



### (3)公然性

事務所に公然性があるのは当然だが、住居に関しては暴力団員でもそれと知られないようにすることが多く、準構成員なら事務所も住宅も普通の会社、住居を装っている。

## 2 規制の強化

2008年通常国会に、組長の損害賠償責任の拡大等を内容とする暴対法改正案が提出された。その他にも規制が強化されている。

### (1)組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律

この法律（「組織犯罪処罰法」）は1999年導入。主なターゲットは暴力団とオウム真理教（以下「オウム」）他のカルト集団である。

1995年の地下鉄サリン事件以降、オウムの活動は監視下にある。

### (2)犯罪による収益の移転防止に関する法律

この法律（「マネロン防止法」）は、2008年3月から完全施行された。

金融機関等には、金融機関等本人確認法、組織犯罪処罰法により、本人確認義務、疑わしい取引の届出義務等があったが、宅建業者にもこうした義務が課された。<sup>1</sup>

### (3)公営住宅の入居制限

2007年4月、東京都町田市の暴力団員により、都営住宅立てこもり・発砲事件が起きた。当人が居住者であり、国土交通省は6月に暴力団員排除の通知を発した。<sup>2</sup>

2007年12月時点で、約219万戸の公営住宅中129万戸分で暴力団員排除がなされた。

### (4)国有地の入札制限

2007年9月から、財務省が国有財産を売却する際に、暴力団が買受人となることを徹底的に防止するようになった。<sup>3</sup>

## 3 取引の当事者として

### (1)売主等

#### ①利得手段

「濡れ手に粟」でないと暴力団が商売をする意味が無いだろう。それに値するのは、原野商法くらいだが、暴力団が大々的に関わっていたという記憶は無い。<sup>4</sup>

#### ②宅建免許

暴力団員が個人・法人役員として免許を得ようとしても、当然拒否される。免許庁は申請関係者の犯歴を照会し、拒否要件に該当しない旨の誓約書も要求している。

暴力団主導の無免許営業は意外に少ないが、京都で競売物件を常習的に落札していた山口組系暴力団員が、無免許営業で有罪となったケースがある。<sup>5</sup>

### (2)買主

神戸地判2004年1月16日HP下級裁主要判決情報 本誌2004年の59号p80

X市の市有地の公売により、会社Y1が土地を約1300万円で取得。

Y1はこの土地に建物を建築し、指定暴力団組長Y2に建物を売却。Y2は、当該建物を暴力団事務所として使用。

Xは、錯誤による移転登記の抹消、建物収去土地明渡を請求。

この場合、土地売買の契約締結当初から、Y1が土地をY2の暴力団事務所敷地として使用する目的を有していたとは認められない

として、売主による錯誤無効、詐欺取消等の主張が否定された。

### (3)建物の借主

①東京地判1995年10月11日判タ915号158頁  
不動産取引の紛争と裁判例<増補版>  
(1999年12月当機構刊 以下「増補版」) p  
637

Xは1974年4月、都内の繁華街のビルの7Fの貸室をYに物産会社の事務所として賃貸。Yは暴力団事務所として使用。1994年11月、銃弾3発が打ち込まれる事件発生。Xは、契約解除、建物明渡し請求。

Yの行為は、賃借人としてビルの共同生活の秩序を守り、近隣より苦情が出たり、他人の迷惑になるような行為をしてはならないとの義務に反し、Xとの信頼関係を破壊する背信行為。Xの請求認容。

②大阪地判1994年10月31日判タ897号128頁  
増補版 p 637

Xは、1990年2月、5FのビルをAから購入。うち2Fの1室が1987年5月にY1に不動産売買の事務所として賃貸されていた。Y1は1988年3月、Aの承認を得てY2社に転貸。Y2社の実質的経営者は暴力団組長だが、Y1はこれをAに対し秘匿。

1990年7月、Y2の使用する事務室に銃弾が打ち込まれた。

Xは、賃貸借契約の危険行為禁止条項に基づき、契約解除、建物明渡し請求。請求認容。

③東京地判1997年10月20日判タ973号184頁  
増補版 p 639

Xは、1991年6月、業者Y2の媒介でファミリーマンション用賃貸物件として売主Y1から中古マンションを4800万円で購入。

1987年1月、Y1は業者Bの媒介で、借主Aに賃貸。Aは暴力団員で、室内には組の看板があるが、表札は名前だけで、組員の出入

りや近隣との紛争、賃料不払いなし。

Y2は重説時に、Bから入手した入居申込書に基づき説明したが、暴力団員とは不知。

Xは、1992年、1994年に、更新。1995年に、Y1、Y2に対し、損害賠償請求。

裁判所は、Y1に対し、Aが暴力団員でもトラブルがないので暴力団員であるだけでは要素の錯誤に当たらないと判示、請求棄却。

同じくY2に対し、賃借人の属性については賃貸借関係を将来継続し難くなる事情についてのみ調査対象となり、その調査方法については、入居申込書記載事項を確認し、外観上通常の用法がなされていることを確認すれば足りるとし、調査義務違反なしと判示。

### (4)土地の借主

大阪地裁平成19年10月18日判決HP下級裁判所判例情報 本誌2008年の69号 p 72

Yに賃貸中の土地3区画の所有権を取得した地方公共団体Xが、賃借土地上の所有する3棟の建物を無断で2棟に接続・改造し暴力団事務所として使用しているYに対し、賃貸借契約の解除、建物の取去及び土地の明け渡し、未払い賃料(34万円余)及び遅延損害金の支払い、ならびに明け渡しまでの使用損害金の支払いを求めた。

裁判所は、Xの請求を認容した。

### (5)概観

(4)は当然だろう。(2)に関しては、法律論の前に、これが山口組本部がある神戸の地裁が出す判決か、という気はする。

(3)でも①②では発砲事件があったが、③のAは住居の近辺では暴力団員風を吹かせない人だったらしい。Xとしては、Aの居住自体は可なのか、それとも別に明渡し請求をしたのか。

いずれにせよ、それとY1やY2の義務違

反とは別ということか。

#### 4 「隣人」として

賃借人が「隣人」である暴力団を相手にした例は見ない。購入者による裁判例はある。

##### (1)マンション住戸の「隣人」

###### ①東京地判1997年7月7日判時1605号71頁判タ946号282頁 増補版 p 638

1994年3月、買主Xは、媒介業者Aの媒介で、売主Yから中古マンションの3Fの1室を3500万円で購入。

このマンションの1室に、暴力団幹部Bが居住し、組員を多数出入りさせ、夏には深夜まで大騒ぎし、かつ、管理費を長期滞納していたが、Xがその事実を知ったのは入居後。

Xは、Yに対し、契約解除・売買代金返還、予備的に損害賠償を請求。

裁判所は、隠れたる瑕疵を認定したが、居住目的が達成できないものではないので、10%減価相当と判示。

###### ②札幌地判2001年5月28日

北海道住宅供給公社がマンションの販売斡旋を民間業者に委託。それが暴力団関係者の入居希望を特段チェックせず、入居認める。

それにより生活上の不利益を被ったことを理由として、先行購入者が売主に対して求めた損害賠償請求が、各戸200万円認められた。

##### (2)宅地の「隣人」

###### ①東京地判1995年8月29日判時1560号107頁判タ926号200頁 増補版 p 634

買主業者Xは、1992年3月、売主業者Yから、土地66㎡を事務所兼賃貸マンション建築

目的で9100万円で、購入。本件土地は6m道路と4m道路に接する角地だったが、交差点を隔てた対角線の位置に暴力団事務所あり。

Yからは重説がなく、Xは損害賠償請求。

裁判所は、暴力団事務所がそのような外観をなしておらず隠れたる瑕疵だったとして、金額の20%の支払いをYに命令。

###### ②東京地判1999年6月15日増補版 p 635

買主Xらは、1991年11月、媒介業者Y2、Y3の媒介で、売主Y1から、土地を当面資材置場将来は居住目的で、8330万円で購入。

本件土地の南東真向かいに暴力団事務所があったが、Yらは重説なし。

1993年6月、発砲事件発生。

1996年6月、Xらは、Yらに対し、損害賠償請求。

裁判所は、本件土地には瑕疵があるが、その使用には支障を生じておらず、組員が常駐していても、具体的に迷惑を及ぼす行為をしたとは認められない。9%減価相当。Y1に対しては、750万円の支払い命令。Y2、Y3に対しては組員の常駐を知らず、かつ、調査義務なしとして、請求棄却。

##### (3)概観

暴力団事務所が近ければ、建物の価格は著しく低下する。そんな物件と知っていたら買わないし、契約後なら解除事由と思うのが、普通の消費者である。

(1)は住居でも暴力団員としての公然性があるもの、(2)は独立の事務所である。

事務所かどうかの差は少なく、反面、減価認定は相当小さいように感じられる。

(1)②は、事後の暴力団員入居だが、住居+公然性の点では、(1)①に近い。賠償額の水準も(2)①②に近い？

住居でも公然性のあるものは損害賠償の対象だというのはよいが、公然性がなく偶々暴

力団員の住居と知られたもの（3(3)③のケース）、準構成員の事務所、準構成員の住居は、  
どう扱うべきか？

## 5 マンションからの追放

3、4に暴力団（員）のマンション居住事例があるが、区分所有法58～60条により、排除することも可能である。<sup>6 7</sup>

### (1)札幌地判1986年2月18日判時1180号3頁判 タ582号94頁 増補版 p 635

暴力団A会総長のYは、1979年12月以降、マンションの1室をA会本部事務所として使用。1985年1月、対立するB一家と、同事務所・周辺で集団傷害事件を起こす。マンションは空室が続出し、販売当時の半値以下に。

1985年3月、マンションの区分所有者は区分所有権及び議決権の3/4以上の多数で、Yの区分所有権・敷地利用権についての競売請求、同マンション管理者Xへの訴訟遂行委任を議決。Xは、Yに対し、訴訟提起。

裁判所は、区分所有法59条に規定する事由が存するとして請求認容。

### (2)名古屋地判1987年7月27日判時1251号122 頁 判タ647号166頁

暴力団A組組長Aは、1977年マンションの1室を購入。名義はYだが、実質上管理し、事実上A組事務所として使用。

1986年、対立する暴力団から3回の襲撃事件があり、マンションの評価も下落。

1986年6月、マンションの区分所有者は区分所有権及び議決権の3/4以上の多数で、Yの区分所有権・敷地利用権についての競売請求、同マンション管理者Xへの訴訟遂行委任を議決。Xは、Yに対し、訴訟提起。

裁判所は、区分所有法59条に規定する事由が存するとして請求認容。

### (3)福岡地判1987年7月14日判タ646号141頁 増補版 p 636

1985年5月、Y3所有のマンションの1室をY2が賃借。Y2は、暴力団A組組長のY1を居住させた。Y1は、A組事務所として使用。1986年1月、対立する暴力団による発砲事件発生。

1986年7月、マンションの区分所有者は、区分所有法60条に基づき、Y2・Y3の賃貸借契約の解除、Y1・Y2の退去引渡を求め訴えを管理組合代表者Xが提起することを議決。XはYらに対し、訴訟提起。請求認容。

### (4)福岡地判1987年5月19日判タ651号221頁 増補版 p 636

1984年8月、暴力団A組組長Yは、マンションの1室を購入し、組事務所として使用。

1986年頃から、対立組織であるB会との抗争が激化し、事務所は襲撃目標となった。

1987年1月、マンションの区分所有者は、区分所有法58条に基づき、Yに対し、3年間の使用禁止と300万円の損害賠償請求訴訟を管理組合理事長Xが提起することを議決。Xは訴訟提起。

Yは口頭弁論期日に不出頭。請求認容。

### (5)最高判1987年7月17日判時1243号28頁←東 京高判1986年11月17日←東京地判1986年1 月29日 増補版 p 638

暴力団A組組長Y1は、1983年3月、マンションの1室を所有者Y2から賃借して居住。

1985年1月以降、B会との抗争激化。

1985年4月、マンションの区分所有者は、Y1の占有する部屋の引渡しを請求する訴え

を管理者Xが提起するよう決議。

Xは、Y1、Y2に対し、賃貸借契約の解除とY1の退去を請求。請求認容。

#### (6)東京地決1998年12月8日

区分所有者から8室を暴力団K会が賃借し、その下部団体が暴力団事務所として使用。

マンションの区分所有者は、賃借人であるK会のY1、下部団体の会長Y2、同じく代行Y3に対し、区分所有者の共同利益に反するとして、組事務所の使用禁止、組事務所を示す標章物や監視用TVカメラの撤去を求め仮処分申立。請求認容。

#### (7)概観

(5)は暴力団の抵抗で最高裁に行ったのか。

組合役員の方々は気が気ではなかったと推察する。暴力団が、敵対する一般人に対し「あなたの娘さんは〇〇中学バレー部のレギュラーだよ。練習で毎日帰宅が遅くて大変だろう」というようなことを話すのはよくある。<sup>8</sup> 仕事だからと自らに言い聞かせて、自分への脅しは我慢する人でも、無関係な家族に対する圧迫には耐えられない。何気ない世間話を装っている分余計に怖い。マンションの組合役員がもしそういわれたら、同じマンション内のことゆえ、恐怖は倍増するだろう。

暴力団相手の訴訟には勇気が要るが、相手の有害性が評価されれば勝ちやすいか。

## 6 競売と暴力団

昔から暴力団の競売介入は盛んである。威圧が有用な状況が形成されていたためか。

#### (1)所有者が暴力団

東京高決2005年8月23日判時1910号103頁

本誌2004年の64号 p 68参照<sup>9</sup>

#### ①概要

Xは競売に応札し、2005年7月、売却許可決定を受けたが、次を知り、執行抗告。

ア 本件不動産の所有者が指定暴力団幹部。隣接建物に居住。本件不動産に警護役が出入。

イ 1年前の競売の際、当時の買受人が、この幹部の脅迫を受けて買受を断念。

ウ この人に競売妨害による逮捕歴あり。

#### ②判決

ア 本件事実は、買受の是非を判断する上で考慮されるもの。物件明細書や現況調査報告書に暴力団関係者の存在に関する記述なし。

イ 執行裁判所が把握している重要な事項については物件明細書に記載義務あり。として、売却許可決定取消、不許可決定。

#### (2)占有者が暴力団

福岡高裁2005年6月14日判時1922号86頁  
本誌2006年の65号 p 48

1994年、競売開始決定。1995年7月、最低競売価格を3204万円として期間入札実施。その後何度も行われたが、落札者なしのまま。

1999年6月、暴力団組長Yが本件建物の占有開始。これ以降も競売が行われたが、Yの組のため、落札者なし。債権者（整理回収機構）は、本来落札されたであろう金額との差に当たる、得べかりし配当金500万円以上を失ったと主張。請求認容。

#### (3)隣地の占有者

隣地に暴力団事務所等があれば、3の例から見ても、競売不成立、低価落札又は落札後の取消請求の可能性がある。隣地占有でも十分競売妨害になり、偶々なのか意図的なものかは債権者には余り意味がない。

暴力団相手の場合、現実に執行されないと意味がない。警察への協力要請も必要だ。<sup>10</sup>

## 7 非弁活動

2005年秋頃、東京千代田区の商業ビルの立退きをめぐり、東証二部上場会社が、暴力団と関係の深い不動産会社（宅建業者）に入居者との立退き交渉を依頼した。<sup>11</sup> 2008年3月初旬、依頼された側の社長ら（準構成員になるのか？）7人が、弁護士法違反（非弁活動）容疑で逮捕、起訴された。<sup>12</sup>

立退き交渉は弁護士資格の必要な「法律事務」だが、正面切ったの摘発は稀と思われる。<sup>13 14</sup> バブル時、暴力団は地上げに関与していたが、非弁が理由でどんどん摘発されていたという印象は乏しい。

依頼主がコンプライアンス遵守を強く要求される上場会社であること、提供金額の大きさ、<sup>15</sup> 威圧の悪質性等が立件の決め手か。

いずれにせよ、この種のことは、少なくとも上場企業ではもう行うことができなないと見るべきなのだろう。

## 8 オウムと不動産取引

2(1)では、暴力団とオウムは同類視されている。それももっともか。

(1)東京高判1997年6月2日増補版p639←東京地判1996年12月19日判時1616号75頁

貸主Xは、1995年8月、媒介業者Aの媒介で、アパートを期間2年で、借主Yに賃貸。

このアパートの前賃借人はオウムの信徒で、XはYにその旨は告げたが、オウムのアジトとして使われていたことは告げず。Yが

賃料を滞納し、Xは建物明渡と賃料支払いを求めたが、Yはアジトであると告げられず損害を受けたとして、相殺を主張。

裁判所は、Xはアジトと告げるべき信義則上の義務を負う、告げなかったので損害賠償義務を負う、と認定。礼金、引越料、慰藉料等83万円について相殺認定。

(2)東京地判1998年9月25日

①のYが媒介業者Aに対し、損害賠償請求。媒介手数料相当額の支払い命令。

(3)横浜地判2000年9月6日判タ1105号246頁

マンションの区分所有者Y1が、Y2（オウム）に賃貸し、更にY3が転借し、Y2とY3は共同で、オウム横浜市部道場として使用していた。

同マンションの管理組合総会で訴訟を提起する者として指定されたXが、区分所有法60条に基づき、賃貸借契約解除・専有部分引渡請求。請求認容。

(4)概観

(1)(2)でYの主張は、認容された。

オウムと誤認されるのは不利益だが、オウム被害者や親族の方々が恨みから実力行使をしたことはなかったと思う。

佐賀県内の病院で、企業舎弟と誤認された人が退院し、後に同じ病室に入った無関係な患者さんが射殺されるという事件が昨秋発生した。犯人は公判で誤襲撃を認めた。

襲撃危険度は「暴力団員が住宅で」>>>「企業舎弟が病院で」 だろうが、後者で、かつ、二重誤認のケースで殺人事件が起きたことになる。これから「過去暴力団員が居住していた場合、貸主には借主への告知義務あり」になるとは思えないが、どうだろうか。

(2)の追放例は、5(3)と同じである。暴力団

壊滅が直ぐには無理としても、オウム並みのカルト集団が現れないことを祈るばかりである。

- 1 宅建業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック（2008年2月刊）参照
- 2 2007年12月13日付産経新聞朝刊は、証券会社は、口座開設の際、警察に照会し、暴力団員であれば拒否と報道。自治体も証券会社同様照会できる。免許審査時も同様。ただ、準構成員については無理。
- 3 競売の場合では違う。本誌2008年の69号p15の拙稿「競売物件の調査とトラブル」で紹介した中で、読売新聞関西版2007年10月26日付朝刊は、福井県敦賀市内の物件を占有（賃借）していた山口組系暴力団が、債権者が保全処分申立をした後退去したが、同月の競売に参加意向と報道。実際、債権者の整理回収機構の他に、もう1人入札者がいた。この物件の所有者だった産廃処理会社の実質的経営者は、同市内に違法にごみ処分場を増設して搬入する一方、県による立入調査を拒絶していた。2008年3月21日付け同紙
- 4 原野商法の2次被害の内訳を、国民生活センターがまとめているが、測量が多い。詐欺だとしてもこれも暴力団向きではなさそうだ。
- 5 最判2004年12月20日最判例集58巻9号 本誌2006年の63号p30 常習的落札は販売前提の行為で宅建免許を要すと判示。
- 6 暴力団でない一般人だが、迷惑度が著しく、競売請求が認められて「追放」される人もいる。東京地判2005年9月13日判タ1213号163頁 本誌2007年の66号p46他
- 7 4(1)①②の場合、使用差し止め請求は可能で、実例もある。2007年2月に暴力団組長が鹿児島市の5Fのビルを買い、組事務所として使うようになったことを受け、周辺住民が暴力団追放運動を起こした。暴力団が同年10月にそのリーダーを刺傷した事件の後、周辺住民が組事務所としての使用差し止めを求める仮処分を申し立て、2008年3月に認められた。住民らは引き続き使用差し止めを求める意向。2008年3月12日付け読売新聞九州版
- 8 前掲注3読売記事（2008年）に、まさにそういう記述がある。
- 9 2007年8月の警察庁組織犯罪対策部の「平成19年上半期の暴力団情勢」p18所収のケースも所有者が暴力団員。自分の事務所の競売を阻止するため、現況調査中の執行官に対し、その旨を述べ威力を示した山口組系の暴力団組長を検挙。
- 10 2005年の当機構第69回講演会「不動産取引をめぐる最近の法環境の変化—現物不動産取引と受益権売買—」（田村幸太郎弁護士）の講演録p36以降
- 11 マネロン防止法上、宅建業者は、暴力団相手の売買、暴力団から依頼された売買媒介に関して届出義務がある。自分がそのような業者に立退き交渉を依頼することについての届出義務はない。
- 12 仮に役員に準構成員らしき人がいても、免許ではねるのは難しいということか。
- 13 家主から連棟式住宅の賃借人の退去交渉の委託を受けた業者が、交渉中に隣接住戸の取壊しを行なったことが、賃借人への不法行為とされた。京都地判2007年10月18日HP下級裁判例情報 本誌2008年の69号p68 自力救済として不法行為になったようだが、非弁で犯罪という判断はない？
- 14 札幌地判2003年6月26日 本誌2004年の58号p78 は、宅地売却のため、地上建物の借家人の立退き交渉を受任した非業者と所有者との間で、報酬＝宅地の売却額－1000万円（＝所有者の手取り額）との合意があったところ、所有者からの合意は報酬限度額を超え無効という請求に対し、非業者には制限不適用として棄却した。「当該非業者の活動は非弁だから報酬受領は不当利得」という主張・判断もない。
- 15 7棟で170億円提供したという。2008年3月25日付け日経新聞関西版 なお、2008年3月21日の時事ドットコムは、組織犯罪処罰法により、受任者の受領資金を国が没収・追徴の予定と報じ、28日付け読売新聞は、同法により預金凍結済みと報道。