

## 「マンション標準管理委託契約書」の改正（案）に対する意見

2016年（平成28年）5月20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委託契約書」の改正（案）（以下「本件改正案」という。）においては、マンション管理会社が暴力団その他の反社会的勢力（以下「暴力団等」という。）であることが判明した場合に管理委託契約を解除し得る旨の、いわゆる暴力団等排除条項を設けるべきである。

### 第2 意見の理由

1 2007年（平成19年）6月、政府の犯罪対策閣僚会議幹事会申合せにより「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」が策定されてからは、各種の業界において暴力団等排除条項を契約書に取り入れる取組がなされているところであり、暴力団等排除条項の導入は、政府の施策として推進されている。

このような政府の方針を受けて、国土交通省においても、2009年（平成21年）3月に「不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方検討会一とりまとめ」を作成し、「経済活動や国民生活からの反社会的勢力の排除の必要性が高まっている」と強調しているところであり、これを踏まえ不動産売買契約・賃貸借契約等の不動産取引契約全般に暴力団等排除条項の導入が進められているほか、公営住宅型の暴力団排除のための条例制定に向けた施策も推進されている。

2 また、2011年（平成23年）10月までには、全ての都道府県で暴力団排除条例が施行されるに至った。そして、そのうちの多くの条例では、住民自身に対し、暴力団排除活動に関する施策に、参画又は協力する責務が課せられている。

3 かかる観点から、当連合会は、マンション標準管理規約の改正に際しての同省のパブリックコメント募集に対し、この回答として、2011年（平成23年）1月19日付け「マンション標準管理規約」の改正案に関する意見を提出し、「マンション標準管理規約の改正案に、専有部分を暴力団事務所として使用すること並びに暴力団その他の反社会的勢力の構成員の所有を禁ずることなどを定める、いわゆる暴力団等排除条項を導入することが必要である」旨の意

見を述べた。さらに、2015年（平成27年）11月18日付け「マンション標準管理規約」の改正（案）に対する意見を提出し、「今回のマンション標準管理規約改正（案）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」旨の意見を述べてきたところである。

4 一方、同省において2012年（平成24年）1月に設置された「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」でも、マンション管理からの暴力団等排除のための方策について議論され、その検討結果については、2015年（平成27年）3月に公表された「マンションの新たな管理ルールに関する検討会報告書」において、「暴力団等の反社会的勢力の排除に関する社会的要請はますます高まるとともに、行政における取組みは大きく進展しているところである。」（113頁）等と記載された。

5 以上の経緯を踏まえ、2016年（平成28年）3月、同省は、実際の標準管理規約の規定や同コメントにおいて、次のとおり改正を行っている。

(1) マンション標準管理規約（複合用途型）において、専有部分につき暴力団の活動に供するなどの行為をしてはならない旨の規定が新設された（第12条第2項）。

(2) マンション標準管理規約の全ての型において、選択的規定として、区分所有者に対し、その専有部分を第三者に貸与する場合には、一定の暴力団排除条項をその貸与に係る契約に定めなければならない旨の規定が新設された（第19条の2）。

(3) マンション標準管理規約の全ての型において、暴力団員等に該当する者は管理組合の役員になることができない旨の規定が新設された（単棟型において第36条の2第3号など）。

(4) マンション標準管理規約コメントの全ての型において、書面による議決権行使の場合の代理人の欠格事由として暴力団員等を規約に定めておくことも考えられる旨言及されている（単棟型において第46条第5項関係など）。

6 しかるに、いかに標準管理規約において様々な規定を設けることによって暴力団等の排除に努めたとしても、マンション管理の実務を担う中心的存在である管理会社が暴力団等であったとすれば、暴力団等排除の実効性は、全く生かされないといわざるを得ない。

この点、現行のマンション標準管理委託契約書には、暴力団等排除条項が規定されておらず、甚だ不十分である。

7 以上から、マンション管理からの暴力団等排除を実効性のあるものとするた

めには、マンション標準管理規約に暴力団等排除条項を設けるにとどまらず、マンション標準管理委託契約書においても、管理会社が暴力団等であることが判明した場合に、当該管理会社との管理委託契約を解除し得る旨の、いわゆる暴力団等排除条項を定めることが必要である。

8 暴力団等排除条項の案としては、後記参考例を提案する。

なお、当連合会は、前掲2011年（平成23年）1月19日の意見（「マンション標準管理規約」の改正案に関する意見）において、「暴力団」あるいは「反社会的勢力」の各定義については、前掲2009年（平成21年）3月の同省「とりまとめ」と同じ考え方に基づいて暴力団等排除条項参考例を提案したところであり、この点今回も同様である。

【参考例】

甲：マンション管理組合

乙：マンション管理会社

(反社会的勢力の排除)

第●条 乙は甲に対し、次の各号の事項を確約する。

- 一 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
- 二 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者という。）が反社会的勢力ではないこと。
- 三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。
- 四 本契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
  - イ 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
  - ロ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

2 乙について、本契約の有効期間内に、次の各号のいずれかに該当した場合には、甲は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。

- 一 前項一又は二の確約に反する申告をしたことが判明した場合
- 二 前項三の確約に反し契約をしたことが判明した場合
- 三 前項四の確約に反する行為をした場合

以上