

## アメリカ

### 細目

#### 第1章 序 –Condominium 法制の沿革と規範の特徴–

1. Condominium 法制の沿革
2. Condominium 法制の特徴

#### 第2章 Condominium における管理規範と管理対象物

1. 管理規範
2. 管理対象物

#### 第3章 管理主体と執行機関

1. 専有部分所有者団体
2. 執行機関
3. 団体意思決定手続

#### 第4章 修復・再築・解消・売却

1. 修復義務・再築
2. 解消
3. 売却

#### 第5章 小括

資料 Uniform Common Interest Ownership Act 2008final

Section2-118 Termination of Common Interest Community (訳)

Mont.Code Anno. 70-23-802 (2009) 他州法抜粋

#### 第1章 序 –Condominium 法制の沿革と規範の特徴–

##### 1. Condominium 法制の沿革

まず最初に、アメリカ法を取り上げて、ドイツ・フランス・イギリス・韓国のそれとの比較法的検討対象にするに際して留意しなければならないのは、アメリカ法としての制度はなく、原則的には各州各様の制度として発展してきている。したがって、本来は各州法との比較検討をなすべきものとするが、全州を検討するには、時間的、紙面的、能力的制約があるため、本稿ではアメリカ法の制度的特徴が示される範囲で、モデル法および幾つかの州法規定のみをとりあげて検討を加えたい。

また、コンドミニウム (Condominium) については、慣用的にも使われている用語でもあるため、本稿では無理に「区分所有建物」の訳語を使わず、「Condominium」と表記することにする。

そもそも、この Condominium とは、共同(con-) に、財産を制御・管理する(-dominium) というラテン語の語源からも想像されるように、財産の集団的管理を主眼に置かれた制度

である。

他方、大陸法に沿革を持つ我が国の区分所有制度は、所有権の一形態として発展をみたものであり、もっぱら、各専有部分の所有権行使と共用部分や敷地等に生じる共有関係の調整として、そしてその共有関係については各区分所有権の存続が図られるように、民法の共有論の修正する視点が主眼があった。

したがって、自主管理形態をはじめとして数多くの類似規定を持つと紹介される **Condominium** 法制と区分所有法とは、維持・管理制度へのアプローチは大きく異なるものと捉えるべきであろう。

**Condominium** 形態が普及・発展してきたのは、我が国とほぼ同じ 1960 年代頃である。

我が国では、戦後のベビーブーム世代に生じた住宅不足の解消、住宅圏の拡大、耐火・耐震性の高い鉄筋コンクリート建築への移行、さらに平屋では味わえない眺望の獲得などを理由として、高度成長とともに郊外団地の開発が発展してきた。

一方、アメリカでは、低所得者層については、彼らへ住宅融資を可能にするため、専有部分に賃借権ではなく独立の所有権を認める必要性から生まれた住宅政策によるところが大きい。また、高所得者層については、中産階級から隔絶した集団として高級施設たる共同財産を維持管理するために、固有の団体管理法制が求められてきたものである。

これらの要請を果たすべく、いくつかのモデル法が制定され、いくつかの州がそれを採択利用し、あるいはそれを模範として独自の州法を制定・整備されてきている。

なかでも、**Uniform Condominium Act 1977** は 1980 年に修正を受けて 12 州が採用し、この時期に、ほぼ現下の **Condominium** 法制の確立が見られる。この **UCA** にコーポラティブ住宅法制(**Cooperative**) と計画的一体開発財産団体系制 **Planned Community** を取り込んだ、統合的なモデル法として、共同財産所有法(**Uniform Common Interest Ownership Act**) 1982 が制定された。同モデル法はその後、1994 年の修正を受けて 5 州が採用、類似の州法も含めると既に 21 の州法の **standard** となり、さらに 2008 年には、**UCIOA** は **final version** として修正されている。

ところで、**Cooperative**(協同組合設立方式による共同所有)とは、協同組合形式で設立され、専用部分に割り当てられた株式の購入によって専有部分についての賃借権を取得する方式の共同住宅である。この賃借権は、共同住宅が存続するかぎり更新可能または期間の定めのない所有権的賃借権 (**proprietary lease**)と解され、賃料は建築費用及び維持管理に充てられる。また、**Planned Community** とは、**Planned Unit Development**(計画的一体開発)手法に基づく共同施設管理形態である。**PUD** は、利用目的ごとに建設配置を制限するゾーニング(**Euclidian zoning**)の厳格規制において、広域一体的開発計画によって、すなわち、広範囲を一体的に捉えた密度制限の範囲内で建物配置を集団 (**cluster**) 化して、共有空間を捻出したり、街路の配置に工夫を凝らし景観に配慮した街づくり手法としてのゾーニング (**cluster zoning**)に基づくものである。

これらは物的 (所有権的) 支配という観点からは、**Condominium** とは異なるものであるが、共同財産の団体管理という視点から統一的に捉えるべきものと考えているようである。

具体的な立法の変遷は次のようになる。

## ① 1958 年プエルトリコ階層所有権法

建物の損壊の程度を 3/4 で区別し、3/4 以上が損壊した場合には、全員一致がなければ建物は再建されずに解消する。3/4 以下の損壊の場合には、保険金で充足される場合には修復が強制され、充足されない場合には全員一致の反対がない限りは特別徴収による修復が強制される。

## ② 1961 年連邦住宅法の修正

FHA（連邦住宅局）が住宅購入援助のための抵当権保障プログラムの対象として、Condominium 形態を認める立法を行う。

## ③ 1962 年 FHA モデル法（全 29 条の簡素なもの）

その特徴は、(1) 建物の一部に独立した所有権が成立し、(2) 専有部分と共用部分の分離処分を禁止し、(3) 共用部分について共有物分割の訴えが認められない。また、(4) 建物損壊後に一定の期間内に所有団体が復旧しない場合には共有関係となり、その後の法律関係は(5) 共有物分割請求の訴えに委ねられる。

(6) Condominium の設立は、宣言文書（土地、建物、専有部分、共用部分等の表示・議決権の数、建物滅失の際の修復・建替え等における議決数等を明記。ただし、同法の規定では建物の損壊の程度や合意要件は求められていない。）による等があげられる。

## ④ 1968 年全ての州で Condominium 法が制定

プエルトリコの階層所有権法及び FHA モデル法をプロトタイプとして、各州で、建物の損壊の程度、復旧の合意要件、建物損壊後の合意または復旧までの期間要件等を独自に設定、その他の要件の付加等を重ねながら制定

Condominium の急速な増加、利用形態の多様化に伴い、初期立法の不備が顕在化し、この不備を補うための改正が各州でそれぞれ進められた。

## ⑤ 1978 年統一 Condominium 法(Uniform Condominium Act 1978,1980 年改正)

Condominium 法制についての詳細な規定、消費者保護規定、管理組合運営についての詳細な規定、デベロッパーにコンドミニウム制度の柔軟な活用を認めるための規定等が盛り込まれる。UCA を採用した州は、1999 年 3 月時点で 12 州（メイン、ミネソタ、ミズーリ、ネブラスカ、ニューハンプシャー、ニューメキシコ、ノースカロライナ、ペンシルバニア、ロードアイランド、テキサス、バージニア、ワシントン）。

その後、コンドミニウムだけでなく、他の共同財産形態も包含した統一共同財産所有法（UCIOA）を、アラスカ、コネチカット、ネバダ、バーモント、ウェストバージニアが採用している。

## 2. Condominium 法制の特徴

### ① 規範の多重構造と公示

Condominium 法制で最も特徴的なことは、州法(Statute)と、登録された(Recorded)宣言(Declaration)という規範の多重規範構造にある。

ニューヨーク州のように、民法典や民事訴訟法典の中に規定が分散している場合もあるが、通常は、州財産法有一款部分に独立した成文法として、階層所有権法(Horizontal Property Act)、あるいは Condominium 法が規定されており、それらが上位規範性を持ちながら、宣言文書の登録を義務づけている。

宣言文書は、専有部分所有者である宣言者によって作成された団体自治規範であり、記

載事項の多くは州法規定と重複するが、当該部分の都市計画・図版や売買契約書などの他の Condominium 関連文書 (Condominium Documents) とともに、登録されてはじめて、対外的のみならず、内部的拘束力も生じるものである。

## ② 開発・分譲業者の権利留保

州法に規定される内容を、私的自治の範囲を広く認め、各 Condominium の具体的な財産管理形態に合致できるように修正を加えて公示するという役割を宣言文書が担うものといえる。従って、我が国のように区分所有権及び共有持分権が移転されると、管理組合構成員とはならない従前の地権者等との間で交わされた権利留保特約は、少なくとも区分所有者の全員一致がない限りその効力がないというものではない。むしろ、段階的に Condominium 建設が進められていくような場合には、開発分譲業者等に余剰容積率の分譲権も含めて留保されているのが通常である。

## ③ 理事会の自由裁量権と義務の拡大

共同財産管理を目的として生成されてきた Condominium 法制では、我が国と比較して、その執行機関の権限は強化されているとともに、共同財産管理義務を果たさぬために、共同財産に損害を与えた場合の執行機関の責任も明記されている。例えば、管理費用や火災保険等の保険掛金・修繕積立金の徴収義務を怠り滞納させている場合や、保険金を利用した迅速な修繕行為を行わない場合等である。また、それに伴い、執行機関である理事会の自由裁量権は我が国よりも広い。

## ④ 議決権・合意形成

沿革で述べたように、区分所有権の付随的義務として共用部分の維持管理を捉える我が国では (1) 各専有部分に対する区分所有権への安易な侵害への危惧は勿論のこと、(2) 共用部分の管理についても、共有物の管理原則から合意形成を緩やかにした団体管理ルールへと移行させられものか、(3) 大地主と借家人の構造が、等価交換条件での地権者と区分所有者という構造へと引き継がれ元地権者が合意形成において支配しないように、区分所有法では、多数決要件を明記し、議決権と頭数の二重の多数決を原則としている。

一方、Condominium 法制では、議決権の捉え方も多数決要件も相当自由に宣言に定めることができ、二重の多数決を求めることはない。例えば賛成者が 80% 以上でかつ、反対者が 10% 以下の場合などのような規定は見られるが、多数者支配を避けるためには、むしろ、建物部分の損壊の範囲、一定の年限の経過、利害関係人の承諾などの客観的要件を追加している場合の方が多い。しかし、これも宣言において私的自治の範囲が広く認められている。

## ⑤ 法適用の排除

Condominium 法制には同法の適用を排除する規定が設けられている。そのための要件等は州によって異なるが、(1) 共同財産が損傷・滅失してそのための修繕が困難な場合、(2) 共同財産を維持・継続することが経済的な無駄を発生させる場合、(3) 建物の維持・管理の継続に無関係に、専有部分所有者の合意の効力として特別多数決による場合 (但し、このような多数決に合理性があるかが判断されているようである) とに大別されている。

この法適用の排除 (Removal from Provison, Termination) が認められた場合の効力は、暫定的に、団体に共有関係を形成させ、清算を目的として各共有持分権に基づく分割請求を認め、団体は解散されることを目的とするものである。

したがって、法適用を排除するためには、建物価値や維持・継続しないことの合理的要件が求められるだけでなく、利害関係人の同意や、共有財産上への権利移行の手續や、売却できなかった場合の法律関係についての規定が設けられている。

なお、我が国では復旧か建替えかという議論が為されるが、Condominium 法制においては、建物区分所有法とは事なり、建物の滅失は団体の存続には何ら影響を与えず、かつ理論上は、修繕義務の履行が繰り返されて原価値を維持し続けることになるので、建替え・再築概念は、災害時における損壊・滅失等について修繕行為のひとつとして観念されることになる。

老朽化建替えについては、上記の場合と同列に規定を設けている州もあるが、規定を持たずに Termination の問題として扱っている州もあり、多様である。

## 第2章. 管理規範と管理対象物

### 1. 管理規範

Condominium 法制で最も特徴的なことは、州法(Statute)と、登録された(Recorded)宣言(Declaration)規範との多重規範構造にある。

民法典の規定の一部として、あるいは独立の法典として、どの州にも Condominium 州法が置かれており、それらが上位規範性を持ちながら、宣言の登録を義務づけている。

宣言とは、州法の委任のもと、専有部分所有者である宣言者によって作成された団体自治規範であり、内部的拘束を生じさせるとともに、その登録により、対外的にも承継人にも、その効力を生じる。

宣言の記載事項は、州法に委ねられることになるが、各規定の大半は州法規定と重複する項目内容であるが、州法の強行規定に反しない限り、各 Condominium 固有の合意がそこに盛り込まれることになる。

declaration の記載事項の例としては、①Condominium の名称、②管理組合名、③所在地、④当該 Condominium を含む不動産権に関する法的記述、⑤最大住戸数、⑥部屋番号も示した専有部分の境界に関する記述、⑦専用使用部分に関する記述、⑧（開発権に服する部分を除く）専用使用に割り当てられる部分の記述、⑨開発権及び特別に宣言によって留保された権利、⑩留保権の適用、実行期間、⑪その他の条件や制限、⑫各専有部分に割り当てられる権利の割当て算出方法、⑬使用、占有、移転譲渡への制限事項、⑭登録された従たる用益権やライセンス等々である。

団体自治の内部的な定義、使用方法・手續等を規律する規約(by-laws)や、細則(regulation)とは異なるものである。

また、宣言の登録は Condominium における法律関係の開示なので、宣言内容の附随資料として、売買契約書、資産、図面や、開発計画書等の膨大な Condominium Documents も file されることになり、Condominium 分譲時の消費者保護として機能する。

一方、区分所有法は民法の特別法であり、実体法的な権利義務の帰属・効果を規律するものであり、分譲契約等に生じる消費者保護の法律問題は対象とされない。また、区分所有法規定の多くは強行法規制を持つので、規約内容の柔軟性は非常に低い。

## 2. 管理対象物

Condominiumにおける管理対象物の分類は、その構造にしたがい、専有部分(Unit)、共用部分(Common Interest)、我が国でいう専用使用部分に相当する制限的共用部分(Limited Common Interest)とに分かれる。

制限的共用部分とは、共用部分の一部で、宣言または性質によって、一個又は数個の専有部分の排他的使用に配分された部分を意味する。区分所有法上の一部共用部分を該当するものや、テラスや専用庭が含まれることになるが、敷地駐車場のような専用使用は専有部分に結びついていないために想定されていない。しかしながら、ここでも、宣言において登録されていれば、駐車場(Parking Lot)の排他的使用も可能となる。

また、我が国では専有部分を規約により規約共用部分とすることは可能であるが、共用部分を専有部分にすることはできない。一方、Condominiumでは、宣言に登録すれば、専有部分を合体、分割することも、さらに共用部分を専有部分にすることも可能である点は大きく異なる。

## 第3章 管理主体と執行機関

### 1. 専有部分所有者団体(unit owner's association)

Condominiumの管理主体は、専有部分所有者団体である。各unit ownerではなく、その総体が独立の社会的実在として主体となる。団体の実在は必ずしも法人である必要はないが、多くの州では法人であることを想定しており、法人の場合には会社法（営利の場合、非営利の場合は適用法が異なる）の規定が重複して効力を持つことになる。

また、この団体は、Condominiumの分譲販売以前に組織されなければならない。また、この段階で、宣言者による宣言文書の登録もなされていなければならない。したがって当初の宣言文書は、分譲を行う開発業者によって作成されることになる。

Condominiumの購入者は、購入と同時に当然に団体の構成員となる点は、我が国と同様である。しかしながら、我が国においては地権者の権利留保等について開発業者との間で特約されていたとしても、管理組合が設立して管理主体が変更された段階で、留保特約の効力が全員合意で承認されないかぎり、地権者と分譲業者との間の相対的な合意でしかない。したがって留保権を含んだ原始規約の効力が、分譲契約時に個々に取り付けられた合意によって決議同等に扱うことができるか否かが争われている。

一方、Condominiumでは、開発業者のCondominium上の不動産権が留保されることも宣言に明記すれば可能であり、通常行われる場合も多い。特に、この開発権の中には、段階的なCondominium開発のための留保権や、一体的開発計画における余剰容積率の移転・回復等も含まれている点が注目される。

### 2. 執行機関

#### ① 理事会(Board of Directors)・理事(Director)・理事長(President)・事務手続役員(Officer)

Unit Ownerの代表として、管理行為を決定し執行していく理事は、宣言者(Declarant)によって決定される。したがって、分譲後の一定の期間は、宣言者である開発業者及び彼らの指名した者が管理主体となるが、段階的に専有部分所有者から選出された理事へと委譲

されていく。その際、少なくとも専有部分所有者が理事会の過半数を構成すればよく、理事会構成員に専有部分所有者以外の専門家が関わるのが想定されている。

また、指名された理事と専有部分所有者によって選出された理事との責任の範囲が異なる。前者は、受託者たる責任(fiduciary duty)を負い、専有部分所有者の利益を最善に図る義務を負うが、後者は通常の注意義務に基づく業務執行(exercise ordinary and reasonable care)責任で足りる。

理事長は理事の中から互選され、一定の範囲の管理行為に代理人を利用する場合には、宣言にその旨を規定しておく必要があるが、規定さえしていれば、理事会の裁量で、その者を委託・雇傭・解任できる。

専有部分所有者から選出される理事は、我が国同様ボランティアとして自主管理の責任を負う者であり、上述の規定だけをみれば我が国と変わらないように思われるが、理事会に一定の裁量権が認められている分、実際的にはその責任範囲も拡大されている。

特に専門家を理事会メンバーに加えていることや、裁量で雇傭できる権限があることなどから、任務懈怠に対しては責任追及を免れない。我が国では管理費滞納を先送りしても理事に対して責任を問うことは少ないことと比較しても、責任負担は非常に大きい。

また、災害等において速やかに保険金による修復が可能か否かの検討と、修復可能な場合にはその手続を実行しなければならない責任を負う。

事務手続役員とは、理事会によって選出された専有部分所有者ではない専門家で、理事とは異なり、管理方針に意思決定権はなく、理事会の承認を得た事項に限定された、例えば会計処理等の管理業務を行い、その業務責任を負う。

## ② 管理委託会社(Management Company)・管理人(Manager)・雇傭人(Employee)

理事会が管理業務を委託する場合は、個々の業務の範囲を規約に規定しなければならないので、包括的な管理委託は認められない。したがって、我が国の管理者に相当する制度は設けられていない。雇傭人とは、個別の業務の遂行のために、委託契約ではなく、雇傭契約を直接に締結して管理に関わる者をいう。

## ③ 弁護士 (Association Attorneys)

アメリカにおける不動産取引は法律関係が複雑で多くの専門家が関与するが、とりわけ Condominium の場合には、約本文書数が多く、内容が多数の権利関係に及ぶために、通常は、その作成、修正、登録手続業務は、管理組合は専門の弁護士に委託している。業務範囲は委託契約によって定まるが、滞納管理費の回収や理事等の損害賠償訴訟行為も含めて委託されている。

## 3. 団体意思決定手続

### ① 集会の種類

管理委譲総会(Transition Meeting)とは、開発業者の管理を専有部分所有者団体へ委譲することを目的とする総会である。この総会において専有部分所有者団体の中から理事が選出され、管理業務の引き継ぎが完了するまで数回開催される。この作業を担う委譲諮問委員会(Transitional Committee)の設置が求められる州もある。

通常総会(Annual Meeting)とは、年に一度開催される総会であり、主たる目的は理事の選任を目的とする。

特別総会(Special Meeting)とは、特別の目的（宣言の修正、理事の罷免、予算の審議等）のために開かれる臨時総会である。臨時総会は、理事長が招集するか、理事会の過半数が招集するか、専有部分所有者の 20 パーセント以上によって招集される。

理事会(Board of Director's Meeting)は、理事の管理方針と執行方法を定める会議であるが、委任状に基づく、意思表示や議決権の代理行使は認められていない。

## ② 議決権と定足数

議決権の数は州によって異なるが、大半の原則は一専有部分一議決権（One vote per Unit）である。会社法の一株券一議決と同趣旨によるもので、我が国とは異なり、複数 Unit の所有者は Unit 分の議決権をもつことになる。また、Unit を共有する場合には、我が国のように議決権行使者を予め選任する必要はなく、共有者間の多数決で行使される議決権が定まるのが原則である。

議決権行使方法についても、宣言によって修正が可能であり、専有部分面積割合や、寝室の数に応じた議決権の割当もなされる。さらには、共有者の議決権を割合的に反映させる割当も為される場合がある。

なお、区分所有法には定足数についての規定はないが、UCIOA では、総会については議決権を有する者の 20 パーセント以上が出席（委任状も含む）していること、理事会については 50 パーセント以上の理事が直接出席していることが求められる。

## ③ 多数決の種類

多数決の種類は州法によって異なるが、概ね過半数によって決定される通常決議か、宣言文書の修正の場合には 2/3 多数決による特別決議が求められる。また、災害等によって保険金では修復不可能な場合に、修復しない旨を 4/5（あるいは宣言で別途定める場合にはその割合）以上の合意によって、Condominium 法制の適用を除外（共有関係）するか、売却清算解消させることができる。

## 第 4 章 修繕・再築・解消・売却手続

### 1 修繕義務・再築

前述の通り保険制度が発達したアメリカの Condominium 法制においては、前述のように火災等を想定した保険制度への加入が事実上義務づけられており、かつ、当該保険金を利用した建物等の修復義務が理事の責任とされ、適切に履行しなかったために損害が生じた場合においては、理事の責任が追及される仕組みが採られている。

また、我が国の民法や区分所有法のように、土地と建物が独立の不動産という枠組みに縛られ、建物単位での管理団体が形成されるわけではなく、土地を単位としてその上に建つ共同財産管理を対象とした団体のため、建替え事業を遂行するために建物取り壊しによって論理上の団体解散という論理を経ることもない。

したがって、建物の毀損・滅失の場合において、我国のような復旧か建替えかの選択が

求められるのではなく、建物が重大な損傷を受けたり・滅失している場合にあっては、保険金を利用した当然の建物修復(repair)義務を課することが可能か否か、換言すれば、修繕義務の延長上として当然に再築(rebuild)や建替え(reconstruction)を行うことが想定・位置づけている点が重要であり、例外的に建替えや再築をしない選択がなされる取扱となる。

ただ、保険制度は専ら災害を想定しているため、老朽化建替えの場合には、保険金で賄うということではできないため、被災した場合と同様に、これ以上の修繕(建替えを含む)をしないで Condominium 関係を解消させる選択は生じてくることになる。州によっては老朽化の場合も解消規定の中に設けている場合もある。

したがって、老朽化建替えを行う場合の州法規定の取扱としては、

- ① 一定の年数を経た場合に修繕しない合意を認める規定を設けている場合
- ② 現状使用の継続が経済的な無駄を生じさせていることを要件とする規定を設けている場合
- ③ 老朽化の有無等に関係なく、老朽化の場合も含めて、特別多数決の合意のみによって団体が解消できる場合等に分れる。

そして、我が国での建替えをめぐる紛争の中心で議論されて来た「復旧か、建替えか」、建替える場合に、「多数決のみで足りるのか、「過分の費用性」のような客観的な合理性判断基準はいらぬのか」等の判断基準をめぐる問題は、修繕義務のある Condominium 法制では、(上記①や②のような老朽化に客観的要件規定がない③のような場合には)「修繕方法の選択」として同一レベルで議論されることになり、復旧か建替えかの判断は、その追加負担費用との関係において、「修繕を行うか、修繕をしないで団体を清算・解消するか」の判断へと捉え直される点が、我が国とは大きく異なるものである。

なお、ハリケーンのような大規模自然災害が繰り返されるようになった近年、行方不明者が多いために再築を行う団体が構成できない場合には、裁判所の命令による解消できるとする規定が新設されている(UCIOA 2-124 災害後の解消規定は Florida 州法 718-117(4)(5)を参照)点が注目される。

## 2 解消

Condominium 法制の紹介において、UCIOA の「専有部所有者等の多数決のみで、建物の損傷や老朽化に関係がなく解消ができる」旨を解消規定が示されることが多い。

確かに、我が国と事なり、多数決等によって団体の清算・解消を認めるという意味では、アメリカ独自の規定と思われるが、同規定の内容や規定上の位置づけについては、州の事情によって異なっている。

- ① Termination (解消)、
- ② Removal from Provision あるいは Withdrawal of Provision (法適用除外)、
- ③ Destruction-Reconstruction (損壊・再建)、
- ④ Partition of Project (財産分割) などのタイトルとして、

大別され、これらが独立に規定としている場合もあれば、一連の規定とされている場合もある。

①及び②はほぼ同義として規定されているものであるが、UCIOA のように、修復・再築規定とは独立して、合意のみの解消規定として位置づける場合は少ない。

むしろ、一般的には、修復・再築を行わない選択として Condominium 法制の適用除外の選択があり、また、除外の効果として不動産共有関係にある団体として権利義務関係が移行し、その上で分割請求権を行使できる状況になる。

分割方法や分割請求に関する規定は、団体財産の売却・売却益の分配清算事業を想定しているため、もし買手があらわれずに、事業自体が頓挫した場合には、法律関係が共有状態として膠着してしまうので、

再度 Condominium 法制を適用する(resubmission)選択がある州、解消決議が済んでも売却配当までは、従前通りに、受託者としての団体管理が存続し、解消が登録されてはじめて効力が生じるとする形で、共有状態の法律関係として膠着しないよう図られている。

解消手続は清算手続であるために、実際には各専有部分に利害関係を有する債権者等の承諾がない限り遂行することができない。制度上は、担保権者等の全共有財産への移行が規定されているが、担保権者にとって移行に伴う目的物の変更が生じるため、解消決議段階での同意が必要となる。

なお、解消のための合意要件については以下のように大別されるが、他の客観的要件との関係も併せて留意しなければならない。

- ① **全員合意:** アーカンソー、デラウェア、フロリダ、イリノイ、インディアナ、アイオワ、カンザス、ケンタッキー、ルイジアナ、ノースダコタ、サウスカロライナ、テキサス、ユタ、バーモント、ウィスコンシン等
- ② **90%以上:** モンタナ、オレゴン、オクラホマ等
- ③ **80%以上:** UCIOA、アラバマ、アラスカ、アリゾナ、コネチカット、コロンビア特別区、ジョージア、ハワイ、メイン、メリーランド、ミネソタ、ミズーリ、ネブラスカ、ニュージャージー、ニューメキシコ、ニューヨーク、ノースカロライナ、ペンシルバニア、ロードアイランド、バージニア、ワシントン、ウェストバージニア
- ④ **75%以上:** マサチューセッツ、オハイオ
- ⑤ **2/3以上:** アイダホ

老朽化について、経過年数を客観的要件としているものとして

- カリフォルニア、ミシシッピー、アイダホでは 50 年以上の経年要件が求められている。

### 3 売却手続

また、担保権の実行においても我国とは異なり、劣後債権者に対してのみ消除主義が採用されているために、担保権が存続した目的物の売却手続は困難な場合が多いと考えられる。(UCIOA 2-117 宣言修正規定において Connetcicut 州法 47-237 利害関係人への手続保障を参照)

最後に、州法やモデル法に規定されている多数決は宣言において修正されている場合にはそれらが優先する。宣言は、州法を範として開発分譲業者によって最初の宣言文書(原始規約)が作成・登録されるが、専有部分所有者等は、後に宣言修正手続によって、かなり自由に別段の定めを設けることができ、この宣言の変更手続は原則 3 分の 2 の多数決で修正できるが、この修正手続も宣言規定に拘束されることになる。(UCIOA 2-117)

## 第5章 小活—アメリカ法と日本法—

最後に、本調査研究の主題である「老朽化した区分所有建物の建替え」に限定して、日本法との比較において Condominium 法制の特徴のみを総括しておきたい。

### ① アメリカ法としての捉え方

アメリカ Condominium 法を総じて理解する場合には、UCIOA のような統一モデル法規定を中心に論じるべきであるが、前述のように、Condominium 法制においては、各州各様に発展してきており、例えば、団体解消のための多数決要件についても、今なお全員一致を求める州や、90%、75%、67%など様々である。また、UCIOA には、合意のみを要件とする解消規定が設けられているが、その他の客観的要件が求められている場合も多い。

さらに、州法が直接的に当該 Condominium の規範となるわけではなく、宣言文書等がその役割を担い、広範囲で団体自治原則が許容されている点は留意しておかなければならないであろう。

### ② 「建替え概念」の相違

次に、「建替え」の概念が修繕行為の延長線上に義務づけられており、当然にあることが前提となり、「建替え」しない旨の合意形成を図るという場面であらわれてきている点である。我が国のような建物単位の団体形成ではないので、Condominium が滅失したり、建替えのために取り壊されても論理上も団体は解散されず、Condominium 法規定の適用が続くことになる。従って、区分所有法によって団体解散の問題が補完された我が国とは逆に、Condominium 法制の適用排除や団体の解消といった規定により、建て替えない選択が実現されることになる。

### ③ 「老朽化建物」の取扱規定の相違

老朽化建替えを想定した規定を設けている州もあるが、多くは、建替え事業を行わないか否かの判断は、被災の場合を想定して、保険金のみによる修復が困難な場合に求められる負担金負担についての合意形成を中心に規定されている。

したがって、災害とは無関係な老朽化判断基準については規定を持たない場合や統一法典のように老朽化に限定せず、合意のみによる解消規定の中で処理しようとするものや、老朽化とは規定せずに、Condominium の存続が経済的無駄を生じさせている場合として組み込む場合もある。

なお、近年、異常気象に伴った大規模自然災害に襲われる場合が増え、このような場合には再建団体が組織できない困難が生じるために、我が国のような老朽化建替えに直面したマンション問題よりも、むしろこのような大災害時の問題の解決へ向けて、Florida 州法を模範とした補完規定が、新たに統一法典にも組み込まれている点が注目される。

### ④ 「解消規定」の意義・目的と合意形成としての「議決要件」

解消規定は団体の清算を目的として為されるものであるから、売却・配当までを予定している。従って、解消決議から売却・配当に至るまでの詳細な手続が規定されている州もあるが、我が国のようなマンション建て替えを促進するような事業法は設けられていない。そして、確かに特別多数決のみによる解消規定は設けられているが、先取特権者等利害関係にある債権者等の同意が求められるため、老朽化や効用増を理由として、特別多数決のみによる解消事例は、現段階では非常に少ないものと思われる。

Uniform Common Interest Ownership Act (2009final)

SECTION 2-118 Termination of Common Interest Community

共同財産団体の解消

(a) 公用収用 (eminent domain) によるすべての専有部分 (units) の収用、宣言文書 (declaration) に優先する担保権を有する cooperative 全体に対する受戻権喪失手続 (foreclosure)、s.2-124 に規定され場合を除き、共同財産団体 (common interest community) は、その管理組合 (association) の議決権の少なくとも 80% 又は宣言文書が定める 80% よりも大きな割合が割り当てられている専有部分の専有部分所有者 (unit owners) の合意と宣言文書によって要求されるその他の承認がある場合にのみ解消することができる。

その宣言文書は、すべての専有部分が専ら非居住用の用途に制限されている場合にのみ、80% よりも少ない割合を定めることができる。

(b) 解消合意は、必要な数の専有部分所有者による解消合意の作成、又は捺印証書 (deed) と同様の方法による合意についての追認、によって証明されなければならない。

解消合意は、一定の期日までに登録されなければ、その合意が無効となる期日を定めなければならない。

解消合意、及びそれについてのすべての追認は、各共同財産団体が所在する全てのカウンティ (County) で登記されなければならない、登録された場合にのみ有効である。

(c) 宣言文書で規定された水平境界を有する専有部分のみからなる Condominium 又は計画的な一体開発団体 (planned community) の場合には、解消合意には、共同財産団体の、すべての共用部分 (common elements) 及び専有部分が、解消後に売却されなければならないことを定めなければならない。

その合意に従って、共同財産団体の不動産が解消後に売却される場合には、解消合意には売却するための最低条件を提示しなければならない。

(d) 宣言文書で規定された水平境界を有しない専有部分を含む Condominium 又は計画的な一体開発団体の場合には、解消合意に、共用部分の売却を定めることができるが、専有部分については解消後売却されることを要求することができない。ただし、最初に登記された宣言文書に別段の定めがされている場合、又はすべての専有部分所有者が売却に同意した場合にはこの限りではない。

(e) 管理組合は、専有部分所有者のため、共同財産団体の不動産の売買契約をすることができる。ただし、その契約は ss. (a) 及び (b) に従って承認されるまで専有部分所有者を拘束しない。

不動産が解消後に売却される場合、解消時の不動産上の権原は、全専有部分権利保有者のために、受託者としての管理組合に帰属する。

その後は、管理組合は、売却を有効にするのに必要かつ適切なあらゆる権限を取得する。売却が実施され、その収益が分配されるまでは、管理組合は解消前に有していたあらゆる権限を保持・存続する。

売却の収益は、専有部分所有者や先取特権者等の権利の実行として、ss. (h)、(i) 及び

(j)に従って、彼らに分配されなければならない。

管理組合が不動産の権原を保有している限り、解消合意に別段の定めがなければ、各専有部分所有者及びその権利の承継人は、従前の各専有部分を構成していた不動産部分の排他的占有権を有する。

また、その占有期間中、各専有部分所有者及びその権利の承継人は、本法又は宣言文書によって専有部分所有者に割り当てられたあらゆる管理費 (assessments) 及びその他の義務を依然として負担する。

(f) **Condominium** 又は計画的一体開発団体において、共同財産団体を構成する不動産が解消後売却されない場合は、共用部分の権原及び共同財産団体上のすべての不動産の権原(宣言文書で規定された水平境界を有する専有部分のみからなる共同財産団体の場合)は、ss. (j)に規定されるように、各権利に比例して不動産共有者 (tenants in common) として、解消時の専有部分所有者に帰属し、専有部分上の先取特権はそれに応じて移転する。

不動産共有者 (tenancy in common) が存在する場合、各専有部分所有者及びその権利の承継人は、従前の各専有部分を構成していた不動産部分の排他的占有権を有する。

(g) 共同財産団体の解消後の不動産の売却益は、管理組合の資産と共に、専有部分所有者と先取特権者の権利が実現するように、彼らの受託者として管理組合が保有する。

(h) **Condominium** 又は計画的一体開発団体の解消後、解消前に存在した〔登録された〕〔事件記録された〕〔判決の結果として不動産上の先取特権の対抗手続を完了するため州法に基づいて要求されるその他の手続きを差し込んだ〕専有部分上の先取特権を有する管理組合の債権者は、通常先取特権者と同様の方法で当該先取特権を実行することができる。

また、管理組合に対するすべての他の債権者は、解消直前に専有部分上の先取特権を対抗手続を完了したものとみなされる。

(i) **Cooperatiive** の場合、宣言文書は、管理組合のすべての債権者が専有部分所有者及び専有部分所有者の債権者の権利に優先することを規定することができる。

その場合において、解消後、解消前に存在した〔登録された〕〔事件記録された〕〔判決の結果として不動産上の先取特権の対抗手続を完了するため州法に基づいて要求されるその他の手続きを差し込んだ〕**Cooperatiive** 上の先取特権を保有する管理組合の債権者は、通常先取特権者と同様の方法で自己の先取特権を行使することができる。

そして、管理組合の他のすべての先取特権者は、解消直前に **Cooperatiive** に対する先取特権の対抗手続を完了したものとみなされる。

ただし、宣言文書がすべての債権者はそのような優先権を有すると定めていない場合には、以下の規定による。

(1) 解消前に管理組合に対して対抗手続を完了した管理組合の各債権者の先取特権は、解消時において、先取特権の手続が完了した期日現在で専有部分上の各専有部分所有者の権利に対する先取特権になる。

(2) 管理組合のその他の債権者は、解消時において、解消直前に各専有部分所有者の権利に対する先取特権の手続を完了したものとみなされる。

(3) 各専有部分所有者の権利に対するパラグラフ (1) 及び (2) に規定された管理組合の債権者の先取特権の額は、各専有部分の共同費用負担 (common expense liability) がすべての専有部分の共同費用負担を負う比率に比例していなければならない。

(4) 解消前に完了された各専有部分所有者の各債権者の先取特権は、先取特権の手続が完了された期日現在で当該専有部分所有者の専有部分に対する先取特権として存続する。

(5) 管理組合の資産は、以上に規定された順序ですべての専有部分所有者及び先取特権者の権利が実現されるように、彼らに配当されなければならない。

(6) 管理組合の債権者は、当該専有部分所有者の権利に対する債権者の先取特権の額を超えて専有部分所有者から支払を受ける権限を有しない。

(j) ss. (e)、(f)、(g)、(h)及び(i)で参照された専有部分所有者のそれぞれの権利は、以下のとおりである。

(1) パラグラフ(2)で規定される場合を除き、専有部分所有者のそれぞれの権利は、管理組合によって選任される1人以上の独立の鑑定人によって決定されるように、解消直前における各自の専有部分、割り当てられた権利及び専用使用部分(limited common elements)の公正な市場価値がある。

独立の鑑定人の決定は、専有部分所有者に配布されなければならない、配布後30日以内に、管理組合の議決権の25%が割り当てられている専有部分の専有部分所有者により不承認とされない限り、その決定が最終のものとなる。

すべての専有部分所有者の権利に対する各専有部分所有者の権利の割合は、当該専有部分所有者の専有部分とその割り当てられた権利の公正な市場価値をすべての専有部分とそれらの割り当てられた権利の全体の公正な市場価値で割ることによって決定される。

(2) 一定の専有部分又は専用使用部分が、公正な市場価値の鑑定を行うことができない程度まで損傷している場合には、すべての専有部分所有者の権利は次のとおりである。

(A) Condominiumにおける解消直前のそれぞれの共用部分の権利

(B) Cooperatiiveにおける解消直前のそれぞれの所有権

(C) 計画的・一体開発団体における解消直前のそれぞれの共同費用負担

(k) Condominium又は計画的・一体開発団体においては、ss. (1)に規定される場合を除き、共同財産団体全体に対する先取特権又は土地に対する負担(encumbrance)の受戻権喪失手続又は実現は、それ自体では、共同財産団体を解消させるものではない。そして、共同財産団体の一部に対する先取特権又は土地に対する負担の受戻権喪失手続又は実現は、払戻し可能な不動産である場合を除き、共同財産団体から当該一部の払戻しを受けるものではない。

払戻し可能な不動産又は s.3-112 に基づき管理組合により担保権の設定された共用部分に対する先取特権又は土地に対する負担の受戻権喪失手続又は実現は、それ自体では、共同財産団体から当該不動産の払戻しを受けるものではない。ただし、それによって権原を取得する者は、要求に基づき、共同財産団体からその不動産を除外する修正を管理組合から求めることができる。

(l) Condominium又は計画的・一体開発団体においては、共同財産団体を構成する不動産の一部に対する先取特権又は土地に対する負担が宣言文書に優先し、その先取特権又は土地に対する負担が部分的に除外されなかった場合には、先取特権又は土地に対する負担への受戻権喪失手続を行う当事者は、受戻権喪失手続に基づき、共同財産団体から当該先取特権又は土地に対する負担の設定されている不動産を除外する法定文書(instrument)を登記することができる。

Montana Code Annotated

TITLE 70 PROPERTY

CHAPTER 23 UNIT OWNERSHIP ACT -- CONDOMINIUMS

PART 1 GENERAL PROVISIONS

Mont. Code Anno.70-23-802 Obsolete property --restoration or sale

--removal from chapter.

老朽化した財産－修復または売却－本章からの排除。

専有部分所有者の90%が、財産全部であるか一部であるかを問わず、老朽化したことに同意する場合には、再生して修復するか、売却して売却益を分配することができる。

専有部分所有者の90%が再生して財産を修復することに同意する場合、その費用は共通費としてすべての専有部分所有者によって支払われるものとする。

専有部分所有者の90%が財産を売却することに同意する場合、財産は本章の規定から適用除外されるものとする。

Mont. Code Anno.70-23-803 Damage to property --decision not to repair or rebuild

--removal from chapter.

財産の損害－修繕や再築できない決定－本章からの除外。

財産の全部または一部への損害または滅失の日から60日以内に、専有部分所有者の管理組合が、決めないどうかために修理、再建して、財産は本章の規定から適用を除外されるものとする。

Mont. Code Anno.70-23-804 Effect of removal -ownership in common -liens.

排除の効果－共同所有権－先取特権。

財産が本章の規定の適用が除外される場合、70-23-803 から 70-23-803 に規定されるように、財産は全専有部分所有者の共有として扱う。

共有財産上の各専有部分所有者の不可分権の割合は、共用部分上に当該所有者があらかじめ有していた不可分権の割合と同様のものとする。

共有する財産上の専有部分所有者の不可分権に対して、その際に既存の優先権に従って、専有部分に影響を及ぼしている先取特権は先取特権とする。

NEW YORK CONSOLIDATED LAW

REAL PROPERTY LAW

ARTICLE 9-B. CONDOMINIUM ACT

NY CLS Real P. 339-bb (2009) Insurance

保険

理事会は、宣言文書、規約、または専有部分所有者の過半数によって求められている場合には、火災その他の災害によって生じた損傷または損害に対して、必要であれば、建物に保険を付保し、各専有部分所有者に対して当該保険に関して、そのいかなる変更、解約についても、書面により通知しなければならない。

定期賃借 Condominium 場合には、いかなる場合にも、同保険の付保は必要であり、建物の再調達総額でなければならない。

かかる保険の保険証書は、かかる総額を充足できる保険を維持するために、毎年更新されるものとする。

本保証契約は、各専有部分所有者が、自己の利益のために、自己の専有部分を保証する権利を何も損なわないものとする。

#### NY CLS Real P. 339-cc (2009) Repair or Reconstruction

修復または再建

1 以下に規定されるものを除いて、建物の損壊または滅失は、理事会によって、迅速に修復または再建されなければならない。建物に、その目的のための保険金があれば、それを使って行う。その場合の費用の不足額は共用費用とされる。;

ただし、建物の 4 分の 3 以上が滅失するか、または大規模な損害を受けて、75% 以上の専有部分所有者が、修理または再建を続行することを、正式に迅速に決定しない場合。

そして、そのような場合、残された財産は、専有部分所有者または担保権者らの訴訟における分割請求に従い、その際の売却の純益があれば、保険金とともに、あたかも共有関係にあるものとして所有され、1 つの資金としてみなされる。

そして、全専有部分所有者間で各共用部分持分割合に応じて分割される。

ただし、各専有部分所有者が、自己の専有部分の全ての先取特権に対して、かかる資金の配当分からまず最初に清算されるまでは、専有部分所有者への支払いは行われない。

2 定期賃借 Condominium の場合は、ここに掲げる細目規定にかかわらず、理事会は、建物の損傷または滅失を速やかに修復、再建しなければならない。そして、本章の s.339-bb の規定により定期賃借 Condominium のために必要とされる保険金は、この修理及び再建にまず適用されるものとする。

#### CONNECTICUT ANNOTATED STATUTES

#### TITLE 47 LAND AND LAND TITLES

#### CHAPTER 825 CONDOMINIUM ACT

Conn. Gen. Stat. 47-88 (2008) Removal of property from application of chapter.

#### Resubmission of property.

本章から財産の適用排除。

財産の再適用。

(a) 専有部分所有者は、有効に、専有部分所有者の 90% の署名を含む登録された法定文書

によって、この章の規定から財産を取り除くことができる。ただし、専有部分のいずれかに影響を及ぼしているすべての先取特権の保有者はこれに同意するか、またはその先取特権が財産上の不可分権へ移行されることに同意が必要である。

(b) この章の規定からの財産の排除によって、専有部分所有者等は、共同所有者として当該財産を所有する。ただし、不可分権をもつ共同所有者がこの章の s.s. (a) に関連する法定文書の登録直前に、それぞれが有していた共用部分についての不可分割合に相当するように、専有部分所有者は財産を所有するものとする。

当該共有関係が継続する限り、各専有部分所有者は、従前その専有部分を構成していた当該財産部分に排他的占有権を専有するものとする。

(c) 本章の規定から財産の排除によって、専有部分所有者が専有部分所有者団体の資産対して有するいかなる権利も、本節の s.s. (a) に関する法定文書の登録直前に、共用部分に対する不可分権に、それぞれ比例して存在する。

(d) 本節に規定する排除は、適用排除のために本節の s.s. (a) に明記された、専有部分所有者及び譲渡抵当権者と同じ割合によって署名された法定文書により、本章の規定を当該財産に再適用することを妨げないものとする。

## ANNOTATED LAWS OF MASSACHUSETTS

### PART II REAL AND PERSONAL PROPERTY AND DOMESTIC RELATIONS

#### TITLE I TITLE TO REAL PROPERTY

##### Chapter 183A Condominiums.

##### ALM GL ch. 183A, 19 Removal of Condominium or Portion Thereof from Provisions of Chapter.

本章の規定からのコンドミニアム又は部分的な適用排除

(a) 専有部分所有者の 75%、または規約により大きな割合が規定されている場合にはその割合によって、その旨を文書によって正式に登録されて本章の規定から、コンドミニアム法制の全てまたは部分の適用を排除することができる、ただし、影響を受ける専有部分のすべての担保権者が有効に登録された法定文書によってこれに同意しなければならない。当該効力の排除によって、すべての専有部分を含むコンドミニアムまたはその一部が適用排除になった場合には、もし、適用排除を規定する法定文書に他の方法が規定されない限り、適用排除された部分は、専有部分所有者の共同所有とされ、専有部分所有者団体は解散される。

各専有部分所有者の共同所有する財産の不可分財産権は、各専有部分所有者の共用部分および共用施設に割り当てられていた当該専有部分所有者の不可分権の割合に等しいものとする。

(b) 当該効力の排除規定は、土地及び建物に対して、この章の規定を再適用することを妨げないものとする。

## NEW HAMPSHIRE REVISED STATUTES ANNOTATED

### TITLE XLVIII Conveyances And Mortgages Of Realty

## CHAPTER 479-A Unit Ownership of Real Property

### RSA 479-A:15 Removal From Provisions of This Chapter.

本章の規定の適用除外

全専有部分所有者は、有効かつ正式に登録された法定文書によって、本章の規定の効力から財産を除外することができる。但し、専有部分のいずれかに影響を与える全ての先取特権者の合意が同意するか、あるいは、本章に規定される財産に関して、それぞれの先取特権が、専有部分所有者が持つ不可分権（持分割合）上に移行する旨が正式に登録された法定文書に先取特権者が同意するが必要である。

本章の規定から財産を除外する場合、当該財産は専有部分所有者等の共有とみなされる。共同所有する財産上の不可分権は、各専有部分所有者の従前の共用部分に有していた共有持分割合で、彼らに帰属する。

### 479-A:25 Disposition of Property; Destruction or Damage.

財産の処分：滅失又は損害

財産の一部または全部についての損害または滅失の日から60日以内に、専有部分所有者団体は修復するか、建て替えるか、再建かを決定しなければならない。

そしてその場合：財産は専有部分所有者の共同所有とみなされる。

共同所有する財産上の不可分権は、各専有部分所有者の従前の共用部分に有していた共有持分割合で、彼らに帰属する；

専有部分のいずれかに影響を及ぼしている、いかなる先取特権も、本章に規定される財産上の専有部分所有者の不可分権割合に対して存続している優先権に従って譲渡されたものとみなされる；

そして、当該財産は、専有部分所有者の訴訟においてなされた分割請求に従う。その場合、総売却益がもしあれば、当該財産の保険金総額とともに1つの資産とみなされる。

そして、その資産は、各専有部分所有者が有する、財産の不可分権上の全ての先取特権者がその目的を達する範囲で、専有部分所有者の各持分割合から弁済された後に、各専有部分所有者が不可分権として有していた割合と同様の割合で全専有部分所有者の間で分割される。

Florida Annotated Statutes

TITLE 40. REAL AND PERSONAL PROPERTY (Chs. 689-723)

CHAPTER 718. CONDOMINIUMS

PART I. GENERAL PROVISIONS

Fla. Stat. 718.117 (2010) Termination of condominium

コンドミニウムの解消

(1) 立法趣旨。

議会は、制定法によって許可されたものとしてコンドミニウム法を認める。

コンドミニウム財産の経済的浪費、荒廃範囲、または老朽化状況にある場合、目的をもつ

た使用や、それにより財産課税価格を下げるができる状況にある場合には、議会は更に、不動産の価値を保存するために、制定法により、その方法が規定されているこの州の公共政策及び所有者が解消の前後で Condominium 財産の処分権を有することを認める。議会は、更に、そうすることが経済無駄を構成するとき、または、そうする能力が法令によって不可能とされるときには、Condominium の延長された運用を求めることは、この州の公共政策に反するものであると認める。

本節は、2007 年 7 月 1 日以降に本州に存在するすべての Condominium に適用される。

## (2) 経済的無駄または修復不可能を原因として生じる解消

(a) 宣言のいかなる規定にもかかわらず、財産の所有権の Condominium 形態は、承認される解消の計画によって解消されることができる宣言を改正するのに必要な議決権より小さい割合または最低の割合 または解消の承認のために宣言に別段の定めがある場合にはその割合によって解消することができる：

再築、あるいは目的をもった改良に必要な修理、あるいは従前の条件に戻すための修復、または（既存不適格状況を）準拠法を遵守するために求められる必要な建設または修理の総見積費用が、再築または修理完成後の Condominium 上の専有部分の公正な市場取引価値の総和を超える場合；

あるいは、Condominium を維持管理することが不可能になるか、あるいは、土地利用法令のために、従前の物理的形状では Condominium を再建することが不可能になる場合。

(b) s. (a) にかかわらず、75 パーセント以上の専有部分がタイムシェア専有部分である Condominium では、宣言により低い決議割合が規定されていない限り、管理組合の総議決権及び Condominium のタイムシェア不動産上に未決済の登録された譲渡抵当権の当初の元本の 80% によって承認された解消の計画に従って解消されることができるのみである。

## (3) 任意の解消。

s. (2) に定める場合を除いては、宣言により低い割合が規定されるか、Condominium の総議決権の 10 パーセント以上の反対票か異議申立書によって、解消計画を拒絶されない限り、財産の所有権の Condominium 形態は、Condominium の総議決権の最低 80 パーセントに承認された解消計画に従って解消することができる。

本項は、75% 以上の専有部分がタイムシェア専有部分である Condominium に適用されない。

(中略)

## (7) 天災。

(a) 天災の後、理事の身元、または在職権限が不確かである場合、彼らが死亡者であるか、または任務を行使できない場合、彼らが任務を怠るか、拒む場合、または、彼らが所在することができない場合には、利害関係人は、巡回裁判所に理事の身元を決定するか、または専有部分所有者の最善の利益が生じるように、審理の後、裁判所の指名する者へ、次の通知をして、管理組合の問題を終結するために管理者を任命するように要請することができる。

先取特権者は、申立ての通知を与えら、管理者として裁判所による審議する者を提案する権利を有する。

管理者が指名される場合、裁判所は管理者にすべての専有部分所有者に対して書面通知によって、管理者としての指名を与えるように命じるものとする。

かかる通知は、指名の後 10 日以内に郵送されるか、または引き渡されなければならない。専有部分所有者に対する郵便による通知は、専有部分所有者への通知のために、カウンティの財産評価人によって使われるところの住所に送られるものとする。