

反社会的勢力の排除関係の改正骨子（たたき台）

意見交換の参考として頂くため、事務局で作成。

○マンション標準管理規約

暴力団等の反社会的勢力の排除に関する規定は、現行の標準管理規約において措置されていないため、以下の箇所での改正を検討。

（専有部分の用途）

第12条 区分所有者及び占有者は、その専有部分を住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

新2 区分所有者は、専有部分を暴力団等反社会的勢力の事務所として使用してはならない旨を新たに規定してはどうか。

新3 前項に該当する行為があると疑われる場合、理事長は、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旨を新たに規定してはどうか。

新4 専有部分に反社会的勢力が居住しているときは、当該専有部分の区分所有者に対し、その専有部分の使用禁止、区分所有権の競売請求等を行うことができる旨を新たに規定してはどうか。

（専有部分の貸与及び譲渡）

第19条

新1 区分所有者は、その専有部分を反社会的勢力に対して、貸与又は譲渡してはならない旨を新たに規定してはどうか。

新2 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合において、契約の相手方に対し、契約の相手方が反社会的勢力と何ら関わりがないこと等を誓約する旨の書面の提出を求め、管理組合に提出しなければならないこと等を新たに規定してはどうか。

新3 新たに区分所有者になった者は、管理組合に対し、自らが反社会的勢力と何らの関わりがなく、今後も一切の関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等を新たに規定してはどうか。

新4 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、その貸与契約において、自らが反社会的勢力ではなく、条項の内容に反する事実があったときは、その貸与契約を解除しうることを条項として入れることを新たに規定してはどうか。

新5 区分所有者がその区分所有権を第三者に譲渡する場合には、その譲渡契約において、自らが反社会的勢力ではなく、条項の内容に反する事実があったときは、その譲渡契約を解除しうることを条項に入れることを新たに規定してはどうか。

新6 理事長は、貸与契約や譲渡契約が条項の内容に反するにもかかわらず区分所有者が契約を解除しないときは、当該区分所有者に代位して、当該貸与契約又は譲渡契約の解除並びに専有部分又は区分所有権の返還請求をなすことができること等を新たに規定してはどうか。

新7 区分所有者が条項等の義務に違反したときは、理事長は当該区分所有者に対し、違約金として、必要な措置に要する費用を請求することができることを新たに規定してはどうか。

○マンション標準管理規約のコメント改正案

第12条及び第19条関係コメント

- ① 反社会的勢力の排除を行うに当たっては、問題となる者が反社会的勢力の関係者か否かの判断、訴訟等を実行する上での理事長等の身の安全の確保等、その実効性の確保のためには警察当局との協力が不可欠となる。
- ② 「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）」が平成24年に改正され、暴力団排除関係の訴訟においては暴力追放運動推進センターが原告となることのできる規定が導入されたところであり、その活用を行うことも考えられる。

(参考)

※現行の標準管理規約コメント第46条関係において、総会の議決権の行使を行う代理人の欠格事由として暴力団員等が記載されている。

○ マンション標準管理規約コメント（現行）

第46条関係

①～③（略）

- ④ 組合員が代理人によって議決権を行使する場合の代理人の範囲について規約に定めておくことも考えられるが、その場合には、総会は管理組合の最高の意思決定機関であることを踏まえ、組合員の意思が総会に適切に反映されるよう、区分所有者の立場から利害関係が一致すると考えられる者に限定することが望ましい。また、総会の円滑な運営を図る観点から、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。

⑤・⑥（略）