

# 集合建物の所有及び管理に関する法律

(略称：集合建物法)

1984年4月10日 法律第3725号 新規制定  
2020年2月4日 法律第16919号 最新改正

所管：法務部法務審議官室

## 第1章 建物の区分所有

### 第1節 総則

**第1条 (建物の区分所有)** 1棟の建物の中、構造上区分された数個の部分が独立した建物として使用することができるときは、その各部分は、この法で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。

**第1条の2 (店舗建物の区分所有)** 1棟の建物が次の各号に該当する方式により数個の建物部分に利用上区分された場合に、その建物部分（以下「区分店舗」という。）は、この法で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。〈改正2008.12.26、2020.2.4〉

- 一 区分店舗の用途が「建築法」第2条第2項第七号の販売施設及び同項第八号の運輸施設であること
- 二 削除〈2020.2.4〉
- 三 境界を明確に識別することができる表示を、床に堅固に設置すべきこと
- 四 区分店舗として付与された建物番号表示を堅固に付着すべきこと

**2** 前項による境界表示及び建物番号表示に関し必要な事項は、大統領令で定める。

[本条新設2003.7.18]

**第2条 (定義)** この法で使用する用語の定義は、次の各号に掲げるとおりとする。〈改正2003.7.18〉

- 一 「区分所有権」とは、第1条又は前条に規定する建物の部分（次条第2項及び第3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。
- 二 「区分所有者」とは、区分所有権を有する者をいう。
- 三 「専有部分」とは、区分所有権の目的たる建物部分をいう。
- 四 「共用部分」とは、専有部分以外の建物部分、専有部分に属さない建物の付属物並びに次条第2項及び第3項の規定により共用部分とされた付属の建物をいう。
- 五 「建物の敷地」とは、専有部分が属する1棟の建物が所在する土地及び第4条の規定により建物の敷地とされた土地をいう。
- 六 「敷地使用権」とは、区分所有者が専有部分を所有するため建物の敷地に対して有する権利をいう。

**第2条の2 (他の法律との関係)** 集合住宅の管理方法及び基準、瑕疵担保責任に関する「住宅法」及び「共同住宅管理法」の特別な規定は、この法に抵触せず、区分所有者の基本的な権利を害しない範囲で効力を有する。〈改正2015.8.11〉

[本条新設2012.12.18]

[題目改正2015.8.11]

**第3条（共用部分）** 数個の専有部分に通ずる廊下、階段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建物部分は、区分所有の目的とすることができない。

2 第1条又は第1条の2に規定する建物部分及び付属の建物は、規約をもって、共用部分として定めることができる。〈改正 2003. 7. 18〉

3 第1条又は第1条の2に規定する建物部分の全部又は付属の建物を所有する者は、公正証書をもって、前項の規約に相当する事項を定めることができる。〈改正 2003. 7. 18〉

4 第2項及び前項の場合には、共用部分である旨を登記しなければならない。

**第4条（規約による建物の敷地）** 通路、駐車場、庭園、付属建物の敷地その他専有部分が属する1棟の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される土地は、規約により建物の敷地とすることができる。

2 前条第3項の規定は、前項の場合に準用する。

3 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ったときは、その土地は、第1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ったときも、同様とする。

**第5条（区分所有者の権利義務等）** 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 専有部分が住居の用途で分譲されたものである場合には、区分所有者は、正当な事由なく、その部分を住居以外の目的で使用し、及びその内部壁を撤去若しくは破損又は増改築してはならない。

3 区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するために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、これを補償しなければならない。

4 第1項ないし前項の規定は、専有部分を占有する者であって区分所有者でない者（以下「占有者」という。）に準用する。

**第6条（建物の設置又は保存上の瑕疵の推定）** 専有部分が属する1棟の建物の設置又は保存の瑕疵により他人に損害を生じたときは、その瑕疵は、共用部分に存在するものと推定する。

**第7条（区分所有権売渡請求権）** 敷地使用権を有しない区分所有者があるときは、その専有部分の撤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8条（敷地共有者の分割請求の禁止）** 敷地の上に区分所有権の目的である建物が属する1棟の建物があるときは、その敷地の共有者は、その建物の使用に必要な範囲内の敷地については、分割を請求することができない。

**第9条（担保責任）** 第1条又は第1条の2の建物を建築して分譲した者（以下「分譲者」という。）及び分譲者との契約により建物を建築した者であって大統領令で定める者（以下「施工者」という。）は、区分所有者に対し担保責任を負う。この場合、その瑕疵担保責任に関しては、民法第667条及び第668条を準用する。〈改正 2003. 7. 18、2012. 12. 18〉

2 第1項にかかわらず、施工者が分譲者に負担する担保責任に関し他の法律に特別な規定がある場合には、施工者は、その法律で定める担保責任の範囲で区分所有者に対し第1項の担保責任を負う。〈新設 2012. 12. 18〉

3 第1項及び第2項による施工者の担保責任のうち「民法」第667条第2項による損害賠償責任は、分譲者に更生手続開始申請、破産申請、解散、無資力その他これらに準ずる事由がある場合にのみ負うものとし、施工者が既に分譲者に対し損害賠償をした場合には、その範囲で区分所有者に対する責任を免れる。〈新設 2012. 12. 18〉

4 分譲者及び施工者の担保責任に関しては、この法及び「民法」で規定するものより買受人にとって不利な特約は、効力を有しない。〈改正 2012. 12. 18〉

**第9条の2（担保責任の存続期間）** ①第9条に基づく担保責任に関する区分所有者の権利は、次の各号の期間内

に行使しなければならない。

- 一 「建築法」第2条第1項第七号による建物の主要構造部及び地盤工事の瑕疵：10年
- 二 第一号に規定する瑕疵以外の瑕疵：瑕疵の重大性、耐久年限、交換可能性等を考慮して、5年の範囲内で大統領令で定める期間

**2** 第1項の期間は、次の各号の日から起算する。〈改正2016.1.19〉

- 一 専有部分：区分所有者に引き渡した日
- 二 共用部分：「住宅法」第49条による使用検査日（集合建物全部に対して臨時使用承認を受けた場合には、その一時使用承認日をいい、「住宅法」第49条第1項ただし書により分割使用検査又は棟別使用検査を受けた場合には、分割使用検査日又は棟別使用検査日をいう。）又は「建築法」第22条による使用承認日

**3** 第1項及び第2項にかかわらず、第1項各号の瑕疵により建物が滅失又は毀損した場合には、その滅失又は毀損した日から1年以内に権利を行使しなければならない。

[本条新設2012.12.18]

**第9条の3（分譲者の管理義務等）** 分譲者は、第24条第3項により選任された管理人が事務を開始するまで、善良な管理者の注意をもって建物、敷地及び付属施設を管理しなければならない。〈改正2020.2.4〉

**2** 分譲者は、第28条第4項による標準規約を参考にして公正証書をもって規約に相応するものを定め、分譲契約を締結する前に、分譲を受ける者に提示しなければならない。

**3** 分譲者は、予定された買受人の2分の1以上が移転登記をしたときは、規約の設定及び管理人選任のための管理団の集会（第23条による管理団の集会をいう。以下同じ。）を招集することを大統領令で定めるところにより、区分所有者に通知しなければならない。この場合、通知を受けた日から3月以内に管理団集会を招集することを明示しなければならない。〈改正2020.2.4〉

**4** 分譲者は、区分所有者が第3項の通知を受けた日から3月以内に管理団集会を招集しない場合には、遅滞なく管理団集会を招集しなければならない。〈新設2020.2.4〉

[本条新設2012.12.18]

## 第2節 共用部分

**第10条（共用部分の帰属等）** 共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。ただし、一部の区分所有者のみの共有に供されるものであることが明白な共用部分（以下「一部共用部分」という。）は、これを共用すべき区分所有者の共有に属する。

**2** 前項の共有に関しては、次条ないし第18条の規定に定めるところによる。ただし、第12条及び第17条に規定する事項に関しては、規約で別段の定めをすることを妨げない。

**第11条（共用者の使用権）** 各共用者は、共用部分はその用途に従って使用することができる。

**第12条（共用者の持分権）** 各共用者の持分は、その有する専有部分の面積の比率による。

**2** 前項の場合において、一部共用部分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、これを共用する区分所有者の専有部分の床面積の比率に従い配分して、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。

**第13条（専有部分と共用部分に対する持分の一体性）** 共有者の共用部分に対する持分は、その有する専有部分の処分に従う。

**2** 共有者は、その有する専有部分と分離して共用部分に対する持分を処分することができない。

**3** 共用部分に関する物権の得失変更は登記を要しない。

**第14条（一部共用部分の管理）** 一部共用部分の管理に関する事項のうち、区分所有者全員の利害に関するもの及び第29条第2項の規約に定めのあるものは、区分所有者全員の集会決議で、その他のものはこれを共用すべき区分所有者のみの集会決議で決する。

**第15条（共用部分の変更）** 共用部分の変更に関する事項は、管理団集会において区分所有者の3分の2以上及び議決権の3分の2以上が決議することにより決定する。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、第38条第1項による通常の集会決議により決定することができる。〈改正2008.12.26、2020.2.4〉

- 一 共用部分の改良のためのものであって、過分の費用を要するものでないとき
- 二 「観光振興法」第3条第1項第二号イ目による休養コンドミニアムの運営のための休養コンドミニアムの共用部分の変更に関する事項の場合

**2** 前項の場合において、共用部分の変更が他の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすときは、その区分所有者の承諾を得なければならない。

※訳注：2020年2月4日改正により決議要件が「4分の3以上」から「3分の2以上」に変更された。

**第15条の2（権利変動を伴う共用部分の変更）** 第15条にかかわらず、建物の老朽化抑制又は機能向上等のためのものであって区分所有権及び敷地使用权の範囲又は内容に変動をもたらす共用部分の変更に関する事項は、管理団集会において区分所有者の5分の4以上及び議決権の5分の4以上の決議により決定する。

**2** 第1項の決議においては、次の各号の事項を定めなければならない。この場合、第三号から第七号までの事項は、各区分所有者間の衡平が維持されるように定めなければならない。

- 一 設計の概要
- 二 予想工期及び予想費用（特別な損失に対する填補費用を含む。）
- 三 第二号による費用の分担方法
- 四 変更された部分の用途
- 五 専有部分の数の増減が発生する場合には、変更された部分の帰属に関する事項
- 六 専有部分又は共用部分の面積に増減が発生する場合には、変更された部分の帰属に関する事項
- 七 敷地使用权の変更に関する事項
- 八 その他規約で定める事項

**3** 第1項の決議のための管理団集会の議事録には、決議に対する各区分所有者の賛否の意思を記載しなければならない。

**4** 第1項の決議がある場合には、第48条及び第49条を準用する。

[本条新設2020.2.4]

**第16条（共用部分の管理）** 共用部分の管理に関する事項は、第15条第1項本文15条の2の場合を除いて、第38条第1項による通常の集会決議により決する。ただし、保存行為は、各共有者が行うことができる。〈改正2020.2.4〉

**2** 区分所有者の承諾を受けて専有部分を占有する者は、第1項本文による集会に出席し、その区分所有者の議決権を行使することができる。ただし、区分所有者と占有者が別に定めて管理団に通知した場合は、この限りでない。区分所有者の権利・義務に特別な影響を及ぼす事項を決定するための集会である場合には、占有者は、事前に区分所有者から議決権行使に対する同意を得なければならない。〈新設2012.12.18〉

**3** 第1項及び第2項に規定された事項は、規約により、別に定めることができる。〈改正2012.12.18〉

**4** 第1項本文の場合には、第15条第2項を準用する。〈改正2012.12.18〉

**第17条（共用部分の負担及び収益）** 各共有者は、規約に別段の定めがない限り、その持分の比率に応じて、共用部分の管理費用その他の義務を負担し、共用部分から生じる利益を取得する。

**第17条の2（修繕積立金）** 第23条による管理団（以下「管理団」という。）は、規約に別段の定めがない場合には、管理団集会の決議により、建物、敷地及び付属施設の交換及び補修に関する修繕計画を策定することができる。

**2** 管理団は、規約に別段の定めがない場合には、管理団集会の決議により修繕積立金を徴収して積み立てることができる。ただし、他の法律により長期修繕のための計画が策定され、引当金又は積立金が徴収及び積立され

た場合は、この限りでない。

**3** 第2項による修繕積立金（以下この条において「修繕積立金」という。）は、区分所有者から徴収し、管理団に帰属する。

**4** 管理団は、規約に別段の定めがない場合には、修繕積立金を、次の各号の用途に使用しなければならない。

- 一 第1項の修繕計画による工事
- 二 自然災害等予想できなかった事由による修繕工事
- 三 第一号及び第二号の用途に使用した金銭の弁済

**5** 第1項による修繕計画の策定及び修繕積立金の徴収及び積立に関し必要な事項は、大統領令で定める。

[本条新設 2020. 2. 4]

**第18条（共用部分に関し発生した債権の効力）** 共有者が、共有部分に関し、他の共有者に対して有する債権は、その特別承継人に対しても行使することができる。

**第19条（共用部分に関する規定の準用）** 建物の敷地又は共用部分以外の付属施設（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、その敷地及び付属施設に関し第15条、第15条の2、第16条及び第17条を準用する。〈改正 2020. 2. 4〉

### 第3節 敷地使用権

**第20条（専有部分と敷地使用権の一体性）** 区分所有者の敷地使用権は、その有する専有部分の処分に従う。

**2** 区分所有者は、その有する専有部分と分離して敷地使用権を処分することができない。ただし、規約で別段の定めをすることを妨げない。

**3** 前項本文の分離処分禁止は、その趣旨を登記しなければ善意で物権を取得した第三者に対抗することができない。

**4** 第3条第3項の規定は、第2項ただし書の場合に準用する。

**第21条（専有部分の処分に伴う敷地使用権の比率）** 区分所有者が2以上の専有部分を所有するときは、各専有部分の処分に伴う敷地使用権は第12条の比率による。ただし、規約で別段の定めをすることを妨げない。

**2** 第3条第3項の規定は、前項ただし書の場合に準用する。

**第22条（民法第267条の適用排除）** 第20条第2項本文の場合には、民法第267条（同法第278条において準用する場合を含む。）の規定は、敷地使用権には適用しない。

### 第4節 管理団及び管理団の機関

**第23条（管理団の当然設立等）** 建物について区分所有関係が成立すれば、区分所有者は全員で建物並びにその敷地及び付属施設の管理に関する事業の施行を目的とする管理団を構成する。

**2** 一部共用部分がある場合において、その一部の区分所有者は、第28条第2項の規約によりその共用部分の管理に関する事業の施行を目的とする管理団を構成することができる。

**第23条の2（管理団の義務）** 管理団は、建物の管理及び使用に関する共同の利益のために必要な区分所有者の権利及び義務を善良な管理者の注意をもって行使又は履行しなければならない。

[本条新設 2012. 12. 18]

**第24条（管理人の選任等）** 区分所有者が10人以上のときは、管理団を代表して管理団の事務を執行する管理人を選任しなければならない。〈改正 2012. 12. 18〉

**2** 管理人は、区分所有者である必要はなく、その任期は2年の範囲で規約で定める。〈新設 2012. 12. 18〉

**3** 管理人は、管理団集会の決議に選任及び解任される。ただし、規約で第26条の3による管理委員会の決議

をもって選任及び解任されるように定めた場合には、それによる。〈改正 2012 年 12 18、2020. 2. 4〉

**4** 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、第 3 項本文による管理団集会に出席し、その区分所有者の議決権を行使することができる。ただし、区分所有者と占有者が別に定めて管理団に通知した場合及び区分所有者が直接議決権を行使することを事前に管理団に通知した場合は、この限りでない。〈新設 2012. 12. 18〉

**5** 管理人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。〈改正 2012. 12. 18〉

**6** 専有部分が 50 個以上の建物（「共同住宅管理法」による義務管理対象の共同住宅及び賃貸住宅並びに「流通産業発展法」により申告した大規模店舗等管理者がいる大規模店舗及び準大規模店舗を除く。）の管理人として選任された者は、大統領令で定めるところにより、選任された事実を特別自治市長、特別自治道知事、市長、郡守又は自治区の区庁長（以下「所管庁」という。）に申告しなければならない。〈新設 2012. 12. 18〉

**第 24 条の 2（臨時管理人の選任等）** 区分所有者、その承諾を得て専有部分を占有する者、分譲者等利害関係人は、第 24 条第 3 項により選任された管理人がいない場合には、裁判所に対し臨時管理人の選任を請求することができる。

**2** 臨時管理人は、選任された日から 6 月以内に第 24 条第 3 項による管理人選任のために管理団集会又は管理委員会を招集しなければならない。

**3** 臨時管理人の任期は、選任された日から第 24 条第 3 項により管理人が選任される時までとし、同条第 2 項により規約で定めた任期を超えることができない。

[本条新設 2020. 2. 4]

**第 25 条（管理人の権限及び義務）** 管理人は、次に掲げる行為を行う権限を有し、義務を負う。〈改正 2020. 2. 4〉

一 共用部分の保存行為

一の二 共用部分の管理及び変更に関する管理団集会の決議を執行する行為

二 共用部分の管理費用等、管理団の事務の遂行のための費用及び分担金を各区分所有者に請求し、受領する行為及びその金員を管理する行為

三 管理団の事業遂行に関し、管理団を代表して行う裁判上又は裁判外の行為

三の二 騒音、振動、悪臭等を誘発し共同生活の平穩を害する行為の中止要請又は紛争調整手続の勧告等必要な措置を行う行為

四 その他規約で定められた行為

**2** 管理人の代表権は、これを制限することができる。ただし、これをもって善意の第三者に対抗することができない。

**第 26 条（管理人の報告義務等）** 管理人は、大統領令で定めるところにより、毎年 1 回以上区分所有者に対し、その事務に関する報告を行わなければならない。〈改正 2012. 12. 18〉

**2** 利害関係人は、管理人に対し、第 1 項による報告資料の閲覧を請求し、又は自己の費用で謄本の交付を請求することができる。〈新設 2012. 12. 18〉

**3** この法律及び規約に規定しない管理人の権利義務に関しては、「民法」の委任に関する規定を準用する。〈改正 2012. 12. 18〉

**第 26 条の 2（会計監査）** 専有部分が 150 個以上であって、大統領令で定める建物の管理人は、「株式会社等の外部監査に関する法律」第 2 条第七号による監査人（以下この条において「監査人」という。）の会計監査を毎年 1 回以上必要で行わなければならない。ただし、管理団集会で区分所有者の 3 分の 2 以上と議決権の 3 分の 2 以上が会計監査を受けないことを決議した年度は、この限りでない。

**2** 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、第 1 項ただし書による管理団集会に出席し、その区分所有者の議決権を行使することができる。ただし、区分所有者と占有者が別に定めて管理団に通知した場合及び区分所有者が直接議決権を行使することを事前に管理団に通知した場合は、この限りでない。

**3** 専有部分が 50 個以上の 150 個未満であって大統領令で定める建物の管理人は、区分所有者の 5 分の 1 以上

が連署して要求する場合には、監査人の会計監査を受けなければならない。この場合、区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者が区分所有者に代わって連署することができる。

4 管理人は、第1項又は第3項により会計監査を受けた場合には、大統領令で定めるところにより、監査報告書等の会計監査の結果を区分所有者及びその承諾を得て専有部分を占有する者に報告しなければならない。

5 第1項又は第3項による会計監査の基準、方法及び監査人の選定方法等に関して必要な事項は、大統領令で定める。

6 第1項又は第3項により会計監査を受ける管理人は、次の各号のいずれかに該当する行為をしてはならない。

- 一 正当な事由なく監査人の資料閲覧及び謄写及び提出要求又は調査を拒否及び妨害及び忌避する行為
- 二 監査人に虚偽の資料を提出する等、不正な方法により会計監査を妨害する行為

7 「共同住宅管理法」による義務管理対象の共同住宅及び賃貸住宅並びに「流通産業発展法」により申告した大規模店舗等管理者がいる大規模店舗及び準大規模店舗には、第1項から第6項までの規定を適用しない。

[本条新設 2020. 2. 4]

[従前の第26条の2は、第26条の3に移動<2020. 2. 4>]

**第26条の3（管理委員会の設置及び機能）** 管理団は、規約で定めるところにより、管理委員会を置くことができる。

2 管理委員会は、この法律又は規約で定める管理人の事務執行を監督する。

3 第1項により管理委員会を置く場合、管理人は、第25条第1項各号の行為をしようとする場合には、管理委員会の決議を経なければならない。ただし、規約で別に定める事項は、この限りでない。

[本条新設 2012. 12. 18]

[第26条の2から移動。従前の第26条の3は第26条の4に移動<2020. 2. 4>]

**第26条の4（管理委員会の構成及び運営）** 管理委員会の委員は、区分所有者の中から管理団集会の決議により選出する。ただし、規約で管理団集会の決議について別に定めた場合には、それによる。

2 管理人は、規約に別段の定めがない場合には、管理委員会の委員となることができない。<改正 2020. 2. 4>

3 管理委員会の委員の任期は、2年の範囲内で規則で定める。<新設 2020. 2. 4>

4 第1項から第3項までに規定する事項のほか、管理委員会の構成及び運営に関し必要な事項は、大統領令で定める。<改正 2020. 2. 4>

5 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、第1項本文による管理団集会に出席し、その区分所有者の議決権を行使することができる。ただし、区分所有者と占有者が別に定めて管理団に通知した場合及び区分所有者が直接議決権を行使することを事前に管理団に通知した場合は、この限りでない。<新設 2020. 2. 4>

[本条新設 2012. 12. 18]

[第26条の3から移動<2020. 2. 4>]

**第27条（管理団の債務に対する区分所有者の責任）** 管理団が、その財産をもって債務を完済できないときは、区分所有者は、第12条の持分比率に従い、管理団の債務を弁済すべき責任を負う。ただし、規約でその負担比率を別に定めることができる。

2 区分所有者の特定承継人は、承継前に発生した管理団の債務に関しても責任を負う。

## 第5節 規約及び集会

**第28条（規約）** 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。

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、これを共用する区分所有者の規約で定めることができる。

3 第1項及び前項の場合には、区分所有者以外の者の権利を害することができない。

4 特別市長、広域市長、特別自治市長。道知事及び特別自治道知事（以下「市・道知事」という。）は、この法の適用を受ける建物、敷地及び付属施設の効率的かつ公正な管理のために、大統領令で定めるところにより、

標準規約を作成して普及しなければならない。〈新設 2012. 12. 18〉

**第 29 条（規約の設定、変更及び廃止）** 規約の設定、変更又は廃止は、管理団集会において、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の賛成を得て行う。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 2 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る区分所有者の 4 分の 1 を超える者又はその議決権の 4 分の 1 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。

**第 30 条（規約の保管及び閲覧）** 規約は、管理人又は区分所有者若しくはその代理人であって、建物を使用している者のうち 1 名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べき区分所有者又はその代理人は、規約に別段の定めがない限り、管理団集会の決議で定める。

3 利害関係人は、第 1 項の規定により規約を保管する者に対し、規約の閲覧を請求し、又は自己の費用で謄本の交付を請求することができる。

**第 31 条（集会の権限）** 管理団の事務は、この法律又は規約で管理人に委任した事項を除いては、管理団集会の決議により行う。

**第 32 条（定期管理団集会）** 管理人は、毎年 1 回一定の時期に、定期管理団集会を召集しなければならない。

**第 33 条（臨時管理団集会）** 管理人は、必要と認めるときは、管理団集会を召集することができる。

2 区分所有者の 5 分の 1 以上が、会議の目的事項を具体的に明示して管理団集会の召集を請求した場合には、管理人は管理団集会を召集しなければならない。ただし、この定数は、規約で軽減することができる。〈改正 20 12. 12. 28〉

3 前項の請求がなされた後 1 週間以内に、管理人が請求日から 2 週間以内の日を管理団集会日とする召集通知手続がなされなかった場合には、召集を請求した区分所有者は、裁判所の許可を得て管理団集会を召集することができる。〈改正 2012. 12. 28〉

4 管理人がいない場合には、区分所有者及び議決権の 5 分の 1 以上は、管理団集会を召集することができる。ただし、この定数は、規約で軽減することができる。〈改正 2012. 12. 28〉

**第 34 条（集会召集通知）** 管理団集会を召集しようとするときは、管理団集会日の 1 週間前に会議の目的事項を明示して、各区分所有者に通知しなければならない。ただし、この期間は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

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 37 条（議決権）第 2 項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 1 人）に通知しなければならない。

3 第 1 項の通知は、区分所有者が管理人に別に通知場所を提出したときは、その場所に、提出しないときは、区分所有者が所有する専有部分が所在する場所に発送することにより行う。

4 建物内に住所を有する区分所有者又は前項の通知場所を提出しない区分所有者に対する第 1 項の通知は、建物内の適当な場所に掲示することにより召集通知に代えることができることを規約で定めることができる。この場合、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 会議の目的たる事項が第 15 条第 1 項（共用部分の変更）、第 29 条第 1 項（規約の設定、変更及び廃止）、第 47 条第 1 項（再建築の決議）、第 50 条第 4 項（建物の一部滅失の場合の復旧）に規定するものであるときは、その召集通知にその議案及び計画の内容を記載しなければならない。

**第 35 条（召集手続の省略）** 管理団集会は、区分所有者全員の同意があるときは、召集の手続を経ずに召集することができる。

**第36条（決議事項）** 管理団集会は、第34条（集会召集通知）の規定により通知した事項についてのみ、決議することができる。

2 前項の規定は、この法律に管理団集会の決議に関し特別の定数が定められている場合を除いて、規約で別段の定めをすることを妨げない。

3 第1項及び前項の規定は、前条の規定による管理団集会には適用しない。

**第37条（議決権）** 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12条に規定された持分比率による。

2 専有部分が数人の共有に属する場合には、共有者は、管理団集会で議決権を行使する1名を定める。

3 区分所有者の承諾を得て同一の専有部分を占有する者が複数である場合には、第16条第2項、第24条第4項、第26条の2第2項又は第26条の4第5項により当該区分所有者の議決権を行使する1名を定めなければならない。〈新設2012.12.18、改正2020.2.4〉

**第38条（議決の方法）** 管理団集会の議事は、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それぞれ過半数で議決する。

2 議決権は、書面若しくは電磁的方法（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として大統領令で定める方法をいう。以下同じ。）により、又は代理人を通じて行使することができる。〈改正2012.12.18〉

3 第34条による管理団集会の召集通知又は召集通知に代わる通知をするときは、第2項により議決権を行使することができるという内容及び具体的な議決権行使の方法を明確に明らかにしなければならない。〈新設2012.12.18〉

4 第1項から第3項までに規定する事項のほか、議決権行使のために必要な事項は、大統領令で定める。〈新設2012.12.18〉

**第39条（集会の議長及び議事録）** 管理団集会の議長は、管理人又は集会を召集した区分所有者のうち年長者がなる。ただし、規約に別段の定めがある場合又は管理団集会で異なる決議をした場合は、この限りでない。

2 管理団集会の議事については、議事録を作成しなければならない。

3 議事録には、議事の経過及びその結果を記載し、議長及び区分所有者2名以上が、これに署名捺印しなければならない。

4 第30条（規約の保管及び閲覧）の規定は、議事録に準用する。

**第40条（占有者の意見陳述権）** 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、集会の目的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、集会を召集する者は、第34条（集会召集通知）の規定により召集の通知を発した後、遅滞なく、集会の日時、場所及び集会の目的事項を、建物内の適当な場所に掲示しなければならない。

**第41条（書面又は電子的方法による決議等）** この法又は規約により管理団集会において決議すべきものと定めた事項に関し区分所有者の5分の4以上及び議決権の5分の4以上が書面若しくは電子的方法又は書面及び電子的方法により合意した場合には、管理団集会において決議したものとみなす。ただし、第15条第1項第二号の場合には、区分所有者の過半数及び議決権の過半数が書面若しくは電子的方法又は書面及び電子的方法により合意した場合には、管理団集会において決議したものとみなす。〈改正2008.12.26、2012.12.18〉

2 区分所有者は、あらかじめその1名を代理人と定めて管理団に申告した場合には、その代理人は、その区分所有者を代理して管理団集会に出席し、及び書面又は電子的方法により議決権を行使することができる。〈改正2012.12.18〉

3 第1項の書面又は電子的方法により記録された情報に関しては、第30条を準用する。〈改正2012.12.18〉  
[題目改正2012.12.18]

**第42条（規約及び集会の決議の効力）** 規約及び管理団集会の決議は、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付属施設の使用につき、区分所有者が規約又は管理団集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

**第42条の2（決議取消の訴）** 区分所有者は、次の各号のいずれかに該当する場合には、集会決議の事実を知った日から6月以内に、決議した日から1年以内に決議取消の訴を提起することができる。

- 一 集会の招集手続又は決議の方法が法令又は規約に違反した場合又は著しく不公正な場合
- 二 決議の内容が法令又は規約に違反した場合

[本条新設 2012. 12. 18]

## 第6節 義務違反者に対する措置

**第43条（共同の利益に反する行為の停止請求）** 区分所有者が第5条（区分所有者の権利義務等）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、管理人又は管理団集会の決議により指定された区分所有者は、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に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き、管理団集会の決議によらなければならない。

3 第1項及び前項の規定は、占有者が第5条第4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。

**第44条（使用禁止の請求）** 前条第1項に規定する場合において、第5条（区分所有者の権利義務等）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著しく困難であるときは、管理人又は管理団集会の決議により指定された区分所有者は、管理団集会の決議に基づき、訴えをもって、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4分の3以上の多数とする。

3 第1項の決議をするときには、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45条（区分所有権の競売）** 区分所有者が第5条（区分所有者の権利義務等）第1項若しくは第2項の規定に違反し、又は規約に定めた義務に著しく違反した結果共同生活の維持が著しく困難になったときは、管理人又は管理団集会の決議により指定された区分所有者は、当該区分所有者の専有部分及び敷地使用权の競売を命ずべきことを裁判所に請求することができる。

2 前項の請求は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による管理団集会決議がなければならない。

3 前項の決議においては、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 第1項に規定する請求による競売を命じた裁判が確定したときは、その請求をした者は、競売を申し立てることができる。ただし、その裁判確定日から6月を経過したときは、この限りではない。

5 第1項の競売を申し立てられた区分所有者は、前項本文の競売において、競落人となることができない。

**第46条（専有部分の占有者に対する引渡請求）** 占有者が前条第1項の規定による義務違反を行った結果、共同生活の維持が著しく困難になったときは、管理人又は管理団集会の決議により指定された区分所有者は、その専有部分を目的とする契約の解除及びその専有部分の引渡を請求することができる。

2 第44条第2項及び第3項の規定は、前項の場合に、これを準用する。

3 第1項の規定により専有部分の引渡を受けた者は、遅滞なく、これをその専有部分を占有すべき権原がある者に、引き渡さなければならない。

## 第7節 再建築及び復旧

**第47条（再建築の決議）** 建物建築後、相当期間が経過し、建物が毀損若しくは一部滅失した場合又はその他

の事情により建物の価格に比して過分の修繕費、復旧費又は管理費用を要する場合、又は近隣の土地の利用状況の変化若しくはその他の事情により、建物を再建築すれば、それに要する費用に比して著しい効用の増加がある場合、管理団集会は、その建物を撤去し、その敷地を区分所有権の目的となるべき新たな建物の敷地を利用すべきことを決議することができる。ただし、再建築の内容が団地内の他の建物の区分所有者に特別な影響を及ぼすときは、その区分所有者の承諾を得なければならない。

2 前項の決議は、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数による決議による。

3 再建築の決議を行うときは、次の事項を定めなければならない。

- 一 新たな建物の設計の概要
- 二 建物の撤去及び新たな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 新たな建物の区分所有権の帰属に関する事項

4 前項第三号及び第四号の事項は、各区分所有者間の衡平が維持されるよう、定めなければならない。

5 第1項の決議のための管理団集会の議事録には、各区分所有者の決議に対する賛否を記載しなければならない。

**第48条（区分所有権等の売渡請求等）** 再建築の決議があったときは、集会を召集した者は、遅滞なく、その決議に賛成しなかった区分所有者（その承継人を含む。）に対し、その決議内容による再建築への参加の有無を回答すべきことを、書面により催告しなければならない。

2 前項の催告を受けた区分所有者は、催告を受領した日から2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った場合、その区分所有者は、再建築に参加しない旨を回答したものとみなす。

4 第2項の期間が経過したときは、再建築の決議に賛成した各区分所有者、再建築の決議内容による再建築に参加する旨を回答した各区分所有者（その承継人を含む。）又はこれら全員の合意により、区分所有権及び敷地使用権を買い受けるよう指定された者（以下「買受指定者」という。）は、第2項の期間満了日から2月以内に、再建築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使用権を、時価により売り渡すべきことを請求することができる。再建築の決議があった後に、この区分所有者から敷地使用権を取得した者の敷地使用権についてもまた同じ。

5 前項の規定による請求がある場合に、再建築に参加しない旨を回答した区分所有者が建物を明け渡すことに伴い、生活上著しい困難を被るおそれがあり、かつ、再建築の遂行に著しい影響があるときは、裁判所は、その区分所有者の請求により、代金の支払又は提供日から1年を超えない範囲内で、建物の明渡に関し、相当の期間を許与することができる。

6 再建築の決議日から2年以内に、建物撤去の工事が着手されない場合には、第4項の規定により区分所有権及び敷地使用権を売り渡した者は、その期間の満了日から6月以内に、買受人が支払った代金に相当する金額を、その区分所有権又は敷地使用権を有している者に提供し、これら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、建物撤去の工事が着手されなかったことに関し、相当の理由があるときは、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建物撤去の工事が着手されなかったことに関する相当の理由がなくなった日から6月以内に、その着手をしなかったときに、これを準用する。この場合、同項本文中「その期間の満了日から6月以内に」は、「建物撤去の工事が着手されなかったことに関する相当の理由がなくなったことを知った日から6月又はその理由がなくなった日から2年のうち、最初に到来した日まで」とみなす。

**第49条（再建築に関する合意）** 再建築の決議に賛成した各区分所有者、再建築の決議内容による再建築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使用権を買い受けた各買受指定者（その承継人を含む。）は、再建築の決議の無いようによる再建築に合意したものとみなす。

**第50条（建物の一部滅失の場合の復旧）** 建物価格の2分の1以上に相当する建物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、共用部分に対する復旧に着手する前に、第47条第1項の決議又は共用部分の復旧に対する決議があった場合は、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、第12条の持分比率に従い、復旧に要する費用の償還を請求することができる。

- 3 第1項及び前項の規定は、規約をもって、別に定めることができる。
- 4 建物が一部滅失した場合であつて、第1項本文の場合以外の場合には、管理団集会は、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数による決議により、滅失した共用部分を復旧することを決議することができる。
- 5 第47条第5項の規定は、前項の決議がある場合に、これを準用する。
- 6 第4項の決議があつたときは、その決議に賛成した区分所有者（その承継人を含む。）以外の区分所有者は、決議に賛成した区分所有者（その承継人を含む。）に対し、建物及びその敷地に関する権利を、時価により買い受けるべきことを請求することができる。
- 7 第4項の場合に、建物の一部が滅失した日から6月以内に、同項又は第47条第1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、時価により買い受けるべきことを請求することができる。
- 8 第2項、第5項及び前項の場合には、裁判所は、償還又は買受請求を受けた区分所有者の請求により、償還金又は代金の支払に関し、相当の期間を許与することができる。

## 第2章 団 地

**第51条（団地管理団）** 1の団地内に、数棟の建物があり、その団地内の土地又は付属施設（これらに関する権利を含む。）が、その建物の所有者（専有部分がある建物にあつては、区分所有者）の共同使用に属する場合には、これら所有者は、その団地内の土地又は付属施設の管理のための団体を構成し、この法律で定めるところにより、集会を開催して、規約を定め、又は管理人を置くことができる。

**2** 1の団地内に、数棟の建物があり、団地内の土地又は付属施設（これらに関する権利を含む。）が、その建物の所有者（専有部分がある建物にあつては、区分所有者）のうち、一部の共同使用に属する場合には、これら所有者は、その団地内の土地又は付属施設の管理のための団体を構成し、この法律で定めるところにより、集会を開催して、規約を定め、管理人を置くことができる。

**3** 第1項の団地管理団は、団地管理団の構成員が属する各管理団の事業の全部又は一部を、その事業目的とすることができる。この場合各管理団の構成員及び議決権の4分の3以上の多数による管理団集会の決議がなければならない。

**第52条（団地への準用）** 第3条、第24条ないし第42条の規定は、前条の場合に、これを準用する。

### 第2章の2 集合建物紛争調整委員会〈新設 2012. 12. 18〉

**第52条の2（集合建物紛争調整委員会）** この法の適用を受ける建物に関連する紛争を審議・調整するために特別市、広域市、特別自治市、道及び特別自治道（以下「市・道」という。）に集合建物紛争調整委員会（以下「調整委員会」という。）を置く。

**2** 調整委員会は、紛争当事者の申請により次の各号の紛争（以下「集合建物紛争」という。）を審議・調整する。〈改正 2015. 8. 11、2020. 2. 4〉

- 一 この法の適用を受ける建物の瑕疵に関する紛争。ただし、「共同住宅法」第36条及び第37条による共同住宅の担保責任及び瑕疵補修に関する紛争を除く。
- 二 管理人及び管理委員の選任及び解任並びに管理団及び管理委員会の構成及び運営に関する紛争
- 三 共用部分の維持、管理及び変更に関する紛争
- 四 管理費の徴収、管理及び使用に関する紛争
- 五 規約の制定及び改正に関する紛争
- 六 再建築に関する撤去、費用分担及び区分所有権の帰属に関する紛争
- 六の二 騒音、振動、悪臭等の共同生活に関する紛争
- 七 その他この法の適用を受ける建物に関する紛争として大統領令で定める紛争

[本条新設 2012. 12. 18]

**第52条の3（調整委員会の構成及び運営）** 調整委員会は、委員長1名、副委員長1名を含む10名以内の委員で構成する。

2 調整委員会の委員は、集合の建物の紛争に関する法律の知識と経験が豊富な者であって、次の各号のいずれかに該当する者の中から市・道知事が任命又は委嘱する。この場合、第一号及び第二号に該当する者がそれぞれ2名以上含まなければならない。

- 一 法律又は調停、仲裁等の紛争調整関連分野を専攻した者であって、大学で助教授以上として3年以上在職した者
- 二 弁護士資格のある者であって、3年以上法律に関する事務に従事した者
- 三 建設工事、瑕疵鑑定又は共同住宅の管理に関する専門的知識を備えた者であって、当該業務に3年以上従事した者
- 四 市・道所属の5級以上の公務員として関連業務に3年以上従事した者

3 調整委員会の委員長は、市・道知事が委員の中から任命又は委嘱する。

4 調整委員会は、紛争を効率的に審議・調整するために、3名以内の委員で構成される小委員会を置くことができる。この場合、小委員会は、第2項第一号及び第二号に該当する者がそれぞれ1名以上含まなければならない。

5 調整委員会は、在籍委員の過半数の出席及び出席委員の過半数の賛成により議決し、小委員会は、在籍委員全員の出席及び出席委員の過半数の賛成により議決する。

6 第1項から第5項までに規定する事項のほか、調整委員会及び小委員会の構成及び運営に関し必要な事項及び調整手続に関する事項は、大統領令で定める。

[本条新設 2012. 12. 18]

**第52条の4（委員の除斥等）** 調整委員会の委員が次の各号のいずれかに該当する場合には、その事件の審議・調整から除斥される。

- 一 委員又はその配偶者若しくは配偶者であった者がその集合建物紛争の当事者になった場合又はその集合建物紛争について当事者と共同権利者又は共同義務者の関係にある場合
- 二 委員がその集合建物紛争の当事者と親族又は親族であった場合
- 三 委員がその集合建物紛争について陳述又は鑑定をした場合
- 四 委員がその集合建物紛争当事者の代理人として関与した場合
- 五 委員がその集合建物紛争の原因となった処分又は不作為に関与した場合

2 調整委員会は、委員に第1項の除斥原因がある場合には、職権又は当事者の申請により除斥の決定をする。

3 当事者は、委員に公正な職務の執行を期待することが困難な事情がある場合には、調整委員会に委員の忌避申請をすることができる。

4 委員は、第1項又は第3項の事由に該当する場合には、自らその集合建物紛争の審議・調整を回避することができる。

[本条新設 2012. 12. 18]

**第52条の5（紛争調整申請及び通知等）** 調整委員会は、当事者の一方から紛争の調停申請を受理した場合には、遅滞なく、その申請内容を相手方に通知しなければならない。

2 第1項により通知を受けた相手方は、その通知を受けた日から7日以内に調整に応じるか否かについての意思を調整委員会に通知しなければならない。

3 第1項により紛争の調停申請を受理した調整委員会は、紛争の性質等が調整に適合していない事由があると認める場合には、その調整の不開始の決定をすることができる。この場合、調整の不開始決定の事実及びその理由を当事者に通知しなければならない。

[本条新設 2012. 12. 18]

**第52条の6（調整の手続）** 調整委員会は、第52条の5第1項による調整申請を受理した場合には、同条第2項による調整拒否又は同条第3項による調整の不開始決定がある場合を除いては、遅滞なく調整手続を開始しな

ればならず、申請を受理した日から 60 日以内に、その手続を終えなければならない。

**2** 調整委員会は、第 1 項の期間内に調整を終えることができない場合には、調整委員会の議決によりその期間を 30 日の範囲で一回に限り延長することができる。この場合、その事由及び期限を明確にして当事者に書面で通知しなければならない。

**3** 調整委員会は、第 1 項による調整の手続を開始する前に、利害関係人等の意見を聴くことができる。

**4** 調整委員会は、第 1 項による手続を終えたときは、調停案を作成し、遅滞なく、各当事者に提示しなければならない。

**5** 第 4 項による調停案を提示された当事者は、提示を受けた日から 14 日以内に調停案を受諾するか否かを調整委員会に通報しなければならない。この場合、当事者がその期間内に調停案を受諾するか否かを通知しない場合には、調停案を受諾したものとみなす。

[本条新設 2012. 12. 18]

**第 52 条の 7 (出席及び資料提出要求)** 調整委員会は、調整のために必要と認める場合には、紛争当事者、紛争関連利害関係人又は参考人に対し、出席して陳述し、又は調整に必要な資料、物件等を提出するよう要求することができる。

**2** 調整委員会は、その調整業務に参考するために、市・道知事及び関係機関に対し当該紛争に関連する資料を要請することができる。

[本条新設 2020. 2. 4]

[従前の第 52 条の 7 は第 52 条の 8 に移動<2020. 2. 4>]

**第 52 条の 8 (調整の中止等)** 調整委員会は、当事者が第 52 条の 5 第 2 項により調整に応じない旨の意思を通知した場合又は第 52 条の 6 第 5 項により調停案を拒否した場合には、調整を停止し、その事実を相手方に書面で通知しなければならない。

**2** 調整委員会は、当事者の一方が訴えを提起した場合には、調整を停止し、その事実を相手方に通知しなければならない。

**3** 調整委員会は、裁判所に訴訟係属中の当事者の一方が調停を申請したときは、当該調整申請を決定をもって却下しなければならない。

[本条新設 2012. 12. 18]

[第 52 条の 7 から移動、従前の第 52 条の 8 は第 52 条の 9 に移動<2020. 2. 4>]

**第 52 条の 9 (調整の効力)** 当事者が第 52 条の 6 第 5 項により調停案を受諾した場合には、調整委員会は、遅滞なく調停書 3 部を作成し、委員長及び各当事者が調停書に署名捺印しなければならない。

**2** 第 1 項の場合、当事者間に調整書と同一内容の合意が成立したものとみなす。

[本条新設 2012. 12. 18]

[第 52 条の 8 から移動。従前の第 52 条の 9 は第 52 条の 10 に移動<2020. 2. 4>]

**第 52 条の 10 (瑕疵等の鑑定)** 調整委員会は、当事者の申請により又は当事者と協議して、大統領令で定める安全診断機関、瑕疵鑑定専門機関等に瑕疵診断又は瑕疵鑑定等を要請することができる。

**2** 調整委員会は、当事者の申請により又は当事者と協議して、「共同住宅法」第 39 条による瑕疵審査・紛争調整委員会に瑕疵判定を要請することができる。<改正 2015. 8. 11>

**3** 第 1 項及び第 2 項による費用は、大統領令で定めるところにより、当事者が負担する。

[本条新設 2012. 12. 18]

[第 52 条の 9 から移動<2020. 2. 4>]

### 第 3 章 区分建物の建築物台帳

**第 53 条 (建築物台帳の編成)** 所管庁は、この法の適用を受ける建物については、この法で定める建築物台帳

並びに建物の図面及び各階の平面図を備え置かなければならない。〈改正 2003. 7. 18、2009. 5. 8、2020. 2. 4〉

2 台帳は、1 棟の建物を表示する用紙及びその 1 棟の建物に属する専有部分の建物を表示する用紙により編成する。

3 1 棟の建物については、各 1 用紙を使用して、専有部分の建物については、区分した建物毎に、1 用紙を使用する。

4 1 棟の建物に属する区分した建物の台帳は、1 冊に綴り、1 棟の建物を表示する用紙の次に、区分した建物を表示する用紙を綴るものとする。

5 前項の場合に、編綴した用紙が過多なときは、数冊に分けて編綴することができる。

**第 54 条（建築物台帳の登録事項）** 1 棟の建物を表示する用紙には、次の事項を登録しなければならない。〈改正 2003. 7. 18、2008. 12. 26、2020. 2. 4〉

- 一 1 棟の建物の所在地及び地番
- 二 1 棟の建物の番号があるときは、その番号
- 三 1 棟の建物の構造及び面積
- 四 1 棟の建物に属する専有部分の番号
- 五 その他国土海洋部令で定める事項

2 専有部分を表示する用紙には、次の各号の事項を登録しなければならない。〈改正 2003. 7. 18、2008. 12. 26、2013. 3. 23〉

- 一 専有部分の番号
- 二 専有部分が属する 1 棟の建物の番号
- 三 専有部分の種類、構造及び面積
- 四 付属建物があるときは、付属建物の種類、構造及び面積
- 五 所有者の姓名又は名称及び住所又は事務所。この場合、所有者が 2 人以上のときは、その持分
- 六 その他国土海洋部令で定める事項

3 前項第四号の場合に、付属建物がその専有部分と他の別棟の建物であるとき又は別棟である 1 棟の建物を区分したものであるときは、その 1 棟の建物の所在及び地番、建物の番号並びにその種類、構造及び面積を登録しなければならない。

4 前項の場合に、建物の表示及び所有者の表示に関する事項を登録するに当たっては、原因及びその年月日並びに登録年月日を記載しなければならない。

5 第 3 条第 2 項及び同条第 3 項の規定による共用部分の登録に関しては、第 2 項及び前項の規定を準用する。ただし、この場合に、その建物の表示欄に、共用部分という趣旨を登録するものとする。

6 区分店舗にあっては、専有部分の用紙の構造欄に、境界壁がない旨を記載しなければならない。〈本項新設 2003. 7. 18〉

**第 55 条（建築物台帳の登録手続）** 建築物台帳の登録は、所有者等の申請又は所管庁の調査決定による。〈改正 2003. 7. 18〉

**第 56 条（建築物台帳の新規登録申請）** この法の適用を受ける建物を新築する者は、1 月以内に、1 棟の建物に属する専有部分の全部について、同時に建築物台帳登録申請をしなければならない。〈改正 2003. 7. 18〉

2 前項の申請書には、第 54 条に規定する事項を記載し、建物の図面、各階の平面図（区分店舗にあっては、「建築士法」第 23 条により申告した建築士又は「空間情報の構築及び管理に関する法律」第 39 条第 2 項で定める測量技術者が区分店舗の境界表示に関する測量成果を記載して、作成した平面図をいう。）並びに申請人の所有であることを証明する書面を添付しなければならない。申請書に記載した事項のうち、規約又は規約に相当する公正証書をもって定めたものがある場合には、その規約又は公正証書を添付しなければならない。〈改正 2003. 7. 18、2014. 6. 3〉

3 この法の適用を受けなかった建物が区分、新築等によりこの法の適用を受けることとなった場合には、第 1 項及び前項を準用する。

4 前項の場合にあっては、建物の所有者は、他の建物の所有者に代位して、第 1 項の申請をすることができる。

**第57条(建築物台帳の変更登録申請)** 建築物台帳に登録した事項に変更があるときは、所有者は、1月以内に、その変更登録申請をしなければならない。〈改正2003.7.18〉

**2** 1棟の建物を表示する事項及び共用部分の表示に関する事項の変更は、専有部分の所有者の1人又は数人が、前項の期間内に、その変更登録を申請することができる。

**3** 第1項及び前項の申請書には、変更された事項及び1棟の建物を表示することに属する事項を記載して、その変更を証明する書面を添付しなければならない。建物の所在、構造、面積の変更又は付属建物の新築の場合には、建物図面又は各階の平面図も添付しなければならない。

**4** 区分店舗は、第1条の2第1項第一号の規定による用途以外の他の用途に変更することができない。〈本項新設2003.7.18〉

**第58条(申請義務の承継)** 所有者が変更されたときは、前所有者が行わなければならない第56条及び前条第1項の登録申請は、所有者の変更があった日から1月以内に、新たな所有者がこれを申請しなければならない。

**第59条(所管庁の職権調査)** 所管庁は、第56条又は第57条の申請がある場合又は職権をもって建築物台帳に登録する場合には、所属公務員に、建物の表示に関する事項を調査させることができる。〈改正2003.7.18〉

**2** 所管庁は、区分店舗に関し、第56条又は第57条の申請がある場合には、申請内容が第1条の2第1項各号に適合するか否か及び建築物の実際の現況に合致するか否かを調査しなければならない。〈本項新設2003.7.18〉

**3** 第1項及び前項の調査を行う場合、当該公務員は、日出後日没前までに、その建物に出入することができ、占有者その他利害関係人に対し、質問又は文書の提示を要求することができる。この場合には、関係人に対し、その身分を証明する証票を提示しなければならない。〈改正2003.7.18〉

**第60条(調査後の処理)** 第56条の場合に、所管庁は、関係公務員の調査結果、その申告内容が不当であると認めるときは、その趣旨を記載して、訂正を命じ、その申告内容を訂正しても、その建物の状況が第1条又は第1条の2の規定に符合しないと認めるときは、その登録を拒否し、その建物全体を1の建物として、一般の建築物台帳に、これを登録しなければならない。

〈改正2003.7.18〉

**2** 前項の場合には、一般の建築物台帳に登録した日から7日以内に、申告人に対し、その登録拒否事由を、書面により、通知しなければならない。〈本項新設2003.7.18〉

**第61条(登録拒否時の登記申請)** 削除〈2011.4.12〉

**第62条(登記済の通知)** 削除〈2011.4.12〉

**第63条(通知による登録及び閉鎖)** 削除〈2011.4.12〉

**第64条(通知による訂正及び閉鎖)** 削除〈2011.4.12〉

## 第5章 罰 則

**第65条(罰金)** 第1条の2第1項で定める境界表示又は建物番号表示を損壊、移動若しくは除去した者又はその他の方法により境界を認識不能にした者は、3年以下の懲役又は1千万ウォン以下の罰金に処する。〈新設2003.7.18〉

**2** 建築士又は測量技術者が、第56条第2項で定める平面図に、測量成果を事実と異なって記載したときは、2年以下の懲役又は500万ウォン以下の罰金に処する。〈新設2003.7.18〉

**3** 削除〈2009.5.8〉

**第66条（過怠料）** 次の各号のいずれかに該当する者は、500万ウォン以下の過怠料を賦課する。

- 一 第26条の2第1項又は第3項（第52条において準用する場合を含む。）による会計監査を受けない者又は不正な方法により受けた者
- 二 第26条の2第6項（第52条において準用する場合を含む。）に違反して会計監査を妨害する等、同項各号のいずれかに該当する行為をした者
- 2** 次の各号のいずれかに該当する者は、300万ウォン以下の過怠料を賦課する。
  - 一 第26条の2第4項（第52条において準用する場合を含む。）に違反して会計監査の結果を報告しなかった者又は虚偽の報告をした者
  - 二 第59条第1項による調査を拒否、妨害又は忌避した者
  - 三 第59条第3項による質問及び文書提示要求に応じなかった者又は虚偽に応じた者
- 3** 次の各号のいずれかに該当する者は、200万ウォン以下の過怠料を賦課する。
  - 一 第9条の3第3項に違反して通知をしなかった者
  - 二 第9条の3第4項に違反して管理団集會を招集しなかった者
  - 三 第24条第6項（第52条において準用する場合を含む。）による申告をしなかった者
  - 四 第26条第1項（第52条において準用する場合を含む。）に違反して報告をしなかった者又は虚偽の報告をした者
  - 五 第30条第1項、第39条第4項、第41条第3項（これらの規定を第52条において準用する場合を含む。）に違反して規約、議事録又は書面（電子的方法により記録された情報を含む。）を保管しない者
  - 六 第30条第3項、第39条第4項、第41条第3項（これらの規定を第52条において準用する場合を含む。）に違反して、正当な事由なく規約、議事録又は書面（電子的方法により記録された情報を含む。）の閲覧又は謄本の発行請求を拒否した者
  - 七 第39条第2項及び第3項（これらの規定を第52条において準用する場合を含む。）に違反して、議事録を作成しなかった者又は議事録に記載しなければならない事項を記載しなかった者若しくは虚偽に記載した者
  - 八 第56条第1項、第57条第1項、第58条による登録申請を怠った者
- 4** 第1項から第3項までの規定による過怠料は、大統領令で定めるところにより、所管庁が賦課・徴収する。  
[全文改正2020.2.4]

#### 附 則<法律第3725号、1984.4.10>

**第1条（施行日）** この法は、公布後1年が経過した日から施行する。

**第2条（現存家屋台帳の改製等に関する経過措置）** ～ 略 ～

**第3条（共用部分の持分に関する経過措置）** ～ 略 ～

**第4条（経過措置）** ～ 略 ～

**第5条（共有持分等の取得に関する経過措置）** ～ 略 ～

**第6条（「住宅法」との関係）** 集合住宅の管理方法及び基準に関する「住宅法」の特別な規定は、それがこの法に抵触せず、区分所有者の基本的な権利を害しない限り、効力を有する。ただし、共同住宅の担保責任及び瑕疵補修に関しては、「住宅法」第46条の規定で定めるところによる。<改正2005.5.26、削除2012.12.18>

～ 中略 ～

#### 附 則<法律第16919号、2020.2.4>

**第1条（施行日）** この法は、公布後1年が経過した日から施行する。

**第2条（分譲者の通知義務等に関する適用例）** ～ 略 ～

**第3条（管理人選任等の申告に関する適用例）** ～ 略 ～

**第4条（管理人の会計監査に関する適用例）** ～ 略 ～

**第5条（管理委員会の構成に関する経過措置）** ～ 略 ～

（以 上）