

## 「マンション標準管理規約」の改正案に関する意見

2011年（平成23年）1月19日

日本弁護士連合会

### 意見の趣旨

「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（以下「暴力団等」という）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。

### 意見の理由

#### 1 専有部分が暴力団事務所として使用されることの危険性

暴力団はその違法な活動の拠点として事務所を設置するのが通常であり、これを暴力団事務所という。暴力団においてはその威力の維持拡大のため、暴力団同士の抗争を繰り返して来たが、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。

そして、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（平成2年11月沖縄・高校生巻添え射殺事件、同7年8月京都・警察官誤殺事件その他）。

昨今、区分所有マンションの1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（平成19年2月東京など）。

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に至った場合、これが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）であることは自明である。

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。しかし、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。

かかる背景に鑑みれば、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重要である。

## 2 専有部分を暴力団等の構成員に譲渡することによる管理上の弊害

最近の大規模マンションの増加等を踏まえ、その大規模修繕業者選定等の利権からみ、暴力団等が管理組合の運営に介入する事案も発生している（平成 22 年 5 月 23 日朝日新聞大阪版など）。

一方、札幌地判平成 13 年 5 月 28 日判例時報 1791 号 119 頁では、住宅供給公社の分譲したマンションに暴力団関係者が入居しているため住環境が悪化したとして、マンション区分所有者らが公社に対して求めた損害賠償が認容されている。

暴力団等の構成員にマンションの区分所有権を譲渡することは、明らかにマンション全体の住環境を悪化させ、区分所有者の共同の利益に反するものである。

この点、法 30 条 1 項においては、規約で定めることができる事項として「建物またはその敷地若しくは附属施設の管理または使用に関する区分所有者相互間の事項」とあることから、上記区分所有権の譲渡にわたる事項まで、果たして規約で定めうるのかという問題がある。しかし、区分所有者はすなわちマンション管理組合の議決権者であるため、暴力団等の構成員がマンション管理組合の運営に介入することを回避するためには、暴力団等に区分所有権を譲渡することを禁じるなどのほか方法はない。

以上から、暴力団等の構成員に区分所有権を譲渡することを禁じる旨の定めは、「管理に関する区分所有者相互間の事項」として、規約に定めうるものと解される。

## 3 暴力団等排除条項導入事例の増加

以上の事情を背景として、すでにマンション販売業者や管理業者が作成する管理規約には、専有部分を暴力団事務所として使用すること、暴力団等若しくはその構成員に譲渡しまたは使用させることなどを禁じる、暴力団等排除条項を導入している例が少なからず見られるところである。

## 4 暴力団等排除条項導入に向けての社会的取組及び政府方針

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。

ごく近時においても、政府は、平成 22 年 12 月 9 日付「企業活動からの暴力団排

除の取組について」(犯罪対策閣僚会議・暴力団取締り等対策WT)において、「各府省は、関係業界に対する指針の更なる普及啓発に努める。とりわけ、指針に述べられている・・・取引約款等に暴力団排除条項を導入すること。・・・等の具体的な取組がなされるよう留意する。」「各府省は、業種ごとの標準契約約款における暴力団排除条項のモデル作成の支援」を行うことをいずれも政府の取組として実施すると表明したばかりである。

そして、かかる政府の方針を受けて、国土交通省においても、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 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排除条項の導入が進められているほか、公営住宅から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。

最近でも、北海道札幌市において公営住宅から暴力団員を退去させた事例が報道されているが(読売新聞平成23年1月8日)、公営住宅からの排除にかかる条例については、その合憲性がすでに認められており(広島高判平成21年5月29日東京弁護士会民事介入暴力対策特別委員会編「反社会的勢力リスク管理の実務」(商事法務、2009)433頁、最判平成21年10月1日判例集未搭載)、暴力団等を排除する施策の実施は平等性の観点からも問題がない。

加えて、平成21年以降、すべての都道府県において暴力団等排除条例の制定が進められており、社会から暴力団等の排除を進めることは、もはや重要かつ普遍的な社会的課題になっているのである。

以上からすれば、今の時点で国土交通省として標準管理規約を改正するというのであれば当然に暴力団排除条項が導入されてしかるべきであり、そうであるにもかかわらず、暴力団等排除条項の導入を行わないことは、逆に政府が社会に対して一種暴力団その他の反社会的勢力の排除に消極的であるとの姿勢を示すことにほかならず、政府の施策として一貫性を欠くものとなり、極めて不適切である。

よって、個々のマンションのモデルとなる標準管理規約に暴力団等排除条項を導入することは、今日においては、必須であると考えらる。

## 5 具体的暴力団等排除条項の提案

暴力団排除条項の案としては、下記参考例を提案する(「暴力団」あるいは「反社会的勢力」の各定義については、前掲国土交通省「とりまとめ」と同じ考え方に基づいている)。

## **管理規約における暴排条項参考例**

### **第A条【共同利益違反行為の禁止】**

区分所有者は、次に例示する行為など、区分所有者の共同の利益に反する行為を行ってはならず、また、現に行っている場合にはその行為を直ちに中止しなければならない。

- 1 その専有部分を暴力団その他の反社会的勢力（以下「暴力団等」という）の事務所として、あるいは暴力団等の活動のために、使用すること
- 2 暴力団等の構成員に対し、その区分所有権を譲渡すること
- 3 自ら暴力団等に属すること
- 4 専有部分及び共有部分に、暴力団等の組織・名称・活動等に関する綱領、看板、文字板、名札、写真、絵画、提灯、代紋、その他これに類する物品を持ち込むこと
- 5 専有部分内で暴力団等の定例会もしくは儀式を行うこと
- 6 専有部分及び共用部分で、暴行、恐喝、器物損壊ほか犯罪行為に及び、あるいは粗野または乱暴な言動などにより他の入居者、区分所有者その他の者に・不安感・不快感を与えること
- 7 その他前各号に類する行為

### **第B条【管理者による調査・報告徴求】**

前条各号に該当する行為があると疑われる場合、管理者は、以下の方法によりその使用状況を確認することができ、当該区分所有者は、正当な理由なくこれを拒絶することができない。

- 1 当該専有部分に立ち入ること
- 2 当該区分所有者に報告または資料の提出を求めること

### **第C条【暴力団等との関係がないことを示す確認書】**

新たに区分所有者となった者は、管理組合に対し、遅滞なく、自らが暴力団等と何らかのかわりがなく、今後も一切のかわりを持たないことを誓約する旨の書面を提出しなければならない。

### **第D条【貸借契約における暴排条項の導入】**

区分所有者がその専有部分を第三者に貸与する場合には、明示黙示を問わず、その借主に対し、第A条1及び3ないし7号に定める事由のいずれをも許諾してはならず、かつその貸借契約書において、これらの事由が存する場合には何らの催告なくして解除し得る旨の条項を定めなければならない。

- 2 専有部分貸与契約の締結後、前項各号の事由の存することが判明した

場合には、当該区分所有者は、すみやかに当該貸与契約を解除し、その借主に対し当該専有部分の引渡を請求しなければならない。

以 上