３　一般区分所有者の請求により第一項の裁判があつたときは、当該一般区分所有者は、遅滞なく、管理者にその旨を通知しなければならない。ただし、管理者がないときは、その旨を建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

第三十九条第一項中「区分所有者及び」を「出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及びその」に改め、同条第二項を次のように改める。

２　議決権は、書面又は代理人によつても行使することができる。この場合において、書面又は代理人によつて議決権を行使した区分所有者の数は出席した区分所有者の数に、当該議決権の数は出席した区分所有者の議決権の数に、それぞれ算入する。

第三十九条第三項中「（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。）」を削り、同項に後段として次のように加える。

この場合においては、電磁的方法による議決権の行使を書面による議決権の行使とみなして、同項後段の規定を適用する。

第四十条中「共有者は」の下に「、各共有者の持分の価格に従い、その過半数をもつて」を加える。

第四十四条第二項中「及び会議」を「、会議」に改め、「事項」の下に「及び議案の要領」を加える。

第四十五条第一項中「、区分所有者」の下に「（議決権を有しないものを除く。次項において同じ。）」を加える。

第一章第八節の節名中「建替え」を「建替え等」に改める。

第六十一条第一項ただし書中「又は第七十条第一項」を「、第六十四条の五第一項、第六十四条の六第一項、第六十四条の七第一項、第六十四条の八第一項、第七十条第一項、第七十一条第一項又は第八十四条第一項」に改め、同条第五項中「及び」を「（議決権を有しないものを除く。以下この項において同じ。）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」に、「四分の三」を「三分の二」に改め、同条第十四項中「又は第七十条第一項」を「、第六十四条の五第一項、第六十四条の六第一項、第六十四条の七第一項、第六十四条の八第一項、第七十条第一項、第七十一条第一項又は第八十四条第一項」に改める。

第六十二条第一項中「区分所有者」の下に「（議決権を有しないものを除く。）」を加え、同条第八項を同条第十項とし、同条第七項中「第三十五条第一項から第四項まで」を「第三十五条」に改め、同項後段を削り、同項を同条第九項とし、同条第六項中「第四項」を「第六項」に改め、同項を同条第八項とし、同条第五項中「同条第五項に規定する」を「会議の目的たる事項及び」に改め、同項第一号中「建替え」を「建物の建替え」に改め、同項を同条第七項とし、同条第四項中「第一項に規定する決議事項」を「建替え決議」に改め、同項を同条第六項とし、同条中第三項を第五項とし、第二項を第四項とし、第一項の次に次の二項を加える。

２　建物が次の各号のいずれかに該当する場合における前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。

一　地震に対する安全性に係る建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）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。

二　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。

三　外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、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。

四　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。

五　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十四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。

３　法務大臣は、前項各号の基準を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、国土交通大臣と協議するものとする。

第一章第八節に次の七条を加える。

（賃貸借の終了請求）

第六十四条の二　建替え決議があつたときは、建替え決議に賛成した各区分所有者若しくは建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む。）若しくはこれらの者の全員の合意により賃貸借の終了を請求することができる者として指定された者又は賃貸されている専有部分の区分所有者は、当該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。

２　前項の規定による請求があつたときは、当該専有部分の賃貸借は、その請求があつた日から六月を経過することによつて終了する。

３　第一項の規定による請求があつたときは、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。第五項において同じ。）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。

４　第一項の規定による請求をした者（当該専有部分の区分所有者を除く。）は、当該専有部分の区分所有者と連帯して前項の債務を弁済する責任を負う。

５　専有部分の賃借人は、第二項の規定により当該専有部分の賃貸借が終了したときであつても、前二項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。

（使用貸借の終了請求）

第六十四条の三　前条第一項及び第二項の規定は、専有部分が使用貸借の目的物とされている場合（民法第五百九十八条第一項又は第二項に規定する場合を除く。）について準用する。

（配偶者居住権の消滅請求）

第六十四条の四　第六十四条の二の規定は、専有部分に配偶者居住権が設定されている場合（民法第千三十五条第一項ただし書に規定する場合を除く。）について準用する。

（建物更新決議）

第六十四条の五　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。）及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物の更新（建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）のために共用部分の形状の変更をし、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすることをいう。次項において同じ。）をする旨の決議（同項及び第三項において「建物更新決議」という。）をすることができる。

２　建物更新決議においては、次の事項を定めなければならない。

一　建物の更新がされた後の建物の設計の概要

二　建物の更新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　建物の更新がされた後の建物の区分所有権の帰属に関する事項

３　第六十二条（第一項及び第四項を除く。）及び第六十三条から前条までの規定は、建物更新決議について準用する。この場合において、第六十二条第二項中「前項」とあるのは「第六十四条の五第一項」と、同条第五項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第六十四条の五第二項第三号及び第四号」と、同条第七項第一号中「建物の建替え」とあるのは「建物の更新（第六十四条の五第一項に規定する建物の更新をいう。以下同じ。）」と、同項第二号中「建物の建替え」とあるのは「建物の更新」と、第六十三条第一項、第二項及び第四項から第六項まで、第六十四条並びに第六十四条の二第一項中「建替えに」とあるのは「建物の更新に」と、第六十三条第七項及び第八項中「建物の取壊しの工事」とあるのは「建物の更新の工事」と、第六十四条中「建替えを」とあるのは「建物の更新を」と読み替えるものとする。