

〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第303回）検討報告〉

売主側媒介業者から取引への関与を不当に拒絶されたとする媒介業者による売主側媒介業者に対する逸失利益等の賠償請求が棄却された事例

＜損害賠償請求事件＞

◎東京高裁 平成29年7月12日判決
平29（ネ）106号（棄却・確定）
ウエストロー・ジャパン

調査研究部
（調査役：葉山 隆）

はじめに

第303回の委員会では、信託受益権の売買にあたり、他の媒介業者（兼信託受託者）から取引に関与することを不当に排除されたとする媒介業者らが、①媒介業者として関与することを違法に拒絶したこと等による損害賠償金の一部、②その宅建業者の代表者が名誉と信用を毀損されたことによる慰謝料、の支払いをそれぞれ媒介業者に対して求めた事案（東京高裁 平成29年7月12日判決）を取り上げた。

＜事案の概要＞

本件は、工場跡地の土地（開発素地）を信託財産とする信託受益権について、Y（被告・法人）を信託受託者・土地賃貸人とし、Y他を媒介業者とする、信託契約・土地賃貸借契約・信託受益権売買契約が同日付で締結されたところ、①X1（原告・法人）は、X2（原告・個人・X1代表者）の過去の逮捕歴を理由に、信託受益権売買契約にX1が媒介業者として関与することをYが違法に拒絶（不法行為）したこと等による損害賠償金（仲介手数料等相当額及び信用毀損による損害）の一部として、1億2002万円余の支払を、②X2

は、Yにより反社会的勢力に属するという不当な指摘を受けて名誉と信用を毀損（不法行為）されたことによる慰謝料として、500万円の支払を、それぞれYに対して求めた事案である。

第一審において、Xらの請求が棄却されたことから、これを不服としたXらが控訴したものの、控訴審においてもこれらは棄却され、Xらは上告をしなかったことから、判決が確定した。

委員会では、過去に反社勢力との関係が疑われる人物が代表者を務める法人に対する取引拒絶行為が不法行為にあたるのか等について意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」を参照していただきたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産事業者、行政等で構成）において、反社勢力に該当するかの調査対象や暴排条項の取扱い等について報告されたので一部紹介する。

＜ワーキング意見＞

○媒介時に取引当事者等が反社勢力に該当するかの調査について

・調査の対象：
各社とも売買当事者は必ず調査するとのことであったが、他の介在業者・借地権売買時の土地所有者・物件の賃借人・建築業者・解体業者等その他の関係者については、調査対象とするかどうか対応が異なっていた。また、法人が当事者の場合には、代表者のみと取締役全員と対応が分かれていた。

・調査の時期：
売却・購入の依頼があった時に直ちに調査を行うこととしているという参加者と、ある程度話が進んだ段階で行うという参加者に対応が分かれていた。

○売買・媒介契約の暴排条項について

・各社とも業界団体が雛型として提示しているものと同様のものを使用している。
・媒介にあたり、取引の当事者から契約条項の修正（違約金額等）を求められることも稀にあり、その際は当事者の合意があれば、修正対応している。

○暴排条項に基づく契約解除について

・この条項に基づき売買契約が解除された事例は知らない。
・住宅の賃貸借契約では、契約者の同居者に反社会的勢力に属する者がいて、契約が解除された事例はある。

<事務局意見>

本事案においては、取引の10年近く前に媒介業者の代表者が逮捕された事実があったことから、一連の取引に関与する予定であった他の媒介業者（兼信託受託者）が、その媒介業者が取引に介在することを拒絶したことが、不法行為にあたるものではないとされた。

「委員会における指摘事項」にもある通り、契約自由の原則からすれば、誰を契約の相手方にするかについては、原則として当事者の自由である。また、第三者による契約締結の

妨害についても、妨害者による脅迫や優越的な地位の濫用等がない限り、不法行為にあたることはまずないということになる。

取引時点でその代表者が反社会的勢力との関係があったかどうかについて、裁判所は判断を示してはいないが、今日、宅建業者に限らず全ての企業にとって、各自治体の暴力団排除条例の定め以前の問題として、反社会的勢力と関係を持たないことは、社会的な要請であると言えるものと考えられる。かかる状況下、本件判決にもある通り、コンプライアンスリスクやレピュテーションリスクも勘案して、取引に臨むことは当然とも言えよう。

したがって、反社会的勢力との関係が（少なくとも過去においては）疑われる人物が代表を務める企業が取引に関与することを拒絶したことが不法行為にあたるものではないとした本件判断は、実務においても有益であると思われる。

一方、契約締結後に、反社条項により契約を解除しようとする場合、「可能性がある」とか「疑いがある」だけでは、争われた場合に解除が無効とされる可能性が高いと思われることから、契約を締結するまでの確認が重要になる。各業界団体に加盟している宅建業者は、加盟団体を通じて、取引当事者や相手方が反社会的勢力に該当するかどうかを照会できる制度もあるようなので、必要に応じてその利用も検討されたい。

1. 委員会資料

<当事者>

控訴人：X 1 株式会社 宅地建物取引業者
第二種金融商品取引業者
X 2 X 1 代表取締役
被控訴人：Y 信託銀行
(関係者)
A：法人 本件土地の元所有者

B：法人 記事・企業情報提供者
C：法人 宅地建物取引業者
D：法人 合同会社 E組成のSPC
E：法人 不動産投資・債権売買業者
F：法人 本件土地1の買主
G：法人 本件土地1の当初購入予定者
H：法人 本件土地2の賃借人

<判決の内容>

[主文]

<第一審>

- 1 原告らの請求をいずれも棄却する。
- 2 訴訟費用は、原告らの負担とする。

<控訴審>

- 1 第1審原告らの控訴をいずれも棄却する。
- 2 控訴費用は第1審原告らの負担とする。

[請求]

<第一審>

- 1 Yは、X1に対し、1億2002万1625円及びこれに対する平成23年5月13日から支払済みまで年6分の割合による金員を支払え。
- 2 Yは、X2に対し、500万円及びこれに対する平成23年5月13日から支払済みまで年6分の割合による金員を支払え。

<控訴審>

- 1 原判決を取り消す。
- 2 Yは、X1に対し、不法行為による損害賠償金1億2002万1625円及びこれに対する不法行為後の日である平成23年5月13日から支払済みまで商事法定利率年6分の割合による遅延損害金を支払え。
- 3 Yは、X2に対し、不法行為による損害賠償金500万円及びこれに対する不法行為の日である平成23年5月13日から支払済みまで商事法定利率年6分の割合による遅延損害金を支払え。

4 訴訟費用は、第1、2審を通じ、Yの負担とする。

[判決の要旨]

1 認定事実

前提事実、証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

(1) X2は、平成15年5月13日、競売入札妨害、公正証書原本不実記載、同行使の被疑事実により逮捕され、翌14日から勾留された。上記被疑事実は、X2が、当時の自宅の競売に際し、指定暴力団幹部らと共謀し、暴力団幹部に建物の一部を貸したとする虚偽の賃貸借契約を締結して仮登記を経由したり、右翼団体が占拠中であることを殊更誇示するなどして競売を妨害しようとし、また、事情を知らない公証人に対し、虚偽の申立てをして賃貸借契約公正証書の原本に不実の記載をさせ、これを行なったなどというものであった。上記事実は、同日以降、新聞各紙で報道された。

R簡易裁判所裁判官は、平成15年6月2日、公正証書原本不実記載被告事件につき、X2を罰金20万円に処する略式命令をした。X2は、正式裁判の請求をして上告審まで争ったが、有罪判決が確定した。他方、競売入札妨害被疑事件については、R地方検察庁検察官が、同年9月25日付けで不起訴処分とした。

(2) Aは、平成22年ころ、P県Q市内に所有する工場跡地（本件各土地。平成23年3月9日付けで字ごとに合筆した上、北側土地と南側土地に分割する目的で分筆し、それぞれ本件土地1及び本件土地2となったものである。後記(3)参照）の売却処分をYに依頼して検討していた。X1は、従前からH（X1はホームセンターを経営する同社の指定代理店であった。）の出店候補地について情報収集をしていたが、平成23年1月ころまでに本件

各土地が売りに出されることを知り、本件各土地を取得した場合の転売先を探していたC及びE（両社とも、従来からX1と取引関係があった。）との協議を開始した。また、本件土地1の取得を希望していたG（同社はパチンコ店の経営等を目的とする会社である。X1は同社とも取引関係があった。）は、同月5日ころ、X1に対し、取得に向けてのとりまとめを依頼した。その後、X1やE等の関係者らは、本件取引についての検討を進めた。

(3) E（Yとの交渉・調整は同社が行っていた。）は、平成23年1月ころ、Yに対し、本件各土地の売却処分について、概ね以下のおりの提案をした。後記①から③までの各契約は、関係者の代金支払の準備等の調整ができた段階で同時に締結する予定とされていた。

上記の提案に沿って交渉が進められ、同年2月中旬ころには、A、C及びEの間で、同年3月末日までに一括して契約を締結するなどの条件を付した売渡承諾書が交わされた。

- ①信託財産を本件各土地、委託者兼受益者をA、受託者をYとする信託契約（本件信託契約）を締結する。本件各土地を北側土地（本件土地1）と南側土地（本件土地2）に分割し、それぞれAがYに信託譲渡する。
- ②本件信託契約上の委託者の地位及び受益者の権利義務（本件受益権）をAからCへ有償譲渡し、さらにCからD（Eが組成するSPC）へ有償譲渡する。
- ③本件受益権のうち北側土地（本件土地1）に関する部分は、DからGへ有償譲渡する（なお、後日、東日本大震災の発生その他の事情によりGが購入を断念し、同じくパチンコ店を経営するFへの売却に変更された。）。
- ④南側土地（本件土地2）については、貸主をYとして借地契約を締結する。

(4) 関係者間の調整を終えたことから、契約締結に向けた準備を進めるため、Eは、平成

23年3月7日ころ、Yと面談し、X1をE側の仲介業者として本件取引に介入させたい旨を伝えた。Yは、X1について調査し、代表者であるX2が過去に競売入札妨害等の被疑事実により逮捕された事実を、前記(1)の新聞報道のBによる提供により知ったことや、反社会的勢力との関わりが疑われる者との取引を行ってはならないとの社会情勢等に鑑み、Yが関与する一連の取引の過程でX1に利益を与えるものがあれば、取引全体を実行することができないとの結論に至った。そこで、Yは、翌8日ころ、Eに対し、X1を仲介業者として介入させることは遠慮願いたい旨を伝えた（本件取引拒絶行為）が、その理由は伝えなかった。

(5) Eは、平成23年3月10日ころ、X1に対し、本件取引拒絶行為があったことを伝えたが、Yから明確な理由は告げられなかったとし、心当たりがないかを尋ねた。また、Eは、Yに本件取引拒絶行為の理由を明らかにするよう求めたところ、X2が逮捕された事実（前記(1)）を伝える記事を示された。そこで、Eは、同年5月17日ころ、X1に対し、逮捕記事を確認したこと及び「(記事の確認により、Yの申出は)当然のことと弊社も判断しております。そして、今日まで弊社もこの事実に関し不知であったことを誠に遺憾と感じております。」という文章が記載された文書を送付し、現段階で取引実行を断念すると他の関係者に迷惑をかけるので、Eは取引を実行するが、X1には仲介業務を断念してもらうしかないと通知した。

(6) X1は、平成23年6月20日ころ、Eに対し、X2が逮捕された事実（前記(1)）について、競売妨害の事実はなく起訴もされていないこと、公正証書原本不実記載は共犯者の虚偽証言によるえん罪であることなどの言い分を記載した顛末書を提出した。Eは、Xらの

言い分は理解したが、契約実行日（同月末日）が迫っており、それまでにX2の信用回復は不可能な状況なので、契約締結後に信用回復に尽力したい旨を伝えた。

(7) 本件信託契約及び本件受益権売買契約などの一連の契約は、平成23年6月30日に締結された。X1は、結局、仲介業者として一連の契約には関与することはできなかった。Eは、同日、Yに前記(6)の顛末書を手交しようとしたが、Yは、受領を拒絶した。そこで、Eは、翌7月1日ころ、上記顛末書の件は、本件取引に影響しないように契約締結後に対処する方向で調整・配慮していたが、Eの立場として送付せざるを得ない旨を説明の上、上記顛末書をY宛にバイク便で送付した。Eは、同日ころ、X1に対し、上記顛末書を送付した経緯について報告した。

(8) X1は、代理人弁護士を通じて、平成24年10月5日、Yに対し、本件取引拒絶行為によって数千万円に上る仲介手数料を逸したという内容の抗議申入書を送付した。これに対し、Yは、同月23日ころ、謝罪要求には応じられない旨を回答した。

また、X1は、平成24年10月5日、Bに対し、X2が逮捕された事実（前記(1)）を伝える記事（S新聞社からの提供記事）の削除を申し入れたが、Bは、配信記事の正確性等について調査義務を負わない旨回答した。そこで、XらがS新聞社に対し改めて記事削除の申入れをしたところ、S新聞社は、同月24日ころ、当該記事は警察の発表に基づくものであり、真実性、真実相当性に何ら問題はないと考えているが、競売入札妨害容疑につき不起訴処分となっていること、既に長期間が経過していることから、記事の提供を中止する措置を執った旨回答した。

2 以上の事実に基づいて争点について検討

する。

(1) 争点1（Yの本件取引拒絶行為が不法行為を構成するか）について

ア いかなる取引相手を選択するかは、本来当事者の自由に属するものであることに照らすと、第三者による契約の締結妨害行為については、原則として不法行為が成立せず、例外的に不法行為が成立するのは当該第三者に単なる故意にとどまらないような、社会通念上許されない著しい害意がある場合に限られると解される。しかしながら、以下に述べるところによれば、Yの本件取引拒絶行為は、取引当事者として、コンプライアンスリスクやレピュテーションリスクを避けるための一応の合理的判断に基づくもので、誠にやむを得ないものである。そうすると、これが不法行為を構成するとはいえない。

ア Yは、本件取引の交渉・調整が整い、具体的な契約手続に進む段階になって、Eを通じて、X1が仲介業者としての関与を要望していることを初めて知った（なお、Yは、X1が、本件信託契約の受託者であるYと直接の契約関係が生じる本件信託契約の受益者となったり、Yが締結する本件土地2の賃貸借契約の仲介業者となることを要望した旨主張するが、証拠に照らし採用できない。）。

イ Yの調査により、X2が過去に逮捕された事実（前記(1)）が判明した。逮捕歴自体は真実であった。競売入札妨害の被疑事実が真実であったとはいえないが、警察発表に基づいて新聞社が配信した逮捕記事を発見したことから、Yは、そのような被疑事実が真実であるという可能性を念頭に置いて行動せざるを得なかった。また、上記被疑事実、X2と反社会的勢力との関係を強く疑わせる内容であった。

当時のYにとっては、X1を本件取引に関与させることには、反社会的勢力に本件取引

による利益を獲得させるという結果を発生させるリスク（不正行為リスク、コンプライアンスリスク）があり、反社会的勢力の利益獲得にYが協力したと非難されて社会的評価を落とすリスク（レピュテーションリスク）があった。

(ウ) 金融機関に対しては、暴力団等の反社会的勢力との取引排除が強く要請されている。Yは、前記1(1)の新聞記事その他の事情を総合考慮してX1を本件取引に関与させることは適当でないと判断し、これをEに申し出た。

(エ) Eは、Yの前記(ウ)の申出には理由があると考え、X1に対し、本件取引に係る仲介業務を断念するよう伝えた。これに対し、Xらは、平成23年6月30日の契約締結日の直前(同月20日ころ)になって、Eに顛末書を提出した。しかし、Eは、契約締結日が迫っていることなどから、Xらを本件取引に関与させない方針を変更しなかった。Eが上記顛末書をYに交付したのは、契約締結の直後であった。

イ Xら主張の宅地建物取引業における商慣習法（売主と媒介契約を締結した業者は、買主側と媒介契約を締結した業者からの交渉申入れに誠実に応じる義務がある。）があるとはいえない。このような商慣習法があることを認めるに足る証拠もない。また、Xらは、本件取引拒絶行為が独占禁止法の「不公正な取引方法」（同法2条9項）に該当する旨主張するが、上記アに照らし、採用することができない。さらに、Xらは、YがBとともに企業の信用情報について正確な情報収集を行う義務を怠った旨主張するが、Yがかかる義務を負う法的根拠はなく、上記主張も採用することはできない。

(2) 争点5（Yの業務妨害行為が不法行為を構成するか）について

ア Xらは、Yの本件業務妨害行為が不法行為を構成する旨主張する。しかしながら、前

記(1)のとおり、YがX1を本件取引に関与させなかったことにつき違法な点は存しないから、仮に本件業務委託契約が締結されていたとしても、結局、Xらの上記主張は理由がないことに帰する。

イ 加えて、以下に述べるところによれば、本件業務委託契約を締結した事実自体が認められないというべきである。

(ア) 本件業務委託契約の締結を裏付ける証拠は何ら存しない。この点、Xらが依拠する甲第23号証は、その体裁からみて契約締結を証する書面とは考え難い上、その作成日、作成者及び立証趣旨に関するXらの説明がいずれも不合理に変遷している。また、Xらは、当審になってから「甲第29号証に同封されたものであるから、甲第30号証の作成日付は、平成23年6月29日である」と主張するに至ったが、甲第30号証に記載された日付は「平成28年6月29日」であり、原審では同日を作成日と説明していた上、同号証につき「甲第29号証に同封した」などという説明は一切していなかったものであり、明らかに不合理である。

(イ) Xらが本件業務委託契約の締結を前提とした主張をしたのは当審になってからであるところ、真に自ら契約を締結した事実があるのならば、かかる主張態度は不自然である。

(ウ) Eは、契約締結日までにX2の信用回復は不可能な状況であり、本件取引の実現のためにX1には仲介業務を断念してもらえないと考え、その旨をXらに伝えていたのに（前記1(6)）、契約締結日の前日になって本件業務委託契約を締結するとは考え難く、これがYの意向に沿うなどと考えるはずもない。

(3) 争点2（X1に対する信用毀損ないし名誉毀損の成否）について

Xらは、Yが、Xらが反社会的勢力であるとして本件取引から排除し、その後も取引拒絶を継続している旨主張する。しかしながら、

前記(1)及び(2)のとおり、本件取引拒絶行為及び本件業務妨害行為が違法であるとはいえないし、本件取引以降に、YがX1を取引から違法に排除し続けている事実を認めるに足りる証拠もない。この点、証拠及び弁論の全趣旨によれば、平成26年12月ころの土地売買取引（本件取引とは無関係である。）に関し、Y（売主側の仲介業者）が、X1（購入希望者）の入札を認めなかったことが認められるが、そもそも、取引相手の選択は本来債権者の自由に属するものであることに照らすと、YがX1との取引を拒絶したことのみをもって、不法行為に当たるなどとはいえない。

(4) 争点3（X2に対する信用毀損ないし名誉毀損の成否）について

Xらは、YからX2が反社会的勢力に属する者であるとの指摘を受け、名誉・信用を毀損された旨主張する。しかしながら、前記認定事実によれば、Yは、X2が逮捕された事実（前記1(1)）を伝える新聞記事その他の事情を総合考慮の上、X1を本件取引に関与させない旨判断し、交渉相手であるEに伝えたにすぎず、これは取引当事者としての合理的判断に基づく行為であって、このことによりX2の名誉や信用が毀損されたとも認められない。

3 結論

以上によれば、Xらの請求はいずれも理由がない。そうすると、Xらの請求を棄却すべきものとした原判決は、結論において、正当である。よって、Xらの控訴はいずれも理由がないから棄却することとし、主文のとおり判決する。

[時系列]

平成 15 年 5 月	<ul style="list-style-type: none"> ・ X 2 は、競売入札妨害・公正証書原本不実記載・同行使の被疑事実で逮捕された。 ・ その被疑事実は、X 2 が、当時の自宅の競売に際し、指定暴力団幹部らと共謀し、暴力団幹部に建物の一部を貸したとする虚偽の賃貸借契約を締結する等して競売を妨害しようとし、また、公証人に対し虚偽の申立てをして賃貸借契約公正証書の原本に不実の記載をさせ、これを行使した等というものであった。また、これらについて、新聞報道がなされた。
平成 15 年 6 月	<ul style="list-style-type: none"> ・ R 簡易裁判所において、公正証書原本不実記載被告事件につき、X 2 を罰金 20 万円に処する略式命令がなされた。その後、X 2 は上告審まで争ったが、有罪判決が確定した。 ・ 競売入札妨害被疑事件については、R 地方検察庁が、同年 9 月 25 日に不起訴処分とした。
平成 21～22 年頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ A は、工場閉鎖に伴い、P 県 Q 市内に存する本件土地の売却処分を Y に依頼して検討していた。 ・ Y を窓口とする入札が実施され、C が優先交渉権を獲得したが、C は取得後直ちに転売することを検討するようになっていた模様。 ・ 大型店舗用地の探索をしていた X 1 は、この情報を掴み、予めから取引のあった C 及び E と、C が本件土地を一旦取得した後に、E（または E が組成する SPC）がこれを取得する方向で協議を進めた。
平成 23 年 1 月頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ E は、本件土地について、以下のスキームでの取引を行うことを Y に提案した。 <ol style="list-style-type: none"> ① 本件土地を本件土地 1 と本件土地 2 に分割して、A が Y に信託譲渡する。 ② 当該信託受益権を A → C → D と有償譲渡する。 ③ 本件土地 1 の信託受益権を D が G に有償譲渡したうえ、信託契約を解除し、Y は本件土地 1 を G に引継ぐ（後に G が F に変更される）。 ④ 本件土地 2 を Y が H に賃貸し、その信託受益権は D が保有し続ける。
2 月 14 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件土地を信託受益権化して売渡す旨の売渡承諾書が、A から C に交付された。
同月 17 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 信託受益権化した本件土地の売渡承諾書が C から E に交付された。
3 月 7 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ E は Y に対して、X 1 を E 側の媒介業者として介在させたい旨申入れた。（Y は、X 1 を一旦受益者としていたとの申入れを受けたと主張したが認められず。） ・ Y は、B が提供する新聞記事により X 2 が上記被疑事実により逮捕された事実を認識し、翌 8 日に理由を示さずに X 1 の介在を遠慮してほしい旨 E に申入れた。
同月 10 日頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ E は、上記申入れを X 1 に伝えるとともに、理由に心当たりがないか照会した。 ・ また、E は Y に対して、X 1 を取引に介在させられない理由を質したところ、上記 X 2 の逮捕事実が掲載されたその新聞記事を提示された。
5 月 17 日頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ E は、X 1 に対し、本取引への介在断念を申入れるとともに、Y に対し、Y の対応も理解できるので、X 1 を介在させずに取引を行う方針である旨通知した。
6 月 20 日頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ X 1 は E に対し、X 2 による競売妨害の事実はなく起訴もされていないこと、X 2 の公正証書原本不実記載は共犯者の虚偽証言による冤罪であること等を記載した顛末書を提出した。 ・ これに対して E は、X 1 の言い分は理解したが、契約実行日が迫っており、それまでに X 2 の信用回復は不可能な状況なので、契約締結後に信用回復に尽力したい旨を伝えた。
同月 30 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上記スキームの一連の取引の各契約が締結され、取引が完了した。その際 E は Y に対し、上記 X 1 の顛末書を手交しようとしたが、Y は受領を拒んだため、翌日、E は Y にこれを送付した。
平成 24 年 10 月 5 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X 1 は Y に対し、代理人弁護士を通じて Y により不当に取引から排除されたとして、抗議文を送付した。同月 23 日、Y は代理人弁護士を通じて X 1 に対し、Y に非はない旨の回答をした。
同日 ～平成 25 年 2 月頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ X らは、代理人弁護士を通じて、B ならびに X 2 の逮捕事実の記事をネットに掲載していたマスコミ各社に記事の掲載取り止めに順次申入れ、各社はこれを受けて掲載を取り止めた。
平成 27 年 10 月 8 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X らは、本訴を東京地裁に提訴した。
平成 29 年 2 月 15 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X らの請求を棄却する第一審判決が言い渡された。その後、これを不服として X らが控訴した。
7 月 12 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東京高裁において X らの控訴が棄却された。X らは上告せず、この判決は確定した。

2. 委員会における指摘事項

[好ましくない相手方との取引拒絶や第三者による取引からの排除について]

- ・本事案は、信託銀行が受託者兼受益権売買の媒介業者として関与して売買された不動産信託受益権を、買主が転売する際に介在しようとした媒介業者が、信託銀行に取引から不当に排除されたとして、損害賠償等の支払いを求めたものである。
- ・そもそも契約の相手方を誰にするか、このケースで言えば、取引当事者が誰に媒介を依頼するかは当事者の自由である。したがって、第三者が取引当事者を恐喝する、もしくは優越的な地位を濫用する等してその媒介業者を排除した、という事情がない限り、第三者による妨害が成立するとは考えにくい。

[受託者として好ましくないと考える取引関係者の取引からの排除について]

- ・一般的には、信託受益権の譲渡にあたっては、受託者の承諾が必要とされることから、受益権の譲受人が受託者にとって好ましくない場合、受益権譲渡により実質的には信託契約が受託者と新受益者間のものになることからすれば、譲渡承諾を拒否することは基本的に問題ない。一方、信託受益権譲渡を媒介する者については、受託者と直接契約関係を有することにはならないので、単にその者が好ましくないという理由だけで受託者が譲渡承諾を拒否して良いとは考えにくい。
- ・ただし、その譲渡承諾により、例えば反社会的勢力が利益を得る懸念がある等レピュテーションリスクがあると考えられるケースでは、受託者が譲渡承諾を拒絶することに合理性は認められるものだろう。

[反社条項による契約の解除について]

- ・締結された契約を「反社会的勢力の排除」の条項に基づき、これを解除しようとする場合には、契約締結前とは事情が異なり、あくまでも契約の相手方が「反社会的勢力」であることが必要になる。

3. 参考資料

(委員会資料より一部抜粋)

[参考法令等]

< I >企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針について (抜粋)

(法務省 犯罪対策閣僚会議幹事会申合せ 平成19年6月19日)

近年、暴力団は、組織実態を隠ぺいする動きを強めるとともに、活動形態においても、企業活動を装ったり、政治活動や社会運動を標ぼうしたりするなど、更なる不透明化を進展させており、また、証券取引や不動産取引等の経済活動を通じて、資金獲得活動を巧妙化させている。

今日、多くの企業が、企業倫理として、暴力団を始めとする反社会的勢力と一切の関係をもたないことを掲げ、様々な取組みを進めているところであるが、上記のような暴力団の不透明化や資金獲得活動の巧妙化を踏まえると、暴力団排除意識の高い企業であったとしても、暴力団関係企業等と知らずに結果的に経済取引を行ってしまう可能性があることから、反社会的勢力との関係遮断のための取組みをより一層推進する必要がある。

言うまでもなく、反社会的勢力を社会から排除していくことは、暴力団の資金源に打撃を与え、治安対策上、極めて重要な課題であるが、企業にとっても、社会的責任の観点から必要かつ重要なことである。特に、近時、コンプライアンス重視の流れにおいて、反社会的勢力に対して屈することなく法律に則し

て対応することや、反社会的勢力に対して資金提供を行わないことは、コンプライアンスそのものであるとも言える。

さらには、反社会的勢力は、企業で働く従業員を標的として不当要求を行ったり、企業そのものに乗っ取ろうとしたりするなど、最終的には、従業員や株主を含めた企業自身に多大な被害を生じさせるものであることから、反社会的勢力との関係遮断は、企業防衛の観点からも必要不可欠な要請である。

本指針は、このような認識の下、反社会的勢力による被害を防止するため、基本的な理念や具体的な対応を取りまとめたものである。

1 反社会的勢力による被害を防止するための基本原則

- 組織としての対応
- 外部専門機関との連携
- 取引を含めた一切の関係遮断
- 有事における民事と刑事の法的対応
- 裏取引や資金提供の禁止

2 基本原則に基づく対応

(1) 反社会的勢力による被害を防止するための基本的な考え方

- 反社会的勢力とは、取引関係を含めて、一切の関係をもたない。また、反社会的勢力による不当要求は拒絶する。

(2) 平素からの対応

- 反社会的勢力による不当要求が発生した場合の対応を統括する部署（以下「反社会的勢力対応部署」という。）を整備する。反社会的勢力対応部署は、反社会的勢力に関する情報を一元的に管理・蓄積し、反社会的勢力との関係を遮断するための取組みを支援するとともに、社内体制の整備、研修活動の実施、対応マニュアルの整備、外部専門機関との連携等を行う。

- 反社会的勢力とは、一切の関係をもたない。

い。そのため、相手方が反社会的勢力であるかどうかについて、常に、通常必要と思われる注意を払うとともに、反社会的勢力とは知らずに何らかの関係を有してしまった場合には、相手方が反社会的勢力であると判明した時点や反社会的勢力であるとの疑いが生じた時点で、速やかに関係を解消する。

< II > P 県暴力団排除条例（抜粋）

（宅地建物取引業者による助言等）

- 第26条 宅地建物取引業者（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者をいう。）は、宅地等の売買若しくは交換又は宅地等の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介をしようとするときは、その取引の関係者に対し、宅地等の取引における暴力団排除に関し、必要な助言をしなければならない。
- 2 何人も、宅地等が暴力団事務所の用に供されることを知りながら、当該宅地等の売買、交換又は貸借の代理又は媒介をしてはならない。

[参考裁判例]

< 最高裁判例 >

1. 最三判 平28・1・12 裁判所ウェブサイト
信用保証協会と金融機関との間で保証契約が締結され融資が実行された後に主債務者が反社会的勢力であることが判明した場合において、信用保証協会の保証契約の意思表示に要素の錯誤がないとされた事例。

2. 最二判 平27・3・27 判例時報2258-39

条例に基づき市営住宅の使用許可を取消され、明渡を求められた暴力団員及びその同居人が、使用許可取消の取消を求めたものの、一審・控訴審で敗訴したことから上告した事

案。市営住宅の入居に関しては地公体に一定の裁量があるとした上で、暴力団員の入居により他の入居者の平穏が害される恐れを否定できないこと、自ら暴力団員でなくなることは可能であること、本条例では市営住宅への居住を制限しているが、それ以外の場所に居住することを制限するものではないこと、を踏まえると憲法14条1項には違反せず、また、本条項により制限される利益は社会福祉の観点から供給される利益に過ぎず、憲法22条1項にも違反しないとし、上告が棄却された事例。

<下級審裁判例>

3. 東京地判 平28・11・30 ウエストロー・ジャパン

購入代金支払いのための融資実行を決済日当日に銀行から謝絶されたことから、買主は、売主に反社会勢力と繋がりがある懸念があるとして、暴排条項にもとづく契約解除を売主に申入れたところ、売主が買主に対して契約解除に伴う違約金の支払いを求めた事案において、売主が反社会勢力と繋がりがあるとは認められないとして、売主の違約金支払請求が認められた事例。

4. 東京高判 平28・8・10 判例時報2338-016

建物を暴力団の事務所等として使用することを禁止する仮処分が認められた後、代表者交代に伴い組織名称が変更されても、債権者が履行を求める債務の内容と債務名義に表示された債務の内容が同一であるとされた事例。

5. 東京地判 平28・2・24 ウエストロー・ジャパン

建物賃貸人が、賃貸借契約上の暴排条項に基づき契約を解除したとして、賃借人に対し

て建物の明渡と損害金の支払等を求めた事案において、賃借人が反社会的勢力と密接な関係にあるとは認められないとして、請求が棄却された事例。

6. 東京地判 平25・1・23 判例タイムズ1408-375

マンションの区分所有者である暴力団組長に対し管理組合が、専有部分を暴力団の事務所として使用させる等、建物の使用等に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしたとして、当該住戸の競売を請求するとともに、損害賠償等の支払を求めた事案において、組長が当該住戸を任意に売却する方針である旨主張し、具体的行動を行っていることは、当該住戸が再び暴力団の活動に利用される可能性を低減させる事情であるということができ、他の区分所有者に危害が及ぶことなどの現実的・具体的可能性があるとまではいえず、本件マンションの区分所有者の共同生活上の障害が著しい状態にあるとまでは認められないとして、請求を棄却した事例。

[関係者概略図]

