

ハワイアン・ショアーズ・コミュニティ・アソシエーションの定款(パイロー)

(注: 日本語訳は参考用であり、厳格な適用については英文の原本を参照のこと)

第 1 条 基本事項および定義

1.01 項. アソシエーションの名称。 当該法人の名称はハワイアン・ショアーズ・コミュニティ・アソシエーション(以下、「アソシエーション」)である。

1.02 項. 非営利団体。 当アソシエーションはハワイ州法に基づき設立された非営利法人である。

1.03 項. 特定の目的。 当アソシエーションの具体的なかつ主な目的は、ハワイ州ハワイ島に所在するハワイアン・ショアーズ・レクリエーションル・エステーツ(「当該物件」)内の共用部分および共用施設を所有、修理、維持、管理し、理事会(Board of Directors)により採用される規則および規制ならびに当該宣誓証書の内容を執行し、所有者による共用部分および共用施設の利用および享受を向上・促進することにある。

1.04 項. 定義。

- (a) **郡。**「郡」とは、ハワイ州ハワイ郡を意味する。
- (b) **宣誓証書(Declaration)。**「当該宣誓証書」とは、ハワイアン・ショアーズ・レクリエーションル・エステーツの宣誓証書(CC&Rs)の最新版を意味する。
- (c) **定款。**「定款」とは、ハワイアン・ショアーズ・コミュニティ・アソシエーションの定款を意味する。
- (d) **定数の過半数。**「定数の過半数」とは、会議に出席したメンバーの数、または書面投票により投じられた票数が下記 4.05 項に規定された定数の要件を満たす、またはそれを超える場合において、同会議において投じられた票、または書面により投じられた票の過半数を意味する。

1.05 項. 主たる事務所。 当アソシエーションの主たる事務所は、ハワイ州ハワイ島パホアに所在するハワイアン・ショアーズ・レクリエーションル・エステーツ内に維持され、その郵便物送付先は 15-2793 S. Honu Street または理事会が別途定める、ハワイ州内の別の場所または住所とする。

第 2 条 メンバーシップ

2.01 項. 当アソシエーションのメンバーシップ。 当物件内の区画の所有者はすべて、当アソシエーションのメンバーとなる。当アソシエーションのメンバーとしての資格は、同区画の所有に付随するものであり、同所有から切り離すことはできない。本定款(パイロー)において用いられる「所有者」とは、有効な売買契約による買主を含め、単数形または複数形、あるいはメンバー、個人、受託者もしくは法人およびそのそれぞれの承継者、遺言執行者および財産管理人を意味する。

2.02 項. 区画の所有者が複数の場合。 1 区画の所有ごとに当アソシエーションにおける 1 議決権が与えられるものとする。したがって、1 区画の所有者が複数いる場合、それらの者全員は投票の目的上、一つのメンバーとして見なされる。しかし、こうした複数の所有者全員は、メンバーとして共用部分および共用施設を使用・享受する平等の権利を有するものとする。これら複数所有者のいずれか 1 人は、同メンバーシップに与えられている 1 議決権を行使することができる。ただし、これら共同所有者が、自分達を代理して同議決権を行使できる 1 人の所有者を指定する旨を当アソシエーションの書記に対して、書面で通知している場合はこの限りでない。このような通知がなされていない場合で、これら複数の所有者のうち 2 人以上が票を投じた場合、当アソシエーションの書記または選挙調査人(任命されている場合)は、かかる共同所有者の票を無効とする権利を有するものとする。

2.03 項. メンバーシップの期間。 各所有者は、上記 2.01 項によりメンバーの資格を有しなくなるまで、ずっとメンバーであり続けるものとする。ある区画に対する所有者の持分の売却、譲渡または移転により、同所有者の同区画に付随するメンバーシップは自動的に同区画の新しい所有者へ移転されるものとする。

2.04 項. メンバー資格を証明する証拠の提出。 所有者は、当アソシエーションの書記に対して、自分が上記 2.01 項に基づきメンバーになる資格を持っている旨を書面にて通知し、また書記から要求があった場合には、登記済みの譲渡証書の謄本または現在有効な権原保険契約をもってメンバーになる資格があることを証明するまで、メンバーとしての権利を行使することは認められないものとする。メンバーによる権利の行使は、下記 4.07 項に定められている、通知、投票、書面投票による行為および投票資格の基準日に関する規則によりさらに制限されている。

第3条 メンバー投票

3.01 項。一種類のメンバーシップ。当アソシエーションにおいては、当該物件内の区画の所有者から構成される、一種類の議決権付メンバーシップしか認められないものとする。

3.02 項。メンバーの投票権。メンバーの投票に付された各事項に関して、それが本定款の規定に従って召集・開催されたメンバー会議の席上であるか否を問わず、各メンバーは自分が所有する区画数に関係なく、1票を投ずることしかできないものとする。複数の所有者が同じ区画に対してそれぞれ不可分の持分を所有する場合、同メンバーシップにあたる票は上記 2.02 項の規定に基づき投じられるものとする。

3.03 項。投票資格。メンバー会議において投票できるのは、組合費を納入済み(グッド・スタンディング)のメンバーのみとする。グッド・スタンディングのメンバーになるためには、自分の区画(複数の場合を含む)に対して課せられたすべての組合費(assessments)を支払っていないければならず、懲戒手続きにより投票権停止処分を受けてはならない。メンバーのグッド・スタンディングは、下記 4.07 項にしたがって規定された基準日の時点で判定される。

3.04 項。投票方法。

- (a) メンバー会議における投票。メンバー会議における投票は、声または書面投票により行うことができる。ただし、理事を選出するための投票は無記名投票により行われなければならない。それ以外、メンバー会議に適切に付された案件に関する投票も、同会議の議長が自分の裁量で適切と判断した場合、または同会議に出席しているメンバーの 10 パーセントがそれを要求した場合には、無記名投票により行われるものとする。
- (b) 不在投票。会議に出席して票を投じるほか、メンバーは書面による不在投票により投票することができる。
- (c) 委任状による投票。委任状による投票は認められない。
- (d) 投票に関する時間的要件。投票用紙は、集計のために当アソシエーションが受領しなければならない最終日より、少なくとも 30 日前までに投票資格を有するメンバー全員に対して配布されるものとする。投票用紙には、当アソシエーションに対して投票用紙を返信するために妥当な期間を設け、投票用紙あるいはそれに同封される通知の上に、投票の集計締切日を記載するものとする。投票用紙の返信期限は、理事会がかかる投票用紙またはメンバーに送付された当初の投票資料上でその旨をメンバーに通知している場合にしか延長できず、またその場合においても、同期限を 30 日間で連続して最大 2 回までしか延長が認められないものとする。
- (e) 投票用紙の記載内容 – 案件。不在者投票を含めて、案件の投票でメンバーに配布されるすべての投票用紙は、案件を明記し、案件に対して「はい」または「いいえ」で投票する欄を提供するものとする。
- (f) 投票用紙の記載内容 – 候補者。不在者投票を含む、理事の選出でメンバーに配布されるすべての投票用紙には、候補者の一覧と空いている議席数を明記するほか、投票用紙上にメンバーが選出する候補者に対して投票する欄を設けるものとする。メンバーが投票の指示に従わない場合、当該メンバーの投票は定数の集計のみに使用されるものとする。
- (g) 署名の確認。当アソシエーションは、現在および将来の所有者へ署名カードを配布するものとする。投票権を行使するためには、すべてのメンバーは、署名カードをサインし返却しなければならない。カードはすべての選挙、請願および投票対象事項においてメンバーの署名を確認するために使用される。投票用紙と署名カードは、組合費を納入済み(グッド・スタンディング)で写真付きの身分証を提示できるすべてのメンバーに対して、投票日に投票所で提供するものとする。

第4条 メンバー会議

4.01 項。会議の場所。メンバーの会議(年次総会を含む)は、ハワイアン・ショアーズ・レクリエーション・エステーツ内にて開催されるものとする。

4.02 項. 年次総会。毎年 4 月の第 3 土曜日にメンバーの年次総会を開催するものとする。1 人の理事が同総会において議長を務める。理事が不在の場合、出席するメンバーは年次総会の議長を務めるべき者を指名・選任しなければならない。同年次総会において、理事長、出納係および理事会の常任委員長はメンバーに対して報告を行なうものとする。メンバーは理事会の構成員を選任し、同総会に付された一般的な議事を開き、いかなる法人手続を取ることができるものとする。

メンバーの年次総会に付されるべき議題は、必ず 2 月 15 日までにアソシエーションの事務所宛に書面で提出されなければならない。

4.03 項. 臨時会議。当法人の臨時メンバー会議は、理事長により招集された場合、理事会の過半数により招集された場合、または同臨時会議の開催要求を法人役員または理事会に提示し、同臨時会議を招集する必要性またはその具体的な理由を説明することにより、グッド・スタンディングにあるメンバー総数の 5 パーセントに相当するメンバーにより要請された場合、いつでも開催することができる。書記は、かかる臨時総会を招集する前に、第 3.04(f)項に従って、メンバーにより提出された署名と請願書上の署名を照合し、各請願者の署名を確認しなければならない。同臨時会議においては、同会議が召集された目的の議事以外のものを合議してはならないものとする。

4.04 項. メンバー会議の通知。各メンバー会議の開催にあたって、当アソシエーションの書記は、同会議が年次総会、定例会議または臨時会議であるか、同会議は何の権限に基づき召集されているか、同会議の場所、日時および目的を記載した、書面または印刷された通知を同会議の予定日の 10～60 日前にメンバー全員に対して提出するものとする。同通知は次のいずれかの方法によりメンバーに提出することができる。

- (a) 同通知をメンバーに直接手渡す。
- (b) 同通知をメンバーの自宅または通常の勤務先へ送付する。
- (c) 同通知を当アソシエーションのメンバー名簿に記載されている同メンバーの住所宛に料金前納郵便にて郵送する。

本項の規定に従って通知がなされた場合には、実際に会議通告を受け取っていないメンバーがいた場合でも、同会議または同会議における議事が無効にされることはない。

4.05 項. 定数。適切な通知がなされているメンバー会議において、当アソシエーションのグッド・スタンディングのメンバー 100 名以上が出席し、または不在投票により参加した場合には、定数が満たされるものとする。法令、本定款、または当アソシエーションの定款において別途定められている場合を除き、定数が満たされるメンバーの過半数の賛成票は効力を発し、当アソシエーションを拘束するものとする。法令、本定款、または当アソシエーションの定款において別途定められている場合を除き、メンバーによる選好投票は理事の選任に対して効力を発し、当アソシエーションを拘束するものとする。

4.06 項. 延会。当アソシエーションのメンバー会議（年次または臨時）は、定数要件が満たされているか否かを問わず、同会議に出席しているメンバーの多数決により別の時および/または場所に延会が可能である（ただし、45 日を超える延会は認められない）。定数が満たされない場合（その場合には会議の延会決定以外、議事を開くことが認められない）を除き、再び召集された会議においては当初の会議において開くことが認められていた議事を開くことができる。

4.07 項. メンバーに対する通知およびメンバー投票の基準日。定款、合意またはハワイ州法により別途定められている場合を除き、会議の通告を受け、投票に参加し、会議を開催せずに書面投票による行為を取り、またはその他の合法的な行為に関して権利を行使できるメンバーを決めるために、理事会は予め「基準日」を設定できる。その場合、同基準日の時点でメンバー名簿に登録されているメンバーのみが、通告を受け、投票に参加し、書面投票または不在投票により行為を行なうことなどができるものとする。同基準日以降に当アソシエーションのメンバー名簿上でメンバーの地位が移転または変更された場合でも、同基準日時点で確立されたメンバーは変わらないものとする。本項に従って理事会が設定する基準日は、次の各要件を満たさなければならない。

- (i) 会議の通知を受ける資格を有するメンバーを決める場合、基準日は同会議予定日より 10～90 日前までに設定するものとする。
- (ii) 会議において投票資格を有するメンバーを決める場合、基準日は同会議予定日より 60 日前以内に設定するものとする。
- (iii) 書面により票を投じる資格を有するメンバーを決める場合、基準日は投票用紙の最初の郵送日または請願日から 60 日前以内に設定するものとする。
- (iv) その他の合法的な行為に関する権利を行使する資格を有するメンバーを決める場合、またはメンバーの承認を取得する場合、基準日は同行為の日より 60 日前以内に設定するものとする。

4.08 項. ロバーツ会議規則。メンバーの総会は必ずロバーツ会議規則 (Robert's Rules of Order) の最新版に則って行われなければならない。

第 5 条 理事会

5.01 項。理事の数および資格。理事会は少なくとも 5 名、最高 9 名から構成されるものとする。理事は、当該物件内の区画の所有者で、支払期日が経過しているすべての分担金 (assessments) を支払っており、メンバー権利の停止処分を受けていない、グッド・スタンディングの状態にあるメンバーでなければならない。同一区画の 2 人以上の所有者は、同じときに理事を務めることが認められない。

施行に関する備考:

- A) 当改正が採択された年 (2009 年) において、現職の理事 10 名はその職を維持するものとする。
- B) 当改正採択 (2010 年) 後の 1 年目において、任期満了を迎える 5 議席のうち 4 議席しか埋まらない結果、9 名の理事会となる。その 4 議席のうち 3 議席は、3 年の任期に選任されるものとする。残りの 1 議席は 1 年の任期に選任されるものとする。投票用紙には、候補者の氏名の横にそれぞれの議席に相当する任期が記載されていなければならない。
- C) 当改正採択 (2011 年) 後の 2 年目において、6 議席が選出されるものとする。そのうち 3 議席は 3 年の任期に選任され、残りの 3 議席は 1 年の任期に選任されるものとする。投票用紙には、候補者の氏名の横にそれぞれの議席に相当する任期が記載されていなければならない。
- D) 当改正採択 (2012 年) 後の 3 年目において、3 議席が 3 年の任期に選出されるものとする。

5.02 項。選出および任期。理事の選出のための投票 (不在投票を含む) 結果の発表は、当アソシエーションの年次メンバー総会においてなされるものとする。理事は、本定款に従って当アソシエーションのメンバーにより解任されない限り、その後任が適法に選任されるまで理事職につくものとする。各理事は 3 年の任期を務め、毎年 3 名の新しい理事が選任されるものとする。理事は 2 回以上連続で 3 年の任期を務めてはならない。3 年の任期を 2 回終了した理事は、理事会の空席を埋める資格を有しないものとする。任期は理事が当アソシエーションのメンバーにより選任されたときから開始する。

5.03 項。理事の指名。理事の指名は、グッド・スタンディングのメンバーが、指名された者の書面による同意を得て、2 月 15 日までに本アソシエーションの事務所宛に書面にて提出することによりなされるものとする。

5.04 項。理事の辞任。理事は、理事会、理事長または書記へ通知を出すことにより、いつでも辞任することができる。同辞任は、同通知が受領された日、または同通知の中に別途指定された時から発効するものとし、同通知において別途指定されていない限り、同辞任が有効になるために同辞任が受理される必要はないものとする。理事が辞任した場合でも、当該理事が当事者になっている契約による当アソシエーションの権利が損なわれないものとする。

5.05 項。理事の解任。下記の項目が 1 つでも理事に該当した場合、理事会は同理事を解任し、同理事のポストを空席にする権利・権限を有するものとする。

- (i) 裁判所の正式な命令により精神障害者と宣告された場合
- (ii) 重罪の有罪判決を受けた場合
- (iii) 12 ヶ月またはそれより短い期間内に、本定款に従って適法に招集された理事会の会議 (定例または臨時の如何を問わず) に 4 回出席を怠った場合
- (iv) 理事の行動規範に違反した場合

上記の場合を除き、その目的のために召集・開催された臨時会議に出席し、または不在投票により参加したメンバーの定数の過半数による賛成票のみにより、理事をその任期満了前に解任できるものとする。

5.06 項。空席。いかなる理由により理事会に空席が生じた場合、残りの理事は、空席となっている理事職にあたる任期の残期間を務めるべき後任を多数決により任命するものとする。

第 6 条 理事会会議

6.01 項。会議の場所。理事会の定例会議および臨時会議は、ハワイアン・ショアーズ・レクリエーション・エステーツ内において開催されるものとする。

上記にもかかわらず、理事会の定例または臨時会議は、同会議以前または同会議以後に理事全員が書面にて同意する場合には、ハワイ郡内ならどこでも開催することができる。かかる同意がなされた場合、これらの同意は同会議の議事録とともに保管されるものとする。

6.02 項。理事会の年次会議。当アソシエーションの理事会の年次会議は、メンバーの年次総会と同じ場所で、同年次総会の直後に開催されるものとする。理事会の年次会議において理事会は翌年の当アソシエーションの役員を選出し、同会議に付された一般的な議事を開き、当アソシエーションのために取るべき行為を行なうことができる。

6.03 項。理事会の定例会議。理事会は、投票により決められた場所および日時に定例会議を開催できる。かかる定例会議(単数形または複数形)を開催することが一旦決められれば、同会議に関する更なる通告は必要とされないものとする。

6.04 項。臨時会議。理事会の臨時会議は、理事長または理事会のメンバー2名によりいつでも招集することができる。

6.05 項。臨時会議の通知。当アソシエーションの理事会の臨時会議が開催される場合、同会議が何の権限に基づいて召集されているか、および同会議が開催される場所・日時を記載した通知が、当アソシエーションまたは同会議を召集した者により各理事に対して与えられるものとする。同通知は次のいずれかの方法により理事に提出することができる。

- (a) 同通知を理事に直接手渡す。
- (b) 同通知を理事の自宅または通常の勤務先へ送付する。
- (c) 同通知を当アソシエーションのメンバー名簿に記載されている理事の住所宛に料金前納郵便にて郵送する。
- (d) 同通知は電話、ファックスまたは電子メールで行うことができる。

6.06 項。理事会会議の定数。理事会会議において議事を開くための定数は、同会議の開会直前において在職中の理事総数の過半数とする。どんな決議事項でも、それが有効に成立するためには同定数の過半数の賛成票を必要とする。理事会に空席(単数形または複数形)が生じていても、理事会が取る行為の有効性に影響が及ばないものとする。

6.07 項。会議を開かずに取る行為。理事会が取らなければならない、または理事会に取る権限が与えられている行為は、理事会メンバー全員が個々または集合的に同行為に対して書面にて同意した場合には会議を開かずに行なえるものとする。同書面によつ同意に基づいた行為は、理事会の全会一致の投票と同様の効力・効果を有するものとする。かかる書面によつ同意(単数形または複数形)は、理事会の議事に関する議事録とともに保管され、理事会の全会一致の投票と同様の効力・効果を有するものとする。理事会に素早い、または迅速な行動が求められ、本書記載の通知要件を満たす時間が足りない場合、事後の通知をなすよりも、当該行動がなされる前に、理事会メンバー全員に連絡を取るよう妥当な努力がなされるものとする。

6.08 項。報酬。理事、役員または委員会の委員は報酬を受けることができない。しかし、理事会が決議でもって公正かつ妥当と判断した場合、同理事、役員または委員が実際に負担した費用の払い戻しを受けることができる。費用の払い戻しを求める場合、適切な領収書または請求書によりそれを裏付けなければならない。理事は、理事会会議に出席するために負担した(旅費などの)費用の払い戻しを受けることはできない。

6.09 項。理事の委任状。理事会の会議において、委任状による投票は一切認められないものとする。この規定は、理事が個人の健康上の理由、または緊急事態のために電話を通じて会議の際に投票することを妨げないものとする。

6.10 項。ロバーツ会議規則。理事会は必ずロバーツ会議規則(Robert's Rules of Order)の最新版に則って行われなければならない。

第7条 理事会の任務および権限

7.01 項。特定の権限。理事会は、上記一般的権限を損なうことなく、次の権限を有するものとする。

- (a) 規定文書およびハワイ州法に基づき理事会に付与されているすべての権利を行使する権限。
- (b) 当アソシエーションの役員、当アソシエーションのマネージャー(既存の契約上の義務があればそれを履行する必要あり)、およびその他の従業員を任命・解任する権限、および法令、定款および本定款に基づきかかる者の権限および任務を定める権限。
- (c) 当アソシエーションの運営に役立つと理事会が判断した場合、代理人およびその他の従業員(弁護士および会計士を含む)を任命し、彼らの職務範囲を決め、彼らの報酬を設定する権限。
- (d) 当宣誓証書(Declaration)の規定に則った、かつ同規定に一致した内容の規則および規制を採択・確立する権限。
- (e) 当該物件内の区画、共用部分、共用施設および私道の統括、管理および使用に関する規定文書記載の適用のある規定を強制執行する権限。
- (f) 定款および当宣誓証書(Declaration)により理事会に要求されている一切の行為を行う権限。
- (g) 当該物件に関連して必要とされる維持管理、造園関係、ユーティリティ関係、資材、用品、労働およびサービスを確保するために契約を結び、金銭を支払う権限。

- (h) 下記の制限を条件に、理事会の本書による任務および権限を当アソシエーションの役員または理事会が確立した委員会に委任する権限。
- (i) 定款および本定款 (Bylaws) に従って、当アソシエーションのメンバーに対する分担金 (assessments) を課し、統括する権限。
- (j) 下記(k)に別途規定するところを除き、その目的のために召集されたメンバー会議に出席し、または不在投票により参加した当アソシエーションのメンバーの 4 分の 3 の賛成票を得ていることを条件に、当アソシエーションが所有する不動産を購入し、5 年間以上賃貸し、または同不動産を売却する権限。各メンバーに知識に基づいた決定を行なう時間を与えるために、同会議の通知には同購入または売却のオファーの内容 (価格、条件、買手の名前、意図された用途などを含む) が記載されていなければならない。理事会はその単独裁量で、理事会の全会一致の投票をもって、当アソシエーションが所有する不動産を 5 年以下の期間で賃貸する権限を有するものとする。
- (k) 抵当権の実行により取得した不動産を売却する権限。

第 8 条 役員

8.01 項. 役員。当アソシエーションの役員 (officers) は理事長、副理事長、書記および最高財務責任者 (出納係) から構成されるものとする。また理事会の裁量により、1 人または複数の書記補佐、1 人または複数の出納係補佐、および下記の規定に従って任命されるその他の役員の任命も認められる。何人も、2 つ以上の役員職を兼務することができる。ただし、書記および最高財務責任者は同時に理事長を務めることが認められない。当アソシエーションの役員は理事でなければならないものとする。

8.02 項. 役員を選出。下記の規定に基づき任命される役員を除き、当アソシエーションの役員は、メンバーの年次総会直後に開催される理事会の最初の定例会議において多数決により選出されるものとする。

8.03 項. 役員解任。役員は、事由の有無を問わず、理事会の定例会議または臨時会議において理事会により解任される。

8.04 項. 役員解任。役員は、理事会、理事長または書記へ通知を出すことにより、いつでも辞任することができる。同辞任は、同通知が受領された日、または同通知の中に別途指定された時から発効するものとし、同通知において別途指定されていない限り、同辞任が有効になるために同辞任が受理される必要はないものとする。理事が辞任した場合でも、当該理事が当事者になっている契約による当アソシエーションの権利が損なわれないものとする。

8.05 項. 空席。死亡、辞任、解任、失格、またはその他の事由により生じた空席は、本定款に定められている、通常の役員を選任する方法に従って埋められるものとする。

8.06 項. 理事長。理事長は当アソシエーションの最高経営責任者として、理事会による統括を条件に、当アソシエーションの業務および役員を全般的に監督、指示、支配するものとする。理事長は理事会のすべての会議において議長を務め、普通法人の社長に対して与えられる経営に関する全般的な権限および任務、並びに理事会または定款により定められる、その他の権限および任務を有するものとする。

8.07 項. 副理事長。副理事長は、理事長が不在のとき、または行為無能力者 (disability) となった場合、理事長のすべての任務を遂行し、理事長が有するすべての権限を有し、理事長に対して課されているすべての制限の対象となるものとする。副理事長は、また定款により定められうるそれ以外の権限を有し、定款により定められうるそれ以外の任務を遂行するものとする。

8.08 項. 書記。書記は (i) 主たる事務所または理事会が指示するその他の場所で理事会およびメンバーのすべての会議の議事録を包含するファイルを維持し、(ii) 当アソシエーションの最新のメンバーおよびその住所を示す適切な記録を維持、(iii) 定款または法令により通知がなされなければならない理事会会議およびメンバーの会議に関する通知を出し、(iv) 当アソシエーションの印鑑を安全に保管し、(v) 理事会または定款により定められうるその他の任務および責任を果たすものとする。メンバー会議または理事会会議の議事録には、最低の要件として、会議の日時、場所、出席者、合議された事項の一般的な説明および理事会またはメンバーにより取られた、または適法に承認された行為に関する正確な記録が記載されていなければならない。

8.09 項. 最高財務責任者/出納係。最高財務責任者 (出納係) は、(i) 資産、負債、収入、支出、利得、損失、資本、留保利益およびその他財務諸表に通常記載される事柄に対する勘定を含め、当アソシエーションの財産および取引に関する十分かつ正確な勘定科目を維持し、(ii) 当アソシエーションのすべての資金およびその他の貴重品を理事会により指定される金融機関に当アソシエーションの名前および勘定で預け、(iii) 理事会の命令に従って当アソシエーションの資金を支出し、(iv) 理事長または理事会より要求があった場合、自分の出納係としての取引および当アソシエーションの財務状態に関する報告を行い、(v) 理事会または定款に定められうるその他の権限を行使し、理

事会または定款に定められうるその他の任務を遂行するものとする。理事会より要求があった場合、出納係は、自分の出納係としての任務の誠実な履行および自分の死亡、辞任、辞職または解任により、自分が所持している、または自分の支配下にある、当アソシエーションに帰属すべきすべての帳簿類、文書、伝票、金銭およびその他の財産を当アソシエーションへ返却することを保証する、理事会により指定される保証会社(単数または複数)からの、理事会により指定される金額相当のボンド(保証)を当アソシエーションに積むものとする。

8.10 項。監査人。当アソシエーションのメンバーは年次総会またはその目的のために招集された臨時会議において、当アソシエーションの監査人として、監査業務に従事する者、企業または法人を選ぶことができる。当アソシエーションの理事、役員またはメンバーは当アソシエーションの監査人を務めることは認められない。同監査人は、理事会が要求する頻度で、当アソシエーションの帳簿類およびファイルを検査し、当アソシエーションの帳簿類および伝票に基づき会計報告を作成し、理事会に対して適切な報告を行い、また監査終了後 30 日以内に、要求に応じて同報告を各メンバーの閲覧に供するものとする。

8.11 項。役員および理事の責任。役員および理事は誠意をもって行動し、当アソシエーションの最善の利益を考えている限り、当アソシエーションを代理して行なう行為、または当アソシエーションが負担する、または蒙る一切の損失に対して、個人的責任は一切負わないものとする。理事または役員は、かかるコスト、費用または責任を負担した、またはそれを課された時点で自分が当アソシエーションの理事または役員になっているか否かを問わず、自分が当アソシエーションの理事または役員を務めていることにより、または務めていたことにより、当事者などとして巻き込まれた一切の請求、訴訟、訴え、手続き、調査または取調べに関連または起因して実際かつ必然的に負担した、または課されたすべての妥当なコスト、費用および責任(弁護士費用を含む)に対して、当アソシエーションにより補償されるものとする。ただし、同理事または役員が、同訴訟、訴え、手続、調査または取り調べにおいて当アソシエーションおよび自分の理事または役員としての任務遂行に対して、故意による行為、故意による怠慢、過失または悪意による責任を負わなければならないと最終的に判示された事項に関しては、この限りでない。

第 9 条

規則、規制および委員会

9.01 項。採択。理事会は、必要または望ましいと判断した場合には、共用部分および共用施設の使用(メンバーまたは当アソシエーションのゲストによる共用部分・共用施設の使用方法などを含む)に対する規則および規制を設けることができる。

9.02 項。発布。当アソシエーションの事務所は、当アソシエーションのメンバー名簿に記載されている各メンバーの最後に知られている住所を使って、すべての規則および規制またはそれに対する改正の真正なコピーを各メンバー宛に郵送し、同コピーが郵送されたことを証明する証明書当アソシエーションの記録に記すものとする。

9.03 項。発効日。理事会により採択された同規則または規制あるいはそれらに対する改正は、理事会が別の発効日を定めた場合を除き、上記郵送日より 5 日目の午前 12 時 01 分より効力を発するものとする。

9.04 項。委員会。理事会は 1 つ以上の委員会を設け、任命することができる。同委員会の名称は理事会が決めるものとする。すべての委員会は理事会に対して説明責任を負い、理事会に対して直接報告するものとする。すべての委員長および委員は理事会の単独裁量で務め、事由の有無を問わずいつでも理事会により解任される。各委員会には最低 2 名の理事が入っていなければならない。理事会は、理事会がかかる委員会に情報または専門知識を提供するために妥当かつ望ましいと判断した限りにおいて、それ以外のメンバーを委員会に任命するものとする。各委員会は理事会が行動を取ることができるように、理事会に提言を行うものとする。

第 10 条

メンバーの分担金支払義務および当アソシエーションの財務関係

10.01 項。所有者に課されうる分担金(Assessments)の種類。当該物件内の区画の所有者に対して、下記により詳細に記述される通常の分担金(regular assessments)、特別分担金(special assessments)および特別個人分担金(special individual assessments)が課されうる。

10.02 項。通常の年次分担金。理事会は毎年当アソシエーションの目的を遂行するために、十分な金額の年次分担金をメンバーに課すものとする。同分担金の発効日は毎年 1 月 31 日とする。理事会は、下記の規定に従って、メンバーの年次総会開催前に、かかる年次分担金の発効日および各メンバーに対して課される分担金の額を書面にて通知するものとする。

10.03 項。特別分担金。理事会は、当アソシエーションの目的の実現を合理的に可能にするために当アソシエーションの資金が不十分である、または将来不十分になると判断した場合には、理事会の臨時会議または定例会議において、当アソシエーションの目的を遂行するために必要または適切と判断したその他の追加分担金を当アソシエーションのメンバーに対していつでも課すことができる。理事会は、そのような特別分担金の金額およびその発効日について、当アソシエーションの各メンバーに対して通知するものとする。なお、同発効日は同通知郵送日より少なくとも 15 日後でなければならない。

10.04 項。特別個人分担金。

- (a) **特別個人分担金が課せられる場合。**理事会は、上記の規定に従ってメンバー全員に対して課される分担金および特別分担金のほか、下記(i)から(iii)に記載されている場合には特定のメンバーに対して特別個人分担金を課することができる。ただし、同特別個人分担金の対象となるメンバーが下記 10.10 項に定められた通告および聴聞会を受けるまで、また適切な場合には同メンバーに本定款または当該宣誓証書(Declaration)を任意に遵守するための妥当な機会が与えられるまで、本項に基づく特別個人分担金は請求できないものとする。上記を条件に、特別個人分担金を支払う責任を発生せしめる行為および事情には次のものなどがある。
- (i) **共用部分または共用施設に対する損害。**メンバーまたはその家族あるいは賃借人、ゲスト、使用人、従業員、使用権の取得者または来客による故意の非行または過失行為あるいは不作為により、共用部分または共用施設に対して損害または破壊が発生した場合、理事会はそれを修理または交換し、それに伴って発生した全費用および実費は(保険金により補填されない限り)、特別個人分担金という形で当該メンバーのみに対して賦課、請求するものとする。
- (ii) **当該メンバーに遵守させるために発生する費用。**当アソシエーションは(a)滞納している分担金または特別分担金の支払をさせるために、または(b)メンバーおよび/またはその区画に定款または当該宣誓証書(Declaration)の規定を遵守させるために費用または実費を負担した場合、当アソシエーションが負担した金額(妥当な弁護士料金および実費を含む)は、特別個人分担金という形で当該メンバーだけに対して賦課、請求するものとする。
- (iii) **区画における必要な維持管理。**(a)ある区画の維持管理状態により、生活妨害、または火災あるいは安全上の危険が発生していれば、当アソシエーションは同区画に立ち入り、かかる状況を是正し、違反するメンバーに対する特別個人分担金を課すことによりそれに伴う費用を回復する権利を有するものとする。
- (b) **特別個人分担金の賦課および支払。**本書に定められている理由に基づき特別個人分担金が課されれば、本項(a)に定められた制限を条件に、同特別個人分担金は当アソシエーションの分担金台帳に記され、同特別個人分担金に対する通知は、30日以内にその対象となっているメンバー宛に郵送されるものとする。それにより、同メンバーは同特別個人分担金を、同通知郵送後30日以内に別途債務として当アソシエーションに支払う義務を負うものとする。

メンバーが特別個人分担金を上記期限までに支払わなかった場合には、下記 10.10 項による通告および聴聞会を受ける機会が同メンバーに与えられることを条件に、当該宣誓証書(Declaration)により詳細に規定されているとおり、抵当権(lien)を設定することが可能となり、抵当権実行(foreclosure)により同抵当権を強制執行できるものとする。

10.05 項。分担金に対する拒否権。理事会が(a)前年度の通常年次分担金を33パーセント以上引き上げた場合、または(b)特別分担金(special assessment)を課した場合、当アソシエーションのメンバーは、その目的のために適法に召集された臨時総会または定例総会において出席し、または不在投票により参加したメンバー全員の3分の2以上の多数による賛成をもって、同引上げまたは特別分担金を拒否することができる。かかる会議が同分担金の通知日より120日以内に開催されなかった場合、かかる分担金は理事会により決定されたとおり、当初発表された発効日をもって効力を発するものとする。なお、メンバーによる(a)かかるような引上げまたは特別分担金を拒否するための臨時総会、または(b)かかる問題をメンバーの年次総会の議題に載せるための申請は、第 4.03 項の規定に従って、必ずかかる分担金の通知日より60日以内に理事会へ提示されなければならない。

10.06 項。維持管理および造園関係以外の共用施設に関する分担金に対するメンバーの承認。本定款の内容に反する場合においても、理事会がその全額または一部が維持管理および造園関係以外の共用施設または共用部分に関連する分担金を可決決定した場合、その目的のために適法に召集された臨時会議または適法に通告がなされた定例会議において出席し、または不在投票により参加した当アソシエーションのメンバーの60パーセント以上の賛成票により同分担金を承認・批准しない限り、同分担金は効力を発しないものとする。

10.07 項。分担金の支払および滞納。すべての分担金または特別分担金(年次分担金または特別分担金であるかを問わず)は、下記の規定に従って同分担金の発効日をもって各メンバーに対して正式に課されたものと見なされる。各々のメンバーに対して課される部分は、そのメンバーがハワイアン・ショアーズ・レクリエーション・エステーツ内に所有する区画数の割合に対応するものとして、メンバー全員が所有する区画総数で除して得た商を同分担金の総額に乗ずることにより算出されるものとする。すべての分担金(年次分担金も特別分担金も)は、その発効日をもって支払うべきものと見なされる。発効日より2ヵ月以内に支払われない分担金には、発効日に遡って月利1パーセントの割合、または理事会が決定した、かかる支払に対する利率(同利率は法令により認められている最高の利率を超えてはならない)で利息を付すものとする。メンバーの分担金を支払う義務は、「対象区画に付随するもの」として、新しいメンバーは自分が購入した区画に対する未払分担金に対して支払責任を負うものとする。

10.08 項。 抵当権。 特別個人分担金に関する下記 10.10 項の規定を条件に、各分担金はその対象となっている区画に対する抵当権を構成し、同抵当権は、ハワイ州法典第 667 章および第 501-118 項に従って不動産抵当権と同じ方法で、当該法人により実行されるものとする。

滞納しているメンバーに対して督促状が郵送され、同督促状の日付より 30 日後、抵当権が登記所にて登記される旨を同メンバーに通知するものとする。同抵当権が登記されてから 30 日以内に滞納が解消されない場合、同メンバーに対して、かかる登記がなされたことおよび当アソシエーションが実行権 (right to foreclosure) を有していることを通知する、60 日の予告が郵送されるものとする。

かかる抵当権は、(i) 同区画に対して政府当局により合法に課された租税および賦課金による抵当権、および(ii) 登記されている抵当権により担保されている住宅ローンに対する未払金額を除き、他のすべての抵当権に優先するものとする。当アソシエーションの前述の抵当権実行権にもかかわらず、当アソシエーションはその単独選択で金銭判決または未払分担金を回復するための訴訟を提起することができる。そのような訴訟は抵当権を実行または放棄せずに追行することができる。訴訟が提起された場合、それが抵当権実行の訴訟であれ金銭判決を得るための訴訟であれ、その対象のメンバーはそれに伴うすべての費用(妥当な弁護士費用を含む)を支払う責任を負うものとする。

10.09 項。 水道料金。 各区画の所有者は、自らの区画において建設工事または造園工事を開始する前に水道接続手数料を支払い、またそれに加えて、毎月 1 日に前払いにて月極めの水道料金を支払うものとする。区画内で機械による作業を開始する前に、所有者または機械の使用者は、水道管を破損する可能性を排除し、修理費の発生を回避するために、当アソシエーション事務所に連絡をとり、水道管、地役権などの所在地を確認しておかなければならない。所有者は、自ら所有する区画内で請負業者等によりなされる工事により発生する、道路、沿道地役権、側溝、水道管および/または隣接区画に対する損害に対して責任を負うものとする。

10.10 項。 特別個人分担金に関する通告および聴聞会。 特別個人分担金に起因する抵当権が設定・登記される前に、その対象となっているメンバーには上記 10.04 項の規定に従って同特別個人分担金に関する通知がなされなければならない、同特別個人分担金の賦課に不服を申し立てる機会が与えられなければならない。

メンバーは特別個人分担金に異議を申し立てる場合、同特別個人分担金の通告受取日より 15 日以内に書面にてその旨を理事会へ通達しなければならない。かかるようになされた異議により同抵当権の設定手続は中断されるものとする。同異議に対する聴聞会は、理事会が同メンバーより書面による聴聞会の要請を受け取ってから 15 日以内に開催されるものとする。同異議に関する聴聞会は理事会の面前で非公開手続として開催されるものとする。同聴聞会の際、同特別個人分担金がなぜ不適切であるのか、なぜ抵当権が同メンバーの区画に対して設定・登記されるべきではないかを証明するために、証人、証拠および主張を提示する機会が同メンバーに与えられるものとする。また同様に、理事会にも、同特別個人分担金がなぜ適切であるのか、なぜ抵当権が同メンバーの区画に対して設定・登記されるべきであるのかを証明するために、証人、証拠および主張を提示する機会が与えられるものとする。理事会は同聴聞会后 10 日以内に、同異議申し立てに対する書面による決定を同メンバーに提供するものとする。理事会が同特別個人分担金を課す決定を支持した場合、同メンバーは同特別個人分担金により課されている金額の総額を同理事会決定受け取り後 15 日以内に支払わなければならないものとする。同特別個人分担金が同 15 日の期間内に全額支払われなかった場合には、理事会は同特別個人分担金の金額に相当する抵当権を同メンバーの区画に対して設定・記録することができる。その場合、同抵当権は定款、当該宣誓証書および定款においてより詳細に定められている規定に基づき実行手続の対象となりうる。

第 11 条 定款の改正

11.01 項。 手順。 本定款は、票を投ずる当アソシエーションのグッド・スタンディングのメンバーの 3 分の 2 以上の賛成票により、理事会の決議でもって改正、更改され、または新しい定款にとって代わりうるものとする。そのような投票は書面投票(不在投票を含む)のみによって行なわれるものとする。

第 12 条 強制執行

12.01 項。 規定の執行可能性。 当アソシエーションは下記の書類の規定を強制執行するためにいかなる合法的な行為を行なうことができる。ただし、本書または法令により別途明示的に定められている場合はこの限りでない。

- a) 当該宣誓証書
- b) 設法定款、および
- c) 本定款

12.02 項。 争議の調停。

- a) あらゆる者の要請に応じて、本章もしくはアソシエーションの文書の解釈、適用、強制執行に関する、1 人または複数のメンバーおよびアソシエーション、その理事会、管理代理人、1 人あるいは複数の他のメンバーが関わるすべての争議については、まず調停に委ねるものとする。

b) (a)項の内容は、以下が関係するあらゆる争議の調停を義務付けるものと解釈されてはならない:

- (1) アソシエーションのメンバーまたは他のいかなる人物の資産への損害または健康、安全が脅かされたことに対する、衡平法上の救済を求める法的措置。
- (2) 分担金を回収する法的措置。
- (3) 人身傷害請求
- (4) アソシエーション、理事会、1人または複数の理事、役員、代理人、従業員、またはその他の人物に対する2,500ドルを超える法的措置で、アソシエーションあるいは理事会が用意した保険の約款のもとでの補償が、調停を進めたために弁護や判決に対して使用できない場合。

c) 本項に基づいた調停が開始から2ヵ月以内に終了しなかった場合、アソシエーションとメンバーの間で合意がない限り、さらなる調停は不要とする。

12.03 項。料金および実費。 当該法人はいかなるメンバーまたは旧メンバーに対する、または当該分譲地内の区画等に関する訴訟の追行に伴って発生するすべての合理的な料金および実費を回復することができる。