(二)　裁判所は、区分所有者による共用部分の管理が不適当であることによって他人の権利が侵害される場合等において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該共用部分を対象として、管理不全共用部分管理命令をすることができることとした。（第四六条の一三第一項関係）

7

管理組合法人等

(一)　管理組合法人の成立及び解散並びに管理組合法人による区分所有権等の取得は、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。(一)において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）の者であって議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各四分の三以上の多数による決議で決することとした。（第四七条第一項、第五二条の二第一項及び第五五条第二項関係）

(二)　管理組合法人は、その事務（保険金等の請求及び受領を含む。）に関し、区分所有者（保険金等の請求及び受領にあっては、保険金等の請求権を有する者）を代理することとし、規約によりその事務に関し原告等となったとき等は、遅滞なく、区分所有者等にその旨を通知しなければならないこととした。（第四七条第六項及び第九項関係）

8

(一)　建替え等

(1)　建替え決議

建物が次のイからニまでのいずれかに該当する場合における第六二条第一項の規定の適用については、同項中「五分の四」とあるのは、「四分の三」とすることとした。（第六二条第二項関係）

イ　地震又は火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして法務大臣が定める基準に適合していないとき。

ロ　外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして法務大臣が定める基準に該当するとき。

ハ　給水、排水その他の配管設備（その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして法務省令で定めるものに限る。）の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして法務大臣が定める基準に該当するとき。

ニ　高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第一四条第五項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして法務大臣が定める基準に適合していないとき。

(2)　賃貸借の終了請求

イ　建替え決議があったときは、建替え決議に賛成した各区分所有者等は、専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了を請求することができることとし、当該賃貸借は、請求があった日から六月を経過することによって終了することとした。（第六四条の二第一項及び第二項関係）

ロ　イの規定による請求があったときは、当該専有部分の区分所有者は、当該専有部分の賃借人（転借人を含む。ハにおいて同じ。）に対し、賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金を支払わなければならないこととし、イの規定による請求をした者は、当該専有部分の区分所有者と連帯して当該補償金に係る債務を弁済する責任を負うこととした。（第六四条の二第三項及び第四項関係）

ハ　専有部分の賃借人は、ロの規定による補償金の提供を受けるまでは、当該専有部分の明渡しを拒むことができることとした。（第六四条の二第五項関係）

(3)　(2)のイの規定は専有部分が使用貸借の目的物とされている場合について、(2)の規定は専有部分に配偶者居住権が設定されている場合について、それぞれ準用することとした。（第六四条の三及び第六四条の四関係）

(二)　建物更新決議等（第六四条の五～第六四条の八関係）

(1)　集会においては、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権等の各五分の四以上の多数で、建物更新決議、建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議及び取壊し決議をすることができることとした。

(2)　(一)の(1)から(3)までの規定等は、(1)の各決議について準用することとした。

団地

9

(一)　団地内の建物の建替え承認決議

(1)　建替え承認決議について、集会において、議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）を有する団地建物所有者が出席し、出席した団地建物所有者の議決権の四分の三以上の多数によりすることができることとした。（第六九条第一項関係）

(2)　建替え承認決議に係る建替えの対象となる特定建物が８の(一)の(1)のイからニまでのいずれかに該当する場合における(1)の規定の適用については、当該規定中「四分の三」とあるのは、「三分の二」とすることとした。（第六九条第八項関係）

(二)　一括建替え決議及び団地内建物敷地売却決議

(1)　一括建替え決議について、集会において、団地内建物の区分所有者（議決権を有しないものを除く。(1)及び(2)において同じ。）及び議決権の各五分の四以上の多数ですることができることとし、かつ、当該集会において、当該団地内建物のうちいずれか一以上の建物につき、その区分所有者の三分の一を超える者又は第三八条に規定する議決権の合計の三分の一を超える議決権を有する者が反対した場合は、この限りでないこととした。（第七〇条第一項関係）

(2)　第七〇条第一項本文に規定する場合には、集会において、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、団地内建物敷地売却決議をすることができることとし、かつ、当該集会において、当該団地内建物のうちいずれか一以上の建物につき、その区分所有者の三分の一を超える者又は第三八条に規定する議決権の合計の三分の一を超える議決権を有する者がその団地内建物敷地売却決議に反対した場合は、この限りでないこととした。（第七一条第一項関係）

(3)　団地内建物の全部が８の(一)の(1)のイから二までのいずれかに該当する場合における(1)及び(2)の規定の適用については、これらの規定中「五分の四」とあるのは、「四分の三」とすることとした。（第七〇条第二項及び第七一条第二項関係）

10

専有部分のある建物が滅失した場合における措置

(一)　専有部分のある建物が滅失した場合において、当該専有部分のある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ったとき、又は当該専有部分のある建物の附属施設等につき数人が共有持分を有していたときは、それらの権利（以下「敷地共有持分等」という。）を有する者（(二)において「敷地共有者等」という。）は、その滅失の日から起算して五年を経過する日までの間は、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができることとした。（第七二条関係）

(二)　(一)の集会において、敷地共有者等の議決権の五分の四以上の多数で、再建決議及び敷地売却決議をすることができることとした。（第七五条第一項及び第七六条第一項関係）

11

団地内の建物が滅失した場合における措置

(一)　団地内建物の全部又は一部が専有部分のある建物であり、かつ、その団地内の土地等が当該団地内建物の所有者の共有に属する場合において、その団地内の全部又は一部の建物が滅失したときは、団地建物所有者等は、その滅失の日から起算して五年を経過する日までの間は、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができることとした。（第七八条関係）