



Newsletter

ATSUMI & SAKAI
www.aplawjapan.com

2025年8月14日

No.FIN_022

2025年日本《区分所有法》修订要点概览

作者：日本律师 [塚本 美咲](#)

翻译：外国法事务律师（中华人民共和国法） [陈 凤琴](#)

1. 前言

2025年5月23日，日本通过了《关于部分修订〈建筑物区分所有等相关法律〉等以促进老化公寓等的管理与再生顺利进行的法律》（2025年法律第47号）（以下简称“修正法”），并于同月30日公布。此次修法涉及多部法律的修改，其中包括《建筑物区分所有等相关法律》（1962年法律第69号）（以下简称“区分所有法”）的修订（以下简称“本次修订”）。

本文将首先介绍本次修订的背景和经过，并进一步说明因本次修订而变更后的区分所有法的内容。

2. 法律修订背景

目前，日本全国的公寓（区分所有建筑物¹）总数已超过700万户，成为超过10%的国民所居住的重要居住形态之一。另一方面，随着老朽化的区分所有建筑物数量的增加以及各区分所有人（以下简称“区分所有者”）的高龄化，区分所有建筑物和区分所有者这“两种老化”问题日益加剧，导致外墙剥落等安全隐患以及召开业主大会决议日趋困难等问题日益凸显。

在这样的背景下，有必要从区分所有建筑物的新建到再生的整个生命周期进行统筹考虑，以促进其管理和再生的顺利推进。

基于上述情况，本次修订的重点可大致分为三方面：一是促进区分所有建筑物管理的顺利化措施，二是促进区分所有建筑物重建的顺利化措施，三是促进住宅小区及受灾区分所有建筑物重建的顺利化措施。本简报将特别聚焦于修正法的修改中有关《区分所有法》的修订内容进行说明。

¹ 在本简报中，“建筑物”是指一栋建筑物中，由结构上分隔的若干部分所构成，这些部分可独立用于居住、商店、办公室或仓库等作为建筑物用途的构造单元（参见《区分所有法》第1条）。

3. 修订内容

(1) 促进区分所有建筑物管理顺利化的措施

i. 促进业主大会决议的顺利化

对于不涉及处分区分所有权的事项（如修缮等）的决议，根据现行法律，需要同时满足“全体区分所有者的过半数”以及“按专有部分面积计算的表决权过半数”两项标准。然而，由于部分区分所有者对决议缺乏关注，导致难以顺利形成决议。本次修订后，改为仅需“出席业主大会的区分所有者（不包括不具备表决权者）”及其表决权的各自过半数同意即可形成决议（修订后《区分所有法》第 39 条第 1 款）。

此外，在无法知晓某区分所有者身份，或者无法知晓其所在地时，法院可以根据该区分所有者（以下简称“所在等不明区分所有者”）以外的区分所有者（以下简称“一般区分所有者”）或管理者²的申请，裁定允许由一般区分所有者做出业主大会决议。由此，创设了一项制度，即可以将法院认定的所有“所在等不明区分所有者”从所有决议的总人数中予以排除（修订后《区分所有法》第 38 条之 2）。

ii. 针对区分所有建筑物管理的新设财产管理制度

根据本次修订，当区分所有者对其专有部分管理不当，致使他人权利或依法应受保护的利益受到侵害或有受侵害的可能，且法院认为有必要时，法院可应利害关系人³的申请，命令由法院选任的管理人接手该专有部分的管理。此项新制度已设立于修订后的《区分所有法》第 46 条之 8。

此外，当区分所有者对共用部分的管理不当，致使他人权利或依法应受保护的利益受到侵害或有受侵害的风险，且法院认定有必要时，法院也可以应利害关系人的申请，命令由法院选任的管理人对共用部分进行管理。此项制度亦已设立于修订后的《区分所有法》第 46 条之 13。

iii. 国内管理人制度的设立

以往，若区分所有者居住在国外，往往导致其专有部分的管理变得困难。对此，本次修订规定，若区分所有者在日本境内没有住所或居所（法人则指其登记地址或主要经营场所），或即将失去住所或居所时，可为了专有部分及共用部分的管理事务，从拥有日本国内住所或居所的人员中选任管理人。此项制度已设立于修订后的《区分所有法》第 6 条之 2。

(2) 促进区分所有建筑物重建顺利化的措施

i. 放宽重建决议的要件

关于建筑物的重建，修法后仍维持与现行法相同的原则，即可由区分所有者（不含无表决权者）及其表决权各自达到五分之四以上的多数决议来进行（修订后《区分所有法》第 62 条第 1 款）。

但为促进区分所有建筑物的顺利重建，本次修订设立了例外规定来放宽重建的决议条件：当建筑物符合以下任一情形时，重建可由区分所有者（不含无表决权者）及其表决权各自达到四分之三以上多数决议决定（修订后《区分所有法》第 62 条第 2 款第 1 项至第 5 项）：

² “管理者”是指根据区分所有建筑物的规约或区分所有者通过业主大会决议所选任的区分所有者的代理人，通常由管理协会的理事长担任。其不同于所谓的“管理人”（即物业管理人）。

³ 除其他区分所有者外，专有部分的担保权人、查封债权人、承租人等也可以认为是利害关系人。

1. 建筑物抗震性不足；
2. 建筑物在防火方面安全性不足；
3. 外墙等有剥落之虞，可能对周边造成危害；
4. 给排水管等腐蚀严重，存在严重卫生隐患；
5. 不符合无障碍（Barrier-Free）标准。

决议事项	修订前	修订后
重建	区分所有者及其表决权各自达到五分之四以上	区分所有者（不含无表决权者）及其表决权各自达到五分之四以上（若符合修订后《区分所有法》第 62 条第 2 款第 1 项至第 5 项任一情形，则放宽为各自达到四分之三以上）

ii. 创设新的区分所有建筑物重建手法

作为新的公寓再生方式，与重建相同，对于建筑物的翻新⁴及拆除，可以由区分所有者（不包括没有表决权者）和表决权各五分之四以上多数决议进行；对于建筑物用地出售及拆除建筑物后用地的出售，可以由区分所有者（不包括没有表决权者）、表决权以及该土地使用权份额（不包括由无表决权的区分所有者所持有的部分）的价格各自达到五分之四以上多数决议来实施（修订后的《区分所有法》第 64 条之 5 至第 64 条之 8）。此外，修订后的《区分所有法》第 62 条第 2 款第 1 项至第 5 项所规定的放宽要件也适用于此。

决议事项	修订前	修订后
建筑物的翻新、建筑物的拆除	全体区分所有者的同意	区分所有者（不包括无表决权者）及其表决权各自达到五分之四以上（若符合修订后《区分所有法》第 62 条第 2 款第 1 项至第 5 项任一情形，则放宽为各自达到四分之三以上）
建筑物用地的出售、建筑物拆除后用地的出售	全体区分所有者的同意	区分所有者（不包括无表决权者）、表决权及相关土地使用权份额的价格（不包括无表决权者持有部分）各自达到五分之四以上（若符合修订后《区分所有法》第 62 条第 2 款第 1 项至第 5 项任一情形，则放宽为四分之三以上）

(3) 促进住宅小区及受灾区分所有建筑物再生顺利化的措施

i. 促进住宅小区再生的顺利化

⁴ 所谓“一栋翻新”，是指为维持或恢复建筑物结构上主要部分的效用（包括确保其应有的正常功能），对共用部分进行形状上的改动，并据此变更全部专有部分的形状、面积或相互位置关系的行为（参见《区分所有法》第 64 条之 5 第 1 款）。

本次修订为推动住宅小区⁵的顺利再生，规定：关于住宅小区内建筑物的重建，原则上需由持有超过半数表决权的住宅小区建筑物所有者出席（若规约中规定了更高比例时，则按该比例），并由出席者表决权的四分之三以上多数决议即可决定重建（修订后《区分所有法》第 69 条第 1 款）。

此外，若拟进行重建的住宅小区内的特定建筑物属于修订后《区分所有法》第 62 条第 2 款第 1 项至第 5 项列举的情形之一（如抗震性不足、外墙剥落等），则该重建决议的表决条件可进一步放宽，从四分之三多数决议放宽为三分之二多数决议（修订后《区分所有法》第 69 条第 8 款）。

决议事项	修订前		修订后	
	法定出席人数	决议要件	法定出席人数	决议要件
重建决议	(无特别规定)	表决权的四分之三以上	表决权的过半数 (也可通过规约规定更高比例)	出席的住宅小区建筑物所有者的表决权的四分之三以上 (若住宅小区内的特定建筑物符合修订后《区分所有法》第 62 条第 2 款第 1 项至第 5 项所列任一情形，则放宽为三分之二以上)

关于住宅小区内建筑物的统一重建，原则上可以通过住宅小区内建筑物的区分所有者（不包括无表决权者）及其表决权各自达到五分之四以上的多数决议来实施（修订后《区分所有法》第 70 条第 1 款正文）。

但作为例外，若住宅小区内某一栋或多栋建筑物的区分所有权人中，超过三分之一的人员，或根据《区分所有权法》第 38 条规定，持有超过三分之一表决权的人员，对该建筑物的一括重建决议表示反对，则该重建决议将不被认可（修订后《区分所有法》第 70 条第 1 款但书）。

此外，如果住宅小区内的全部建筑物均符合修订后《区分所有法》第 62 条第 2 款第 1 项至第 5 项中任一情形（例如缺乏抗震性、存在外墙剥落等问题），则统一重建决议的表决要件可由五分之四放宽为四分之三（修订后《区分所有法》第 70 条第 2 款）。

决议事项	修订前	修订后
统一重建决议	住宅小区内建筑物的区分所有者及其表决权各自达到五分之四以上（且每住宅小区内建筑物中，须有三分之二以上的区分所有者，及合计三分之二以上的表决权（依《区分所有法》第 38 条计算）赞成方可）	住宅小区内建筑物的区分所有者（不包括无表决权者）及其表决权各自达到五分之四以上（但若住宅小区内的任一栋建筑物中，有超过三分之一的区分所有者，或拥有超过三分之一表决权者（按《区分所有法》第 38 条计算）反对，则该决议不一定成立）（若住宅小区内的所有建筑物均符合修订后《区分所有法》第 62

⁵ “住宅小区”是指一整块统一规划的土地。当该住宅小区内存在数栋建筑物时，这些建筑物（包括独栋住宅）被称为“住宅小区内建筑物”。如果住宅小区内的土地或附属设施归属于这些建筑物的所有人（若为区分所有建筑物，则为区分所有者）共同所有，则这些所有人被称为“住宅小区建筑物所有者”。

决议事项	修订前	修订后
		条第 2 项第 1 号至第 5 号任一情形时，决议要件放宽为各自四分之三以上)

ii. 促进受灾区分所有建筑物重建的顺利化

根据修正法，对《受灾区分所有建筑物重建等特别措施法》（1995 年法律第 43 号）也进行了部分修订。修订规定：当发生政令指定的灾害时，可通过区分所有者（不包括无表决权者）及其表决权各自达到三分之二以上的多数决议来实施建筑物的重建（修订后《受灾区分所有建筑物重建等特别措施法》第 5 条第 2 款）。

4. 生效日期等

《区分所有法》本次修订预定将自 2026 年 4 月 1 日起施行（修正法附则第 1 条）。请注意，在本次修订施行时，凡是依据修订前《区分所有法》的规定所制定的规约中，与修订后《区分所有法》相抵触的事项，将自施行之日起失去效力（修正法附则第 2 条第 3 款）。

5. 结语

通过本次修订，由于引入了旨在促进区分所有建筑物管理及再生顺利化等的决议要件放宽以及新制度，今后有望推动区分所有建筑物的管理与再生。值此 2026 年 4 月施行在即之际，诚请各位阅读相关内容，希望能对理解本次修订内容有所帮助。

（参考网址）

- 国土交通省：《为促进公寓的管理与再生顺利化等所作的修正法案已获内阁决议——着眼于从新建到再生的整个生命周期的举措》
https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000224.html
- 法务省：《关于区分所有法制度修订的中期试案》（2023 年 6 月 8 日）汇总版
https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html

作者

律师 [塚本 美咲](#)（第二东京律师协会）

Email: misaki.tsukamoto@aplaw.jp

翻译 外国法事务所律师（中华人民共和国法） [陈 凤琴](#)（第二东京律师协会）

Email: fengqin.chen@aplaw.jp

咨询

如您对本简报(Newsletter)有任何咨询，欢迎与作者联系。

若您希望订阅本事务所简报，请通过 [《简报订阅申请表》](#) 进行申请。

此外，您亦可通过 [此处](#) 查阅往期简报。

本简报并非对现行或预期中的法律法规进行全面解说，仅限于就作者认为重要的部分，进行了概要介绍。本简报所载意见仅为作者个人观点，并不代表渥美坂井律师事务所外国法共同事业（以下简称“渥美坂井律所”）的见解。虽然作者已尽合理努力避免明显错误，但作者及渥美坂井律所均不对本简报的准确性作出任何保证。作者及渥美坂井律所均不对读者因依赖本简报而产生的任何损害承担赔偿责任。如涉及交易事项，请勿依赖本简报内容，务必另行咨询渥美坂井律所的律师。

东京办公室 邮编 100-0011 东京都千代田区内幸町 2-2-2 富国生命大厦 16 层 	大阪合作办公室 邮编 530-0005 大阪府大阪市北区中之岛 2-3-18 中之岛 Festival Tower 16 层 	福冈合作办公室 邮编 810-0001 福冈市中央区天神 2-12-1 天神大厦 10 层 
纽约合作办公室 1120 Avenue of the Americas, 4th Floor New York, New York 10036 	伦敦办公室 85 Gresham Street, London EC2V 7NQ, United Kingdom 	法兰克福合作办公室 Operturm (13th Floor) Bockenheimer Landstraße 2-4, 60306 Frankfurt am Main, Germany 
布鲁塞尔办公室 CBR Building, Chaussée de la Hulpe 185, 1170, Brussels, Belgium 	胡志明市办公室 10F, The NEXUS building, 3A- 3B Ton Duc Thang Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam 	