

# 犯罪収益移転防止法の改正 反社会的勢力への対応について

弁護士 松田 弘

売買に関する業務を進めるにあたり、顧客の確認等の義務について、  
今般、重要な法改正が行われました。  
暴力団等の反社会的勢力に宅建業者としてどう対応すべきか、  
これらの留意点について解説します。

第  
●  
号

## I 犯罪収益移転防止法の改正

### 1 改正の背景と趣旨

「犯罪による収益の移転防止に関する法律」は、平成20年3月1日から全面施行されています。

同法は、顧客の本人確認義務等の対象となる「特定事業者」として43種の業種を指定していますが、その中には「宅地建物取引業者」と「不動産特定共同事業者」も含まれています。その特定事業者には4つの義務が課されていますが、その義務とは、①本人確認義務、②本人確認記録の作成義務、③取引記録等の作成義務、④疑わしい取引の届出義務で、施行以来すでに5年、この義務に基づく最前線における運用は定着しています。

しかし、本問題に関する国際的機関であるFATFは、日本の対応状況に関する審査結果を公表し、日本の法制度および金融機関等の実務において、顧客に関する情報の収集やマネー・ロンダリング等の不法行為について継続的に分析するための措置が不十分であるとの指摘をしました。これにより、わが国として顧客情報の管理措置についての対応が国際的に迫られることになり、これを受けて行われたのが今回の改正です。改正法は平成25年4月1日に全面施行されました。

### 2 改正の内容

#### (1) 特定事業者の追加

特定事業者に「電話転送サービス業者」が追加されました。

#### (2) 取引時の確認事項の追加(図表1)

これが、今回の改正で宅地建物取引業者にとって最も関係の深いもので、従来は、取引時において確認する事項は、顧客の本人特定事項のみでしたが、改正により、それに加えて、顧客が個人の場合は「取引を行う目的」と「職業」を確認し、顧客

が法人の場合は、従来の本人特定事項に加えて「取引を行う目的」と「事業の内容」そして「実質的支配者が存在する場合は、その本人特定事項」を確認しなければならないこととなりました。

図表1●取引時の確認事項

確認の相手方		確認すべき事項
顧客	個人	①本人特定事項(氏名、住居、生年月日) ②取引を行う目的 ③職業
	法人※	①本人特定事項(名称、本店または主たる事務所の所在地) ②取引を行う目的 ③事業の内容 ④実質的支配者の有無 【実質的支配者→株式会社等で25%を超える議決権を有する者等】 【有の場合は、その者の本人特定事項】
現に特定取引の任に当たっている者(代理人、法人の代表者、取引担当者等)		本人特定事項 (氏名、住居、生年月日)

※法人のうち、上場企業については、表中の①から④の確認は不要で、表の下欄の「現に特定取引の任に当たっている者」の本人特定事項の確認で足りる。

#### (3) ハイリスク取引時の確認

今回の改正では、マネー・ロンダリングに利用されるおそれが特に高い取引について3つの類型を定め、一般の場合に比べ、より厳格な方法による確認を求めるとされました。この3つの類型を、いわゆるハイリスク取引といいますが、現時点では不動産取引におけるケースは必ずしも多くはないと思われしますので、その説明は省略します。

### 3 改正に伴う具体的対応

#### (1) 「本人特定事項」の確認は、改正前と同じ

宅地建物取引業者は、同法によって、宅地・建物の売買契

約の締結または、その代理もしくは媒介を行うに際しては、その顧客の本人特定事項を確認しなければならないことは、改正前と同じです。

### (2)「取引を行う目的」の確認

改正法により追加された「取引を行う目的」は、顧客からの「申告」すなわち口頭による告知を受けることで足りる。なぜなら、その目的はあくまでも顧客の主観に属する事柄であり、客観的にそれを証明する書類等を要求することは、多くの場合、無理だからです。したがって、その申告内容がまったく荒唐無稽な場合は別として、常識的に考えられるものであれば、裏取りをする必要はありません。

なお、本改正に関して平成24年12月21日付け・国土交通省土地・建設産業局不動産課長通知が出されていますが、そこには図表2のような参考類型が示されています。

実務としては、「取引時確認シート」のようなものを作成・用意し、これに類した欄を設けて、チェックあるいは○をつけてもらう方法が適切でしょう。

図表2●取引を行う目的の参考例

顧客の区分・ 態様	取引を行う目的の参考例				
個人売主	買い替え用	転勤	資産売却	相続対策	その他
個人買主	居住用	事業用	投資用	セカンドハウス	その他
法人売主	買い替え用	換金	資産売却	その他	
法人買主	自社/店舗用	社宅用	転売用	その他	

(H24.12.21付け国土交通省土地・建設産業局不動産課長通知 別添1 [表3]より)

### (3)「職業」の確認

改正法により追加された「職業」も、顧客からの「申告」を受ける方法で確認します。職業は、社員証明書や身分証明書等によって確認できることもありますが、無職の人に無職の証明を書類で求めることは困難なように、すべての職業を書類等で確認することができるわけではないからです。

なお、前記の国土交通省不動産課長通知では、図表3のような参考類型が示されています。このように、職種の確認で足り、具体的に「○○株式会社社員」とか「○○法人役員」といった固有名称まで確認する必要はありません。

実務としては、「取引の目的」と同様、「取引時確認シート」のようなものに、これに類した欄を設けて、チェックあるいは○をつけてもらうのが適切でしょう。

図表3●職業・事業内容の参考例

顧客区分	職業または事業内容の参考例
個人(職業)	会社役員/団体役員、会社員/団体職員、公務員、自営業、無職、その他
法人(事業内容)	不動産業、建設業、製造業、サービス業、運輸業、卸売/小売業、金融/保険業、その他

(H24.12.21付け国土交通省土地・建設産業局不動産課長通知 別添1 [表4]より)

### (4)「事業内容」の確認

顧客が法人の場合は、「事業内容」の確認をする必要がありますが、その確認は「申告」を受けるだけでは足りません。顧客が国内の法人の場合は、定款、登記事項証明書のほか、法令の規定により、その法人が作成することとされている書類もしくは官公庁から発行または発給された書類で、その法人の事業内容の記載があるもののいずれかまたはその写しを確認する必要があります。

なお、前記の国土交通省不動産課長通知では、図表3のような参考類型が示されています。

### (5)「実質的支配者の有無」等の確認

顧客が法人である場合、「実質的支配者」の有無を確認する必要があります。

実質的支配者とは、法人の事業経営を実質的に支配することが可能となる関係にある者をいい、同法施行規則により次の者とされています。

#### ◆資本多数決の原則を採る法人

**法人例** 株式会社、投資法人、特定目的会社など

**対象者** 当該法人の議決権総数の25%以上の議決権を有する者

※50%以上の議決権を有する者がいる場合は、その50%以上の議決権保有者のみが確認対象となります。

#### ◆上記以外の法人

**法人例** 一般社団・財団法人、学校法人、宗教法人、医療法人、社会福祉法人、特定非営利活動法人、持分会社(合名会社、合資会社、合同会社)など

**対象者** 当該法人を代表する権限を有する者

実質的支配者の有無と、その者が存在する場合のその者の本人特定事項は、いずれも代表者または取引担当者からの申告による確認で足りる。

## 4 取引時確認に協力しない顧客への対応

近時、個人情報についての意識の高まりから、顧客が取引時確認に協力しないケースが稀に見られますが、法律上、その確認が義務である以上、確認をしなかったり、あるいは、その旨を記入して済ましたりすることはできません。あくまでも、法律上の義務であることを説明して、制度趣旨を理解してもらう必要があります。説明の一例をあげておくと、次のとおりです。

### 【説明の一例】

宅建業者 「不動産の売買の場合には、法令により取引時の確認をすることとなっていますので、まずはご本人様を確認できる運転免許証とか健康保険証などの書類をお持ちでしょうか？」

顧客 「はい、免許証があります」

宅建業者 「ありがとうございます。次に、今回の取引の目的とお客様のご職業ですが、こちらの書類の該当するものにチェックをしていただけますでしょうか？」

顧客 「えっ、そんなのは個人情報じゃないの？」

宅建業者 「犯罪収益移転防止法という法律の改正により、宅建業者にも、これまでの本人確認に加えて、取引の目的と職業を確認することが義務付けられることになりました。第三者に開示するわけではありませんので、ぜひご協力をお願いいたします」

もし、顧客が説得に応じない場合は、宅建業者としてその取引をできないことを告げるべきです。法律上の義務を履行できない取引を行うことはできないからです。

## II 反社会的勢力への対応について

### 1 社会における反社会的勢力への取組み

ご承知のとおり、平成23年10月1日に東京都と沖縄県で「暴力団排除条例」が施行され、これにより全国47都道府県のすべてで同趣旨の条例が施行されることとなりました。

暴力団等の反社会的勢力の撲滅を図ることは、かねてからのわが国社会の大きな課題でした。その流れの一環である暴力団対策法等の関係法規の制定による警察の取締りの強化に対応して、暴力団等は取締りから免れるために、その組織実態を隠ぺいするとともに活動を巧妙化して、国民に不安を与え、企業の健全な経済活動の障害となっています。

このような状況を打開するため、平成19年6月に政府は「犯罪対策閣僚会議幹事会申合せ」として「企業が反社会的勢力

による被害を防止するための指針」をとりまとめ、さらに平成22年12月には同指針に基づき、ワーキングチームによる「企業活動からの暴力団排除の取組について」がとりまとめられました。こうした動きと前述の各地方公共団体の条例制定と相まって、暴力団等の排除の気運はかつてないほどの高まりを見せています。

### 2 反社会的勢力の状況

反社会的勢力とは、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者またはその構成員のことをいいます。具体的には図表4のとおりです。

図表4●平成23年末の全国における反社会的勢力の状況

①暴力団	
暴力団構成員	3万2,700人
同 準構成員	3万7,600人
合計	7万0,300人
②総会屋	
単独総会屋	240人
グループ総会屋構成員	50人
合計	290人
③会社ゴロ等勢力	1,010人
④政治活動標ぼうゴロ勢力	6,100人
⑤社会運動標ぼうゴロ勢力	920人

出典：全国暴力追放運動推進センター  
「2012年版・企業対象暴力の現状と対策」

### 3 反社会的勢力に対する基本的対応

反社会的勢力が、不動産取引の当事者となる場合の対応は、次の4で説明しますが、それと係わりなく、あるいはそれに関連して、宅建業者に不当な要求をしてきたとき、またはその可能性のある申入れをしてきたときの基本的対応の要領を述べると、次のとおりです。

- ①1人で宅建業を営んでいる場合は別として、できるだけトップが対応しない。トップは決裁権を持つので、即答を求められ、しかるべき機関への相談をすることが手遅れとなる。また、できるだけ1人でなく、相手の数より多い人数で対応する。
- ②相手と面談する場所は、業者の事務所とし、相手の指定する場所は避け、ましてや暴力団等の組事務所に向かうことは

絶対に避ける。

- ③面談の最初に、冷静に相手の氏名、住所、所属を確認し、端的に用件を確認する。その際、一貫して平静・沈着な態度をとる。
- ④相手の要求に応ずるような回答や約束はしない。また、応ずる可能性に含みをもたせる回答もしない。「検討します」「考えさせてください」などは禁句。
- ⑤できるだけ対応時間を短くする。最初に「業務の都合で〇時までお話をうかがいます」と告げ、時間が過ぎても平然と居座る場合は、警察に不退去罪で連絡をする旨を告げる。
- ⑥相手は宅建業務の顧客ではないので、湯茶の接待はしない。相手は歓迎されないことは自らわかっており、失礼とは思わない。コーヒーや茶を出すことは、かえって長時間の滞留を容認したと受け取られかねない。
- ⑦面談の内容は、後日、刑事・民事の事件となったときの証拠になるので、必ず記録化する。必要に応じて録音を録る。
- ⑧面談の結果が今後の不安を残すようなものであれば、迷わず警察に相談する。

#### 4 不動産業界の取組み—モデル条項

反社会的勢力を社会から排除するため、産業界では、各業界が担当省庁と警察庁が連携して、各種の取組みをしていますが、不動産業界においても、平成19年12月、各業界団体がこぞって参加する組織として連絡協議会を設立しました。そして、同協議会は、国土交通省および警察庁の協力支援を受け、平成23年5月末に不動産流通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、(社)日本住宅建設産業協会。法人格・名称はいずれも当時〕が、暴力団等反社会的勢力の排除のためのモデル条項を作成し、平成23年6月以降、各団体においてその普及啓発活動を行っています\*。

モデル条項は、売買契約書、媒介契約書、賃貸住宅契約書について作成されています。その要点は、契約当事者として暴力団等でないことを確約し、もしそうであった場合は、ただちに解除できるというものです。この条項の採用は、もちろん任意ですが、これを採用することは次のようなメリットがあります。

##### ①暴力団等の物件取得、賃借の抑止

契約書に排除条項が入っていることにより、契約締結による損失を考慮し、契約を避けるという抑止効果があります。

##### ②担当者の大義名分

従来は、最前線の担当者が何となく暴力団等の関係とわかった場合でも、そのことを指摘して契約を断ることはなかな



か難しい面があり苦労したのですが、この条項の導入は、国の方針に基づき不動産業界全般がそうしていることで、ウチだけではないことの大義名分となります。

##### ③裁判の規範

このような条項が定められていない契約において、暴力団等を理由に契約の解除ができるか否かを争点とした裁判例は、少なからず存在しますが、解除を認めた裁判例も「暴力団等」だけを根拠に解除を認めるのではなく、それにまつわる多くの間接事実を積み上げた上で解除を認めるというものが多いたが実態でした。しかし、契約書に排除条項がある以上、それに該当したという事実だけで解除原因となるわけです。ごく一部の専門家の中には、それだけで解除を認める条項は無効などという人がいますが、無効の根拠として考えられるのは民法の「公序良俗」(第90条)または「信義則」(第1条第2項)しか考えられません。しかし、暴力団等を排除する条項が「公序良俗」や「信義則」に反するから無効だという判決が出されることは、現代の社会の要請からみて考えられません。

コンプライアンスを重視する業務姿勢が求められる時代を考慮して、モデル条項をぜひ導入していただきたいと思います。

最後に、今回の2つのテーマは、時代の大きな流れに沿うものであることを改めて認識していただければ幸いです。

\*不動産における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会 編集・発行「宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック〔改訂版〕」(印刷・頒布 株式会社大成出版社)が発行されています。

#### ご質問について

紙上研修についてのご質問は、お手数ですが「文書」で下記あて先までご郵送くださいますようお願いいたします(電話・FAX・電子メールによるご質問はお断りさせていただいております)。

また、執筆者に確認のうえご回答申し上げますので、回答には時間を要しますことをご了承ください。なお、個別の取引等についてのご質問・相談にはお答えできません。

ご送付先●(公社)全国宅地建物取引業保証協会

紙上研修担当

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3