

章番号	節番号・表題	条文表題・番号	現) 2026年4月1日施行前条文内容	新) 2026年4月1日施行条文内容	変更点の概要
第一章 第十節 復旧及び建替え等	賃貸借の終了請求	第六十四条の二	(条文なし)	<p>建替え決議があつたときは、建替え決議に賃貸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對し、賃貸借の終了を請求することができる。</p> <p>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ヶ月を経過することによって終了する。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	建替え決議があつた場合の賃貸借契約の終了請求権が新設された。補償金の支払義務等も規定されている。
			(条文なし)	前条第一項及び第二項の規定は、専有部分が使用賃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。	建替え決議があつた場合の使用賃借契約の終了請求権が新設された。
		第六十四条の三	(条文なし)	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。	建替え決議があつた場合の配偶者居住権の消滅請求権が新設された。
	建物更新決議	第六十四条の四	(条文なし)	<p>集会においては、区分所有者（譲決権を有しないものを除く。）及び譲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。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>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「建物の更新を」と読み替えるものとする。</p>	建物更新決議（建物の主要部分の効用維持・回復を目的とし、専有部分の変更を伴う大規模改修等）に関する制度が新設された。決議要件や定めるべき事項、関連規定の準用が規定されている。
			(条文なし)	<p>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、集会において、区分所有者（譲決権を有しないものを除く。）、譲決権及び当該敷地利用権の持分（譲決権を有しない区分所有者が有するものを除く。）の価格の各五分の四以上の多数で、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（次項及び第三項において「建物敷地売却決議」という。）をすることができる。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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得取ることができる金銭の額の算定方法に関する事項 <p>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第六十四条の四までを売却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「第六十四条の六第一項」と、同条第五項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第六十四条の六第二項第三号」と、同条第七項第一号及び第二号中「建替え」とあるのは「及ぼす敷地（これに関する権利を含む。）の売却」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」とあるのは「建物の建替え」と、第六十三条第七項中「建物の取壊しの工事着手しなかつた」とあるのは「建物の取壊しの工事着手しなかつた」と、同条第八項中「建物の取壊しの工事着手」とあるのは「建物の取壊しの工事着手」と、第六十三条第一項中「建替え」とあるのは「建物の取壊し」と読み替えるものとする。</p>	建物と敷地の一括売却に関する「建物敷地売却決議」制度が新設された。決議要件や定めるべき事項、関連規定の準用が規定されている。
			(条文なし)	<p>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、集会において、区分所有者（譲決権を有しないものを除く。）、譲決権及び当該敷地利用権の持分（譲決権を有しない区分所有者が有するものを除く。）の価格の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、建物の敷地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議（同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。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 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 五 建物の敷地の売却によって各区分所有者が得取ることができる金銭の額の算定方法に関する事項 <p>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第六十四条の四までを建物取壊し敷地売却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「第六十四条の七第一項」と、同条第五項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第六十四条の七第二項第二号及び第五号」と、同条第七項第一号及び第二号中「建替え」とあるのは「取壊し及び建物の敷地（これに関する権利を含む。）の売却」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」とあるのは「建物の取壊し及び建物の敷地（これに関する権利を含む。）の売却」と、第六十四条中「及び」とあるのは「並びに」と、「建替えを」とあるのは「建物の取壊し及び建物の敷地（これに関する権利を含む。）の売却」と読み替えるものとする。</p>	建物を取壊し、敷地を売却する「建物取壊し敷地売却決議」制度が新設された。決議要件や定めるべき事項、関連規定の準用が規定されている。
			(条文なし)	<p>集会においては、区分所有者（譲決権を有しないものを除く。）及び譲決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊す旨の決議（以下この条及び第七十七条において「取壊し決議」という。）をすることができる。2 取壊し決議においては、次の事項を定めなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 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 建物の取壊しの相手方となるべき者の氏名又は名称 四 建物の取壊しの売却による代金の見込額 五 建物の取壊しによって各区分所有者が得取ることができる金銭の額の算定方法に関する事項 <p>この場合において、第六十二条第二項中「前項」とあるのは「第六十四条の八第一項」と、同条第五項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第六十四条の八第二項第二号」と、同条第七項第一号及び第二号中「建替え」とあるのは「取壊し」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」とあるのは「取壊し」と、第六十四条中「建替えを」とあるのは「取壊しを」と読み替えるものとする。</p>	建物の取壊しのみを目的とする「取壊し決議」制度が新設された。決議要件や定めるべき事項、関連規定の準用が規定されている。
			(条文なし)		