

日本建物區分法

溫豐文

一、前言

在日本，規範建築物區分所有權之法律，本來只有民法第二〇八條一條條文而已。由於內容簡略，不足以規律日益複雜之區分所有關係，因而於昭和三十七年（一九六二年）將其刪除，另外制定「有關建物區分所有等之法律」（建物の區分所有等に關する法律）」，以資因應。

「有關建物區分所有等之法律」簡稱為「建物區分法」，原有三十七條條文，因施行後發現若干缺失，爰於昭和五十八年（一九八三年）全面修正，修正後之條文計分三章，第一章建物之區分所有，第二章社區，第三章罰則。其中第一章又分八節，第一節總則，第二節共用部分等，第三節基地利用權，第四節管理人，第五節規約及集會，第六節管理組合法人，第七節對違反義務者之措施，第八節修護及重建。全部共有七十條條文，內容堪稱完備。茲將其譯成中文（註一），用供參考。他山之石，可以攻玉。惟筆者不敏，譯文不信、不達、不雅之處，在所難免，尚祈高明，不吝指正，幸甚。

二、譯文

有關建物區分所有等之法律

制定：昭和三十七年四月四日法律第六十九號

改正：昭和五十八年五月二十一日法律第五十一號

第一章 建物之區分所有

第一節 總則

（建物之區分所有）

第一條 一棟建物構造上區分為數部分，供作獨立之住宅、店鋪、事務所、倉庫或其他建物用途使用時，其各部分得依本法所定，各自成為所有權之標的。

（定義）

第二條 本法所稱「區分所有權」，謂以前條所規定之建物部分（依第四條第二項規定被當成共用部分者除外）為標的之所有權。

2. 本法所稱「區分所有人」，謂有區分所有權之人。

3. 本法所稱「專有部分」，謂區分所有權之標的之建物部分。

4. 本法所稱「共用部分」，謂專有部分以外之建物部分，不屬於專有部分之建物附屬物及依第四條第二項規定被當成共用部分之附屬建物。

5. 本法所稱「建物基地」，謂建物所坐落之土地及依第五條第一項規定被當成建物基地之土地。

6. 本法所稱「基地利用權」，謂有關因所有專有部分之建物基地之權利。

(區分所有人之團體)

第三條 區分所有人全體，得因為實施建物與其基地及附屬設施之管理，組成團體，依本法所定，召開集會，訂定規約及設置管理人。其顯然僅供一部分區分所有人共用之共用部分（以下稱為「一部共用部分」），由該等區分所有人管理時，亦同。

(共用部分)

第四條 溝通數個專有部分之走廊、樓梯間或其他構造上應供區分所有人全體或一部共用之建物部分，不得為區分所有權之標的。

2. 第一條所規定之建物部分及附屬建物，得依規約當成共用部分。於此情形，非登記其意旨，不得以之對抗第三人。

(依規約之建物基地)

第五條 區分所有人得將建物及與建物所坐落之土地成為一體管理或使用之庭院、通路或其他土地，依規約當成建物之基地。

2. 建物坐落之土地，因建物之一部滅失

變成建物坐落土地以外之土地時，該土地依前項規定視為以規約所定之建物基地。建物所坐落土地之一部分因分割變成建物坐落土地以外之土地時，亦同。

(區分所有人之權利義務等)

第六條 區分所有人不得為對建物保存有害之行為，或其他有關建物之管理或使用違反區分所有人共同利益之行為。

2. 區分所有人因保存或改良其專有部分或共用部分，在必要範圍內，得請求使用其他區分所有人之專有部分或不屬於自己所有之共用部分。於此情形，致他區分所有人受損害時，應支付償金。

3. 第一項規定，於區分所有人以外之專有部分占有人（以下稱為「占有人」）準用之。

(優先取償權)

第七條 區分所有人因共用部分、建物基地或共用部分以外之建物附屬設施，對其他區分所有人有債權者，或基於規約或集會之決議對其他區分所有人有債權者，對債務人之區分所有權（包含有關共用部分之權利及基地利用權）及置於建物之動產有優先取償權。管理人或管理組合法人因執行其職務或業務，對區分所有人有債權者，亦同。

2. 前項優先取償權，有關其優先之順位及效力，視為共益費用之優先取償權。

3. 民法（明治二十九年法律第八十九號）第三百十九條之規定，於第一項之優先取償權準用之。

(特定繼承人之責任)

第八條 前條第一項所規定之債權，對債務人之區分所有人之特定繼受人，亦得行使。

(關於建物之設置或保存之瑕疵之推定)

第九條 因建物之設置或保存有瑕疵致生損害於他人時，該瑕疵推定為共用部分之設置或保管之瑕疵。

(區分所有權之讓售請求權)

第十條 有未具有基地利用權之區分所有人時，有請求收回其專有部分之權利人，對該區分所有人得請求按時價讓售區分所有權。

第二節 共用部分等

(共用部分之共有關係)

第十一條 共用部分屬於區分所有人全體之共有。但一部共用部分屬於應共用該部分之區分所有人之共有。

2. 前項規定，無妨以規約另為訂定。但除第二十七條第一項之情形外，區分所有人以外之人不得訂為共用部分之所有人。

3. 民法第一百七十七條之規定，於共用部分不適用。

第十二條 共用部分屬於區分所有人全體或其一部共有時，有關該共用部分之共有，依次條至第十九條之規定。

(共用部分之使用)

第十三條 各共有人得依共用部分之用法而使用。

(共用部分之應有部分之比例)

第十四條 各共有人之應有部分，按其所有專有部分樓地板面積之比例。

2. 前項情形，因一部共用部分（附屬建物除外）而有樓地板面積時，其一部共用部分之樓地板面積，按共用該部分各區分所有人之專有部分之樓地板面積比例分配，各自算入該區分所有人專有部分之樓地板面積。

3. 前二項之樓地板面積，依照牆壁或其他區畫內側線所圍成部分之水平投影面積。

4. 前三項規定，無妨以規約另為訂定。

(共用部分之應有部分之處分)

第十五條 共有人之應有部分，從其所有之專有部分處分。

2. 共有人除本法另有規定外，不得將應有部分與其所有之專有部分分離而處分。

(一部共用部分之管理)

第十六條 一部共用部分之管理中，關係區分所有人全體之利害或有第三十一條第二項規約上之訂定者，僅由區分所有人全體或其他共用該部分之區分所有人為之。

(共用部分之變更)

第十七條 共用部分之變更（以改良為目的，且顯然不需巨額費用者除外），以區分所有人及表決權各四分之三以上多數之集會決議決定之。但此一區分所有人之法定人數，得以規約減至過半數。

2. 前項情形，共用部分之變更對專有部

分之使用有特別影響時，應得該專有部分所有人之承諾。

(共用部分之管理)

第十八條 關於共用部分之管理事項，除前條情形外，以集會之決議決定之。但保存行為各共有人得各自為之。

2. 前項規定，無妨以規約另為訂定。

3. 前條第二項規定，於第二項本文之情形準用之。

4. 因共用部分締結損害保險契約者，視為有關共用部分之管理事項。

(共用部分之負擔及利益收取)

第十九條 各共有人，只要規約未另為訂定，按其應有部分擔任共用部分之負擔，收取由共用部分所生之利益。

(管理所有人之權限)

第二十條 依第十一條第二項規定，以規約定為共用部分所有人之區分所有人負有為全體區分所有人（有關一部共用部分，為共用該部分之區分所有人）管理該共用部分之義務。於此情形，對該等區分所有人，得請求相當之管理費用。

2. 前項共用部分之所有人，不得為第十七條第一項所規定共用部分之變更。

(有關共用部分規定之準用)

第二十一條 建物之基地或共用部分以外之附屬設施（包含有關此等權利），屬於區分所有人共有之情形，第十七條至第十九條之規定，於該基地或附屬設施準用之。

第三節 基地利用權

(分離處分之禁止)

第二十二條 基地利用權為數人有所有權或其他權利時，區分所有人不得將其所有之專有部分與該專有部分有關之基地利用權分離而處分。但規約另有訂定時不在此限。

2. 於前項本文之情形，區分所有人有數個專有部分時，有關各專有部分之基地利用權之比例，按第十四條第一項至第三項所規定之比例。但以規約訂定與此比例相異之比例時，按其比例。

3. 前二項規定，於所有建物專有部分全部者之基地利用權，為單獨有所有權或其他權利之情形準用之。

(分離處分無效主張之限制)

第二十三條 違反前條第一項本文（包含同條第三項準用之情形）規定之專有部分或基地利用權之處分，其無效不得對善意相對人主張。但依不動產登記法（明治三十二年法律第二十四號）所定，不得分離處分之專有部分及基地利用權經登記後，而為該處分時不在此限。

(民法第二百五十五條適用之除外)

第二十四條 於第二十二條第一項本文之情形，民法第二百五十五條（包含同法第二百六十四條準用之情形）之規定，對基地利用權不適用。

第四節 管理人

（選任及解任）

第二十五條 區分所有人只要規約無特別訂定，得以集會之決議，選任或解任管理人。

2. 管理人有不當行為或有不適於執行職務之情事時，各區分所有人得向法院請求解任。

（權限）

第二十六條 管理人有保存共用部分與第二十一條所規定情形之該建物基地及附屬設施、實行集會之決議與為規約上所訂行為之權利與義務。

2. 管理人關於其職務代理區分所有人。依第十八條第四項（包含第二十一條準用之情形）規定，基於損害保險契約之有關保險金額之請求及受領，亦同。

3. 對管理人之代理權所加之限制，不得對抗善意第三人。

4. 管理人依規約或集會之決議，關於其職務（包含第二項後段規定之事項），為區分所有人，得為原告或被告。

5. 管理人依前項規約為原告或被告時，應即時將其意旨通知區分所有人。於此情形，準用第三十五條第二項至第四項之規定。

（管理所有）

第二十七條 管理人於規約有特別規定時，得所有共用部分。

2. 第六條第二項及第二十條之規定，於

前項情形準用之。

（委任規定之準用）

第二十八條 除本法及規約之規定外，管理人之權利義務，依照有關委任之規定。

（區分所有人之責任等）

第二十九條 有關管理人在其職務範圍內與第三人間所為之行為，區分所有人應負責任之比例與第十四條所規定之比例為同一之比例。但以規約定有有關建物與其基地及附屬設施之管理所需費用之負擔比例時，按其比例。

2. 因前項行為，第三人對區分所有人有債權者，對其特定繼承人亦得行使。

第五節 規約及集會

（規約事項）

第三十條 有關對建物或其基地或附屬設施之管理或使用而生之區分所有人相互間之事項，除本法之規定外，得以規約訂定之。

2. 關於一部共用部分之事項，無關區分所有人全體之利害者，除區分所有人全體之規約有訂定之情形外，得以共用該部分之區分所有人之規約定之。

3. 前二項情形，不得妨害區分所有人以外之人之權利。

（規約之設定、變更及廢止）

第三十一條 規約之設定、變更或廢止，以區分所有人及表決權各四分之三以上多數之集會決議為之。於此情形，規約之設定

、變更或廢止對一部區分所有人之權利有特別影響時，應得其承諾。

2. 關於前條第二項規定之區分所有人全體之規約的設定、變更或廢止，有共用該一部共用部分區分所有人逾四分之一者，或其表決權逾四分之一者反對時，不得為之。

(依公證證書之規約之設定)

第三十二條 最初所有建物專有部分全部之人，得依公證證書設定第四條第二項、第五條第一項與第二十二條第一項但書及第二項但書（包含此等規定於同條第三項準用之情形）之規約。

(規約之保管及閱覽)

第三十三條 規約應由管理人保管之。但無管理人時，應由使用建物之區分所有人或其代理人以規約或集會決議所定之人保管。

2. 依前項規定，保管規約之人，有利害關係人之請求時，除有正當理由之情形外，不得拒絕規約之閱覽。

3. 規約之保管處所，應揭示於建物內易見之處所。

(集會之召集)

第三十四條 集會由管理人召集之。

2. 管理人至少每年應召集一次集會。

3. 有區分所有人五分之一以上，且表決權五分之一以上者，得對管理人表明會議目的事項，請求集會之召集，但此一法定人數，得以規約減少之。

4. 依前項規定為請求時，二週內未發從

請求之日起四週內開會之集會召集通知時，該請求之區分所有人得召集集會。

5. 無管理人時，有區分所有人五分之一以上且表決權五分之一以上者，得召集集會。但此一法定人數，得以規約減少之。

(召集之通知)

第三十五條 集會召集之通知，至少應於開會日期一週前，附會議目的事項，發給各區分所有人。但此一期間得以規約伸縮之。

2. 專有部分屬於數人共有時，前項通知向依第四十條所定應行使表決權之人（無其人時，共有人之一人）為之即足。

3. 第一項通知，區分所有人對管理人表明應受通知之處所而於其處所未受通知時，發送至區分所有人所有專有部分之所在處所即足。於此情形，同項之通知，視為通常應到達時到達。

4. 對建物內有住所之區分所有人或未通知應受前項通知處所之區分所有人之第一項通知，規約有特別規定時，得揭示於建物內易見之處所。於此情形，同項之通知，視為於為該揭示時到達。

5. 為第一項通知時，會議目的事項有第十七條第一項、第三十一條第一項、第六十一條第五項、第六十二條第一項或第六十八條第一項所規定之決議事項時，其議案之要點，亦應通知。

(召集程序之省略)

第三十六條 集會有區分所有人全體之同意時，得不經召集程序而召開。

(決議事項之限制)

第三十七條 集會僅關於依第三十五條規定預先通知之事項，得為決議。

2. 前項規定，除本法有關集會之決議訂有特別法定人數之事項外，無妨以規約另為訂定。

3. 前二項規定，對依前條規定之集會不適用。

(表決權)

第三十八條 各區分所有人之表決權，只要規約無特別訂定時，按第十四條所規定之比例。

(議事)

第三十九條 集會之議事，只要本法或規約無特別規定時，以區分所有人及表決權各過半數決定之。

2. 表決權得以書面或由代理人行使。

(表決權行使者之指定)

第四十條 專有部分屬於數人共有時，共有人應指定一人行使表決權。

(主席)

第四十一條 集會除規約另有訂定及另為決議之情形外，以管理人或召集集會之區分所有人一人為主席。

(議事錄)

第四十二條 有關集會之議事，主席應作成議事錄。

2. 議事錄上記載議事經過之要點及其結果，並應經主席及出席集會之區分所有人

二人簽名蓋章。

3. 第三十三條之規定，於議事錄準用之。

(事務報告)

第四十三條 管理人在集會上，應每年一次定期的作有關其事務之報告。

(占有人之意見陳述權)

第四十四條 經區分所有人之承諾，占有專有部分之人，關於會議目的事項有利害關係時，得出席集會陳述意見。

2. 於前項規定情形，集會召集人依第三十五條規定發召集通知後，應即時將集會之日時、場所及會議目的事項於建物內易見之處所揭示。

(書面決議)

第四十五條 依本法或規約，有關應於集會決議之事項，有區分所有人全體之書面合意時，視為集會之決議。

2. 第三十三條之規定，於前項之書面準用之。

(規約及集會決議之效力)

第四十六條 規約及集會之決議，對區分所有人之特定繼受人亦生效力。

2. 占有人關於建物或其基地或附屬設施之使用方法，負與區分所有人基於規約或集會決議所負義務相同之義務。

第六節 管理組合法人

(成立等)

第四十七條 第三條所規定之團體，區分所有人之人數有三十人以上者，以區分所有人及表決權各四分之三以上多數之集會決議，決定成立法人意旨與其名稱及事務所，且在其主事務所所在地登記而成爲法人。

2. 依前項規定之法人，稱爲管理組合法人

3. 除本法規定外，有關管理組合法人登記之必要事項，以政令定之。

4. 有關管理組合法人應登記之事項，非經登記後，不得對抗對三人。

5. 管理組合法人成立前之集會決議、規約及管理人職務範圍內之行爲，對管理組合法人發生效力。

6. 管理組合法人得代理區分所有人請求、受領依第十八條第四項（包含第二十一條準用之情形）之規定，基於損害保險契約之保險金額。

7. 民法第四十三條、第四十四條、第五十條及第五十一條之規定，於管理組合法人；破產法（大正十一年法律第七十一號）第一百二十七條第二項之規定，於存續中之管理組合法人準用之。

8. 第四節及第三十三條第一項但書（包含第四十二條第二項及第四十五條第二項準用之情形）之規定，於管理組合法人不適用。

9. 有關管理組合法人適用第三十三條第一項本文（包含第四十二條第三項及第四十五條第二項準用之情形，以下於本項同）之規定時，第三十三條第一項本文中有「管理人」換成「理事於管理組合法人之事務所」。適用第三十四條第一項至第三項及第五項、第三十五條第三項、第四十

一條與第四十三條之規定時，此等規定有「管理人」換成「理事」。

10. 管理組合法人關於法人稅法（昭和四十年法律第三十四號）或其他有關法人稅法令規定之適用，視爲同法第二條第六款所規定之公益法人等。於此情形，適用同法第三十七條之規定時，同條第三項及第四項中有「公益法人等」換成「公益法人等（管理組合法人除外）」。適用同法第六十六條之規定時，同條第一項及第二項中有「普通法人」換成「普通法人（包含管理組合法人）」。同條第三項中有「公益法人等」換成「公益法人等（管理組合法人除外）」。

（名稱）

第四十八條 管理組合法人，在其名稱中應使用管理組合法人之文字。

2. 非管理組合法人，在其名稱中不得使用管理組合法人之文字。

（理事）

第四十九條 管理組合法人應置理事。

2. 理事代表管理組合法人。

3. 理事有數人時，各自代表管理組合法人。

4. 前項規定，無妨以規約或集會之決議，定應代表管理組合法人之理事，或定數人之理事應共用代表管理組合法人，或定基於規約規定由理事互選應代表管理組合法人之理事。

5. 理事之任期爲二年。但以規約定三年以內之特別期間時，依其期間。

6. 理事缺額或規約所定理事人數缺額時

，任期屆滿或因辭職而退職之理事，在重新選任之理事就職前，仍執行其職務。

7. 第二十五條、民法第五十二條第二項及第五十四條至第五十六條、與非訟事件程序法（明治三十一年法律第十四號）第三十五條第一項之規定，於理事準用之。

（監事）

第五十條 管理組合法人應置監事。

2. 監事不得兼任理事或管理組合法人之受僱人。

3. 第二十五條與前條第五項及第六條、民法第五十六條及第五十九條、與非訟事件程序法第三十五條第一項之規定，於監事準用之。

（監事之代表權）

第五十一條 有關管理組合法人與理事利益相反之事項，監事代表管理組合法人。

（事務之執行）

第五十二條 管理組合法人之事務，除本法之規定外，全部依集會之決議執行。但除本法所規定有關集會決議之特別法定人數之事項及第五十七條第二項所規定之事項外，得依據規約由理事或其他負責人員決定之。

2. 不論前項之規定，保存行為理事得決定之。

（區分所有人之責任）

第五十三條 以管理組合法人之財產不能完全清償其債務時，區分所有人負與第十四條所規定比例相同之比例，清償該債務之

責。但定有第二十九條第一項但書所規定之負擔比例時，按其比例。

2. 對管理組合法人財產之強制執行不奏效時，亦與前項同。

3. 前項規定，區分所有人證明管理組合法人有資力，且容易執行時，不適用。

（特定繼承人之責任）

第五十四條 區分所有人之特定繼承人，就其繼承前所生管理組合法人之債務，亦負與該區分所有人依前條所定應負責任相同之責任。

（解散）

第五十五條 管理組合法人，因下列事由而解散：

一、建物（以共用一部共用部分之區分所有人所組成之管理組合法人，其共用部分）之全部滅失。

二、建物專有部分消失。

三、集會之決議。

2. 前項第三款之決議，以區分所有人及表決權各四分之三以上之多數決為之。

3. 民法第七十三條至第七十六條及第七十八條至第八十二條、與非訟事件程序法第三十五條第二項及第三十六條至第三十七條之二之規定，於管理組合法人之解散及清算準用之。

（贖餘財產之歸屬）

第五十六條 解散後之管理組合法人之財產，除規約另有訂定之情形外，以與第十四條所定比例相同之比例，歸屬於各區分所有人。

第七節 對違反義務者之措施

（違反共同利益行為之停止等之請求）

第五十七條 區分所有人為第六條第一項所規定之行為或有為該行為之虞時，其他區分所有人全體或管理組合法人為區分所有人之共同利益，得請求停止該行為，除去該行為之結果，或採取為預防該行為之必要措施。

2. 基於前項規定提起訴訟，應依據集會之決議。

3. 管理人或於集會被指定之區分所有人，得依集會之決議為第一項其他區分所有人全體提起前項所規定之訴訟。

4. 前三項規定，於占有人為第六條第三項準用同條第一項所規定之行為及有為其行為之虞時準用之。

（使用禁止之請求）

第五十八條 於前條第一項規定之情形，因第六條第一項所規定之行為致區分所有人之共同生活發生顯著障礙，而難依前條第一項所規定之請求除去其障礙，以謀共用部分利用之確保或其他區分所有人共同生活之維持時，其他區分所有人全體或管理組合法人得基於集會決議，以訴訟請求相當期間禁止與該行為有關之區分所有人之專有部分之使用。

2. 前項之決議，以區分所有人及表決權各四分之三以上之多數決為之。

3. 為第一項決議時，應預先對該區分所有人給予辯明之機會。

4. 前條第三項規定，於第一項之訴之提

起準用之。

（區分所有權拍賣之請求）

第五十九條 於第五十七條第一項規定之情形，因第六條第一項所規定之行為致區分所有人之共同生活發生顯著障礙，而難依其他方法除去其障礙，以謀共用部分利用之確保或其他區分所有人共同生活之維持時，其他區分所有人全體或管理組合法人得基於集會決議，以訴訟請求拍賣與該行為有關之區分所有人之區分所有權及基地利用權。

2. 第五十七條第三項之規定於前項之訴之提起；前條第二項及第三項之規定於前項之決議準用之。

3. 依第一項規定之判決之拍賣聲請，自其判決確定之日起經過六個月時，不得為之。

4. 於前項拍賣時，被聲請拍賣之區分所有人或為其計算而欲承買之人，不得申請承購。

（對占有之交付請求）

第六十條 第五十七條第四項所規定之情形，於第六條第三項準用同條第一項規定之行為致區分所有人之共同生活發生顯著障礙，而難依其他方法除去障礙，以謀共用部分利用之確保或其他區分所有人共同生活之維持時，區分所有人全體或管理組合法人得基於集會之決議，以訴訟請求與該行為有關之占有之以占有專有部分之使用或收益為目的之契約解除（註二），及該專有部分交付。

2. 第五十七條第三項之規定於前項之訴

之提起；第五十八條第二項及第三項之規定於前項之決議準用之。

3. 依據第一項規定之判決，受專有部分交付者，應即時向有占有該專有部分之權原者交付之（註三）。

第八節 修護及重建

（建物一部滅失之修護）

第六十一條 相當於建物價格二分之一以下之部分滅失時，各區分所有人得修護滅失之共用部分及自己之專有部分。但有關共用部分至修護工事著手前，有第三項或次條第一項決議時，不在此限。

2. 依前條規定修護共用部分者，對其他區分所有人得請求按第十四條所定比例，償還修護所需金額。

3. 對第一項本文規定之情形，得於集會為修護滅失共用部分意旨之決議。

4. 第三項之規定，無妨以規約另為訂定。

5. 除第一項本文規定之情形外，建物一部滅失時，得於集會，以區分所有人及表決權各四分之三以上之多數決，為修護滅失共用部分意旨之決議（註四）。

6. 為前項決議之集會議事錄，亦應記載有關決議之各區分所有人之贊成與反對意見。

7. 有第五項之決議時，贊成該決議之區分所有人（包含其繼受人）以外之區分所有人，對贊成決議之區分所有人（包含其繼受人）得請求以時價買入建物及其基地有關之權利。

8. 於第五項規定之情形，自建物一部滅

失之日起六個月內無同項或次條第一項決議時，各區分所有人對其他區分所有人得請求以時價買入建物及其基地有關之權利。

9. 於第二項及前二項之情形，法院得依償還或接受買入請求之區分所有人之請求，對償還金或價款之支付，予與相當期限。

（重建決議）

第六十二條 因破舊、損壞、一部滅失或其他事由，參酌建物之價額或其他情事，致維持或回復建物之效用需費過巨時，得於集會，以區分所有人及表決權各五分之四以上之多數決，為拆毀建物且在建物之基地上重新建築同一主要使用目的建物意旨之決議（以下稱為「重建決議」）。

重建決議，應決定下列事項：

- 一 重新建築建物（以下稱為「再建建物」）之設計概要。
- 二 建物之拆毀及再建建物之建築所需費用之概算額。
- 三 有關前款所規定費用分擔之事項。
- 四 有關再建建物之區分所有權歸屬之事項。

2. 前項第三款及第四款之決定，應不妨害各區分所有人之衡平。

3. 前條第六項之規定，於為重建決議之集會議事錄準用之。

（區分所有權等之讓售請求等）

第六十三條 有重建決議時，集會召集人應即時對不贊成重建決議之區分所有人（包含其繼受人），依重建決議內容，以書面

催告其回答是否參加重建之意旨。

2. 前項所規定之區分所有人，依同項規定自受催告之日起二個月內應為回答。

3. 在前項期間內未回答之第一項所規定之區分所有人，視為回答不參加重建意旨。

4. 第二項之期間經過時，贊成重建決議各區分所有人、或依重建決議內容回答參加重建意旨之各區分所有人（包含此等人之繼受人）、或依此等人全體之合意被指定得承買區分所有權及基地利用權之人（以下稱為「承買指定人」），於同項期間屆滿之日起二個月內，對回答不參加重建意旨之區分所有人（包含其繼受人），得請求以時價讓售其區分所有權及基地利用權。重建決議後，有關從此區分所有人僅取得基地利用權之人（包含其繼受人）的基地利用權，亦同。

5. 於依前項規定請求之情形，回答不參加重建意旨之區分所有人因讓出建物，致其生活有發生顯著困難之虞，且對重建決議之實行認為不致有太大影響之顯著理由時，法院得依該人之請求，於價款支付或提存之日起不超過一年之範圍內，對建物之讓出，予與相當之期限。

6. 自重建決議之日起二年內，未著手建物拆毀工事時，依第四項規定讓售區分所有權或基地利用權之人，於此期間屆滿之日起六個月內，得向該區分所有權或基地利用權之現在所有人提供相當於買主所支付價款之金錢，請求讓售此等權利。但有關未著手建物拆毀工事有正當理由時，不在此限。

7. 前項本文之規定，於同項但書規定之

情形，自妨害建物拆毀工事著手之理由消滅之日起六個月內未著手時準用之。於此情形，同項本文中有「於此期間屆滿之日起六個月內」換讀成「自知悉妨害建物拆毀工事著手之理由消滅之日起六個月內、或自其理由消滅之日起二年內之何者快之時期止」。

（有關重建之合意）

第六十四條 贊成重建決議之各區分所有人，依重建決議內容回答參加重建意旨之各區分所有人及購買區分所有權或基地利用權之各承買指定人（包含此等人之繼受人），視為依重建決議內容為實施重建意旨之合意。

第二章 社區

（社區建物所有人之團體）

第六十五條 在一社區內有數棟建物，該社區內之土地或附屬設施（包含有關此等權利），屬於該等建物所有人（有專有部分之建物，其區分所有人）共有時，其所有人（以下稱為「社區建物所有人」）全體，得為實施社區內之土地、附屬設施及專有部分之建物之管理，組成團體，依本法所定，召開集會，訂定規約及設置管理人。

（有關建物區分所有規定之準用）

第六十六條 第七條、第八條、第十七條至第十九條、第二十五條、第二十六條、第二十八條、第二十九條、第三十條第一項

及第三項、第三十一條第一項與第三十三條至第五十六條之規定，於前條之情形準用之。於此情形，此等規定（第五十五條第一項第一款除外）中有「區分所有人」換讀成「第六十五條所規定之社區建物所有人」；「管理組合法人」換讀成「社區管理組合法人」。第七條第一項中有「共用部分、建物基地或共用部分以外之建物附屬設施」換讀成「第六十五條所規定情形之該土地或附屬設施（以下稱為「土地等）」；「區分所有權」換讀成「有關土地等之權利、建物或區分所有權」。第十七條、第十八條第一項及第四項與第十九條中有「共用部分」，第二十六條第一項中有「共用部分與第二十一條所規定情形之建物基地及附屬設施」，與第二十九條第一項中有「建物與其基地及附屬設施」換讀成「土地等與依第六十八條規定，依規約定為應管理之同條第一項第一款所揭土地及附屬設施與同項第二款所揭建物之共用部分」。第十七條第二項、第三十五條第二項及第三項、第四十條與第四十四條第一項中有「專有部分」換讀成「建物或專有部分」。第二十九條第一項、第三十八條、第五十三條第一項及第五十六條中有「第十四條所規定」換讀成「土地等（包含有關此等權利）應有部分之」。第三十條第一項及第四十六條第二項中有「建物或其基地或附屬設施」換讀成「土地等或第六十八條第一項各款所揭之物」。第三十三條第三項、第三十五條第四項及第四十四條第二項中有「建物內」換讀成「社區內」。第四十六條第二項中有「占有人」換讀成「占有建物或專有部分者

，非第六十五條所規定之社區建物所有人」。第四十七條第一項中有「第三條」換讀成「第六十五條」。第五十五條第一項第一款中有「建物（以共用一部共用部分之區分所有人所組成之管理組合法人，其共用部分）」換讀成「土地等（包含有關此等權利）」。同項第二款中有「建物專有部分」換讀成「土地等（包含有關此等權利）第六十五條所規定之社區建物所有人之共有」。

（社區共用部分）

第六十七條 一社區內之附屬設施建物（包含第一條所規定之建物部分），得依前條準用第三十條第一項之規約，當成社區共用部分。於此情形，非登記其意旨，不得以之對抗第三人。

2. 所有一社區內數棟建物全部之人，得依公證證書設定前項規約。

3. 第十一條第一項本文及第三項、與第十三條至第十五條之規定，於社區共用部分準用之。於此情形，第十一條第一項本文中有「區分所有人」換讀成「第六十五條所規定之社區建物所有人」。第十四條第一項及第十五條中有「專有部分」換讀成「建物或專有部分」。

（規約設定之特例）

第六十八條 因下列之物，於訂定第六十六條準用第三十條第一項之規約時，第一款所揭土地或附屬設施，應有有關該土地全部或附屬設施全部各別之共有人四分之三以上且其應有部分四分之三以上之同意；第二款所揭之建物，應有有關其全部各依

第三十四條規定，於集會有區分所有人及表決權各四分之三以上之多數決議。

一 一社區內之土地或附屬設施（包含有關此等權利），屬於該社區內一部分建物所有人（有專有部分之建物者，區分所有人）共有之情形時之該土地或附屬設施（僅屬於有專有部分之建物以外之建物所有人共有者除外）。

二 該社區內有專有部分之建物。

2. 第三十一條第二項之規定，於前項第二款所揭有關建物一部共用部分之事項，無關區分所有人全體利害之同項之集會決議準用之。

第三章 罰則

第六十九條 有下列各款之一時，為其行為之管理人、理事、規約保管人、主席或清算人，處十萬圓以下之罰鍰。

- 一 違反第三十三條第一項本文（包含第四十二條第三項及第四十五條第二項（包含此等規定於第六十八條準用之情形）與第六十六條準用之情形，以下於本款同）或第四十七條第九項（包含第六十八條準用之情形）換讀適用第三十三條第一項本文之規定，未為規約、議事錄或第四十五條第一項（包含第六十六條準用之情形）之書面之保管時。
- 二 違反第三十三條第二項（包含第四十二條第三項及第四十五條第二項（包含此等規定於第六十六條準用

之情形）與第六十六條準用之情形）之規定，無正當理由，拒絕前款所規定書類之閱覽時。

- 三 違反第四十二條第一項或第二項（包含此等規定於第六十六條準用之情形）之規定，未作成議事錄，或於議事錄未記載應記載事項，或為虛偽之記載時。
- 四 違反第四十三條（包含於第四十七條第九項（包含第六十六條準用之情形）換讀適用之情形及第六十六條準用之情形）之規定，未為報告或為虛偽之報告時。
- 五 怠於為依據第四十七條第三項（包含第六十六條準用之情形）規定之政令所定之登記時。
- 六 違反第四十七條第七項（包含第六十六條準用之情形）準用民法第五十一條第一項之規定，未作成財產目錄，或財產目錄為不當之記載時。
- 七 理事或監事缺額，或規約所定額數欠缺，而怠於選任手續時。
- 八 怠於為依第五十五條第三項（包含第六十六條準用之情形）準用民法第七十九條第一項或第八十一條第一項規定之公告或為不當之公告時。
- 九 怠於依第五十五條第三項（包含第六十六條準用之情形）準用民法第八十一條第一項規定為破產宣告之請求時。
- 十 妨害依第五十五條第三項（包含第六十六條準用之情形）準用民法第

八十二條第二項規定之檢查時。

第七十條 違反第四十八條第二項（包含第六十六條準用之情形）之規定者，處五萬圓以下之罰鍰。

附 註

註一：日本建物區分法之舊條文，劉得寬先生已譯成中文，詳請參閱劉著「民法諸問題與新展望」，三民書局，民國六十九年，第四〇頁至第四五頁。茲所翻譯者，為修正後之新條文。

註二：茲所稱契約，通常指租賃契約或使用借貸契約。詳見青山正明「改正區分所有關係法の解説」，金融財政事情

研究會，昭和五十八年，第七〇頁。

註三：條文中所謂「受專有部分交付者」，係指原告，即區分所有人全體或管理組合法人。所謂「有占有該專有部分之權原者」，通常係指該專有部分之所有人而言。申言之，區分所有人全體或管理組合法人於接受專有部分之交付後，應即時向該專有部分之所有人交付之。詳見日本法務省民事局參事官室編「新しいマンション法」，商事法務研究會，昭和六十一年，第三二六頁。

註四：此項規定，係適用於大規模滅失之場合，即滅失部分逾建物價值二分之一以上時，始適用本項規定。