「マンション標準管理規約」の改正（案）に対する意見

２０１５年（平成２７年）１１月１８日
日本弁護士連合会

第１　意見の趣旨

今回のマンション標準管理規約改正（案）（以下「本件改正案」という。）においては，専有部分を暴力団事務所として使用することの禁止について，条項例として明記すべきである。

第２　意見の理由

１　当連合会は，２０１０年１２月の標準管理規約改正におけるパブリックコメント募集に対し，２０１１年1月１９日付けの「『マンション標準管理規約』の改正案に関する意見」（以下「前回意見」という。）を回答したが，そのうち，専有部分を暴力団事務所として使用することについては，概ね，次のとおり述べている。

(1) 暴力団は，その違法な活動の拠点として事務所（暴力団事務所）を設置するのが通常である。そして，暴力団は，威力の維持拡大のため，暴力団同士の抗争を繰り返してきたが，かかる抗争事件で真っ先に銃撃等攻撃の標的となるのは，暴力団事務所である。

(2) 特に，暴力団事務所が銃撃の標的となった場合，その周辺住民に与える危険性は計り知れないところ，昨今，区分所有マンションの一室が暴力団事務所として使用される例が増加してきたことから，マンションが銃撃の対象となる事案も生じている。

(3) したがって，マンションの専有部分が暴力団事務所として使用されることは，区分所有者の共同の利益に反する行為（建物の区分所有等に関する法律〈以下「法」という〉第６条）であることは明らかである。

(4) このような場合に採りうる措置として，法は，行為の停止請求（法５７条），専有部分の使用禁止請求（法５８条），競売請求（法５９条），引渡請求（法６０条）を規定しているが，これらの措置はあくまで事後のものであって，かつ，集会決議（法５８条・５９条・６０条にあっては，弁明の機会付与の上，特別決議）によらねばならないなど，その要件が極めて厳格であって，実効性に乏しい場合も少なくない。

(5) そのため，区分所有者の危険を回避するためには，事前に管理規約におい

て暴力団事務所としての使用禁止を明記しておくことにより暴力団等を牽制するとともに，上記法所定以外の手続を設けて厳格な管理を行うなどにより，その抑止を図ることが必要である。

2　この点については，上記の前回意見回答後，国土交通省が設置した「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」において検討がなされ，同第８回検討会（２０１２年７月３１日開催）においても，暴力団の事務所としての使用禁止等は問題ないとされ（同議事録２７頁），「標準管理規約に記載」（同検討会資料５）との前提で議論が進められていたところである。

3　しかしながら本件改正案では，専有部分の貸与契約（第１９条２項），役員資格（第３６条２項３号）に関して，それぞれ暴力団排除の条項例があるものの，先に述べた暴力団事務所としての使用禁止については条項例として記載されず，ただ改正コメント案において「暴力団の排除のため，暴力団員を反復して出入りさせる等の行為について禁止する旨の規定を追加することも考えられる。」と言及されているのみである。

4　本件改正案として公表されているのは，住戸専用の単棟型マンションについてのもののみであるが，住戸専用のマンションであるか店舗併用等の複合用途型マンションであるかにかかわらず，その専用部分の暴力団事務所としての使用が，マンション区分所有者の共同利益に反すること及び同禁止の必要性は，前述のとおりである。

　標準管理規約は，個々のマンション管理規約のモデルであるため，単にコメントで言及するのみで条項例に明記しない場合や，選択肢として提示するにとどまる場合には，個々のマンションの管理規約において，暴力団事務所の使用禁止等の条項導入が必ずしも進まず，暴力団被害の防止が不十分となる恐れがある。

5　よって，単にコメントにおいて言及することや，選択肢として提示するにとどまらず，少なくとも暴力団事務所としての使用禁止については，住戸専用のマンションであるか店舗併用等の複合用途型マンションであるかにかかわらず，前回意見で述べたとおり，本件改正案の条項例中に明記すべきである。

以上