

被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法 準用読替表

【敷地共有者等集会等関係】 第三条第一項による区分所有法の規定の準用読替え	1
【再建の決議関係】 第四条第七項による前条第一項において準用する区分所有法第三十五条第一項本文、第二項及び第三項並びに第三十六条並びに前条第二項及び第三項の規定の準用読替え	12
【再建の決議関係】 第四条第九項による区分所有法第六十三条及び第六十四条の規定の準用読替え	14
【敷地売却決議関係】 第五条第三項による前条第四項から第八項まで並びに区分所有法第六十三条第一項から第三項まで、第四項前段、第六項及び第七項並びに第六十四条の規定の準用読替え	17
【敷地共有持分等に係る土地等の分割請求に関する特例関係】 第六条第二項後段による同条第一項ただし書の規定の準用読替え	21
【建物敷地売却決議関係】 第九条第七項による区分所有法第三十五条第一項本文及び第二項並びに第三十六条並びに前条第二項から第四項までの規定の準用読替え	22
【建物敷地売却決議関係】 第九条第九項による区分所有法第六十三条第一項から第四項まで、第六項及び第七項並びに第六十四条の規定の準用読替え	24
【建物取壊し敷地売却決議関係】 第十条第三項による前条第三項から第八項まで並びに区分所有法第六十三条第一項から第四項まで、第六項及び第七項並びに第六十四条の規定の準用読替え	27
【取壊し決議関係】 第十一条第三項による第九条第三項から第八項まで並びに区分所有法第六十三条第一項から第四項、第六項及び第七項並びに第六十四条の規定の準用読替え	32
【大規模一部滅失時における買取請求関係】 第十二条による区分所有法第六十一条第十二項の規定の読替え	36

【団地建物所有者等集会等関係】第十四条第一項による区分所有法の規定の読替...	38
【建替え承認決議関係】第十六条第二項による前条第二項から第七項までの規定の読替.....	49
【建替え承認決議関係】第十六条第三項による区分所有法第六十二条第五項の規定の読替.....	52
【建替え再建承認決議関係】第十七条第三項による第十五条第二項から第五項まで及び前条第三項の規定の読替.....	53
【一括建替え等決議関係】第十八条第四項による区分所有法第六十二条第三項、第四項本文、第五項、第六項、第七項前段及び第八項、第六十三条並びに第六十四条の規定の読替.....	56

◎【敷地共有者等集会等関係】第三条第一項による区分所有法の規定の準用読替え

(傍線の部分は準用(二重線は読替規定による)読替部分)

読 替 後	読 替 前
<p>(選任及び解任)</p> <p>第二十五条 敷地共有者等(被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(平成七年法律第四十三号。以下「特別措置法」という。))第二条に規定する敷地共有者等(以下同じ。))は、敷地共有者等集会(特別措置法第三条第一項に規定する敷地共有者等集会をいう。以下同じ。))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。</p> <p>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、各敷地共有者等は、その解任を裁判所に請求することができる。</p> <p>(権限)</p> <p>第二十六条 管理者は、敷地共有持分等(特別措置法第二条に規定する敷地共有持分等をいう。以下同じ。))に係る土地を保存し、及び敷地共有者等集会の決議を実行する権利を有し、義務を負う。</p> <p>2 管理者は、その職務に関し、敷地共有者等を代理する。敷地共有持分等に係る土地について生じた損害賠償金及び不当利得</p>	<p>(選任及び解任)</p> <p>第二十五条 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。</p> <p>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。</p> <p>(権限)</p> <p>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。</p> <p>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</p>

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、敷地共有者等集会の決議により、その職務（第二項後段に規定する事項を含む。）に関し、敷地共有者等のために、原告又は被告となることができる。

5 （準用しない）

（管理所有）

第二十七条 （準用しない）

（委任の規定の準用）

第二十八条 特別措置法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）

第二十九条 管理者がその職務の範囲内において第三者との間に

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。

（管理所有）

第二十七条 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 第六条第二項及び第二十条の規定は、前項の場合に準用する。

（委任の規定の準用）

第二十八条 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）

第二十九条 管理者がその職務の範囲内において第三者との間に

した行為につき敷地共有者等がその責めに任ずべき割合は、敷地共有持分等の価格の割合と同一の割合とする。(ただし書は、準用しない)

2 前項の行為により第三者が敷地共有者等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。

第五節 規約及び集会

(規約事項)

第三十条 (準用しない)

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、第十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。

第五節 規約及び集会

(規約事項)

第三十条 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 前二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 第一項及び第二項の場合には、区分所有者以外の者の権利を害することができない。

(規約の設定、変更及び廃止)

第三十一条 (準用しない)

(公正証書による規約の設定)

第三十二条 (準用しない)

(規約の保管及び閲覧)

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ぬ。

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。

(公正証書による規約の設定)

第三十二条 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、第四条第二項、第五条第一項並びに第二十二条第一項ただし書及び第二項ただし書(これらの規定を同条第三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)

第三十三条 議事録等は、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、敷地共有者等又はその代理人で敷地共有者等集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

2 前項の規定により議事録等を保管する者は、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、議事録等の閲覧（議事録等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議事録等の保管場所における閲覧）を拒んではならない。

3 （準用しない）
（集会の招集）

第三十四条 敷地共有者等集会は、管理者が招集する。

2 （準用しない）

3 議決権の五分の一以上を有する敷地共有者等は、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、敷地共有者等集会の招集を請求することができる。（ただし書は、準用しない）

4 前項の規定による請求がされた場合において、二週間以内にその請求の日から四週間以内の日を会日とする敷地共有者等集

第三十三条 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）

第三十四条 集会は、管理者が招集する。

2 管理者は、少なくとも毎年一回集会を招集しなければならない。

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 前項の規定による請求がされた場合において、二週間以内にその請求の日から四週間以内の日を会日とする集会の招集の通

会の招集の通知が発せられなかったときは、その請求をした敷地共有者等は、敷地共有者等集会を招集することができる。

5 管理者がないときは、議決権の五分の一以上を有する敷地共有者等は、敷地共有者等集会を招集することができる。（ただし書は、準用しない）

（招集の通知）

第三十五条 敷地共有者等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、各敷地共有者等に発しなければならない。（ただし書は、準用しない）

2 一の専有部分を所有するための敷地利用権に係る敷地共有持分等を数人で有するときは、前項の通知は、第四十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、共有者の一人）にすれば足りる。

3 第一項の通知は、敷地共有者等が管理者に対して通知を受けるときは、敷地共有者等が管理者に対して通知を受けるときは、その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 （準用しない）

知が発せられなかったときは、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、第四十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、共有者の一人）にすれば足りる。

3 第一項の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受けるときは、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一項の通知は、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

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特別措置法第四条第一項、第五条第一項、第十五条第七項又は第十七条第二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 敷地共有者等集会は、敷地共有者等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)

第三十七条 敷地共有者等集会においては、第三十五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 (準用しない)

3 第一項の規定は、前条の規定による敷地共有者等集会には適用しない。

(議決権)

第三十八条 各敷地共有者等の議決権は、敷地共有持分等の価格の割合による。

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十七条第一項、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。

(決議事項の制限)

第三十七条 集会においては、第三十五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 前二項の規定は、前条の規定による集会には適用しない。

(議決権)

第三十八条 各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、第十四条に定める割合による。

(議事)

第三十九条 敷地共有者等集会の議事は、特別措置法に別段の定めがない限り、議決権の過半数で決する。

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 敷地共有者等は、敷地共有者等集会の決議により、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 一の専有部分を所有するための敷地利用権に係る敷地共有持分等を数人で有するときは、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。

(議長)

第四十一条 敷地共有者等集会においては、別段の決議をした場合を除いて、管理者又は敷地共有者等集会を招集した敷地共有者等の一人が議長となる。

(議事録)

第四十二条 敷地共有者等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

(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、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。

(議長)

第四十一条 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一人が議長となる。

(議事録)

第四十二条 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、議長及び敷地共有者等集会に出席した敷地共有者等の二人がこれに署名押印しなければならない。

4 第二項の場合において、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、議長及び敷地共有者等集会に出席した敷地共有者等の二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 (準用しない)

(事務の報告)

第四十三条 (準用しない)

(占有者の意見陳述権)

第四十四条 (準用しない)

(書面又は電磁的方法による決議)

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二人がこれに署名押印しなければならない。

4 第二項の場合において、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二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 第三十三条の規定は、議事録について準用する。

(事務の報告)

第四十三条 管理者は、集会において、毎年一回一定の時期に、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)

第四十四条 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、第三十五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)

<p>第四十五条 <u>特別措置法</u>により<u>敷地共有者等集会</u>において決議をすべき場合において、<u>敷地共有者等</u>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<u>敷地共有者等</u>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。</p> <p>2 <u>特別措置法</u>により<u>敷地共有者等集会</u>において決議すべきものとされた事項については、<u>敷地共有者等</u>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。</p> <p>3 <u>特別措置法</u>により<u>敷地共有者等集会</u>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、<u>敷地共有者等集会</u>の決議と同一の効力を有する。</p> <p>4 (準用しない)</p> <p>5 <u>敷地共有者等集会</u>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)</p> <p>第四十六条 <u>敷地共有者等集会</u>の決議は、<u>敷地共有者等</u>の特定承継人に対しても、その効力を生ずる。</p> <p>2 (準用しない)</p>	<p>第四十五条 この法律又は規約により<u>集会</u>において決議をすべき場合において、<u>区分所有者</u>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<u>区分所有者</u>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。</p> <p>2 この法律又は規約により<u>集会</u>において決議すべきものとされた事項については、<u>区分所有者</u>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。</p> <p>3 この法律又は規約により<u>集会</u>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、<u>集会</u>の決議と同一の効力を有する。</p> <p>4 第三十三条の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第一項及び第二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。</p> <p>5 <u>集会</u>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)</p> <p>第四十六条 <u>規約及び集会</u>の決議は、<u>区分所有者</u>の特定承継人に対しても、その効力を生ずる。</p> <p>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</p>
---	---

同一の義務を負う。

◎ 【再建の決議関係】 第四条第七項による前条第一項において準用する区分所有法第三十五条第一項本文、第二項及び第三項並びに第三十六条並びに前条第二項及び第三項の規定の準用読替え

(傍線の部分は準用(二重線は読替規定による)読替部分)

読 替 後	読 替 前
<p>【第三条第一項による読替後の区分所有法】 (招集の通知)</p> <p>第三十五条 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法第四 条第六項の説明会の招集の通知は、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、各敷地共有者等に発しな ければならない。(ただし書は、準用しない)</p> <p>2 一の専有部分を所有するための敷地利用権に係る敷地共有持 分等を数人で有するときは、前項の通知は、第四十条の規定に より定められた議決権を行使すべき者(その者がないときは、 共有者の一人)にすれば足りる。</p> <p>3 第一項の通知は、敷地共有者等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。</p> <p>4、5 (準用しない)</p> <p>(招集手続の省略)</p> <p>第三十六条 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法第四</p>	<p>【第三条第一項による読替後の区分所有法】 (招集の通知)</p> <p>第三十五条 敷地共有者等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、各敷地共有者 等に発しなければならない。(ただし書は、準用しない)</p> <p>2 一の専有部分を所有するための敷地利用権に係る敷地共有持 分等を数人で有するときは、前項の通知は、第四十条の規定に より定められた議決権を行使すべき者(その者がないときは、 共有者の一人)にすれば足りる。</p> <p>3 第一項の通知は、敷地共有者等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。</p> <p>4、5 (略)</p> <p>(招集手続の省略)</p> <p>第三十六条 敷地共有者等集会は、敷地共有者等全員の同意があ</p>

条第六項の説明会は、敷地共有者等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。

【特別措置法】

(敷地共有者等が置く管理者及び敷地共有者等集会に関する区分所有法の準用等)

第三条 (準用しない)

2 次条第六項の説明会を招集する者が敷地共有者等(次条第七項において準用する前項において準用する区分所有法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、同条第一項の通知は、滅失した区分所有建物に係る建物の敷地(区分所有法第二条第五項に規定する建物の敷地をいう。以下同じ。)内の見やすい場所に掲示してすることができる。

3 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、次条第六項の説明会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ったときは、到達の効力を生じない。

るときは、招集の手続を経ないで開くことができる。

【特別措置法】

(敷地共有者等が置く管理者及び敷地共有者等集会に関する区分所有法の準用等)

第三条 (略)

2 敷地共有者等集会を招集する者が敷地共有者等(前項において準用する区分所有法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、同条第一項の通知は、滅失した区分所有建物に係る建物の敷地(区分所有法第二条第五項に規定する建物の敷地をいう。以下同じ。)内の見やすい場所に掲示してすることができる。

3 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、敷地共有者等集会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ったときは、到達の効力を生じない。

◎【再建の決議関係】第四条第九項による区分所有法第六十三条及び第六十四条の規定の準用読替え

(傍線の部分は準用(二重線は読替規定による)読替部分)

読 替 後	読 替 前
<p>(区分所有権等の売渡し請求等)</p> <p>第六十三条 再建決議があつたときは、敷地共有者等集会を招集した者は、遅滞なく、再建決議に賛成しなかつた敷地共有者等(被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(以下「特別措置法」という。)第二条に規定する敷地共有者等という。以下同じ。)(その承継人を含む。)に対し、再建決議の内容により再建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ぬ。</p> <p>2 前項に規定する敷地共有者等は、同項の規定による催告を受けた日から二月以内に回答しなければならぬ。</p> <p>3 前項の期間内に回答しなかつた第一項に規定する敷地共有者等は、再建に参加しない旨を回答したものとみなす。</p> <p>4 第二項の期間が経過したときは、再建決議に賛成した各敷地共有者等若しくは再建決議の内容により再建に参加する旨を回答した各敷地共有者等(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敷地共有持分等(特別措置法第二条に規定する敷地共有持分等という。以下同じ。)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</p>	<p>(区分所有権等の売渡し請求等)</p> <p>第六十三条 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。</p> <p>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二月以内に回答しなければならない。</p> <p>3 前項の期間内に回答しなかつた第一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。</p> <p>4 第二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二月以内に、建</p>

いう。)は、同項の期間の満了の日から二月以内に、再建に参加しない旨を回答した敷地共有者等(その承継人を含む。)に対し、敷地共有持分等を時価で売り渡すべきことを請求することができる。(後段は、準用しない)

5 (準用しない)

6 再建決議の日から二年以内に建物の再建の工事に着手しない場合には、第四項の規定により敷地共有持分等を売り渡した者は、この期間の満了の日から六月以内に、買主が支払った代金に相当する金銭をその敷地共有持分等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、建物の再建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、建物の再建の工事の着手を妨げる理由がなくなつた日から六月

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る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一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二年以内に建物の取壊しの工事に着手しない場合には、第四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六月以内に、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六

以内にその着手をしないときに準用する。この場合において、同項本文中「この期間の満了の日から六月以内に」とあるのは、「建物の再建の工事の着手を妨げる理由がなくなったことを知った日から六月又はその理由がなくなった日から二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)

第六十四条 再建の決議に賛成した各敷地共有者等、再建の決議の内容により再建に参加する旨を回答した各敷地共有者等及び敷地共有持分等を買受けた各買受指定者（これらの者の承継人を含む。）は、再建決議の内容により再建を行う旨の合意をしたものとみなす。

月以内にその着手をしないときに準用する。この場合において、同項本文中「この期間の満了の日から六月以内に」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ったことを知った日から六月又はその理由がなくなった日から二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)

第六十四条 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。

◎ 【敷地売却決議関係】第五条第三項による前条第四項から第八項まで並びに区分所有法第六十三条第一項から第三項まで、第四項前段、第六項及び第七項並びに第六十四条の規定の準用読替え

(傍線の部分は準用(二重線は読替規定による)読替部分)

読 替 後	読 替 前
<p>【特別措置法】 (再建決議等) 第四条 (準用しない) 2、3 (準用しない) 4 次条第一項に規定する決議事項を会議の目的とする敷地共有者等集會を招集するときは、前条第一項において準用する区分所有法第三十五条第一項本文の通知は、同項の規定にかかわらず、当該敷地共有者等集會の会日より少なくとも二月前に発しなければならぬ。</p> <p>5 前項に規定する場合において、前条第一項において準用する区分所有法第三十五条第一項本文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、<u>売却</u>を必要とする理由をも通知しなければならない。</p> <p>6 第四項の敷地共有者等集會を招集した者は、当該敷地共有者等集會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開催しなければならない。</p>	<p>【特別措置法】 (再建決議等) 第四条 (略) 2、3 (略) 4 第一項に規定する決議事項を会議の目的とする敷地共有者等集會を招集するときは、前条第一項において準用する区分所有法第三十五条第一項本文の通知は、同項の規定にかかわらず、当該敷地共有者等集會の会日より少なくとも二月前に発しなければならぬ。</p> <p>5 前項に規定する場合において、前条第一項において準用する区分所有法第三十五条第一項本文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、<u>再建</u>を必要とする理由をも通知しなければならない。</p> <p>6 第四項の敷地共有者等集會を招集した者は、当該敷地共有者等集會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開催しなければならない。</p>

7 前項の説明会の開催については、前条第一項において準用する区分所有法第三十五条第一項本文、第二項及び第三項並びに第三十六条並びに前条第二項及び第三項の規定を準用する。

8 敷地売却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ぬ。

9 (準用しない)

【区分所有法】

(区分所有権の売渡し請求等)

第六十三条 敷地売却決議があつたときは、敷地共有者等集会を招集した者は、遅滞なく、敷地売却決議に賛成しなかつた敷地共有者等(被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(以下「特別措置法」という。))第二条に規定する敷地共有者等(以下「特別措置法」という。))第二条に規定する敷地共有者等を含む。)(その承継人を含む。)(に対し、敷地売却決議の内容により売却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 前項に規定する敷地共有者等は、同項の規定による催告を受けた日から二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一項に規定する敷地共有者等は、売却に参加しない旨を回答したものとみなす。

4 第二項の期間が経過したときは、敷地売却決議に賛成した各敷地共有者等若しくは敷地売却決議の内容により売却に参加す

7 前項の説明会の開催については、前条第一項において準用する区分所有法第三十五条第一項本文、第二項及び第三項並びに第三十六条並びに前条第二項及び第三項の規定を準用する。

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ぬ。

9 (略)

【区分所有法】

(区分所有権等の売渡し請求等)

第六十三条 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二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一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 第二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

る旨を回答した各敷地共有者等（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敷地共有持分等（特別措置法第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二月以内に、売却に参加しない旨を回答した敷地共有者等（その承継人を含む。）に対し、敷地共有持分等を時価で売り渡すべきことを請求することができる。（後段は、準用しない）

5 （準用しない）

6 敷地売却決議の日から二年以内に特別措置法第五条第一項に規定する敷地売却決議に基づく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（以下単に「権利の移転」という。）がない場合には、第四項の規定により敷地共有持分等売り渡した者は、この期間の満了の日から六月以内に、買主が支払った代金に相当する金銭

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二月以内に、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る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一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二年以内に建物の取壊しの工事に着手しない場合には、第四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六月以内に、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

をその敷地共有持分等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、権利の移転が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、権利の移転を妨げる理由がなくなつた日から六月以内に権利の移転がないときに準用する。この場合において、同項本文中「この期間の満了の日から六月以内」とあるのは、「権利の移転を妨げる理由がなくなつたことを知つた日から六月又はその理由がなくなつた日から二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)

第六十四条 敷地売却決議に賛成した各敷地共有者等、敷地売却決議の内容により売却に参加する旨を回答した各敷地共有者等及び敷地共有持分等を買受けた各買受指定者（これらの者の承継人を含む。）は、敷地売却決議の内容により売却を行う旨の合意をしたものとみなす。

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六月以内にその着手をしないときに準用する。この場合において、同項本文中「この期間の満了の日から六月以内」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六月又はその理由がなくなつた日から二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)

第六十四条 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。

◎ 【敷地共有持分等に係る土地等の分割請求に関する特例関係】 第六条第二項後段による同条第一項ただし書の規定の準用読替え

(傍線の部分は準用(二重線は読替規定による) 読替部分)

読 替 後		読 替 前	
<p>2 (準用しない)</p>	<p>(敷地共有持分等に係る土地等の分割請求に関する特例) 第六条 (本文は準用しない) 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、敷地売却決議又は第十八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。</p>	<p>2 (略)</p>	<p>(敷地共有持分等に係る土地等の分割請求に関する特例) 第六条 (本文略) 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、敷地売却決議又は第十八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。</p>

◎ 【建物敷地売却決議関係】第九条第七項による区分所有法第三十五条第一項本文及び第二項並びに第三十六条並びに前条第二項から第四項までの規定の準用読替え

(傍線の部分は準用(二重線は読替規定による)読替部分)

読 替 後	読 替 前
<p>【区分所有法】 (招集の通知)</p> <p>第三十五条 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法第九 条第六項の説明会の招集の通知は、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 ればならない。(ただし書は、準用しない)</p> <p>2 専有部分が数人の共有に属するときは、前項の通知は、第四 十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 ないときは、共有者の一人)にすれば足りる。</p> <p>3 5 (準用しない)</p> <p>(招集手続の省略)</p> <p>第三十六条 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法第九 条第六項の説明会は、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。</p> <p>【特別措置法】 (区分所有建物の一部が滅失した場合における区分所有者集会</p>	<p>【区分所有法】 (招集の通知)</p> <p>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 ばならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができ る。</p> <p>2 専有部分が数人の共有に属するときは、前項の通知は、第四 十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 ないときは、共有者の一人)にすれば足りる。</p> <p>3 5 (略)</p> <p>(招集手続の省略)</p> <p>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。</p> <p>【特別措置法】 (区分所有建物の一部が滅失した場合における区分所有者集会</p>

の招集の通知に関する特例)

第八条 (準用しない)

2 次条第六項の説明会の招集の通知は、区分所有者が災害が発生した時以後に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、その場所に宛ててすれば足りる。この場合には、次条第六項の説明会の招集の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなす。

3 区分所有者集会を招集する者が区分所有者(前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、次条第六項の説明会の招集の通知は、当該区分所有建物又はその敷地内の見やすい場所に掲示してすることができる。

4 前項の場合には、第一項の通知は、前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、次条第六項の説明会を招集する者が当該区分所有者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。

5 (準用しない)

の招集の通知に関する特例)

第八条 (略)

2 前項の通知は、区分所有者が災害が発生した時以後に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、その場所に宛ててすれば足りる。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。

3 区分所有者集会を招集する者が区分所有者(前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、第一項の通知は、当該区分所有建物又はその敷地内の見やすい場所に掲示してすることができる。

4 前項の場合には、第一項の通知は、前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、区分所有者集会を招集する者が当該区分所有者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。

5 (略)

◎ 【建物敷地売却決議関係】 第九条第九項による区分所有法第六十三条第一項から第四項まで、第六項及び第七項並びに第六十四条の規定の準用読替え

(傍線の部分は準用(二重線は読替規定による) 読替部分)

読 替 後	読 替 前
<p>(区分所有権等の売渡し請求等)</p> <p>第六十三条 建物敷地売却決議があつたときは、区分所有者集会を招集した者は、遅滞なく、建物敷地売却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、建物敷地売却決議の内容により売却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。</p> <p>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二月以内に回答しなければならない。</p> <p>3 前項の期間内に回答しなかつた第一項に規定する区分所有者は、売却に参加しない旨を回答したものとみなす。</p> <p>4 第二項の期間が経過したときは、建物敷地売却決議に賛成した各区分所有者若しくは建物敷地売却決議の内容により売却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二月以内に、売却に参加しない旨を回答した区分所有者(その承継</p>	<p>(区分所有権等の売渡し請求等)</p> <p>第六十三条 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。</p> <p>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二月以内に回答しなければならない。</p> <p>3 前項の期間内に回答しなかつた第一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。</p> <p>4 第二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二月以内に、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</p>

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。建物敷地売却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 (準用しない)

6 建物敷地売却決議の日から二年以内に被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法第九条第一項に規定する建物敷地売却決議に基づく売買契約による区分所有建物及びその敷地(これに関する権利を含む。)についての権利の移転(以下単に「権利の移転」という。)がない場合には、第四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六月以内に、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、権利の移転が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。

。)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る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一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二年以内に建物の取壊しの工事に着手しない場合には、第四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六月以内に、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、権利の移転を妨げる理由がなくなった日から六月以内に権利の移転がないときに準用する。この場合において、同項本文中「この期間の満了の日から六月以内に」とあるのは、「権利の移転を妨げる理由がなくなったことを知った日から六月又はその理由がなくなった日から二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)

第六十四条 建物敷地売却決議に賛成した各区分所有者、建物敷地売却決議の内容により売却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、建物敷地売却決議の内容により売却を行う旨の合意をしたものとみなす。

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った日から六月以内にその着手をしないときに準用する。この場合において、同項本文中「この期間の満了の日から六月以内に」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ったことを知った日から六月又はその理由がなくなった日から二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)

第六十四条 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。

◎ 【建物取壊し敷地売却決議関係】第十条第三項による前条第三項から第八項まで並びに区分所有法第六十三条第一項から第四項まで、第六項及び第七項並びに第六十四条の規定の準用読替え

(傍線の部分は準用(二重線は読替規定による)読替部分)

読 替 後	読 替 前
<p>【特別措置法】 (建物敷地売却決議等) 第九条 (準用しない)</p> <p>2 (準用しない)</p> <p>3 次条第二項第二号の事項は、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。</p> <p>4 次条第一項に規定する決議事項を会議の目的とする区分所有者集會を招集するときは、区分所有法第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該区分所有者集會の会日より少なくとも二月前に発しなければならない。</p> <p>5 前項に規定する場合において、区分所有法第三十五条第一項の通知をするときは、前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。</p> <p>一 区分所有建物の取壊し及びこれに係る建物の敷地(これに<u>関する権利を含む</u>)の売却を必要とする理由</p> <p>二 復旧又は建替えをしない理由</p> <p>三 復旧に要する費用の概算額</p>	<p>【特別措置法】 (建物敷地売却決議等) 第九条 (略)</p> <p>2 (略)</p> <p>3 前項第三号の事項は、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。</p> <p>4 第一項に規定する決議事項を会議の目的とする区分所有者集會を招集するときは、区分所有法第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該区分所有者集會の会日より少なくとも二月前に発しなければならない。</p> <p>5 前項に規定する場合において、区分所有法第三十五条第一項の通知をするときは、前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。</p> <p>一 売却を必要とする理由</p> <p>二 復旧又は建替えをしない理由</p> <p>三 復旧に要する費用の概算額</p>

6 第四項の区分所有者集會を招集した者は、当該区分所有者集會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 前項の説明会の招集の通知その他の説明会の開催については、区分所有法第三十五条第一項本文及び第二項並びに第三十六条並びに前条第二項から第四項までの規定を準用する。

8 建物取壊し敷地売却決議をした区分所有者集會の議事録には、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。

9 (準用しない)

【区分所有法】

(区分所有権等の売渡し請求等)

第六十三条 建物取壊し敷地売却決議があつたときは、区分所有者集會を招集した者は、遅滞なく、建物取壊し敷地売却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、建物取壊し敷地売却決議の内容により区分所有建物の取壊し及びこれに係る建物の敷地(これに関する権利を含む。)の売却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二月以内に回答しなければならない。

6 第四項の区分所有者集會を招集した者は、当該区分所有者集會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 前項の説明会の招集の通知その他の説明会の開催については、区分所有法第三十五条第一項本文及び第二項並びに第三十六条並びに前条第二項から第四項までの規定を準用する。

8 建物敷地売却決議をした区分所有者集會の議事録には、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。

9 (略)

【区分所有法】

(区分所有権等の売渡し請求等)

第六十三条 建替え決議があつたときは、集會を招集した者は、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二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った第一項に規定する区分所有者は、区分所有建物の取壊し及びこれに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。）の売却に参加しない旨を回答したものとみなす。

4 第二項の期間が経過したときは、建物取壊し敷地売却決議に賛成した各区分所有者若しくは建物取壊し敷地売却決議の内容により区分所有建物の取壊し及びこれに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。）の売却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二月以内に、区分所有建物の取壊し及びこれに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。）の売却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。建物取壊し敷地売却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 （準用しない）

3 前項の期間内に回答しなかった第一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 第二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二月以内に、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るべき顕著な事由があ

6 建物取壊し敷地売却決議の日から二年以内に区分所有建物の取壊しの工事に着手しない場合には、第四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六月以内に、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、区分所有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、区分所有建物の取壊しの工事を妨げる理由がなくなつた日から六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六月以内に」とあるのは、「区分所有建物の取壊しの工事を妨げる理由がなくなつたことを知つた日から六月又はその理由がなくなつた日から二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)

第六十四条 建物取壊し敷地売却決議に賛成した各区分所有者、建物取壊し敷地売却決議の内容により区分所有建物の取壊し及

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一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二年以内に建物の取壊しの工事に着手しない場合には、第四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六月以内に、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を妨げる理由がなくなつた日から六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六月以内に」とあるのは、「建物の取壊しの工事を妨げる理由がなくなつたことを知つた日から六月又はその理由がなくなつた日から二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)

第六十四条 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

びこれに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。）の売却に参加する旨を回答した各区分所有者並びに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、建物取壊し敷地売却決議の内容により区分所有建物の取壊し及びこれに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。）の売却を行う旨の合意をしたものとみなす。

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。

◎ 【取壊し決議関係】 第十一条第三項による第九条第三項から第八項まで並びに区分所有法第六十三条第一項から第四項、第六項及び第七項並びに第六十四条の規定の準用読替え

(傍線の部分は準用(二重線は読替規定による)読替部分)

読 替 後	読 替 前
<p>【特別措置法】 (建物敷地売却決議等) 第九条 (準用しない)</p> <p>2 (準用しない)</p> <p>3 第十一条第二項第二号の事項は、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。</p> <p>4 第十一条第一項に規定する決議事項を会議の目的とする区分所有者集会を招集するときは、区分所有法第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該区分所有者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。</p> <p>5 前項に規定する場合において、区分所有法第三十五条第一項の通知をするときは、前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。</p> <p>一 取壊しを必要とする理由</p> <p>二 復旧又は建替えをしない理由</p> <p>三 復旧に要する費用の概算額</p> <p>6 第四項の区分所有者集会を招集した者は、当該区分所有者集</p>	<p>【特別措置法】 (建物敷地売却決議等) 第九条 (略)</p> <p>2 (略)</p> <p>3 前項第三号の事項は、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。</p> <p>4 第一項に規定する決議事項を会議の目的とする区分所有者集会を招集するときは、区分所有法第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該区分所有者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。</p> <p>5 前項に規定する場合において、区分所有法第三十五条第一項の通知をするときは、前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。</p> <p>一 売却を必要とする理由</p> <p>二 復旧又は建替えをしない理由</p> <p>三 復旧に要する費用の概算額</p> <p>6 第四項の区分所有者集会を招集した者は、当該区分所有者集</p>

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 前項の説明会の招集の通知その他の説明会の開催については、区分所有法第三十五条第一項本文及び第二項並びに第三十六条並びに前条第二項から第四項までの規定を準用する。

8 第十一条第一項に規定する取壊し決議をした区分所有者集会の議事録には、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。

9 (準用しない)

【区分所有法】

(区分所有権等の売渡し請求等)

第六十三条 取壊し決議があつたときは、区分所有者集会を招集した者は、遅滞なく、取壊し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、取壊し決議の内容により取壊し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二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一項に規定する区分所有者は、取壊しに参加しない旨を回答したものとみなす。

4 第二項の期間が経過したときは、取壊し決議に賛成した各区

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 前項の説明会の招集の通知その他の説明会の開催については、区分所有法第三十五条第一項本文及び第二項並びに第三十六条並びに前条第二項から第四項までの規定を準用する。

8 建物敷地売却決議をした区分所有者集会の議事録には、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。

9 (略)

【区分所有法】

(区分所有権等の売渡し請求等)

第六十三条 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二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一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 第二項の期間が経過したときは、建替え決議に賛成した各区

分所有者若しくは取壊し決議の内容により取壊し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二月以内に、取壊し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。取壊し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 （準用しない）

6 取壊し決議の日から二年以内に区分所有建物の取壊しの工事に着手しない場合には、第四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六月以内に、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

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二月以内に、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る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一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二年以内に建物の取壊しの工事に着手しない場合には、第四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六月以内に、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

すべきことを請求することができる。ただし、区分所有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、区分所有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六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六月以内に」とあるのは、「区分所有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六月又はその理由がなくなつた日から二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)

第六十四条 取壊し決議に賛成した各区分所有者、取壊し決議の内容により取壊し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、取壊し決議の内容により取壊しを行う旨の合意をしたものとみなす。

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六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六月以内に」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六月又はその理由がなくなつた日から二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)

第六十四条 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。

◎【大規模一部滅失時における買取請求関係】第十二条による区分所有法第六十一条第十二項の規定の読替え

(傍線の部分は準用(二重線は読替規定による)読替部分)

読 替 後	読 替 前
<p>(建物の一部が滅失した場合の復旧等)</p> <p>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。</p> <p>2 4 (準用しない)</p> <p>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。</p> <p>6 11 (準用しない)</p> <p>12 第五項に規定する場合において、その滅失に係る災害を定める被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(平成七年法律第四十三号)第二条の政令の施行の日から起算して一年以内</p> <p>に同項、次条第一項若しくは第七十条第一項又は同法第九条第一項、第十条第一項、第十一条第一項若しくは第十八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</p>	<p>(建物の一部が滅失した場合の復旧等)</p> <p>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。</p> <p>2 4 (略)</p> <p>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。</p> <p>6 11 (略)</p> <p>12 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。</p>

13
(準用しない)
、区分所有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
(略)

◎【団地建物所有者等集会等関係】第十四条第一項による区分所有法の規定の読替

(傍線の部分は準用(二重線は読替規定による)読替部分)

読 替 後	読 替 前
<p>(選任及び解任)</p> <p>第二十五条 団地建物所有者等(被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(以下「特別措置法」という。)第十三条に規定する団地建物所有者等という。以下同じ。)は、団地建物所有者等集会(特別措置法第十四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。)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。</p> <p>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、各団地建物所有者等は、その解任を裁判所に請求することができる。</p> <p>(権限)</p> <p>第二十六条 管理者は、特別措置法第十三条に規定する場合における当該土地を保存し、及び団地建物所有者等集会の決議を実行する権利を有し、義務を負う。</p> <p>2 管理者は、その職務に関し、<u>団地建物所有者等</u>を代理する。<u>特別措置法第十三条に規定する場合における当該土地について</u></p>	<p>(選任及び解任)</p> <p>第二十五条 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。</p> <p>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。</p> <p>(権限)</p> <p>第二十六条 管理者は、<u>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(次項及び第四十七条第六項において「共用部分等」という。)</u>を保存し、<u>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。</u></p> <p>2 管理者は、その職務に関し、<u>区分所有者</u>を代理する。<u>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。)</u>の規定</p>

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、団地建物所有者等集会の決議により、その職務（第二項後段に規定する事項を含む。）に関し、団地建物所有者等のために、原告又は被告となることができる。

5 （準用しない）

（管理所有）

第二十七条 （準用しない）

（委任の規定の準用）

第二十八条 特別措置法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）

第二十九条 管理者がその職務の範囲内において第三者との間に

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。

（管理所有）

第二十七条 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 第六条第二項及び第二十条の規定は、前項の場合に準用する。

（委任の規定の準用）

第二十八条 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）

第二十九条 管理者がその職務の範囲内において第三者との間に

した行為につき団地建物所有者等がその責めに任ずべき割合は、特別措置法第十三条に規定する場合における当該土地（これに関する権利を含む。）の持分の割合と同一の割合とする。（ただし書は、準用しない）

2 前項の行為により第三者が団地建物所有者等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。

第五節 規約及び集会

（規約事項）

第三十条 （準用しない）

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、第十四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。

第五節 規約及び集会

（規約事項）

第三十条 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 前二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 第一項及び第二項の場合には、区分所有者以外の者の権利を害することができない。

(規約の設定、変更及び廃止)

第三十一条 (準用しない)

(公正証書による規約の設定)

第三十二条 (準用しない)

(規約の保管及び閲覧)

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ぬ。

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。

(公正証書による規約の設定)

第三十二条 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、第四条第二項、第五条第一項並びに第二十二条第一項ただし書及び第二項ただし書（これらの規定を同条第三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)

第三十三条 議事録等は、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、団地内建物所有者等又はその代理人で団地建物所有者等集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

2 前項の規定により議事録等を保管する者は、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、議事録等の閲覧（議事録等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議事録等の保管場所における閲覧）を拒んではならない。

3 （準用しない）
（集会の招集）

第三十四条 団地建物所有者等集会は、管理者が招集する。

2 （準用しない）

3 議決権の五分の一以上を有する団地建物所有者等は、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、団地建物所有者等集会の招集を請求することができる。（ただし書は、準用しない）

4 前項の規定による請求がされた場合において、二週間以内にその請求の日から四週間以内の日を会日とする団地建物所有者

第三十三条 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）

第三十四条 集会は、管理者が招集する。

2 管理者は、少なくとも毎年一回集会を招集しなければならない。

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 前項の規定による請求がされた場合において、二週間以内にその請求の日から四週間以内の日を会日とする集会の招集の通

等集会の招集の通知が発せられなかったときは、その請求をした団地建物所有者等は、団地建物所有者等集会を招集することができる。

5 管理者がないときは、議決権の五分の一以上を有する団地建物所有者等は、団地建物所有者等集会を招集することができる。
。（ただし書は、準用しない）

（招集の通知）

第三十五条 団地建物所有者等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、各団地建物所有者等に発しなければならない。（ただし書は、準用しない）

2 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特別措置法第二条の政令で定める災害により滅失したものの所有に係る建物の敷地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に係る同条に規定する敷地共有持分等を数人で有するときは、前項の通知は、第四十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、共有者の一人）にすれば足りる。

3 第一項の通知は、団地建物所有者等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。

知が発せられなかったときは、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、第四十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、共有者の一人）にすれば足りる。

3 第一項の通知は、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

4 (準用しない)

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特別措置法第十五条第一項、第十六条第一項、第十七条第一項又は第十八条第一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 団地建物所有者等集會は、団地建物所有者等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)

第三十七条 団地建物所有者等集會においては、第三十五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 (準用しない)

3 第一項の規定は、前条の規定による団地建物所有者集會には

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一項の通知は、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二十七条第一項、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 集會は、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)

第三十七条 集會においては、第三十五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、この法律に集會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 前二項の規定は、前条の規定による集會には適用しない。

適用しない。

(議決権)

第三十八条 各団地建物所有者等の議決権は、特別措置法第十三条に規定する場合における当該土地（これに関する権利を含む。）の持分の割合による。

(議事)

第三十九条 団地建物所有者等集会の議事は、特別措置法に別段の定めがない限り、議決権の過半数で決する。

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 団地建物所有者等は、団地建物所有者等集会の決議により、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 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特別措置法第二条の政令で定める災害により滅失したものの所有に係る建物の敷地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に係る同条に規定する敷地共有持分等を数人で有するときは、共有者は、議決権を行

(議決権)

第三十八条 各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、第十四条に定める割合による。

(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、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)

第四十条 専有部分が数人の共有に属するとき、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。

使すべき者一人を定めなければならない。

(議長)

第四十一条 団地建物所有者等集会においては、別段の決議をした場合を除いて、団地建物所有者等集会を招集した団地建物所有者等の一人が議長となる。

(議事録)

第四十二条 団地建物所有者等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、議長及び団地建物所有者等集会に出席した団地建物所有者等の二人がこれに署名押印しなければならない。

4 第二項の場合において、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、議長及び団地建物所有者等集会に出席した団地建物所有者等の二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 (準用しない)

(事務の報告)

第四十三条 (準用しない)

(議長)

第四十一条 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一人が議長となる。

(議事録)

第四十二条 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二人がこれに署名押印しなければならない。

4 第二項の場合において、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二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 第三十三条の規定は、議事録について準用する。

(事務の報告)

第四十三条 管理者は、集会において、毎年一回一定の時期に、

(占有者の意見陳述権)

第四十四条 団地建物所有者等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、団地建物所有者等集會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、団地建物所有者等集會を招集する者は、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、団地建物所有者等集會の日時、場所及び会議の目的たる事項を団地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 特別措置法により団地建物所有者等集會において決議をすべき場合において、団地建物所有者等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団地建物所有者等の承諾については、法務省令で定めるところによらなければならない。

2 特別措置法により団地建物所有者等集會において決議すべきものとされた事項については、団地建物所有者等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 特別措置法により団地建物所有者等集會において決議すべき

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)

第四十四条 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、會議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集會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、集會を招集する者は、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、集會の日時、場所及び會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會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會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會において決議すべきものとされ

<p>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、<u>団地建物所有者等集会</u>の決議と同一の効力を有する。</p> <p>4 (準用しない)</p> <p>5 <u>団地建物所有者等集会</u>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。</p> <p>(規約及び集会の決議の効力)</p> <p>第四十六条 <u>団地建物所有者等集会</u>の決議は、<u>団地建物所有者等</u>の特定承継人に対しても、その効力を生ずる。</p> <p>2 <u>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は、特別措置法第十三条に規定する場合における当該土地の使用方法につき、団地建物所有者等が団地建物所有者等集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。</u></p>	<p>た事項についての書面又は電磁的方法による決議は、<u>集会</u>の決議と同一の効力を有する。</p> <p>4 第三十三条の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第一項及び第二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。</p> <p>5 <u>集会</u>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。</p> <p>(規約及び集会の決議の効力)</p> <p>第四十六条 <u>規約及び集会</u>の決議は、<u>区分所有者</u>の特定承継人に対しても、その効力を生ずる。</p> <p>2 <u>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。</u></p>
---	---

◎【建替え承認決議関係】第十六条第二項による前条第二項から第七項までの規定の読替

(傍線の部分は準用(二重線は読替規定による) 読替部分)

読 替 後	読 替 前
<p>(団地内の建物が滅失した場合における再建承認決議)</p> <p>第十五条 (準用しない)</p> <p>2 次条第一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、前条第一項において準用する区分所有法第三十八条の規定にかかわらず、当該特定建物(次条第一項に規定する特定建物をいう。以下同じ。)が所在する土地(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。</p> <p>3 次条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建物の団地建物所有者等は、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、同項第一号に掲げる場合において、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。</p> <p>4 次条第一項の団地建物所有者等集会を招集するときは、前条第一項において準用する区分所有法第三十五条第一項本文の通知は、同項の規定にかかわらず、当該団地建物所有者等集会の</p>	<p>(団地内の建物が滅失した場合における再建承認決議)</p> <p>第十五条 (略)</p> <p>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、前条第一項において準用する区分所有法第三十八条の規定にかかわらず、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。)の持分の割合によるものとする。</p> <p>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、同項の規定による決議(以下「再建承認決議」という。)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。</p> <p>4 第一項の団地建物所有者等集会を招集するときは、前条第一項において準用する区分所有法第三十五条第一項本文の通知は、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</p>

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ない。

5 次条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（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 当該他の建物が区分所有建物である場合 次条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区分所有建物であつた場合 次条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 当該他の建物が区分所有建物以外の建物である場合 当該他の建物の所有者
- 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区分所有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

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 当該他の建物が区分所有建物である場合 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区分所有建物であつた場合 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 当該他の建物が区分所有建物以外の建物である場合 当該他の建物の所有者
- 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区分所有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

6 次条第一項の場合において、当該特定建物が二以上あるときは、当該二以上の特定建物の団地建物所有者等は、各特定建物の団地建物所有者等の合意により、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ことができる。

7 前項の場合において、当該特定建物が区分所有建物であるときは、当該特定建物の建替えを会議の目的とする区分所有法第六十二条第一項の集会において、当該特定建物に係る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、当該特定建物の団地建物所有者等（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。

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、各特定滅失建物の団地建物所有者等の合意により、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区分所有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。

◎ 【建替え承認決議関係】 第十六条第三項による区分所有法第六十二条第五項の規定の読替

(傍線の部分は準用(二重線は読替規定による) 読替部分)

読 替 後		読 替 前	
<p>(建替え決議) 第六十二条 (準用しない) 2～4 (準用しない) 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、<u>同条第五項及び被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(平成七年法律第四十三号)第十六条第三項前段</u>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。 一～四 (略) 6～8 (準用しない)</p>	<p>(建替え決議) 第六十二条 (略) 2～4 (略) 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、<u>同条第五項</u>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。 一～四 (同上) 6～8 (略)</p>		

◎【建替え再建承認決議関係】第十七条第三項による第十五条第二項から第五項まで及び前条第三項の規定の読替

(傍線の部分は準用(二重線は読替規定による) 読替部分)

読 替 後	読 替 前
<p>(団地内の建物が滅失した場合における再建承認決議)</p> <p>第十五条 (準用しない)</p> <p>2 第十七条第一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、前条第一項において準用する区分所有法第三十八条の規定にかかわらず、当該特定建物(次条第一項に規定する特定建物をいう。以下同じ。)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が所在していた土地(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。</p> <p>3 第十七条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建物等(同項に規定する当該特定建物等をいう。以下同じ。)の団地建物所有者等は、建替え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の行使をしたものとみなす。ただし、同項第一号及び第二号に掲げる場合において、当該特定建物の区分所有者又は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建物等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。</p>	<p>(団地内の建物が滅失した場合における再建承認決議)</p> <p>第十五条 (略)</p> <p>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、前条第一項において準用する区分所有法第三十八条の規定にかかわらず、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。)の持分の割合によるものとする。</p> <p>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、同項の規定による決議(以下「再建承認決議」という。)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。</p>

4 第十七条第一項の団地建物所有者等集会を招集するときは、前条第一項において準用する区分所有法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、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ない。

5 第十七条第一項の場合において、建替え再建承認決議に係る建替え及び再建が当該特定建物等以外の建物（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再建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及び当該特定滅失建物の再建をすることができる。

- 一 当該他の建物が区分所有建物である場合 第十七条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区分所有建物であつた場合 第十七条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 当該他の建物が区分所有建物以外の建物である場合 当該

4 第一項の団地建物所有者等集会を招集するときは、前条第一項において準用する区分所有法第三十五条第一項本文の通知は、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、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 当該他の建物が区分所有建物である場合 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区分所有建物であつた場合 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 当該他の建物が区分所有建物以外の建物である場合 当該

他の建物の所有者

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区分所有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

6 (準用しない)

7 (準用しない)

(団地内建物が滅失した場合における建替え承認決議)

第十六条 (準用しない)

2 (準用しない)

3 区分所有法第三十五条第一項本文の通知をする場合において、会議の目的たる事項が次条第二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。この場合において、区分所有法第六十二条第五項の適用については、同項中「同条第五項」とあるのは、「同条第五項及び被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(平成七年法律第四十三号)第十六条第三項前段」とする。

他の建物の所有者

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区分所有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

6 (略)

7 (略)

(団地内建物が滅失した場合における建替え承認決議)

第十六条 (略)

2 (略)

3 区分所有法第三十五条第一項本文の通知をする場合において、会議の目的たる事項が前項において準用する前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。この場合において、区分所有法第六十二条第五項の規定の適用については、同項中「同条第五項」とあるのは、「同条第五項及び被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(平成七年法律第四十三号)第十六条第三項前段」とする。

◎【一括建替え等決議関係】第十八条第四項による区分所有法第六十二条第三項、第四項本文、第五項、第六項、第七項前段及び第八項、第六十三条並びに第六十四条の規定の読替

(傍線の部分は準用(二重線は読替規定による)読替部分)

読 替 後	読 替 前
<p>(建替え決議) 第六十二条 (準用しない)</p> <p>2 (準用しない)</p> <p>3 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(以下「特別措置法」という。)第十八条第三項第四号及び第五号の事項は、各団地建物所有者等(特別措置法第十三条に規定する団地建物所有者等をいう。以下同じ。)の衡平を害しないように定めなければならない。</p> <p>4 特別措置法第十八条第一項に規定する決議事項を会議の目的とする団地建物所有者等集会を招集するときは、特別措置法第十四条第一項において準用する第三十五条第一項本文の通知は、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発しなければならない。(ただし書は、準用しない)</p> <p>5 前項に規定する場合において、特別措置法第十四条第一項において準用する第三十五条第一項本文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い。</p>	<p>(建替え決議) 第六十二条 (略)</p> <p>2 (略)</p> <p>3 前項第三号及び第四号の事項は、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

なければならない。

- 一 建替え又は再建を必要とする理由
- 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 第四項の団地建物所有者等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団地建物所有者等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 特別措置法第十四条第一項において準用する第三十五条第一項本文、第二項及び第三項並びに第三十六条並びに特別措置法第十四条第二項及び第三項の規定は、前項の説明会の開催について準用する。（後段は、準用しない）

8 前条第六項の規定は、一括建替え等決議をした団地建物所有者等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）

第六十三条 一括建替え等決議があつたときは、団地建物所有者等集会を招集した者は、遅滞なく、一括建替え等決議に賛成しなかつた団地建物所有者等（その承継人を含む。）に対し、一

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 第四項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、第三十五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 前条第六項の規定は、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）

第六十三条 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

括建替え等決議の内容により建替え又は再建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 前項に規定する団地建物所有者等は、同項の規定による催告を受けた日から二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った第一項に規定する団地建物所有者等は、建替え又は再建に参加しない旨を回答したものとみなす。

4 第二項の期間が経過したときは、一括建替え等決議に賛成した各団地建物所有者等若しくは一括建替え等決議の内容により建替え若しくは再建に参加する旨を回答した各団地建物所有者等（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（滅失した建物（特別措置法第十五条第一項に規定する滅失した建物をいう。以下同じ。）にあつては敷地共有持分等（特別措置法第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二月以内に、建替え又は再建に参加しない旨を回答した団地建物所有者等（その承継人を含む。）に対し、区分所有権及び敷地利用権（滅失した建物にあつては、敷地共有持分等）を時価で売り渡すべきことを請求することができる。一括建替え等決議があつた後にこの団地建物所有者等から敷地利用権のみを取得した者（その承継人を含む。）の

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二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った第一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 第二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二月以内に、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。

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、建替え又は再建に参加しない旨を回答した団地建物所有者等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、一括建替え等決議の遂行に甚だしい影響を及ぼさないものと認める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一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 一括建替え等決議の日から二年以内に建物の取壊し又は再建の工事に着手しない場合には、第四項の規定により区分所有権又は敷地利用権（滅失した建物にあつては、敷地共有持分等）を売り渡した者は、この期間の満了の日から六月以内に、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（滅失した建物にあつては、敷地共有持分等）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、建物の取壊し又は再建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、建物の取壊し又は再建の工事に着手を妨げる理由がなくなつた日から六月以内にその着手をしないときに準用する。この場合において、同項本文中「この期間の満了の日から六月以内に」とあるのは、「建物の取壊し又は再建の工事に着手を妨げる理

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る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一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二年以内に建物の取壊しの工事に着手しない場合には、第四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六月以内に、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に着手を妨げる理由がなくなつた日から六月以内にその着手をしないときに準用する。この場合において、同項本文中「この期間の満了の日から六月以内に」とあるのは、「建物の取壊しの工事に着手を妨げる理由がなくなつたこ

由がなくなつたことを知つた日から六月又はその理由がなくなつた日から二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)

第六十四条 一括建替え等決議に賛成した各団地建物所有者等、

一括建替え等決議の内容により建替え又は再建に参加する旨を回答した各団地建物所有者等及び区分所有権又は敷地利用権(滅失した建物にあつては、敷地共有持分等)を買い受けた各買受指定者(これらの者の承継人を含む。)は、一括建替え等決議の内容により建替え又は再建を行う旨の合意をしたものとみなす。

とを知つた日から六月又はその理由がなくなつた日から二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)

第六十四条 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。