物をいう。以下同じ。）にあつては、敷地共有持分等（特別措置法第二条に規定する敷地共有持分等をいう。以下同じ。）を買い受ける」と、「建替えに参加しない」とあるのは「建替え又は再建に参加しない」と、「敷地利用権を時価」とあるのは「敷地利用権（滅失した建物にあつては、敷地共有持分等）を時価」と、同条第六項及び第七項中「建物の取壊しの工事」とあるのは「建物の取壊し又は再建の工事」と、同条第六項及び区分所有法第六十四条中「敷地利用権」とあるのは「敷地利用権（滅失した建物にあつては、敷地共有持分等）」と、同条中「建替えを行う」とあるのは「建替え又は再建を行う」と読み替えるものとする。

第五章　罰則

第四条中「第二条第一項」を「第二条」に改め、同条ただし書中「再建の決議」を「再建決議、敷地売却決議又は第十八条第一項の決議」に改め、同条に次の一項を加える。

2　第二条の政令で定める災害により区分所有建物の一部が滅失した場合において、当該区分所有建物が第十一条第一項の決議又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたときは、当該区分所有建物に係る敷地共有者等は、民法第二百五十六条第一項本文（同法第二百六十四条において準用する場合を含む。）の規定にかかわらず、その政令の施行の日から起算して三年を経過する日までの間は、敷地共有持分等に係る土地又はこれに関する権利について、分割の請求をすることができない。この場合においては、前項ただし書の規定を準用する。

第四条を第六条とし、同条の次に次の章名及び五条を加える。

第三章　区分所有建物の一部が滅失した場合における措置

（区分所有者集会の特例）

第七条　第二条の政令で定める災害により区分所有建物の一部が滅失した場合においては、区分所有者は、その政令の施行の日から起算して一年を経過する日までの間は、この法律及び区分所有法の定めるところにより、区分所有法第三十四条の規定による集会（以下「区分所有者集会」という。）を開くことができる。

（区分所有建物の一部が滅失した場合における区分所有者集会の招集の通知に関する特例）

第八条　前条に規定する場合において、第二条の政令の施行の日から起算して一年以内の日を会日とする区分所有者集会を招集するときは、区分所有法第三十五条第一項の通知については、同条第三項及び第四項の規定は、適用しない。

2　前項の通知は、区分所有者が第二条の政令で定める災害が発生した時以後に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、その場所に宛ててすれば足りる。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。

3　区分所有者集会を招集する者が区分所有者（前項の規定により通知を受けるべき場所を通知したものを除く。）の所在を知ることができないときは、第一項の通知は、当該区分所有建物又はその敷地内の見やすい場所に掲示してすることができる。

4　前項の場合には、当該通知は、同項の規定による掲示をした時に到達したものとみなす。ただし、区分所有者集会を招集する者が当該区分所有者の所在を知らないことについて過失があったときは、到達の効力を生じない。

5　区分所有法第三十五条第一項の通知をする場合において、会議の目的たる事項が次条第一項、第十条第一項又は第十一条第一項に規定する決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

（建物敷地売却決議等）

第九条　第七条に規定する場合において、当該区分所有建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であるときは、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各五分の四以上の多数で、当該区分所有建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議（以下「建物敷地売却決議」という。）をすることができる。

2　建物敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

一　売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

二　売却による代金の見込額

三　売却によって各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項

3　前項第三号の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

4　第一項に規定する決議事項を会議の目的とする区分所有者集会を招集するときは、区分所有法第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該区分所有者集会の会日より少なくとも二月前に発しなければならない。

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

一　売却を必要とする理由

二　復旧又は建替えをしない理由

三　復旧に要する費用の概算額

6　第四項の区分所有者集会を招集した者は、当該区分所有者集会の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

7　前項の説明会の招集の通知その他の説明会の開催については、区分所有法第三十五条第一項本文及び第二項並びに第三十六条並びに前条第二項から第四項までの規定を準用する。

8　建物敷地売却決議をした区分所有者集会の議事録には、その決議についての各区分所有者の賛否をも記載し、又は記録しなければならない。

9　建物敷地売却決議があった場合については、区分所有法第六十三条第一項から第四項まで、第六項及び第七項並びに第六十四条の規定を準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第一項、第三項及び第四項並びに第六十四条中「建替えに」とあるのは「売却に」と、区分所有法第六十三条第六項中「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法第九条第一項に規定する建物敷地売却決議に基づく売買契約による区分所有建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）についての権利の移転（以下単に「権利の移転」という。）がない」と、同項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかつた」とあるのは「権利の移転がなかつた」と、同条第七項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「権利の移転」と、「その着手をしないとき」とあるのは「権利の移転がないとき」と、区分所有法第六十四条中「建替えを行う」とあるのは「売却を行う」と読み替えるものとする。

（建物取壊し敷地売却決議等）

第十条　前条第一項に規定する場合においては、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各五分の四以上の多数で、当該区分所有建物を取り壊し、かつ、これに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。次項において同じ。）を売却する旨の決議（次項及び第三項において「建物取壊し敷地売却決議」という。）をすることができる。

2　建物取壊し敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

一　区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額

二　前号に規定する費用の分担に関する事項

三　建物の敷地の売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

四　建物の敷地の売却による代金の見込額

3　建物取壊し敷地売却決議については、前条第三項から第八項まで並びに区分所有法第六十三条第一項から第四項まで、第六項及び第七項並びに第六十四条の規定を準用する。この場合において、前条第三項中「前項第三号」とあるのは「次条第二項第二号」と、同条第四項中「第一項に」とあるのは「次条第一項に」と、同条第五項第一号中「売却」とあるのは「区分所有建物の取壊し及びこれに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。）の売却」と、区分所有法第六十三条第一項、第三項及び第四項並びに第六十四条中「建替えに」とあるのは「区分所有建物の取壊し及びこれに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。）の売却に」と、同条中「及び区分所有権」とあるのは「並びに区分所有権」と、「建替えを行う」とあるのは「区分所有建物の取壊し及びこれに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。）の売却を行う」と読み替えるものとする。