

暴力団等の反社会的勢力の排除ヒアリング概要

(日弁連 民事介入暴力対策委員会副委員長 長谷川弁護士)

1. マンションに介入する暴力団・反社会的勢力の実態

- ・専有部分を暴力団事務所として使用
 - ※ マンション一室に銃弾の例（渋谷区、豊島区）
- ・専有部分を暴力団の住居として使用
 - ※ 暴力団事務所でなくとも銃撃の例多数、周辺への迷惑行為
- ・反社会的勢力による管理組合の運営への介入
 - ※ 大規模マンションの管理・大規模修繕の受注に関しては数億円に及ぶ利権が発生

2. 暴力団・反社会的勢力への対抗手段

- ・人格権に基づく暴力団事務所使用禁止の仮処分・訴訟
 - ※ 現在の判例の流れとして、暴力団事務所として使用することは認めない
- ・区分所有法に基づく、行為禁止・使用禁止・競売請求など
- ・管理規約に基づく暴力団員立入禁止・使用禁止請求
 - ※ 管理規約において、該当する条項があることが必要
 - ※ 参考判例：仮に暴力団員の居住権を制限することになっても暴力団であることを理由に不利益に扱うのは許される（最判平成 21 年 10 月 1 日判例集未搭載）

3. 管理組合において必要な対応

(1) 常時の対応

- ・管理規約に暴排条項を導入しておき、かつ運用面においても暴力団・反社会的勢力が介入し難い環境整備

(2) 非常時の対応

- ・弁護士に委任・法的手続き

4. 管理規約への暴排条項導入の必要性

- ・規約に暴排条項を定めておくことによって、暴力団関係者への譲渡・賃貸等を禁止できる（相対的禁止事項）。
- ・区分所有法 30 条 1 項「管理または使用に関する区分所有者相互間の事項」に該当。
 - ※ 管理組合の議決権者から、暴力団等反社会的勢力を排除する必要があるため。
- ・管理規約において違約金を定めることは一般に許容されている。
- ・実効性確保のための定め（債権者代位権の転用、調査権限・報告徴求）
 - ※ 実効性の確保のためには警察の協力が必要
 - ※ 暴排関係の訴訟は、管理者等の身体的・精神的負担が相当大きい
 - ※ 暴対法の改正案では、暴力団排除関係の訴訟では暴力追放推進センターが原告となることのできる仕組みを導入予定