第 56 条の 7）

第 7 節 義務違反者に対する措置（第 57 条～第 60 条）

第 8 節 復旧及び建替え（第 61 条～第 64 条）

第 2 章 団地（第 65 条～第 70 条）

第 3 章 罰則（第 71 条・第 72 条）

附 則

### 第 1 章 建物の区分所有

#### 第 1 節 総則

##### （建物の区分所有）

**第 1 条** 1 棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。

##### （定 義）

**第 2 条** この法律において「区分所有権」とは、前条に規定する建物の部分（第 4 条第 2 項の規定により共用部分とされたものを除く。）を目的とする所有権をいう。

2 この法律において「区分所有者」とは、区分所有権を有する者をいう。

3 この法律において「専有部分」とは、区分所有権の目的たる建物の部分をいう。

4 この法律において「共用部分」とは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び第 4 条第 2 項の規定により共用部分とされた附属の建物をいう。

5 この法律において「建物の敷地」とは、建物が所在する土地及び第 5 条第 1 項の規定により建物の敷地とされた土地をいう。

6 この法律において「敷地利用権」とは、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいう。

##### （区分所有者の団体）

**第 3 条** 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、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。一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分（以下「一部共用部分」という。）をそれらの区分所有者が管理するときも、同様とする。

##### （共用部分）

**第 4 条** 数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分は、区分所有権の目的とならないものとする。

2 第 1 条に規定する建物の部分及び附属の建物は、規約により共用部分とすることができる。この場合には、

その旨の登記をしなければ、これをもつて第三者に対抗することができない。

#### (規約による建物の敷地)

**第5条** 区分所有者が建物及び建物が所在する土地と一体として管理又は使用をする庭、通路その他の土地は、規約により建物の敷地とすることができる。

2 建物が所在する土地が建物の一部の滅失により建物が所在する土地以外の土地となつたときは、その土地は、前項の規定により規約で建物の敷地と定められたものとみなす。建物が所在する土地の一部が分割により建物が所在する土地以外の土地となつたときも、同様とする。

#### (区分所有者の権利義務等)

**第6条** 区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。

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 第1項の規定は、区分所有者以外の専有部分の占有者（以下「占有者」という。）に準用する。

#### (先取特権)

**第7条** 区分所有者は、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につき他の区分所有者に対して有する債権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有する債権について、債務者の区分所有権（共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む。）及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。管理者又は管理組合法人がその職務又は業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権についても、同様とする。

2 前項の先取特権は、優先権の順位及び効力については、共益費用の先取特権とみなす。

3 民法（明治29年法律第89号）第319条の規定は、第1項の先取特権に準用する。

#### (特定承継人の責任)

**第8条** 前条第一項に規定する債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。

#### (建物の設置又は保存の瑕疵に関する推定)

**第9条** 建物の設置又は保存に瑕疵があることにより他人に損害を生じたときは、その瑕疵は、共用部分の設置又は保存にあるものと推定する。

#### (区分所有権売渡請求権)

**第10条** 敷地利用権を有しない区分所有者があるときは、その専有部分の収去を請求する権利を有する者は、その区分所有者に対し、区分所有権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。

## 第2節 共用部分等

#### (共用部分の共有関係)

**第11条** 共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。ただし、一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属する。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。ただし、第27条第1項の場合を除いて、区分所有者以外の者を共用部分の所有者と定めることはできない。

3 民法第177条の規定は、共用部分には適用しない。

**第12条** 共用部分が区分所有者の全員又はその一部の共有に属する場合には、その共用部分の共有については、次条から第19条までに定めるところによる。

#### (共用部分の使用)

**第13条** 各共有者は、共用部分をその用方に従つて使用することができる。

#### (共用部分の持分の割合)

**第14条** 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。

2 前項の場合において、一部共用部分（附属の建物であるものを除く。）で床面積を有するものがあるときは、

その一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者の専有部分の床面積に算入するものとする。

3 前2項の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積による。

4 前3項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

#### (共用部分の持分の処分)

**第15条** 共有者の持分は、その有する専有部分の処分に従う。

2 共有者は、この法律に別段の定めがある場合を除いて、その有する専有部分と分離して持分を処分することができない。

#### (一部共用部分の管理)

**第16条** 一部共用部分の管理のうち、区分所有者全員の利害に関係するもの又は第31条第2項の規約に定めがあるものは区分所有者全員で、その他のものはこれを共用すべき区分所有者のみで行う。

#### (共用部分の変更)

**第17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4分の3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することができる。

2 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

#### (共用部分の管理)

**第18条** 共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

3 前条第2項の規定は、第1項本文の場合に準用する。

4 共用部分につき損害保険契約をすることは、共用部分の管理に関する事項とみなす。

#### (共用部分の負担及び利益収取)

**第19条** 各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に依りて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。

#### (管理所有者の権限)

**第20条** 第11条第2項の規定により規約で共用部分の所有者と定められた区分所有者は、区分所有者全員（一部共用部分については、これを共用すべき区分所有者）のためにその共用部分を管理する義務を負う。この場合には、それらの区分所有者に対し、相当な管理費用を請求することができる。

2 前項の共用部分の所有者は、第17条第1項に規定する共用部分の変更をすることができない。

#### (共用部分に関する規定の準用)

**第21条** 建物の敷地又は共用部分以外の附属施設（これらに関する権利を含む。）が区分所有者の共有に属する場合には、第17条から第19条までの規定は、その敷地又は附属施設に準用する。

### 第3節 敷地利用権

#### (分離処分の禁止)

**第22条** 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。ただし、規約に別段の定めがあるときは、この限りでない。

2 前項本文の場合において、区分所有者が数個の専有部分を所有するときは、各専有部分に係る敷地利用権の割合は、第14条第1項から第3項までに定める割合による。ただし、規約でこの割合と異なる割合が定められているときは、その割合による。

3 前2項の規定は、建物の専有部分の全部を所有する者の敷地利用権が単独で有する所有権その他の権利である場合に準用する。

**(分離処分の無効の主張の制限)**

**第 23 条** 前条第 1 項本文（同条第 3 項において準用する場合を含む。）の規定に違反する専有部分又は敷地利用権の処分については、その無効を善意の相手方に主張することができない。ただし、不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）の定めるところにより分離して処分することができない専有部分及び敷地利用権であることを登記した後に、その処分がされたときは、この限りでない。

**(民法第 255 条 の適用除外)**

**第 24 条** 第 22 条第 1 項本文の場合には、民法第 255 条（同法第 264 条 において準用する場合を含む。）の規定は、敷地利用権には適用しない。

## 第 4 節 管理者

**(選任及び解任)**

**第 25 条** 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によつて、管理者を選任し、又は解任することができる。

2 管理者に不正な行為その他その職務を行うに適しない事情があるときは、各区分所有者は、その解任を裁判所に請求することができる。

**(権限)**

**第 26 条** 管理者は、共用部分並びに第 21 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（次項及び第 47 条第 6 項において「共用部分等」という。）を保存し、集会の決議を実行し、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 18 条第 4 項（第 21 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 管理者の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。

4 管理者は、規約又は集会の決議により、その職務（第 2 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 35 条第 2 項から第 4 項までの規定を準用する。

**(管理所有)**

**第 27 条** 管理者は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができる。

2 第 6 条第 2 項及び第 20 条の規定は、前項の場合に準用する。

**(委任の規定の準用)**

**第 28 条** この法律及び規約に定めるもののほか、管理者の権利義務は、委任に関する規定に従う。

**(区分所有者の責任等)**

**第 29 条** 管理者がその職務の範囲内において第三者との間にした行為につき区分所有者がその責めに任ずべき割合は、第 14 条に定める割合と同一の割合とする。ただし、規約で建物並びにその敷地及び附属施設の管理に要する経費につき負担の割合が定められているときは、その割合による。

2 前項の行為により第三者が区分所有者に対して有する債権は、その特定承継人に対しても行うことができる。

## 第 5 節 規約及び集会

**(規約事項)**

**第 30 条** 建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

2 一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものは、区分所有者全員の規約に定めがある場合を除いて、これを共用すべき区分所有者の規約で定めることができる。

- 3 前2項に規定する規約は、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。）につき、これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければならない。
- 4 第1項及び第2項の場合には、区分所有者以外の者の権利を害することができない。
- 5 規約は、書面又は電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものとして法務省令で定めるものをいう。以下同じ。）により、これを作成しなければならない。

#### （規約の設定、変更及び廃止）

**第31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4分の3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2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4分の1を超える者又はその議決権の4分の1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。

#### （公正証書による規約の設定）

**第32条** 最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、第4条第2項、第5条第1項並びに第22条第1項ただし書及び第2項ただし書（これらの規定を同条第3項において準用する場合を含む。）の規約を設定することができる。

#### （規約の保管及び閲覧）

**第33条** 規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

- 2 前項の規定により規約を保管する者は、利害関係人の請求があつたときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧（規約が電磁的記録で作成されているときは、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当該規約の保管場所における閲覧）を拒んではならない。
- 3 規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

#### （集会の招集）

**第34条** 集会は、管理者が招集する。

- 2 管理者は、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならない。
- 3 区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1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、規約で減することができる。
- 4 前項の規定による請求がされた場合において、2週間以内にその請求の日から4週間以内の日を会日とする集会の招集の通知が発せられなかつたときは、その請求をした区分所有者は、集会を招集することができる。
- 5 管理者がないときは、区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1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、規約で減することができる。

#### （招集の通知）

**第35条** 集会の招集の通知は、会日より少なくとも1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しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。

- 2 専有部分が数人の共有に属するときは、前項の通知は、第40条の規定により定められた議決権を行使すべき者（その者がいないときは、共有者の1人）にすれば足りる。
- 3 第1項の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受けるべき場所を通知したときはその場所に、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にあててすれば足りる。この場合には、同項の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなす。
- 4 建物内に住所を有する区分所有者又は前項の通知を受けるべき場所を通知しない区分所有者に対する第1項の通知は、規約に特別の定めがあるときは、建物内の見やすい場所に掲示してすることができる。この場合には、同項の通知は、その掲示をした時に到達したものとみなす。

5 第1項の通知をする場合において、会議の目的たる事項が第17条第1項、第31条第1項、第61条第5項、第62条第1項、第68条第1項又は第69条第7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36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。

**(決議事項の制限)**

**第37条** 集会においては、第35条の規定によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議をすることができる。

2 前項の規定は、この法律に集会の決議につき特別の定数が定められている事項を除いて、規約で別段の定めをすることを妨げない。

3 前2項の規定は、前条の規定による集会には適用しない。

**(議決権)**

**第38条** 各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、第14条に定める割合による。

**(議事)**

**第39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。

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40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1人を定めなければならない。

**(議長)**

**第41条** 集会においては、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、管理者又は集会を招集した区分所有者の1人が議長となる。

**(議事録)**

**第42条** 集会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならない。

3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者の2人がこれに署名押印しなければならない。

4 第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長及び集会に出席した区分所有者の2人が行う法務省令で定める署名押印に代わる措置を執らなければならない。

5 第33条の規定は、議事録について準用する。

**(事務の報告)**

**第43条** 管理者は、集会において、毎年1回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。

**(占有者の意見陳述権)**

**第44条** 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して意見を述べることができる。

2 前項に規定する場合には、集会を招集する者は、第35条の規定により招集の通知を発した後遅滞なく、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45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 この法律又は規約により集会において決議すべきものとされた事項については、区分所有者全員の書面又は電磁的方法による合意があつたときは、書面又は電磁的方法による決議があつたものとみなす。
- 3 この法律又は規約により集会において決議すべきものとされた事項についての書面又は電磁的方法による決議は、集会の決議と同一の効力を有する。
- 4 第 33 条の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第 1 項及び第 2 項の電磁的方法が行われる場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。
- 5 集会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

#### (規約及び集会の決議の効力)

**第 46 条** 規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生ずる。

- 2 占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

## 第 6 節 管理組合法人

### (成立等)

**第 47 条** 第 3 条に規定する団体は、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 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。

- 2 前項の規定による法人は、管理組合法人と称する。
- 3 この法律に規定するもののほか、管理組合法人の登記に関して必要な事項は、政令で定める。
- 4 管理組合法人に関して登記すべき事項は、登記した後でなければ、第三者に対抗することができない。
- 5 管理組合法人の成立前の集会の決議、規約及び管理者の職務の範囲内の行為は、管理組合法人につき効力を生ずる。
- 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 18 条第 4 項（第 21 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 管理組合法人の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。
- 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 6 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 35 条第 2 項から第 4 項までの規定を準用する。
- 10 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成 18 年法律第 48 号）第 4 条 及び第 78 条 の規定は管理組合法人に、破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 16 条第 2 項 の規定は存立中の管理組合法人に準用する。
- 11 第 4 節及び第 33 条第 1 項ただし書（第 42 条第 5 項及び第 45 条第 4 項において準用する場合を含む。）の規定は、管理組合法人には、適用しない。
- 12 管理組合法人について、第 33 条第 1 項本文（第 42 条第 5 項及び第 45 条第 4 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 33 条第 1 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 34 条第 1 項から第 3 項まで及び第 5 項、第 35 条第 3 項、第 41 条並びに第 43 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 管理組合法人は、法人税法（昭和 40 年法律第 34 号）その他法人税に関する法令の規定の適用については、同法第 2 条第 6 号 に規定する公益法人等とみなす。この場合において、同法第 37 条 の規定を適用する場合には同条第 4 項中「公益法人等（）」とあるのは「公益法人等（管理組合法人並びに）」と、同法第 66 条 の規定を適用する場合には同条第 1 項 及び第 2 項中「普通法人」とあるのは「普通法人（管理組合法人を含む。）」と、同条第 3 項中「公益法人等（）」とあるのは「公益法人等（管理組合法人及び）」とする。
- 14 管理組合法人は、消費税法（昭和 63 年法律第 108 号）その他消費税に関する法令の規定の適用について

は、同法 別表第3に掲げる法人とみなす。

#### (名称)

**第48条** 管理組合法人は、その名称中に管理組合法人という文字を用いなければならない。

2 管理組合法人でないものは、その名称中に管理組合法人という文字を用いてはならない。

#### (財産目録及び区分所有者名簿)

**第48条の2** 管理組合法人は、設立の時及び毎年1月から3月までの間に財産目録を作成し、常にこれをその主たる事務所に備え置かなければならない。ただし、特に事業年度を設けるものは、設立の時及び毎事業年度の終了の時に財産目録を作成しなければならない。

2 管理組合法人は、区分所有者名簿を備え置き、区分所有者の変更があることに必要な変更を加えなければならない。

#### (理事)

**第49条** 管理組合法人には、理事を置かなければならない。

2 理事が数人ある場合において、規約に別段の定めがないときは、管理組合法人の事務は、理事の過半数で決する。

3 理事は、管理組合法人を代表する。

4 理事が数人あるときは、各自管理組合法人を代表する。

5 前項の規定は、規約若しくは集会の決議によつて、管理組合法人を代表すべき理事を定め、若しくは数人の理事が共同して管理組合法人を代表すべきことを定め、又は規約の定めに基づき理事の互選によつて管理組合法人を代表すべき理事を定めることを妨げない。

6 理事の任期は、2年とする。ただし、規約で3年以内において別段の期間を定めたときは、その期間とする。

7 理事が欠けた場合又は規約で定めた理事の員数が欠けた場合には、任期の満了又は辞任により退任した理事は、新たに選任された理事（第49条の4第1項の仮理事を含む。）が就任するまで、なおその職務を行う。

8 第25条の規定は、理事に準用する。

#### (理事の代理権)

**第49条の2** 理事の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。

#### (理事の代理行為の委任)

**第49条の3** 理事は、規約又は集会の決議によつて禁止されていないときに限り、特定の行為の代理を他人に委任することができる。

#### (仮理事)

**第49条の4** 理事が欠けた場合において、事務が遅滞することにより損害を生ずるおそれがあるときは、裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、仮理事を選任しなければならない。

2 仮理事の選任に関する事件は、管理組合法人の主たる事務所の所在地を管轄する地方裁判所の管轄に属する。

#### (監事)

**第50条** 管理組合法人には、監事を置かなければならない。

2 監事は、理事又は管理組合法人の使用人と兼ねてはならない。

3 監事の職務は、次のとおりとする。

一 管理組合法人の財産の状況を監査すること。

二 理事の業務の執行の状況を監査すること。

三 財産の状況又は業務の執行について、法令若しくは規約に違反し、又は著しく不当な事項があると認めるときは、集会に報告をすること。

四 前号の報告をするため必要があるときは、集会を招集すること。

4 第25条、第49条第6項及び第7項並びに前条の規定は、監事に準用する。

#### (監事の代表権)

**第51条** 管理組合法人と理事との利益が相反する事項については、監事が管理組合法人を代表する。

#### (事務の執行)

**第52条** 管理組合法人の事務は、この法律に定めるもののほか、すべて集会の決議によつて行う。ただし、こ



の法律に集会の決議につき特別の定数が定められている事項及び第 57 条第 2 項に規定する事項を除いて、規約で、理事その他の役員が決するものとするができる。

2 前項の規定にかかわらず、保存行為は、理事が決することができる。

#### (区分所有者の責任)

**第 53 条** 管理組合法人の財産をもつてその債務を完済することができないときは、区分所有者は、第 14 条に定める割合と同一の割合で、その債務の弁済の責めに任ずる。ただし、第 29 条第 1 項ただし書に規定する負担の割合が定められているときは、その割合による。

2 管理組合法人の財産に対する強制執行がその効を奏しなかつたときも、前項と同様とする。

3 前項の規定は、区分所有者が管理組合法人に資力があり、かつ、執行が容易であることを証明したときは、適用しない。

#### (特定承継人の責任)

**第 54 条** 区分所有者の特定承継人は、その承継前に生じた管理組合法人の債務についても、その区分所有者が前条の規定により負う責任と同一の責任を負う。

#### (解散)

**第 55 条** 管理組合法人は、次の事由によつて解散する。

- 一 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）の全部の滅失
- 二 建物に専有部分がなくなつたこと。
- 三 集会の決議

2 前項第 3 号の決議は、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数とする。

#### (清算中の管理組合法人の能力)

**第 55 条の 2** 解散した管理組合法人は、清算の目的の範囲内において、その清算の結了に至るまではなお存続するものとみなす。

#### (清算人)

**第 55 条の 3** 管理組合法人が解散したときは、破産手続開始の決定による解散の場合を除き、理事がその清算人となる。ただし、規約に別段の定めがあるとき、又は集会において理事以外の者を選任したときは、この限りでない。

#### (裁判所による清算人の選任)

**第 55 条の 4** 前条の規定により清算人となる者がいないとき、又は清算人が欠けたため損害を生ずるおそれがあるときは、裁判所は、利害関係人若しくは検察官の請求により又は職権で、清算人を選任することができる。

#### (清算人の解任)

**第 55 条の 5** 重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人若しくは検察官の請求により又は職権で、清算人を解任することができる。

#### (清算人の職務及び権限)

**第 55 条の 6** 清算人の職務は、次のとおりとする。

- 一 現務の結了
- 二 債権の取立て及び債務の弁済
- 三 残余財産の引渡し

2 清算人は、前項各号に掲げる職務を行うために必要な一切の行為をすることができる。

#### (債権の申出の催告等)

**第 55 条の 7** 清算人は、その就職の日から 2 か月以内に、少なくとも 3 回の公告をもつて、債権者に対し、一定の期間内にその債権の申出をすべき旨の催告をしなければならない。この場合において、その期間は、2 か月を下ることができない。

2 前項の公告には、債権者がその期間内に申出をしないときは清算から除斥されるべき旨を付記しなければならない。ただし、清算人は、知れている債権者を除斥することができない。

3 清算人は、知れている債権者には、各別にその申出の催告をしなければならない。

4 第1項の公告は、官報に掲載してする。

**(期間経過後の債権の申出)**

**第55条の8** 前条第1項の期間の経過後に申出をした債権者は、管理組合法人の債務が完済された後まだ権利の帰属すべき者に引き渡されていない財産に対してのみ、請求をすることができる。

**(清算中の管理組合法人についての破産手続の開始)**

**第55条の9** 清算中に管理組合法人の財産がその債務を完済するのに足りないことが明らかになったときは、清算人は、直ちに破産手続開始の申立てをし、その旨を公告しなければならない。

2 清算人は、清算中の管理組合法人が破産手続開始の決定を受けた場合において、破産管財人にその事務を引き継いだときは、その任務を終了したものとする。

3 前項に規定する場合において、清算中の管理組合法人が既に債権者に支払い、又は権利の帰属すべき者に引き渡したものがあるときは、破産管財人は、これを取り戻すことができる。

4 第1項の規定による公告は、官報に掲載してする。

**(残余財産の帰属)**

**第56条** 解散した管理組合法人の財産は、規約に別段の定めがある場合を除いて、第14条に定める割合と同一の割合で各区分所有者に帰属する。

**(裁判所による監督)**

**第56条の2** 管理組合法人の解散及び清算は、裁判所の監督に属する。

2 裁判所は、職権で、いつでも前項の監督に必要な検査をすることができる。

**(解散及び清算の監督等に関する事件の管轄)**

**第56条の3** 管理組合法人の解散及び清算の監督並びに清算人に関する事件は、その主たる事務所の所在地を管轄する地方裁判所の管轄に属する。

**(不服申立ての制限)**

**第56条の4** 清算人の選任の裁判に対しては、不服を申し立てることができない。

**(裁判所の選任する清算人の報酬)**

**第56条の5** 裁判所は、第55条の4の規定により清算人を選任した場合には、管理組合法人が当該清算人に対して支払う報酬の額を定めることができる。この場合においては、裁判所は、当該清算人及び監事の陳述を聴かなければならない。

**(即時抗告)**

**第56条の6** 清算人の解任についての裁判及び前条の規定による裁判に対しては、即時抗告をすることができる。

**(検査役の選任)**

**第56条の7** 裁判所は、管理組合法人の解散及び清算の監督に必要な調査をさせるため、検査役を選任することができる。

2 前3条の規定は、前項の規定により裁判所が検査役を選任した場合について準用する。この場合において、第56条の5中「清算人及び監事」とあるのは、「管理組合法人及び検査役」と読み替えるものとする。

## 第7節 義務違反者に対する措置

**(共同の利益に反する行為の停止等の請求)**

**第57条** 区分所有者が第6条第1項に規定する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者の共同の利益のため、その行為を停止し、その行為の結果を除去し、又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができる。

2 前項の規定に基づき訴訟を提起するには、集会の決議によらなければならない。

3 管理者又は集会において指定された区分所有者は、集会の決議により、第1項の他の区分所有者の全員のために、前項に規定する訴訟を提起することができる。

4 前3項の規定は、占有者が第6条第3項において準用する同条第1項に規定する行為をした場合及びその行

為をするおそれがある場合に準用する。

#### (使用禁止の請求)

**第 58 条** 前条第 1 項に規定する場合において、第 6 条第 1 項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、前条第 1 項に規定する請求によつてはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもつて、相当の期間の当該行為に係る区分所有者による専有部分の使用の禁止を請求することができる。

2 前項の決議は、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数である。

3 第 1 項の決議をするには、あらかじめ、当該区分所有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

4 前条第 3 項の規定は、第 1 項の訴えの提起に準用する。

#### (区分所有権の競売の請求)

**第 59 条** 第 57 条第 1 項に規定する場合において、第 6 条第 1 項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によつてはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもつて、当該行為に係る区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売を請求することができる。

2 第 57 条第 3 項の規定は前項の訴えの提起に、前条第 2 項及び第 3 項の規定は前項の決議に準用する。

3 第 1 項の規定による判決に基づく競売の申立ては、その判決が確定した日から 6 か月を経過したときは、することができない。

4 前項の競売においては、競売を申し立てられた区分所有者又はその者の計算において買い受けようとする者は、買受けの申出をすることができない。

#### (占有者に対する引渡し請求)

**第 60 条** 第 57 条第 4 項に規定する場合において、第 6 条第 3 項において準用する同条第 1 項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によつてはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもつて、当該行為に係る占有者が占有する専有部分の使用又は収益を目的とする契約の解除及びその専有部分の引渡しを請求することができる。

2 第 57 条第 3 項の規定は前項の訴えの提起に、第 58 条第 2 項及び第 3 項の規定は前項の決議に準用する。

3 第 1 項の規定による判決に基づき専有部分の引渡しを受けた者は、遅滞なく、その専有部分を占有する権原を有する者にこれを引き渡さなければならない。

## 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 61 条** 建物の価格の 2 分の 1 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 3 項、次条第 1 項又は第 70 条第 1 項の決議があつたときは、この限りでない。

2 前項の規定により共用部分を復旧した者は、他の区分所有者に対し、復旧に要した金額を第 14 条に定める割合に応じて償還すべきことを請求することができる。

3 第 1 項本文に規定する場合には、集会において、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。

4 前 3 項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

5 第 1 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 4 分の 3 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 前項の決議をした集会の議事録には、その決議についての各区分所有者の賛否をも記載し、又は記録しなければならない。

7 第 5 項の決議があつた場合において、その決議の日から 2 週間を経過したときは、次項の場合を除き、その決議に賛成した区分所有者（その承継人を含む。以下この条において「決議賛成者」という。）以外の区分所有

者は、決議賛成者の全部又は一部に対し、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。この場合において、その請求を受けた決議賛成者は、その請求の日から2か月以内に、他の決議賛成者の全部又は一部に対し、決議賛成者以外の区分所有者を除いて算定した第14条に定める割合に応じて当該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。

- 8 第5項の決議の日から2週間以内に、決議賛成者がその全員の合意により建物及びその敷地に関する権利を買い取ることができる者を指定し、かつ、その指定された者（以下この条において「買取指定者」という。）がその旨を決議賛成者以外の区分所有者に対して書面で通知したときは、その通知を受けた区分所有者は、買取指定者に対してのみ、前項前段に規定する請求をすることができる。
- 9 買取指定者が第7項前段に規定する請求に基づく売買の代金に係る債務の全部又は一部の弁済をしないときは、決議賛成者（買取指定者となつたものを除く。以下この項及び第13項において同じ。）は、連帯してその債務の全部又は一部の弁済の責めに任ずる。ただし、決議賛成者が買取指定者に資力があり、かつ、執行が容易であることを証明したときは、この限りでない。
- 10 第5項の集会を招集した者（買取指定者の指定がされているときは、当該買取指定者）は、決議賛成者以外の区分所有者に対し、4か月以上の期間を定めて、第7項前段に規定する請求をするか否かを確答すべき旨を書面で催告することができる。
- 11 前項に規定する催告を受けた区分所有者は、前項の規定により定められた期間を経過したときは、第7項前段に規定する請求をすることができない。
- 12 第5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6か月以内に同項、次条第1項又は第70条第1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。
- 13 第2項、第7項、第8項及び前項の場合には、裁判所は、償還若しくは買取りの請求を受けた区分所有者、買取りの請求を受けた買取指定者又は第九項本文に規定する債務について履行の請求を受けた決議賛成者の請求により、償還金又は代金の支払につき相当の期限を許与することができる。

#### （建替え決議）

**第62条** 集会においては、区分所有者及び議決権の各5分の4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 建替え決議においては、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 建物の取壊し及び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3号及び第4号の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。
- 4 第1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35条第1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2か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35条第1項の通知をするときは、同条第5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 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持又は回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
  - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
  - 四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
- 6 第4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1か月前までに、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35条第1項から第4項まで及び第36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

において、第35条第1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 前条第6項の規定は、建替え決議をした集会の議事録について準用する。

#### (区分所有権等の売渡し請求等)

**第63条** 建替え決議があつたときは、集会を招集した者は、遅滞なく、建替え決議に賛成しなかつた区分所有者（その承継人を含む。）に対し、建替え決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告しなければならない。

2 前項に規定する区分所有者は、同項の規定による催告を受けた日から2か月以内に回答しなければならない。

3 前項の期間内に回答しなかつた第1項に規定する区分所有者は、建替えに参加しない旨を回答したものとみなす。

4 第2項の期間が経過したときは、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。）又はこれらの者の全員の合意により区分所有権及び敷地利用権を買い受けることができる者として指定された者（以下「買受指定者」という。）は、同項の期間の満了の日から2か月以内に、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者（その承継人を含む。）に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。建替え決議があつた後にこの区分所有者から敷地利用権のみを取得した者（その承継人を含む。）の敷地利用権についても、同様とする。

5 前項の規定による請求があつた場合において、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者が建物の明渡しによりその生活上著しい困難を生ずるおそれがあり、かつ、建替え決議の遂行に甚だしい影響を及ぼさないものと認めべき顕著な事由があるときは、裁判所は、その者の請求により、代金の支払又は提供の日から1年を超えない範囲内において、建物の明渡しにつき相当の期限を許与することができる。

6 建替え決議の日から2年以内に建物の取壊しの工事に着手しない場合には、第4項の規定により区分所有権又は敷地利用権を売り渡した者は、この期間の満了の日から6か月以内に、買主が支払った代金に相当する金銭をその区分所有権又は敷地利用権を現在有する者に提供して、これらの権利を売り渡すべきことを請求することができる。ただし、建物の取壊しの工事に着手しなかつたことにつき正当な理由があるときは、この限りでない。

7 前項本文の規定は、同項ただし書に規定する場合において、建物の取壊しの工事の着手を妨げる理由がなくなつた日から6か月以内にその着手をしないとときに準用する。この場合において、同項本文中「この期間の満了の日から6か月以内に」とあるのは、「建物の取壊しの工事の着手を妨げる理由がなくなつたことを知つた日から6か月又はその理由がなくなつた日から2年のいずれか早い時期までに」と読み替えるものとする。

#### (建替えに関する合意)

**第64条** 建替え決議に賛成した各区分所有者、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及び区分所有権又は敷地利用権を買い受けた各買受指定者（これらの者の承継人を含む。）は、建替え決議の内容により建替えを行う旨の合意をしたものとみなす。

## 第2章 団地

#### (団地建物所有者の団体)

**第65条** 一団地内に数棟の建物があつて、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。）がこれらの建物の所有者（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は、これらの所有者（以下「団地建物所有者」という。）は、全員で、その団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理を行うための団体を構成し、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。

#### (建物の区分所有に関する規定の準用)

**第66条** 第7条、第8条、第17条から第19条まで、第25条、第26条、第28条、第29条、第30条第1項及び第3項から第5項まで、第31条第1項並びに第33条から第56条の7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55条第1項第1号を除く。）中「区分所有者」と

あるのは「第 65 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 7 条第 1 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 65 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 17 条、第 18 条第 1 項及び第 4 項並びに第 19 条中「共用部分」とあり、第 26 条第 1 項中「共用部分並びに第 21 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 29 条第 1 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 68 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 1 項第 1 号に掲げる土地及び附属施設並びに同項第 2 号に掲げる建物の共用部分」と、第 17 条第 2 項、第 35 条第 2 項及び第 3 項、第 40 条並びに第 44 条第 1 項中「専有部分」とあるのは「建物又は専有部分」と、第 29 条第 1 項、第 38 条、第 53 条第 1 項及び第 56 条中「第 14 条に定める」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 30 条第 1 項及び第 46 条第 2 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 68 条第 1 項各号に掲げる物」と、第 30 条第 3 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 68 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 1 項第 1 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 2 号に掲げる建物の共用部分」と、第 33 条第 3 項、第 35 条第 4 項及び第 44 条第 2 項中「建物内」とあるのは「団地内」と、第 35 条第 5 項中「第 61 条第 5 項、第 62 条第 1 項、第 68 条第 1 項又は第 69 条第 7 項」とあるのは「第 69 条第 1 項又は第 70 条第 1 項」と、第 46 条第 2 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 65 条に規定する団地建物所有者でないもの」と、第 47 条第 1 項中「第 3 条」とあるのは「第 65 条」と、第 55 条第 1 項第 1 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 2 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 65 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。

#### （団地共用部分）

**第 67 条** 一団地内の附属施設たる建物（第 1 条に規定する建物の部分を含む。）は、前条において準用する第 30 条第 1 項の規約により団地共用部分とすることができる。この場合においては、その旨の登記をしなければ、これをもつて第三者に対抗することができない。

2 一団地内の数棟の建物の全部を所有する者は、公正証書により、前項の規約を設定することができる。

3 第 11 条第 1 項本文及び第 3 項並びに第 13 条から第 15 条までの規定は、団地共用部分に準用する。この場合において、第 11 条第 1 項本文中「区分所有者」とあるのは「第 65 条に規定する団地建物所有者」と、第 14 条第 1 項及び第 15 条中「専有部分」とあるのは「建物又は専有部分」と読み替えるものとする。

#### （規約の設定の特例）

**第 68 条** 次の物につき第 66 条において準用する第 30 条第 1 項の規約を定めるには、第 1 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 4 分の 3 以上でその持分の 4 分の 3 以上を有するものの同意、第 2 号に掲げる建物にあつてはその全部につきそれぞれ第 34 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 4 分の 3 以上の多数による決議があることを要する。

一 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内の一部の建物の所有者（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ける当該土地又は附属施設（専有部分のある建物以外の建物の所有者のみの共有に属するものを除く。）

二 当該団地内の専有部分のある建物

2 第 31 条第 2 項の規定は、前項第 2 号に掲げる建物の一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものについての同項の集会の決議に準用する。

#### （団地内の建物の建替え承認決議）

**第 69 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 65 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4分の3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 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 前項の集会における各団地建物所有者の議決権は、第66条において準用する第38条の規定にかかわらず、第66条において準用する第30条第1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 第1項各号に定める要件に該当する場合における当該特定建物の団地建物所有者は、建替え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の行使をしたものとみなす。ただし、同項第1号に規定する場合において、当該特定建物の区分所有者が団地内建物のうち当該特定建物以外の建物の敷地利用権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1項の集会を招集するときは、第66条において準用する第35条第1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2か月前に、同条第5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ない。ただし、この期間は、第66条において準用する第30条第1項の規約で伸長することができる。
- 5 第1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 当該他の建物が専有部分のある建物である場合 第1項の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4分の3以上の議決権を有する区分所有者
  - 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 第1項の場合において、当該特定建物が2以上あるときは、当該2以上の特定建物の団地建物所有者は、各特定建物の団地建物所有者の合意により、当該2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ことができる。
- 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62条第1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5分の4以上の多数で、当該2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。

#### (団地内の建物の一括建替え決議)

**第70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5条第1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68条第1項(第1号を除く。)の規定により第66条において準用する第30条第1項の規約が定められているときは、第62条第1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65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5分の4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3項第1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3分の2以上の者であつて第38条に規定する議決権の合計の3分の2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ない。

- 2 前条第2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2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 団地内建物の一括建替え決議においては、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62条第3項から第8項まで、第63条及び第64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62条第3項中「前項第3号及び第4号」とあるのは「第70条第3項第4号及び第5号」と、同条第4項中「第1項に規定する」とあるのは「第70条第1項に規定する」と、「第35条第1項」とあるのは「第66条において準用する第35条第1項」と、「規約」とあるのは「第66条において準用する第30条第1項の規約」と、同条第5項中「第35条第1項」とあるのは「第66条において準用する第35条第1項」と、同条第7項中「第35条第1項から第4項まで及び第36条」とあるのは「第66条において準用する第35条第1項から第4項まで及び第36条」と、「第35条第1項ただし書」とあるのは「第66条において準用する第35条第1項ただし書」と、同条第8項中「前条第6項」とあるのは「第61条第6項」と読み替えるものとする。

### 第3章 罰則

**第71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、20万円以下の過料に処する。

- 一 第33条第1項本文(第42条第5項及び第45条第4項(これらの規定を第66条において準用する場合を含む。))並びに第66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47条第12項(第66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33条第1項本文の規定に違反して、規約、議事録又は第45条第4項(第66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33条第2項(第42条第5項及び第45条第4項(これらの規定を第66条において準用する場合を含む。))並びに第66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42条第1項から第4項まで(これらの規定を第66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 第43条(第47条第12項(第66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場合及び第66条において準用する場合を含む。)の規定に違反して、報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。
- 五 第47条第3項(第66条において準用する場合を含む。)の規定に基づく政令に定める登記を怠つたとき。
- 六 第48条の2第1項(第66条において準用する場合を含む。)の規定に違反して、財産目録を作成せず、又は財産目録に不正の記載若しくは記録をしたとき。
- 七 理事若しくは監事が欠けた場合又は規約で定めたその員数が欠けた場合において、その選任手続を怠つたとき。



八 第55条の7第1項又は第55条の9第1項（これらの規定を第66条において準用する場合を含む。）の規定による公告を怠り、又は不正の公告をしたとき。

九 第55条の9第1項（第66条において準用する場合を含む。）の規定による破産手続開始の申立てを怠つたとき。

十 第56条の2第2項（第66条において準用する場合を含む。）の規定による検査を妨げたとき。

**第72条** 第48条第2項（第66条において準用する場合を含む。）の規定に違反した者は、10万円以下の過料に処する。

#### 附 則（以下省略）