

継続

原議保存期間	3年(平成34年3月31日まで)
有効期間	一種(平成34年3月31日まで)

各 地 方 機 関 の 長
各 都 道 府 県 警 察 の 長 殿
各 方 面 本 部 長

警 察 庁 丁 暴 発 第 1 0 9 号
平 成 3 1 年 3 月 1 9 日
警 察 庁 刑 事 局 組 織 犯 罪 対 策 部
暴 力 団 対 策 課 長

不動産取引からの暴力団等反社会的勢力排除対策の推進について

不動産流通4団体（(社)全国宅地建物取引業協会連合会、(社)全日本不動産協会、(社)不動産流通経営協会及び(社)日本住宅建設産業協会）（別添1参照）は、この度、不動産売買、住宅賃貸及び媒介各契約書に係る暴力団等反社会的勢力排除のためのモデル条項（以下「モデル条項」という。）を新たに策定し、5月末までに各会員に導入を要請した。

各都道府県警察においては、下記事項に配意し、不動産取引からの暴力団等反社会的勢力排除対策がより一層推進されるよう関係団体との連携を強化し、その取組を支援されたい。

記

1 モデル条項の周知

モデル条項は、暴力団排除の実効が挙がるよう、警察庁、国土交通省及び前記4団体において検討を重ね策定されたもので、

- あらかじめ契約当事者が反社会的勢力でない旨等を相互に確約すること
- 契約後において取引の相手が反社会的勢力であったことが判明した場合や反社会的勢力の事務所等に供された場合に、契約の解除等速やかに反社会的勢力の排除の対応ができること

を規定している（別添2～4参照）。

特に、不動産売買契約に係るモデル条項においては、不動産の買主が買受不動産を暴力団事務所に供したとして売主が契約を解除する場合、当該買主は売主に対し買受不動産を返還するとともに、違約金（損害賠償）として売買代金の20%及び違約罰（制裁金）として売買代金の80%相当額を支払わなければならないという画期的かつ効果的な規定が設けられ、売主は、売買代金全額の返還を、違約金及び違約罰の請求権を自働債権として相殺することにより免れることができるとされている。

よって、各都道府県警察においては、モデル条項の導入が促進されるよう、本モデル条項をホームページに掲載するなどあらゆる機会を通じてその周知に努めること（警察庁においては、近日中にモデル条項を警察庁ホームページに掲載する予定。）。

2 連絡協議会の設置・拡充による連携の強化

不動産業界との連絡協議会を設置していない県警察にあっては、

- ① (社)全国宅地建物取引業協会連合会の会員である各都道府県宅地建物取引業協会

② (社)全日本不動産協会の各都道府県地方本部

③ (社)不動産流通経営協会の各支部の所在地を管轄する都道府県警察においては、当該支部

との間において、①～③を構成員とする連絡協議会を設置し、必要な情報交換等が行える枠組みを確保すること。

既に連絡協議会を設置している県警察のうち、前記①～③の団体が構成員となっていないところは、その拡充を図り、連携を強化すること。

なお、警察庁においては、国土交通省及び前記不動産流通4団体との間において、中央連絡協議会（仮称）を設置する予定である。

3 相談等に対する的確な対応

不動産業者ほか契約当事者から、相手方の属性に疑いがあるとして相談を受理した場合は、「暴力団排除等のための部外への情報提供について」（平成12年9月14日付け警察庁丙暴暴一発第14号）に基づき適切に情報提供を行うほか、必要に応じて対応要領等を教示すると共に、関係者の保護措置を講ずるなど、迅速かつ的確に対応すること。

特に暴力団事務所設置に係る相談については、早期に暴追センター及び弁護士会と連携し、排除対策に万全を期すること。

4 その他

本モデル条項に基づいて契約解除の対応を行うときは、事前に当課へ報告すること。

本件担当：警察庁刑事局組織犯罪対策部暴力団対策課
多田警視 800-4552 野中警部 800-4557

【継続措置状況】

初回発出日：平成23年6月9日

（有効期間：平成31年3月31日）

不動産流通4団体について

1 社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）

全宅連は、47都道府県単位の宅地建物取引業協会（宅地建物取引業者が加盟）を会員とする公益法人。

会員数は、全国で約11万業者。

2 社団法人 全日本不動産協会（全日）

全日は、全国の宅地建物取引業者を会員とする公益法人。

47都道府県に地方本部がある。

会員数は、全国で約2万6,000業者

3 社団法人 不動産流通経営協会（FRK）

FRKは、不動産流通を担う大手・中堅の住宅・不動産会社を会員とする公益法人
北海道、東北（宮城県）、中部（愛知県）、近畿（大阪府）、中・四国（広島県）及び九州（福岡県）の各支部がある。

会員数は、全国で約250社

4 社団法人 日本住宅建設産業協会（日住協）

日住協は、マンション及び戸建住宅の供給並びに不動産流通事業を行う上場・中堅企業を会員とする団体。

会員数は、全国で約700社。

※ 参考（モデル条項の策定には加わらなかった団体）

社団法人 不動産協会（不動協）

不動協は、住宅・ビル・ショッピングセンター等の開発及び不動産仲介に関わる企業を会員とする団体

会員数は、全国で約170社。

暴力団排除条項モデル案

【売買契約】

(反社会的勢力の排除)

第〇条 売主及び買主は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- ① 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という）ではないこと。
- ② 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう）が反社会的勢力ではないこと。
- ③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
- ④ 本物件の引き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、この契約に関して次の行為をしないこと。

ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

2 売主又は買主の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる。

ア 前項①又は②の確約に反する申告をしたことが判明した場合

イ 前項③の確約に反し契約をしたことが判明した場合

ウ 前項④の確約に反した行為をした場合

3 買主は、売主に対し、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ないことを確約する。

4 売主は、買主が前項に反した行為をした場合には、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる。

5 第2項又は前項の規定によりこの契約が解除された場合には、解除された者は、その相手方に対し、違約金（損害賠償額の予定）として金〇〇〇〇円（売買代金の20%相当額）を支払うものとする。

6 第2項又は第4項の規定によりこの契約が解除された場合には、解除された者は、解除により生じる損害について、その相手方に対し一切の請求を行わない。

7 買主が第3項の規定に違反し、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と認められる場合において、売主が第4項の既定によりこの契約を解除するときは、買主は、売主に対し、第5項の違約金に加え、金〇〇〇〇円（売買代金の80%相当額）の違約金を制裁金として支払うものとする。ただし、宅地建物取引業者が自ら売主となり、かつ宅地建物取引業者でない者が買主となる場合は、この限りでない。

別添3

【賃貸住宅契約】

(反社会的勢力の排除)

第X条 貸主(甲)及び借主(乙)は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- ① 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という)ではないこと。
- ② 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう)が反社会的勢力ではないこと。
- ③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
- ④ 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

(禁止又は制限される行為)

第Y条 (1、2 略)

3 乙は、本物件の使用に当たり、別表第1に掲げる行為を行ってはならない。

別表第1 (第Y条第3項関係)

- 六 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すること
- 七 本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
- 八 本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。

(契約の解除)

第Z条 (1、2 略)

- 3 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。
 - 一 第X条の確約に反する事実が判明したとき。
 - 二 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。
- 4 甲は、乙が別表第1第六号から第八号に掲げる行為を行った場合は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

別添4

【媒介契約】

(反社会的勢力の排除)

第〇条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約します。

- ① 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という）ではないこと。
 - ② 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう）が反社会的勢力ではないこと。
 - ③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この媒介契約を締結するものでないこと。
 - ④ この媒介契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
- 2 甲又は乙の一方について、この媒介契約の有効期間内に、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、この媒介契約を解除することができます。
- ア 前項①又は②の確約に反する申告をしたことが判明した場合
 - イ 前項③の確約に反し契約をしたことが判明した場合
 - ウ 前項④の確約に反する行為をした場合
- 3 乙が前項の規定によりこの媒介契約を解除したときは、乙は、甲に対して、約定報酬額に相当する金額（既に約定報酬の一部を受領している場合は、その額を除いた額。なお、この媒介に係る消費税額及び地方消費税額の合計額の合計額に相当する額を除きます。）を違約金として請求することができます。