紙上研修 第142号

編集／(公社)全国宅地建物取引業保証協会 苦情解決・研修業務委員会

宅地建物取引業におけるコンプライアンス

[第2回目]

松田・水沼総合法律事務所　弁護士　松田 弘

今号(第2回目)は前号に引き続き、コンプライアンスの各論的問題として、宅建業務における基本的人権の尊重、守秘義務と個人情報・プライバシーの保護、反社会的勢力の排除と犯罪収益移転防止法の義務履行などの問題について解説することとします。

Ⅰ 基本的人権の尊重

1 基本的人権とは(意義)

人間が生まれながらにして、人間であるということに基づいて当然に有している権利のことを**「基本的人権」**といいます。日本国憲法は「基本的人権は、侵すことのできない永久の権利」として保障しています。基本的人権の具体的内容は、学問的には必ずしも一致していませんが、自由権、平等権、社会権などがあり、比較的新しい権利として環境権、知る権利、プライバシーの権利などがあります。

法務省が発行しているパンフレット「**人権の擁護**(平成26年度版)」では、単に「人権」と表現していますが、そこでは、「人権」とは「全ての人々が生命と自由を確保し、それぞれの幸福を追求する権利」あるいは「人間が人間らしく生きる権利で、生まれながらに持つ権利」と言っており、実質的には基本的人権のことです。

同パンフレットでは、我が国における現状の主な人権課題として17の項目を掲げていますが、宅建業務が直接・間接に関わる項目は次のものです。

③高齢者　④障害のある人　⑤同和問題　⑦外国人

2 宅建業務と人権との関わり

憲法は、国民の「**居住・移転の自由**(第22条第1項)」を保障していますが、宅地建物をその業務の対象とする宅建業務は、この自由と密接な関係を有する仕事です。また、宅建業務はその業務の性格上、顧客の**秘密**ないし**プライバシー**を知り得る立場にあり、基本的人権の一内容であるプライバシー権に直接関係する業務です。したがって、宅建業者およびその従業者は、常に自らの仕事が、憲法上の「基本的人権の保障」に関連しているのだという自覚と誇りをもって、業務を進める必要があります。

3 同和問題

ある地域が同和地区か同和地区でないかを調査することは差別につながる行為で、人権の尊重に逆行するもので、決してあってはならないことです。たとえ、物件の購入依頼者や賃借物件の依頼者から「同和地区は避けてください」と言われたとしても同じです。このことについて大阪府と同府の不動産業界団体で構成される「不動産に関する人権問題連絡会」が作成している**ポスター**には、次のようなことが書かれています。

私たち宅建業者は、同和地区の所在に関する質問にはお答えしません！

私たち宅建業者は、憲法で保障された居住の自由に関わる仕事をしています。宅建業者が、同和地区であるかどうかを調査したり、教えたりすることは法令等に抵触します。予断と偏見をなくし、お互いの人権を尊重し、差別のない明るい社会をつくりましょう。

このことは、他の都道府県においても妥当することですから、参考になります。

なお、**宅建業法第47条第1号**は、重要な事項の不告知、不実告知の禁止を規定していますが、すでに平成22年5月の衆議院国土交通委員会において「取引相手から同和地区の存在について質問を受けた場合、回答しなくても宅建業法第47条に抵触しない」旨の解釈が公に示されています。

4 入居差別問題

賃貸住宅への申込者が、高齢者、外国人あるいは障害者というだけの理由で、賃貸借契約を拒否されることは重大な人権問題です。

なかでも、外国人のアパート、マンションへの入居拒否については、貸主の意識としては、生活ルールや文化の違いによりトラブルが生じやすいとか、トラブルが生じた場合に対処が困難、あるいは家賃の滞納が起きやすいというような心配がその根底にあるわけですが、日本語が一切できず、保証する日本人も一切いないとか、重要事項説明も本人やその関係者も一切理解できないという場合は別として、ただ**国籍**や**人種**を理由として入居を拒否するのは合理的な理由とはならず、不当な差別になるということです。

最も問題となるのは、日本語も話せる在日の韓国人、中国人です。ある賃貸マンションの貸主が、賃借予定会社の従業員である入居予定者から提出された「外国人登録原票記載事項証明書」と「印鑑証明書」を見て、賃貸借契約の締結を拒否したということから、裁判になった事案について、裁判所は、「貸主は入居予定者が韓国籍を理由に拒否したものではない。しかし、貸主は、入居予定者の外国人登録原票記載事項証明書が提出されているにもかかわらず、これが住民票でないことを理由に賃貸しないことにしたのであるから、賃貸しなかった理由が入居予定者の国籍が日本国籍でなかったことにあるのは明らかであり、**不法行為が成立**する」として100万円の慰謝料の支払いを命じました（京都地裁・平成19年10月2日判決）。

この裁判と結論は、決して特殊なものではありません。そして、この種の損害賠償請求事件において、貸主とともに仲介業者も併せて訴えられることがありますが、「宅建業者は、契約成立のために家主の説得を試み、誠実に業務を遂行した」として、宅建業者に対しての請求を棄却したものがあり（神戸地裁尼崎支部・平成18年1月24日判決）、一つの参考になります。この事件の控訴審において、大阪高裁は、「賃貸借契約の拒否は、国籍を一つの理由とするもので、憲法第14条第1項の趣旨に反する**不合理な差別**であり、社会的に許容される限度を超える違法なものというべきである」と判示しています。

このような考え方は、外国人のみならず、**高齢者、障害者**についても当てはまることです。「高齢者だから」「障害者だから」という理由で賃貸借契約を拒否することは、同じく違法であることは明白ですが、違法かどうかという法律論を離れても、「あなたは高齢者だから、障害者だから、契約はできません」と言われた高齢者や障害者の身になれば、その心情は察して余りあるものがあります。

Ⅱ 守秘義務と個人情報・プライバシーの保護

1 秘密、個人情報、プライバシーとは何か（それぞれの意義）

コンプライアンスに関わる次の問題は、守秘義務と個人情報・プライバシーの保護です。平成17年4月に「個人情報の保護に関する法律」が完全施行されたことにより、個人情報の保護の観念が国民の間に普及した反面、この観念が過剰に意識され、誤った理解をしている向きもあります。そこで、この3つの概念について説明します。

①**秘密**…学説上は必ずしも一致しているわけではありませんが、一般的には「特定の小範囲の者にしか知られていない事実で、それを知られないことが本人の利益と認められるもの」をいいます。例えば、公になっていない犯罪歴、処分歴、資産・負債状況などが典型例です。

②**個人情報**…個人情報保護法上の概念で、生存する個人に関する情報で、氏名・生年月日等、特定の個人を識別することができるもの（他の情報と容易に照合することができ、それにより特定の個人を識別できることとなるもの）をいいます。この定義によれば、かなり広範囲にわたる情報がこれに該当し、例えば名刺に書かれている**氏名・住所・電話番号**はもちろん、**地図情報**などもそれによって個人が特定できるのであれば、個人情報に当たります。また、「他の情報と容易に照合することができ、それにより特定の個人を識別することができるもの」もこれに該当しますから、例えば所在、地番が分かる**物件情報**は、登記簿等と照合すれば個人の特定ができますから、個人情報

に当たります。

③プライバシー…必ずしも一義的な定義はありませんが、伝統的には「私生活上のことをみだりに公開されない利益」とされてきましたが、近時では「自己の情報を自らコントロールする利益」と解するのが有力で、この利益を享受する個々人の権利を「プライバシー権」といいます。どのようなことを「プライバシー」というかは難しいところですが、上に述べた「秘密」はプライバシーに該当するほか、①出身地や身上関係、②疾病、病歴、③所属政党や政治的信条などは、少なくともこれに該当すると考えるべきです。最高裁は「氏名、住所及び電話番号のような個人情報についても、プライバシーに係る情報として法的保護の対象となる」と判示し（平成15年9月12日判決）、この概念を広く捉える傾向にあります。

2 宅建業者およびその従業者の守秘義務

宅建業法第45条は、宅建業者の**「秘密を守る義務」**を規定し、またその従業者についても同様の規定が置かれています（第75条の2）。宅建業者やその従業者は、その業務の性格上、顧客や関係者の財産や家庭関係を知る機会が多いため、刑法の秘密漏示罪（刑法第134条）のいわば特別法として規定されているものです。これに違反した場合は、50万円以下の罰金のほか監督処分として業務停止処分に、また情状が特に重い、すなわち悪質なときには免許取消し処分の対象になります。なお罰則は、親告罪すなわち被害者等の告訴がないときは公訴ができませんが、その場合でも宅建業法違反として監督処分の対象にはなります。

守秘義務は**「正当な理由」**があるときは負いません。裁判の証人、税務調査への対応など法律上の義務として告げるとき、建物で自殺があったことを取引の相手方に告げる義務があるとき等がこれに当たります。

3 宅地建物取引における個人情報・プライバシーの保護

宅建業者は、その業務の性格上、顧客やその関係者の個人情報を多数取得し、保有しています。そして宅建業者は、自らが保有する個人情報の数の多少にかかわらず、指定流通機構（レインズ）から情報を取得できる立場にいる以上、個人情報保護法上の**「個人情報取扱事業者」**に該当することになり、同法上の各種の義務を負うこととなります。その義務は、ここではいちいち解説しませんが、同法の義務遵守はコンプライアンス上、当然のことですから、何か問題がありそうな場面に当面したときには、必ずこれに関する「国土交通省ガイドライン」を参照するなど慎重な対応をしてください。

次に、プライバシーについては、前記のプライバシー権を違法に侵害した場合は、**不法行為**（民法第709条）を構成し、慰謝料の問題になります。プライバシーはどういうものかは先に述べたとおりですが、そのカテゴリーに入るかどうかは別として、最近では、①職業、勤務先、職場の地位、②年齢、とくに成人女性の年齢、③学歴、④出身地、などについてトラブルになりがちですから、不用意に開示しないよう、十分に注意する必要があります。

Ⅲ 反社会的勢力の排除と犯罪収益移転防止法の義務履行

1 反社会的勢力の排除

「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言いますが、平成24年末現在の全国における数は次のとおりです（全国暴力追放運動推進センター資料による）。

①暴力団	構成員	28,800人
同	準構成員	34,400人
	合計	63,200人
②総会屋		280人
③会社ゴロ等勢力		970人
④政治活動標ぼうゴロ勢力		5,700人
⑤社会運動標ぼうゴロ勢力		620人

このような反社会的勢力を社会から排除するために、全都道府県において暴力団排除条例が施行され、また官民一体となって各種の取組みがなされているところです。

不動産業界においても、すでに平成19年12月に全宅連はじめ不動産業関係6団体により連絡協議会が設置され、さまざまな取組みが進められてきました。その取組みとして最も重要なものは、平成23年6月、全宅連など流通4団体により公表された各種契約書における**「暴力団等排除条項」の導入**です。当該条項は暴力団等反社会的勢力を排除するためのモデル条項で、宅建業者が関与する売買、賃貸借、媒介の各契約書において採用するよう勧奨するものです。

その要旨は次のとおりです。

「暴力団等排除条項」の要旨

○自ら（役員含む）が、暴力団等反社会的勢力でないことを確約する。

○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を確約する。

○自らまたは第三者を利用して、次の行為をしないことを確約する。
ア　相手方に対する脅迫的な言動または暴力を用いる行為
イ　偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害し、または信用を毀損する行為
→確約に反する申告、契約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。解除された者は、その相手方に対し、違約金（売買代金の20%相当額）を支払う。
○買主は、自らまた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。
→買主が確約に反し、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場合には、売主は、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。
→買主は売主に対し、違約金（売買代金の20%相当額）を支払うことに加え、違約罰（売買代金の80%相当額）を支払う。

2 犯罪収益移転防止法の義務履行

「犯罪による収益の移転防止に関する法律」、略称「マネ・ロン法」は、マネー・ローンダリング（資金洗浄）対策およびテロ資金対策の国際的取組みに対応して平成20年に全面施行された法律です。

同法で一定の義務を負う**「特定事業者」**については、46業種を列挙していますが、**宅地建物取引業者**と**不動産特定共同事業者**もこれに該当します。

宅建業者は、宅地建物の**売買またはその代理、媒介**に係る業務を行うに当たっては、次のことをしなければなりません。

①本人特定事項、取引を行う目的、当該顧客が自然人の場合は職業、当該顧客が法人の場合は名称・本店（主たる事務所）の所在地の確認を行わなければならない。
②上記①の確認に関する記録を作成し、7年間保存しなければならない。
③取引記録等を作成し、7年間保存しなければならない。
④その業務において収受した財産が、犯罪による収益である疑いがあり、または一定の罪に当たる行為を行っている疑いがあると認められる場合は、行政庁（免許権者）に届け出なければならない。

Ⅳ 全宅連倫理規程

全宅連は、宅建業者が業務の公共性を基礎に高度な社会的使命を負っているとの観点から、倫理規程を制定していましたが、平成26年の業法改正を契機に同規程の改正を行い、平成27年4月1日から施行されています。同規程は、全32条に及ぶものですが、特に本稿のコンプライアンスに直接関わる条文は次のものです。

第3条（法律等の遵守）　会員は、基本的人権の尊重並びに個人情報保護、反社会的勢力排除、マネー・ローンダリング対策等、関係諸法規を遵守しなければならない。
2　会員は、協会の定款・規則・規程及び議決事項を遵守しなければならない。

第5条（秘密を守る義務）　会員及び従業員は、業務上取り扱ったことについて、知り得た秘密を正当な理由なくして他に漏らしてはならない。その業を営まなくなった後も同様とする。

第6条（倫理規程違反行為の排除）　会員は、不動産業務において、詐欺、横領、不当表示、誇大広告、錯誤脱漏、事実の隠蔽その他の倫理規程違反行為を排除し、取引当事者を守るために、最善の努力を払わなければならない。

第13条（無責任な引き受けの禁止）　会員は、依頼者の期待するような条件での取引が成立する見込みがないのに、あたかもあるかのような引き受け方をしてはならない。また、取引の途中において依頼者の期待に沿わないことを発見し、又は将来その恐れがあると認めたときは、速やかにその旨を連絡し、後日、紛争が起こらないように努めなければならない。

第18条（抜き行為の禁止）　会員は、他の会員から物件情報を受けた場合は、その会員の了解なしに直接相手本人と交渉又は取引をしたり、みだりに他の業者にその情報を提供したりしてはならない。

＊　　＊　　＊

宅建業者が、これからの時代に事業を発展拡大させ、業績を伸ばすためには、コンプライアンス重視の視点が不可欠であることを繰り返して強調したいと思います。

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）。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