

第一八三回

閣第五〇号

被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法の一部を改正する法律案

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）の一部を次のように改正する。

題名の次に次の目次及び章名を付する。

目次

第一章 総則（第一条）

第二章 区分所有建物の全部が滅失した場合における措置（第二条―第六条）

第三章 区分所有建物の一部が滅失した場合における措置（第七条―第十二条）

第四章 団地内の建物が滅失した場合における措置（第十三条―第十八条）

第五章 罰則（第十九条）

附則

第一章 総則

第一条中「により」の下に「、その全部が」を加え、「再建等を容易にし、もって」を「再建及びその敷地の売却、その一部が滅失した区分所有建物及びその敷地の売却並びに当該区分所有建物の取壊し等を容易にする特別の措置を講ずることにより、」に改め、同条の次に次の章名を付する。

第二章 区分所有建物の全部が滅失した場合における措置

第二条の見出しを「（敷地共有者等集会等）」に改め、同条第一項中「場合」の下に「（その災害により区分所有建物の一部が滅失した場合（区分所有法第六十一条第一項本文に規定する場合を除く。以下同じ。）において、当該区分所有建物が第十一条第一項の決議又は区分所有者（区分所有法第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）全員の同意に基づき取り壊されたときを含む。）」を加え、「同条第六項に規定する敷地利用権」を「敷地利用権（区分所有法第二条第六項に規定する敷地利用権をいう。以下同じ。）」に、「は、次条第一項の決議をするための集会を開く」を「（以下「敷地共有者等」という。）は、その政令の施行の日から起算して三年が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、及び管理者を置く」に改め、同条第二項から第四項までを削る。

第六条の見出しを削り、同条第二号中「再建の集会」を「敷地共有者等集会又は団地建物所有者等集会」に、「第二条第四項」を「第三条第一項又は第十四条第一項」に改め、同号を同条第三号とし、同条第一号中「第二条第四項」を「第三条第一項又は第十四条第一項」に改め、同号を同条第二号とし、同号の前に次の一号を加える。

- 一 第三条第一項又は第十四条第一項において準用する区分所有法第三十三条第一項本文の規定に違反して、議事録又は第三条第一項若しくは第十四条第一項において準用する区分所有法第四十五条第一項若しくは第二項に規定する書面若しくは電磁的方法

による決議に係る書面若しくは同条第一項の電磁的方法による決議若しくは同条第二項の電磁的方法による合意が行われる場合に当該電磁的方法により作られる電磁的記録（次号において「議事録等」という。）の保管をしなかったとき。

第六条を第十九条とする。

第五条中「第二条第一項」を「第二条」に、「あるのは、」を「あるのは」に、「とする」を「と」、「又は第七十条第一項」とあるのは「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」とする」に改め、同条を第十二条とし、同条の次に次の一章及び章名を加える。

第四章 団地内の建物が滅失した場合における措置

（団地建物所有者等集会等）

第十三条 一団地内にある数棟の建物（以下「団地内建物」という。）の全部又は一部が区分所有建物であり、かつ、その団地内の土地（これに関する権利を含む。）が当該団地内建物の所有者（区分所有建物にあっては、区分所有者。以下この条において同じ。）の共有に属する場合において、第二条の政令で定める災害によりその団地内の全部又は一部の建物が滅失したとき（区分所有建物にあっては、その全部が滅失したとき、又はその一部が滅失した場合において取壊し決議若しくは区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたとき。第十八条第一項において同じ。）は、当該団地内建物の所有者、敷地共有者等及び区分所有建物以外の建物であってその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を有する者（以下「団地建物所有者等」という。）は、その政令の施行の日から起算して三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、及び管理者を置くことができる。

（団地建物所有者等が置く管理者及び団地建物所有者等集会に関する区分所有法の準用等）

第十四条 団地建物所有者等が置く管理者及び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。）については区分所有法第一章第四節（第二十六条第五項、第二十七条及び第二十九条第一項ただし書を除く。）及び第五節（第三十条から第三十三条まで、第三十四条第二項、第三項ただし書及び第五項ただし書、第三十五条第一項ただし書及び第四項、第三十七条第二項、第四十二条第五項、第四十三条並びに第四十五条第四項を除く。）の規定を、議事録並びにこの項において準用する区分所有法第四十五条第一項及び第二項に規定する書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに同条第一項の電磁的方法による決議及び同条第二項の電磁的方法による合意が行われる場合に当該電磁的方法により作られる電磁的記録の保管及び閲覧については区分所有法第三十三条第一項及び第二項の規定を、それぞれ準用する。この場合において、これらの規定（区分所有法第二十五条第一項、第三十三条第一項ただし書、第三十四条第三項本文及び第五項本文、第三十五条第三項並びに第三十九条第一項を除く。）中「区分所有者」とあり、及び区分所有法第三十三条第一項ただし書中「建物を使用している区分所

有者」とあるのは「団地建物所有者等」と、区分所有法第二十五条第一項中「区分所有者」とあるのは「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をいう。以下同じ。）」と、「規約に別段の定めがない限り集会」とあるのは「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。）」と、区分所有法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（次項及び第四十七条第六項において「共用部分等」という。）」とあり、同条第二項中「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」とあり、及び区分所有法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「特別措置法第十三条に規定する場合における当該土地」と、区分所有法第二十六条第一項中「集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする」とあるのは「及び団地建物所有者等集会の決議を実行する」と、同条第四項並びに区分所有法第三十三条第一項ただし書、第三十九条第三項及び第四十六条第二項中「規約又は集会」とあり、並びに同条第一項中「規約及び集会」とあるのは「団地建物所有者等集会」と、区分所有法第二十八条中「この法律及び規約」とあり、並びに区分所有法第三十九条第一項及び第四十五条第一項から第三項までの規定中「この法律又は規約」とあるのは「特別措置法」と、区分所有法第二十九条第一項本文中「第十四条に定める」とあり、及び区分所有法第三十八条中「規約に別段の定めがない限り、第十四条に定める」とあるのは「特別措置法第十三条に規定する場合における当該土地（これに関する権利を含む。）の持分の」と、区分所有法第三十四条第三項本文及び第五項本文中「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」とあるのは「議決権の五分の一以上を有する団地建物所有者等」と、区分所有法第三十五条第二項及び第四十条中「専有部分が数人の共有に属するとき」とあるのは「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」と、区分所有法第三十五条第三項中「区分所有者が」とあるのは「団地建物所有者等が」と、「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」とあるのは「その場所」と、同条第五項中「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」とあるのは「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」と、区分所有法第三十七条第三項中「前二項」とあるのは「第一項」と、区分所有法第三十九条第一項中「区分所有者及び議決権の各過半数」とあるのは「議決権の過半数」と、区分所有法第四十一条中「規約に別段の定めがある場合及び別段」とあるのは「別段」と、区分所有法第四十四条第二項中「建物内」とあるのは「団地内」と、区分所有法第四十六条第

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団地建物所有者等でないもの」と読み替えるものとする。

- 2 団地建物所有者等集会を招集する者が団地建物所有者等（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、団地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、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ったときは、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）

第十五条 第十三条に規定する場合において、滅失した建物（区分所有建物にあっては、その全部が滅失したもの又はその一部が滅失した場合において取壊し決議若しくは区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたもの。以下同じ。）のうち特定の建物（以下「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（その災害により滅失したものを含む。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四分の三以上の多数による承認の決議を得たときは、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区分所有建物であった場合 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。

二 当該特定滅失建物が区分所有建物以外の建物であった場合 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、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。
- 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。
- 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って滅失した当時において区分所有建物であった

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って滅失した当時において区分所有建物以外の建物であった場合 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 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ったときは、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、その決議があったときは、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ったものとみなす。

（団地内の建物が滅失した場合における建替え承認決議）

第十六条 第十三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「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四分の三以上の多数による承認の決議を得たときは、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 当該特定建物が区分所有建物である場合 その建替え決議（区分所有法第六十二条

第一項に規定する建替え決議をいう。次条第一項第一号において同じ。)又はその区分所有者の全員の同意があること。

二 当該特定建物が区分所有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 前項の規定による決議については、前条第二項から第七項までの規定を準用する。この場合において、同条第二項中「前項」とあり、並びに同条第五項第一号及び第二号並びに第六項中「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、「特定滅失建物の」とあるのは「特定建物の」と、同項ただし書中「特定滅失建物に係る敷地共有者等」とあるのは「特定建物の区分所有者」と、「特定滅失建物以外」とあるのは「特定建物以外」と、同条第四項中「第一項の」とあるのは「次条第一項の」と、同条第五項中「第一項の場合」とあるのは「次条第一項の場合」と、「再建が」とあるのは「建替えが」と、同項から同条第七項までの規定中「特定滅失建物」とあるのは「特定建物」と、同条第五項及び第七項中「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「区分所有建物であった」とあるのは「区分所有建物である」と、「敷地共有者等集会」とあるのは「区分所有法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「区分所有者及び議決権の各五分の四」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 区分所有法第三十五条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。

（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）

第十七条 第十三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「当該特定建物等」という。）につき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る。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ない。

- 一 当該特定建物が区分所有建物である場合 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区分所有建物であった場合 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 当該特定建物が区分所有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区分所有建物以外の建物であった場合 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、当該特定建物等が区分所有建物（滅失した区分所有建物を含む。）であり、かつ、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ときは、当該各号に定める集会において、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、その決議があったときは、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ったものとみなす。

- 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、当該特定建物の区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数の同意があること。
- 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多数の同意があること。

3 建替え再建承認決議については、第十五条第二項から第五項まで及び前条第三項の規定を準用する。この場合において、第十五条第二項中「前項」とあり、並びに同条第五項第一号及び第二号中「第一項」とあるのは「第十七条第一項」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。）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「第十七条第一項各号」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。以下同じ。）の」と、同項ただし書中「同項第一号」とあるのは「同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」とあるのは「第十七条第一項の」と、同条第五項中「第一項の場合」とあるのは「第十七条第一項の場合」と、「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、前条第三項中「前項において準用する前条第七項」とあるのは「次条第二項」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)

第十八条 区分所有法第七十条第一項本文に規定する場合において、第二条の政令で定める災害によりその団地内の全部又は一部の建物が滅失したときは、第四条第一項及び区分所有法第六十二条第一項の規定にかかわらず、団地内建物の敷地（団地内建物が所在し、又は所在していた土地及び区分所有法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「一括建替え等決議」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、当該各団地内建物ごとに、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その一括建替え等決議に賛成した場合でなければならない。

- 一 当該団地内建物が滅失した建物である場合 第三条第一項において準用する区分所有法第三十八条に規定する議決権の三分の二以上の議決権を有する者
 - 二 前号に掲げる場合以外の場合 区分所有者の三分の二以上の者であつて区分所有法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
- 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、第十四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、当該団地内建物の敷地（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 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 一括建替え等決議については、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を準用する。この場合において、これらの規定（区分所有法第六十二条第三項を除く。）中「区分所有者」とあるのは「団地建物所有者等」と、区分所有法第六十二条第三項中「前項第三号

及び第四号」とあるのは「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」と、「区分所有者」とあるのは「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。）」と、同条第四項本文中「第一項に」とあるのは「特別措置法第十八条第一項に」と、同項本文及び同条第五項中「第三十五条第一項」とあるのは「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」と、同項第一号中「建替え」とあるのは「建替え又は再建」と、同条第七項前段中「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「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」と、区分所有法第六十三条第一項、第三項及び第五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、区分所有法第六十三条第四項中「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（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」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、同条第六項及び第七項中「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、同条第六項及び区分所有法第六十四条中「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「建替えを行う」とあるのは「建替え又は再建を行う」と読み替えるものとする。

第五章 罰則

第四条中「第二条第一項」を「第二条」に改め、同条ただし書中「再建の決議」を「再建決議、敷地売却決議又は第十八条第一項の決議」に改め、同条に次の一項を加える。

- 2 第二条の政令で定める災害により区分所有建物の一部が滅失した場合において、当該区分所有建物が第十一条第一項の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、当該区分所有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、その政令の施行の日から起算して三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。

第四条を第六条とし、同条の次に次の章名及び五条を加える。

第三章 区分所有建物の一部が滅失した場合における措置

（区分所有者集会の特例）

第七条 第二条の政令で定める災害により区分所有建物の一部が滅失した場合においては、区分所有者は、その政令の施行の日から起算して一年を経過する日までの間は、この法

律及び区分所有法の定めるところにより、区分所有法第三十四条の規定による集会（以下「区分所有者集会」という。）を開くことができる。

（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の招集の通知に関する特例）

第八条 前条に規定する場合において、第二条の政令の施行の日から起算して一年以内の日を会日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については、同条第三項及び第四項の規定は、適用しない。

2 前項の通知は、区分所有者が第二条の政令で定める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、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、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ったときは、到達の効力を生じない。

5 区分所有法第三十五条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次条第一項、第十条第一項又は第十一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。

（建物敷地売却決議等）

第九条 第七条に規定する場合において、当該区分所有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るときは、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各五分の四以上の多数で、当該区分所有建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議（以下「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 売却によっ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 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。

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个月前に発しなければならない。

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。

- 一 売却を必要とする理由
 - 二 復旧又は建替えをしない理由
 - 三 復旧に要する費用の概算額
- 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 建物敷地売却決議があった場合については、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を準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第一項、第三項及び第四項並びに第六十四条中「建替えに」とあるのは「売却に」と、区分所有法第六十三条第六項中「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「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」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「権利の移転がなかつた」と、同条第七項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「権利の移転」と、「その着手をしないとき」とあるのは「権利の移転がないとき」と、区分所有法第六十四条中「建替えを行う」とあるのは「売却を行う」と読み替えるものとする。
- （建物取壊し敷地売却決議等）
- 第十条 前条第一項に規定する場合においては、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各五分の四以上の多数で、当該区分所有建物を取り壊し、かつ、これに係る建物の敷地（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（次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 区分所有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
 - 3 建物取壊し敷地売却決議については、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を準用する。この場合において、前条第三項中「前項第三号」とあるのは「次条第二項第二号」と、

同条第四項中「第一項に」とあるのは「次条第一項に」と、同条第五項第一号中「売却」とあるのは「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」と、区分所有法第六十三条第一項、第三項及び第四項並びに第六十四条中「建替えに」とあるのは「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」と、同条中「及び区分所有権」とあるのは「並びに区分所有権」と、「建替えを行う」とあるのは「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。）の売却を行う」と読み替えるものとする。

（取壊し決議等）

第十一条 第七条に規定する場合においては、区分所有者集会において、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該区分所有建物を取り壊す旨の決議（以下「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 区分所有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 取壊し決議については、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まで、第六項及び第七項並びに第六十四条の規定を準用する。この場合において、第九条第三項中「前項第三号」とあるのは「第十一条第二項第二号」と、同条第四項中「第一項に」とあるのは「第十一条第一項に」と、同条第五項第一号中「売却」とあるのは「取壊し」と、区分所有法第六十三条第一項、第三項及び第四項並びに第六十四条中「建替えに」とあるのは「取壊しに」と、同条中「建替えを行う」とあるのは「取壊しを行う」と読み替えるものとする。

第三条の見出しを「（再建決議等）」に改め、同条第一項中「再建の集会」を「敷地共有者等集会」に改め、「区分所有法第二条第五項に規定する」を削り、「再建の決議」を「再建決議」に改め、同条第二項中「再建の決議」を「再建決議」に改め、同項第一号中「以下」の下に「この項において」を加え、同項第四号中「区分所有権」の下に「（区分所有法第二条第一項に規定する区分所有権をいう。第十八条第三項第五号において同じ。）」を加え、同条第六項中「再建の決議」を「再建決議」に改め、同項後段を次のように改める。

この場合において、区分所有法第六十三条第一項中「区分所有者」とあるのは「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をいう。以下同じ。）」と、同項並びに同条第三項及び第四項前段並びに区分所有法第六十四条中「建替えに」とあるのは「再建に」と、区分所有法第六十三条第二項、第三項及び第四項前段並びに第六十四条中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等」と、区分所有法第六十三条第四項前段中「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（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」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、同条第六項及び第七項中「建物の取壊しの工事」とあるのは「建物の再建の工事」と、同条第六項及び区分所有法第六十四条中「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「建替えを行う」とあるのは「再建を行う」と読み替えるものとする。

第三条第六項を同条第九項とし、同条第五項を削り、同条第四項中「再建の決議」を「再建決議」に、「再建の集会」を「敷地共有者等集会」に改め、同項を同条第八項とし、同条第三項の次に次の四項を加える。

- 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、当該敷地共有者等集会の会日より少なくとも二个月前に発しなければならない。
- 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、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開催しなければならない。
- 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。

第三条を第四条とし、同条の次に次の一条を加える。

(敷地売却決議等)

第五条 敷地共有者等集会においては、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「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 敷地売却決議については、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を準用する。この場合において、前条第四項中「第一項に規定する」とあるのは「次条第一項に規定する」と、同条第五項中「再建」とあるのは「売却」と、区分所有法第六十三条第一項中「区分所有者」とあるのは「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をいう。以下同じ。）」と、同項並びに同条第三項及び第四項前段並びに区分所有法第六十四条中「建替えに」とあるのは「売却に」と、区分所有法第六十三条第二項、第三項及び第四

項前段並びに第六十四条中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等」と、区分所有法第六十三条第四項前段中「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（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」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、同条第六項中「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「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」と、同項及び区分所有法第六十四条中「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、区分所有法第六十三条第六項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかつた」とあるのは「権利の移転がなかつた」と、同条第七項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「権利の移転」と、「その着手をしないとき」とあるのは「権利の移転がないとき」と、区分所有法第六十四条中「建替えを行う」とあるのは「売却を行う」と読み替えるものとする。

第二条の次に次の一条を加える。

（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 敷地共有者等が置く管理者及び敷地共有者等が開く集会（以下「敷地共有者等集会」という。）については区分所有法第一章第四節（第二十六条第五項、第二十七条及び第二十九条第一項ただし書を除く。）及び第五節（第三十条から第三十三条まで、第三十四条第二項、第三項ただし書及び第五項ただし書、第三十五条第一項ただし書及び第四項、第三十七条第二項、第四十二条第五項、第四十三条、第四十四条、第四十五条第四項並びに第四十六条第二項を除く。）の規定を、議事録並びにこの項において準用する区分所有法第四十五条第一項及び第二項に規定する書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに同条第一項の電磁的方法による決議及び同条第二項の電磁的方法による合意が行われる場合に当該電磁的方法により作られる電磁的記録の保管及び閲覧については区分所有法第三十三条第一項及び第二項の規定を、それぞれ準用する。この場合において、これらの規定（区分所有法第二十五条第一項、第三十三条第一項ただし書、第三十四条第三項本文及び第五項本文、第三十五条第三項並びに第三十九条第一項を除く。）中「区分所有者」とあり、及び区分所有法第三十三条第一項ただし書中「建物を使用している区分所有者」とあるのは「敷地共有者等」と、区分所有法第二十五条第一項中「区分所有者」とあるのは「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をいう。以下同じ。）」と、「規約に別段の定めがない限り集会」とあるのは「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。）」と、区分所有法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（次項及び第四十七条第六項において「共用部分等」という。）」とあるのは「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」と、「集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする」とあるのは「及び敷地共有者等集会の決議を実行する」と、同条第二項中「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」とあるのは「敷地共有持分等に係る土地」と、同条第四項並びに区分所有法第三十三条第一項ただし書及び第三十九条第三項中「規約又は集会」とあり、並びに区分所有法第四十六条第一項中「規約及び集会」とあるのは「敷地共有者等集会」と、区分所有法第二十八条中「この法律及び規約」とあり、並びに区分所有法第三十九条第一項及び第四十五条第一項から第三項までの規定中「この法律又は規約」とあるのは「特別措置法」と、区分所有法第二十九条第一項本文中「第十四条に定める」とあり、及び区分所有法第三十八条中「規約に別段の定めがない限り、第十四条に定める」とあるのは「敷地共有持分等の価格の」と、区分所有法第三十四条第三項本文及び第五項本文中「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」とあるのは「議決権の五分の一以上を有する敷地共有者等」と、区分所有法第三十五条第二項及び第四十条中「専有部分が数人の共有に属するとき」とあるのは「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」と、区分所有法第三十五条第三項中「区分所有者が」とあるのは「敷地共有者等が」と、「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」とあるのは「その場所」と、同条第五項中「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」とあるのは「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」と、区分所有法第三十七条第三項中「前二項」とあるのは「第一項」と、区分所有法第三十九条第一項中「区分所有者及び議決権の各過半数」とあるのは「議決権の過半数」と、区分所有法第四十一条中「規約に別段の定めがある場合及び別段」とあるのは「別段」と読み替えるものとする。

- 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。

附 則

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

(再建の集会に関する経過措置)

第二条 この法律の施行前に招集の手続が開始された再建の集会（この法律による改正前の被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法第二条第一項に規定する再建の集会をいう。）については、なお従前の例による。

（罰則の適用に関する経過措置）

第三条 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第四条 前二条に規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置は、政令で定める。

理 由

大規模な災害により区分所有建物が重大な被害を受けた場合に、区分所有建物及びその敷地の売却、区分所有建物の取壊し等の必要な処分を多数決により行うことを可能とする特別の措置を講ずる必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。