

暴力団排除条項の規定について(案) その1

資料5

規約案	判例等の状況	考えられる論点	対応策等
<p>1. 専有部分の使用等の禁止</p> <p>①専有部分を暴力団事務所として使用することの防止</p> <p>②専有部分の使用禁止、競売請求、引渡し請求</p> <p>③専有部分を暴力団の住居として使用することの防止</p>	<p>・多くの裁判例で共同利益違反行為（区分所有法6条）となっている。</p> <p>【判例】</p> <p>・札幌地判昭和61年2月18日〔共同利益違反〕</p> <p>【判例】</p> <p>・広島高判平成21年5月29日（最判平成21年10月1日）〔公営住宅の貸与に当たっての不利益な扱い〕</p> <p>・札幌地判昭和61年2月18日〔共同利益違反〕</p> <p>・専有部分に暴力団員が頻繁に出入りし、暴力団事務所でなくても銃撃の例多数、周辺への迷惑行為等から、やはり共同利益違反とされている。</p> <p>【判例】</p> <p>・広島高判平成21年5月29日（最判平成21年10月1日）〔公営住宅の貸与に当たっての不利益な扱い〕</p> <p>・東京地判平成9年7月7日〔居住者である暴力団員の迷惑行為を売買契約における瑕疵と認定〕</p> <p>・札幌地判平成13年5月28日〔マンション分譲主に対する暴力団関係者への販売の回避義務〕</p>	<p>・事務所に限った場合、事務所と認定されていないものの、暴力団員等が居住し、反復して不特定多数の関係者が出入りする場合（兵庫県では準事務所という名称で特定）の対応をどうするか。</p> <p>・平穩に居住している場合にまで排除できるのかについては慎重な議論が必要。</p> <p>・その際、地域によっては、住居で発砲殺傷事件が発生しているため、地域によってどのような措置がとり得るか示すべきではないか</p> <p>・また、総会や理事会の運営に介入し、重要な財産を毀損するような行為を防止できるよう措置する必要がある。</p>	<p>・標準管理規約に記載</p> <p>・区分所有者が暴力団関係者か否かの照会、手続き等を適正化指針や標準管理規約のコメントに記載。</p> <p>【新規購入者】</p> <p>・原始規約（全員合意）を前提に区分所有者となるので、問題なし</p> <p>【既存の区分所有者】</p> <p>・一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすときは、当該区分所有者の承諾が必要（区分所有法31条）であるが、その場合に該当するか検討が必要。</p> <p>・総会の4分の3以上の議決により、住居につき暴排条項を導入する場合に、規約改正に反対した暴力団員（区分所有者）に強制できるか慎重な検討が必要。</p> <p>→適正化指針又はコメントに留意点等を記載</p>
<p>2. 専有部分の貸与、譲渡の防止等</p> <p>①貸与、譲渡の禁止</p> <p>・暴力団事務所として使用されることが予見される場合</p> <p>・住居として使用される場合（事務所として使用が予見不可能な場合）</p> <p>②反社会的勢力ではないことを示す誓約書の提出</p> <p>③貸与契約における反社会的勢力排除条項の導入（違反した区分所有者への違約金の請求）</p> <p>④譲渡契約における反社会的勢力排除条項の導入（違反した区分所有者への違約金の請求）</p> <p>⑤解除事由が生じた際に貸主や譲渡主に代わって理事長が解除権を行使</p>	<p>【判例】</p> <p>・広島高判平成21年5月29日（最判平成21年10月1日）〔公営住宅の貸与に当たっての不利益な扱い〕</p> <p>・札幌地判平成13年5月28日〔マンション分譲主に対する暴力団関係者への販売の回避義務〕</p> <p>【先行事例】</p> <p>・不動産会社において、売買契約、媒介契約、賃貸住宅契約の際に反社会的勢力を排除</p> <p>・反社会的勢力でないことを確約する条項は既に不動産流通の分野（不動産売買契約、賃貸住宅契約書等）で導入済み。</p> <p>・現行の標準規約でも、賃貸人に対して、規約及び細則を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させている。</p> <p>・既に不動産流通の分野、賃貸住宅標準契約書で導入済み。</p> <p>・既に不動産流通の分野で導入済み。</p> <p>・新規事項</p>	<p>・不動産会社が仲介しない場合、反社会的勢力が専用部分を、①事務所として使用することを禁止することは問題なし、②住居として平穩無事に使用することも関わらず譲渡・貸与を禁止するのは、</p> <p>・平穩無事に暮らしているのに、共同利益違反と言えるか</p> <p>・規約により、区分所有者と第三者の契約内容を規定した場合に実効性を確保できるか（不動産流通契約では当事者間の契約のため問題とならず）について引き続き議論が必要。</p> <p>・一方で、地域の事情を踏まえた対策も検討すべきではないか。</p> <p>・区分所有者間の契約ではなく、区分所有者と第三者との間の契約に特定の条項を入れるよう規約で規定した場合の実行性の確保について引き続き議論が必要（不動産流通契約との違い）。</p> <p>同上</p> <p>・理事長が区分所有者に代わり解除権を行使できるか慎重な検討を要する（債権者代位の転用の可否）</p> <p>・法制審議会では、債権者代位権の転用に関して、その根拠規定や転用の要件等について議論がなされており、その議論の推移を見守る必要がある。</p>	<p>→貸与、譲渡された専用部分が事務所として使用されることの禁止を標準管理規約に記載。</p> <p>【新規購入者】</p> <p>・原始規約（全員合意）を前提に区分所有者となるので、問題なし</p> <p>【既存の区分所有者】</p> <p>・一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすときは、当該区分所有者の承諾が必要であるが、その場合に該当するか検討が必要。</p> <p>・総会の4分の3以上の議決により、住居につき暴排条項を導入する場合に、規約改正に反対した暴力団員（区分所有者）に強制できるか慎重な検討が必要。</p> <p>→規約盛り込みに係る法的な課題や留意点を踏まえつつ、貸与、譲渡の禁止について、①不動産流通業者が介在する場合は、既に暴排モデル条項により排除済み、②不動産流通業者が介在しない場合でも、賃貸については既に「賃貸住宅標準契約書」で暴力団の居住も含めて排除済み、③分譲については、事前に新規購入者が暴力団等の関係者でないことを誓約書として提出させ、違反者を排除。</p> <p>→地域事情、個別事情で規約化の要望があるケースへの対応についても、コメント及び適正化指針に記載</p>

暴力団排除条項の規定について(案) その2

規約案	判例等の状況	考えられる論点	対応策等
3. 暴力、威嚇行為、管理への介入の禁止 ①共用部分及び敷地内での暴力、威嚇行為の禁止	・モデル宿泊約款（国際観光ホテル整備法）で類似規定を導入済み。	・共同利益違反行為と認定されるか。	・標準管理規約に記載
②総会、理事会で暴力、威嚇行為の禁止、議長への議事整理権、秩序維持権の付与	・会社法315条第1項及び第2項参照	・議長に議事整理権、秩序維持権を付与するのみでは実効性がないのではないか（役員の欠格要件が必要ではないか）。	・標準管理規約に記載
③役員への就任の禁止（欠格要件化）	・特定非営利活動促進法（役員欠格要件） ・公益法人認定法（役員欠格要件） ・警備業法（役員欠格要件） 等で導入済み。	・役員への就任の際に、どのように暴力団等反社会的勢力構成員であるか否かを判断するか（実現性）。	・標準管理規約に記載
4. その他（役員の買収対策等） ①特別の利害関係を有する役員の当該議案に対する議決権行使の制限	・会社法369条第2項参照	・暴力団に買収されていることをどう判定し、証明するか（実現性） ※会社法369条第2項は、役員が特別の利害関係を有する場合の一般的な規定であり、暴力団排除に特化した規定ではない。	・標準管理規約の記載