

# 役員会の手引き

## はじめに

マンション管理組合の業務は基本的に会社の経営と同じです。目的とする事業（区分所有者の共同の利益（所有の対象となる建物などの財産価値の毀損を防ぐ）のための活動・良好な住環境を保持するための日常清掃など）を行なうために、法務（管理規約に定められた事項の遂行、管理会社との契約など）、財務・会計（管理費、修繕積立金の管理）的な活動などを行なうことになります。これらは建物の区分所有等に関する法律、マンション管理組合同規約、総会議案書（決算報告）、理事会の議事録などを丹念に読むことである程度は理解できますが、予備知識がないと現実にはなかなか難しい面があります。

1年で役員が交代するコープ野村南流山貳番街管理組合の理事長を務め、このことを痛感し、「業務内容を引き継ぐための手引きを作成し、今後の理事会の活動に役立ててもらおう」と当時の理事会の同意もあって『役員会の手引き』を執筆しました。そしてコープ野村南流山貳番街向けに執筆したものをベースに「他のマンション管理組合の理事会の方々に参考になれば」と考えて抜粋してまとめたのが本『役員会の手引き』です。

マンション管理組合の理事会活動に携われる方の参考となれば幸いです。

平成 25 年 4 月

市川 誠

## 目 次

1. 管理組合の業務	2
(1) 管理組合とは	2
(2) 管理組合の業務	2
(3) 役員会	4
(4) 管理規約・使用規則	7
(5) 設備の保守点検	8
(6) 長期修繕計画	9
(7) 管理費・修繕積立金	10
(8) 損害保険	10
(9) 収支計算報告書	12
(10) 防火管理	12
(11) 自治会との協力	12
(12) 近隣マンション管理組合との連絡会	12
(13) 総会	12
(14) 年間スケジュール	15
3. 専門委員会など	15
4. 第3者への管理業務の委託	16
4.1 管理委託契約	16
4.2 設備保守管理委託契約	17
4.3 清掃業務委託契約	17
4.4 植栽管理業務	17
<b>【資料】</b>	
長期修繕計画について	18
区分所有法	20

## 1. 管理組合の業務

### (1) 管理組合とは

「建物の区分所有等に関する法律」により、マンションの専有部分は区分所有者が自己の責任と負担で管理することになりますが、共用部分や敷地は区分所有者全員の共有財産であり、区分所有者全員が一定のルールに従って協力して管理します。このマンションの維持管理をスムーズに行うために構成される団体が管理組合です。区分所有者となった人はその意思に関わらず管理組合の構成員となり、区分所有者である限り脱退することはできません。なお、売却等で区分所有者でなくなった人は自動的に組合員の資格を失います。

#### 建物の区分所有等に関する法律

「建物の区分所有等に関する法律」（以下、区分所有法）はマンションの憲法と呼ばれます。これは建物を区分して所有権の対象とする場合の、各部分ごとの所有関係を定めるとともに、そのような建物およびその敷地等の共同管理について定めた法律です。

分譲マンションの各住戸部分は各区分所有者が単独所有しますが、躯体部分や壁のように各区分所有者の単独所有ができない部分があり、また、区分所有者は一棟の建物を区分して所有する関係上、必然的に建物およびその敷地等を共同して管理する必要があります。そこでこれに伴う相互の権利関係を調整するためにこの法律が定められました。

### (2) 管理組合の業務

区分所有法に基づき、国土交通省によって「標準管理規約」が示され、その第1条の目的で「この規約は、〇〇マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。」と記されます。各マンションの管理規約も若干の文言は異なりますが、これに準じるものとなっています。

標準管理規約第32条で管理組合の業務として次のものが示され、これらの業務を行うために各マンション管理組合を運営するための「管理規約」の条文が定められ、管理業務を執行する理事会が組織されます。なお、これらの業務全てを管理組合自らが行なうことは困難なため、管理規約により業務の一部をマンション管理会社に委託されています。（標準管理規約は適宜変更されるため、標準管理規約と各マンションの管理規約の内容は対応がとれていない場合があります。）

- 1) 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（「組合管理部分」）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理 (a) (c)
- 2) 組合管理部分の修繕 (a)
- 3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務 (a)
- 4) 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務 (a)
- 5) 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 6) 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 7) 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務 (a)
- 8) 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる

管理行為 (a)

- 9) 敷地及び共用部分等の変更及び運営 (b)
- 10) 修繕積立金の運用 (a)
- 11) 官公署、町内会等との渉外業務 (c)
- 12) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務 (c)
- 13) 防災に関する業務 (a) (c)
- 14) 広報及び連絡業務 (a) (c)
- 15) 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成(c)
- 16) 管理組合の消滅時における残余財産の清算(b)
- 17) その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するため (a) (b) (c)  
に必要な業務

上記の(a),(b),(c)は次の3つに対応

- (a) 共用部分などの維持・保全などに関する業務
- (b) 共用部分などの変更・処分や運営に関する業務
- (c) 居住者の日常生活に関する業務

役員会の活動は、毎年の年間スケジュールに記載することができる定常的な活動と、それ以外のものがあります。前者には管理会社との「管理委託契約」、「保守点検請負契約」、「清掃業務請負契約」、「植栽年間管理請負契約」) によってなされる月次報告などへの対応、定期総会の議案書の作成、そして自治会の定例行事に対応するものなどがあります。後者には定期総会で決議された議案に対する対応、管理会社からの定例報告の中で指摘された不具合設備などに対する対応があります。

### (3) 役員会

管理組合の総会で決議された管理業務を執行するため、管理規約により「理事会」（○名）、管理組合業務を監査するための「監事」（○名）が総会で選出されます。管理規約で定められるように役員は理事と監事を含み、区分所有者から選任します。役員の役割（理事長、副理事長、会計理事）は理事の中から選任されます。

毎月、定例理事会を開催し、管理業務を委託している管理会社から月例の管理報告を受け、それに対する対応を図り、総会で可決された議案の執行、次年度の定期総会の議案書作成などを行なっていきます。

表1 理事・監事の役割（例）

職務		役割
理事 会 ○ 名	理事長	(1) 管理組合を代表し、理事会を代表します。そして区分所有法の「管理者」となります。 (2) 管理組合業務を統括します。 (3) 総会で決議されたことを実行し、管理規約で定められた行為を行う法律上の権限があり、義務を負います。 (4) 防火管理委員会の委員長となります。
	副理事長	(1) 理事長を補佐し、理事長がやむを得ない事情によりその役務を執行できない場合は、その職務を代行します。 (2) 防火管理委員会の副委員長となります。
	会計理事	管理委託契約により一般管理費・修繕積立金の会計業務は管理会社で行ないます。
	理事 (特記ない場合、 理事長・副理事長を 含む)	(1) 理事会の構成員となります。 (2) 理事会に出席し管理規約で定められた事項の審議に参加します。 (3) 理事会の定めにより、具体的業務を担当します。 (4) 規約より区分所有者から防火管理者（1人）を選出することになりますが、候補者がいない場合、理事が担当します。
監事（1名）		管理組合の会計と理事会の業務状況について監査する役割を担います。 ① 理事会に出席しての意見陳述（監事は理事会の構成員でないため、理事会に出席して意見を述べることはできませんが、決議に加わることはできません。） ② 管理組合の業務執行、財産状況の監査及び報告 ③ 監査の結果に不正があると認めたときは臨時総会を招集 ④ 総会提出の決算報告書を監査、結果を記入して押印

### 【理事長の業務】

理事長の業務には、法律上の責任者として名前を上げられ、実務は管理会社が実施するものを含めて次のものがあります。理事長はこれらの業務を行なうために、必要に応じて書類に記名・捺印を行ないます。(内容により、理事会の承認を受けた後に行なうものも含む)

理事長は総会で決議された事項を含めて、これらの執行のために定例理事会の議事次第を作成し、会のスムーズな進行を図ります。(後述の年間スケジュールを作成されていると運営がスムーズに行えます。)

### 【理事長の業務】

- 1) 敷地、共用部分等の管理
  - ① 管理組合の業務の統括
  - ② 損害保険契約に基づく保険金額の請求・受領
  - ③ 管理規約・使用規則・総会・理事会で決議された理事長の職務
- 2) 総会の運営
  - ① 総会の招集及び議長
  - ② 管理組合の業務報告
  - ③ 占有者の総会の意見陳述通知の受理
  - ④ 決議権行使者の届出の受理
  - ⑤ 代理権を証明する書面の受理
  - ⑥ 議事録・書面合意の保管、閲覧、保管場所の掲示
- 3) 理事会の運営
  - ① 理事会の招集及び議長
  - ② 理事会の議事録の保管・閲覧
  - ③ 専有部分の修繕等の理事会承認申請
- 4) 会計業務
  - ① 収支予算案の作成・変更の総合提出
  - ② 収支計算書の総合報告
  - ③ 合計帳簿・什器備品台帳・組合員名簿の作成、保管閲覧
  - (④ 保管口座名義変更 理事長交代時)
- 5) 義務違反者に対する措置
  - ① 区分所有者等の管理規約・使用細則等違反者に対する是正等の勧告・指示・警告
  - ② 区分所有者等の建物の保存に有害な行為、共同の利益に反する行為に対する訴訟の提起(訴訟追行権)
- 6) 規約原本  
管理規約の原本・閲覧、保管場所の掲示
- 7) 各種設備保守点検業務・法定点検業務・清掃業務・植栽管理 (設備は各マンションで異なる)
  - ① 簡易水道検査
  - ② 水質関係設備管理状況検査
  - ③ 昇降機保守点検
  - ④ 給水設備保守点検
  - ⑤ 貯水槽清掃
  - ⑥ 排水管清掃
  - ⑦ 電気工作物保守点検業務
  - ⑧ 消防設備点検
  - ⑨ 植栽年間管理
  - ⑩ 清掃業務

## ■ 定例理事会の議事次第（例）

1. 前回議事録の確認
2. 管理会社の管理報告
3. 委員会報告（委員会があれば）
4. 総会議決事項の執行、また、管理会社からあげられた検討事項への対応検討
5. その他（例：自治会に関連するもの 他）

議事次第の 1.では前回の理事会で管理会社の宿題になったことの進行状況の確認を含めて行ないます。2.では管理会社と契約の「管理委託契約」、「保守点検請負契約」、「清掃業務請負契約」、「植栽年間管理請負契約」に基づく設備管理・請求書などの報告を受けます。何か、そのマンション設備などで不具合があった場合、管理会社から報告があげられます。軽微な物品の破損などに対する対応は理事会でよいですが、建物や設備の保全に係ることは専門委員会などがあればその委員会に諮問したり、理事会で決定した修理の内容があれば専門委員会に伝えて情報の共有を図ることが保全に関するスムーズな運営を助けます。

### 【役員会における心構え】

役員会を運営するにあたって心に留めるべき事項を次に示します。

#### ① 管理組合の目的を常に念頭に置くこと

「区分所有者の共同の利益を維持し、良好な住環境保持増進する」という管理組合の目的を常に念頭に置いてください。（稀に「自治会」と混同してしまう方がいますが、目的を異とします。）

#### ② 管理会社と一定の距離を保つこと

マンションの管理は、管理組合と管理会社の共同作業で実現します。しかし、両者は「管理委託契約」上の相対する関係があります。組合員から役員会に疑義を持たれないよう行動します。

#### ③ 役員会は管理組合が主体となって運営すること

管理組合が主体者として、管理会社にマンションの管理を委託します。そして管理会社は「管理委託契約」、「保守点検請負契約」、「清掃業務請負契約」、「植栽年間管理請負契約」の契約内容に基づいて業務を行ないます。そのことを理解して役員会を運営してください。「わからないから」として管理会社に任せきりにしたり、「管理契約を出す立場だから」と虚勢を張って傲慢な態度で対応することは双方にとってプラスになりません。

#### ④ 守秘義務

役員会では例えば管理会社から管理費等の不払い者の氏名などを聞く場合があります。このような個人に係る情報は役員中は無論、役員退任後も一切口外してはなりません。

#### ⑤ リスク・マネジメント

管理組合の正常な運営を危うくするものとして、1) 管理費・修繕積立金の不払い者の増、2) 管理組合に対する訴訟があります。前者については、不適切な管理でマンションの魅力が失われて悪循環に陥ってスラム化しないように地道に管理することが重要です。後者では区分所有者、居住者、第三者（例えばマンション内の器具などを原因とするケガを負った人）が想定されます。訴訟で組合に対して高額な損害賠償がなされた場合、管理組合の正常な運営を困難とする原因ともなります。このため、第三者に障害を及ぼす不具合が発見されて即座の対応が困難な場合、改修のための計画を持ち（明文化すること）、不具合をその利用者などに情報開示して注意喚起する

ことが必要です。

#### ⑥ 安全、安心への対応

マンションは安全な場所であればなりません。例えば平成 18 年の港区のエレベータ異常動作による死亡事故が起きた際、エレベータに関する広報をコープ野村南流山弐番街管理組合で行ないましたが、このような広報活動も不可欠です。なお、費用面や大規模修繕工事との関係から即時に着手できない事項については、第三者に対して不具合を明示し、その改修計画を持つ対応が必要な場合もあります。安心、安全についてはマンション管理だけでは対応が難しい面もありますが、常に配慮が必要です。

#### ⑦ 長期の視点に立つこと

例えば、鉄柱の錆が進行しているのを発見したのに係らず「費用がかかるから」と塗装補修しないで先延ばしし、「いざ、補修をしよう」とした時には塗装補修では対応できないところまで錆が進行してしまう、ということもあります。長期修繕計画はこのようなことを未然に防ぐために策定されています。また、その計画は万全のものではなく、日常点検の中で不具合が進行していることが確認されていることもあり、その都度、対応を検討する必要があります。

「補修を先行して実施した方がよいか?」「先延ばしして大丈夫か?」など、常に長期的な視点に立って判断してください。(⑥も同様)

#### ⑧ 公明性を保つ

例えば組合役員の働く企業に利益誘導するような行為や、役員の飲食費を組合の費用から支出することはあってはなりません。

### (4) 管理規約・使用規則

表 2 管理組合の規約・規則・細則 (例)

名称	概要
管理規約	敷地、建物および付属施設の管理または使用に関する区分所有者および区分所有者相互の諸事項について定め、共同の利益を維持するためのもの。
使用規則	専有部分・共用部分（専用使用部分（専用庭、バルコニー、自動車駐車場、自転車・バイク置き場、倉庫）等の使用や生活上のルールに関する規則。訴訟などにおいて管理規約と同様に扱われる。
店舗使用規則	営業できる業務（風俗営業、遊技場、サラ金の禁止）、営業時間などの定めがある。
集会所使用細則	集会所の使用方法、使用料、手続きについて定める
弔慰金細則	組合員及び同居家族が死亡時の弔慰金を定める

マンション管理組合の運営に関する規約などとして表 2 のような様々なものがありますが、役員会で議論する場合、各マンションの規約、規則、細則などに関連する場合、その条文に記載された内容に照らし合わせて判断を行なっていきます。

マンションは立地や構造、規模などが様々で管理や使用方法も異なるため、区分所有法第 30 条に基づき、マンションの実状に応じて「管理規約」で共用部分の範囲、使用方法、理事会の権限や義務など管理組合運営に必要なことが定められています。管理規約は全ての区分所有者に効力が及び、相続や売買により新たに区分所有者になった人も効力の対象となります。また、賃借人についても区分所有法第 46 条により、建物等の使用について区分所有者と同じ義務を負います。



管理規約で定める管理の対象は、管理組合の目的が建物及びその敷地並びに附属施設となります。建物には共用部分とともに専有部分も含まれます。(管理規約の対象に専有部分が含まれることから、その管理・使用についても合理的な範囲で一定の制限をすることができます。)

管理規約で別段の定めができる事項、区分所有法以外の定めができない事項を表3に示します。

管理規約を新しく定めたり、変更する場合は、総会にて区分所有者及び議決権の四分の三以上の決議が必要となります。また、管理規約の制定、改廃が一部の区分所有者に特別の影響を与える場合は、その区分所有者の承諾が必要とされています。

表3 管理規約の制定、改廃に関する制限

分類	内容
管理規約で別段の定めができる事項	1) 費用の負担割合 2) 共用部分の割合 3) 議決権割合 4) 普通議決権要件等
区分所有法以外の定めができない事項	1) 管理規約の設定、変更、廃止の議会要件 2) 共用部分の変更の議会要件 3) 建て替え等
任意で定めることができる事項	1) 管理組合役員の人数や任期 2) 駐車場・集会室等の使用方法 等

#### (5) 設備の保守点検

当マンションの設備をトラブルなく使用するため、法定を含めて次の点検などを行いません。

(注：設備は各マンションで異なるため、下記の内容は適合しない場合もあります。)

##### 【貯水槽清掃】

水道法により年に1回の清掃を行います。この際、貯水槽内・外部の異常の有無、配管・各種弁の点検を行い、簡易な水質検査を行います。

##### 【給水ポンプ設備点検】

水道をライオン公園隣の受水槽に蓄えて給水ポンプを用いて最上階まで給水する方式の場合、給水ポンプ点検の法的規制はありませんが、私たちが日常生活を営むために常時、稼動する必要不可欠な設備であるため、不具合箇所の早期発見による適切な整備・部品交換、そして機器を長期に使えるようにするための定期的なオーバーホール（部品交換）が不可欠です。

##### 【消防設備点検】

消防法で年2回の点検と整備を含めた適正な維持管理を行うように義務づけられています。3年毎に所轄消防署へ点検結果を報告します。

##### 【雑排水管洗浄】

キッチン系統、洗面・浴室系統の雑排水管を高圧水で定期的に洗浄し、つまりを防止します。

##### 【エレベータ点検】

3ヶ月ごとの保守点検、建築基準法により定められた年に1回の法定点検を実施します。

##### 【電気設備年次点検】

電気幹線の絶縁などの点検を行いません。電力会社が電気室を管理する方式の場合、その管理・

点検は電力会社が行ないます。

#### 【簡易専用水道検査】

水道法で年 1 回の検査機関による水質検査が義務づけられていますが、安全のため、毎月実施しています。貯水槽施設等の管理状況や水質検査（臭気・味・色・濁り・残留塩素濃度など）を行います。

#### 【特殊建築物定期検査・建築設備定期検査】

2001 年、歌舞伎町のビル火災で多数の死者がでたことから「建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律」（平成 16 年）が公布され、建築物に係る報告・検査制度が強化されました。

建築基準法第 12 条に基づく特殊建築物定期調査（3 年に 1 回）、建築設備定期調査（毎年、非常照明設備など）の実施の対象の建物となる場合、この検査を受け、地方自治体に報告します。

#### 【ガス設備安全点検】

ガス事業法に基づいて 3 年に 1 度、ガス配管の漏えい検査、給排気設備（TES）などの調査を行うもので、室内に入っの点検と屋外の点検があります。

### (6) 長期修繕計画

外壁塗装は美観だけでなく、鉄筋コンクリートのコンクリート部分の中性化（排気ガスによってコンクリートのアルカリ度が低下し、鉄筋の防錆能力が低下）を防止する役割を持ちます。給排水配管の錆の発生や各所の鉄部の塗装劣化による発錆を防ぐため、計画的に修繕を行なっていく必要があります。これが長期修繕計画です。

長期修繕計画は過去の事例に基づく物理的耐用年数や美観保持等の観点から作成されています。マンションの立地条件、使用材質、日常の管理方法などで各マンションによってその内容に違いがでます。そこで各マンションの特性に合わせて長期修繕計画に策定する必要があります。主な項目として次のものがあります。

- |                  |               |
|------------------|---------------|
| 1) 建物、施設、設備の対象部位 | 4) 単位数        |
| 2) 工事の仕様         | 5) 工事推定単価     |
| 3) 修繕周期          | 6) 修繕実施予定年度 他 |

長期修繕計画の対象範囲は専有部分である住戸部分を除く共用部分とすることが一般的ですが、専有部分と共用部分を一体的にとらえて管理する必要性のある専用部分の給水管更生工事では、管理組合総会議案として承認を得た上、一体的に管理を行っているコープ野村南流山式番街のような事例もあります。

建物の施工、環境、使用状況等により修繕周期は変動し、実際の修繕実施時期の決定については、事前の調査・診断等による見極めが必要です。また、工事の実績や経年に伴い、長期修繕計画で設定した修繕項目に加えて新たに修繕項目が発生することや工事費に変動が生じることがあるため、必要に応じて修繕計画の見直しを行うことが必要です。

長期修繕計画に基づいて建物・設備を適正に維持管理していくためには修繕積立金の積み立てが必要で、長期修繕計画の策定と修繕積立金の額の設定は 1 : 1 の関係にあります。

### (7) 管理費・修繕積立金

管理組合が業務を行なうには管理費、修繕積立金が必要です。

管理費は清掃や各設備などの点検・運用、共用部の電気・水道などの使用料、保険、管理会社の委託費などとして支払われます。修繕積立金は長期修繕工事に基づく工事の実施とともに、経年により生じた不具合箇所、時代の変化による対応（防犯カメラ、インターネット対応など）の改修などに支出されます。

これらは管理組合の貴重な財産で保管と運用に関しては十分な配慮して行なう必要があります。そこで管理費（日常の維持管理に必要な費用）と修繕積立金は別の費口に区分して会計処理が行われるのが適切です。

### (8) 損害保険

マンションの住居で火災等の事故が発生した場合、その被害は住居（専有部分）のみならず、管理組合の財産である共用部分にも損害を与えます。そこでこれに対応するため、共用部分に関しては管理組合で一括して積立マンション総合保険に加入しています。保険が適用される主な具体例、免責事由を次に示します。

#### ● 適用となる例

- 1) 火災によって直接受けた損害
- 2) 消防隊の進入確保のために、共用扉を破壊した
- 3) 台風によって、高置水槽の蓋が飛んでしまった

#### ● 主な免責事由

- 1) 契約者の故意・重過失・法令違反が原因で生じた被害
- 2) 地震・噴火・津波による火災および倒壊等の損害など

表 4 損害保険の概要（例）

	保険内容	事故例
主契約・火災保険	火災	火災による損害
	落雷	落雷により共用部分の設備が壊れた等
	破裂・爆発	ガス爆発等による損害
	風災・雪災・ひょう災	風、雷、ひょうによる損壊。強風で隔壁板が損傷した等。（免責金額〇〇〇円）
	騒じょう	労働争議等の集団から受けた破壊行為等の損害
	外部からの物体の落下・飛来・衝突等	何者かの車両の衝突により、マンション外壁が損壊した。（当て逃げ）
	盗難	盗難に入られた際、マンション共用部分の窓を壊された
	ガラス	共用部分のガラス破損
	水濡れ原因調査費用	配管からの漏水事故が発生し、漏水原因を調査するために床や壁の取り壊しを行った際の調査費用。（1 事故・1 年間/100 万円限度。賠償に含まれる）
特約賠償部分	施設賠償責任保険	<p>マンションの共用部分・共用設備の欠陥や不備またはマンション管理者の管理上の不注意が原因となって、居住者や第三者に被害を与えた場合、その損害について法律上の損害賠償責任を負った場合、それを補償するもの。保険適用の主な具体例と免責事由を次に示します。</p> <p>●適用となる例</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) マンションの外壁タイルがはがれ落ち、通行人がケガをした。</li> <li>2) 共用部分の排水管から水漏れが発生し、階下の住戸の家具・衣類を汚した。</li> </ol> <p>●主な免責事由</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 工事に起因する事故</li> <li>2) 自動車の所有、使用、管理による事故</li> <li>3) 管理組合が所有、使用、管理する財物に対する事故など</li> </ol>
	個人賠償責任保険	<p>「専有部分の欠陥や管理の不備によって生じた事故」や「居住者が日常生活上の事故」によって、他の居住者などの他人にケガをさせたり、他人のものを壊したりして、区分所有者又は居住者が法律上の損害賠償責任を負った場合に、その損害を補償するもの。この保険が適用される主な具体例と免責事由を次に示します。</p> <p>●適用となる例</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 全自動洗濯機の使用中に誤って排水ホースがはずれ下階へ漏水。下階住戸のクロスや家具、衣類などを汚した。</li> <li>2) 居住者の子供がボール投げをしていて、エントランスのガラスを割ってしまった。</li> </ol> <p>●主な免責事由</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 他人から借りたり預かったりしているものに対する事故</li> <li>2) 自分の家族に対する事故</li> <li>3) 被保険者の心身喪失に起因する事故など</li> </ol>
地震保険		地震、噴火、津波を原因とする火災・損壊・埋没・流失による損害

## (9) 収支計算報告書

収支計算報告書の「管理費」の収入の部、支出の部、「修繕積立金」の収入の部、支出の部を読むことで組合の業務の概要を把握できます。本冊子では詳細の解説は省略します。

## (10) 防火管理（防火管理者）

消防法により、例えば「特定の人が入り出る建物で、収容人員が50人以上、かつ延べ床面積が500平方メートル以上」に該当する場合、消防法第8条に該当する建物として防火管理者（甲種）の選任が義務付けられます（例えばコープ野村南流山式番街はこれに該当）。防火管理者は下記の第8条に定められているように火災の発生を未然に防止し、万一火災が発生した場合には、その被害を最小限にとどめるよう、最善の対策を日頃から講ずる役割を担います。（具体的な活動は管理会社の協力を得て実施）

防火管理者は法定の消火設備の点検のほか、そのマンションの消防計画に定められた事項を行いません。同計画の中で居住者の遵守事項が記載されていますが、防火管理者は日常活動として表5の事項が遵守されているか確認し、居住者に改善を申し入れたりします。

### 消防法第8条

（前略）政令で定める資格を有する者のうちから防火管理者を定め、当該防火対象物について消防計画の作成、当該消防計画に基づく消火、通報及び避難の訓練の実施、消防の用に供する設備、消防用水又は消火活動上必要な施設の点検及び整備、火気の使用又は取扱いに関する監督、避難又は防火上必要な構造及び設備の維持管理並びに収容人員の管理その他防火管理上必要な業務を行なわせなければならない。（後略）

注：「収容人員の管理」は劇場などに対応するもの

表5 防火管理の日常点検事項（例）

項目	内容
1. 避難経路の確保	バルコニーは火災時、隣家間との隔壁板を壊して避難経路として使用されます。そこで避難の妨げとなることを防ぐため、バルコニー内に物品を置かないことを居住者に周知します。
2. 初期消火を心がける	消火器などの使用方法や設置場所を日頃から確認しておき、初期消火により被害を最小限にとどめることができるようにします。（防災訓練での消火訓練）。
3. 外部にゴミを放置しない	火災の原因として放火が高い割合を占めることから、バルコニーや各所に紙類が放置されていないようにします。

### 【防火管理者になるには】

防火管理者には、防火管理者資格講習（防火管理上で必要な知識・技術を学ぶ）の課程を修了するなどした一定の資格を有し、防火対象物において防火管理上必要な業務を適切に遂行することができる「管理的又は監督的地位」にある者で、管理権限者（管理組合の理事長）から選任されることで就任します。そのマンションのある地方自治体の消防本部で防火管理者資格講習が開催されているため、これを受講します。

消防法第8条に該当するマンションは、消防訓練を実施が義務付けられます。この消防訓練はそのマンションの消防計画により実施します。

### (11) 自治会との協力

大規模マンションではそのマンションだけで単独の自治会を組織している場合があります。

管理組合は区分所有者によって構成され、財産の保全・管理に関する業務を行なうのに対して、自治会の会員は居住者となり、自治会役員会は行政との連絡や居住者の親睦や生活環境に関する活動を行ないます。「区分所有者＝居住者」という割合が高い場合、目立ちませんが、本来、異なった背景で生まれた組織であり、その組織目標から必ずしも利害関係は一致しません。

このことを留意して、管理組合役員は自治会の開催する行事に積極的に参加し、必要に応じて意見交換会を開催し、情報交換を行い、信頼関係を構築して活動の必要があります。

### (12) 近隣マンション管理組合との連絡会

近隣のマンション管理組合とは共通の課題を持っている場合もあります。行政への要望など、大きな協力して活動することが大きな力となる場合もあります。このような観点から近隣マンション管理組合との連絡会をもって活動することも有意義です。

### (13) 総会

総会には「通常総会」（毎年 1 回定期的に開催。「定期総会」と「臨時総会」（文字どおり臨時に開催））があります。区分所有法第 35 条により、総会の招集は総会の開催日から少なくとも 1 週間前に、会議の目的となる事項を示して各区分所有者に通知することが必要となります。

区分所有法第 34 条により、理事長（管理者）は少なくとも毎年 1 回通常総会を招集しなければなりません。そして管理組合の決算・活動の報告、予算の審議、役員を選任などの重要な案件について総会で決定します。（区分所有法では「集会」、標準管理規約では「総会」と称します）

原則として、総会での議事は区分所有者および議決権の過半数で決議されますが、区分所有法で別段の定めのある場合もあります。組合員は書面または代理人（委任状）によって議決権を行使することができます。

#### ■ 区分所有者および議決権の 4 分の 3 以上で決議されるもの

- ① 共用部分の変更（改良を目的とし、かつ著しく多額の費用を要しないものを除く）
- ② 規約の設定、変更および廃止
- ③ 管理組合法人の設立
- ④ 義務違反区分所有者に対する専有部分使用禁止の請求（※）
- ⑤ 義務違反区分所有者に対する区分所有権競売の請求（※）
- ⑥ 義務違反占有者に対する専有部分引渡しの請求（※）
- ⑦ 建物の一部が滅失した場合の共用部分の復旧

（※）に関しては、義務違反とされた当事者に弁明の機会を与えなければなりません。

#### ■ 区分所有者および議決権の 5 分の 4 以上で決議されるもの

- ① 建替の決議

注：建替規定に関しては、経年劣化等によりマンションの維持・回復費用が過分に至った場合に適用されます。単なる建替えの場合は、区分所有者全員の承認が必要となります。

例えばコープ野村南流山式番街管理組合では管理規約第 72 条で「本規約で別に定めるもののほか、次に掲げる事項は理事会の業務とする」として次の事項が記載されています。このうち、6)、

7)、8)以外は総会の決議事項となります。そこで理事会は総会に諮る議案を審議し、総会へ議案として提出します。総会議案については必ず、理事会での決議をとり、議案化します。議案書の構成例を表8に示します。

1)	収支予算案、収支決算案、事業計画案および活動方針案の作成
2)	規約改正案の作成および諸規則の設定案、改正案の作成
3)	総会に提出する議案の作成
4)	総会の運営
5)	差止め請求および勧告
6)	第40条に基づく敷地および共用部分等に対する火災保険およびその他の損害保険の付保ならびにその証券の保管
7)	会計帳簿、組合員名簿等帳票類の作成、保管
8)	総会から付託された事項の審議、決定
9)	規約・細則の設定および改廃
10)	その他、理事会が必要と認めた事項の処理

表8 定期総会の議案書の構成(例)

No.	項目	備考
1	事業報告	<ul style="list-style-type: none"> <li>・理事会で作成(下記に報告項目を示す)</li> <li>① 一般管理・定期保守・環境に関わるもの</li> <li>② 定期総会で可決された議案への対応に係るもの</li> <li>③ 保全に関する事項</li> <li>④ ①～③以外でその年度で個別に対応したもの</li> <li>⑤ 自治会関連</li> <li>⑥ 広報活動</li> </ul>
2	収支決算報告 1. 管理費 2. 修繕積立金 3. 貸借対照表	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理会社で作成したものを理事会で点検・確認する。</li> <li>・監事の監査を受ける。</li> </ul>
3	監査報告	<ul style="list-style-type: none"> <li>・書面は管理会社で作成。監事が正しく会計処理されていることを監査後、記名・捺印する。</li> </ul>
4	議案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・理事会で作成</li> <li>・下記に該当するものを個別議案とする。</li> <li>① 規約・細則の設定および改廃に係るもの</li> <li>② 共用部の使用目的の変更に係るもの</li> <li>③ 修繕積立金の支出に係るもの(小額で保全のために緊急に対処の必要なものは理事会内の決定で対処可能)</li> <li>④ 管理費の支出でそれまでの取り扱いから変更されるもの 他</li> </ul>
5	収支予算案 1. 管理費 2. 修繕積立金 3. 貸借対照表	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理会社で作成したものを、4.の議案に対する内容を含めて理事会で検討しまとめる。</li> </ul>
6	管理組合役員選出	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該年度の新役員案を提案</li> </ul>
7	今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後、管理組合として取り組むべき事項を示す。管理組合が作成する。</li> </ul>
	長期修繕計画表	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画表を参考として添付する</li> </ul>

#### (14) 年間スケジュール

第3者へ委託する管理業務（各種設備の点検など）にもとづく業務報告、管理組合の年間スケジュールによって行われる業務などがあります。そこでそのマンション管理組合の過去の議事録を調べてそれに基づいて下記のような表に年間スケジュールを作成すると「いつまでに何を準備しなければならないか」がわかり、管理組合役員会の運営をスムーズにできます。

#### 【例】

月	項目
4月	
5月	

### 3. 専門委員会など

専門的な知識、あるいは長期的な取り組みが必要な場合、専門委員会を設けて対応することも有効です。なお、委員の選任は利益誘導の行為が行われないように注意する必要があります。



#### 4. 第3者への管理業務の委託

管理規約によりマンション管理会社と「管理委託契約」「保守点検請負契約」「清掃業務請負契約」「植栽年間管理請負契約」などを締結し、それに基づく報告を理事会で受けることとなります。

管理委託契約書で解約の申し入れの時期、方法が記載されています。アクションがとられない場合、自動的に継続となります。

##### 4.1 管理委託契約

###### (1) 管理事務の内容及び実施方法

###### ■ 基幹業務

###### ① 会計の収入及び支出の調定

1. 収支予算案の素案の作成
2. 収支決算案の素案の作成
3. 収支状況の報告

###### ② 出納

1. 管理組合の組合員が管理組合に納入する管理費等の収納
2. 管理費等滞納者に対する督促
3. 通帳等の保管
4. 管理組合の経費の支払い
5. 管理組合の会計に係わる帳簿等の管理

###### ③ マンション（専有部分を除く）の維持または修繕に関する企画または実施の調整

1. マンションの長期修繕計画（大規模修繕の修繕周期、実施予定時期、工事概算費用収支予想等を記載したもの）を別途費用にて作成し、提出すること。
2. 管理組合がマンションの維持または修繕（大規模修繕を除く修繕または保守点検等）を外注により第3者の業者に行なわせる場合の企画または実施の調整を別途費用にて行う。

###### ■ 基幹事務以外の管理業務

###### ① 基幹事務以外の事務管理業務

1. 理事会支援業務
2. 総会支援業務
3. その他（各種検査の助言、報告、届出等）

###### ② 管理員の業務

1. 業務実施日
2. 業務実施時間
3. 業務内容

###### ③ 緊急受付・監視業務

1. 緊急受付業務 野村住まいるセンターにて 365 日、24 時間受付

###### (2) 法第76条の規定により管理する財産の管理の方法

1. 財産の管理方法（詳細は省略）

#### 4.2 設備保守管理委託契約

各設備等の安全・衛生的で効率的な運用に資するため、下記、設備に係わる保守点検業務をマンション管理会社と委託契約を締結します。

【設備保守管理内訳】(参考)

業務区分		年/回数	実施予定日			
(1) 貯水槽清掃業務	法定	1				
(2) 給水ポンプ設備点検		3				
(3) 消防設備点検業務	法定	2				
(4) 雑排水管洗浄業務		1				
(5) エレベーター保守点検	現地 遠隔監視	4 常時				
(6) 電気設備保守点検		4				
(7) 電気設備年次点検		1				
(8) 水質検査業務		12				

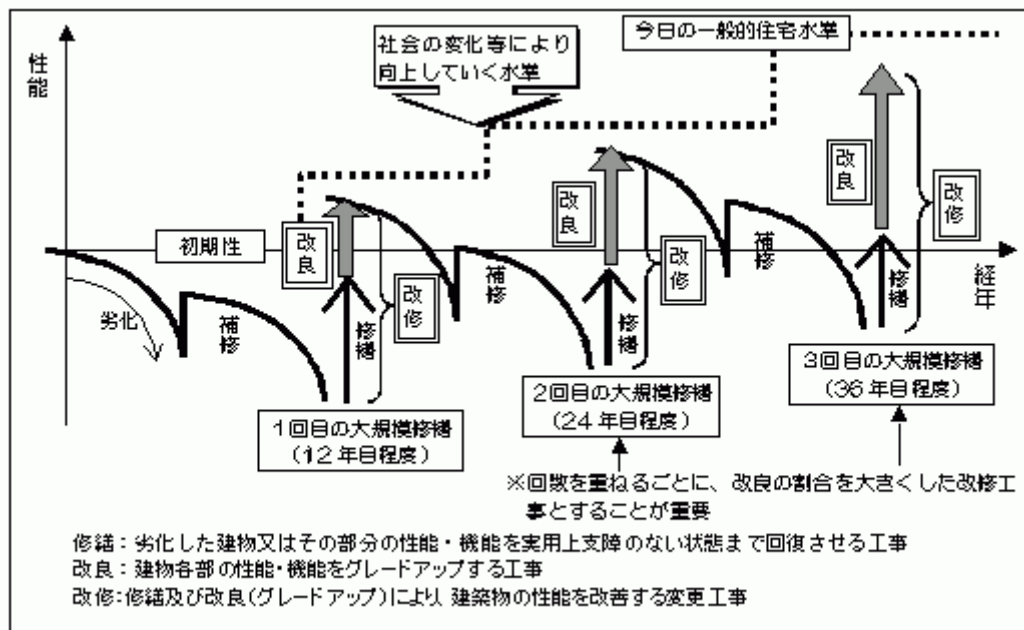
#### 4.3 清掃業務委託契約

建物の保全及び且つ衛生的で快適な環境を資する清掃の業務をマンション管理会社に委託します。(清掃業務内容として、清掃場所と日程、およその人工が示されます。詳細は本書では省略)

#### 4.4 植栽管理業務

緑地帯があるマンションにおいては植栽管理業務をマンション管理会社に委託します。委託内容は「植物管理工事標準仕様書」「日本住宅公団工事共通仕様書」に記された当該作業項目の仕様を参考にし、業務場所の現状などを把握して、植栽年間管理表として種別(高木・中木・低木・生垣、落葉樹、常緑樹、除草、芝刈り、施肥、消毒など)と作業回数、作業時期を定めます。なお、相手が植物であることからその年の天候等にあわせて、実際の実施内容は柔軟性をもって対応する必要があります。

## マンションの寿命と長期修繕計画について



[http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha04/07/070603\\_.html](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha04/07/070603_.html)

図1 「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」の作成 (国土交通省)での例

### 「建物の寿命」とはなんですか？

これには3つの要因があげられると考えられます。ひとつは物としての寿命、ひとつは時代の移り変わりに伴う住い方の価値観の変化に対する寿命、そして財産としての寿命です。

#### ● 物としての寿命

マンションの「物としての寿命」はまず、コンクリート構造物について考える必要があります。コンクリート構造物の寿命は「よい材料・施工」で大震災に遭遇しなければ、上記の本に記載のように「メンテナンスを正しく行っていけば100年でももつ」と考えられます。60年という数字がよく聞かれますが、「減価償却のための法定耐用年数という所得税法上の考え方」で、建物の物理的耐用年数とは関係ありません。

材料・施工の問題は竣工後、早ければ数年のうちに外壁などの異常なひびわれとして現れます。また、阪神淡路大震災の建物の被災状況調査で、建築基準法施行令の新耐震設計法(1981年改正)で耐震基準強化前の建物で大きな被害がでているように、建てられた時代の建築基準とも関係します。

窓や手摺りなどのコンクリート構造物に付属するものは建物の周囲環境に影響されます。海岸に近い場所では塩害、幹線道路近くでは排気ガスによって腐食進行の早いことが知られています。

また、物としての寿命を考えなければならないものに、電気設備(照明・コンセントなど、電話設備、エレベータ設備、TV 共聴設備、自火報設備など)と衛生空調設備(給排水設備、ガス設備、換気扇)に大別される建築設備があります。電気設備ではポンプやエレベータのモータなどが軸受けの設計耐用年数で寿命があります。また、電球・蛍光灯も寿命があります。なお、配線などの物理的変化は近年の建物では微小といえます。一方、給排水設備は常に水や様々な汚水などが流れることから配管の腐食が寿命に影響

響します。腐食の進行状況は用いられている管材料とともに、水道水に注入された塩素の残存量とも深く関係します。そしてこれらの配管設備の更新が難しく費用が多大にかかるような設計の建物は物としての寿命に影響を与えます。

### ● 時代の移り変わりに伴う住い方の価値観の変化に対する寿命

日本経済の発展とともに家財道具が多くなり、それに伴ってひとつの世帯で必要とされる居住面積が増えてきました。昭和 30 年代に建設された狭い公団住宅が建て替えられるようになったのも、「住む場所があればよい」といった時代から、現在の社会的ニーズに合致しなくなったことがあげられます。

### ● 財産としての寿命

商業ビルはそれによって生み出される利益がその建物の経済価値となります。そしてその土地を使った、より高い経済価値を生み出す使い方があれば容赦なく取り壊されます。一方、マンションの財産としての価値はその流通価格、そして賃貸としている場合は借り手が見つかるか否かにより評価されます。空き室がほとんどない状態であれば対外的に価値が認められている証であり、管理費、修繕積立金の滞納に対するリスクが低いマンションといえます。

新築マンションは「新しくきれいに見える」という点もありますが、住宅取得に対する融資条件がよいことを忘れてはなりません。当マンションの流通価格、立地条件や広さなどから購入候補として見学に来た人に「築 20 年以上経っているけれどよくメンテナンスされ、きれいなマンション」と印象を与えることも重要です。評価が高まれば流通価格に反映され、財産としての価値の維持に結びつきます。また、既に融資条件などに反映されてきましたが、「マンションの長期修繕計画の整備状況、それに対する組織の整備状況」が財産としての価値を左右するようになっていきます。

管理組合の役割に財産としての価値の維持がありますが、管理会社に任せきりとしてトラブルにみまわられているマンションもある中、計画があればよいというのではなく、そのマンションの使用状況を把握して計画に反映させることのできるマンション管理組合の体制が必要です。

国土交通省の Web サイトの『マンション管理について』で「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント(全文)」が提供されています。長期修繕計画を理解する上で参考となります。

『マンション管理について』(国土交通省)

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/manseikanri.htm>

### 【参考】

マンションの保全全般については小林一輔・藤木良明による『マンション - 安全と保全のために -』(岩波新書、2000 年 2 月)がわかりやすくまとめられていますが、この本は現在、絶版のため、古書などでも入手できない場合、日本建築家協会編『新・マンション百科 - 建築家によるトータルメンテナンス』(鹿島出版会、1999 年)も参考となります。

建物の区分所有等に関する法律  
(昭和三十七年四月四日法律第六十九号)  
最終改正:平成二三年六月二四日法律第七四号

## 第一章 建物の区分所有

### 第一節 総則

(建物の区分所有)

第一条 一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)

第二条 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(第四条第二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四条第二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五条第一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)

第三条 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)

第四条 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 第一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、これをもっ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)

第五条 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)

第六条 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 第一項の規定は、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)

第七条 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(明治二十九年法律第八十九号)第三百十九条の規定は、第一項の先取特権に準用する。

(特定承継人の責任)

第八条 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)

第九条 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)

第十条 敷地利用権を有しない区分所有者がある

ときは、その専有部分の取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。

## 第二節 共用部分等

(共用部分の共有関係)

第十一条 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、第二十七条第一項の場合を除いて、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 民法第百七十七条の規定は、共用部分には適用しない。

第十二条 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、次条から第十九条までに定めるところによる。

(共用部分の使用)

第十三条 各共有者は、共用部分をその用方に従って使用することができる。

(共用部分の持分の割合)

第十四条 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 前二項の床面積は、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 前三項の規定は、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)

第十五条 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)

第十六条 一部共用部分の管理のうち、区分所有者全員の利害に係るもの又は第三十一条第二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)

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

2 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)

第十八条 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 前条第二項の規定は、第一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)

第十九条 各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、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)

第二十条 第十一条第二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、第十七条第一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)

第二十一条 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、第十七条から第十九条までの規定は、その敷地又は附属施設に準用する。

## 第三節 敷地利用権

(分離処分の禁止)

第二十二条 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、第十四条第一項から第三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 前二項の規定は、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。

(分離処分は無効の主張の制限)

第二十三条 前条第一項本文(同条第三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(平成十六年法律第百二十三号)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。

(民法第二百五十五条の適用除外)

第二十四条 第二十二条第一項本文の場合には、民法第二百五十五条(同法第二百六十四条において準用する場合を含む。)の規定は、敷地利用権には適用しない。

#### 第四節 管理者

(選任及び解任)

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。

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。

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

3 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。

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ない。

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

(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條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 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 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發した後遅滞なく、集会の日時、場所及び会議の目的たる事項を建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

(書面又は電磁的方法による決議)

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

2 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。

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)

第四十六条 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。

## 第六節 管理組合法人

(成立等)

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

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。第十八条第四項(第二十一条において準用する場合を含む。)の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請

求及び受領についても、同様とする。

7 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(第六項後段に規定する事項を含む。)に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。

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

10 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律(平成十八年法律第四十八号)第四条及び第七十八条の規定は管理組合法人に、破産法(平成十六年法律第七十五号)第十六条第二項の規定は存立中の管理組合法人に準用する。

11 第四節及び第三十三条第一項ただし書(第四十二条第五項及び第四十五条第四項において準用する場合を含む。)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、第三十三条第一項本文(第四十二条第五項及び第四十五条第四項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。)の規定を適用する場合には第三十三条第一項本文中「管理者が」とあるのは「理事が管理組合法人の事務所において」と、第三十四条第一項から第三項まで及び第五項、第三十五条第三項、第四十一条並びに第四十三条の規定を適用する場合にはこれらの規定中「管理者」とあるのは「理事」とする。

13 管理組合法人は、法人税法(昭和四十年法律第三十四号)その他法人税に関する法令の規定の適用については、同法第二条第六号に規定する公益法人等とみなす。この場合において、同法第三十七条の規定を適用する場合には同条第四項中「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、同法第六十六条の規定を適用する場合には同条第一項及び第二項中「普通法人」とあるのは「普通法人(管理組合法人を含む。)」と、同条第三項中「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(昭和六十三年法律第八号)その他消費税に関する法令の規定の適用については、同法別表第三に掲げる法人とみなす。

(名称)

第四十八条 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)

第四十八条の二 管理組合法人は、設立の時及び毎年一月から三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ごとに必要な変更を加えなければならない。

(理事)

第四十九条 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、二年とする。ただし、規約で三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(第四十九条の四第一項の仮理事を含む。)が就任するまで、なおその職務を行う。

8 第二十五条の規定は、理事に準用する。

(理事の代理権)

第四十九条の二 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)

第四十九条の三 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)

第四十九条の四 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)

第五十条 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、集會に報告をすること。

四 前号の報告をするため必要があるときは、集會を招集すること。

4 第二十五条、第四十九条第六項及び第七項並びに前条の規定は、監事に準用する。

(監事の代表権)

第五十一条 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)

第五十二条 管理組合法人の事務は、この法律に定めるもののほか、すべて集會の決議によつて行ふ。ただし、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及び第五十七条第二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ことができる。

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)

第五十三条 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、第十四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、第二十九条第一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)

第五十四条 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)

第五十五条 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 集會の決議

2 前項第三号の決議は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数とする。

(清算中の管理組合法人の能力)

第五十五条の二 解散した管理組合法人は、清算の目的の範囲内において、その清算の終了に至るまではなお存続するものとみなす。

(清算人)

第五十五条の三 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、又は集會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)

第五十五条の四 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)

第五十五条の五 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)

第五十五条の六 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)

第五十五条の七 清算人は、その就職の日から二月以内に、少なくとも三回の公告をもつて、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、二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 第一項の公告は、官報に掲載してする。

(期間経過後の債権の申出)

第五十五条の八 前条第一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)

第五十五条の九 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。

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 第一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)

第五十六条 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、第十四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)

第五十六条の二 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)

第五十六条の三 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)

第五十六条の四 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)

第五十六条の五 裁判所は、第五十五条の四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。

第五十六条の六 削除

(検査役の選任)

第五十六条の七 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 第五十六条の四及び第五十六条の五の規定は、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、同条中「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。

#### 第七節 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)

第五十七条 区分所有者が第六条第一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、第一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 前三項の規定は、占有者が第六条第三項において準用する同条第一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)

第五十八条 前条第一項に規定する場合において、第六条第一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、前条第一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四分の三以上の多数です。

3 第一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 前条第三項の規定は、第一項の訴えの提起に準用する。

(区分所有権の競売の請求)

第五十九条 第五十七条第一項に規定する場合において、第六条第一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 第五十七条第三項の規定は前項の訴えの提起に、前条第二項及び第三項の規定は前項の決議に準用する。

3 第一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六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)

第六十条 第五十七条第四項に規定する場合において、第六条第三項において準用する同条第一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 第五十七条第三項の規定は前項の訴えの提起に、第五十八条第二項及び第三項の規定は前項の決議に準用する。

3 第一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。

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十四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 第一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 前三項の規定は、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、区分所有者及び決議権の各四分の三以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。

6 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 第五項の決議があつた場合において、その決議の日から二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、その請求の日から二月以内に、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十四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 第五項の決議の日から二週間以内に、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 買取指定者が第七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。以下この項及び第十三項において同じ。)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 第五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、四月以上の期間を定めて、第七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、第七項前段に規定する請求をすることができない。

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。

13 第二項、第七項、第八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)

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

2 建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。

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

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

一 建替えを必要とする理由

二 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。

## 第二章 団地

(団地建物所有者の団体)

第六十五条 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。)がそ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、それらの所有者(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)

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

るのは「建物又は専有部分」と、第二十九条第一項、第三十八条、第五十三条第一項及び第五十六条中「第十四条に定める」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、第三十条第一項及び第四十六条第二項中「建物又はその敷地若しくは附属施設」とあるのは「土地等又は第六十八条第一項各号に掲げる物」と、第三十条第三項中「専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設(建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む。)」とあるのは「建物若しくは専有部分若しくは土地等(土地等に関する権利を含む。)」又は第六十八条の規定による規約により管理すべきものと定められた同条第一項第一号に掲げる土地若しくは附属施設(これらに関する権利を含む。))若しくは同項第二号に掲げる建物の共用部分」と、第三十三条第三項、第三十五条第四項及び第四十四条第二項中「建物内」とあるのは「団地内」と、第三十五条第五項中「第六十一条第五項、第六十二条第一項、第六十八条第一項又は第六十九条第七項」とあるのは「第六十九条第一項又は第七十条第一項」と、第四十六条第二項中「占有者」とあるのは「建物又は専有部分を占有する者で第六十五条に規定する団地建物所有者でないもの」と、第四十七条第一項中「第三条」とあるのは「第六十五条」と、第五十五条第一項第一号中「建物(一部共用部分を共用すべき区分所有者で構成する管理組合法人にあつては、その共用部分)」とあるのは「土地等(これらに関する権利を含む。)」と、同項第二号中「建物に専有部分が」とあるのは「土地等(これらに関する権利を含む。)」が第六十五条に規定する団地建物所有者の共有で」と読み替えるものとする。

(団地共用部分)

第六十七条 一団地内の附属施設たる建物(第一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三十条第一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 第十一条第一項本文及び第三項並びに第十三条から第十五条までの規定は、団地共用部分に準用する。この場合において、第十一条第一項本文中「区分所有者」とあるのは「第六十五条に規定する団地建物所有者」と、第十四条第一項及び第十五条中「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)

第六十八条 次の物につき第六十六条において準用する第三十条第一項の規約を定めるには、第

一号に掲げる土地又は附属施設にあつては当該土地の全部又は附属施設の全部につきそれぞれ共有者の四分の三以上でその持分の四分の三以上を有するものの同意、第二号に掲げる建物にあつてはその全部につきそれぞれ第三十四条の規定による集会における区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による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 第三十一条第二項の規定は、前項第二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)

第六十九条 一団地内にある数棟の建物(以下この条及び次条において「団地内建物」という。)の全部又は一部が専有部分のある建物であり、かつ、その団地内の特定の建物(以下この条において「特定建物」という。)の所在する土地(これに関する権利を含む。)が当該団地内建物の第六十五条に規定する団地建物所有者(以下この条において単に「団地建物所有者」という。)の共有に属する場合においては、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合であつて当該土地(これに関する権利を含む。)の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者で構成される同条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において議決権の四分の三以上の多数による承認の決議(以下「建替え承認決議」という。)を得たときは、当該特定建物の団地建物所有者は、当該特定建物を取り壊し、かつ、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用する団地内の土地(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、第六十六条において準用する第三十八条の規定にかかわらず、第六十六条において準用する第三十条第一項の規約に別段の定めがある場合であつても、当該特定建物の所在する土地(これに関する権利を含む。)の持分の割合によるものとする。

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

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

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

第七十条 団地内建物の全部が専有部分のある建物であり、かつ、当該団地内建物の敷地(団地内建物が所在する土地及び第五条第一項の規定により団地内建物の敷地とされた土地をいい、これに関する権利を含む。以下この項及び次項において同じ。)が当該団地内建物の区分所有者の共有に属する場合において、当該団地内建物について第六十八条第一項(第一号を除く。)の規定により第六十六条において準用する第三十条第一項の規約が定



められているときは、第六十二条第一項の規定にかかわらず、当該団地内建物の敷地の共有者である当該団地内建物の区分所有者で構成される第六十五条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において、当該団地内建物の区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該団地内建物につき一括して、その全部を取り壊し、かつ、当該団地内建物の敷地(これに関する権利を除く。以下この項において同じ。)若しくはその一部の土地又は当該団地内建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地(第三項第一号においてこれらの土地を「再建団地内敷地」という。)に新たに建物を建築する旨の決議(以下この条において「一括建替え決議」という。)をすることができる。ただし、当該集会において、当該各団地内建物ごとに、それぞれその区分所有者の三分の二以上の者であつて第三十八条に規定する議決権の合計の三分の二以上の議決権を有するものがその一括建替え決議に賛成した場合でなければならない。

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

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

条第六項」と読み替えるものとする。

### 第三章 罰則

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

一 第三十三条第一項本文(第四十二条第五項及び第四十五条第四項(これらの規定を第六十六条において準用する場合を含む。))並びに第六十六条において準用する場合を含む。以下この号において同じ。)又は第四十七条第十二項(第六十六条において準用する場合を含む。))において読み替えて適用される第三十三条第一項本文の規定に違反して、規約、議事録又は第四十五条第四項(第六十六条において準用する場合を含む。))の書面若しくは電磁的記録の保管をしなかつたとき。

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

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

四 第四十三条(第四十七条第十二項(第六十六条において準用する場合を含む。))において読み替えて適用される場合及び第六十六条において準用する場合を含む。)の規定に違反して、報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。

五 第四十七条第三項(第六十六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 第四十八条の二第一項(第六十六条において準用する場合を含む。))の規定に違反して、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 第五十五条の七第一項又は第五十五条の九第一項(これらの規定を第六十六条において準用する場合を含む。))の規定による公告を怠り、又は不正の公告をしたとき。

九 第五十五条の九第一項(第六十六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 第五十六条の二第二項(第六十六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。

第七十二条 第四十八条第二項(第六十六条において準用する場合を含む。)の規定に違反した者は、十万円以下の過料に処する。

## 附 則 抄

### (施行期日)

第一条 この法律は、昭和三十八年四月一日から施行する。

2 第十七条及び第二十四条から第三十四条まで(第三十六条においてこれらの規定を準用する場合を含む。)の規定は、前項の規定にかかわらず、公布の日から施行する。ただし、昭和三十八年四月一日前においては、この法律中その他の規定の施行に伴う準備のため必要な範囲内においてのみ、適用があるものとする。

### (経過措置)

第二条 この法律の施行の際現に存する共用部分が区分所有者のみの所有に属する場合において、第四条第一項の規定に適合しないときは、その共用部分の所有者は、同条第二項の規定により規約でその共用部分の所有者と定められたものとみなす。

2 この法律の施行の際現に存する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おいて、各共有者の持分が第十条の規定に適合しないときは、その持分は、第八条ただし書の規定により規約で定められたものとみなす。

3 この法律の施行の際現に存する共用部分の所有者が第四条第一項の規定の適用により損失を受けたときは、その者は、民法第七百三条の規定に従い、償金を請求することができる。

附則 (昭和三十八年五月二日法律第五一号)抄

### (施行期日)

第一条 この法律は、昭和三十九年一月一日から施行する。

(建物の区分所有等に関する法律の一部改正に伴う経過措置の原則)

第二条 第一条の規定による改正後の建物の区分所有等に関する法律(以下「新法」という。)の規定は、特別の定めがある場合を除いて、この法律の施行前に生じた事項にも適用する。ただし、同条の規定による改正前の建物の区分所有等に関する法律(以下「旧法」という。)の規定により生じた効力を妨げない。

(建物の設置又は保存の瑕疵に関する推定に関する経過措置)

第三条 新法第九条の規定は、この法律の施行前に建物の設置又は保存の瑕疵により損害が生じた場合における当該瑕疵については、適用しない。

(共用部分に関する合意等に関する経過措置)

第四条 この法律の施行前に区分所有者が共用

部分、新法第二十一条に規定する場合における当該建物の敷地若しくは附属施設又は規約、議事録若しくは旧法第三十四条第一項の書面の保管者についてした合意又は決定(民法第二百五十一条又は第二百五十二条の規定によるものを含む。以下この条において同じ。)は、新法の規定により集会の決議で定められたものとみなす。この法律の施行前に新法第六十五条に規定する場合における当該土地又は附属施設に係る同条の所有者がこれらの物又は規約、議事録若しくは旧法第三十六条において準用する旧法第三十四条第一項の書面の保管者についてした合意又は決定も、同様とする。

(既存専有部分等に関する経過措置)

第五条 新法第二十二条から第二十四条までの規定は、この法律の施行の際現に存する専有部分及びその専有部分に係る敷地利用権(以下「既存専有部分等」という。)については、この法律の施行の日から起算して五年を超えない範囲内において政令で定める日から適用する。ただし、次条第一項の指定に係る建物の既存専有部分等については、同項に規定する適用開始日から適用する。

第六条 法務大臣は、専有部分の数、専有部分及び建物の敷地に関する権利の状況等を考慮して、前条本文の政令で定める日前に同条本文に規定する規定を適用する既存専有部分等に係る建物及びこれらの規定の適用を開始すべき日(以下「適用開始日」という。)を指定することができる。

2 法務大臣は、前項の指定をするときは、あらかじめ、その旨を各区分所有者又は管理者若しくは管理組合法人の理事に通知しなければならない。

3 前項の規定による通知を発した日から一月内に四分の一を超える区分所有者又は四分の一を超える議決権を有する区分所有者が法務省令の定めるところにより異議の申出をしたときは、法務大臣は、第一項の指定をすることができない。

4 第一項の指定は、建物の表示及び適用開始日を告示して行う。

5 適用開始日は、前項の規定による告示の日から一月以上を経過した日でなければならない。

6 法務大臣は、区分所有者の四分の三以上で議決権の四分の三以上を有するものの請求があつたときは、第一項の指定をしなければならない。この場合には、第二項及び第三項の規定は、適用しない。

第七条 法務大臣は、前条第四項の規定による告示をする場合において、区分所有者が数人で有する所有権、地上権又は賃借権に基づき建物及びその建物が所在する土地と一体として管理又は使用をしている土地があるときは、その土地の表示を併せて告示しなければならない。

2 前項の規定により告示された土地は、適用開始

日に新法第五条第一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。

3 前条第二項及び第三項の規定は、第一項の規定による告示について準用する。

第八条 附則第六条第一項の指定に係る建物以外の建物の既存専有部分等は、附則第五条本文の政令で定める日に、新法第二十二条第一項ただし書の規定により規約で分離して処分することができることと定められたものとみなす。

(規約に関する経過措置)

第九条 この法律の施行の際現に効力を有する規約は、新法第三十一条又は新法第六十六条において準用する新法第三十一条第一項及び新法第六十八条の規定により定められたものとみなす。

2 前項の規約で定められた事項で新法に抵触するものは、この法律の施行の日からその効力を失う。

(義務違反者に対する措置に関する経過措置)

第十条 この法律の施行前に区分所有者がした旧法第五条第一項に規定する行為に対する措置については、なお従前の例による。

(建物の一部滅失に関する経過措置)

第十一条 新法第六十一条第五項及び第六十二条の規定は、この法律の施行前に旧法第三十五条第四項本文の規定による請求があつた建物については、適用しない。

(罰則に関する経過措置)

第十三条 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。

附則(昭和六三年一月三〇日法律第一〇八号)抄

(施行期日等)

第一条 この法律は、公布の日から施行し、平成元年四月一日以後に国内において事業者が行う資産の譲渡等及び同日以後に国内において事業者が行う課税仕入れ並びに同日以後に保税地域から引き取られる外国貨物に係る消費税について適用する。

2 前項の規定にかかわらず、この法律のうち次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 略

二 附則第二十条、第二十一条、第二十二条第三項、第二十三条第三項及び第四項、第二十四条第三項、第二十五条第二項から第四項まで、第二十七条から第二十九条まで、第三十一条から第四十五条まで、第四十六条(関税法第二十四条第三項

第二号の改正規定に限る。)、附則第四十八条から第五十一条まで、第五十二条(輸入品に対する内国消費税の徴収等に関する法律第十四条を削る改正規定を除く。)並びに附則第五十三条から第六十七条までの規定 平成元年四月一日

附則 (平成三年五月一五日法律第七三号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、平成三年十月一日から施行する。

附則 (平成一四年七月三日法律第七九号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、平成十四年八月一日から施行する。

附則(平成一四年一二月一一日法律第一四〇号)抄

(施行期日)

第一条 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。

(建物の区分所有等に関する法律の一部改正に伴う経過措置)

第二条 第一条の規定による改正後の建物の区分所有等に関する法律の規定は、特別の定めがある場合を除いて、この法律の施行前に生じた事項にも適用する。ただし、同条の規定による改正前の建物の区分所有等に関する法律(以下「旧区分所有法」という。)の規定により生じた効力を妨げない。

2 この法律の施行前に旧区分所有法第六十一条第七項の規定による買取請求があった建物及びその敷地に関する権利に関するこの法律の施行後にする買取請求については、なお従前の例による。

3 この法律の施行前に招集の手続が開始された集会においてこの法律の施行後にする建替え決議については、なお従前の例による。

(罰則に関する経過措置)

第九条 この法律の施行前にした旧区分所有法又は附則第七条の規定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の規定に違反する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。

附則 (平成一六年六月二日法律第七六号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、破産法(平成十六年法律第七十五号。次条第八項並びに附則第三条第八項、第五条第八項、第十六項及び第二十一項、第八条第三項並びに第十三条において「新破産法」という。)の施行の日から施行する。

(政令への委任)

第十四条 附則第二条から前条まで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。

附則(平成一六年六月一八日法律第一二四号)抄

(施行期日)

第一条 この法律は、新不動産登記法の施行の日から施行する。

(経過措置)

第二条 この法律の施行の日が行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律の施行の日後である場合には、第五十二条のうち商業登記法第百十四条の三及び第百七条から第百九条までの改正規定中「第百十四条の三」とあるのは、「第百十四条の四」とする。

附則(平成一七年七月二六日法律第八七号)抄

この法律は、会社法の施行の日から施行する。

附則 (平成一八年六月二日法律第五〇号)

この法律は、一般社団・財団法人法の施行の日から施行する。

附則(平成二〇年四月三〇日法律第二三号)抄

(施行期日)

第一条 この法律は、平成二十年四月一日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

五 次に掲げる規定 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律(平成十八年法律第四十八号)の施行の日(平成二十年十二月一日)

ロ 第二条中法人税法第二条第九号の次に一号を加える改正規定、同法第四条の改正規定、同法第九条に一項を加える改正規定、同法第十条の改正規定、同法第十条の二の改正規定、同法第十三条第二項第一号の改正規定(「内国法人である」を削る部分に限る。)、同項第二号の改正規定、同法第三十七条第三項第二号の改正規定、同条第四項の

改正規定(同項中「、公益法人等」の下に「(別表第二に掲げる一般社団法人及び一般財団法人を除く。以下この項及び次項において同じ。)」を加える部分及び同項ただし書中「内国法人である」を削る部分に限る。)、同条第五項の改正規定、同法第三十八条第二項第一号の改正規定、同法第六十六条の改正規定、同法第一百四十三条の改正規定、同法第一百五十二条第二項の改正規定(「である公益法人等又は人格のない社団等」を「(人格のない社団等に限る。)」に改める部分に限る。)、同法別表第一の改正規定(同表第一号の表日本中央競馬会の項の次に次のように加える部分を除く。)、同法別表第二の改正規定(同表第一号の表貸金業協会の項の前に次のように加える部分(医療法人(医療法(昭和二十三年法律第二百五号)第四十二条の二第一項(社会医療法人)に規定する社会医療法人に限る。))の項に係る部分に限る。))及び同表農業協同組合連合会(医療法(昭和二十三年法律第二百五号)第三十一条(公的医療機関の定義)に規定する公的医療機関に該当する病院又は診療所を設置するもので政令で定める要件を満たすものとして財務大臣が指定をしたものに限る。))の項中「(昭和二十三年法律第二百五号)」を削る部分を除く。))及び法人税法別表第三の改正規定並びに附則第十条、第十一条、第十五条及び第二十一条の規定、附則第九十三条中租税条約の実施に伴う所得税法、法人税法及び地方税法の特例等に関する法律第四条第二項、第四項及び第六項の改正規定並びに附則第九十七条、第一百四十四条、第一百五十二条、第一百七十二条、第一百八十二条及び第一百九十一条の規定

(罰則に関する経過措置)

第百十九条 この法律(附則第一条各号に掲げる規定にあっては、当該規定。以下この条において同じ。)の施行前にした行為及びこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後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。

(その他の経過措置の政令への委任)

第百二十条 この附則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。

附則 (平成二三年五月二五日法律第五三号)

この法律は、新非訟事件手続法の施行の日から施行する。

附則(平成二三年六月二四日法律第七四号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して二十日を経過した日から施行する。