

イギリス

第1章 区分所有法制の概要

1. 区分所有法制の立法過程

イギリスでは、いわゆるマンションのことをフラット(flat)と呼んでいるが、その法制度は、イギリス特有の歴史的経緯から、わが国や他の欧米諸国の区分所有法とはかなり異なる、特殊な法制度が形成されてきたと言える。

イギリスには、土地を所有するための権利として、フリーホールド(freehold)と呼ばれる自由土地保有権とリースホールド(leasehold)と呼ばれる不動産賃借権とがある。そして、フラットの所有に関してもこれらの権利がこれまで用いられてきた。フリーホールドは、日本法における所有権に最も近い権利であり、フラットはこの権利に基づいて所有されるのが最も望ましいと言える。しかし、この権利には建物全体の管理に支障をきたすような法理論上の問題点があったことから、実際にはこの権利はほとんど用いられず、その代わりに次善の手段としてリースホールドが用いられてきたのであった。こうして、実際のフラットの開発・分譲には、主としてリースホールドが利用されてきたのであり、結果として、リースホールドを基礎にした独自の区分所有法の体系が形成されていったのである⁽¹⁾。

しかし、このようなリースホールド・フラットは、後述するように、1980年代の半ば以降、様々な問題点を顕在化させていった。このような中から、リースホールド・フラットの法改革の必要性が強く意識されるようになり、その問題点を解決するために、区分所有法を制定することが必要であると認識されていった。

こうして、1987年の法律委員会の勧告に基づき、コモンホールド(commonhold)と呼ばれる区分所有権の立法化が提案されるに至った。しかし、コモンホールドの立法化には長い年月を要することになった。まず、1990年と1996年にそれぞれ草案が出され、相当程度の検討がなされてきたにもかかわらず、政治的な影響もあって、いずれも成立には至らなかった。その後、1997年の労働党の政策綱領にその旨が明記され、これを受けて2000年12月20日に漸く法案が議会上程されるに至る。こうして、詳細な審議の末、2002年5月1日に、2002年コモンホールド・リースホールド改革法(Commonhold and Leasehold Reform Act 2002)が成立し、イギリスにおいてはじめて区分所有権の概念が導入されることになった。

このように、イギリスの区分所有法は法律的小よび政治的な制約の中から、2002年になって漸く成立に至るのであるが、その利用は全くと言ってよい程普及していないというの

⁽¹⁾ リースホールドは不動産賃借権であるが、イギリスでは、長期の不動産賃借権は所有権(ownership)の類型の中で捉えられている。イギリスの不動産の所有権概念は、日本の所有権概念とは本質的に異なり、不動産を長期間保有する権利が所有権の類型の中に含まれるとされている。したがって、後述するように、フラットに対し長期のリースホールドを保有する者もフラット所有者(flat owner)と呼ばれている。

が現状である。2009年10月26日に行ったヒアリング調査によれば^②、これまでの事例は、14コモンホールドで107フラットしか存在しておらず、いずれの実例もサウスコースト地域にしか存在しないということである。これは、たまたま農家の地主がより良いコミュニティを作ろうと考えたためであり、デベロッパーによる商業的な関与によるものではないとのことである。コモンホールドが普及していない理由としては、同日に行った別のヒアリング調査によれば^③、①既存のリースホールドからコモンホールドへと転換するためには、既存のリースホルダー(leaseholder)や譲渡抵当権者(mortgagee)などの利害関係人の100%の同意が必要とされているので、実現はほとんど不可能であること、②不動産業界の不況により、不動産価格の下落がデベロッパーを神経質にさせたため、市場に受け入れられなかったこと、③コモンホールドはデベロッパーにとって特別な収入が得られないと判断されたこと(デベロッパーは、フラットのリースホールドの売却後も、フリーホールド(=地代收取権)も売却することができたこと)、④政府は、不況の影響から、コモンホールドを率先して市場に広げようとする動きをしなかったこと、などが指摘されている。しかし、より根本的な理由としては、コモンホールドの立法化に先立って行われた、リースホールドの法改正により、リースホールドでもフラット所有者の保護が十分に図られるようになったことによるものと考えられる。かつて、リースホールド・フラットは、多くの法的問題点を有していたため、その問題点を解決するために、コモンホールドの立法化が主張されたのであったが、コモンホールドの立法化よりも先に、リースホールドの法改正が実現したために、コモンホールドのメリットが相対的に失われたことによると考えられる。

以上の立法的経緯から、今日のイギリスの区分所有法制は、コモンホールドという区分所有権が立法化されたものの、依然としてなおリースホールドによる法制度が一般的であると言える。そこで、イギリスの区分所有法制の実態を把握するためには、まず、リースホールドの基本的仕組み、その法的問題点およびその立法的改革を確認しておく必要があり、その上で、コモンホールドの概要について検討することとする。

2. リースホールドの概要

(1) リースホールド・フラットの基本的仕組み

例えば、フラットがデベロッパーによって分譲される場合、まず、デベロッパーは開発用地のフリーホールドを取得して、その土地上一棟の集合住宅(a block of flats)を開発する(これにより、デベロッパーは土地建物一体のフリーホルダー(freeholder)となる)。

^② Association of Residential Managing Agents(ARMA)のDavid Hewett(Executive Secretary)の発言による。

^③ trowers & hamlins (法律事務所)のProfessor James Driscoll(Consultant Solicitor)の発言による。

デベロッパーは、共用部分(**common parts**)についてはフリーホールドを自己に留保する一方で、専有部分(**unit**)については購入者のために長期のリースホールド(**long leasehold**)を設定し、フラットを分譲する(存続期間は一般的には99年、場合によっては999年である)。これにより、フラット所有者は、専有部分のリースホールドを有することになる。このときのデベロッパーと個々のフラット所有者との法律上の関係は、契約上の地位という側面から見れば、デベロッパーは賃貸人(**landlord**)となり、個々のフラット所有者は賃借人(**tenant**)となるが、不動産権という側面から見れば、デベロッパーは共用部分のフリーホールドと専有部分の復帰権(**reversion**)とを有し、個々のフラット所有者は専有部分のリースホールドを有するということになる。リースホールドは、長期の存続期間であること、制定法による法的保護が付与されていることから、実質的にフリーホールドに相当する物権的権利であるため、リースホールド設定の対価はフリーホールドの価格と同様である。このとき個々のフラット所有者は、デベロッパーにその対価を権利金(**premium**)として支払うが、賃料(**ground rent**)は名目的な額に留まることになる。

このように、リースホールド・フラットの開発・分譲段階では、デベロッパーは、共用部分のフリーホールドを留保しているため、個々のフラット所有者が共用部分を利用するために、共用部分の利用権として、地役権(**easement**)が設定される必要がある。具体的には、建物の躯体部分に対する支持権(**support**)、通行権(**access**)、パイプやワイヤーの維持権、ダストシュートの利用権などが設定される。また、デベロッパーは、共用部分のフリーホールドを留保していることから、共用部分に対する管理責任を負うことになる。そして、その管理責任を履行するために、個々のフラット所有者との間で、不作為約款(**restrictive covenant**)と作為約款(**positive covenant**)とが締結される。不作為約款は、過度な騒音、無許可の営業目的の使用、放置駐車等のフラットの利用制限に関する約款である。作為約款は、フラットの管理に関して当事者に積極的な義務を課す約款であり、具体的には、賃貸人は建物に対する修繕、エレベーターや通路などの共用部分の維持、電気・ガス・水道・空調等の供給、保険料の支払いなどを行うことが約され、賃借人はそれに対する費用としてサービス・チャージ(**service charge**)を支払うことが約される。

以上がリースホールド・フラットの原則的な形態であるが、その後、デベロッパーが、共用部分のフリーホールドをフラット所有者から構成されるフラット管理会社(**flat management company**)に任意に譲渡するということが行われることがある。この場合、法律上はフラット管理会社が賃貸人、各フラット所有者が賃借人となり、依然として賃貸借関係は維持されるものの、フラット管理会社は、フラット所有者から構成される株式会社または保証有限会社であるので、株主または社員として共用部分の管理に関わることになる。したがって、この場合には、共用部分の管理責任は、フラット管理会社を通じて、フラット所有者自らが負うことになる。

(2) リースホールド・フラットの問題点

リースホールド・フラットの権利構造は、以上のように、基本的に①デベロッパーが共用部分のフリーホールドを留保して賃貸人たる地位を維持するパターンと②デベロッパーが共用部分のフリーホールドをフラット管理会社に譲渡することで、フラット管理会社が賃貸人たる地位を譲り受けるパターンとに大別することができる。このうち、①のパターンにおいて、1980年代半ば頃より、次のような問題点が指摘され、政治問題化していった。

1つは、資産価値の減少問題(**depreciating asset problem**)である。これは、リースホールドは存続期間の満了により終了するので、フラット所有者（賃借人）は専有部分を賃貸人に返還しなければならなくなるため、残存期間が残り少なくなるとフラット所有者の資産価値が急速に減少していくという問題である。例えば、存続期間が99年のリースホールドの場合で、残存期間が40年程度になると、資産価値の減少が始まると指摘されている。

もう1つは、管理責任の履行に関する問題である。例えば、①賃貸人や管理会社による修繕やメンテナンスが著しく遅れること、②賃貸人に修繕義務等を履行させることが実際上困難であること、③賃貸人や管理業者への情報提供の要求に対する対応の遅さ、④賃貸人との接触がほとんどないこと、⑤サービス・チャージの額が高額であること、⑥サービス提供の質が低いこと、⑦予期しない金銭的請求が多くあることなどが指摘されている。

これらの問題は、フラット所有者自身が、共用部分を所有していないことから生ずる問題であるので、各フラット所有者が共用部分のフリーホールドを取得することができれば解決することができる問題である。したがって、共用部分の所有者がフラット所有者の団体であるならば、たとえリースホールドの存続期間が満了したとしても、賃貸人は自らが構成員である団体であるので、常に契約の更新が可能となり、その結果、資産価値の減少の問題は解消されることになると考えられた。また、管理問題に関しても、自らが構成員である団体を通じて自主的に管理を行うことが可能となり、管理義務の不履行・怠慢といった問題も基本的に解消されることになると考えられたのであった。

(3) リースホールド改革による対応

そこで、これらの問題点に対応するためには、従来のような不動産賃貸借契約に基づくのではなく、区分所有権の設定という方法によってフラットが所有される必要があるとして、区分所有権の立法化が提唱されたのであった。しかし、この点については、先述のとおり、政治的な影響から区分所有法の立法化は見送られることになる。

そこで、これらの問題点に関しては、従来不動産賃貸借法の枠組みを維持しながら解決を図るという方法がとられたのであった。すなわち、フラット所有者から構成されるフラット管理会社がデベロッパーから共用部分のフリーホールドを強制的に取得する権利が付与されるべきとする改革案が提唱されたのであった。

こうして、この改革案が実際に採用され、1993年リースホールド改革・住宅・都市開発法(**Leasehold Reform, Housing and Urban Development Act 1993**)によって、団体的解放権(**right of collective enfranchisement**)と新規不動産賃借権の個別取得権(**individual**

right to acquire new lease)とが立法化されたのであった。前者は、一定の資格要件を満たした賃借人が名義上の買受人（一般的にはフラット管理会社）を任命し、この買受人が賃借人を代表して解放権を行使し、賃貸人から共用部分のフリーホールドを強制的に買い取るというものである。他方、後者は、一定の条件を満たした賃借人が、90年の賃借権を市場価格で購入し、それを既存の未償却の存続期間に組み入れて、これを新規の賃借権として新たに設定するというものである。いずれの方法においても、資産価値の減少問題と管理問題を解決することが可能であったため、リースホールド・フラットの問題点はかなりの程度解消されることになったのであった^④。

このように、1993年法が制定されたことによって、区分所有法を制定しようとした当初の目的は実質上失われ、区分所有法の制定は喫緊の課題ではなくなっていったのである。このため、法案の審議は緩やかに行われるようになり、最終的に本年5月1日になって漸く2002年コモンホールド・リースホールド改革法が成立することになったのである。

なお、2002年法において、リースホルダーのために新たに管理権（right to manage）が立法化された。1993年法の団体的解放権は、建物の共用部分のフリーホールドを賃貸人から市場価格で買い取らなければならないというものであったため、リースホルダーにとって少なくない負担であった。そこで、2002年法により、このような負担を回避しつつ、賃貸人の管理責任の履行に関する問題に対処するために、一定の資格要件を満たした賃借人が、賃貸人の過失を要件とすることなく、また賃貸人への補償を要することなく、賃貸人の管理権能を強制的に譲り受けることが認めることになった。この権利は、リースホルダーによって設立された管理権引受会社(right to manage company)が賃貸人からその管理権能の譲渡を強制できるという権利であり、この会社が管理権を取得すると、賃貸人が有していたあらゆる管理責任（サービス・チャージや積立基金の徴収、管理水準の維持、サービスの提供、修繕、大規模工事、保険契約の締結など）や承認権限（賃借物の転貸、賃借権の譲渡、フラットの変更などの承認）がこの会社（すなわちリースホルダーの団体）に移転することになる。もともと、管理権引受会社が管理権を取得しても、賃貸人はなお賃貸人たる地位を有しているので、賃貸人に固有の救済策である没収(forfeiture)や占有回復(possession)は賃貸人に帰属し、仮にサービス・チャージの履行遅滞があったとしても、管理権引受会社はこれらの権利を行使することはできず、賃貸人の協力を求めなければならないとされている。

以上のリースホールド改革は、建物の共用部分に関するフリーホールドの帰属や管理責任の帰属をめぐる行われてきたものであり、その帰結については次のように要約することができる。まず、①当初のデベロッパーが共用部分のフリーホールドを留保し、管理責

④ 以上述べてきた不動産賃借権フラットの各論点の詳細については、大野武「イギリス建物区分所有法の法的課題と改革」ソシオサイエンス第4号（早稲田大学大学院社会科学研究所・1998年3月）137頁以下、大野武「イギリス定期借地制度の基本問題と現代的展開（一）（二）」民商法雑誌第120巻第4・5号（1999年7・8月）780頁以下、同第6号（1999年9月）970頁以下参照。

任を負担するというのが原則的な形態である。これに対して、②デベロッパーから共用部分のフリーホールドをフラット管理会社が任意に購入することで、フラット管理会社が共用部分のフリーホルダーとして管理責任を負担するということがある。そして、③そのような任意の譲渡がなされない場合でも、1993年法の団体的解放権を一定の資格要件を満たした賃借人が行使することにより、デベロッパーから共用部分のフリーホールドをフラット管理会社が強制的に購入することで、フラット管理会社が共用部分のフリーホルダーとして管理責任を負担することができるようになった。さらに、④一定の資格要件を満たした賃借人は、デベロッパーから共用部分のフリーホールドを購入することがなくても、2002年法上の管理権を行使することにより、管理権引受会社が共用部分の管理責任を負担することができるようになった。

以上のような法改革により、イギリスのリースホールド・フラットは、共用部分のフリーホールドを当初の賃貸人（デベロッパー）からフラット管理会社へ移行させることにより、あるいは、共用部分の管理責任を当初の賃貸人（デベロッパー）から管理権引受会社へ移行させることにより、それらの会社を通じての賃借人による自主管理へと移行していくことを可能としたのであった。

3. コモンホールドの概要^⑤

(1) コモンホールドの基本的特徴

コモンホールドとは、2002年法第1部において導入された新しい不動産の所有形態であり、その基本的なスキームについては次のように要約することができる。まず、区分所有関係を発生させるためには、対象となるフリーホールドの不動産にコモンホールドの設定登記を行う必要がある。このように登記された不動産はコモンホールド不動産(*commonhold land*)と呼ばれ、フラットや戸建住宅などの居住用不動産(*residential land*)、店舗や倉庫や工場などの商業用不動産(*commercial land*)、あるいは複合的な団地(*mixed development*)として活用することが可能であるとされている。このようなコモンホールド不動産の範囲内の特定の専有部分は、コモンホールド専有部分(*commonhold unit*)と呼ばれ、排他的な永久の所有権の対象となる。他方、コモンホールド専有部分以外のすべての部分は共用部分(*common part*)とされ、共用部分は、保証有限会社の形態をとるすべての区分所有者(*unit-holder*)から構成されるコモンホールド組合(*commonhold association*)によって所有・管理されることになる。コモンホールド組合は、共用部分のフリーホルダーとしてこれを単独で所有し、各区分所有者との間の権利・義務について定めたコモンホールド・コミュニティ・ステートメント(*commonhold community statement*)に従って建物の管理責任を負担することになる。

^⑤ 以下のコモンホールドの法制度の概要については、大野武「イギリス区分所有法の管理制度の考察」『都市と土地利用（稲本洋之助先生古稀記念論文集）』（日本評論社・2006年）242-246頁参照。

このように、イギリスの区分所有法は、区分所有関係を発生させるためには設定登記が必要とされること、共用部分はコモンホールド組合によって単独所有されること、コモンホールド組合は保証有限会社に限定され、会社法の規定に準じて運営されること、といった点に大きな特徴がある。これらの特徴は、わが国の区分所有法の仕組みとは基本的に異なるものであり、イギリス独自の考え方に基づくものであるといえる。特に、コモンホールド組合は、わが国の管理組合に相当する役割を果たすものであるが、その仕組みは先に概観したリースホールド・フラットの仕組みと同様であり、既存の法制度を応用して制度化されたものであるといえる。

(2) コモンホールドの設定

コモンホールドを設定するためには、次の 3 つの要件を満たしている必要がある。すなわち、①不動産上の自由土地不動産権(**freehold estate in the land**)が、コモンホールド不動産上の自由土地不動産権(**freehold estate in commonhold land**)と登記されること(第 1 条 1 項(a))、②その不動産は、コモンホールド組合の基本定款において、コモンホールド組合が権限を行使する不動産と明示されていること(同項(b))、③コモンホールド・コミュニティ・ステートメントが(効力を生じているか否かにかかわらず)、コモンホールド組合および区分所有者の権利・義務を規定していること(同項(c))、という要件を満たしている必要がある。これらの要件を満たした上で、土地登記庁(**HM Land Registry**)に所定の事項が登記されると、コモンホールド不動産において区分所有関係が発生することになる。登記事項は、①コモンホールド組合に関する事項、②コモンホールド専有部分の登記されたフリーホルダーに関する事項、③コモンホールド・コミュニティ・ステートメントの写し、④コモンホールド組合の基本定款・通常定款の写しである(第 5 条 1 項)。

登記申請人は、不動産の登記されたフリーホルダーであるが(第 2 条 1 項)、その登記の効果は、デベロッパーによる新規開発の場合であるか、それとも既存の長期リースホールドをコモンホールドに転換する場合であるかによって異なってくる。

前者の場合、まずデベロッパーがコモンホールド組合の設立やコモンホールド・コミュニティ・ステートメントの作成を行った上で、コモンホールドの設定登記を行うことになる(したがって、この場合、コモンホールドの根本規則となる基本定款(**memorandum of association**)、通常定款(**article of association**)、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントは、常にデベロッパーによって原始的に作成されることになる)。ただし、この登記の日から登記申請人以外の者がコモンホールド専有部分の 1 戸以上(ただしすべて住戸を除く)の自由土地不動産権者としての登記権限を取得する日(すなわち専有部分の最初の売却日)までの移行期間(**transitional period**)においては(第 8 条 1 項)、登記の直接の効果は最小限にとどまる。具体的な効果は次のとおりである。①デベロッパーは、コモンホールド不動産上の自由土地不動産権者として登記される(第 7 条 2 項(a))。この段階では、デベロッパーがすべての不動産の唯一のフリーホルダーであり、その権限はまだコモンホ

ールド組合には帰属しない。②コモンホールド・コミュニティ・ステートメントで規定された権利・義務は効力を生じない（同項(b)）。③デベロッパーはコモンホールドの設定登記を取り消すことができる（第8条4項）。④細則による規定を条件に、本法、本法に基づく細則、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントあるいはコモンホールド組合の基本定款・通常定款の規定については、移行期間中は効力を有しないもの、あるいは一定の修正がある場合だけ効力を有するものとする（同条2項・3項）。

その後、コモンホールド専有部分が1戸以上売却され、移行期間が終了すると、コモンホールド組合が共用部分の自由土地不動産権者としての登記権限を取得し（第7条3項(a)）、追加の登記申請なしに登記官によって自動的に登記される（同項(b)）。さらには、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントで規定された権利・義務の効力が生じ（同項(c)）、コモンホールド不動産の全部または一部の賃借権は消滅することになる（同項(d)）。こうして、登記手続が終了すると、コモンホールド不動産の範囲内において区分所有関係の効力が生ずることになる。

それに対して、後者の場合、現在のフラット所有者全員がコモンホールド組合の設立やコモンホールド・コミュニティ・ステートメントの作成を行った上で、コモンホールドの設定登記を行うことになる。設定登記がなされると、移行期間なしに、コモンホールド組合が共用部分の自由土地不動産権者としての登記権限を取得し（第9条3項(a)）、追加の登記申請なしに登記官によって自動的に登記される（同項(d)）。そして、コモンホールド専有部分の最初の区分所有者あるいは共同区分所有者(joint unit-holder)として指定された者が専有部分の自由土地不動産権者としての登記権限を取得し（同項(b)(c)）、追加の登記申請なしに登記官によって自動的に登記される（同項(d)）。さらには、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントで規定された権利・義務の効力が生じ（同項(e)）、コモンホールド不動産の全部または一部の賃借権は消滅することになる（同項(f)）。こうして、登記手続が終了すると、コモンホールド不動産の範囲内において区分所有関係の効力が生ずることになる。

なお、既存の長期リースホールドをコモンホールドに転換するための登記申請をするためには、事前に、①自由不動産権者、②存続期間二年以上の賃借権者、③譲渡抵当権者・土地負担権者・先取特権者など関係権利者全員の同意が必要であるとされている（第3条1項・細則3条1項）。このため、関係権利者のうち1人でも同意を拒絶すれば、コモンホールドの設定登記の申請をすることはできなくなる。実際に関係権利者全員の同意を得るのは非常に困難であるので、この方法によりコモンホールドを設定するのは事実上不可能であり、結果として、コモンホールドが通常利用されるのは、新規開発の場合か再開発の場合に限られると考えられている。

第2章 リースホールド・コモンホールドにおける建物の維持・管理

1. リースホールドにおける建物の維持・管理^⑥

(1) 約款と定款による管理制度

第1章2(3)において記したように、リースホールド・フラットの所有形態・管理形態には4つのパターンがあり得るが、誰が管理責任を負うかという面で言えば、管理責任者は、当初の賃貸人であるデベロッパーであるか、フラット管理会社（あるいは管理権引受会社）であるかのいずれかである（紙幅の関係上、以下では、フラット管理会社についてのみ取り扱うこととする）。

当初の賃貸人であるデベロッパーが管理責任者である場合は、建物の維持管理のための根本規則は、第1章2(1)に記したような不作為約款と作為約款のみである。これは、賃貸人と賃借人との間の契約によって定められるものであり、建物の維持管理は当事者間で合意した内容に従って行われることになる。したがって、ここでは、団体的な意思決定の要素は存在しない。

しかし、フラット管理会社が管理責任者である場合は、フラット管理会社はフラット所有者から構成される株式会社または保証有限会社であるので、各フラット所有者は株主または社員として建物の団体的な維持管理に関わることになる。そうすると、フラット管理会社は、共用部分の賃貸人としての側面と法人としての側面を有するので、その根本規則には、賃貸借関係を規定した不作為約款と作為約款の他、株式会社または保証有限会社としての団体関係を規定した基本定款と通常定款とが含まれてくる。基本定款と通常定款は、会社設立の際に、会社登記所に登記されるもので、会社内部の団体的ルールを定めたものである。例えば、保証有限会社の場合、基本定款には、会社の名称、登記された事務所の所在地、会社の目的、構成員の有限責任、構成員の保証額の支払いが定められる。これらの記載事項のうち会社の目的については、特別決議(special resolution)（議決権を行使した構成員〔投票による場合はその議決権〕の4分の3以上多数による決議）によって変更することができる（1985年会社法第4条）。ただし、会社の構成員の15%以上の者あるいは債券所持人の15%以上の者が基本定款の変更の取消しを求めて訴えを提起することができる（同法第5条1項）。また、通常定款には、構成員、総会と決議、理事に関する事項（選任、借入権限、予備理事、欠格事由、贈物・年金受給権）、理事会の手続き、議事録、印章、通知、免責、細則が定められる。これらの記載事項については、特別決議によって変更することができる（同法第9条）。

(2) 総会

フラット管理会社は、独立の法人格を有する団体であり、その意思決定を行う機関が総会(general meeting)であり、総会において決定された意思を執行する機関が理事(director)

^⑥ 以下のリースホールドにおける建物の維持・管理制度については、前掲注(5)論文 239-241頁参照。

である。そして、フラット管理会社の意思決定は、年次総会(annual general meeting)あるいは臨時総会(extraordinary general meeting)によって行われる。

年次総会は、できるだけ毎年同じ日に開催されることが望ましいとされ、開催日は会計年度末からできるだけ短い期日に行われることが望ましいとされている。年次総会の招集は、理事の要求に基づき、幹事(secretary)が開催通知を発送することによって行われる。開催通知は、会日から少なくとも 21 日前までに送付されなければならないが、構成員全員の同意があれば、これより短い期日で開催することもできる。年次総会の特定の議案は、特に会社法によっては要求されていないが、通常は①理事の選挙、②年次計算書類・監査報告書の承認、③次年度予算案の承認、④監事(auditor)の選任などがある。その他、年次総会は通常定款で定められた定足数を満たさなければならないこと、年次総会の議長は理事会(board of directors)の議長でもある理事長(chairman)が務めること、議決権の行使は投票(poll)の要求がなければ原則として挙手(show of hands)によって行われることとされている。

また、臨時総会は、ほとんど開催が必要とされることはないが、年次総会を待つことができないような状況が存在するときに開催される。臨時総会の招集は、理事会が幹事に開催を指示することによっていつでも行うことができる。また、議決権の少なくとも 10 分の 1 を有する構成員は、開催を要求できる権限があり、そのような請求がなされた場合、理事はこれに従わなければならない。臨時総会の議案には、例えば、通常定款の変更、会社の清算、理事の解任などがある。なお、総会は、実際に必ずしも開催する必要はなく、一定の場合には書面決議(written resolutions)や電磁的方法決議(elective resolutions)も認められている。

(3) 執行機関

フラット管理会社においては、理事が総会において決定された意思を執行する機関となる。したがって、フラット管理会社の理事は、フラット所有者全員のために、適切に建物を管理する責任を負うものとされる。理事は総会において選任され、通常は 2 人以上の理事が選任される。複数の理事が選任されると、理事会という組合業務の執行の基本方針を決定する機関が構成され、その中から理事長が選任される。

理事の義務には、具体的に、①保険契約の締結、②維持・修繕の実施、③銀行取引、④賃料やサービス・チャージの徴収、⑤年間予算見積書の作成、⑥会計記録の維持、⑦年次会計監査と年次計算書類の作成、⑧建物の安全の確保、⑨フラット所有者の情報の保管などが挙げられている。このような理事の義務は、複数の理事に担当を分けて履行されることもある。例えば、①財務担当（銀行当座勘定のチェック、サービス・チャージの請求、送り状の支払い）、②居住者担当（居住者間のコミュニケーションの促進）、③業者担当（管理人、ポーター、清掃人などの雇用関係）、④建築物担当（検査や鑑定）、⑤共用部分担当（共用部分関連の庶務）、⑥アメニティ担当（駐車場や倉庫の管理）などがある。さらに、

理事の義務については、判例によって次のような義務も課されている。すなわち、①誠実かつ正直に会社の最善の利益のために行動する義務（理事会によって承認されない限り個人的利益のために会社の財産や情報の利用を禁じる信義則上の義務）、②理事の責任の履行に際しての相当の注意義務（理事としての知識と経験に応じて期待される相当な注意義務）、③債権者に対する義務（会社が破産状態に陥った場合の債権者に対する義務）、④会社の被用者の利益に関する義務（被用者に対する雇用関係法上の労働条件、懲戒手続および健康・安全に関する義務）、⑤会社の構成員全体に対する義務（理事が持分権者を不当に害する方法で行動をとってはならない義務）、⑥幹事の役割と関連した管理上の義務（法定の帳簿や会計書類を保存し年次報告書を作成する義務および会社の資産を保全するために必要な措置をとる義務）があるとされている。

このように、理事には様々な責任が課されているが、実際の管理業務については、理事会が管理業者(managing agent)に委託することも多い。また、特に小規模な集合住宅の場合には、管理業者に委託せず、フラット管理会社の理事会で任命された管理委員会(management committee)が自主的に管理を行うこともある。

その他の執行機関として、理事によって選任される幹事がある。幹事は、フラット管理会社の主要な役員(officer)であり、その主要な職務として、①理事会の指示に基づく理事会や総会の招集、②理事会や総会の議事録の作成、③会社の法定の書類の保管、④会社登記官吏への年次報告書の届出、⑤会社における登録事務など、会社の運営上重要な事務を担当する。

2. コモンホールドにおける建物の維持・管理⁽⁷⁾

(1) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントと定款による管理制度

コモンホールドの登記がなされると、コモンホールド専有部分以外のすべての部分は共用部分とされ、その共用部分は、保証有限会社の形態をとるすべての区分所有者から構成されるコモンホールド組合によって所有・管理されることになる。コモンホールド組合は、共用部分のフリーホルダーとしてこれを単独で所有し、各区分所有者との間の権利・義務を定めたコモンホールド・コミュニティ・ステートメントに従って建物の管理責任を負担することになる。

また、コモンホールド組合は、私会社の保証有限会社(private company limited by guarantee)とされ（第34条1項）、会社登記官に、①基本定款と通常定款、②最初の理事および幹事となる者の氏名および必要事項を記載した文書、③適切な手数料を送付することによって設立される。デベロッパーによる新規開発の場合、コモンホールドの設定登記申請前にコモンホールド組合が設立されることになるが、その場合、デベロッパーが基本定款と通常定款を作成し、最初の理事と幹事を選任することになる。

⁽⁷⁾ 以下のコモンホールドにおける建物の維持・管理制度については、前掲注(5)論文 246-254頁参照。

こうして、コモンホールド組合は、各区分所有者との間の権利・義務を定めたコモンホールド・コミュニティ・ステートメントに従って建物の管理責任を負担すると同時に、保証有限会社の目的を定めた基本定款・通常定款に従ってコモンホールドの管理責任を負担することになる。したがって、コモンホールドにおいては、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントと基本定款・通常定款がその根本規則としての役割を担うものとされている。これは、リースホールドにおけるフラット管理会社と同様の仕組みであると言え、コモンホールド組合はフラット管理会社と基本的に同様の組織形態を有するものであると言える。

(2) コモンホールド・コミュニティ・ステートメント

(a) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントの概要

コモンホールド・コミュニティ・ステートメントは、コモンホールド組合および区分所有者の権利・義務について定めた文書である（第 31 条 1 項）。そして、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントにおいては、①コモンホールド組合に関する義務、②区分所有者に関する義務、③コモンホールドの管理その他の事項に関する決定についての規定を定めることができるとされている（同条 3 項）。そして、コモンホールド組合と区分所有者の義務については、特に、①金銭の支払い、②工事の引受、③通行権の付与、④通知の付与、⑤コモンホールド専有部分に対する一定の取引制限、⑥コモンホールド専有部分の全部または一部に対する特定の目的外の使用制限、⑦一定の工事（変更を含む）引受の制限、⑧生活妨害・迷惑行為の制限、⑨一定の行為の制限、⑩法定の要件違反から生じる費用のコモンホールド組合または区分所有者への賠償といった事項が含まれるとされている（同条 5 項）。

ただし、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントの内容は細則によって定めるものとされているため（第 32 条 1 項）、その詳細は 2004 年細則の付則 3 において規定されている。

(b) 専有部分と共用部分

コモンホールド専有部分は、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントによって、その範囲が特定され（第 11 条 1 項）、また、一定の利用が制限されたり（第 14 条 1 項）、保険、修繕および補修に関する義務が課されたりしなければならないとされている（同条 2 項）。この規定に基づき、その数、位置、範囲、当該専有部分の他の専有部分や共用部分上に存する権利および共用部分の専有部分上に存する権利がコモンホールド・コミュニティ・ステートメントに明示される（細則付則 3 パラグラフ 2・4）。このようにして明示された専有部分に対して自由土地不動産権者としての登記権限を取得した者が、コモンホールド専有部分の区分所有者となる（第 12 条）。なお、このような専有部分の内容は、これが譲渡された場合でも、その特定承継人にも効力が存するものとされている（第 16 条 1 項）。

これに対して、共用部分は、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントによって定義されたコモンホールド専有部分以外のすべての部分とされている（法 25 条 1 項）。また、共用部分も、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントによって、一定の利用が制限されたり、保険、修繕および補修に関する義務が課されたりしなければならないとされている（第 26 条）。

(c) コモンホールド割当金と積立基金

コモンホールド割当金(**commonhold assessment**)と積立基金(**reserve fund**)は、コモンホールド組合がコモンホールドの運営に関する費用を徴収するための制度である。前者は、保険、応急修理、設備の維持管理、その他定期的な事項といった日常的な出費を徴収するためのものであり、後者は、建物の構造の大修繕にかかる費用を徴収するためのものであり、それぞれ別の項目として取り扱われるものである。

コモンホールド割当金については、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントにおいて、①コモンホールド組合の理事が組合の出費をまかなうため区分所有者から徴収されるべき収入の年次見積書および臨時見積書を作成すること、②各専有部分に割り当てられるべき見積額の割合の指定、③各区分所有者が自己の専有部分に割り当てられた見積額の割合の支払いをすること、④コモンホールド組合の理事が支払請求の通知および支払期日を特定する通知を区分所有者に送付することについて規定を設けるものとされている（第 38 条 1 項）。

また、積立基金については、細則を根拠に、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントにおいて、コモンホールド組合は共用部分およびコモンホールド専有部分の修繕および補修のための費用を提供する 1 つ以上の基金を造成し維持することができるとされている（第 39 条 1 項）。そして、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントにそのような規定が設けられると、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントは、①コモンホールド組合の理事が徴収額を設定すること、②各専有部分に割り当てられるべき徴収額の割合の指定、③各区分所有者が自己の専有部分に割り当てられた徴収額の割合の支払いをすること、④コモンホールド組合の理事が支払請求の通知および支払期日を特定する通知を区分所有者に送付することについて規定を設けるものとされている（第 39 条 2 項）。

もしこれらの金銭が支払期日までに支払われなかった場合、区分所有者はコモンホールド組合に指定の割合で利子を支払わなければならない（細則付則 3 パラグラフ 4・2・16）。このとき、もし滞納区分所有者に専有部分の賃借人が存在するならば、コモンホールド組合は、区分所有者に支払われるべき賃料の全部または一部をコモンホールド組合に支払うよう賃借人に要求することができる（同 4・2・18）。そのような要求にもかかわらず、賃借人が支払期日までに賃料を支払わなかった場合、賃借人はコモンホールド組合に指定の割合で利子を支払わなければならない（同 4・2・26）。このとき、もし滞納賃借人に専有部分の転借人が存在するならば、コモンホールド組合は、賃借人に支払われるべき賃料の全部

または一部をコモンホールド組合に支払うよう転借人に要求することができる（同 4・2・28）。そのような要求にもかかわらず、転借人が支払期日までに賃料を支払わなかった場合、転借人はコモンホールド組合に指定の割合で利子を支払わなければならないとされている（同 4・2・37）。

(d) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントの修正

コモンホールド・コミュニティ・ステートメントの修正方法に関する規定は、細則に基づき、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントに定められるものとされている（第 33 条 1 項）。細則付則 3 では、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントは、その規定が内部規則(local rule)でない場合は修正することができないとされている（細則付則 3 パラグラフ 4・8・2）。したがって、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントの修正は、細則によって指定されていない規定で、デベロッパーまたはコモンホールド組合によって挿入された内部規則についてのみ認められている。

内部規則の修正は、原則として普通決議(ordinary resolution)による承認が必要であるが（同 4・8・3）、次の場合は特別決議による承認や関係権利者の書面による同意が必要であるとされている。すなわち、①コモンホールド専有部分上の権利の修正には、当該区分所有者およびその登記された担保権者の書面による同意が必要であること（同 4・8・5）、②制限利用区域(limited use areas)（許可された人あるいは許可された利用に矛盾しない方法でのみその利用が認められる共用部分の一部）における許可された利用者(authorized users)を削除する修正は、当該区分所有者およびその登記された担保権者の書面による同意が必要であること（同 4・8・6）、③コモンホールド専有部分の許可された利用の修正は、特別決議による承認と当該区分所有者の書面による同意が必要であること（同 4・8・7）、④コモンホールド専有部分の範囲を再定義するコモンホールド・コミュニティ・ステートメントの修正は、当該区分所有者およびその登記された担保権者の書面による同意が必要であること（同 4・8・8）、⑤コモンホールド専有部分の一部を構成する部分が共用部分に追加されることを明記するコモンホールド・コミュニティ・ステートメントの修正は、当該区分所有者およびその登記された担保権者の書面による同意が必要であること（同 4・8・9）、⑥譲渡によりコモンホールド、コモンホールド専有部分あるいは共用部分の範囲を変更するコモンホールド・コミュニティ・ステートメントの修正は、特別決議による承認と当該区分所有者およびその登記された担保権者の書面による同意が必要であること（同 4・8・10）、⑦コモンホールド専有部分に割り当てられたコモンホール割当金および積立基金の徴収金の割合の修正、および組合員に割り当てられた議決権の数の修正は、特別決議による承認が必要であること（同 4・8・11）が規定されている。

(3) 基本定款と通常定款

コモンホールド組合においては、その根本規則として、基本定款と通常定款が定められ、

これらの定款は設立の際に会社登記所に登記される。

基本定款については、2004年細則の付則1においてそのモデルが示されており、記載事項として、会社の名称、コモンホールド組合の登記された事務所所在地、コモンホールド組合の目的、組合員の有限責任、組合員による保証金の支払い（組合員1人当たり1ポンド以内）が定められる。これらの記載事項のうち会社の目的条項について特別決議によって変更できることは、フラット管理会社の場合と同様である。

そして、通常定款については、2004年細則の付則2においてそのモデルが示されており、記載事項として、組合員、総会、総会の通知・手続、組合員の議決権、理事に関する規定（人数、選任・退任、欠格事由・解任、権限、管理業者の委託権限、権限の委任、報酬、支出、選任と利害関係）、理事会の手続、幹事、議事録、収益の分配の禁止、帳簿・記録の閲覧・複写、通知、免責が定められる。これらの記載事項について特別決議によって変更できることは、フラット管理会社の場合と同様である。

(4) 総会

コモンホールド組合は、会社法の規定に従って、年次総会を開催しなければならないとされている（通常定款第5条）。そして、コモンホールド組合の理事は、総会を招集することができ、会社法の規定に従って組合員の要求があった場合は、総会の招集通知があった日から起算して28日以内に総会を招集しなければならないとされている（同6条）。年次総会またはその他の特別決議・全員一致決議・終了宣言決議・清算決議・理事の選任決議を求める総会においては、少なくとも21日前の通知によって招集されなければならないと、その他の総会においては、少なくとも14日前の通知によって招集されなければならないとされている。もっとも、年次総会の場合は組合員全員の合意によって、その他の総会の場合は組合員の過半数によって、総会は少なくとも3日前の短期の通知によって招集することができる（同7条）。

総会の手続としては、議案の要領が招集通知に含まれていなければ、総会において議案を取り上げてはならないこと（同11条）、総会の定足数は、コモンホールド組合の組合員の5分の1あるいは2人の組合員（いずれか多い方）の本人または代理人による出席であること（同13条）、総会の議長は、理事会の理事長がいる場合はその者が、いない場合は理事によって指名されたその他の理事等が議長となること（同15条）、総会の決議は投票の要求がなければ原則として挙手によって行われること（同19条）などが定められている。なお、総会は、実際に必ずしも開催する必要はなく、一定の場合に書面決議(written resolutions)が認められている（同26条）。

また、組合員の議決権については、原則としてコモンホールド組合の組合員のみがその権限を有する。ただし、その議決権の割合は、挙手による議決権の行使の場合と投票による議決権の行使の場合とで異なってくる。前者の場合は、すべての組合員が1議決権を有する（同27条）。それに対して、後者の場合は、コモンホルドの設定登記前および移行

期間中はすべての組合員が 1 議決権を有するが、その他の時期ではすべての組合員はコモンホールド・コミュニティ・ステートメントによって割り当てられた議決権数を有し、2 戸以上の専有部分を有する組合員は各専有部分に割り当てられた議決権の合計を有する（同 28 条）。

(d) 執行機関

コモンホールド組合は、保証有限会社であるので、組合員全員の代表機関としての理事によって運営される。コモンホールド組合の理事については、2004 年細則の付則 2 の通常定款のモデルにおいて詳細な定めがなされている。

コモンホールド組合の理事は、人数の上限はないが、2 人以上存在しなければならないとされている（通常定款第 38 条）。したがって、コモンホールド組合では常に複数の理事が存在することになるので、理事会という組合業務の執行の基本方針を決定する機関が組合の運営にあたることになる。そして、理事は、その中から業務執行理事(managing director)、その他の執行理事を選任することができ（同 56 条）、また理事長を選任することができる（同 63 条）。

理事の資格については、比較的小規模なコモンホールド組合の場合には、通常は組合員の中から理事が選任されるが、理事は組合員に限られる訳ではなく（同 39 条）、専門的能力を有する外部の理事を選任することも可能であるとされている。この場合の理事は、普通決議に基づいて報酬を得ることができる（同 54 条）（なお、組合員が理事となる場合は、特別決議に基づかなければ報酬を得ることはできない）。

理事の義務については、2002 年法により、区分所有者による権利の行使および専有部分の自由土地不動産権の享有をできるだけ保障するために、第 37 条が定める権利の行使、義務の強制、保証金の支払い等に関する規定を用いて自己の権限を行使するものと規定されている（第 35 条 1 項・2 項）。その他、理事は、会社法の規定、基本定款・通常定款および特別決議によって付与された指示を条件に、コモンホールド組合の事務を管理し、コモンホールド組合のあらゆる権限を行使することも規定されている（通常定款第 50 条）。

なお、このような理事の権限は、コモンホールド組合の普通決議がある場合に、1 人以上の理事、組合員、理事が適当と判断した者から構成される委員会(committee)にその権限の一部を委任することができる（通常定款第 53 条前段）。また、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントの規定や理事が課す条件などに基づいて、業務執行理事、その他の執行理事あるいは理事によって契約が締結された外部の管理業者にその権限の一部を委任することができる（同条後段）。

その他の執行機関として、理事によって選任される幹事がある。幹事の主要な職務は、フラット管理会社の場合と同様である。

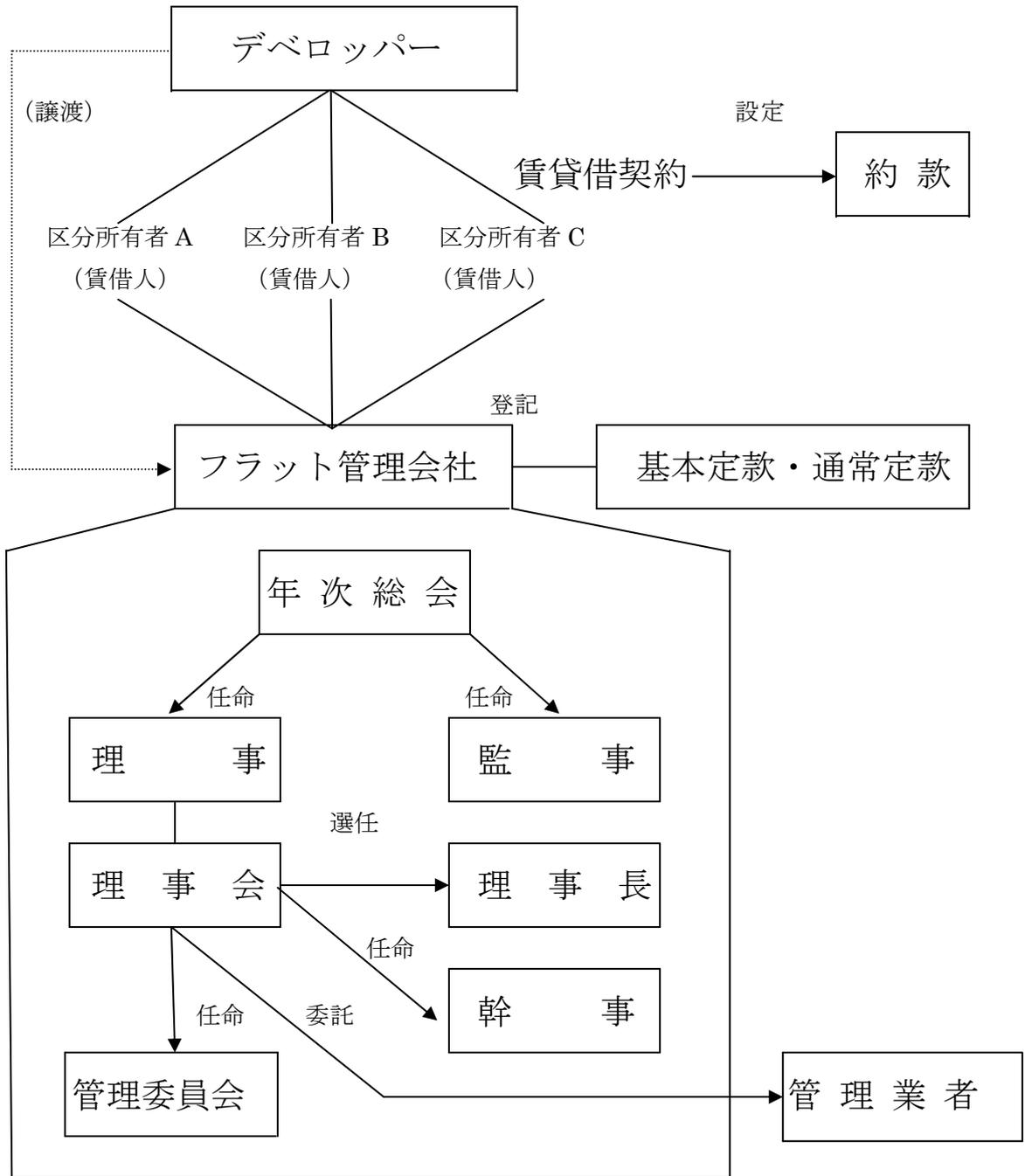
(5) 紛争解決手続

2002年法は、コモンホールド組合とその組合員および区分所有者とその賃借人に、①コモンホールド・コミュニティ・ステートメント、②基本定款・通常定款・③2002年法その他の規定を通じて一定の義務を課している。これらの義務が履行されなかった場合の紛争処理の方法について、2002年法は、訴訟は最後の手段として取扱い、内部的不服申立手続(internal complaint procedure)や、オンブズマン(ombudsman)、調停人(mediator)あるいは仲裁人(arbitrator)の活用といった裁判外紛争処理(alternative dispute resolution)を促進するものとした。

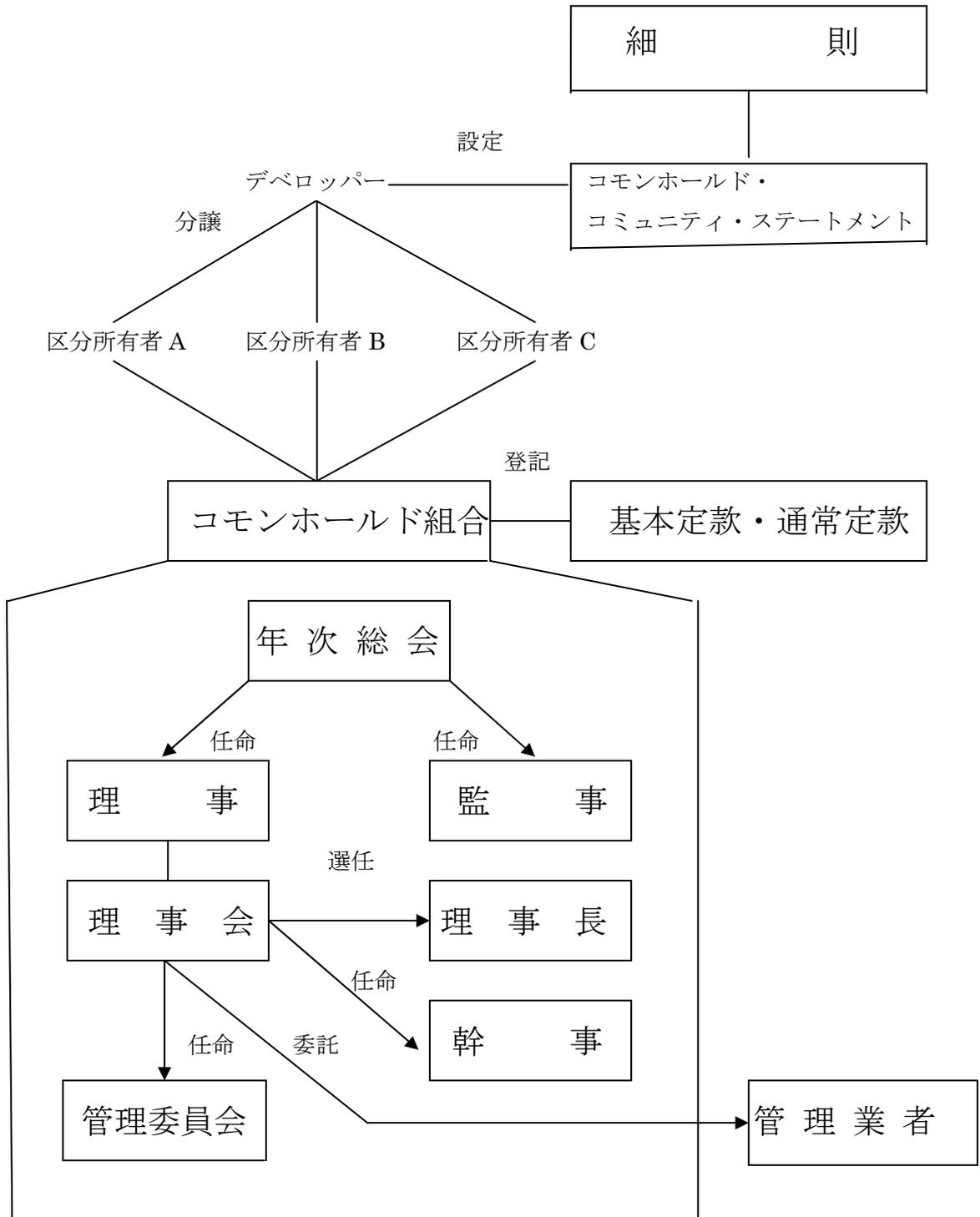
内部的不服申立手続とは、一方で、コモンホールド組合が義務を履行しない場合に、区分所有者や賃借人がコモンホールド組合に義務の履行を求めるための手続きであり、他方で、区分所有者や賃借人が義務を履行しない場合に、コモンホールド組合が(あるいは他の区分所有者や賃借人がコモンホールド組合を通じて)当該区分所有者や賃借人に義務の履行を求めるための手続きである(細則付則3パラグラフ4・3)。もし、この手続きにもかかわらず問題が解決されない場合には、問題の解決はオンブズマンあるいは法的手続に委ねられることになる。

オンブズマンは、元々は行政の決定、作為あるいは不作為に関する国民からの不服を取り扱うため、議会また政府によって選ばれた役人であったが、時の経過とともにオンブズマン制度が普及するにつれて、内部的な紛争解決の一つのあり方として利用されていき、現在では大学、民間の健康福祉施設、会社や銀行などでオンブズマン制度が存在している。2002年法では、細則においてコモンホールド組合は大法官によって認定された認定オンブズマン制度(approved ombudsman scheme)の加盟者であると規定することができるとされており(第42条1項)、その場合、区分所有者やコモンホールド組合はオンブズマンに紛争の調査や決定を委ねることが可能となる(同条2項)。

【リースホールドにおけるフラット管理の仕組み】



【リースホールドにおけるフラット管理の仕組み】



第3章 リースホールド・コモンホールドの終了

1. リースホールドの終了

リースホールド・フラットにおいては、フラット所有者（賃借人）は、専有部分に対して長期のリースホールドを有しているが、その権利義務関係は賃貸人との間で締結された不動産約款に基づいている。したがって、リースホールドの存続期間が満了した場合には、リースホールドは終了するし、賃借人が賃料の不払いなど不動産約款上の義務に違反した場合には、賃貸人はリースホールドを没収することができるので、これによりリースホールドは終了する（その他に、リースホールドの放棄(surrender)によってもリースホールドは終了する）。しかし、存続期間の満了に対しては、1993年法により賃借人に新規不動産賃借権の個別取得権が認められているので、賃借人はリースホールドを存続させることは可能である。また、リースホールドの没収は、不動産約款上の義務違反が是正される場合には（例えば、滞納賃料が支払われる場合には）、裁判所は没収からの救済を命ずる権限を有しているので、事実上、賃貸人が占有回復を行うことは難しいとされている。したがって、今日の法制度の下では、賃借人を保護するために、リースホールドはできるだけ存続するような保護が図られているのである。

それでは、建物が老朽化し、その効用が著しく減退した場合に、多数決でリースホールド・フラットを終了させるということは法理論上可能であるだろうか。リースホールド・フラットを終了させるためには、リースホルダー全員が自己の権利を放棄する必要があるであろう。また、既存の建物の取り壊しを伴う場合には、建物の利害関係者全員の権利も消滅することになるので、そのためには、共用部分のフリーホルダー、各専有部分のリースホルダー、それらに対する譲渡抵当権者などの利害関係者全員の承諾を要することになると解される。したがって、リースホールド・フラットを多数決で終了させるということは法理論上不可能であると言わざるを得ない。

2. コモンホールドの終了

(1) 終了の規定が設けられた理由

これに対して、コモンホールドに関しては、2002年法によりコモンホールドの終了(termination)に関する規定が設けられている。このような規定が設けられた理由として、2009年10月26日に行ったヒアリング調査によれば⁽⁹⁾、①区分所有建物もやがては時代遅れのものとなり、または合理的な修繕の範囲を超えることがあり、その際、土地再開発を希望するデベロッパーから金銭的に有利な条件が提示されることもある、②区分所有建物が老朽化するに至らなくても、火災その他の事由により損壊することもあり、その際、損壊した専有部分を復旧するよりも敷地を売却した方が有利であることもある、ということが挙げられている。もっとも、現段階ではこのような事態が起きるとは想定されていない

⁽⁹⁾ 前掲注(3)参照。

が、老朽、損傷、一部滅失等の事由により、建物の物理的効用が著しく減退するということも考えられるため、デベロッパーへの売却を前提とした区分所有関係の終了という法律的なメカニズムは必要であると考えられたからであるとされている。

(2) コモンホールド組合の清算決議による任意清算

コモンホルドの終了には、コモンホールド組合の清算決議 (winding-up resolution) による任意清算 (voluntary winding-up) (第 43 条以下) と 1986 年破産法 (Insolvency Act 1986) 第 124 条に基づく裁判所による清算 (winding-up by court) (第 50 条以下) の 2 つの方法がある。

コモンホールド組合を任意清算しようとする場合、次の 3 つの要件が必要であるとされている (第 43 条)。第 1 は、清算決議の前に支払可能宣言 (declaration of solvency) がなされていることである。これは、不動産を第三者に売却するなどして金銭に換価し、そこから負債を控除してもなお資産が残るということを理事が宣言することであり、負債が超過した場合の裁判所による清算と区別するために必要とされる。

第 2 は、コモンホールド組合が清算決議を可決する前に終了宣言決議 (termination-statement resolution) を可決していることである。終了宣言には、①コモンホールド組合が各区分所有者から自由土地不動産権を取得した後コモンホールド不動産を第三者に譲渡するという提案、および②コモンホールド組合の資産の分配方法が明記されており (第 47 条)、その提案と分配方法について区分所有者が決議を行うということである。

第 3 は、それぞれの決議には、組合の構成員の少なくとも 80% 以上の賛成をもって可決されることである。すなわち、清算決議と終了宣言決議は、100% の賛成で可決されるケースと 80% の賛成で可決されるケースとがあることになり、いずれで可決されたかによってその後の手続きが異なってくる。

組合構成員の 100% の賛成をもって、清算決議および終了宣言決議を可決した場合、コモンホールド組合は 1986 年破産法 45 条に基づき清算人を任命するものとされている (第 44 条)。清算人は清算決議を可決した日から起算して 6 月以内に登記所に終了申請 (termination application) を行うことによってコモンホールドは終了することになる (第 49 条第 1 項)。

これに対して、組合構成員の少なくとも 80% 以上の賛成をもって、清算決議および終了宣言決議を可決した場合、コモンホールド組合は 1986 年破産法第 91 条に基づき清算人を任命し、清算人は、指定の期間内に、①終了申請がなされる文言や条件、および②終了申請に添付する終了宣言の文言を確定する命令を求めて裁判所に申請するものとされている (第 45 条)。その上で、清算人は、命令がなされた日から起算して 3 月以内に登記所に終了申請を行うことによってコモンホールドは終了することになる (第 49 条第 2 項)。この場合、コモンホールドの終了に反対する少数区分所有者を保護するために裁判所への申請

が義務づけられているが、これは終了宣言において少数者を不利に取り扱う文言や条件がなされていないかをチェックするためのものであり、この点に問題がなければ当然に命令がなされるものと解される。

(3) 1986年破産法第124条に基づく裁判所による清算

コモンホールド組合が債務超過に陥った場合、裁判所による清算がなされる。この場合、まず1986年破産法第124条の規定に基づいて清算の申立て(winding-up petition)がなされる(第50条1項)。そのような清算の申立てがなされると、既存のコモンホールド組合は支払不能コモンホールド組合(insolvent commonhold association)となり(第50条1項(a号))、その後の手続きは通常の破産手続に従うことになる。

清算の申立てがなされた場合でも、コモンホールド組合の場合は、承継命令(succession order)に関する規定が適用される。すなわち、清算の申立ての審理に際し、支払不能コモンホールド組合に関する承継命令を求める申請が、①支払不能コモンホールド組合、②1人または数人の構成員、または③1986年破産法第135条に基づいて任命される支払不能コモンホールド組合の仮清算人によってなされる可能性がある(第51条1項)。このような承継命令の申請に関して、裁判所が支払不能コモンホールド組合の状況から承継命令を認めるべきではないと判断しない限り、裁判所は承継命令を認めるものとされている(同条3項)。このような承継命令が認められると、共用部分の自由土地不動産権とコモンホールド専有部分の管理権とが承継コモンホールド組合(successor commonhold association)に譲渡されることになる(第52条2項)。これによって、コモンホールドは解消されることなく存続し、コモンホールド専有部分の区分所有者は引き続き共用部分を利用することが可能となる。ただし、このような承継コモンホールド組合へ移行するにあたっては、既存の支払不能コモンホールド組合の債務は清算されなければならないとされている。具体的には、次の2つの方法によって債務が弁済されることになる。第1は、清算人が債務を支払うのに必要な資金を得るために追加のコモンホールド割当金を個々の構成員から徴収するという方法である。その際、ある構成員がその支払いをしない場合、清算人はその者を訴え、場合によってはその者の区分所有権を強制競売することに関わることもなる。第2は、支払不能コモンホールド組合の積立基金を取り崩すという方法である。通常、コモンホールド専有部分や共用部分の修繕およびメンテナンスのために造成され維持される積立基金は、原則として、債務の強制のためには用いられないとされている(第39条4項)。しかし、裁判所が清算命令を発した時点において生じている債務や責任に関しては、このような保護はその効力が消滅する(第56条(a)号)。ただし、例外的に、裁判所がコモンホールド組合の清算命令をなすも、承継命令をなすことを拒絶する場合がある。このような場合、一定の手続きに基づいて、最終的にコモンホールドは終了する(第54条)。

(4) コモンホールド終了後の措置

コモンホールドは任意清算または裁判所による清算に基づいて終了するが、いずれの場合においても、清算人を通じて、コモンホールド組合が各区分所有者の専有部分に対する自由土地不動産権をすべて取得することになる。このとき、コモンホールド組合は、区分所有者のための受託者として建物または金銭（積立基金など）を保有することになる。コモンホールド組合は、清算人を通じて、土地をデベロッパーに売却し、債務を清算した後、その残りの資産を組合員に分配するということが予定されている。

2002年法では、デベロッパーへの一括売却・区分所有者への資産の分配のみが予定されており、各区分所有者による建替えは予定されていない。しかし、仮に各区分所有者自らが建替えを行おうとするならば、そのこと自体は排除されていないと思われる。この点に関しては、2002年法およびその注釈書からも明確に確認することはできないが、2002年法の前提となっている1987年の法律委員会報告書においては次のように明記されている。

法律委員会報告書では、①コモンホールドが終了すると個々の区分所有権は消滅し、コモンホールド組合が建物全体のコモンロー上の不動産権（legal estate）の所有者となること、②コモンホールド組合は、区分所有者のための受託者として建物または金銭を保有しているので、コモンホールド組合は、区分所有者の指示に従って、建物または金銭を新たなコモンホールドの設定に用いなければならないこと、③新たなコモンホールドの設定に同意しない者には、その者の持分割合に応じて清算が行われること、④建物の再築が行われ、建物が完成すると、新しいコモンホールド設定手続が開始されること、等が明記されている。2002年法はこの法律委員会報告書の延長線上にあると解されるので、区分所有者自らによる建替えも不可能ではないと解される（ただし、その場合でも従来の区分所有関係はいったん終了することになる点で、わが国の建替え規定とは異なる）。

第4章 小括—イギリス法と日本法の比較—

1. イギリス法の概要

以上のとおり、イギリスにおける区分所有法制として、リースホールドとコモンホールドとがあることを確認してきた。リースホールドでは、フラット所有者に専有部分に対する定期的利用権しか認められていないのに対して、コモンホールドでは、フラット所有者に専有部分に対する永久の所有権が認められているという点で、両者は本質的に内容の異なるものである。イギリスでは、このようなコモンホールドを2002年に導入したものの、実際にはほとんど利用は進まず、これまで伝統的に形成されてきたリースホールドが依然として利用されているというのが現状である。

しかし、コモンホールドは、リースホールドの仕組みを踏襲した形で立法化されており、両者の隔たりは必ずしも大きいものではないこと、また、区分所有建物に関する諸外国法の比較研究という本報告書の趣旨からすれば、特殊イギリス的なリースホールドよりも、他の諸外国との比較が可能なコモンホールドを検討対象とすべきこととから、本章では、コモンホールドの概要について比較検討することとする。

そこで、イギリス法における区分所有建物の維持・修繕、解消（共同関係の廃止）等については、以上の第1章～第3章での考察から次の①～⑩に要約することができる。

①区分所有関係を発生させるためには、対象となるフリーホールドの不動産にコモンホールドの設定を行うために、土地登記庁への設定登記を行う必要がある。このように登記された不動産は**コモンホールド不動産**と呼ばれ、この範囲内の特定の専有部分が**コモンホールド専有部分**として、排他的な永久の所有権の対象となる。他方、コモンホールド専有部分以外のすべての部分は**共用部分**とされ、共用部分は、**保証有限会社**の形態をとるすべての**区分所有者**から構成される**コモンホールド組合**によって所有・管理されることになる。コモンホールド組合は、共用部分のフリーホルダーとしてこれを単独で所有し、各区分所有者との間の権利・義務について定めた**コモンホールド・コミュニティ・ステートメント**に従って建物の管理責任を負担する。また、コモンホールド組合は、保証有限会社の形態をとるので、その設立に際しては、会社の根本規則として**基本定款**と**通常定款**とが会社登記所に登記される。

②コモンホールドの設定登記に際しては、コモンホールド組合に関する事項、コモンホールド専有部分の登記されたフリーホルダーに関する事項、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントの写し、コモンホールド組合の基本定款・通常定款の写しが登記事項とされている。このように、コモンホールドの登記事項として、コモンホールド組合の基本定款・通常定款の写しが要求されていることから、土地登記庁への設定登記の前に、コモンホールド組合の設立登記がなされている必要がある。

③登記申請人は、不動産に登記されているフリーホルダーである。具体的には、新規の建物開発の場合には**デベロッパー**が、既存のリースホールドをコモンホールドに転換する場合には**フラット所有者等利害関係人全員**が登記申請人となる（もともと、後者のケースは、実質的に極めて困難であると言える）。前者のケースにおいては、**デベロッパー**がコモンホールド組合の設立やコモンホールド・コミュニティ・ステートメントの作成を行った上で、コモンホールドの設定登記を行うことになるので、**コモンホールドの根本規則となるコモンホールド・コミュニティ・ステートメントおよび基本定款・通常定款は、デベロッパーによって原始的に作成される**ことになる。コモンホールドにおける建物の維持・管理の内容は、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントおよび基本定款・通常定款によって規定されることになる。

④コモンホールド・コミュニティ・ステートメントにおいては、主として、**コモンホールド組合と区分所有者の義務**について定められる。具体的には、金銭の支払い、工事の引受、通行権の付与、通知の付与、コモンホールド専有部分に対する一定の取引制限、コモンホールド専有部分の全部または一部に対する特定の目的外の使用制限、一定の工事（変更を含む）引受の制限、生活妨害・迷惑行為の制限、一定の行為の制限、法定の要件違反から生じる費用のコモンホールド組合または区分所有者への賠償といった事項が含まれる。また、コモンホールド専有部分と共用部分は、コモンホールド・コミュニティ・ステート

メントによってその範囲が特定され、その権利者には、保険、修繕および補修に関する義務が課されるとされている。

⑤コモンホールド・コミュニティ・ステートメントの修正は、細則に基づき、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントに定められる。そして、その修正は、細則によって指定されていない規定で、デベロッパーまたはコモンホールド組合によって挿入された内部規則についてのみ認められている。内部規則の修正は、原則として普通決議による承認が必要である。しかし、一定の場合は特別決議（議決権を行使した構成員〔投票による場合はその議決権〕の4分の3以上多数による決議）による承認や関係権利者の書面による同意が必要である。

⑥基本定款については、記載事項として、会社の名称、コモンホールド組合の登記された事務所所在地、コモンホールド組合の目的、組合員の有限責任、組合員による保証金の支払いが定められる。これらの記載事項のうち会社の目的条項について特別決議によって変更することができる。

⑦通常定款については、記載事項として、組合員、総会、総会の通知・手続、組合員の議決権、理事に関する規定（人数、選任・退任、欠格事由・解任、権限、管理業者の委託権限、権限の委任、報酬、支出、選任と利害関係）、理事会の手続、幹事、議事録、収益の分配の禁止、帳簿・記録の閲覧・複写、通知、免責が定められる。これらの記載事項について特別決議によって変更することができる。

⑧コモンホールドにおいては、コモンホールドの終了の規定が設けられている。コモンホールドの終了には、コモンホールド組合の清算決議による任意清算と1986年破産法第124条に基づく裁判所による清算の2つの方法がある。

⑨コモンホールド組合を任意清算しようとする場合、まず、支払可能宣言がなされた上で、終了宣言決議と清算決議がなされる。そして、清算決議と終了宣言決議は、100%の賛成で可決されるケースと80%の賛成で可決されるケースとがある。決議が可決されると、コモンホールド組合は清算人を任命し、清算人は清算決議を可決した日から起算して6月以内に登記所に終了申請を行うことによってコモンホールドは終了する。コモンホールドの終了に際しては、コモンホールド組合が各区分所有者からそれぞれの自由土地不動産権をすべて取得し、これを第三者に譲渡することで、その売却代金を各区分所有者に分配することになる。この方法によるコモンホールドの終了に際しては、老朽、損傷、滅失等の理由は問われていない。

⑩コモンホールド組合が債務超過に陥った場合、裁判所による清算がなされる。この場合、まず清算の申立てがなされる。そうすると、既存のコモンホールド組合は支払不能コモンホールド組合なり、その後の手続きは通常の破産手続に従うことになる。この場合、支払不能コモンホールド組合の共用部分の自由土地不動産権とコモンホールド専有部分の管理権は承継コモンホールド組合に譲渡されるという承継命令がなされる。これによって、コモンホールドは解消されることなく存続し、コモンホールド専有部分の区分所有者は引

き続き共用部分を利用することが可能となるが、既存の支払不能コモンホールド組合の債務は清算されることとなる。

2. 日本法との比較

(1) 共用部分の単独所有による団体的管理

コモンホールドは、**区分所有関係を発生させるためには設定登記が必要とされること、共用部分はコモンホールド組合によって単独所有されること、コモンホールド組合は保証有限会社に限定され、会社法の規定に準じて運営されること、**といった点に大きな特徴がある。これらの特徴は、日本の区分所有の仕組みとは基本的に異なるものである。日本法では、建物に構造上・利用上の独立性が認められれば当然に区分所有関係が生ずること、共用部分は区分所有者全員の共有であること、区分所有者の団体は建物等の管理を行うための団体とのみ定義され、その法的性質は必ずしも明確に定義されていないこと、といった特徴を有しており、イギリス法と日本法とでは、同じく区分所有関係を規律する法律でありながら、かなり考え方を異にするものであると言える。

日本法では、区分所有者全員の共有とされる共用部分等を区分所有者の団体が管理を行うとされていることから、共有法としての側面と団体法としての側面とを有するが、イギリス法では、共用部分を区分所有者全員によって構成されるコモンホールド組合が単独所有するとされていることから、**常に団体法としての側面しか有していない**。このことから、コモンホールド組合は、法人格を有する保証有限会社として共用部分を所有するので、権利義務関係が単純明快であること、区分所有者は保証有限会社の社員として会社の意思決定に関与できること、そして、理事が代表機関・執行機関として会社運営の責任を担うことで効率的な管理の実現が図られていること、といった特質を見出すことができる。

(2) 区分所有者の権利・義務

日本法においては、区分所有者は、専有部分に対する区分所有権、共用部分に対する共有持分権、敷地に対する（準）共有持分権を有している。これに対しては、イギリス法では、前述のような特質から、区分所有者は、**専有部分に対する区分所有権とコモンホールド組合の社員権**とを有していることになる。そして、**前者の区分所有者としての権利義務はコモンホールド・コミュニティ・ステートメントによって定められ、後者の社員としての権利義務は、基本定款と通常定款によって定められることとされている**。

(3) コモンホールド組合と理事の権利義務

日本法においては、区分所有者は、全員で、建物等の管理を行う団体を構成し、区分所有法により、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができるとされている。イギリス法では、日本法における区分所有者の団体がコモンホールド組合に、集会が総会に、規約がコモンホールド・コミュニティ・ステートメントおよび基本定款・通常定款に、管

理者が理事にそれぞれ対応している。

しかし、イギリス法では、コモンホールド組合は保証有限会社であることから、総会の決議事項と理事の権限が、日本法における集会の決議事項と管理者の権限と大きく異なっている。すなわち、日本法では、集会での決議事項は、区分所有法において詳しく列挙されており、例えば、共用部分の管理や変更についても集会での決議事項とされている。これに対して、イギリス法では、**総会の決議事項は、通常は理事の選挙、年次計算書類・監査報告書の承認、次年度予算案の承認、監事の選任などに留まっており、その他の事項は基本的に理事の権限に属している**。したがって、共用部分の管理や変更は理事の権限に属しており、総会での決議事項とはされていない（ただし、共用部分の変更行為などにより、コモンホールド専有部分に割り当てられたコモンホールド割当金や積立基金の徴収金の割合が修正する必要がある場合には、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントを修正する必要があるため、この場合には総会での特別決議を要することになる（第2章2(2)(d)参照））。したがって、イギリス法では、**総会の決議事項は相対的に小さいのに対して、理事の権限は相対的に大きい**という特徴を有している。

もともと、**区分所有者の権利義務に関わる重要な部分**については、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントや基本定款・通常定款に定められており、その変更を行うためには、**総会での特別決議や利害関係者の承認を必要とするコモンホールド・コミュニティ・ステートメントや基本定款・通常定款の変更を要することになる**。また、コモンホールドの終了の決議を行う場合も、**組合員の100%の賛成あるいは80%の賛成が必要である**とされている。

(4) コモンホールドの終了

日本法では、区分所有者および議決権の各5分の4以上の多数決議により区分所有建物の建替え決議を行うことができるとされている。これに対して、イギリス法では、コモンホールドの終了を行うことができるとされている。例えば、**任意清算の場合、組合員の100%の賛成あるいは80%の賛成により、清算決議と終了宣言決議を行うことができる**とされており、一定の手続的要件を満たすとコモンホールドは終了するとされている。コモンホールドが終了すると、清算人を通じて、コモンホールド組合が各区分所有者の専有部分に対する自由土地不動産権をすべて取得し、コモンホールド組合は清算人を通じてこの権利をデベロッパーに売却し、債務を清算した後、その残りの資産を組合員に分配するということが予定されている。したがって、イギリス法では、**デベロッパーへの一括売却・区分所有者への資産の分配のみが予定されており、各区分所有者による建替えは予定されていない**。

(5) 小括

以上の検討から、イギリス法では、理事の権限が非常に強く、区分所有者の権利義務に

関わる重要な部分を除いては、総会において行われる団体的な意思決定の範囲は非常に限定的であると言える。その意味において、理事によって迅速かつ効率的な建物の維持・管理が行われる仕組みが取られていると言える。

また、建物の建替えという発想はイギリスにおいても有しておらず、建物をできるだけ長く維持・管理していくことが原則であり、例外的に区分所有関係の解消の実益が認められる場合にのみ終了の手続きが用意されているという仕組みが取られていると言える。

資料（イギリス）

Commonhold and Leasehold Reform Act 2002

第一部 コモンホールド

コモンホールドの性質

（コモンホールド不動産）

第1条(1) 不動産は、以下のすべての要件を満たしたときコモンホールド不動産となる。

- (a) 不動産上のフリーホールド不動産権が、コモンホールド不動産上のフリーホールド不動産権と登記される時
 - (b) その不動産が、コモンホールド組合が権限を行使すべき不動産として、コモンホールド組合の基本定款に明記される時
 - (c) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントが、コモンホールド組合と区分所有者の権利及び義務を規定するとき（ただし、そのステートメントが効力を生じていると否とを問わない。）
- (2) 本法第一部において、コモンホールドとは、コモンホールド組合が権限を行使する不動産のことをいう。
- (3) 本法第一部において、「コモンホールド組合」は、第34条によって付与された意味を有し、「コモンホールド・コミュニティ・ステートメント」は、第31条によって付与された意味を有し、「コモンホールド占有部分」は、第11条によって付与された意味を有し、「共用部分」は、第25条によって付与された意味を有し、並びに、「区分所有者」は、第12条及び第13条によって付与された意味を有する。
- (4) 第7条及び第9条は、コモンホールド組合にコモンホールドの共用部分の現有単純不動産権が帰属することを規定する。

登記

（申請）

第2条(1) 登記官は、以下の(a)及び(b)の場合には、不動産上のフリーホールド不動産権をコモンホールド不動産上のフリーホールド不動産権と登記するものとする。

- (a) 不動産について登記されたフリーホールド保有者が、本条に基づいて申請をする場合
 - (b) 不動産のどの部分も未だコモンホールド不動産でない場合
- (2) 本条に基づく申請は、付則1に掲げられた文書が添付されなければならない。
- (3) 以下の(a)又は(b)に該当する者は、本法第一部の目的である不動産についての登記されたフリーホールド保有者である。
- (a) 絶対的権限を持つ不動産上のフリーホールド不動産権者として登記されている者
 - (b) (a)に相当するものとして登記申請をした者で、登記官がその権限を有する者と承認した者

(同意)

第3条(1)第2条に基づく申請は、以下のいずれかの者の同意がなければ、不動産上のフリーホールド不動産権に関して行うことができない。

- (a) 不動産の全部又は一部において登記されたフリーホールド不動産権者
- (b) 不動産の全部又は一部において21年以上の期間を譲与された登記された不動産賃借権者
- (c) 不動産の全部又は一部の上の登記された担保権者
- (d) 別段の定めによるその他の者

(2) 行政規則は、本条の目的のため、同意について別段の定めをするものとする。特に、行政規則は以下の定めをすることができる。

- (a) 同意の方式の規定
- (b) 同意の効果と有効期間（承継人を拘束する同意の定めを含む。）
- (c) 同意の撤回（特定の状況において撤回を制限する定めを含む。）
- (d) 第2条に基づく申請の目的のために付与された同意が別の申請の目的に対しても効力を有すること
- (e) 同意は特定の状況においては付与されたものと推定されること
- (f) 裁判所は特定の状況においては同意に必要な要件を不要とすることができること

(3) 同意に必要な要件を不要とする第2条(f)に基づく命令は、以下のよう定めることができる。

- (a) 絶対的な定めあるいは条件付きの定めとすることができる。
- (b) 裁判所が適切と判断するその他の定めをすることができる。

(コモンホールドにはならない不動産)

第4条 付則2の定め（第2条に基づく申請は一定の種類 of 不動産の全部又は一部には適用しないと定める）は、効力を有するものとする。

(登記された細則)

第5条(1) 登記官は、コモンホール不動産に関し、以下の細則が管理され、登記簿に掲載されることを保証するものとする。

- (a) コモンホールド組合について定められた細則
- (b) 各コモンホールド専有部分の登記されたフリーホールド保有者について定められた細則
- (c) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントの複写
- (d) コモンホールド組合の基本定款及び通常定款の複写

(2) 登記官は、以下の場合には、文書又は情報がコモンホールド不動産に関して管理され、

登記簿に記載されるように手続きを取ることができる。

(a) その文書又は情報が第1項で言及されていない場合

(b) ただし、その文書又は情報が本法第一部によって設けられた定め、あるいは本法第一部のために設けられた定めに従って、登記官に提出される場合

(3) 第1項(b)は、第8条の意味において、移行期間中には適用しないものとする。

(過誤登記)

第6条(1) 本条は、不動産上のフリーホールド不動産権がコモンホールド不動産上のフリーホールド不動産権と登記される場合で、以下のいずれかの場合に適用する。

(a) 登記申請が第2条に従って行われなかった場合

(b) 付則1の Paragraph 7 に基づく証明書が不正確であった場合

(c) 登記が本法第一部によって設けられた定め、あるいは本法第一部のために設けられた定めと矛盾した場合

(2) 登記簿は、2002年不動産登記法(第9号)の付則4(登記簿の変更)に基づいて、登記官によって変更することができない。

(3) 裁判所は、フリーホールド不動産権はコモンホールド不動産上のフリーホールド不動産権と登記されるべきではないとの判決を与えることができる。

(4) 第3項に基づく判決は、登記によって不利な影響を受けたと主張する者の申請に基づいてのみ与えることができる。

(5) 第3項に基づく判決を与えるに際し、裁判所は適切と判断される命令をすることができる。

(6) 第5項に基づく命令は、特に以下の定めをすることができる。

(a) 登記がすべての目的のために有効と扱うとする定め

(b) 登記簿の変更の定め

(c) 不動産がコモンホールド不動産ではなくなる定め

(d) コモンホールド組合の理事又はその他の特定の役員が文書の変更又は修正の手続きを行うための要件

(e) コモンホールド組合の理事又はその他の特定の役員が特定の手続きを行うための要件

(f) 特定の者により他の者に支払われる補償金の裁定(特定の事実の発生又は不発生を条件とする否とに関わらない。)

(g) 2002年不動産登記法(第9号)の付則8の定め(損失補償)の適用、不適用又は修正

登記の効果

(区分所有者がない場合の登記)

第7条(1) 本条は、以下の(a)及び(b)の場合に適用する。

- (a) 不動産上のフリーホールド不動産権が、第2条に基づく申請に従ってコモンホールド不動産上のフリーホールド不動産権として登記される場合
 - (b) その申請に第9条1項(b)に基づくステートメントが添付されていない場合
- (2) 登記により以下の(a)及び(b)の効力が生ずるものとする。
- (a) 申請人は、コモンホールド不動産のフリーホールド不動産権者として引き続き登記される。
 - (b) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントによって付与された権利及びそれによって課された義務は、(第8条2項(b)を条件に) 効力を生じない。
- (3) 登記後、申請人以外の者が1つ以上の(ただし、すべての場合は除く) コモンホールド専有部分のフリーホールド不動産権者として登記できる権限を有することになる場合には、以下の(a)ないし(d)の効力が生ずる。
- (a) コモンホールド組合は、共用部分のフリーホールド不動産権者として登記できる権限を有するものとする。
 - (b) 登記官は、(申請がなされることなく) パラグラフ(a)に従ってコモンホールド組合を登記するものとする。
 - (c) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントによって付与された権利及びそれによって課された義務は、効力を生ずるものとする。
 - (d) コモンホールド不動産の全部又は一部の賃借権は、本条により消滅するものとする。
- (4) 第3項(d)の目的にとって、「賃借権」とは、以下の(a)及び(b)の賃借権を意味する。
- (a) 定期で譲与されている賃借権
 - (b) コモンホールド組合が共用部分のフリーホールド不動産権者として登記できる権限を有することになる前に譲与されている賃借権

(移行期間)

- 第8条(1) 本法第一部における「移行期間」とは、不動産上のフリーホールド不動産権のコモンホールド不動産上のフリーホールド不動産権としての登記と第7条3項に言及された事由との間の期間をいう。
- (2) 行政規則は、移行期間中は以下の(a)又は(b)の別段の定めをすることができる。
- (a) 関連規定は効力を生じない。
 - (b) 関連規定は一定の修正のある場合に効力を生ずる。
- (3) 前項における「関連規定」とは、以下のいずれかの規定をいう。
- (a) 本法第一部によって定められた規定あるいはそのために定められた規定
 - (b) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントによって定められた規定
 - (c) コモンホールド組合の基本定款又は通常定款によって定められた規定
- (4) 登記官は、登記されたフリーホールド不動産権者が移行期間中に本項に基づいて登記官に申請をする場合には、不動産上のフリーホールド不動産権はコモンホールド不動産上

のフリーホールド不動産権として登記されなくなる手続きを行うものとする。

- (5) 第2条、第3条及び付則1で設けられた同意についての定めは、第2項に基づく申請に関して適用したのと同様に、第4項に基づく申請に関しても適用するものとする。
- (6) 本法第一部において、コモンホールド不動産に関して権限を行使するコモンホールド組合とは、当該時期が移行期間中であるという事実がなければ、コモンホールド組合がコモンホールド不動産に関して権限を行使するだろうという場合をも含む。

(区分所有者がいる場合の登記)

第9条(1) 本条は、以下の(a)及び(b)の場合には、コモンホールド不動産上のフリーホールド不動産権に関して適用する。

- (a) それが第2条に基づく申請に従ってコモンホールド不動産上のフリーホールド不動産権として登記される場合
 - (b) その申請に、本条を適用すべきことを要求する申請人によって、ステートメントが添付されている場合
- (2) 第1項(b)に基づくステートメントは、予定された最初の区分所有者又は共同区分所有者についての指定の詳細をそれぞれ明記したコモンホールド専有部分の一覧を含んでいなければならない。
- (3) 登記により以下の(a)ないし(f)の効力が生ずるものとする。
- (a) コモンホールド組合は、共用部分のフリーホールド不動産権者として登記する権限がある。
 - (b) 第2項によりコモンホールド専有部分の最初の区分所有者として特定された者は、その専有部分のフリーホールド不動産権者として登記する権限がある。
 - (c) 第2項によりコモンホールド専有部分の最初の共同区分所有者として特定された者は、その専有部分のフリーホールド不動産権者の1人として登記する権限がある。
 - (d) 登記官は、パラグラフ(a)ないし(c)を反映させるために（申請がなされることなしに）登記を行う。
 - (e) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントによって付与された権利及びそれによって課された義務は、効力を生ずる。
 - (f) コモンホールド不動産の全部又は一部の賃借権は、本条により消滅する。
- (4) 第3項(f)の目的にとって、「賃借権」とは、以下の(a)及び(b)の賃借権を意味する。
- (a) 定期で譲与されている賃借権
 - (b) コモンホールド組合が共用部分のフリーホールド不動産権者として登記できる権限を有することになる前に譲与されている賃借権

(消滅した賃借権に関する責任)

第10条(1) 本条は、以下の(a)及び(b)の場合に適用する。

- (a) 賃借権が、第7条3項(d)又は第9条3項(f)により消滅させられる場合
- (b) その賃借権の所有者の同意が、不動産がコモンホールド不動産となる第2条に基づく申請に関して、第3条によって要求された同意の範疇になかった場合
- (2) 消滅した賃借権より上位の賃借権の所有者が第3条に基づく同意を付与した場合、その者は消滅した賃借権の所有者が被った損失に対して責任を負う。
- (3) 複数の賃借権が存在する場合の所有者が第2項に基づく責任を負う場合、責任は消滅した賃借権の直接の上位の賃借権の所有者に対してのみ属するものとする。
- (4) 第2項に基づく責任を負う者がいない場合、消滅した賃借権が譲与されたフリーホールド不動産権の所有者として同意を付与した者が、消滅した賃借権の所有者が被った損失に対して責任を負う。

コモンホールド専有部分

(定義)

第11条(1) 本法第一部において「コモンホールド専有部分」とは、本条に従って、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントで特定されたコモンホールド専有部分を意味する。

(2) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントは、以下の(a)及び(b)を定めなければならない。

(a) 少なくとも2区画以上の不動産をコモンホールド専有部分として特定すること

(b) 各コモンホールド専有部分の範囲を定義すること

(3) コモンホールド専有部分の範囲を定義するに際して、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントは以下の(a)ないし(d)を定める。

(a) ステートメントに含まれ、かつ、指定の要件に従った図面を示さなければならないこと

(b) その区域内から特定の建築物、建具類、装置又は従物の除外を条件とした区域を示すこと

(c) 示された区域を描写する建築物を除外すること

(d) 2つ以上の区域を示すこと（それらが隣接している否かは問わない。）

(4) コモンホールド専有部分は、建物の全部又は一部を含む必要はない。

(区分所有者)

第12条 コモンホールド専有部分のフリーホールド不動産権者として登記できる権限を有する者がいる場合、その者がコモンホールド専有部分の区分所有者である（その者が登記されているか否かは問わない）。

(共同区分所有者)

第 13 条(1) コモンホールド専有部分のフリーホールド不動産権者として登記できる権限を有する者が 2 人以上いる場合、それらの者がコモンホールド専有部分の共同区分所有者である（それらの者が登記されているか否かは問わない）。

(2) 共同区分所有者の存在する専有部分に対して以下の規定を適用するに際しては、区分所有者とは共同区分所有者のことを含む。

- (a) 第 14 条 3 項
- (b) 第 15 条 1 項及び 3 項
- (c) 第 19 条 2 項及び 3 項
- (d) 第 20 条 1 項
- (e) 第 23 条 1 項
- (f) 第 35 条 1 項(b)
- (g) 第 38 条 1 項
- (h) 第 39 条 2 項
- (i) 第 47 条 2 項

(3) 共同区分所有者の存在する専有部分に対して以下の規定を適用するに際しては、区分所有者とは各共同区分所有者と共同区分所有者のことを含む。

- (a) 第 1 条 1 項(c)
- (b) 第 16 条
- (c) 第 31 条 1 項(b)、3 項(b)、5 項(j)及び 7 項
- (d) 第 32 条 4 項(a)及び(c)
- (e) 第 35 条 1 項(a)、2 項及び 3 項
- (f) 第 37 条 2 項
- (g) 第 40 条 1 項
- (h) 第 58 条 3 項

(4) 区分所有者に言及する本法第一部に基づく行政規則は、共同区分所有者の場合の言及についての解釈について定めをするものとする。

(5) 行政規則は、第 2 項及び第 3 項を修正できる。

(6) 行政規則は、以下のいずれかの文書における区分所有者への言及について、共同区分所有者の場合の解釈について定めをすることができる。

- (a) 法令
- (b) コモンホールド・コミュニティ・ステートメント
- (c) コモンホールド組合の基本定款及び通常定款
- (d) その他の文書

(使用及び維持管理)

第 14 条(1) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントは、コモンホールド専有部分

の使用を制限する定めを設けなければならない。

- (2) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントは、各コモンホールド専有部分の保険、修繕及び維持管理に関して義務を課す定めを設けなければならない。
- (3) 第2項に基づく義務は、コモンホールド組合又は区分所有者に課することができる。

(譲渡)

第15条(1) 本法第一部において、コモンホールド専有部分の譲渡とは、以下の(a)ないし(c)の有無にかかわらず、区分所有者の専有部分のフリーホールド不動産権を第三者に譲渡することをいう。

- (a) 約因の有無
- (b) 限定条件やその他の条件の有無
- (c) 法の適用の有無

(2) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントは、コモンホールド専有部分の譲渡を禁止又は制限することができない。

(3) コモンホールド専有部分の譲渡に際して、新たな区分所有者はコモンホールド組合にその譲渡について告知するものとする。

(4) 行政規則は、以下の定めをすることができる。

- (a) 第3項に基づく告知の様式と方法
- (b) 告知が付与されなければならない期間
- (c) 告知が付与されない場合の効果についての定め（金銭の支払いを要求する定めを含む。）

(譲渡の効果)

第16条(1) 以下の(a)によって、あるいは(b)に従って、付与された権利又はそれらによって課された義務は、従前の区分所有者に効力を及ぼしたのと同様に新たな区分所有者にも効力を及ぼすものとする。

- (a) コモンホールド・コミュニティ・ステートメント
- (b) 第20条

(2) 従前の区分所有者は、以下の(a)に基づき又は(a)によって、あるいは(b)によって、責任を負ったり、権利を取得したりすることはないものとする。

- (a) コモンホールド・コミュニティ・ステートメント
- (b) 第20条に従ってなされた事項

(3) 第2項は、以下の(a)及び(b)の効力を有する。

- (a) 合意によって消滅させられたり、変更されたりすることはできないものとする。
- (b) 譲渡の効力が生ずる前に負った責任や所得した権利を害することはない。

(4) 本法第一部において、「従前の区分所有者」とは、コモンホールド専有部分を譲渡した

者を意味し（その者が登記された所有者ではなくなっているか否かは問わない）、「新たな区分所有者」とは、コモンホールド専有部分を譲渡される者を意味する（その者が登記された所有者となっているか否かは問わない）。

（居住用の賃貸借）

第 17 条(1) 一定の条件が満たされない限り、居住用コモンホールド専有部分に絶対的定期不動産賃借権は設定できないものとする。

(2) その条件は以下の事由に関わることができる。

(a) 存続期間

(b) その賃借権が譲与される際の条件

(c) その他の事由

(3) 第 4 項を条件に、第 1 項に違反して定期不動産賃借権を設定するとされる限りで法律的文書又は合意は効力を生じないものとする。

(4) 法律的文書又は合意が第 1 項に違反して定期不動産賃借権を設定するものとされている場合、その法律的文書又は合意の当事者は、以下の命令を求めて裁判所に申請をすることができる。

(a) 法律的文書又は合意が、特定の種類の定期不動産賃借家の設定を規定したのと同様に、効力を有すると規定する命令

(b) 金銭の返還又は支払いを規定する命令

(c) 裁判所が適切と反するその他の規定を定める命令

(5) 第 14 条 1 項によってコモンホールド・コミュニティ・ステートメントにおいて設けられた定めが、以下の(a)又は(b)の目的にのみ利用されることを要求している場合、コモンホールド専有部分は居住用コモンホールド専有部分である。

(a) 居住用目的

(b) 居住用目的とその他の付随的な目的

（非居住用の賃貸借）

第 18 条 （第 17 条の意味において）居住用ではないコモンホールド専有部分に絶対的定期不動産賃借権を設定する法律的文書又は合意は、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントの定めを条件に効力を有するものとする。

（賃貸借：補遺）

第 19 条(1) 行政規則は、以下のことを定めることができる。

(a) コモンホールド専有部分の賃借人に義務を課すことができる。

(b) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントがコモンホールド専有部分の賃借人に義務を課すことを可能とする。

- (2) 第 1 項に基づく行政規則は、特に、以下の(a)又は(b)の支払いの履行に際して、コモンホールド専有部分の賃借人が、コモンホール組合又は区分所有者に支払いをするように要求することができる。
- (a) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントに従って、区分所有者が支払わなければならない支払い
 - (b) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントに従って、当該専有部分の他の賃借人が支払わなければならない支払い
- (3) 第 1 項に基づく行政規則は、特に、以下の第 2 項に基づく支払額を定めることができる。
- (a) 賃借人による支払い義務のある金額を対比して考慮された支払額（その賃借人が支払い義務のある者があるか、その他の者であるかは問わない。）
 - (b) 区分所有者又は当該専有部分の他の賃借人から回収される支払額
- (4) 行政規則は、コモンホールド専有部分における定期不動産賃借権へのリースホールド不動産権についての法準則の適用に際して、その法準則（コモンローから導かれる法準則か、制定法から導かれる法準則であるかは問わない。）を修正することができる。
- (5) 本条に基づく行政規則は、以下の(a)及び(b)の定めをすることができる。
- (a) 一般的な定め又は特定の状況に関する定め
 - (b) 異なる種類のコモンホールド不動産又はコモンホールド専有部分ごとの定め

(その他の取引)

- 第 20 条(1) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントは、区分所有者による以下の
- (a)又は(b)の設定、譲与又は移転を禁止したり、制限したりすることはできない。
 - (a) 自己の専有部分の全部又は一部における権利
 - (b) 自己の専有部分に対する担保権
- (2) 第 1 項は、(賃借権について制限を課す第 17 条から第 19 条を条件とする。
- (3) 以下の(a)又は(b)の条件が存しなければ、コモンホールド専有部分に一定の種類の権利を設定できないものとする。
- (a) コモンホールド組合がその権利の設定の当事者である場合
 - (b) コモンホールド組合がその権利の設定に書面で同意した場合
- (4) コモンホールド組合は、以下の(a)及び(b)の場合にのみ、第 3 項(a)又は(b)で定められた行為をすることができる。
- (a) コモンホールド組合がそのような行為を行う決議を可決する場合
 - (b) 議決権のある者の少なくとも 75%が賛成をする場合
- (5) 第 3 項に違反して権利を設定するとされる限りで法律的文書又は合意は効力を生じないものとする。
- (6) 本条において「権利」は、以下の(a)又は(b)を含まない。
- (a) 担保権

(b) 担保権によって生じる権利

(一部専有部分：権利)

第 21 条(1) コモンホールド専有部分の一部のみに権利を設定することはできないものとする。

(2) ただし、第 1 項は、以下の(a)、(b)又は(c)を禁じないものとする。

(a) 一定の条件が満たされる場合における、居住用コモンホールド専有部分の一部のみへの絶対的定期不動産賃借権の設定

(b) 非居住用コモンホールド専有部分の一部のみへの絶対的定期不動産賃借権の設定

(c) コモンホールド組合が譲渡について書面で同意した場合における、コモンホールド専有部分の一部のフリーホールド不動産権の譲渡

(3) 第 1 項に違反して権利を設定するとされる限りで法律的文書又は合意は効力を生じないものとする。

(4) 第 5 項は、以下の(a)及び(b)の場合に適用する。

(a) 不動産がコモンホールド不動産となる場合、又はコモンホールド専有部分に追加される場合

(b) その事由の直前に、第 1 項の理由によりその事由の後には設定できない不動産上の権利が存在する場合

(5) 権利が第 1 項の理由により設定できない場合には、権利は本条により消滅するものとする。

(6) 第 17 条 2 項及び 4 項は、本条 2 項(a)及び(b)に関して (必要な修正をもって) 適用するものとする。

(7) 専有部分の一部のみが賃借権に基づいて保有されている場合、行政規則は以下の(a)及び(b)の適用を修正することができる。

(a) 本法第一部により設けられる定め

(b) 区分所有者又は賃借人あるいは双方のために適用する定め

(8) 第 20 条 4 項は、本条 2 項(c)に関して適用するものとする。

(9) コモンホールド専有部分の一部のみのフリーホールドの権利が譲渡される場合、その譲渡された部分は、以下の(a)又は(b)の効力を生ずる。

(a) 本項により新たなコモンホールド専有部分となる。

(b) 第 2 項(c)に基づく同意の要求が本パラグラフが適用されるべきことを述べる場合には、その要求で指定されたコモンホールド専有部分の一部となる。

(10) 行政規則は、以下の事項について、定めを設けることができ、又はコモンホールド・コミュニティ・ステートメントに定めを設けるように求めることができる。

(a) 第 9 項により設定される専有部分の登記

(b) 専有部分が第 9 項により設定又は修正される場合に、本法第一部又はコモンホール

ド・コミュニティ・ステートメントによりも設けられた定め^{の適用}

(一部専有部分・担保権設定)

- 第 22 条(1) コモンホールド専有部分上の権利の一部に担保権を設定することはできないものとする。
- (2) 第 1 項に違反して担保権を設定するとされる限りで法律的文書又は合意は効力を生じないものとする。
- (3) 第 4 項は、以下の(a)及び(b)の場合に適用する。
- (a) 不動産がコモンホールド不動産となる場合、又はコモンホールド専有部分に追加される場合
- (b) その事由の直前に、第 1 項の理由によりその事由の後には設定できない不動産上の担保権が存在する場合
- (4) 担保権が第 1 項の理由により設定できない場合には、担保権は本条により消滅するものとする。

(規模の変更)

- 第 23 条(1) コモンホールド専有部分の範囲を再定義するコモンホールド・コミュニティ・ステートメントの修正は、以下の(a)及び(b)がない限り行うことができない。
- (a) 書面による区分所有者の同意
- (b) 修正がなされる前の区分所有者の同意
- (2) ただし、行政規則は、一定の条件でコモンホールド組合の申請に基づき裁判所が同意の要件を不要とすることができる。

(規模の変更：担保権の設定された専有部分)

- 第 24 条(1) 本条は、登記された担保権の存在するコモンホールド専有部分の範囲を再定義するコモンホールド・コミュニティ・ステートメントの修正に適用する。
- (2) その修正は、以下の(a)及び(b)がない限り行うことができない。
- (a) 書面による登記された担保権者の同意
- (b) 修正がなされる前の登記された担保権者の同意
- (3) ただし、行政規則は、一定の条件でコモンホールド組合の申請に基づき裁判所が同意の要件を不要とすることができる。
- (4) その修正により不動産がコモンホールド専有部分から除外される場合、担保権は、除外される不動産に関する限りで、本項により消滅するものとする。
- (5) その修正により不動産がコモンホールド専有部分に追加される場合、担保権は、追加される不動産に関する限りで、本項により拡大されるものとする。
- (6) 行政規則は、以下の定めをすることができる。

- (a) 本条が適用される条件に告知が登記官に送付されることを要するとする定め
- (b) 第4項又は5項の適用を反映させるために登記官が登記簿を変更することを要するとする定め

共用部分

(定義)

- 第25条(1) 本法第一部において、コモンホールドに関する「共用部分」とは、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントに従って、コモンホールド専有部分ではないコモンホールドのすべての部分を意味する。
- (2) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントは、共用部分の一定部分（「制限使用区域」）に関して、以下の事項を制限する定めを設けることができる。
- (a) その部分を使用できる者の区分
 - (b) その部分を使用できる種類
- (3) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントは、以下の(a)及び(b)の定めを設けることができる。
- (a) 制限使用区域に関してのみ効力を有する定め
 - (b) 異なる制限使用区域ごとの定め

(使用と維持管理)

- 第26条 コモンホールド・コミュニティ・ステートメントは、以下の定めも設けなければならない。
- (a) 共用部分の使用を制限する定め
 - (b) コモンホールド組合が共用部分に保険をかけることを要するとする定め
 - (c) コモンホールド組合が共用部分を修繕及び維持管理することを要するとする定め

(取引)

- 第27条(1) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントにおいては、以下の(a)又は(b)を何ら禁止又は制限しないものとする。
- (a) コモンホールド組合による共用部分の一部のフリーホールド不動産権の譲渡
 - (b) コモンホールド組合による共用部分の一部の権利の設定
- (2) 本条における「権利」は、以下の(a)又は(b)を含まない。
- (a) 担保権
 - (b) 担保権により生ずる権利

(担保権設定の全面的禁止)

- 第28条(1) 共用部分に対して担保権を設定することはできないものとする。

- (2) 共用部分に対して担保権を設定するとされる限りで法律的文書又は合意は効力を生じないものとする。
- (3) 第7条又は9条により、コモンホール組合が共用部分の所有者として登記される場合、共用部分の全部又は一部に関連する担保権は、共用部分に関する限りで本項により消滅するものとする。
- (4) 第30条により、共用部分に不動産を付加する効力を有するコモンホールド・コミュニティ・ステートメントの修正のため、不動産がコモンホールド組合に帰属する場合、付加された不動産の全部又は一部に関連する担保権は、その不動産に関する限りで本項により消滅するものとする。
- (5) 本条は、(一定の譲渡抵当権を許容する) 第29条を条件とする。

(新たな法律上の譲渡抵当権)

- 第29条(1) 譲渡抵当権の設定がコモンホールド組合の決議により承認される場合、第28条は法律上の譲渡抵当権に関して適用しないものとする。
- (2) 第1項の目的のための決議は、以下の(a)及び(b)の条件で可決されなければならない。
 - (a) 譲渡抵当権が設定される前
 - (b) 全員一致
 - (3) 本項における「法律上の譲渡抵当権」は、1925年財産権法(第20号)第205条1項(xvi)(解釈)によって付与された意味を有する。

(共用部分への付加)

- 第30条(1) 本条は、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントの修正が以下の(a)及び(b)の定めをする場合に適用する。
- (a) コモンホールド専有部分の一部を形成する不動産を特定する場合
 - (b) 共用部分に付加された不動産(「付加された不動産」)を定める場合
- (2) その修正は、付加された不動産に対する登記された担保権者が以下の(a)及び(b)の条件で同意しない限り行うことができない。
 - (a) 書面による同意
 - (b) 修正がなされる前の同意
 - (3) ただし、行政規則は、一定の条件でコモンホールド組合の申請に基づき裁判所が同意の要件を不要とすることができる。
 - (4) 第33条に基づき、修正されたステートメントの登記に際して、以下の(a)及び(b)の効力が生ずるものとする。
 - (a) コモンホールド組合は、付加された不動産にフリーホールド不動産権者として登記できる権限を有するものとする。
 - (b) 登記官は、パラグラフ(a)に従って(申請がなされることなしに)コモンホールド組合

を登記するものとする。

コモンホールド・コミュニティ・ステートメント

(要式と内容：総則)

第31条 (1) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントは、特定の不動産に関する、以下の(a)及び(b)の定めをする文書である。

(a) コモンホールド組合の権利及び義務

(b) 区分所有者の権利及び義務

(2) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントは、指定の様式に従っていないなければならない。

(3) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントは、以下のことを定めることができる。

(a) コモンホールド組合に義務を課すこと

(b) 区分所有者に義務を課すこと

(c) コモンホールドの管理又はそれに関するその他の事項に関する決定を行うことにつき定めを設けること

(4) 第3項は、以下の(a)及び(b)を条件とする。

(a) 本法第一部により設けられた定め

(b) コモンホールド組合の基本定款又は通常定款の定め

(5) 第3項(a)及び(b)における「義務」は、特に以下の義務を含む。

(a) 金銭を支払う義務

(b) 行為を引き受ける義務

(c) 通行権を付与する義務

(d) 通知を与える義務

(e) コモンホールド専有部分に関し特定の種類の取引の締結を行わない義務

(f) 特定の目的のためあるいは特定の目的以外の事柄のためコモンホールド専有部分の全部又は一部の使用を行わない義務

(g) 特定の種類の行為（変更を含む）の引受を行わない義務

(h) 生活妨害又は迷惑行為の惹起を行わない義務

(i) 特定の行動を行わない義務

(j) 制定法上の要件違反から生ずる費用に関しコモンホールド組合又は区分所有者に賠償する義務

(6) (第5条(a)又は本法第一部により設けられたその他の規定に従って) 金銭を支払う義務を課しているコモンホールド・コミュニティ・ステートメントの定めは、履行遅滞の場合における利子の支払いについての定めを含めることができる。

(7) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントによってコモンホールド組合又は区分所有者に与えられた義務は、他に何らの手続きも必要としないものとする。

- (8) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントは、特定の事由の発生又は不発生の際に、土地上の権利の譲渡又は喪失を規定することはできない。
- (9) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントによって設けられた定めは、以下のいずれかに関する限り効力を生じないものとする。
 - (a) その規定が第 32 条により止されている場合
 - (b) 本法第一部により設けられた定めと矛盾する場合
 - (c) 第 32 条によりステートメントに含められるものとして取り扱われる事項と矛盾する場合
 - (d) コモンホールド組合の基本定款又は通常定款と矛盾する場合

(行政規則)

- 第 32 条(1) 行政規則は、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントの内容について定めるものとする。
- (2) 行政規則は、以下の(a)又は(b)の定めをステートメントに許容し、要求し、又は禁止することができる。
 - (a) 特定の定め
 - (b) 特定の種類の定め、特定の目的のための定め又は特定の事項について定め
 - (3) 行政規則は、以下のことを定めることができる。
 - (a) ステートメントは行政規則によって指定され又は行政規則に従って決定された定めを含むものとして取り扱われるべきであるとの定め
 - (b) そのような定めがなされなかったとしても、パラグラフ(a)により含まれるものとして取り扱われる定めをステートメントが許容すること
 - (4) 行政規則は、以下の定めをすることができる。
 - (a) 様々な種類のコモンホールド組合又は区分所有者ごとの定め
 - (b) 様々な状況ごとの定め
 - (c) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントが様々な種類の区分所有者又は共用部分ごとの規定を設けることができる範囲についての定め
 - (5) 本条に基づく行政規則が関連する事項は、以下の(a)及び(b)の事項を含むが、これらの事項には限られない。
 - (a) 第 11 条、第 14 条、第 15 条、第 20 条、第 21 条、第 25 条、第 26 条、第 27 条、第 38 条、第 39 条及び第 58 条において言及される事項
 - (b) 第 37 条に基づく行政規則が定めることができる事項

(修正)

- 第 33 条(1) 第 33 条に基づく行政規則は、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントが修正できる方法についてコモンホールド・コミュニティ・ステートメントに定めを設

けるよう要求するものとする。

- (2) 行政規則は、特に、(第 32 条 3 項(b)に基づく規定を条件とすると否とにかかわらず) 第 32 条 3 項(a)に基づく規定を設けるものとする。
- (3) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントの修正は、修正された宣言が本条に従って登記されない限り及び登記されるまで、効力を生じないものとする。
- (4) コモンホールド組合が本項に基づいて登記申請を行った場合、登記官は、修正されたコモンホールド・コミュニティ・ステートメントが、修正前のステートメントに代わって、登記官のもとで保管され、登記簿に記載されるように手続きを行うものとする。
- (5) 第 4 項に基づく登記申請には、修正されたコモンホールド・コミュニティ・ステートメントが本法第一部の要件を満たした、コモンホールド組合の理事によって付与された証明書が添付されなければならない。
- (6) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントの修正がコモンホールド専有部分の範囲を再定義する場合、第 4 項に基づく登記申請には、第 23 条 1 項又は第 24 条 2 項によって要求される同意（又は同意を不要とする裁判所の命令）が添付されなければならない
- (7) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントの修正が共用部分の範囲を変更するという効果を有する場合、第 4 条に基づく登記申請には、第 30 条 2 項によって要求される同意（又は同意を不要とする裁判所の命令）が添付されなければならない。
- (8) 登記官が第 4 項に基づく登記申請に基づいて登記簿を修正した場合、登記官は自らが適当と判断する登記簿への結果として生じる修正を行うものとする。

コモンホールド組合

(規約)

- 第 34 条(1) コモンホールド組合は、以下の(a)及び(b)の基本定款を有する民間の保証有限会社である。
- (a) 会社の目的は特定のコモンホールド不動産に関しコモンホールド組合の権限を行使することであると述べる基本定款
 - (b) 1985 年会社法（第 6 号）の第 2 条 4 項（構成員の保証）に従って特定されることが要求される額として 1 ポンドを特定する基本定款。
- (2) (コモンホールド組合の規約について規定する) 附則 3 は、効力を有するものとする。

(管理義務)

- 第 35 条(1) コモンホールド組合の理事は、以下の(a)及び(b)をできる限り許容又は促進するように、自らの権限を行使するものとする。
- (a) 各区分所有者による自己の権利の行使
 - (b) 各区分所有者による自己の専有部分における自由土地保有権の享有

- (2) コモンホールド組合の理事は、特に、コモンホールド・コミュニティ・ステートメント又は本法第一部の規定によって区分所有者に課された要件又は義務に区分所有者の側が従わないことを予防し、是正し又は縮小するために、第 37 条によって付与され又は設定された権利、権限又は手続きを用いるものとする。
- (3) ただし、区分所有者（「債務不履行者」）の側における特定の不履行に関し、コモンホールド組合の理事は、以下の(a)及び(b)の権限を有する。
- (a) 訴訟を提起しないことがすべての区分所有者間において調和ある関係を確立し又は維持する上で最善の利益となり、かつそのことが（債務不履行者以外の）区分所有者に重大な損失又は重大な不利益をもたらさないだろうと理事が合理的に判断する場合には、訴訟を提起することを要しない。
- (b) 可能なきはいつでも、法的手続きの代わりに、仲裁、介入又は調停の手続き（第 42 条に基づいて承認された制度に基づく付託を含む）を用いることが望ましいか考慮するものとする。
- (4) 本法第一部における区分所有者は、専有部分の賃借人を含む。

（投票）

- 第 36 条(1) 本条は、コモンホールド組合による決議の可決に言及する本法第一部の定め（「投票規定」）に関し適用する。
- (2) 投票規定は、すべての構成員が基本定款又は通常定款あるいはコモンホールド・コミュニティ・ステートメントの関連規定に従って投票する機会が付与されている場合にのみ充足される。
- (3) 投票とは、投票が自ら行われる場合であれ、以下の(a)及び(b)の定め従って行われる場合であれ、投票規定の諸目的のために票を投ずることである。
- (a) 郵送、代理人又はその他の方法によって投票する定め
- (b) 基本定款又は通常定款あるいはコモンホールド・コミュニティ・ステートメントに含まれている定め
- (4) 決議は、投票を行うすべての構成員が賛成の投票をすれば、全員一致で可決される。

コモンホールドの運営

（強制及び補償）

- 第 37 条(1) 行政規則は、以下の(a)ないし(c)により付与された権利の行使又はそれらによって課された義務の強制について、定め（ある裁判所に管轄権を与える定めを含む）を設けることができる
- (a) コモンホールド・コミュニティ・ステートメント
- (b) 基本定款又は通常定款
- (c) 本法第一部により設けられた定め

- (2) 行政規則は、特に、以下の定めを設けることができる。
- (a) 特定の場合又は状況においてある権利が行使される場合、補償金が支払われることを要求する定め
 - (b) ある義務が履行されない場合、補償金が支払われることを要求する定め
 - (c) ある権利又は義務を強制することを目的として行為が実行される場合、費用の回復を可能にする定め
 - (d) ある義務を履行しないことの結果として行為が実行される場合、費用の回復を可能にする定め
 - (e) 区分所有者が、他の区分所有者、コモンホールド組合又は賃借人に課された義務を強制することを許容する定め
 - (f) コモンホールド組合が、区分所有者又は賃借人に課された義務を強制することを許容する定め
 - (g) 賃借人が、他の賃借人、区分所有者又はコモンホールド組合に課された義務を強制することを許容する定め
 - (h) ある権利に付随する文言又は条件の強制を許容する定め
 - (i) 法的手続きが提起される前に、仲裁、介入又は調停の手続きという特定の形式の利用を要求する定め
- (3) 本条により設けられた補償についての規定は、以下の定めを含むものとする。
- (a) 補償の額の決定についての定め（ある裁判所に管轄権を与える定めを含むことができる定め）
 - (b) 履行遅滞の場合における利子の支払いについての定め
- (4) 本条に基づく行政規則は、第 32 条 5 項(b)により設けられた行政規則に従って、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントに含まれる定めに従うものとする。

(コモンホールド割当金)

第 38 条(1) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントは、以下の(a)ないし(e)の定めを設けなければならない。

- (a) コモンホールド組合の理事に、組合の費用を満たすため区分所有者から徴収されることが要求される所得を毎年見積もることを要求する定め
- (b) コモンホールド組合の理事が、毎年の見積もりに加え、区分所有者から徴収されることが要求される所得を臨時に見積もることを可能にする定め
- (c) 各専有部分に配分されることになるパラグラフ(a)又は(b)に基づいて行われた見積額の割合を特定する定め
- (d) 各区分所有者に、その者の専有部分に配分される見積額の割合に関して支払いをすることを要求する定め
- (e) コモンホールド組合の理事に、区分所有者によって支払われることが要求される金額

及び各支払いがなされるべき期日を特定する通知を区分所有者に送付することを要求する定め

(2) 第1項(c)の目的のため、以下のとおりとされる。

- (a) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントによって各コモンホールド専有部分に配分される割合は、合計で100に達しなければならない。
- (b) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントは、ある専有部分に関し0パーセントと指定することもできる。

(積立金)

第39条(1)第32条に基づく行政規則は、特に、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントが、以下の定めを設けることを要求することができる。

- (a) コモンホールド組合の理事に、共用部分の修繕及び維持管理の資金を調達するために一つ以上の基金を造成し維持することを要求する定め
 - (b) コモンホールド組合の理事に、コモンホールド専有部分の修繕及び維持管理の資金を調達するために一つ以上の基金を造成し維持することを要求する定め
- (2) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントが、第1項に従って基金の造成及び維持に対して定める場合、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントはまた、以下の(a)ないし(d)の定めも設けなければならない。
- (a) コモンホールド組合の理事が、臨時に資金を徴収することを要求又は可能にする定め
 - (b) 各専有部分に配分されることになるパラグラフ(a)に基づいて徴収される資金の割合を特定する定め
 - (c) 各区分所有者に、自己の専有部分に配分されるパラグラフ(a)に基づいて徴収される資金の割合に関し支払いをなすことを要求する定め
 - (d) コモンホールド組合の理事に、区分所有者によって支払われることが要求された支払額及び各支払いがなされるべき期日を特定する通知を区分所有者に送付することを要求する定め
- (3) 第2項(b)の目的のため、以下のとおりとされる。
- (a) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントによって各区分所有者に配分された割合は、合計で100に達しなければならない。
 - (b) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントは、ある専有部分に関し0パーセントを指定することができる。
- (4) 本条により造成され維持された基金の資産は、積立金の活動に帰することができる判決債務を除き、債務の強制の目的のために用いられないものとする。
- (5) 第4項の目的のため、以下の(a)ないし(c)のとおりとされる。
- (a) 「積立金の活動」とは、コモンホールド・コミュニティ・ステートメントに従って、本条により造成され維持された基金から融資することができる活動を意味する。

- (b) 特に、資産が 1979 年負担賦課命令法（第 53 号）の第 1 条に基づいて強制執行される場合、あるいは負担賦課命令の対象とされる場合、資産は債務の強制の目的のために用いられる。
- (c) 判決債務は、判決債務に基づいて支払われる利子をも含む。

（文書の補正命令）

第 40 条(1) 区分所有者は、以下の確認判決を求めて裁判所に申請することができる。

- (a) 当該コモンホールド組合の基本定款又は通常定款が附則 3 のパラグラフ 2(1)に基づく行政規則に従っていないという確認判決
 - (b) 当該コモンホールド・コミュニティ・ステートメントが本法第一部により課された要件に従っていないという確認判決
- (2) 本条に基づく確認判決の付与に際し、裁判所は適当であると思われる命令をなすことができる。
- (3) 第 2 項に基づく命令は、特に、以下の内容を命ずることができる。
- (a) コモンホールド組合の理事又はその他の特定の役員に文書の変更又は修正の手続きをとるように要求することができる。
 - (b) コモンホールド組合の理事又はその他の特定の役員に特定の手続きをとるように要求することができる。
 - (c) コモンホールド組合によって特定の人に支払われる補償金（それが特定の事由の発生又は不発生を条件としていると否とにかかわらず）の裁定をすることができる。
 - (d) 不動産がコモンホールド不動産であることを終了させる定めを設けることができる。
- (4) 第 1 項に基づく申請は、以下の(a)、(b)又は(c)の条件で設けなければならない。
- (a) 申請人が区分所有者になった日から起算して 3 月以内であること
 - (b) 主張された不履行のあった日の 3 月以内であること
 - (c) 裁判所の許可のあること

（拡張）

第 41 条(1) コモンホールド組合が登記申請の目的でコモンホールド不動産に関する権限をすでに行使している場合、本条は第 2 条に基づく登記申請を適用する。

- (2) 本条においては、以下の(a)及び(b)を定める。
- (a) 登記申請は、「付加された不動産に対する登記申請」として適用される。
 - (b) 登記申請が関係する不動産は、「付加された不動産」として適用される。
- (3) 付加された不動産に対する登記申請は、コモンホールド組合の決議によって承認されない限り行うことができない。
- (4) 第 3 項の目的のための決議は、以下の(a)及び(b)の条件で可決されなければならない。
- (a) 付加された不動産に対する登記申請が行われる前であること

- (b) 全員一致であること
- (5) 第2条2項は、付加された不動産に対する登記申請には適用しないものとする。ただし、その登記申請は、以下の(a)ないし(c)を添付しなければならない。
 - (a) 付則1の paragraph 6 で指定された文書
 - (b) 既存のコモンホールドと付加された不動産に対する定めをした修正されたコモンホールド・コミュニティ・ステートメントの登記のための第33条に基づく申請書
 - (c) コモンホールド組合の理事によって付与された、付加された不動産に対する登記申請が付則3及び第3項を満たすという証明書
- (6) 付加された不動産に対する登記申請の後に第7条及び9条が効力を有する場合、以下の(a)及び(b)の取り扱いがなされるものとする。
 - (a) 第7条2項(a)、3項(d)及び9条3項(f)における「コモンホールド不動産」とは、付加された不動産をいうものと扱われるものとする。
 - (b) 第7条2項(b)、3項(c)及び9条3項(e)におけるコモンホールド・コミュニティ・ステートメントによって付与された権利及びそれによって課された義務は、それらの定めが付加された不動産に影響する限りにおける権利及び義務をいうものと扱われるものとする。
- (7) 付加された不動産の全部がコモンホールドの共用部分の一部を形成することになる場合における付加された不動産に対する登記申請の場合に、以下の(a)ないし(d)の効力が生ずるものとする。
 - (a) 第7条は適用されないものとする。
 - (b) 登記に際して、コモンホールド組合は、付加された不動産におけるフリーホールド不動産権者として（仮に未だ登記されていない場合）登記できる権限を有するものとする。
 - (c) 登記官は、（登記申請がなされることになしに） paragraph (b)によって要求された登記をするものとする。
 - (d) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントによって付与された権利及びそれによって課された義務は、それらが付加された不動産に影響する限りにおいて、登記に基づいて効力を生ずるものとする。

(オンブズマン)

- 第42条(1) 行政規則は、コモンホールド組合は認定オンブズマンスキームの構成員であるものとする定めることができる。
- (2) 「認定オンブズマンスキーム」は、大法官によって認定されるスキームであり、以下の(a)ないし(g)のスキームである。
- (a) 一人以上の者をオンブズマンとして任命すると定めるスキーム
 - (b) 大法官が事前にその任命を認定する場合にのみ、ある者がオンブズマンとして任命さ

れると定めるスキーム

- (c) 区分所有者が、区分所有者とスキームの構成員であるコモンホールド組合との間の紛争をオンブズマンに任せることを可能とするスキーム
 - (d) スキームの構成員であるコモンホールド組合が、組合と区分所有者との間の紛争をオンブズマンに任せることを可能とするスキーム
 - (e) スキームの構成員であるコモンホールド組合に、紛争の調査又は解決においてオンブズマンと協力することを要求するスキーム
 - (g) スキームの構成員であるコモンホールド組合に、オンブズマンの決定（金銭の支払いを要求する決定を含む）に従うことを要求するスキーム
- (3) 第 2 項で特定された事項に加え、認定オンブズマンスキームは、以下の(a)及び(b)の定めを含む。
- (a) その他の定めを含むことができる。
 - (b) 所定の定め又は所定の種類の定めを含むものとする。
- (4) コモンホールド組合が第 1 項に基づく行政規則に従わない場合、区分所有者は、コモンホールド組合の理事に組合が行政規則に従うことを保証するよう要に求する命令を求めて、高等法院に提訴することができる。
- (5) 本条における区分所有者は、専有部分の賃借人を含む。

終了：任意の清算

(清算決議)

第 43 条(1) コモンホールド組合における清算決議は、以下の事項を満たさなければ、効力を生じない。

- (a) 決議が支払可能宣言の前に行われること
 - (b) コモンホールド組合が、清算決議を通過する前に終了ステートメント決議を通過すること
 - (c) 両決議が組合員の少なくとも 80%の賛成票をもって通過すること
- (2) 本法第一部において、「支払可能宣言」とは、1986 年支払不能者法（第 45 号）第 89 条にもとづいて定められた、理事の制定法上の宣言であり、「終了ステートメント決議」とは、(第 47 条の意味における) 終了ステートメントの内容を承認する決議であり、「清算決議」とは、1986 年支払不能者法第 84 条の意味における任意の清算のための決議である。

(100%の同意)

第 44 条(1) 本条は、コモンホールド組合が以下の事項を行った場合に適用する。

- (a) 清算決議と終了ステートメント決議を、組合員の 100%の賛成票をもって通過すること

- (b) 1986年支払不能者法（第45号）第91条にもとづいて清算人を任命すること
- (2) 清算人は、清算決議が通過した日から6ヶ月以内に終了申請を行う
- (3) 清算人が第2項の期間内に終了申請を行わなかった場合、以下の者が終了申請を行うことができる。
 - (a) 区分所有者
 - (b) 本項の目的のために規定された分類に含まれる者

（80%の同意）

第45条(1) 本条は、コモンホールド組合が以下の事項を行った場合に適用する。

- (a) 清算決議と終了ステートメント決議を、組合員の80%の賛成票をもって通過すること
- (b) 1986年支払不能者法第91条にもとづいて清算人を任命すること
- (2) 清算人は、規定された期間内に、裁判所に対して以下の事項を決定する命令を申請する。
 - (a) 終了申請を行うことができる内容と条件
 - (b) 終了申請に添付する終了ステートメントの内容
- (3) 清算人は、第2項にもとづいて命令が作成された日から3ヶ月以内に終了申請を行う。
- (4) 清算人が、本項において特定された期間内に、第2項又は第3項にもとづく申請を行わなかった場合、以下の者が同様の申請を行うことができる。
 - (a) 区分所有者
 - (b) 本項の目的のために規定された分類に含まれる者

（終了申請）

- 第46条(1) 「終了申請」は、登記人が、特定のコモンホールド組合が権限を行使する関係にあるすべての不動産を、コモンホールド不動産ではないものとする申請である。
- (2) 終了申請は、終了ステートメントを伴わなければならない。
 - (3) 終了申請の受領に際し、登記官は登記にそのことを記載する。

（終了ステートメント）

第47条(1) 終了ステートメントは、以下の事項を明記しなければならない。

- (a) 第49条3項にもとづくフリーホールド不動産権を取得した後の、コモンホールド不動産の譲渡のためのコモンホールド組合の提案
- (b) コモンホールド組合の資産の分配方法
- (2) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントは、ステートメントが関係するすべての不動産がコモンホールド不動産ではなくなる場合に、区分所有者の権利について、終了ステートメントが以下の協定を設けるのに必要な規定を設けることができる。
 - (a) 特定の種類の協定

- (b) 特定の方式で定められた協定
- (3) 終了ステートメントは、第 2 項においてコモンホールド・コミュニティ・ステートメントによって作られた規定にしたがわなければならない。
- (4) 第 3 項は、裁判所が以下のような命令を作成した場合には、適用されない。
 - (a) 一般命令
 - (b) 特定の問題に関する命令
 - (c) 特定の目的のための命令
- (5) 第 4 項にもとづく命令の申請は、コモンホールド組合の組合員が行うことができる。

(清算人)

第 48 条(1) 本条は、終了申請が特定のコモンホールド不動産に関して行われた場合に適用する。

- (2) 清算人は登記官に対し、自分の任命について告知する。
- (3) 第 44 条にもとづいて終了申請が行われた場合、清算人は以下の事項を行う。
 - (a) 登記官に対し、清算人が終了申請に伴う終了ステートメントに賛成していることを告知すること
 - (b) 裁判所に対し、1986 年支払不能者法（第 45 号）第 112 条にもとづいて、終了ステートメントの内容を決定することを申請すること
- (4) 清算人は登記官に対し、第 3 項(b)による決定の複写を提出する。
- (5) 第 4 項は、1986 年支払不法者法第 112 条 3 項による要件に追加される。
- (6) 本条により清算人に課せられた義務は、可能なかぎり早急に実行されなければならない。
- (7) 本条において、清算人とは以下の者をいう。
 - (a) 1986 年支払不能者法第 91 条にもとづいて、清算人として任命される者
 - (b) 同法第 95 条及び第 96 条にもとづいて、債権者による任意の清算となる、組合員による任意の清算の場合に、同法第 100 条にもとづいて清算人として行動する者

(終了)

第 49 条(1) 本条は、終了申請が第 44 条の方法で行われた場合と、以下の場合に適用する。

- (a) 清算人が登記官に対し、第 48 条 3 項(a)にもとづいて、自分が終了ステートメントに賛成していることを告知する場合
 - (b) 第 48 条 3 項(b)にもとづき、1986 年支払不能者法（第 45 号）第 112 条による決定が行われる場合
- 合
- (2) 本条はまた、終了申請が第 45 条にもとづいて行われる場合にも適用する。
 - (3) コモンホールド組合は、本項にもとづき、各コモンホールド専有部分におけるフリーホールド不動産権の所有者として登記される権限を有する。

(4) 登記官は、終了ステートメントを実行する目的のために適切と思われる行動をとる。

終了：裁判所による清算

(はじめに)

第 50 条(1) 第 51 条は、裁判所によるコモンホールド組合の清算について、1986 年支払不能者法第 124 条にもとづく申立てが提出された場合に適用する。

(2) 本法第一部の目的のために、以下のことがいえる。

- (a) 「支払不能コモンホールド組合」は、1986 年支払不能者法第 124 条にもとづいて清算申立てが提出された場合の組合である
- (b) コモンホールド組合は、第 34 条 1 項(a)の目的のために特定された不動産が両組合と同一である場合、支払不能組合に対する「承継コモンホールド組合」である
- (c) 「清算命令」は、コモンホールド組合の清算についての、1986 年支払不能者法第 125 条にもとづく命令である

(承継命令)

第 51 条(1) 清算申立ての審理において、支払不能コモンホールド組合に関して本条にもとづく命令（「承継命令」）を求めて、裁判所に申請を行うことができる。

(2) 第 1 条による申請は、以下の者によって行われる。

- (a) 支払不能コモンホールド組合
- (b) 支払不能コモンホールド組合の 1 人もしくは複数の組合員
- (c) 1986 年支払不能者法第 135 条にもとづいて任命された、支払不能コモンホールド組合の暫定的清算人

(3) 第 1 条による申請は、以下のものを添付しなければならない。

- (a) 承継コモンホールド組合の設立の所定の証拠資料
- (b) 承継コモンホールド組合の理事によって作成され、その組合の基本定款と通常定款が付則 3 パラグラフ 2(1)にもとづく行政規則にしたがっていることの証明書

(4) 裁判所は、支払不能コモンホールド組合の状況が承継命令を不適切にすると認められない限り、第 1 項にもとづく申請を認める。

(資産と責任)

第 52 条(1) 承継命令が支払不能コモンホールド組合との関係で作成された場合、本条はその組合に関する清算命令の作成に適用する。

(2) 承継コモンホールド組合は、共用部分のフリーホールド不動産権の所有者として登記される権限を有する。

(3) 支払不能コモンホールド組合は、すべての目的のために、共用部分のフリーホールド不動産権の所有者として扱われることがなくなる。

(4) 承継命令について、以下のことがいえる。

- (a) 承継命令は、共用部分の全部もしくは一部における負担の扱いについて、規定を設ける
- (b) 承継命令は、登記官に対し、特定の行動をとるよう要求することができる
- (c) 承継命令は、清算人が、登記官に対して特定の行動をとるよう要求することができるようにする
- (d) 承継命令は、補足規定や付随規定を設けることができる

(責任の移転)

第 53 条(1) 承継命令が支払不能コモンホールド組合との関係で作成された場合、本条はその組合に関する清算命令の作成に適用する。

- (2) 承継コモンホールド組合は、清算命令の作成後一定期間に関連する事項についてのコモンホールドのためのコモンホールド組合として扱われる。
- (3) 承継命令の作成において、裁判所は、清算人に対して承継コモンホールド組合が以下の特定の事項を入手できるようにすることを要求することができる。

- (a) 記録
- (b) 記録の複写
- (c) 情報

(4) 第 3 項による命令は、以下の内容を含むことができる。

- (a) 時期
- (b) 支払い

(コモンホールドの終了)

第 54 条(1) 本条は、以下の場合に適用する。

- (a) 裁判所が、コモンホールド組合について終了命令を作成する場合
- (b) 裁判所が、コモンホールド組合について承継命令を作成しない場合

(2) コモンホールド組合の清算人は、できるだけ早急に、以下の事項について登記官に告知する。

- (a) 本条が適用する事実
- (b) 1986 年支払不能者法（第 45 号）第 168 条（清算人の補足的権限）にもとづいて出された指示
- (c) 同法第 172 条 8 項（最終総会の後、清算人は事務所を明け渡す）にしたがい、裁判所と会社登記官に対して提出された告知
- (d) 同法第 174 条 3 項（清算の終了）にもとづいて国務大臣に対して提出された告知
- (e) 同法第 202 条 2 項（資産の不足：早期解散）にもとづいて会社登記官に対して行われた申請

- (f) 同法第 205 条 1 項(b) (清算の終了) にもとづいて会社登記官に対して提出された告知
 - (g) 清算人の意見において登記官と関連するその他の事項
- (3) 2 項(b)ないし(f)による告知は、裁判所の指示の複写や、関係する告知又は申請の複写を添付しなければならない。
- (4) 登記官について、以下のことがいえる。
- (a) 登記官は、コモンホールド組合が権限を行使する不動産内のフリーホールド不動産権が、コモンホールド不動産内のフリーホールド不動産権として登記されなくなることを確実にするために、登記官が 2 項(c)ないし(f)による告知を受け取った後合理的に実行可能になるとすぐに、登記官が適切だと考える手続きを行う
 - (b) 登記官は、清算人が自分の権限の行使において出した決定を実行する目的のために、登記官が適切だと考える措置をとる

終了：その他

(裁判所による終了)

- 第 55 条(1) 本条は、コモンホールド組合が権限を行使するすべての不動産がコモンホールド不動産ではなくなることを規定する第 6 条 6 項(c)や第 40 条 3 項(d)にもとづいて、裁判所が命令を作成する場合に適用する。
- (2) 裁判所は、コモンホールド組合について清算命令を作成していたならば有していたであろう権限を有する。
- (3) 第 2 項によって清算人として任命された者は、コモンホールド組合について裁判所が清算命令を作成した後、清算人としての権限と義務を有する。
- (4) しかし、第 6 条 6 項(c)又は第 40 条 3 項(d)による裁判所の命令は、以下の事項を行うことができる。
- (a) 清算人に対し、特定の方法で自分の権限を行使することを要求すること
 - (b) 清算人に追加的な権利や義務を課すこと
 - (c) 清算人の権利や義務を、変更もしくは解消すること

(積立金の放棄)

- 第56条 第 39 条 4 項は、以下の場合に、(いつでも発生する債務や責任についての) コモンホールド組合に関する効果を停止する。
- (a) 裁判所がコモンホールド組合について清算命令を作成する場合
 - (b) 組合が任意の清算決議を通過させる場合
 - (c) 裁判所が、すべての不動産がコモンホールド不動産ではなくなるという、第 6 条 6 項(c)や第 40 条 3 項(d)にもとづく命令を作成する場合

その他

(複合敷地のコモンホールド)

- 第 57 条(1) コモンホールドは、2 区画もしくはそれ以上の不動産（隣接していてもいなくても）を含むことができる。
- (2) しかし、本法第 1 条 1 項は、単一のコモンホールド・コミュニティ・ステートメントがすべての不動産について規定を設けないかぎり、基本定款と通常定款で明記された不動産について、適用されない。
- (3) 行政規則は、第 2 条にもとづく申請について規定を設けることができる。この申請は、申請が関係する不動産の一部について登記されたフリーホールド保有者である 2 人もしくはそれ以上によって、共同で行われる。
- (4) 行政規則について、特に以下のことがいえる。
- (a) 行政規則は、本法第一部によって作成された規定の申請を変更する
 - (b) 行政規則は、本法第一部によって作成された規定の申請を適用しない
 - (c) 行政規則は、追加的な要件を課す

(開発権)

- 第 58 条(1) 本法第一部において、「ディベロッパー」とは第 2 条で申請を行う者を意味し、「開発ビジネス」は付則 4 で規定される。
- (2) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントは、ディベロッパーに対し、以下のような権利を与えることができる。
- (a) ディベロッパーが開発ビジネスを請け負うことを許可する権利
 - (b) ディベロッパーが開発ビジネスを請け負うことを容易にする権利
- (3) 第 2 項によるコモンホールド・コミュニティ・ステートメントによって作成された規定は、以下の規定を含むことができる。
- (a) コモンホールド組合や区分所有者に対し、開発ビジネスと関係する特定の目的のために、ディベロッパーと協力することを要求する規定
 - (b) コモンホールド・コミュニティ・ステートメントに明記された内容や条件、あるいはコモンホールド・コミュニティ・ステートメントにしたがって決定される内容や条件にしたがい、2 項で与えられた権利を行使する規定
 - (c) パラグラフ(a)による要件や、パラグラフ(b)により課せられた内容や状況の不履行の効果について、規定を設ける規定
 - (d) 第 41 条 2 項及び 3 項を適用しない規定
- (4) 第 2 項は、以下の事項にしたがう。
- (a) 第 32 条にもとづく行政規定
 - (b) その種の開発ビジネスが付則 4 パラグラフ 7 にあてはまる場合に、コモンホールド組合の基本定款及び通常定款

- (5) 行政規則は、第 2 項による権利の行使を規制したり制限する規定を設けることができる。
- (6) 第 2 項によってディベロッパーに権利が付与された場合、ディベロッパーがその権利を放棄する告知を登記官に提出するならば、以下のことがいえる。
 - (a) 登記官は、その告知を自分が保管したり登記に記載することを取り決める
 - (b) その権利は、告知がパラグラフ(a)にもとづいて登記された時から行使できなくなる
 - (c) 登記官は、合理的に実行可能になるとすぐに、コモンホールド組合に通知する

(開発権：承継)

第 59 条(1) 移行期間中に、ディベロッパーがコモンホールド全体についてフリーホールド不動産権を他人に譲渡する場合、権原の承継人は、譲渡後に生じるあらゆる事項について、ディベロッパーとして扱われる。

(2) 移行期間中に、ディベロッパーがコモンホールドの一部についてフリーホールド不動産権を他人に譲渡する場合、権原の承継人は、以下の事項の目的のため、ディベロッパーとして扱われる。

- (a) 譲渡後に生じる事項
- (b) 譲渡された不動産に影響を与える事項

(3) 移行期間後に、もしくは移行期間が存在しない状況で以下のような場合には、権原の承継人は、譲渡後に生じる事項及び譲渡された不動産に影響を与える事項のため、ディベロッパーとして扱われる。

- (a) ディベロッパーが、コモンホールドの全体又は一部についてフリーホールド不動産権を他人に譲渡する場合（単一のコモンホールド専有部分についてのフリーホールド不動産権の譲渡を除く）
- (b) 譲渡が、開発権を含むことが明らかな場合

(4) 移行期間中を除いて、以下のような者でないかぎり、どの目的のためにも、コモンホールド不動産についてディベロッパーとして扱われない。

- (a) 現在もしくは特定の時に、1 つ以上のコモンホールド専有部分について、フリーホールド不動産権の登記された所有者である者
- (b) コモンホールド専有部分の少なくとも 1 つについて、フリーホールド不動産権の登記された所有者である者

(強制取得)

第 60 条(1) コモンホールド不動産についてのフリーホールド不動産権が強制取得者に譲渡された場合、その不動産はコモンホールド不動産ではなくなる。

(2) しかし、登記官が、譲渡された不動産がコモンホールド不動産であり続けるという要望を強制取得者が示していたことを確信した場合の譲渡には、1 項は適用しない。

(3) 第 21 条 2 項(c)にもとづく合意の要件は、強制取得者に対する譲渡には適用しない。

- (4) 行政規則は、コモンホールド不動産についてのフリーホールド不動産権の強制取得者への譲渡について、規定を設けることができる。
- (5) 行政規則について、特に以下のことがいえる。
- (a) 行政規則は、第 1 項及び第 2 項の効果について規定を設ける（コモンホールドの譲渡されない部分に関する規定を含む）
 - (b) 行政規則は、告知の提出を要求する
 - (c) 行政規則は、裁判所に権限を与える
 - (d) 行政規則は、補償について規定を設ける
 - (e) 行政規則は、コモンホールド組合が、強制取得者に対してコモンホールドの全体もしくは特定の部分についてフリーホールド不動産権を取得するよう要求できるようにする規定を設ける
 - (f) 行政規則は、強制取得に関する制定法について、適用しないことや変更することを規定する
- (6) 譲渡されない不動産に関する 5 項(a)による規定は、以下の規定を含む。
- (a) 不動産の一部もしくは全部が、コモンホールド不動産ではなくなる規定
 - (b) 本法第一部の規定を特定の変更に適用する規定
- (7) 本条において、「強制取得者」とは以下を意味する。
- (a) 制定法により強制取得の権限を行使することができる不動産を取得する者
 - (b) 所定の制定法にもとづき、又は所定の状況において取得する義務がある不動産を取得する者

(婚姻上の権利)

第 61 条(1) 本法第一部の以下の規定において、権利者に対する言及は、コモンホールド専有部分におけ

る婚姻住宅権（1996 年家族法（第 27 号）第 30 条 2 項（婚姻住宅）の意味において）を有する者に対する言及を含む。

- (a) 第 19 条
- (b) 第 35 条
- (c) 第 37 条

(助言)

第 62 条(1) 大法官は、コモンホールド不動産の法律解釈について一般助言を与える者との関係において、居住に関する事項のかぎり、その者に財政援助を与えることができる。

(2) 本条における財政援助は、大法官が適切だと考えるような形式や内容で与えることができる。

(3) その内容は、特に、特定の状況において払戻しを要求することができる。

(国王)

第 63 条 本法第一部は国王を拘束する。

総則

(命令と行政規則)

第 64 条(1) 本法第一部において「所定の」とは、行政規則による所定を意味する。

(2) 本法第一部における行政規則は、大法官によって作成される。

(3) 本法第一部における行政規則について、以下のことがいえる。

(a) 行政規則は、行政命令により作成される

(b) 行政規則は、付随的、補足的、間接的、過渡的な規定を含むことができる

(c) 行政規則は、一般的に、もしくは特定の場合においてのみ、規定を設けることができる

(d) 行政規則は、異なる目的に対して、それぞれの規定を設けることができる

(e) 行政規則は、国会の決議にしたがい無効となる

(登記手続)

第 65 条(1) 大法官は、以下の事項について規則を設けることができる。

(a) コモンホールド登記文書の次に生じる、もしくはコモンホールド登記文書に関する手続き

(b) コモンホールド不動産内のフリーホールド不動産権の登記

(2) 本条にもとづく規則について、以下のことがいえる。

(a) 2002 年不動産登記法 (第 9 号) の意味において、不動産登記規則と同じ方法で、行政命令により作成される

(b) 不動産登記規則が定める、又はそれによって定められる事項について、規定を設けることができる

(c) 不動産登記規則が同法により又は同法のために行われた行為に関して効力を有するのと同じように、本法第一部により又は本法第一部のために行われた行為に対しても効力を有するという規定を設けることができる

(3) 本条における規則は、特に、以下のような規定を設けることができる。

(a) コモンホールド登記文書の書式や内容についての規定

(b) 特定の状況において、登記官が本法第一部にもとづく申請を却下することを可能にする規定

(c) 登記官がその規則 (コモンホールド・コミュニティ・ステートメントの一部として、又はその他として) とともに提出された計画が十分に明確ではない、もしくは十分に正確ではないと考える場合に、特に、登記官が本法第一部にもとづく申請を却下する

ことを可能にする規定

- (d) コモンホールド登記文書と一般登記文書が登記官によって取り扱われなければならない命令に関する規定
 - (e) その規則にしたがって決定された期日又は時から、(遡及効の有無にかかわらず) 登記が効力を生じるとする規定
- (4) この規則はまた、文書に添付されるべき本法第1部による登記申請のための要件の充足に関する規定を設けることができる。特に、この規則は以下のことを定めることができる。
- (a) 提出されるべき文書の原本に代わり又はそれに加えて、当該文書の複写を許可もしくは要求すること
 - (b) 特定の方法で、証明することができる複写を要求すること
 - (c) 電磁的方法による文書の提出を許可もしくは要求すること
- (5) コモンホールド登記文書は、2002年不動産登記法(第9号)第102条(手数料命令)にもとづき、命令によってその目的のために指定される手数料(仮に存在する場合)とともに納付しなければならない。
- (6) 本条において、「コモンホールド登記文書」とは本法第一部により登記官に提出される申請やその他の文書を意味し、「一般登記文書」とは2002年不動産登記法の規定にもとづいて登記官に提出される文書を意味する。

(裁判権)

- 第66条(1) 本法第一部において、「裁判所」とは高等法院及びカウンティ裁判所を意味する
- (2) 本法第一部により、又は本法第一部にもとづいて設けられた、裁判所に裁判権を付与する規定は、1990年裁判所及び法的業務法(第41号)第1条(高等法院とカウンティ裁判所の業務配分)にもとづいた規定にしたがう。
 - (3) 本法第一部により裁判所に裁判権を付与する権限は、制定法により確立された法廷に裁判権を付与する権限を含む。
 - (4) 裁判所の規則や法廷のための手続規則は、以下のような法的手続を規定することができる。
 - (a) 本法第一部の規定にもとづく、又は規定による手続
 - (b) コモンホールド不動産に関する手続

(登記)

- 第67条(1) 本法第一部において、「登記」とは2002年不動産登記法第1条にもとづき、フリーホールド不動産やリースホールド不動産を保有する権原の登記を意味し、「登記された」とは登記簿に登記されることを意味し、「登記官」とは主任不動産登記官を意味する。
- (2) 本法第一部の規定にもとづく規則は、登記官に権限を付与することができる(裁量権を

含む)

- (3) 登記官は、本法第一部にもとづき又は本法第一部により登記官に与えられた、もしくは登記官に課せられた指示や要求にしたがう。
- (4) 本法第一部に関してなされる、又はなすように提案される事項の結果として、もしくはその目的のために、登記官が適切であると考えた場合、登記官は以下のことができる。
 - (a) 登記簿に記載すること、もしくは記載を削除すること
 - (b) その他の行動をとること
- (5) 本条第4項は、第6条2項にしたがう。

(修正)

第68条(1)付則5(必然的な修正)は効果を及ぼす。

(解釈)

- 第69条(1) 本法第一部において、「法律的文書」とはあらゆる文書を含み、コモンホールド組合における「目的」とは、1985年会社法(第6号)第2条1項(c)による組合の基本定款で述べられる目的を意味する。
- (2) 本法第一部において、以下のことがいえる。
 - (a) 保険の義務についての言及は、再建や回復の目的のために保険の収益を利用する義務についての言及を含む
 - (b) 不動産の維持管理についての言及は、不動産に装飾することや不動産を良好な状態に保つことについての言及を含む
 - (3) 語句を定義する、1925年財産権法(第20号)、1985年会社法(第6号)、2002年不動産登記法(第9号)の規定は、反対の意図が表明されないかぎり、本法第一部における語句の使用に適用する。

(定義された語句の索引)

第70条 本法第一部において、以下に列挙された語句が、明記された規定によって定義されている。

語句	解説条文
共用部分 (Common part)	第25条
コモンホールド (A commonhold)	第1条
コモンホールド組合 (Commonhold association)	第34条
コモンホールド・コミュニティ・ステートメント (Commonhold community statement)	第31条
コモンホールド不動産 (Commonhold land)	第1条
コモンホールド専有部分 (Commonhold unit)	第11条

裁判所 (Court)	第 66 条
支払可能宣言 (Declaration of solvency)	第 43 条
ディベロッパー (Developer)	第 58 条
開発ビジネス (Development business)	第 58 条
権限の行使 (Exercising functions)	第 8 条
支払不能コモンホールド組合 (Insolvent commonhold association)	第 50 条
法律的文書 (instrument)	第 69 条
保険 (Insure)	第 69 条
共同区分所有者 (joint unit-holder)	第 13 条
清算人 (Liquidator) (44 条~49 条)	第 44 条
維持管理 (Maintenance)	第 69 条
目的 (Object)	第 69 条
所定の (Prescribed)	第 64 条
登記 (The register)	第 67 条
登記された (Registered)	第 67 条
登記されたフリーホールド保有者 (Registered freeholder)	第 2 条
登記官 (The Registrar)	第 67 条
行政規則 (Regulations)	第 64 条
居住用コモンホールド専有部分 (Residential commonhold unit)	第 17 条
承継命令 (Succession order)	第 51 条
承継コモンホールド組合 (Successor commonhold association)	第 50 条
終了申請 (Termination application)	第 46 条
終了ステートメント決議 (Termination-statement resolution)	第 43 条
(専有部分の) 譲渡 (Transfer (of unit))	第 15 条
移行期間 (Transitional period)	第 8 条
区分所有者 (Unit-holder)	第 12 条
清算決議 (Winding-up resolution)	第 43 条