

## 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法

(平成七年三月二十四日法律第四十三号)

最終改正：平成一四年一二月一一日法律第一四〇号

### (目的)

第一条 この法律は、大規模な火災、震災その他の災害により滅失した区分所有建物の再建等を容易にし、もって被災地の健全な復興に資することを目的とする。

### (再建の集会)

第二条 大規模な火災、震災その他の災害で政令で定めるものにより[建物の区分所有等に関する法律](#)（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）[第二条第三項](#)に規定する専有部分が属する一棟の建物（以下「区分所有建物」という。）の全部が滅失した場合において、その建物に係る[同条第六項](#)に規定する敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であったときは、その権利（以下「敷地共有持分等」という。）を有する者は、次条第一項の決議をするための集会を開くことができる。

2 前項の規定による集会（以下「再建の集会」という。）における敷地共有持分等を有する者（以下「敷地共有者等」という。）の各自の議決権は、敷地共有持分等の価格の割合による。

3 再建の集会は、議決権の五分の一以上を有する敷地共有者等が招集する。

4 再建の集会における招集の手続については[区分所有法第三十五条第一項](#)本文、第二項及び第五項並びに第三十六条の規定を、議事及び議決権の行使については[区分所有法第三十九条](#)及び[第四十条](#)の規定を、議長については[区分所有法第四十一条](#)の規定を、議事録の作成については[区分所有法第四十二条第一項](#)から[第四項](#)までの規定を、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](#)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られる電磁的記録（以下「議事録等」という。）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](#)本文及び[第二項](#)の規定を、書面又は電磁的方法による決議については[区分所有法第四十五条第一項](#)から[第三項](#)まで及び[第五項](#)の規定を準用する。この場合において、[区分所有法第三十三条第一項](#)本文中「管理者」とあるのは「敷地共有者等で再建の集会の決議で定める者」と、[区分所有法第三十五条第一項](#)本文、第三十六条、第三十九条第三項、第四十二条第三項及び第四項並びに第四十五条第一項及び第二項中「区分所有者」とあるのは「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五項](#)中「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」とあるのは「場合においては」と、[区分所有法第三十九条第一項](#) 中「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」とあるのは「この法律に別段の定めがない限り、敷地共有者等の議決権の過半数」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」とあるのは「別段の決議をした場合を除いて、再建の集会を招集した敷地共有者等の一人」と、[区分所有法第四十二条第一項](#) 中「電磁的記録」とあるのは「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。）」と、[区分所有法第四十五条第一項](#) から[第三項](#) まで中「この法律又は規約により」とあるのは「この法律により」と読み替えるものとする。

#### （再建の決議等）

第三条 再建の集会においては、敷地共有者等の議決権の五分の四以上の多数で、滅失した区分所有建物に係る[区分所有法第二条第五項](#) に規定する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建物を建築する旨の決議（以下「再建の決議」という。）をすることができる。

2 再建の決議においては、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「再建建物」という。）の設計の概要
- 二 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、各敷地共有者等の衡平を害しないように定めなければならない。

4 再建の決議をした再建の集会の議事録には、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ない。

5 再建の決議は、その区分所有建物の滅失に係る災害を定める前条第一項の政令の施行の日から起算して三年以内にしなければならない。

6 再建の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、[区分所有法第六十三条第一項](#) から[第三項](#) まで及び[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一項](#)、第三項及び第四項前段並びに第六十四条中「建替えに」とあるのは「再建に」と、[区分所有法第六十三条第四項](#) 前段中「区分所有権及び敷地利用権」とあり、並びに[区分所有法第六十三条第六項](#) 及び[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](#) 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、[区分所有法第六十四条](#) 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。

(敷地共有持分等に係る土地等の分割請求に関する特例)

第四条 第二条第一項の政令で定める災害により全部が滅失した区分所有建物に係る敷地共有者等は、[民法](#)（明治二十九年法律第八十九号）[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一月を経過する日の翌日以後当該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。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。

(建物の一部が滅失した場合の復旧等に関する特例)

第五条 第二条第一項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ついての[区分所有法第六十一条第十二項](#) の規定の適用については、[同項](#) 中「建物の一部が滅失した日から六月以内に」とあるのは、「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）第二条第一項の政令の施行の日から起算して一年以内に」とする。

(過料)

第六条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その行為をした者は、二十万円以下の過料に処する。

- 一 議事録等を保管する者が第二条第四項において準用する[区分所有法第三十三条第二項](#) の規定に違反して、正当な理由がないのに、議事録等の閲覧を拒んだとき。
- 二 再建の集会の議長が第二条第四項において準用する[区分所有法第四十二条第一項](#) から[第四項](#) までの規定に違反して、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。

附 則

この法律は、公布の日から施行する。

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。

(被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法の一部改正に伴う経過措置)

第八条 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においてこの法律の施行後にする再建の決議については、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。