

建物の区分所有等に関する法律及びマンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正

する法律案(閣法第一 号)(衆議院送付)要旨

本法律案は、最近における区分所有建物に関する建替え及び管理の実情等にかんがみ、その建替えの円滑化及び管理の充実等を図る措置を講じようとするものであり、その主な内容は次のとおりである。

- 一、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数決のみで、建替え決議をすることができることとする。
- 二、現行法における建替え決議に係る建物の敷地の範囲の同一性の要件につき、その要件を緩和し、建物の使用目的の同一性の要件につき、その要件を撤廃する。
- 三、建替え決議を会議の目的とする集会の招集通知の発出時期を集会の少なくとも二月前とするとともに、通知をするときは、議案の要領のほか、建替えを必要とする理由等の事項をも通知しなければならないこととする。

また、当該集会の一月前までに、招集の際に通知すべき事項に関する説明会を開催しなければならないこととする。

四、敷地を共有する団地内の建物の建替えについて、一棟の建替え決議に加え団地管理組合等の集会において議決権の四分の三以上の承認を得て当該一棟の建物の建替えを実施できることとする建替え承認決議の制度を創設し、各棟ごとの区分所有者及び議決権の各三分の二以上が賛成する場合に団地管理組合等の集会において区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で団地内の全部の建物の一括建替えを実施できることとする一括建替え決議の制度を創設する。

五、共用部分の変更について、その形状又は効用の著しい変更を伴わないものについては区分所有者及び議決権の各過半数、その他のものについてはそれぞれの各四分の三以上の多数により決することとする。ただし、後者の区分所有者の定数は、建物の管理等に関する規約（以下「規約」という。）で過半数まで減ずることができることとする。

六、管理組合が法人となるための人数要件を撤廃する。

七、管理者及び管理組合法人は、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関し、区分所有者を代理することとする。

また、管理者及び管理組合法人は、規約又は集会の決議により、右の請求及び受領に関し、区分所有者

のために、原告又は被告となることができるとする。

八、規約は、専有部分、共有部分等につき、これらの利用状況等及び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、区分所有者の利害の衡平が図られるように定めなければならないこととする。

九、建物の滅失した共用部分につき復旧する旨の決議があった場合において、決議賛成者はその全員の合意により、建物等に関する権利を買い取ることができる者を指定することができることとする。

十、団地内のマンション建替え事業について、建替え承認決議が行われた場合の権利変換計画の決定手続、一括建替え決議が成立した場合の組合の設立等につき所要の規定の整備を行う。

十一、この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。