

標準管理規約・区分所有法 対照表

マンション管理規約作成の手引き～マンション標準管理規約・区分所有法比較対照表

この度、「マンション管理規約作成の手引き」として、マンション標準管理規約（団地型）（以下「標準規約」と省略）と建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」と省略）との対照表を作成いたしました。

区分所有法は、まず1棟の建物を考えた条文があり、団地にはそれを準用するという形で作られています。また、団地といつても数棟の区分所有建物からなる場合、区分所有建物と戸建ての建物からなる場合等様々な形態を包含して規定されているため、その準用規定は大変読みにくいものとなっています。この点、標準規約は最も一般的な「一般分譲の住居専用のマンションが数棟所在する団地型マンションで、団地内の土地及び集会所等の付属施設がその数棟の区分所有者全員の共有となっているもの」（標準規約コメント）を想定して作られているので、区分所有法に比べて、大変わかりやすく整理されています。

しかし、区分所有法には、任意規定と強行規定とがありますが、標準規約は区分所有法の任意規定を変えた部分が少なくありません。区分所有法で過半数とされたものを、標準規約で4分の1超で足りるとした普通決議要件、公団型規約で総会議長を組合員から選ぶとしていたものを、標準規約では理事長とする等の部分です。

この対照表にさらに皆様ご使用の現行規約を対照していただければ、より良いそれぞれの団地に最も合った規約を作成していくことができるを考えます。

現在、団地にお住まいの皆様が使われている団地規約を改正するにあたって、どの規約をどう変えるべきか、またどこまで変えられるのか検討するにあたっての参考としていただければ幸いです。

これからマンション管理規約の改正に取り組もうとされる管理組合の皆様、マンション管理士試験を受けようとする人たちの一助となり、道しるべとなることができればと願っています。

注：マンション標準管理規約（団地型）は原文のままであるが、区分所有法はわかりやすくするために、括弧内に注記するなどした部分があります。原文は同法を参考してください。

標準管理規約は、平成23年7月最終改正版（団地型）によります。

2011年11月3日

マンション管理士 中里良次

| マンション標準管理規約(団地型) | 建物の区分所有等に関する法律 | ○○団地管理規約改正案 |
|---|--|-------------|
| <p>(国総動第 232 号、国住マ第 37 号平成 16 年 1 月 23 日国土交通省総合政策局長・同住宅局長通知 最終改正平成 23 年 7 月)</p> <p>○○団地管理規約 第1章 総 則</p> <p>(目的) 第1条 この規約は、○○団地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、団地建物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。</p> <p>(定義) 第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)第2条第1項の区分所有権をいう。 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。 三 団地建物所有者 区分所有法第 65 条の団地建物所有者をいう 四 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。 五 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。 六 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分(以下「棟の共用部分」という。)及び区分所有法第 67 条第1項の団地共用部分(以下「団地共用部分」という。)をいう。 七 土地 区分所有法第 65 条の土地をいう。 八 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。 九 専用使用権 土地及び共用部分等の一部について、特定の団地建物所有者が排他的に使用できる権利をいう。 十 専用使用部分 専用使用権の対象となっている土地及び共用部分等の部分をいう。</p> <p>(規約及び団地総会の決議の遵守義務) 第3条 団地建物所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び団地総会の決議を誠実に遵守しなければならない。 2 団地建物所有者は、同居する者に対してこの規約及び団地総会の決議を遵守させなければならない。</p> <p>(対象物件の範囲) 第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された土地、建物及び附属施設(以下「対象物件」という。)とする。</p> <p>(規約及び団地総会の決議の効力) 第5条 この規約及び団地総会の決議は、団地建物所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。</p> | <p>(民法、民事訴訟法、非訟事件手続法、マンション管理の適正化の推進に関する法律(適正化法)、マンション管理の適正化の推進に関する法律施行規則は、該当条文にそれぞれ付記しました)</p> <p>第 65 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っては、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。</p> <p>第2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4条第2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。 第 65 条 (上記参照) 第6条 3 「区分所有者以外の専有部分の占有者」 第2条 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。 第2条 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4条第2項の規定により共用部分とされた附属の建物をいう。 第 67 条 1 一団地内の附属施設たる建物(第1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 30 条第1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。 第 65 条 (上記参照)</p> <p>第 68 条、第 66 条</p> <p>(規約及び集会の決議の効力) 第 46 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。</p> | |

| | |
|---|---|
| <p>2 占有者は、対象物件の使用方法につき、団地建物所有者がこの規約及び団地総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。</p> <p>(管理組合)</p> <p>第6条 団地建物所有者は、第1条に定める目的を達成するため、団地建物所有者全員をもって○○団地管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。</p> <p>2 管理組合は、事務所を○○内に置く。</p> <p>3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。</p> <p>第2章 専有部分等の範囲</p> <p>(専有部分の範囲)</p> <p>第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。</p> <p>2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。 二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。 三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。 <p>3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち棟の共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。</p> <p>(共用部分の範囲)</p> <p>第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。</p> <p>第3章 土地及び共用部分等の共有</p> <p>(共有)</p> <p>第9条 対象物件のうち、土地、団地共用部分及び附属施設は団地建物所有者の共有とし、棟の共用部分はその棟の区分所有者の共有とする。</p> <p>(共有持分)</p> <p>第10条 各団地建物所有者及び各区分所有者の共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。</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同一の義務を負う。</p> <p>(団地建物所有者の団体)</p> <p>第65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。</p> <p>(建物の区分所有)</p> <p>第1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ます。</p> <p>第2条 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。</p> <p>(定義)</p> <p>第2条 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4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。</p> <p>(団地共用部分)</p> <p>第67条 1 一団地内の附属施設たる建物(第1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30条第1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。</p> <p>(共用部分の共有関係)</p> <p>第11条 共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。(但書以下は不準用～第67条第3項)</p> <p>3 民法第177条の規定は、共用部分には適用しない。</p> <p>【民法第177条】不動産に関する物件の得喪及び変更は、不動産登記法その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。</p> <p>(共用部分の持分の割合)</p> <p>第14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。</p> <p>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。</p> <p>3 前2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。</p> <p>4 前3項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。</p> |
|---|---|

| | |
|---|---|
| <p>(分割請求及び単独処分の禁止)</p> <p>第 11 条 団地建物所有者又は区分所有者は、土地又は共用部分等の分割を請求することはできない。</p> <p>2 団地建物所有者又は区分所有者は、専有部分と土地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。</p> | <p>【民法第 256 条】 各共有者は、いつでも共有物の分割を請求することができる。ただし、五年を超えない期間内は分割をしない旨の契約をすることを妨げない。</p> <p>(共用部分の持分の処分)</p> <p>第 15 条 共有者の持分は、その有する専有部分の処分に従う。</p> <p>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。</p> <p>(分離処分の禁止)</p> <p>第 22 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。</p> <p>(民法第二百五十五条 の適用除外)</p> <p>第 24 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。</p> <p>【民法第 255 条】 共有者の一人が、その持分を放棄したとき、又は死亡して相続人がないときは、その持分は、他の共有者に帰属する。</p> <p>【民法第 958 条の3(特別縁故者に対する相続財産の分与)】 【民法第 959 条(残余財産の国庫への帰属)】参照。なお、第 22 条～第 24 条は各建物ごとに適用される。</p> <p>(規約事項)</p> <p>第 30 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。</p> <p>3 前2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。</p> <p>4 第1項及び第2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。</p> <p>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っては認識することができない方式で作られる記録であって、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。</p> <p>(規約の設定、変更及び廃止)</p> <p>第 31 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ってする。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。</p> <p>(共用部分の使用)</p> <p>第 13 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。</p> <p>注意！従来無償であった場合は有償の場合との持分態様の違いを考えて検討すること。</p> |
|---|---|

| | |
|---|--|
| <p>(駐車場の使用)</p> <p>第 15 条 管理組合は、別添の図に示す駐車場について、特定の団地建物所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。</p> <p>2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。</p> <p>3 団地建物所有者がその所有する専有部分を、他の団地建物所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その団地建物所有者の駐車場使用契約は効力を失う。</p> <p>(土地及び共用部分等の第三者の使用)</p> <p>第 16 条 管理組合は、次に掲げる土地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 管理事務所、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理事務所（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者 二 電気室 ○○電力株式会社 三 ガスガバナー ○○ガス株式会社 <p>2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、団地総会の決議を経て、土地及び共用部分等（駐車場及び専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。</p> <p>(専有部分の修繕等)</p> <p>第 17 条 団地建物所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第37条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならぬ。</p> <p>2 前項の場合において、団地建物所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。</p> <p>3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認としようとするときは、理事会（第53条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。</p> <p>4 第1項の承認があったときは、団地建物所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る棟の共用部分の工事を行うことができる。</p> <p>5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、団地建物所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>(使用細則)</p> <p>第 18 条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。</p> | <p>注意！使用者の範囲については、各団地の現行規約等を参照のうえ、検討の要あり。</p> <p>(共用部分の変更)</p> <p>第 17 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4分の3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。</p> <p>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。</p> <p>(共用部分の管理)</p> <p>第 18 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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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2項の規定は、第1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。 <p>(規約事項)</p> <p>第 30 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。</p> <p>(区分所有者の権利義務等)</p> <p>第6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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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1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。 <p>(規約事項)</p> <p>第 30 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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 3 前2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1項及び第2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、磁気的方式その他の人の知覚によっ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。 |
|---|--|

| | |
|---|---|
| <p>(専有部分の貸与)</p> <p>第 19 条 団地建物所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。</p> <p>2 前項の場合において、団地建物所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。</p> | <p>(規約及び集会の決議の効力)</p> <p>第 46 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。</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同一の義務を負う。</p> |
| <p>第5章 管理</p> <p>第1節 総則</p> <p>(団地建物所有者の責務)</p> <p>第 20 条 団地建物所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るために、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。</p> | <p>(区分所有者の権利義務等)</p> <p>第6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。</p> <p>3 第1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。</p> |
| <p>(土地及び共用部分等の管理)</p> <p>第 21 条 土地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。</p> | <p>(建物の設置又は保存の瑕疵に関する推定)</p> <p>第9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。</p> |
| <p>2 専有部分である設備のうち棟の共用部分と構造上一体となった部分の管理を棟の共用部分の管理と一緒にとして行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。</p> | <p>(共用部分の変更)</p> <p>第 17 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4分の3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。</p> |
| | <p>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。</p> |
| <p>(共用部分の管理)</p> | <p>第 18 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。</p> |
| | <p>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。</p> |
| | <p>3 前条第2項の規定は、第1項本文の場合に準用する。</p> |
| <p>(共用部分の負担及び利益收取)</p> | <p>第 19 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收取する。</p> |
| | <p>(共用部分の変更)</p> |
| | <p>第 17 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4分の3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。</p> |
| | <p>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。</p> |
| <p>(共用部分の管理)</p> | <p>第 18 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。</p> |
| | <p>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。</p> |
| | <p>3 前条第2項の規定は、第1項本文の場合に準用する。</p> |

| | |
|--|---|
| <p>(必要箇所への立入り)</p> <p>第 23 条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。</p> <p>2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。</p> <p>4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。</p> <p>(損害保険)</p> <p>第 24 条 団地建物所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。</p> <p>2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、団地建物所有者を代理する。</p> | <p>(区分所有者の権利義務等)</p> <p>第 6 条 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。</p> <p>(共用部分の管理)</p> <p>第 18 条 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。(権限)</p> <p>第 26 条 2 管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する。第 18 条第4項(第 21 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。</p> <p>(共用部分の負担及び利益収取)</p> <p>第 19 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收取する。</p> <p>(区分所有者の責任等)</p> <p>第 29 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すべき割合は、第 14 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。</p> <p>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。</p> <p>(先取特権)</p> <p>第 7 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。</p> <p>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。</p> <p>3 民法第 319 条の規定は、第 1 項の先取特権に準用する。</p> <p>(特定承継人の責任)</p> <p>第 8 条 前条第1項に規定する債権(=区分所有者に対する債権)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。</p> |
|--|---|

五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料

六 経常的な補修費

七 清掃費、消毒費及びごみ処理費

八 委託業務費

九 専門的知識を有する者の活用に要する費用

十 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に要する費用

十一 管理組合の運営に要する費用

十二 その他土地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(団地修繕積立金)

第 28 条 管理組合は、各団地建物所有者が納入する団地修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた団地修繕積立金は、土地、附属施設及び団地共用部分の、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 土地、附属施設及び団地共用部分の変更

四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査

五 その他土地、附属施設及び団地共用部分の管理に關し、団地建物所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

2 前項にかかわらず、区分所有法第 70 条第1項の一括建替え決議(以下「一括建替え決議」という。)又は一括建替えに関する団地建物所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律(以下本項において「円滑化法」という。)第9条のマンション建替組合(以下「建替組合」という。)の設立の認可又は円滑化法第 45 条のマンション建替事業の認可までの間ににおいて、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、団地修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する団地修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、団地修繕積立金を取り崩すことができる。

【民法第 34 条】法人は、法令の規定に従い、定款その他の基本約款で定められた目的の範囲内において、権利を有し、義務を負う。

(団地建物所有者の団体)

第 65 条 一団地内に数棟の建物があって、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っては、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。

(団地内の建物の一括建替え決議)

第 70 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っ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。

【円滑化法第 9 条 設立の認可】 区分所有法第六十四条の規定により区分所有法第六十二条第一項に規定する建替え決議(以下単に「建替え決議」という。)の内容によりマンションの建替えを行う旨の合意をしたものとみなされた者(マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であってその後に当該建替え決議の内容により当該マンションの建替えを行う旨の同意をしたものを含む。以下「建替え合意者」という。)は、五人以上共同して、定款及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の認可を受けて組合を設立することができる。

| | |
|---|--|
| <p>3 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、団地修繕積立金をもってその償還に充てることができる。</p> <p>(各棟修繕積立金)</p> <p>第 29 条 管理組合は、それぞれの棟の各区分所有者が納入する各棟修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた各棟修繕積立金は、それぞれの棟の共用部分の、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕 三 棟の共用部分の変更 <p>四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査</p> <p>五 その他棟の共用部分の管理に関し、その棟の区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理</p> <p>2 前項にかかわらず、区分所有法第 62 条第1項に規定する建替え決議(以下「建替え決議」という。)、一括建替え決議又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、円滑化法第 9 条の建替組合の設立の認可又は円滑化法第 45 条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、各棟修繕積立金から建物の取壊し時に建替え不参加者に帰属する各棟修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、各棟修繕積立金を取り崩すことができる。</p> <p>3 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、各棟修繕積立金をもってその償還に充てることができる。</p> <p>(区分経理)</p> <p>第 30 条 管理組合は、次の各号に掲げる費用ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 管理費 二 団地修繕積立金 三 各棟修繕積立金 <p>2 各棟修繕積立金は、棟ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。</p> <p>(使用料)</p> <p>第 31 条 駐車場使用料その他の土地及び共用部分等に係る使用料(以下「使用料」という。)は、それらの管理に要する費用に充てるほか、団地建物所有者の土地の共有持分に応じて棟ごとに各棟修繕積立金として積み立てる。</p> <p>第6章 管理組合</p> <p>第1節 組合員</p> <p>(組合員の資格)</p> <p>第 32 条 組合員の資格は、団地建物所有者となったときに取得し、団地建物所有者でなくなったときに喪失する。</p> <p>(届出義務)</p> | <p>7 第一項の規定による認可の申請は、施行マンションとなるべきマンションの所在地の市町村長を経由して行わなければならない。</p> <p>【円滑化法第 45 条 施行の認可】 第五条第二項の規定によりマンション建替事業を施行しようとする者は、一人で施行しようとする者にあっては規準及び事業計画を定め、数人共同して施行しようとする者にあっては規約及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、そのマンション建替事業について都道府県知事の認可を受けなければならぬ。</p> <p>(建替え決議)</p> <p>第 62 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、建物を取り壊しあつて、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。</p> <p>4 第九条第七項の規定は、第一項の規定による認可について準用する。</p> <p>【円滑化法第 9 条 設立の認可】 既述参照</p> <p>【円滑化法第 45 条 施行の認可】 既述参照</p> <p>(共用部分の負担及び利益収取)</p> <p>第 19 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收取する。</p> <p>(団地建物所有者の団体)</p> <p>第 65 条 一団地内に数棟の建物があって、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っては、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</p> |
|---|--|

| | |
|---|--|
| <p>第33条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。</p> <p>第2節 管理組合の業務</p> <p>(業務)</p> <p>第34条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 管理組合が管理する土地及び共用部分等(以下本条及び第50条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理 二 組合管理部分の修繕 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理 四 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 五 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 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等 七 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 八 団地建物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 九 土地及び共用部分等の変更及び運営 十 団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の運用 十一 官公署、町内会等との涉外業務 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務 十三 防災に関する業務 十四 広報及び連絡業務 十五 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 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算及び建物の取壟し時における当該棟に係る残余財産の清算 十七 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に必要な業務 <p>(業務の委託等)</p> <p>第35条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者(適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。)等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。</p> <p>(専門的知識を有する者の活用)</p> <p>第36条 管理組合は、マンション管理士(適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。)その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。</p> | <p>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。</p> <p>【適正化法施行規則第102条】 法第103条第1項の国土交通省令で定める図書は、次の各号に掲げる、工事が完了した時点の同項の建物及びその付属施設(駐車場、公園、緑地及び広場並びに電気設備及び機械設備を含む。)に係る図書とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 付近見取図 二 配置図 三 仕様書(仕上げ表を含む。) 四 各階平面図 五 二面以上の立面図 六 断面図又は矩形図 七 基礎伏図 八 各階床伏図 九 小屋伏図 十 構造詳細図 十一 構造計算書 <p>【適正化法第2条】八 マンション管理業者 第四十四条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。</p> <p>【適正化法第2条】五 マンション管理士 第30条第1項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識を持って管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務(他の法律においてその業務を制限しているものを除く)とする者をいう。</p> <p>【適正化法第40条】マンション管理士でない者は、マンション管理士又はこれに紛らわしい名称を使用してはならない。</p> |
|---|--|

| | |
|--|---|
| <p>第3節 役員 (役員) 第 37 条 管理組合に次の役員を置く。 一 理事長 二 副理事長 ○名 三 会計担当理事 ○名 四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) ○名 五 監事 ○名 2 理事及び監事は、組合員のうちから、区分所有法第 65 条の集会(以下「団地総会」という。)で選任する。 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。 (役員の任期) 第 38 条 役員の任期は○年とする。ただし、再任を妨げない。 2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。 4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。 (役員の誠実義務等) 第 39 条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則(以下「使用細則等」という。)並びに団地総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。 2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。 (理事長) 第 40 条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。 一 規約、使用細則等又は団地総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。 3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。 4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。 </p> | <p>(選任及び解任) 第 25 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って、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。</p> <p>(理事) 第 49 条 管理組合法人には、理事を置かなければならない。</p> <p>(監事) 第 50 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。 (第 49 条～第 50 条は管理組合法人の場合の規定)</p> <p>(理事) 第 49 条 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。</p> <p>(委任の規定の準用) 第 28 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。 【民法第 644 条】 受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する義務を負う。 【民法第 648 条】 受任者は、特約がなければ、委任者に対して報酬を請求することができない。</p> <p>(権限) 第 26 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、その職務に關し、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。)の規定による損害賠償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。</p> <p>(事務の報告) 第 43 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。 【民法第 645 条】 受任者は、委任者の請求があるときは、いつでも委任事務の処理の状況を報告し、委任が終了した後は、遅滞なくその経過及び結果を報告しなければならない。(第 28 条→民法第 645 条準用)。</p> <p>第 71 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。</p> <p>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。</p> |
|--|---|

| | | |
|--|---|--|
| <p>(副理事長) 第 41 条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。</p> <p>(理事) 第 42 条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。 2 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。</p> <p>(監事) 第 43 条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を団地総会に報告しなければならない。 2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。 3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。</p> | <p>(理事の代理行為の委任) 第49条の3 理事は、規約又は集会の決議によっ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。</p> <p>(監事) 第 50 条 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 貢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、集会に報告すること。 四 前号の報告をするため必要があるときは、集会を招集すること。</p> <p>(監事の代表権) 第 51 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。 (第 50 条、第 51 条は管理組合法人の場合の規定)。</p> | |
| <p>第4節 団地総会</p> <p>(団地総会) 第 44 条 管理組合の団地総会は、総組合員で組織する。 2 団地総会は、通常総会及び臨時総会とする。 3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2か月以内に招集しなければならない。 4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。 5 団地総会の議長は、理事長が務める。</p> <p>(招集手続) 第 45 条 団地総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前(会議の目的が区分所有法第 69 条第1項の建替え承認決議(以下「建替え承認決議」という。)又は一括建替え決議であるときは2か月前)までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。</p> | <p>(集会の招集) 第 34 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。</p> <p>(議長) 第 41 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。</p> <p>(召集の通知) 第 35 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>(団地内の建物の建替え承認決議) 第 69 条 4 第1項(建替え承認決議)の集会を招集するときは、第 66 条において準用する第 35 条第1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2月前に、同条第5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 66 条において準用する第 30 条第1項の規約で伸長することができる。</p> <p>(建替え決議) 第 62 条 4 第1項(一括建替え決議)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 35 条第1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 2 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。(第 70 条第 4 項準用による)</p> <p>(占有者の意見陳述権) 第 44 条 2 前項(占有者の意見陳述権)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。</p> | |

| | |
|---|---|
| <p>2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。</p> | <p>(召集の通知) 第 35 条 3 第1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。</p> |
| <p>3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。</p> | <p>第 35 条 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1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。</p> |
| <p>4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第 49 条第3項第一号、第二号に掲げる事項の決議、建替え承認決議又は一括建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。</p> | <p>第 35 条 5 第1項の通知をする場合において、会議の目的たる事項が第 17 条第1項(共用部分の変更)、第 31 条第1項(規約の設定・変更・廃止)、第 61 条第5項(建物価格の 2 分の 1 超の減失復旧)、第 62 条第1項(建替決議)、第 68 条第1項(規約設定の特例)又は 第 69 条第7項(一括建替え承認決議)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。</p> |
| <p>5 会議の目的が建替え承認決議であるときは、前項に定め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。)を通知しなければならない。</p> | <p>(団地内の建物の建替え承認決議) 第 69 条 4 第1項(建替え承認決議)の集会を招集するときは、第 66 条において準用する第 35 条第1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2月前に、同条第5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 66 条において準用する第 30 条第1項の規約で伸長することができる。</p> |
| <p>6 会議の目的が一括建替え決議であるときは、第4項に定める議案の要領のほか、次の事項を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及び回復(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 建物につき団地修繕積立金及び各棟修繕積立金として積み立てられている金額</p> | <p>(建替え決議) 第 62 条 5 前項に規定する場合において、第 35 条第1項の通知をするときは、同条第5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 (第 70 条第 4 項→第 62 条第 5 項準用)</p> |
| <p>7 一括建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員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>第 62 条 6 第4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1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。</p> |
| <p>8 第 47 条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。</p> | <p>7 第 35 条第1項から第4項まで及び第 36 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 35 条第1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。 (第 70 条第 4 項→第 62 条第 6 項、第 7 項準用) (占有者の意見陳述権)</p> |
| <p>9 第1項(会議の目的が建替え承認決議又は一括建替え決議であるときを除く。)にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。</p> | <p>第 44 条 2 前項(占有者の意見陳述権)に規定する場合には、集会を招集する者は、第 35 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。</p> |
| <p>(組合員の団地総会招集権) 第 46 条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第 48 条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事</p> | <p>(召集の通知) 第 35 条 集会の招集の通知は、会日より少なくとも1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>(集会の招集) 第 34 条 3 区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1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</p> | |

| | |
|---|---|
| <p>長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日(会議の目的が建替え承認決議又は一括建替え決議であるときは、2か月と2週間以内の日)を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。</p> <p>2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。</p> | <p>で減ずることができる。</p> <p>4 前項の規定による請求がされた場合において、2週間以内にその請求の日から4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。</p> |
| <p>(※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定)</p> <p>(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合</p> <p>3 前2項により招集された臨時総会においては、第44条第5項にかかわらず、議長は、団地総会に出席した組合員(書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。)の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。</p> <p>(イ) 電磁的方法が利用可能な場合</p> <p>3 前2項により招集された臨時総会においては、第44条第5項にかかわらず、議長は、団地総会に出席した組合員(書面、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って次項に定めるものをいう。以下同じ。)又は代理人によって議決権を行使する者を含む。)の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。</p> <p>4 前項の電磁的方法は、次に掲げる方法によるものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの 二 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの(以下「電磁的記録」という。)を交付する方法 | <p>(議長)</p> <p>第41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。</p> |
| <p>(出席資格)</p> <p>第47条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、団地総会に出席することができる。</p> <p>2 団地建物所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、団地総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、団地総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。</p> <p>(議決権)</p> <p>第48条 各組合員の団地総会における議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。</p> | <p>(占有者の意見陳述権)</p> <p>第44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。</p> |
| <p>2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員みなす。</p> | <p>(議決権)</p> <p>第38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14条に定める割合による。(共用部分の持分の割合)</p> <p>第14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。</p> <p>3 前2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。</p> <p>4 前3項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。</p> <p>(団地内の建物の建替え承認決議)</p> <p>第69条 2 前項(建替え承認決議)の集会における各団地建物所有者の議決権は、第66条において準用する第38条の規定にかかわらず、第66条において準用する第30条第1項の規約に別段の定めがある場合であっても、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。</p> <p>(団地内の建物の一括建替え決議)</p> <p>第70条 2 前条第2項の規定は、前項本文(一括建替え決議)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2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。</p> <p>(議決権行使者の指定)</p> <p>第40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。</p> |

| | |
|---|---|
| <p>3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ団地総会開会までに理事長に届け出なければならない。 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。 5 組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。</p> | <p>(議事) 第39条 2 議決権は、書面で、又は代理人によって行使することができる。</p> |
| <p>〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕</p> <p>(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合 (規定なし)</p> | |
| <p>(イ) 電磁的方法が利用可能な場合</p> <p>6 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。</p> | <p>第39条 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って法務省令で定めるものをいう。以下同じ。)によって議決権を行使することができる。</p> |
| <p>(団地総会の会議及び議事)</p> <p>第49条 団地総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。</p> <p>2 団地総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。</p> <p>3 次の各号に掲げる事項に関する団地総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。</p> <p>— 規約の制定、変更又は廃止(第72条第一号の場合を除く。)</p> | <p>第39条 4 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。</p> |
| <p>二 土地及び共用部分等の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)</p> <p>三 その他団地総会において本項の方法により決議することとした事項</p> | <p>(規約の設定、変更及び廃止)</p> <p>第31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4分の3以上の多数による集会の決議によってする。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。</p> <p>(共用部分の変更)</p> <p>第17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4分の3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。</p> |
| <p>4 建替え承認決議は、第2項にかかわらず、議決権(第48条第1項にかかわらず、建替えを行う団地内の特定の建物(以下「当該特定建物」という。)の所在する土地(これに関する権利を含む。)の持分の割合による。第6項において同じ。)総数の4分の3以上で行う。</p> | <p>(団地内の建物の建替え承認決議)</p> <p>第69条 1 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って当該土地(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4分の3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をする団地内の土地(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。</p> |
| <p>5 当該特定建物の建替え決議又はその区分所有者の全員の合意があ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を行使したものとみなす。</p> | <p>— 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。</p> <p>— 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。</p> <p>第69条 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1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。</p> |

| | |
|--|---|
| <p>6 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「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、建替え承認決議を会議の目的とする総会において、当該他の建物の区分所有者全員の議決権の4分の3以上の議決権を有する区分所有者が、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ます。</p> <p>7 一括建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権(第48条第1項にかかわらず、当該団地内建物の敷地の持分の割合による。)総数の5分の4以上で行う。ただし、当該団地総会において、当該各団地内建物ごとに、それぞれその区分所有者の3分の2以上及び議決権(第48条第1項に基づき、別表第5に掲げる議決権割合による。)総数の3分の2以上の賛成がなければならない。</p> | <p>第69条 第1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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 当該他の建物が専有部分のある建物である場合 第1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4分の3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(団地内の建物の一括建替え決議) <p>第70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5条第1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68条第1項(第1号を除く。)の規定により第66条において準用する第30条第1項の規約が定められているときは、第62条第1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65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5分の4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3項第1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3分の2以上の者であって第38条に規定する議決権の合計の3分の2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。</p> |
| <p>(※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定)</p> <p>(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合</p> <p>8 前7項の場合において、書面又は代理人によって議決権行使する者は、出席組合員とみなす。</p> <p>(イ) 電磁的方法が利用可能な場合</p> <p>8 前7項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権行使する者は、出席組合員とみなす。</p> | <p>(規約の設定、変更及び廃止)</p> <p>第31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4分の3以上の多数による集会の決議によってする。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。</p> <p>(共用部分の変更)</p> <p>第17条 第2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。</p> |
| <p>9 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員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。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>10 第3項第二号において、土地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>11 団地総会においては、第45条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。</p> | <p>(決議事項の制限)</p> <p>第37条 集会においては、第35条の規定によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。</p> <p>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。</p> |
| <p>(議決事項)</p> <p>第50条 次の各号に掲げる事項については、団地総会の決議を経なければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 収支決算及び事業報告 二 収支予算及び事業計画 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法 | |

四 規約(第72条第一号の場合を除く。)及び使用細則等の制定、変更又は廃止

五 長期修繕計画の作成又は変更

六 第28条第1項又は第29条第1項に定める特別の管理の実施(第72条第三号及び第四号の場合を除く。)並びにそれに充てるための資金の借入れ及び団地修繕積立金又は各棟修繕積立金の取崩し

七 第28条第2項又は第29条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための団地修繕積立金又は各棟修繕積立金の取崩し

八 団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の保管及び運用方法

九 第21条第2項に定める管理の実施

十 区分所有法第69条第1項の場合の建替えの承認

十一 区分所有法第70条第1項の場合の一括建替え

十二 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法

十三 組合管理部分に関する管理委託契約の締結

十四 その他管理組合の業務に関する重要事項

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

(議事録の作成、保管等)

第51条 団地総会の議事については、議長は、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、議長及び議長の指名する2名の団地総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。

3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができます。

(議事録)

第42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2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2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33条の規定は、議事録について準用する。

(規約の保管及び閲覧)

第33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。

第71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。

| | |
|--|---|
| <p>4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。</p> <p>(書面による決議)</p> <p>第 52 条 規約により団地総会において決議すべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。</p> <p>2 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。</p> <p>3 規約により団地総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による決議は、団地総会の決議と同一の効力を有する。</p> <p>4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。</p> <p>5 団地総会に関する規定は、書面による決議について準用する。</p> <p>〔イ〕電磁的方法が利用可能な場合 (議事録の作成、保管等)</p> <p>第 51 条 団地総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。</p> <p>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。</p> <p>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、議長及び議長の指名する2名の団地総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。</p> <p>4 第2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、議長及び議長の指名する2名の団地総会に出席した組合員が電子署名(電子署名及び認証業務に関する法律第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。)をしなければならない。</p> <p>5 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があつたときは、議事録の閲覧(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の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したもの)の当該議事録の保管場所における閲覧をう。)をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>6 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。</p> <p>(書面又は電磁的方法による決議)</p> <p>第 52 条 規約により団地総会において決議すべき場合において、組合員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組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。</p> <p>2 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 第 46 条第4項各号に定める電磁的方法のうち、送信者が使用するもの 二 ファイルへの記録の方式 <p>3 規約により団地総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。</p> <p>4 規約により団地総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、団地総会の決議と同一の効力を有する。</p> | <p>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。</p> <p>第 33 条 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。</p> <p>【非訟事件手続法】(以下第 161 条~164 条)</p> <p>(管轄裁判所 第 161 条) 過料事件(過料についての裁判の手続に係る事件をいう。)は、他の法令に別段の定めがある場合を除き、当事者の普通裁判籍の所在地を管轄する地方裁判所が管轄する。</p> <p>(過料についての裁判等 第 162 条) 過料についての裁判は、理由を付した決定でしなければならない。</p> <p>2 裁判所は、過料についての裁判をするに当たっては、あらかじめ、検察官の意見を聴くとともに、当事者の陳述を聴かなければならぬ。</p> <p>3 過料についての裁判に対しては、当事者及び検察官は、即時抗告をすることができる。この場合において、当該即時抗告が過料の裁判に対するものであるときは、執行停止の効力を有する。</p> <p>4 過料についての裁判の手続(その抗告審における手続を含む。次項において同じ。)に要する裁判費用は、過料の裁判をした場合にあっては当該裁判を受けた者の負担とし、その他の場合にあっては国庫の負担とする。</p> <p>5 過料の裁判に対して当事者から第三項の即時抗告があつた場合において、抗告裁判所が当該即時抗告を理由があると認めて原裁判を取り消して更に過料についての裁判をしたときは、前項の規定にかかわらず、過料についての裁判の手続に要する裁判費用は、国庫の負担とする。</p> <p>(過料の裁判の執行 第 163 条) 過料の裁判は、検察官の命令で執行する。この命令は、執行力のある債務名義と同一の効力を有する。</p> <p>2 過料の裁判の執行は、民事執行法 その他強制執行の手続に関する法令の規定に従つてする。ただし、執行をする前に裁判の送達をすることを要しない。</p> <p>3 刑事訴訟法(昭和二十三年法律第二百三十一号)第五百七条の規定は、過料の裁判の執行について準用する。</p> <p>4 過料の裁判の執行があつた後に当該裁判(以下この項において「原裁判」という。)に対して前条第三項の即時抗告があつた場合において、抗告裁判所が当該即時抗告を理由があると認めて原裁判を取り消して更に過料の裁判をしたときは、その金額の限度において当該過料の裁判の執行があつたものとみなす。この場合において、原裁判の執行によって得た金額が当該過料の金額を超えるときは、その超過額は、これを還付しなければならない。</p> <p>(略式手続 第 164 条) 裁判所は、第二百六十二条第二項の規定にかかわらず、相当と認めるときは、当事者の陳述を聴かないで過料についての裁判をすることができる。</p> <p>2 前項の裁判に対しては、当事者及び検察官は、当該裁判の告知を受けた日から一週間の不变期間内に、当該裁判をした裁判所に異議の申立てをすることができる。この場合において、当該異議の申立てが過料の裁判に対するものであるときは、執行停止の効力を有する。</p> <p>3 前項の異議の申立ては、次項の裁判があるまで、取り下げることができる。この場合において、当該異議の申立ては、さかのぼってその効力を失う。</p> <p>4 適法な異議の申立てがあつたときは、裁判所は、当事者の陳述を聴いて、更に過料についての裁判をしなければならない。</p> <p>5 前項の規定によってすべき裁判が第一項の裁判と符合するときは、裁判所は、同項の裁判を認可しなければならない。ただし、同項の裁判の手続が法律に違反したものであるときは、この限りでない。</p> <p>6 前項の規定により第一項の裁判を認可する場合を除き、第四項の規定によってすべき裁判においては、第一項の裁判を取り消さなければならない。</p> <p>7 第二百六十二条第五項の規定は、第一項の規定による過料の裁判に対して当事者から第二項の異議の申立てがあつた場合において、前項の規定により当該裁判を取り消して第四項の規定により更に過料についての裁判をしたときについて準用する。</p> |
|--|---|

| | |
|--|---|
| <p>5 前条第5項及び第6項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第3項の電磁的方法が行われた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>6 団地総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する</p> | <p>8 前条第四項の規定は、第一項の規定による過料の裁判の執行があった後に当該裁判に対して第二項の異議の申立てがあった場合において、第六項の規定により当該裁判を取り消して第四項の規定により更に過料の裁判をしたときについて準用する。</p> |
| <p>第5節 理事会</p> <p>(理事会)</p> <p>第 53 条 理事会は、理事をもって構成する。</p> <p>2 理事会の議長は、理事長が務める。</p> | <p>(書面又は電磁的方法による決議)左の第 52 条に対応</p> <p>第 45 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4 第 33 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1項及び第2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 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。</p> |
| <p>(招集)</p> <p>第 54 条 理事会は、理事長が招集する。</p> <p>2 理事が〇分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。</p> <p>3 理事会の招集手続については、第 45 条(建替え承認決議又は一括建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く。)の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。</p> | <p>(理事)</p> <p>第 49 条 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。</p> <p>(第 49 条第 2 項は、管理組合法人の場合の規定)</p> <p>注意！標準規約では、理事の 4 分の 1 超で決議できる。</p> |
| <p>(理事会の会議及び議事)</p> <p>第 55 条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。</p> | |
| <p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合</p> <p>2 議事録については、第 51 条(第4項を除く。)の規定を準用する。ただし、第 51 条第2項中「団地総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。</p> | |
| <p>(イ) 電磁的方法が利用可能な場合</p> <p>2 議事録については、第 51 条(第6項を除く。)の規定を準用する。ただし、第 51 条第4項中「団地総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。</p> | |
| <p>(議決事項)</p> <p>第 56 条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案 二 規約(第 72 条第一号の場合を除く。)及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案 四 その他団地総会提出議案 五 第 17 条に定める承認又は不承認 六 第 60 条第3項に定める承認又は不承認 七 第 62 条第3項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行 八 第 77 条に定める勧告又は指示等 九 団地総会から付託された事項 | |
| <p>(専門委員会の設置)</p> <p>第 57 条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。</p> <p>2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。</p> | |

第7章 会計

(会計年度)

第 58 条 管理組合の会計年度は、毎年○月○日から翌年○月○日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第 59 条 管理組合の会計における収入は、第 25 条に定める管理費等及び第 31 条に定める使用料によるものとし、その支出は第 27 条から第 29 条及び第 31 条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第 60 条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならぬ。

2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

3 理事長は、第 58 条に定める会計年度の開始後、第 1 項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。

一 第 27 条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第 1 項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第 1 項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

4 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第 1 項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす

(会計報告)

第 61 条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第 62 条 管理組合は、第 25 条に定める管理費等及び第 31 条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第 64 条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の○日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利○%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。

3 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他の法的措置を追行することができる。

(事務の報告)

第 43 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。

第 71 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、20 万円以下の過料に処する。

4 第 43 条(第 47 条第 12 項(第 66 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 66 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。

(監事)

第 50 条 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 貢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、集会に報告をすること。
- 四 前号の報告をするため必要があるときは、集会を招集すること。

注意！第 62 条は、管理委託契約の方式如何で条文を変える必要があります。

(権限)

第 26 条 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ったときは、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 35 条第 2 項から第 4 項までの規定を準用する。

【民事訴訟法第 29 条】 法人でない社団または財團で代表者又は管理人の定めがあるものは、その名において訴え、又は訴えられることができる。

- 4 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。
- 5 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

(管理費等の過不足)

第63条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。

- 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第2項から第4項に定める管理費等の負担割合に応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第64条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第65条 管理組合は、第28条第1項又は第29条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第66条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならぬ。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

(消滅時の財産の清算)

第67条 管理組合が消滅する場合、その残余財産について、団地に係る部分については、第10条に定める各団地建物所有者の団地共用部分の共有持分割合に応じて各団地建物所有者に、各棟に係る部分については、第10条に定める各区分所有者の棟の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に、帰属するものとする。

(区分所有者の責任等)

第29条 1 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すべき割合は、第14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。

注意！第64条は、管理委託契約の方式如何で条文を変える必要があります。

(財産目録及び区分所有者名簿)

第48条の2 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。

(共用部分の負担及び利益收取)

第19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收取する。

| | |
|--|--|
| <p>第8章 棟総会</p> <p>(棟総会) 第 68 条 棟総会は、区分所有法第3条の集会とし、○○団地内の棟ごとに、その棟の区分所有者全員で組織する。</p> <p>2 棟総会は、その棟の区分所有者が当該棟の区分所有者総数の5分の1以上及び第 71 条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる区分所有者の同意を得て、招集する。</p> | <p>(区分所有者の団体) 第3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。</p> <p>(集会の招集) 第 34 条 5 管理者がないときは、区分所有者の 5 分の 1 以上で議決権の 5 分の 1 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。</p> |
| <p>(※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定)</p> <p>(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合 3 棟総会の議長は、棟総会に出席した区分所有者(書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。)の議決権の過半数をもって、当該棟の区分所有者の中から選任する。</p> <p>(イ) 電磁的方法が利用可能な場合 3 棟総会の議長は、棟総会に出席した区分所有者(書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者を含む。)の議決権の過半数をもって、当該棟の区分所有者の中から選任する。</p> | <p>(議長) 第 41 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1人が議長となる。</p> |
| <p>(招集手続) 第 69 条 棟総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前(会議の目的が建替え決議であるときは2か月前)までに、会議の日時、場所、目的及び議案の要領を示して、当該棟の区分所有者に通知を発しなければならない。</p> <p>2 前項の通知は、管理組合に区分所有者が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない区分所有者に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。</p> <p>3 第1項の通知は、対象物件内に居住する区分所有者及び前項の届出のない区分所有者に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。</p> <p>4 会議の目的が建替え決議であるときは、次の事項を通知しなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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維持及び回復(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 建物につき各棟修繕積立金として積み立てられている金額 <p>5 建替え決議を目的とする棟総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、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。</p> | <p>(召集の通知) 第 35 条 1 集会の招集の通知は、会日より少なくとも1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>(建替え決議) 第 62 条 4 第1項(建替え決議)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 35 条第1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2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>(召集の通知) 第 35 条 3 第1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、これを通知しなかっ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。</p> <p>第 35 条 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1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。</p> <p>(建替え決議) 第 62 条 5 前項(建替え決議)に規定する場合において、第 35 条第1項の通知をするときは、同条第5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> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>第 62 条 6 第4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1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。</p> |

| | |
|--|---|
| <p>6 第70条の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。</p> <p>7 第1項にかかわらず、緊急を要する場合には、棟総会を招集する者は、その棟の区分所有者総数の5分の1以上及び第71条第1項(会議の目的が建替え決議であるときを除く。)に定める議決権総数の5分の1以上に当たる当該棟の区分所有者の同意を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。</p> <p>(出席資格) 第70条 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、棟総会に出席して意見を述べなければならない。この場合において、棟総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ棟総会を招集する者にその旨を通知しなければならない。</p> <p>(議決権) 第71条 各区分所有者の棟総会における議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。</p> <p>2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これらの共有者をあわせて一の区分所有者とみなす。</p> <p>3 前項により一の区分所有者とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ棟総会開会までに棟総会を招集する者に届け出なければならない。</p> <p>4 区分所有者は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。</p> <p>5 区分所有者又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。</p> | <p>(占有者の意見陳述権) 第44条 2 前項に規定する場合(占有者の意見陳述権が認められる場合)には、集会を招集するものは、第35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。</p> <p>(召集の通知) 第35条 集会の招集の通知は、会日より少なくとも1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>(占有者の意見陳述権) 第44条 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有するものは、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なければならない。</p> <p>(議決権) 第38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14条に定める割合による。 第14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。 3 前2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3項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。 (団地内の建物の建替え承認決議) 第69条 2 前項(建替え承認決議)の集会における各団地建物所有者の議決権は、第66条において準用する第38条の規定にかかわらず、第66条において準用する第30条第1項の規約に別段の定めがある場合であっても、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。 第70条 2 前条第2項の規定は、前項本文(一括建替え決議)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。 (議決権行使者の指定) 第40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1人を定めなければならない。</p> <p>(議事) 第39条 2 議決権は、書面で、又は代理人によって行使することができる。</p> |
| <p>(※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定)</p> <p>(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合 (規定なし)</p> <p>(イ) 電磁的方法が利用可能な場合 6 区分所有者は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行ふことができる。</p> | <p>(議事) 第39条 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。)によって議決権を行ふことができる。</p> |

| | |
|--|--|
| <p>(議決事項) 第 72 条 次の各号に掲げる事項については、棟総会の決議を経なければならない。 一 区分所有法で団地関係に準用されていない規定に定める事項に係る規約の制定、変更又は廃止 二 区分所有法第 57 条第2項、第 58 条第1項、第 59 条第1項又は第 60 条第1項の訴えの提起及びこれらの訴えを提起すべき者の選任 三 建物の一部が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査の実施及びその経費に充当する場合の各棟修繕積立金の取崩し 五 区分所有法第 62 条第1項の場合の建替え 六 区分所有法第 69 条第7項の建物の建替えを団地内の他の建物の建替えと一括して建替え承認決議に付すこと</p> | <p>(規約事項) 第 30 条 建物又はその敷地若しくは付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。 (規約の設定、変更及び廃止) 第 31 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4分の3以上の多数による集会の決議によってする。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。 (第 57 条第2項は、共同の利益に反する行為の停止等の請求に関する訴訟の提起、第 58 条第1項は、使用禁止の請求に関する訴訟の提起、第 59 条第1項は、訴えによる区分所有権の競売請求、第 60 条第1項は、訴えによる占有者への引渡し請求の規定です。) (建物の一部が滅失した場合の復旧等) 第 61 条 3 第1項本文に規定する場合(=建物価格 2 分の 1 以下の滅失)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。 5 第1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(=建物価格 2 分の 1 超の滅失)は、集会において、区分所有者及び議決権の各4分の3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。 (建替え決議) 第 62 条 集会においては、区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 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。 (団地内の建物の建替え承認決議) 第 69 条 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 62 条第1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 5 分の 4 以上の多数で、当該2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。</p> |
| <p>(棟総会の会議及び議事) 第 73 条 棟総会の議事は、その棟の区分所有者総数の4分の3以上及び第 71 条第1項に定める議決権総数の4分の3以上で決する。 2 次の各号に掲げる事項に関する棟総会の議事は、前項にかかわらず、議決権総数の半数以上を有する区分所有者が出席する会議において、出席区分所有者の議決権の過半数で決する。 一 区分所有法第 57 条第2項の訴えの提起及び前条第二号の訴えを提起すべき者の選任 二 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧 三 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査の実施及びその経費に充当する場合の各棟修繕積立金の取崩し</p> | <p>(規約の制定、変更及び廃止→第 31 条第1項、義務違反者に対する措置→第 58 条第2項、第 59 条第2項、第 60 条第2項、建物価格 2 分の 1 超の滅失→第 61 条第5項は、4分の3以上) (議事) 第 39 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。 (共同の利益に反する行為の停止等の請求) 第 57 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。 (建物の一部が滅失した場合の復旧等) 第 61 条 3 第1項本文(=建物価格 2 分の 1 以下の滅失)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。</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p>3 前条第五号の建替え決議及び第六号の団地内の他の建物の建替えと一括して建替え承認決議に付する旨の決議は、第1項にかかわらず、その棟の区分所有者総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。</p> | <p>(建替え決議) 第 62 条 集会においては、区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 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。 (団地内の建物の建替え承認決議) 第 69 条 7 前項(一括建替え承認決議)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 62 条第 1 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 5 分の 4 以上の多数で、当該2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。</p> | |
| <p>〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕</p> <p>(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合 4 前3項の場合において、書面又は代理人によって議決権行使する者は、出席区分所有者とみなす。</p> <p>(イ) 電磁的方法が利用可能な場合 4 前3項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権行使する者は、出席区分所有者とみなす。</p> | <p>(議事) 第 39 条 2 議決権は、書面で、又は代理人によって行使することができる。</p> <p>第 39 条 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って法務省令で定めるものをいう。以下同じ。)によって議決権行使することができる。</p> <p>(規約の設定、変更及び廃止) 第 31 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4分の3以上の多数による集会の決議によってする。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。</p> <p>(使用禁止の請求) 第 58 条 3 第1項(使用禁止の請求)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。(→第 59 条(区分所有権の競売請求)第2項、第 60 条(占有者への引渡し請求)第 2 項で準用)</p> <p>(決議事項の制限) 第 37 条 集会においては、第 35 条の規定によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。</p> | |
| <p>5 前条第一号において、規約の制定、変更又は廃止がその棟の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。この場合において、その区分所有者は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>6 区分所有法第 58 条第 1 項、第 59 条第 1 項又は第 60 条第 1 項の訴えの提起の決議を行うには、あらかじめ当該区分所有者又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。</p> <p>7 棟総会においては、第 69 条第 1 項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。</p> | | |
| <p>〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕</p> <p>(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合 (議事録の作成、保管等) 第 74 条 棟総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。</p> <p>2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の棟総会に出席した区分所有者がこれに署名押印しなければならない。</p> <p>3 議長は、前項の手続きをした後遅滞なく、議事録を理事長に引き渡さなければならない。</p> | <p>(議事録) 第 42 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2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2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 33 条の規定は、議事録について準用する。</p> | |

| | |
|--|--|
| <p>4 理事長は、議事録を保管し、その棟の区分所有者又は利害関係人の書面による請求があつたときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>5 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。</p> <p>(書面による決議)</p> <p>第 75 条 規約により棟総会において決議すべき場合において、その棟の区分所有者全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。</p> <p>2 規約により棟総会において決議すべきものとされた事項については、その区分所有者全員の書面による合意があつたときは、書面による決議があつたものとみなす。</p> <p>3 規約により棟総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による決議は、棟総会の決議と同一の効力を有する。</p> <p>4 前条第3項から第5項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。</p> <p>5 棟総会に関する規定は、書面による決議について準用する。</p> <p>(イ) 電磁的方法が利用可能な場合</p> <p>(議事録の作成、保管等)</p> <p>第 74 条 棟総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。</p> <p>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。</p> <p>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、議長及び議長の指名する2名の棟総会に出席した区分所有者がこれに署名押印しなければならない。</p> <p>4 第2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、議長及び議長の指名する2名の棟総会に出席した区分所有者が電子署名をしなければならない。</p> | <p>(規約の保管及び閲覧)</p> <p>第 33 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。</p> <p>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。</p> <p>第 71 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。</p> <p>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ったとき。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(書面又は電磁的方法による決議)</p> <p>第 45 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4 第 33 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1項及び第2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 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。</p> |
|--|--|

- 5 議長は、前項の手続きをした後遅滞なく、議事録を理事長に引き渡さなければならない。
 6 理事長は、議事録を保管し、その棟の区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧(第 51 条第5項の閲覧をいう。)をさせなければならぬ。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
 7 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を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 75 条 規約により棟総会において決議をすべき場合において、その棟の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その棟の区分所有者の承諾については、あらかじめ、その棟の区分所有者に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容(第 52 条第2項に掲げる事項をいう。)を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。
- 2 規約により棟総会において決議すべきものとされた事項については、その棟の区分所有者全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、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 規約により棟総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、棟総会の決議と同一の効力を有する。
- 4 前条第5項から第7項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第2項の電磁的方法が行われた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 棟総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

(義務違反者に対する措置)

- 第 76 条 区分所有者又は占有者が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た場合又はその行為をするおそれがある場合は、区分所有法第 57 条から第 60 条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

(区分所有者の権利義務等)

- 第6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。

(共同の利益に反する行為の停止等の請求)

- 第 57 条 区分所有者が第6条第1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3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1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 58 条 前条第一項に規定する場合において、第6条第1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1項に規定する請求によっ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的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4分の3以上の多数です。
- 3 第1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3項の規定は、第1項の訴えの提起に準用する。

| | | |
|--|--|--|
| <p>第9章 雜 則</p> <p>(理事長の勧告及び指示等)</p> <p>第 77 条 団地建物所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人(以下「団地建物所有者等」という。)が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその団地建物所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。</p> <p>2 団地建物所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。</p> <p>3 団地建物所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は団地建物所有者等若しくは団地建物所有者等以外の第三者が土地、団地共用部分及び附属施設において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を追行すること 二 土地、団地共用部分及び附属施設について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、団地建物所有者のために、訴訟の原告又は被告になること、その他法的措置をとること <p>4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。</p> <p>5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第 27 条に定める費用に充当する。</p> <p>6 理事長は、第3項の規定に基づき、団地建物所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、団地建物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 45 条第2項及び第3項の規定を準用する。</p> | <p>(区分所有権の競売の請求)</p> <p>第 59 条 第 57 条第1項に規定する場合において、第6条第1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、他の方法によっ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権及び敷地利用権の競売を請求することができる。</p> <p>2 第 57 条第3項の規定は前項の訴えの提起に、前条第2項及び第3項の規定は前項の決議に準用する。</p> <p>3 第1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6月を経過したときは、することができない。</p> <p>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。</p> <p>(占有者に対する引渡し請求)</p> <p>第 60 条 第 57 条第4項に規定する場合において、第6条第3項において準用する同条第1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、他の方法によっ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。</p> <p>2 第 57 条第3項の規定は前項の訴えの提起に、第 58 条第2項及び第3項の規定は前項の決議に準用する。</p> <p>3 第1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。</p> <p>(区分所有者の権利義務等)</p> <p>第6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。</p> <p>3 第1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。(権限)</p> <p>第26条 管理者は、共用部分並びに第 21 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 47 条第6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>第 26 条 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。</p> <p>第 26 条 5 管理者は、前項の規約により原告又は被告となったときは、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 35 条第2項から 第4項までの規定を準用する。</p> | |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| <p>(合意管轄裁判所)</p> <p>第 78 条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する ○○地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。</p> <p>2 第 72 条第二号に関する訴訟についても、前項と同様とする。</p> <p>(市及び近隣住民との協定の遵守)</p> <p>第 79 条 団地建物所有者は、管理組合が○○市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。</p> <p>(細則)</p> <p>第 80 条 団地総会、棟総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。</p> <p>(規約外事項)</p> <p>第 81 条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。</p> <p>2 規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、団地総会の決議により定める。</p> | <p>【民事訴訟法第 11 条】 当事者は第 1 審に限り、合意により管轄裁判所を定めることができる。</p> | |
| <p>(※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定)</p> <p>(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合</p> <p>(規約原本等)</p> <p>第 82 条 この規約を証するため、団地建物所有者全員が記名押印した規約を 1 通作成し、これを規約原本とする。</p> <p>2 規約原本は、理事長が保管し、団地建物所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。</p> <p>3 規約が規約原本の内容から団地総会決議又は棟総会決議により変更されているときは、理事長は、1 通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した団地総会又は棟総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。</p> <p>4 団地建物所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した団地総会又は棟総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面(以下「規約原本等」という。)の閲覧をさせなければならない。</p> <p>5 第 2 項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。</p> | <p>(規約の保管及び閲覧)</p> <p>第 33 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。</p> <p>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。</p> <p>第 71 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> | |

| | | |
|--|--|--|
| <p>(イ) 電磁的方法が利用可能な場合 (規約原本等)</p> <p>第82条 この規約を証するため、団地建物所有者全員が書面に記名押印又は電磁的記録に電子署名した規約を1通作成し、これを規約原本とする。</p> <p>2 規約原本は、理事長が保管し、団地建物所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。</p> <p>3 規約が規約原本の内容から団地総会決議又は棟総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面又は電磁的記録に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した団地総会又は棟総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印又は電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。</p> <p>4 团地建物所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した団地総会又は棟総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録(以下「規約原本等」という。)の閲覧をさせなければならない。</p> <p>5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。</p> <p>7 電磁的記録により作成された規約原本等の閲覧については、第51条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。</p> | | |
| <p>附 則</p> <p>(規約の発効)</p> <p>第1条 この規約は、平成〇年〇月〇日から効力を発する。</p> | | |

マンション標準管理規約・区分所有法比較対照表 第2版補訂版

2010年11月15日 第1版

2011年11月3日 第2版補訂版

作成者 中里 良次(マンション管理士)

Birdlandhomes1111001