

反社会的勢力排除条項の必要性

不動産業界は反社会的勢力を排除しづらい構造になっています。万一、不動産取引に反社会的勢力の関与があると、取引に関わる事業者は深刻な不利益を受けます。

さらに、一般の市民の皆様にもさまざまな利害関係が生じ、大きな社会問題になります。

このような状況下、不動産取引から反社会的勢力を排除することを目的として、各県が条例を定め、その条例に基づき対処することになります。

ただし、その条例は各都道府県によって異なりますので、当該不動産がどの都道府県に所在するかを確認のうえ、該当する各都道府県条例の内容を確認することが必要です。

条例の内容は、おおむね、①都道府県には、暴力団排除に関する総合的な施策を策定し実施する責務、②警察には、暴力団員等から生命、身体又は財産に対し危害を加えられるおそれがあるときの危害防止措置や必要な体制を確立する責務を、それぞれ負担させたうえで、③不動産所有者（売主・貸主）及び代理業者・媒介業者に対して、反社会的勢力排除のための対応を義務づけるものとなっています。

不動産所有者（売主・貸主）及び代理業者・媒介業者に条例違反がある場合には、ほとんどの都道府県で報告又は資料の提出・勧告・公表の対象となります。

なお、条例の内容は、都道府県によって多少異なっているので、確認してください。

1. 反社会的勢力の場合等

- ① 売買契約の当事者が反社会的勢力である場合
- ② 当事者の役員が反社会的勢力である場合
- ③ 反社会的勢力に名義を利用して契約を締結していた場合
- ④ 本物件の引渡し及び売買代金の全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自ら又は第三者を利用して、この契約に関して、脅迫的な言動又は暴力を用いたり、あるいは偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し又は信用を毀損した場合

上記の①～④のいずれかに該当する場合は、その相手方は、契約を解除することができます。

この場合、解除された者は、その相手方に対して、違約金（損害賠償額の予定）として、売買代金の20%相当額を支払わなければなりません。

2. 買主が反社会的勢力の事務所の用に供している場合等

買主が、自ら又は第三者をして、本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供した場合は、売主は、契約を解除することができます。

この場合、買主は売主に対して、違約金（損害賠償額の予定）として売買代金の20%相当額に加え、違約罰として売買代金の80%相当額（合わせて売買代金の100%相当額）を支払わなければなりません。

ただし、売主が宅地建物取引業者で、かつ、買主が宅地建物取引業者以外の場合は、宅地建物取引業法第38条第1項・第2項の適用があり、損害賠償額の予定や違約金の合算額について、売買代金の20%を超える部分が無効となるため、売主業者は、売買代金の20%を超える損害賠償額の予定や違約金を請求することはできません。

違約罰は、債務不履行に対する制裁という性質を有する違約金の一種であるからです。

3. 契約解除に係る原状回復義務

損害賠償の予定や違約金は契約解除に伴い、解除した者が契約不履行の相手方に請求できるものです。契約を解除すると契約の当事者である売主、買主は互いに相手方に対し、原状回復義務として代金の返還義務と売買目的物

— 重要事項説明書説明資料 —

の返還義務を負うことになります。しかし、損害賠償の予定額や違約金の定めがある場合で、売主側から契約解除する場合には、売主は本来返還すべき売買代金から損害賠償の予定額や違約金の合計額を差し引いた金額を買主に返還すればよいことになります。したがって、「1 反社会的勢力の場合等」のように損害賠償の予定額が売買代金の20%であれば、売主は売買代金の80%を買主に返還することになり、「2 買主が反社会的勢力の事務所の用に供している場合等」は損害賠償の予定額と違約金の合計額が売買代金の100%であれば売主は売買代金を返還しなくてもよいということになります。

警察情報を取得するにはどのような要件が必要ですか

(警察庁平成23年通達の解説)

暴排条例施行等を受け、警察庁が平成12年通達を見直し、平成23年12月22日、いわゆる平成23年通達を公表し、共生者情報等の提供にあたっての基準が明確化されました。平成12年通達を前提とした態勢と変更のない点も多くありますが、以下の点に留意が必要とされます。

◆暴力団排除等のための警察から部外への情報提供

情報提供の具体的判断の要件	(1) 公益の実現に資すること	(2) 疑わしい事由の存在
	<p>暴排条項において、</p> <ul style="list-style-type: none">①排除対象として明確にされていること②該当した場合に確實に排除されること	<ul style="list-style-type: none">・暴力団員との報道（インターネットの検索にひっかかる）・暴力団員特有の風体、言動・威圧的態度 <p>など</p>
(3) 適正な情報管理態勢が確立		

(1) 情報利用者には暴排条項の導入及び関係遮断の確実性が必要です

警察から情報提供を受けるにあたっては、当該取引に関して暴排条項が導入されており、暴力団員等の情報を提供すれば確実に関係遮断できる見通しのあることが前提となります。取引の参考程度に警察に照会することは認められません。

なお、警察からの情報提供の範囲は、暴排条項において属性要件が具体的にどの範囲で記載されているかによって左右されるところであります（暴排条項の情報提供機能）。

(2) 情報利用者には自助・共助による情報収集を尽くすことが必要です（警察情報の必要性・非代替性）

行政機関以外の者（宅建業者が含まれる）が情報提供を受ける場合、法令の規定に基づく場合を除いて、当該情報が暴力団排除等の公益目的の達成のために必要であり（必要性）、かつ、警察からの情報提供によらなければ当該目的を達成することが困難な場合（非代替性）であることなどの要件が定められています。平成12年通達においては「必要不可欠性」を前提としていたのに対し、平成23年通達においては「正当性」「公益目的の達成のために必要な場合」と緩和された記載となっています。

警察が無制限に開示することとなるないよう、宅建業者が自助や共助による情報収集態勢を構築し、これを尽くした上で、個別の取引の相手方が反社であるという疑わしい理由を根拠に、本人確認資料等を提出して、警察に照会することが必要です。疑わしい根拠としては、例えば、インターネットの検索サイトや自社の反社データベースにヒットしたこと、暴力団員として報道された者と氏名や年齢幅が一致すること、刺青があり言動が威圧的であること、住所地を訪問したら不自然な提灯があること、などです。

共助については、不動産業界全体でデータベース作成をしています。

(3) 情報取得者には適正な情報管理態勢か必要です

平成23年通達において、警察による情報提供の前提として、情報の悪用・目的外利用を防止するための仕組みを確立していること、目的外利用をしない旨の誓約書を提出しているなど、適正な情報管理がなされていることが規定されています。また、これに加えて、情報提供の方式として、条例上の義務履行の支援等の場合に情報提供を行うにあたっては、情報提供の対象者の住所、氏名、生年月日等がわかる身分確認資料及び取引関係を裏付ける資料等の提出を求めることが定められています。暴排条例に基づき暴力団等と関係遮断を行う義務者の裾野が広がると、警察情報が目的外に利用されたり、流出したりするリスクも高まるため、このような措置を取っているものと解されます。