

目次

- I) 本条例の
内容について
- II) 実務上の
対応について
- III) モデル条項の検討
- IV) 参考資料

東京都暴力団排除条例の制定

「東京都暴力団排除条例」（以下「本条例」といいます。）が、平成23年3月18日に公布されました。

施行は平成23年10月1日が予定されております。

(http://www.keishicho.metro.tokyo.jp/sotai/haijo_seitei.htm)

本レポートでは、同条例の施行に伴う不動産取引に関する契約実務への影響を探って参ります。

I) 本条例の内容について

(1) 条例の目的

本条例は、「都民の安全で平穏な生活を確保し、事業活動の健全な発展に寄与する」ために制定されました。

(2) 条例に基づく努力義務

本条例に基づき、今後、

- ①（種類を問わず）都内で事業を行う場合（本条例18条）、
- ②都内の不動産の売買又は賃貸借取引（地上権の設定を含みます。）を行う場合（本条例19条）、及び
- ③都内で不動産取引の代理又は媒介を行う場合（本条例19条）を対象に、それぞれ以下（iii）に触れる内容の義務（ただし努力義務）が課されます。

そこで、本条例の施行後、不動産取引を行う際に、本条例に対応できるよう施行日である10月1日に向けて準備を始めることが必要となります。

(3) 義務の内容

i) 事業者一般の義務（18条）

本条は、「事業者」のみを対象とします。本条例の「事業者」の定義（2条7号）においては、事業の内容を問わず（つまり不動産関係以外の事業を含みます。）、都内の個人及び法人を含み、規模を問わないため、義務の対象は不動産業者の方から個人のオーナーの方まで幅広く含むものと考えられます。

本条は、1項と2項からなります。それぞれの内容は、以下の通りです（条文の文言については、末尾のリンクをご参照下さい）。

事業者一般の義務： 暴力団の関与が疑 わしい場合、確認が 必要。



本条例 18 条の内容：

a) 事業にかかる契約が「暴力団の活動を助長し、又は運営に資することとなる疑いがある場合」（筆者注：要するに暴力団の資金源となっている可能性がある場合を想定するものと考えられます。）は、契約の「相手方、代理又は媒介を行う者その他の関係者が暴力団関係者でないことを確認すること（一種のデュー・デリジェンス）が求められます（1項）。

b) 契約書を締結する際に、「相手方又は代理若しくは媒介を行う者が暴力団関係者であることが判明した場合は契約を解除することができる」旨の条項を入れることが求められます（2項1号）。

（なお、2項2号、3号は工事請負関係であるため、本レポートでは説明を省きます。）

不動産取引に関する 義務： 不動産を暴力団事 務所に使用する目的 でないことの確認が 必要。



ii) 不動産取引に関する義務（19条）

本条は、事業者であるか否かに関わらず、都内に所在する不動産の譲渡又は貸付（地上権の設定を含みます。以下同じ）に関する契約を締結する場合は、以下の義務が課されます。

a) 不動産の譲渡又は貸付を行う場合、契約の相手方に対し、「不動産を暴力団事務所の用に供するものでないこと」を確認することが求められます（1項）。

b) 不動産の譲渡又は貸付を行う場合、「当該不動産を暴力団事務所の用に供し、又は第三者をして用に供させてはならない」旨の条項を入れること（2項1号）、及び「当該不動産を暴力団事務所の用に供されていることが判明した場合は、当該不動産を譲渡した者は、催告することなく当該不動産の譲渡等に係る契約を解除し、又は不動産の買い戻しをすることができる」旨の条項を入れること（2項2号）が求められます。

iii) 不動産の譲渡又は貸付の代理又は媒介を行う場合（20条）

不動産の譲渡又は貸付の代理又は媒介を行う場合、「不動産が暴力団事務所の用に供されることを知って代理又は媒介を行わない」こと（1項）、また、「譲渡又は貸付を行う者に対し本条例 19 条の遵守に関し適切な助言等を行うこと」（2項）が求められます。

II) 実務上の対応について

努力義務を履行することで反社会的勢力との関わりを避けることができる。

上記で触れたように、本条例 18 条、19 条及び 20 条に基づく義務はいずれも努力義務であり、罰則の適用はありません。しかしながら、反社会的勢力とのトラブルの可能性を避ける意味でも、積極的に本条例に規定された努力義務を履行することにはメリットがあるものと考えます。少なくとも、本条例が制定されたことによって、暴力団排除条項を契約に規定することについて、相手方に対して理解が求めやすくなったという実務上のメリットがあるものと考えます。

以下、予想される実務上の具体的対応について、本人として不動産取引を行う場合と、代理又は媒介により不動産取引に関与する場合について検討します。

本人として不動産取引を行う場合、書面上と書面外の双方の対応がある。

(1) 本人として不動産取引を行う場合

本人として不動産取引を行う場合、事業者に対する一般的規定である本条例 18 条と、不動産取引に関する本条例 19 条の双方の要請を満たす必要があります。以下、これらに対する実務上の対応を、書面上の対応と、書面外の対応に分けて説明します。

(i) 書面上の対応

まず、本条例 18 条 2 項 1 号（契約の解除）並びに 19 条 2 項 1 号（暴力団事務所としての使用禁止）及び 2 号（契約の解除）については、条文中で契約書上一定の条項を入れるように義務づけられておりますので、これに対応すべく、取引契約書において該当規定を置くこととなります。

ここで留意すべきは、18 条 2 項 1 号と 19 条 2 項 1 号は、同じ契約の解除であっても、18 条 2 項 1 号が契約の相手方等が暴力団関係者であったことが判明したことによるもの（表明保証違反）であるのに対し、19 条 2 項 1 号は、暴力団事務所として使用したことによるもの（誓約違反）であるため、規定の性質が異なり、自ずから規定ぶりも異なってくる点です。

次に、本条例 19 条 1 項の使用目的の確認については、条文上は「取引の相手方に確認する」ことのみを定めており、確認の方法については特段規定されておりませんが、実務上は、契約書において、取引の相手方に「不動産を暴力団事務所の用に供する目的を持っていないこと」を表明してもらう（売買契約モデル条項の 1 項 3 号参照）ことで対応していくものと考えられます。

以上、条項の具体的内容は、末尾リンクのモデル条項が参考となりますが、後に III) で述べるとおり、モデル条項をそのまま使用すべきかは更に検討を要します。





(ii) 書面外の対応

今後、本条例が対象とする不動産取引を行う場合は、暴力団の活動を助長し、又は運営に資することとなる疑いがある場合、18条1項に基づき「相手方、代理又は媒介を行う者その他の関係者が暴力団関係者でないこと」を確認する必要があります。

ここで、18条1項に基づく確認は、19条1項とは異なり、上記の通り「疑いがある場合」にのみ限定され、また、確認の方法に関する文言もありません。これは、疑いがある場合に、取引の相手方に正面から聞いても正しい答えを得ることは期待できませんので、確認の方法についても19条1項とは異なり、相手方の属性について主体的に判断することが期待されているものと考えられます。もっとも、疑いがあったとしても暴力団関係者であるか否か、確定的に判断することは必ずしも容易ではなく、調査会社を用いたバックグラウンド調査も費用的に見合わない場合もありうることから、不明点がある場合は、角が立ちにくい理由を付けて取引を見合わせるという対応も考えられる所です。

(2) 不動産取引の代理又は媒介を行う場合

暴力団事務所の用に供されることを知ったときは、代理又は媒介を行わない。

本条例が対象とする不動産取引の代理又は媒介を行う場合、まず、本条例20条1項に基づき、「不動産が暴力団事務所の用に供されることを知ったときは、代理又は媒介を行わない」ことが必要となりますが、このことを書面上も明らかにするため、例えば不動産の買主を代理し、あるいは買主から依頼を受けて媒介する場合、媒介契約等において、「不動産を暴力団事務所の用に供する目的でないこと」を表明させることが慎重な対応であると考えられます。

また、代理ないし媒介の事業自体にも、本条例18条の一般的規定の適用の余地があると考えられるため、たとえ代理又は媒介の相手方が暴力団関係者であることが明らかでない場合も、疑わしい兆候がある場合は、上記1)(ii)と同じ対応を行う必要があることにも留意すべきでしょう。

更に、不動産取引の代理ないし媒介を行う場合は、本条例20条1項に基づき、売主に本条例19条の義務を遵守すべきことを伝えることが求められますので、不動産の売主を代理し、あるいは売主から依頼を受けて媒介を行う場合、媒介契約等において、売主が条例上の義務を負うことを了知する旨の条項を置き、書面上明確化することが望ましいものと考えられます。

Ⅲ) モデル条項の検討

これまでの契約条項を見直し、補充する。

以下では、モデル条項を用いて契約書の作成を行うにあたり、留意すべき事項についてさらに検討します。

(1) 基本的対応方針について

反社会的勢力の関与を避けるための条項は、これまでの契約実務においても取り入れられて来ており、本条例の制定への対応はその延長線上にあると考えて

おります。従って、これまで使用していた契約書雛形や過去の契約書を見直した上で、足りない所を補充することで十分であると考えられます。

表明保証と誓約は異なる機能を有する。

(2) 表明保証と誓約の区別について

また、公表されているモデル条項（リンクは末尾にあります）について、必ずしもこのまま使用することが適当とは限らないと考えられます。理由は以下の通りです。

モデル条項は、いずれも「確約」という文言を用いておりますが、その内容を分析してみると、「事実関係に関する表明・保証」を意味する場合と、「一定の事項に関する約束（即ち誓約）」を意味する場合の双方があります。

その背景には、モデル条項は、国内でこれまでに一般的に使用されてきた表明保証条項を含まない契約書を念頭に置いて作成されているものと考えられ、表明・保証など欧米型の契約の要素を取り入れた形式の契約書を念頭に置いていないものと考えられます。

従って、表明保証条項を含む契約書を既にお使いの場合は、モデル条項をそのまま使用するのではなく、各条項がいずれの意味であるかを検討した上で、各条項を契約書の中に正しく位置づけ（位置づけについては上記でも簡単に触れております。）、表現を整える必要がある、と考えられます。



(3) 契約解除の現実性について

売買契約の実行後の解除は、あまり現実的ではない。

売買契約モデル条項2項は、契約の締結から実行までの間のみならず、実行後であっても、表明保証違反及び誓約違反による契約解除を可能としています。

しかしながら、実行後に契約を解除し、不動産を取り戻すことの実効性及び実益性は限られており、例えば、売買契約モデル条項の解説（リンクは末尾）にあるように、大規模宅地分譲やマンション分譲において、一部の区画・部屋を分譲引渡し後に、反社会的勢力であると判明した場合や、レピュテーション・リスクがあると判断した場合の対応以外に、実行後の契約解除は想定しがたいように思われます。また、相手方が反社会的勢力であることを理由とする解除そのものからトラブルが発生することも十分に予想され、上記売買契約モデル条項の解説にも「解除条項の行使は弁護士等の専門家により事前によく相談することが望ましい」としていることも、そのためと考えられます。

従って、結局の所は、契約締結前に十分調査を行うことにより対応し、解除という事態を避ける対応となるものと考えられます。

(4) 違約罰の妥当性について

違約罰の規定は慎重に検討が必要。

売買契約モデル条項7項は、相手方が規定に違反した場合の違約罰の規定を設けています。この違約罰の条項は、解除規定とあいまって、不動産の売却の相

手方が暴力団関係者であった場合等について、当該不動産を没収するのに近い経済的効果をもたらします。



しかしながら、政策的目的の達成のため民事上の罰を与えることは珍しく、トラブルを招きかねないため、契約当事者としては慎重に対応すべきであると考えられます。なお、本条例上は、違約罰の規定を入れることは努力義務の対象とはなっておりません。

いずれにせよ、宅地建物取引業者が自ら売主となる場合は、宅地建物取引業法第38条2項の規定の適用により、契約の解除に伴う違約金の額に制限があることに留意する必要があります（なお、宅地建物取引業者が買主となる場合は制限の対象外です（78条2項））。

IV) 参考資料

本条例全文へのリンクはこちら↓

<http://www.keishicho.metro.tokyo.jp/sotai/image/jourei.pdf>

概要、モデル条項例へのリンクはこちら↓

<http://www.npa.go.jp/sosikihanzai/index.htm#bouryokudan>

弁護士法人 TNLAW 東京西法律事務所

TEL:
03-6914-9620

FAX:
03-6914-9630

<http://tn-law.jp/>

本レポートは、情報提供を目的としており、個々の事例に関する法的助言を行うものではありません。理由のいかんを問わず、本レポートに基づく法的責任は負いかねます。本レポート中意見にわたる部分は、筆者の個人的見解であり、筆者の所属する法律事務所の意見を代表するものではありません。

ご質問等がある場合、下記にお知らせ下さい。

第一東京弁護士会
弁護士 加藤尚憲
n.kato@tn-law.jp



筆者略歴：大手渉外事務所、投資銀行法務部（不動産部、ストラクチャードファイナンス部担当）を経て現職。

日本法のほかニューヨーク州弁護士資格を保持している。

※本レポートは、不動産に関する法令の改正や新判例の情報提供を目的として不定期に発行されるものです。購読（無料）をご希望の方は筆者までご連絡下さい。転送はご自由にどうぞ。

本レポートの作成にあたり、株式会社 Tricorn Capital シニアマネージャー中里望氏及び同シニアマネージャー福本令馬氏の両氏から、不動産取引実務の見地からの貴重なご示唆を頂きました。感謝申し上げます。

