

マンション管理規約への暴排条項の導入について



福岡県弁護士会民事介入暴力対策委員会委員

弁護士 児島 聖司

1 はじめに

最近の暴力団排除の気運の高まりのなかで、各自治体において暴排条例が制定され、また、公営住宅からの暴力団員の追い出しが始まっています。

しかし、条例は、暴力団組事務所として使用禁止が中心であり、民間共同住宅に暴力団員個人が居住することを直接禁止するものではありませんし、また、実際問題として、公営住宅を追われた暴力団員は、多くの場合、民間共同住宅に入り込むしかありません。

そこで、ここでは、マンション内に暴力団はもちろん、暴力団員個人も入居できないようにするための管理規約の改正を行った事例をご紹介します。なお、以下では、暴力団と暴力団員を併せて、「暴力団員等」と表記致します。

2 どのように管理規約の改正を行ったのか？

特に重要なポイントは、次の4点です。以下では、実際に導入した管理規約の抜粋を最初に掲げ、その後ポイントを解説したいと思います。

① 暴力団員が入居すること自体が共同利益違反行為であると宣言すること

(暴力団、宗教団体等の反社会的勢力の排除)

第3条の2 区分所有者は、次の各号に列挙する行為が区分所有者の共同の利益に反する行為であることを認め、かかる行為に及ばない。

一 暴力団、暴力団関係団体、その他の反社会的勢力(以下「反社会的勢力等」という。)に属すること。

二 〈省略〉

三 専有部分を、反社会的勢力等又は宗教団体等の事務所、又は反社会的勢力等又は宗教団体等の構成員の住居として、使用させること。

四 反社会的勢力等、反社会的勢力等の構成員、宗教団体等及び宗教団体等の構成員に対して、専有部分

を譲渡又は貸与すること。

五 反社会的勢力等、反社会的勢力等の構成員、宗教団体等及び宗教団体等の構成員に対して、専有部分、敷地、共有部分等及び専用使用部分を使用させること。

第1のポイントは、暴力団員がマンションに入居していること自体が、共同利益違反行為であることを管理規約において明確に定めることです。

暴力団抗争事件は、組事務所だけで発生するものではありません。暴力団個人が入居しているマンション内で襲撃されるという事件も多数発生しているのです。

そこで、自分たちのマンションでは、暴力団組事務所はもちろん、暴力団員個人が居住することも絶対に許さないと管理規約で宣言することが何よりも重要となります。

② 誓約書の提出義務

(誓約書等の提出義務と管理組合の催告権)

第3条の3 区分所有者は、管理組合に対し、第(A)号書式により、それぞれ、自らが反社会的勢力等、反社会的勢力等の構成員、宗教団体等及び宗教団体等の構成員でないこと、専有部分を反社会的勢力等及び宗教団体等の事務所、又は反社会的勢力等及び宗教団体等の構成員の住居として自ら使用せず、かつ、使用させないこと、反社会的勢力等、反社会的勢力等の構成員、宗教団体等及び宗教団体等の構成員に対し、専有部分を譲渡又は貸与しないこと、を約する誓約書を提出しなければならない。

2 区分所有者は、専有部分を第三者に譲渡又は貸与する場合、管理組合に対し、第(B)号書式(譲渡)又は第(C)号書式(貸与)による誓約書を当該第三者より取得し、管理組合に提出しなければならない。

3 区分所有者が第1項及び前項の誓約書を提出しない場合、管理組合は、当該区分所有者に対して、誓約書を提出するよう催告することができる。

第2のポイントは、区分所有者を通じて、新たにマンションに入居しようとする人物から、みずから

が暴力団員等ではないことなどを約束する誓約書を取る仕組みを作ることです。

これまでは、暴力団員等であることを隠して、区分所有権を購入したり、区分所有者から専有部分を賃借りしたとしても、民事上の責任はともかく、刑事罰に問われる事例はほとんどありませんでした。

しかし、近時、警察は、暴力団員等であることを隠して入居した場合について、積極的に詐欺罪で摘発しております。

そこで、誓約書が重要となります。誓約書があれば、暴力団員等が騙して入居したことがはっきりし、より詐欺罪の成立が認められ易くなるためです。

暴力団員等は何より警察に捕まってしまうことを怖れていますので、誓約書の提出を求めた段階で入居をあきらめる場合もあるでしょうし、入居した後に暴力団員等であることが判明した場合も、誓約書があれば、警察の協力を得て、暴力団員等を追い出すことが可能となります。

③ 暴排条項の入った売買契約書や賃貸借契約書の使用義務付け

(売買契約又は賃貸借契約における反社会的勢力等及び宗教団体等の排除)

第3条の5 区分所有者は、その専有部分を第三者に譲渡又は貸与する場合、当該第三者との間で締結する売買契約書又は賃貸借契約書において、第(D)号書式(譲渡)又は第(E)号書式記載のとおり、第3条の2第1項各号の事由が存する場合には何らの催告なくして当該売買契約又は賃貸借契約を解除しうる条項を定めなければならない。

2 区分所有者は、その専有部分を第三者に譲渡又は貸与する場合、当該第三者との売買契約又は賃貸借契約を締結する前に、前項記載の条項を定めた契約書を管理組合に提出し、その承認を得なければならない。

3 区分所有者(区分所有者であった者を含む)が前項の賃貸借契約書を提出しない場合、管理組合は、当該区分所有者に対して、賃貸借契約書を提出するよう催告することができる。

暴力団員等がマンションに入居するためには、区分所有者から区分所有権を購入するか、区分所有者から借りるかしなければなりませんので、売買契約書や賃貸借契約書が作成されることとなります。

しかし、一般的に使用されている売買契約や賃貸借契約書の暴力団排除条項は必ずしも十分なものではありません。

そこで、管理組合において、あらかじめ売買契約

書や賃貸借契約書の盛り込む厳しい暴排条項を作成しておき(※売買契約書に盛り込む暴排条項例)、区分所有者が、区分所有権を売却したり、第三者に貸したりする際には、必ず、管理組合が作成した暴排条項が規定された契約書が使用される仕組みを作ることが大切になります。

このような仕組みがあれば、厳しい暴排条項が記載された契約書に署名する段階で暴力団等が契約をあきらめたりする可能性も十分にありまますし、新たな入居者が暴力団員等であると判明したとしても、すぐに売買契約や賃貸借契約を解除するなどして、暴力団員等を追い出すことが容易になります。

※ 売買契約書用暴排条項例

D号書式(管理規約第3条の5)(但し、抜粋)

第1条 買主は、売主に対し、下記記載の事実を表明し、保証する。

- 一 暴力団、暴力団関係団体、その他の反社会的勢力(以下「反社会的勢力等」という。)又は反社会的勢力等の構成員でないこと
- 二 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律を適用された団体及びその関係団体(以下「宗教団体等」という。)又は宗教団体等の構成員ではないこと

第2条 買主は、次の各号に列挙する行為が区分所有者の共同の利益に反する行為であることを認め、かかる行為に及ばないことを約束する。

- 一 暴力団、暴力団関係団体、その他の反社会的勢力(以下「反社会的勢力等」という。)に属すること。
- 二 〈省略〉
- 三 専有部分を、反社会的勢力等又は宗教団体等の事務所、又は反社会的勢力等又は宗教団体等の構成員の住居として、使用させること。
- 四 反社会的勢力等、反社会的勢力等の構成員、宗教団体等及び宗教団体等の構成員に対して、専有部分を譲渡又は貸与すること。
- 五 反社会的勢力等、反社会的勢力等の構成員、宗教団体等及び宗教団体等の構成員に対して、専有部分、敷地、共有部分等及び専用使用部分を使用させること。

第3条 売主は、買主が、次のいずれかに該当した場合、何らの催告を要せずして、この契約を解除できる。

- 一 第1条の表明保証に反した場合
- 二 第2条の確約に反した行為をした場合

第4条 前条の規定によりこの契約が解除された場合、買主は、売主に対し、違約金(損害賠償の予定)として、売買代金の20%に相当する金額を支払う。

第5条 第3条の規定によりこの契約が解除された場

合、買主は、解除により生じる損害について、売主に対して一切の請求を行わない。

④ 違約金の支払義務を課すこと

(違約金の支払義務等)

第3条の10 区分所有者は、その専有部分を反社会的勢力等又は宗教団体等の事務所として使用し、又は使用させた場合、管理組合に対し、かかる用法での使用を開始した日の翌日から使用を終了した日まで1日あたり金100万円から50万円の割合において理事会で決定した違約金を支払う。

2 区分所有者は、その専有部分を反社会的勢力等又は宗教団体等の構成員の住居として使用し、又は使用させた場合、管理組合に対し、かかる用法での使用を開始した日の翌日から使用を終了した日まで1日あたり金50万円から10万円の割合において理事会で決定した違約金を支払う。

3 区分所有者が第3条の5第1項又は第2項の定め違反し、その専有部分を反社会的勢力等又は宗教団体等に譲渡又は貸与した結果、当該専有部分が反社会的勢力等又は宗教団体等の事務所、又は反社会的勢力等又は宗教団体等の構成員の住居として使用された場合、当該区分所有者（区分所有者であった者を含む）、管理組合に対し、その使用状況により、第1項又は前項にしたがった違約金を支払う。

4 区分所有者が第3条の6の定め違反した場合、当該区分所有者は、管理組合に対し、第3条の2第1項各号の事由が存することが判明した日の翌日からこれらの事由の存在が解消されるか又は当該買主又は借主が当該専有部分を引き渡す日まで、1日あたり金10万円の割合以下の範囲内において理事会で決定した違約金を支払う。

5 区分所有者が第3条の3第1項又は第2項に規定する誓約書を提出しない場合、当該区分所有者は、管理組合に対し、管理組合による誓約書提出の催告がなされた日の翌日から誓約書を提出した日まで1日あたり金10万円の割合以下の範囲内において理事会で決定した違約金を支払う。

管理規約において、①暴力団員等が入居すること自体が共同利益違反行為であると宣言したとしても、いったん入居してしまった暴力団員等を追い出すことは大変です。特に、暴力団員等が区分所有権を取得してしまっている場合は、その使用を禁止することはできても、区分所有権を奪うことまではなかなかできません。また、上記②や③の仕組みを作ったとしても、実際に区分所有者が、誓約書を取らないまま第三者を入居させたり、管理組合の作成した暴排条項が規定された契約書を使用せずに契約してし

まっては意味がありません。

そこで、これらの問題点を解決する仕組みが更に必要となってきます。その仕組みこそが、違反者に違約金の支払義務を課すことです。

暴力団員が区分所有権を取得して入居した事案を例にして具体的に説明しますと、1日あたり10万円の違約金が発生するとなれば、その区分所有権の経済的価値が仮に1,000万円であっても、100日間でそれに見合う違約金が発生することになり、管理組合は、その違約金債権でもって、暴力団員の区分所有権を差し押さえ、最終的には競売によって、暴力団員から区分所有権を奪うことが可能になります。

3 実際に管理規約を改正するにあたって

暴力団対策を専門としている弁護士にとって、上記のような厳しい暴排条項を含んだマンション管理規約を作成することは、それほど難しいことではありません。

しかし、実際の管理規約の改正作業はスムーズに進んだわけではありませんでした。上記①から④の改正点のうち、①から③の部分は定時総会において改正案が議決されましたが、④の違約金の支払義務の導入は、場合によっては、現在の区分所有者も違約金が課せられる可能性があるため、最初の定時総会では見送りとなってしまったのです。

しかし、マンション管理組合の理事の方々にはあきらめませんでした。定時総会後も、理事の方々には、熱心に④違約金の支払義務を課す必要があることを区分所有者に説明し、また、私も、理事の方々からの要請を受け、説明文書を作成した上で、臨時総会に出席して、区部所有者の方々に改正の必要性を説明し、また、質問には丁寧に応えるなどして、やっと臨時総会において④の違約金支払義務についても改正案が成立したのです。理事の方々の見識の高さと熱意が生んだ改正でした。

4 最後に

多くの区分所有者の方々にとって、マンションは単なる財産ではありません。何よりも大切な家族といっしょに生活する我が家です。

この私の拙文が、我が家であるマンションを暴力団員等の反社会的勢力等から守るために、少しでもお役にたつことができれば幸いです。