2　前項の規定により選任された管理人（次項及び第四項において「国内管理人」という。）は、次に掲げる行為をする権限を有する。

一　保存行為

二　専有部分の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

三　集会の招集の通知の受領

四　集会における議決権の行使

五　共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して負う債務又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して負う債務の弁済

3　区分所有者は、第一項の規定により国内管理人を選任した場合において、管理者があるとき、又は管理組合法人が存立するときは、遅滞なく、管理者又は管理組合法人に対し、国内管理人を選任した旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を通知しなければならない。

4　区分所有者と国内管理人との関係は、第二項に定めるもののほか、委任に関する規定に従う。

第十七条第一項中「除く」の下に「。第五項において同じ」を、「は」の下に「、集会において」を加え、「及び」を「（議決権を有しないものを除く。以下この項及び第三項において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、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（これを下回る割合（二分の一を超える割合に限る。）を規約で定めた場合にあつては、その割合）以上の多数による決議で決することができる。

4　前項の決議をする場合において、専有部分の保存行為等の態様又は費用の分担に関する事項を定めるときは、決議の対象となる専有部分の区分所有者の利用状況、当該専有部分の保存行為等について区分所有者が支払つた対価その他の事情を考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるようにしなければならない。

5　共用部分の設置若しくは保存に瑕疵があることによつて他人の権利若しくは法律上保護される利益が侵害され、若しくは侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となる共用部分の変更又は高齢者、障害者等（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成十八年法律第九十一号）第二条第一号に規定する高齢者、障害者等をいう。）の移動若しくは施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動上若しくは施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となる共用部分の変更についての第一項及び第三項の規定の適用については、これらの規定中「四分の三」とあるのは、「三分の二」とする。

第十八条中第四項を第六項とし、第三項の次に次の二項を加える。

4　第一項本文の決議により共用部分の管理をする場合において、規約に特別の定めがあるときは、当該共用部分の管理に伴い必要となる専有部分の保存行為等は、集会の決議で決することができる。

5　前条第四項の規定は、前項の決議について準用する。

第二十六条第一項中「及び第四十七条第六項」を削り、同条第二項を次のように改める。

2　管理者は、その職務（第十八条第六項（第二十一条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金（以下この条及び第四十七条において「保険金等」という。）の請求及び受領を含む。第四項において同じ。）に関し、区分所有者（保険金等の請求及び受領にあつては、保険金等の請求権を有する者（区分所有者又は区分所有者であつた者（書面又は電磁的方法（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であつて法務省令で定めるものをいう。以下同じ。）による別段の意思表示をした区分所有者であつた者を除く。）に限る。以下この条及び第四十七条において同じ。）を代理する。

第二十六条第四項中「（第二項後段に規定する事項を含む。）」を削り、同条第五項を次のように改める。

5　管理者は、次の各号に掲げるときは、遅滞なく、それぞれ当該各号に定める者にその旨を通知しなければならない。この場合における区分所有者に対する通知については、第三十五条第二項から第四項までの規定を準用する。

一　前項の規約によりその職務に関し原告又は被告となつたとき　区分所有者

二　前項の規約により保険金等の請求及び受領に関し原告又は被告となつたとき　保険金等の請求権を有する者

三　前項の集会の決議により保険金等の請求及び受領に関し原告又は被告となつたとき　保険金等の請求権を有する者（区分所有者を除く。）

第三十一条第一項中「廃止は」の下に「、集会において」を加え、「及び」を「（議決権を有しないものを除く。以下この項前段において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、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」に改め、「集会の」を削り、同条第二項中「共用すべき区分所有者」の下に「（議決権を有しないものを除く。）」を加える。

第三十三条中第三項を第四項とし、第二項の次に次の一項を加える。

3　規約が電磁的記録で作成されているときは、第一項の規定により規約を保管する者は、前項の規定による当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの閲覧に代えて、法務省令で定めるところにより、同項の請求をした利害関係人の承諾を得て、当該電磁的記録に記録された情報を電磁的方法により提供することができる。この場合において、当該規約を保管する者は、同項の規定による閲覧をさせたものとみなす。

第三十四条第三項中「区分所有者」の下に「（議決権を有しないものを除く。第五項において同じ。）」を加え、「以上で」を「以上の者であつて」に改め、同条第五項中「以上で」を「以上の者であつて」に改める。

第三十五条第一項中「事項」の下に「及び議案の要領」を、「区分所有者」の下に「（議決権を有しないものを除く。）」を加える。

第三十八条の次に次の一条を加える。

（所在等不明区分所有者の除外）

第三十八条の二　裁判所は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、当該区分所有者（次項において「所在等不明区分所有者」という。）以外の区分所有者（以下この項及び第三項において「一般区分所有者」という。）又は管理者の請求により、一般区分所有者による集会の決議をすることができる旨の裁判をすることができる。

2　前項の裁判により所在等不明区分所有者であるとされた者は、前条の規定にかかわらず、集会における議決権（当該裁判に係る建物が滅失したときは、当該建物に係る敷地利用権を有する者又は当該建物の附属施設（これに関する権利を含む。）の共有持分を有する者が開く集会における議決権）を有しない。