



国民・信仰・国王  
カンボジア王国

カンボジア王国政府

第126/ANK/BK号

プノンペン 2009年8月12日

## 区分建物の管理及び使用に関する政令

カンボジア王国政府は、下記に掲げる憲法、各法令、法規を検討し、また閣僚評議会の承認を得た上で、以下の通り決定するものである。

- カンボジア王国憲法。
- カンボジア王国政府任命に関する2008年9月25日付勅令 NS/RKT/0908/1055号。
- 「閣僚評議会の組織及び権限に関する法律」を公布する1994年7月20日付勅許 02/NS/94号。
- 「国土管理、都市計画、及び建設に関する法律」を公布する1994年8月10日付勅許 04/NS/94号。
- 「国土管理都市計画建設省設立法」を公布する1999年6月23日付勅許NS/RKM/0699/09号。
- 「土地法」を公布する2001年8月30日付勅許NS/RKM/0801/14号。
- 「民法」を公布する2007年12月8日付勅許NS/RKM/1207/030号。
- 建築許可に関する1997年12月19日付政令86号。
- 国土管理都市計画建設省の組織及び権限に関する1999年7月20日付政令第62号。
- 閣僚評議会の2009年7月31日付本会議における承認。

## 第1章

### 総則

#### 第1条

本政令は、区分建物の管理と使用、及び「専有部分」の登記の仕組み及び手続きの決定を目的とする。

#### 第2条

本政令は、下記事項を目標とする。

- 区分建物の「専有部分」の所有者のために、その法的所有権の保護を保障すること。
- 区分建物及び区分建物に居住する区分所有者の管理活動を支援すること。
- 区分所有者による専有部分の売却、売買、寄贈、相続、永借契約、抵当権、動産質権、及び不動産質権の設定を容易にすること。

#### 第3条

本政令の対象範囲は、カンボジア王国内で合法的に建設された全ての種類の区分建物とする。

規定に別段の定めがない限り、クメール国籍の法人・個人のみ、区分建物の「専有部分」を所有することができる。

#### 第4条

下記に掲げる用語は、それぞれ以下に定義された意味であるものとする。

- 「区分建物」とは、建物、又はその中に複数の区分所有者が居住する建築物を示す。一棟の区分建物は、各区分所有者が排他的所有権を有する「専有部分」と称する部分と、区分所有者が共同で使用する「共用部分」と称する幾つかの区分から成る。区分建物には、戸建住宅、二戸建住宅、連棟式住宅（複数の細長い格子テラスと床面が付属する）、「コンドミニアム」と称する居住用建物、又はその他の共通構造を持つ住宅等、多くの種類がある。
- 「専有部分」とは、私的に占有及び使用される建物の部分を示す。
- 「共用部分」とは、敷地、中庭、階段、公園及び庭園、玄関通路、互有の壁、公共サービス関連区域等、全ての区分所有者の共用・利益を目的とする区分建物の全ての部分を意味する。
- 「不動産開発業者」とは、区分建物の売却又は賃貸借のために、その建設に投資する法人又は個人を意味する。
- 「任意後見人」とは、未成年者又は行為無能力者の代理行為に責任を有する人物を意味する。
- 「後見人」とは、裁判所の決定によって、精神的危機に起因する自身の行為の法的結果を理解・判断する能力の劣る人物の監督を任命された人物を意味する。
- 「共有土地区画」とは、区分建物の建設用に特定の所在地と広さを有する区分建物の土地区画、又は区分建物が所在する土地区画、及び承認済みの区分建物の建築計画に含まれる土地区画を示す。

当該区分建物の土地区画については、全ての区分所有者の共同管理と使用の下に置かれるものとする。

- 「区画」とは、区分建物の共用部分に付属する専有部分を指す。各区画は、専有部分の広さに応じて価格が変わり、また、その価格計算は、各区分所有者の専有部分の面積に基づいて計算するものとする。
- 「永借権」とは、15年以上にわたる長期の不動産賃借権を指す。

## 第2章 区分建物の管理と使用に関する原則

### 第5条

法人又は個人は、本政令及びその他の関連施行諸規則の条件、規定に従って、カンボジア王国に所在する区分建物の「専有部分」の所有権を有するものとする。

法律上の行為能力を持つ個人又は法人は、区分建物の「専有部分」の所有者になることができる。ただし、このとき、未成年者又は行為無能力者であって、完全な法律上の権利能力を取得するまでは後見人又は後見監督人の仲介を経てのみ所有者となり得る者に対する相続に関しては、例外規定が存在する。この場合、裁判所が認可する場合を除き、後見人又は後見監督人は、当該占有部分を管理・分割する権利を持たない。

### 第6条

区分建物の専有部分に関わる所有権は、区分所有者にのみ付与される。共用部分は、区分建物の区分所有者の共同の利益と使用のために維持されるものとする。

区分建物の専有部分の登記手続きは、簡単、容易、透明、かつ「地域分権、業務分散、良き統治」の原則に基づくものとする。

### 第7条

区分建物を建設する敷地は、既に土地登記簿に登記済みの一筆の土地であるものとする。

当該建設について、一筆の土地に多くの異なる種類の区分建物が含まれる場合、当該不動産開発業者は、地籍管理機関に対し、各区分建物の種類及び数量について分筆を申請しなければならない。当該分筆は、現行法規に基づいて実施するものとする。

一筆の敷地上に区分建物を建設したか、又は建設中の開発業者あるいはその他の人物は、第三者から賃貸借した一筆の敷地上に建設した場合を除き、いずれかの専有部分の最初の売買を行った時点で、地籍管理機関に対して、地目の「区分所有敷地」への変更を登記申請しなければならない。

一筆地上に区分建物を建設したか、又は建設中の開発業者あるいはその他の人物は、当該地目を「区分所有」と見なされる地目に変更する場合、必要な記載を実施し、これを維持するために、自身の権限書を地籍管理機関に提出しなければならない。この権限の売買において、地籍管理機関は、専有部分の所有者を承認する権利書を発行するものとする。

区分所有敷地地目への変更、及びその他の必要様式は、国土管理都市計画建設省の省令によって決定するものとする。

区分建物が所在する区分所有敷地は、当該建物の全ての区分所有者の共有財産とする。

## 第8条

区分建物を建設する不動産開発業者は、当該区分建物の専有部分の売却又は賃貸借を発表する前に、管理規約を制定しておくものとする。

全ての区分所有者間の合意を表す当該管理規約は、公の秩序や施行されている法規に相反するものであってはならない。

区分所有者は、区分建物を管理するため、管理規約に定められた事項に従い、自らの合意の上で、管理委員会又は管理執行委員会を設立するものとする。

当該管理規約は、本政令附属書1に記載の管理規約見本の原則及び必要最小要件に合致するものとする。当該管理規約見本は、例えば下記に掲げる事項に関して規定している。

- 所有権に関わる原則に関する専有・共用部分の区分所有者の権利、義務、及び責任。
- 共用部分の維持管理・修理費用、及び公共サービス関連の料金の区分所有者による分担。
- 区分所有者が区分建物の管理責任を請け負う団体を設立する場合の意思決定手続き。
  - a) 管理規約の改正、区分建物の維持管理・修理、全ての種類の公共サービスの支払いを決定するには、全ての区分所有者の投票の絶対多数を得なければならない。
  - b) 区分建物がもはや使用に堪えぬほど老朽化、荒廃した場合の当該建物の取壊しと再建を決定するためには、全ての区分所有者の少なくとも75%の多数決投票を得なければならない。75%の制限に到達できない場合、専門所轄機関による建物の状況の公的評価を裁判所の決定の基準として採用するものとする。

## 第9条

互有の壁がある専有部分の境界線を決定する測定については、各専有部分を区切る戸境壁の中心線まで測るものとする。

専有部分に直結し、また私的に使用されるバルコニーについては、他の専有部分又は共用部分の使用に支障を及ぼさない限り、当該専有部分に統合された部分と見なす。

### 第3章 区分所有者の権利と義務

#### 第10条

各区分所有者は、法律又は他の法規に特段の定めのない限り、自身の専有部分の私的所有権を有するものとする。

#### 第11条

区分建物の専有部分の区分所有者は、共用部分又はその他の区分所有者による共用部分の使用に支障を及ぼさない限り、また建物の一体性や元の外観に影響を及ぼさない限り、自身の持つ専有部分を処分する権利を有するものとする。

売却、売買、賃貸借、寄贈、相続、永借、用益権の設定、使用・居住権、「専有部分」の抵当権及び質権の設定等、区分所有者が専有部分を処分する権利については、施行されている法的手続きに従うものとする。

区分所有者は、自身の専有部分に地役権を設定することはできない。

#### 第12条

建物の区分所有者の共用・共益に供する建物又は敷地の全ての部分は、共用部分とみなす。当該共用部分とは、特に下記に掲げるものを示す。

- 敷地、中庭、公園及び庭園、進入路。
- 壁、建物の主要構造部、及び水道、電気、下水設備及びガス配管を含む共用施設（専有部分内を通過するものであっても）。
- 煙突の煙道、先端部、及び屋根。
- 別途確保されているか、又は管理規約に明記されている共益区域（サービス提供場所）。
- 2001年土地法第179条<sup>1</sup>に規定のその他の関連諸権利。

---

#### <sup>1</sup> 土地法（2001年）第179条

共同所有者全員又はその中の特定の共同所有者の利用あるいはその便益を目的として割り当てられた建物又は土地の全ての部分は、共有部分と見なされる。

共有不動産には、特に以下が含まれる。

- 敷地、中庭、公園、庭園、出入口
- 私有部分を横断する水道・電気・ガス管を含む壁、建物の構造体、共有施設
- 煙突の送気管及び排気筒
- 共益区域

以下の付属物に対する権利も、共有不動産と見なされる。

- 敷地下にある既存物質を掘削する権利
- 共有部分を構成する中庭・公園・庭園に新たな建物を建設する権利
- 中庭・公園・庭園を掘削する権利
- 共有部分を共有する権利
- 共同利用のために割り当てられた、又は各種の私有部分を占める複数の敷地を含む建物の上部に建築を行う権利。いかなる場合でも、共同所有の建物の屋上の所有者は、自身のために自己の居室の上に建築を行うこと、あるいはそのような建築を行う権利を売却することは、認められていない。
- 上記規定は、社会的秩序に従う。

各区分所有者は、共用部分については、その使用权のみを有するものとする。区分建物の最上階の所有者は、自身の私的使用のために追加構造物を建てるか、又は当該権利を第三者に売却できるという例外規定は存在しない。

### **第13条**

区分建物の区分所有者は、管理及び維持管理に関する管理規約に従い、またその他の義務も遵守するものとする。

### **第14条**

共用部分は、区分所有者の不可分所有権とする。

全ての所有者は、共用部分の維持管理について共同責任を持つものとする。維持管理費用の分担は、別段の合意、又は管理規約による別途規定のない限り、各区画の価格に比例して割り当てるものとする。

## 第15条

区分建物の所在する土地区画の持分権は、当該建物又は専有部分が取り壊されても消滅しないものとする。

コンドミニアムが所有者の居住に堪えぬほど老朽化し、荒廃した場合、又は何らかの原因で損傷を被った場合、全ての区分所有者は、各区画の価格に比例した建設費用の分担金、又は、事前の特段の合意あるいは当該区分建物の管理規約に基づく分担金を負担し、合意によって当該コンドミニアムを修繕、再建することができる。

上記特段の合意は、管理規約の趣旨に応じたものでなければならない。修繕又は再建については、現行法規に従って実施するものとする。

区分所有者が区分建物の所在する敷地の分筆又は売却に同意した場合、各区画の価格に比例した再区分の原則か、又は、特段の合意あるいは区分建物の管理規約中に規定する書面による事前合意に基づくものとする。

開発業者が、第三者から賃借した土地上に区分建物を建設した場合、専有部分の永借権及び共用部分の使用権の有効期限は、開発業者と土地所有者間で締結された永借契約の有効期限と同一とする。本政令附属書3に、当該永借権証明書の見本を添付する。

## 第4章

### 区分建物専有部分の登記の仕組みと手続き

## 第16条

国土管理都市計画建設省は、本政令によって決定された手続きに従い、区分建物の全ての所有者を登録し、承認の証明書を交付する権限を有する。

現行法規に従って完成した区分建物のみが、専有部分の区分所有登記の対象となることができる。

## 第17条

区分建物の専有部分の登記は、下記の手続きに従って実施するものとする。

1. 区分建物の専有部分の所有者は、市、郡、又は区の地籍管理事務所に区分所有登記を申請するものとする。また、当該所有者は、区分建物の専有部分の登記申請書に、自身の明確な身元、及びその専有部分の情報を記入し、また下記に掲げる書類を提出しなければならない。
  - 当該建物が正当に建設された旨の証明書、又は建設工事完了証明書。
  - 階数、参照番号付き専有部分の数量、また建物の共用部分に関する情報を明示した、区分建物の建築詳細図。
  - 管理規約。
  - 所有者の身元証明書類。
  - 必要な場合は、その他の関連書類。
2. 登記申請書は、区分建物の所在する市、郡、区の国土管理都市計画建設地籍事務所に提出するものとする。担当登記官は、当該所有者に対し、申請受理を確認する受領書を交付するものとする。

3. 登記申請の受理終了後、市、郡、区の国土管理都市計画建設地籍事務所は、書式及び添付書類を精査し、遅くとも3執務日以内に当該書類を、登記手順実施の検討及び承認のために、首都又は州の国土管理都市計画建設地籍局に提出するものとする。
4. 首都又は州の国土管理都市計画建設地籍局は、遅くとも3執務日以内に申請の検討及び承認を実施するものとする。
5. 区分建物の専有部分の登記手順が、首都又は州の国土管理都市計画建設地籍局によって承認されたときは、関係する市、郡、区の国土管理都市計画建設地籍事務所は、現地調査業務の実施1週間前までに事前通知を行うものとする。
6. 市、郡、区の国土管理都市計画建設地籍事務所の担当専門官は、遅くとも1週間以内に、コミュニティ又はサンカット（町の地区）の担当官、不動産開発業者又はその代理人、及び区分所有者と協力して現地情報を収集し、情報収集書式に記入しなければならない。
7. 区分建物の専有部分に関する現地調査業務が完了したときは、市、郡、区の国土管理都市計画建設地籍事務所の担当専門官は、首都又は州の国土管理都市計画建設地籍局に対し、情報公示の検討及び決定のために、1週間以内に、見解書を付した全ての書類を提出しなければならない。

不明点がある場合は、首都又は州の国土管理都市計画建設地籍局は、遅くとも1週間以内に、追加情報を収集すること、又は専門官を任命して追加調査を実施させることができる。

8. 首都又は州の国土管理都市計画建設地籍局が収集した情報の公示を決定した後、市、郡、区の国土管理都市計画建設地籍事務所は、区分所有者や利害関係人に対し、情報に対する異議申立て、又は修正の申立ての機会を付与するために、1週間の間、収集した情報の公示を行うものとする。この公示は、区分建物自体の建設現場、及び当該建物の所在するコミュニティ・サンカット（町の地区）の役場で実施するものとする。

異議又は紛争が生じた場合、市、郡、区の国土管理都市計画建設地籍事務所は、権利主張を行う者や異議を申し立てる者が合意に至るよう、調停に努めなければならない。

合意に至らない場合、市、郡、区の国土管理都市計画建設地籍事務所は、当該紛争につき現行法規に従って決定するため、紛争解決を裁判所に付託しなければならない。

9. 公示が完了し、異議もしくは請求が申し立てられなかった場合、又は、紛争が解決した場合、首都又は州の国土管理都市計画建設地籍局は、区分所有者の申請に応じて、1週間以内に、区分建物の専有部分の登記を行わなければならない。

## 第18条

各専有部分は、「区分建物の専有部分の登記」に登記しなければならない。区分建物の専有部分の登記には、専有部分及びその所有者に関する詳細な情報、特に、所有者名、広さ、場所及び当該専有部分の種類について記録しなければならない。

「区分建物の専有部分の登記簿」、及びその他の公的な書式は、国土管理都市計画建設省令によって規定されるものとする。

## 第19条

専有部分の所有者承認証明書は、当該所有者の請求に応じて発行されるものとし、特定の情報、特に、所有者名、広さ、専有部分の番号、場所及び専有部分の種類を含むものとする。

区分建物の専有部分の所有者承認証明書の見本を、本政令附属書2に添付する。



地籍管理機関は、区分建物の専有部分に関するデータをデジタル方式で保管するために、区分建物の専有部分に関する情報を情報システム上で統合するコンピュータ・プログラムを準備するものとする。

## 第20条

区分所有者又は受益者は、地籍管理機関に対し、売却、売買、寄贈又は相続に伴う変更に応じた必要な情報更新を行うよう請求するものとする。専有部分の所有権の移転手続は、最長20執務日以内に行われなければならない。区分所有権の譲受人は、譲渡人と同一の権利を享受し、同一の責任を負うものとする。

「専有部分」に抵当権、質権、又は永借権を設定する場合、区分所有者及び利害関係人は、地籍管理機関に対し、専有部分の所有者承認証明書に各権利の設定に対応する記載を行うよう請求しなければならない。

## 第21条

本政令第7条に定めるように、「区分所有敷地」の土地区画の種類の変更は、地籍手続費用の対象とする。

本政令第7条に定めるように、区分建物の種類及び数に応じた一筆の土地の分筆は、地籍手続費用の対象とする。

現行法令に従い、地籍手続費用及び資産譲渡税は、区分建物の専有部分の売買に適用されるものとする。

## 第5章 経過規定

### 第22条

1997年12月19日以前に建設され、複数の区分所有権が居住している区分建物の専有部分の登記申請については、本政令第17条第1項に規定する、当該建物が正当に建設された旨の証明書、建設完了証明書、及び区分建物の建築詳細図の提出を要しない。

1997年12月19日以降、本政令の採択までの期間に、適切な建築許可を得ずに建設された区分建物における専有部分の登記申請については、当該申請前に、区分建物の建築詳細図の正規化を行わなければならない。

### 第23条

本政令施行以前に建設された区分建物の専有部分の登記申請については、全ての区分所有者は、事前に、本政令附属書1に規定する必要最小限の内容を記載した管理規約を準備しなければならない。

上記管理規約の準備に当たり、区分所有者間で調整が付かない場合、専有部分の登記申請は、特定の基準に従って行うものとする。

### 第24条

一人の所有者が、戸建集合住宅、二戸建集合住宅、又は連棟式集合住宅を所有していて、当該区分建物の専有部分の一つを第三者に譲渡することを望む場合、当該専有部分の登記については、当該譲渡が一階から最上階までの一軒分の譲渡である場合を除き、本政令の趣旨に則って行われなければならない。この場合、専有部分の譲渡は、現行の法的手続に従って行うものとする。

## 第6章 罰 則

### 第25条

自己の独占的な利用又は利益のために、区分建物の共用部分又は敷地を改造あるいは譲渡し、侵害した区分所有者は、これを原状回復しなければならない。共用部分又は敷地を侵害した区分所有者は、土地法第257条<sup>2</sup>に基づいて処罰されるものとする。

---

<sup>2</sup> 土地法（2001年）第257条

共用部分の管理義務を履行せず、また公の秩序に関する条項を遵守しなかった区分所有者は、土地法第258条<sup>3</sup>に基づいて処罰されるものとする。

## 第7章 最終規定

### 第26条

本政令に相反する全ての法規は無効と見なす。

### 第27条

閣僚評議会の閣僚、経済財務大臣、国土管理都市計画建設大臣、その他、関係大臣及び国務長官、首都及び州の知事、並びに全ての関連機関の長は、各自、自らの署名日以降、本政令の執行に責任を負うものとする。

プノンペン、2009年8月12日

首相

サムデック・アッカ・モハ・セナ・パデイ・テチョ・フン・セン

---

本法律第180条に記載の不動産の共同所有部分を侵害した不可分不動産の共同所有権者は、1,500,000リエルから9,000,000リエルの罰金に処すものとする。累犯の場合、侵害した共同所有権者は二倍の罰金を科すものとする。

#### <sup>3</sup> 土地法（2001年）第258条

共同所有不動産の共有部分の保守管理に関連する義務の履行を拒否する共同所有権者、又は本法律第185条に記載の社会秩序による規制を尊重しない共同所有権者は、500,000リエルから3,000,000リエルの罰金に処すものとする。

## 附属書 1

2009年8月12日付，区分建物の管理及び使用に関する政令第126ANKR.BK号

国民・信仰・国王  
カンボジア王国

### 区分建物の管理及び使用に関する管理規約（見本）

区分建物の名称： .....

住所： .....

区分建物建設敷地の地番： .....

区分所有権に関する土地法の規定に従い，全ての区分所有者は，.....と称する区分建物の管理及び使用に関する下記の各条件に同意するものである。

#### 第1章 総則

##### 第1条

1.1 .....と称する区分建物の管理規約は，土地法第10章に定める権利と義務に関し，区分建物の所有者の権利と義務を規定する現行規則の補完を目的とする。

1.2 本規約は，専有部分の全ての所有者及び賃借人に等しく適用され，また，本規約にはいかなる留保も付すことはできない。

1.3 本管理規約は，区分所有者間の譲渡契約の一部でもあり，譲渡された区分所有者は，本該規約に署名し，これを遵守しなければならない。

1.4 自身の専有部分の売却を望む所有者は，売却に伴う交渉不可条件である管理規約を被譲渡人に提出しなければならない。被譲渡人は，売買契約の一環として，当該管理規約を受理し，署名しなければならない。

1.5 区分建物の全ての区分所有者及び受益者は、管理規約、現行法律、及びその他の規則を遵守し、公の秩序、品位、及び他の所有者の諸権利を守り、また所有者間の調和を維持するために自身の義務を適切に果たさなければならない。

## 第2章

### 区分所有者の権利、義務、及び責任

#### 第2条 専有部分

2.1 専有部分とは、区分建物の内、本管理規約に付属する計画・保有一覧表に定義される私的かつ独占的に専有され使用される部分を示す。

2.2 各所有者は、自身の専有部分を専有・使用する完全な権利を有する。当該権利には、専有部分の内部にある所有物、即ち、内壁、玄関扉を含む全ての扉、窓の内面、床面、壁面、天井、また専有部分の排他的使用のための全ての柱間装置、台所、さらに衣装箆等が含まれる。

2.3 専有部分に直結し、私的に使用されているバルコニーは、その他の専有部分又は共用部分の使用に支障を及ぼさない限り、当該専有部分の一体物と見なす。

2.4 専有部分の所有者は、法律、規則、及び本管理規約の制限内において、自らの専有部分を使用する独占的権利を有する。区分所有者は、自らの専有部分を譲渡又は賃貸借し、担保として利用し、抵当に入れ、非占有質権を設定し、又は使用権及び居住権を設定することができる。

2.5 自身の権利を行使するに際しては、各区分所有者は、その他の区分所有者の諸権利を尊重するものとする。専有部分の使用が、共用部分又はその他の専有部分を損傷させるか、又は使用に支障を及ぼす場合は、これを禁止するものとする。

2.6 区分所有者は、維持管理、修繕業務に任命された人物の作業に助力するものとする。区分所有者は、そのような施設の管理修繕の助力について補償又は報酬を要求してはならない。

#### 第3条 共用部分

3.1 非専有部分である全ての部分は、共用部分と見なすものとする。

共用部分とは、区分建物の土地、敷地、中庭、公園、庭園、進入路、外壁、共益区域等、全ての区分所有者の共用と利益に供される全ての部分を指す。

3.2 全ての区分所有者は、共用部分所有者である。何人も、共用部分を私的利用してはならない。共用部分は、全ての区分所有者の不可分所有権である。

3.3 下記に掲げる部分は、共用部分と見なすものとする。

- a. 敷地、中庭、公園、庭園、進入路、駐車場、スポーツ場所。
- b. 建物の外壁及び主要構造部、水道・電気・ガス配管を含む共用施設（専有部分内を通過するものであっても）。
- c. 共同掲示板、煙突の煙道、及び屋根。

- d. 共益区域。
- e. 土地法第178条に規定のその他の付属諸権利。

3.4 区分建物の所在する一筆の土地についての諸権利は、当該区分建物が全面的に破損又は倒壊しても消滅しないものとする。

#### **第4条 専有部分の処分**

4.1 全ての区分所有者が有する専有部分の処分権は、現行法規に従って行使するものとする。

4.2 売却、売買、寄贈、及び相続を経て専有部分を譲渡する場合は、該専有部分の処分権は、譲渡人の負う全ての義務と共に、受益者又は被譲渡人に譲渡されるものとする。

4.3 譲渡人、売主、受益者、又は買主は、地籍局に対して権利譲渡の更改を請求するものとする。

4.4 譲渡人、買主、受益者、又は買主は、法律で求められる全ての費用、国への諸税の納付に責任を負うものとする。

4.5 区分所有者は、専有部分の内、外側から見えない内面を内装、改装することができるが、それが元の主要構造部に影響を及ぼしたり、過重制限の超過を生じさせたり、又は隣人の迷惑になったり、建物の一体性と安全性に危険を及ぼしたり、あるいは当該区分建物全体の美観を阻害したりしないことを条件とする。

4.6 専有部分を売却する区分所有者、又は転貸する賃借人は、区分建物に付属する不動産を対象にしてはならない。

### **第3章 区分建物の管理**

#### **第5条**

5.1 少なくとも5名の区分所有者が居住する区分建物には、土地法第184条に基づき、区分建物に関する事項に責任を負う管理委員会又は管理執行委員会を設立することにより、区分建物の管理組織を置かなければならない。いずれかの専有部分が譲渡される場合は、当該専有部分の新規の所有者又は被譲渡人は、自動的に区分建物の区分所有者の一員となるものとする。

5.2 全ての区分所有者は総会を開催して、管理委員会又は管理執行委員会を任命し、委員に欠席者が出た場合の委任決定権を決議するものとする。決定は、区分所有者の共有持分に基づいて行うものとする。

5.3 決定は、下記に掲げる手続きに基づいて行うものとする。

- a. 管理規約の改正、区分建物の改装又は維持管理、及び公共サービス料金の支払いについては、全ての区分所有者の絶対多数によって決定するものとする。
- b. 劣化したか又は使用不能となった区分建物の取壊しや再建については、全ての区分所有者の75%の承認投票によって決定するものとする。75%の承認投票に達しない場合、管轄機関による当該区分建物の状況についての公的評価は、裁判所の決定に基づくものとする。

## 第4章

### 修理費，維持管理費，その他の経費の分担

#### 第6条

6.1 各所有者は，各自の専有部分の修繕費，維持管理費，及びその他の経費について責任を負うものとする。

6.2 全ての所有者は，共用部分の適切な修繕，維持管理，及びその他の経費について共同責任を負う。共用部分の利用費，修繕費，維持管理費，及びその他の経費については，各区分所有者がそれぞれの専有部分の広さに比例して負担するものとする。

6.3 所有者が居住できないほど「 condominium 」が老朽化，荒廃したか，又は何らかの原因で損壊した場合，全ての区分所有者は，各専有部分の表面積に比例した建設費用の分担金を負担して，再建に同意することができる。再建は，現行法規を遵守しつつ実施するものとし，また特段の合意のない限り，当該区分建物と同一の構造物を建設するものとする。共有者が区分建物の所在する敷地の分筆又は売却に同意した場合，利益は，各自の専有部分の表面積に比例して分割するか，又は特段の合意で規定する事前の合意書面の基準に基づいて分割するものとする。

**第5章  
最終規定**

**第7条**

区分建物の区分所有者間で紛争が生じた場合は、第一に、区分建物の管理委員会又は管理執行委員会で調停によって解決するものとする。調停が解決に至らない場合は、当該紛争は裁判所の決定に委ねるものとする。

**第8条**

本管理規約は、区分建物の専有部分の被譲渡人が正当な区分所有者になった日より発効するものとする。

日付： .....

譲渡人

被譲渡人

氏名：

氏名：



## 附属書 2.

2009年8月12日付，区分建物の管理及び使用に関する政令第126 ANKR.BK号



国民・信仰・国王  
カンボジア王国

### 専有部分の所有権証明書

No : .....

区分所有敷地番号 : .....

区分建物の名称 : .....

首都・州 : .....

.....付けの建築許可を受けた建築図

市・郡・区 : .....

専有部分の全表面積 : ..... m<sup>2</sup>

コミュニオン・サンカット : .....

階数 : .....

村 : .....

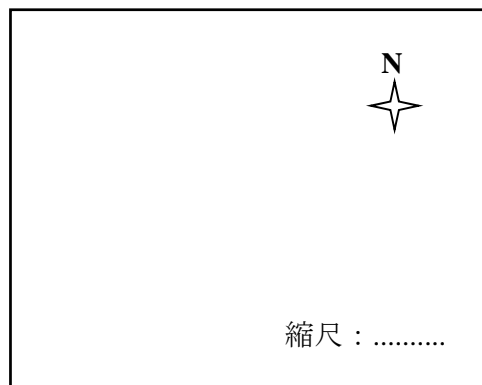
区分建物の全面積に占める専有部分の割合 : .....%

通り : .....

参照番号

- 管理規約番号 : .....

日付 : .....



作成場所 : ..... 作成日 : .....

提出先 : 国土管理都市計画建設大臣

**注意：**この専有部分所有権証明書を遺言，購入，売買，抵当権，非占有質権，又は長期賃貸借借によって取得する場合，当該土地の所在する市，郡，区の国土管理都市計画建設地籍事務所において名義変更又は登記をするために，忘れずに専有部分の所有者に対し，書類を完成して地籍官に提出するよう要請すること。これを怠ると，当該土地の権利証又は所有権は無効となる。

登記番号： .....

識別文字： .....

専有部分番号： .....

区域番号： ..... 階数： .....

.....(年月日)付建築許可を受けた建築図面

建築種類： .....

使用特性： .....使用条件：

### 変更登記

専有部分の所有者の身分				データ変更		
専有部分の表面積 (m <sup>2</sup> )	氏 名	出生年月日・出生地	個人履歴	証書の記述又は裁判 所決定の要約	専有部分の変更	その他
	不動産の種類					
1	2	3	4	5	6	7

附属書 3.

2009年8月12日付, 区分建物の管理と使用に関する政令第126 ANKR.BK号



国民・信仰・国王  
カンボジア王国

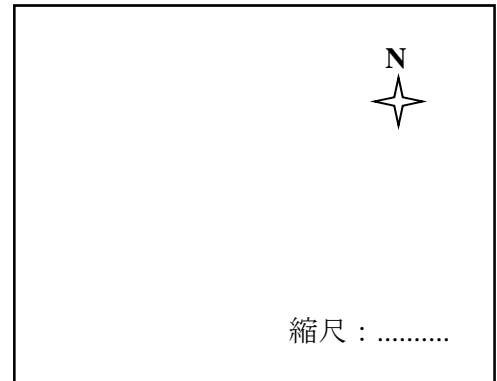
専有部分の永借権証明書

No : .....

区分所有敷地番号 : ..... 区分建物の名称 : .....  
首都・州 : ..... 付けの建築許可を受けた建築図  
市・郡・区 : ..... 専有部分の全表面積 : ..... m<sup>2</sup>  
コミュニン・サンカット : ..... 階数 : .....  
村 : ..... 区分建物の全面積に占める専有部分の割合 : ..... %  
通り : ..... 専有部分の賃借期間 : .....年間 (.....年から.....年まで)

参照番号

- 土地長期賃貸借確認証明書 .  
賃貸借番号 : ..... 公布日 : .....  
- 管理規約番号 : .....  
日付 : .....



作成場所 : ..... 作成日 : .....  
提出先 : 国土管理都市計画建設大臣

**注意** : この区分建物の専有部分の永借権証明書を遺言, 購入, 売買, 抵当権, 非占有質権, 又は長期賃貸借借によって取得する場合, 当該土地の所在する市, 郡, 区の国土管理都市計画建設地籍事務所において名義変更又は登記をするために, 忘れずに専有部分の賃借人に対し, 書類を完成して地籍官に提出するよう要請すること。これを怠ると, 当該土地の権利証又は所有権は無効となる。

The Khmer version is the official version of this document.

登記番号： .....

識別文字： .....

専有部分番号： .....

区域番号： ..... 階数： .....

.....付けの建築許可を受けた建築図

建築種類： .....

使用特性： ..... 使用条件：

### 変更登記

専有部分の長期賃貸借人の身分				データ変更		
専有部分の表面積 (m <sup>2</sup> )	氏名	出生年月日・出生地	個人履歴	証書の記述又は裁判所決定の要約	専有部分の変更	その他
	不動産の種類					
1	2	3	4	5	6	7