

平成22年10月19日、徳島県議会9月定例会において「**徳島県暴力団排除条例**」が議決制定され、平成22年10月28日公布、平成23年4月1日より施行となります。

この条例には、第6章に「不動産の譲渡等をしようとする者の講ずべき措置等」として下記の通り規定されておりますので、取引の際はご注意ください。

(不動産の譲渡等をしようとする者等の責務)

第17条 県内に所在する不動産（以下「不動産」という。）の譲渡又は貸付け（地上権の設定を含む。以下「譲渡等」という。）をしようとする者は、当該譲渡等に係る契約の締結前に、当該契約の相手方に対し、当該不動産を暴力団事務所の用に供するものでないことを確認するよう努めなければならない。

- 2 不動産の譲渡等をしようとする者は、当該不動産が暴力団事務所の用に供されることとなることを知って、当該譲渡等に係る契約をしてはならない。
- 3 不動産の譲渡等をしようとする者は、当該譲渡等に係る契約において、次に掲げる事項を定めるよう努めなければならない。
 - 一 当該契約の相手方は、当該不動産を暴力団

事務所の用に供してはならない旨

- 二 当該不動産が暴力団事務所の用に供されることが判明したときは、当該譲渡等をした者は、催告することなく当該契約を解除し、又は当該不動産の買戻しをすることができる旨
- 4 前項第二号に掲げる事項を定めた契約により不動産の譲渡等をした者は、当該不動産が暴力団事務所の用に供されていることが判明したときは、速やかに、当該契約を解除し、又は当該不動産の買戻しをするよう努めなければならない。

(不動産の譲渡等の代理又は媒介をする者等の責務)

第18条 不動産の譲渡等の代理又は媒介をする者は、当該譲渡等をしようとする者に対し、前条の規定の遵守に関し助言その他の措置を講じなければならない。

- 2 何人も、他人が譲渡等をしようとしている不動産が暴力団事務所の用に供されることとなることを知って、当該譲渡等に係る契約の代理又は媒介をしてはならない。

又、別紙の通り、契約書に盛り込むべき条項例（賃貸借契約・売買契約）を掲載しますので参考にしてください。

不動産賃貸借契約（不動産賃貸借契約）

無催告解除（居住用賃貸借契約の場合）

第1 借主若しくは入居者が次の各号の一に該当したときは、貸主は、何らの催告を要せず本賃貸借契約を解除することができ、借主は、本件貸室を直ちに明け渡さなければならない。この場合、貸主は、借主の事前の承諾を得ることなく、電気・水道水の供給停止、本件貸室の施錠の交換など、借主の本件貸室の使用を防止する措置を採ることができることを借主はあらかじめ承諾した。

- ① 借主、入居者又は、連帯保証人が、暴力団、暴力団員、暴力団関係企業・団体又はその関係者、その他の反社会的勢力（以下「暴力団等反社会的勢力」という。）であることが判明したとき。
- ② 本件貸室内、共用部分等に暴力団等反社会的勢力であることを感知させる名札、名称、看板、代紋、提灯等の物件を掲示したとき。
- ③ 本件貸室に暴力団等反社会的勢力を居住させたとき。

- ④ 本件貸室、共用部分に反復継続して暴力団等反社会的勢力を出入りさせたとき。
- ⑤ 本件貸室、共用部分その他本件建物の周辺において、借主若しくは入居者が暴力、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、ノミ行為、売春、覚せい剤、けん銃不法所持、その他の犯罪を行ったとき。
- ⑥ 本件貸室、共用部分その他本件建物周辺において、暴力団等反社会的勢力の威力を背景に、粗野な態度・言動により本件建物の入居者、管理者、本件建物に出入する者、近隣住民等に不安感、不快感、迷惑を与えたとき。

無催告解除（事業用賃貸借契約の場合）

第2 借主が、暴利バー、賭博場、無届・無許可営業その他一切の違法な営業行為を行ったときは、その理由のいかんを問わず、貸主は、何らの催告を要せず本契約を解除することができる。

第3 借主が、貸主による事前の書面による承諾なしに、次の各号の一に該当する行為を行ったときは、貸主は、何らの催告を要せず本契約を解除することができる。

- ① 本物件の一部又は全部を第三者に転貸すること（本物件における営業につき、官公署に届け出た名義人が本契約の賃借人と異なる場合には、その名義人と賃借人の内部関係のいかんにかかわらず転貸したものとみなす。）
- ② 本物件の賃借権の一部又は全部を第三者に譲渡し、又は担保に供すること（賃借人が法人の場合、株主、代表役員等、実質的に支配する者が変更した場合は、譲渡したものとみなす。）
- ③ 第三者とその形態を問わず共同経営をすること。
- ④ 営業形態の変更、店名の変更をすること。

不動産売買契約〈不動産売買契約〉

契約の主体

第1 買主は、売主に対し、本契約締結時において、自己又は同居者、共同使用者が、暴力団、暴力団員、暴力団関係企業・団体又はその関係者、その他の反社会的勢力（以下「暴力団等反社会的勢力」という。）ではないことの誓約書を提出する。

買主は、売主の、買主又は本件土地の使用人が暴力団等反社会的勢力ではないことに関する調査に協力し、売主が同調査に必要と判断する資料を提出しなければならない。

売主の契約締結上の責任の免責

第2 買主が、暴力団等反社会的勢力であると売主が認める場合には、契約締結のいかなる段階においても、売主は、無条件で契約締結をしな

いことができる。

契約解除

第3 売主は、契約締結後に、買主が暴力団等反社会的勢力であることが判明した場合には、契約を無条件で解除することができる。

担保責任

第4 売主は、買主が、本件物件を、自己又は第三者をして、暴力団等反社会的勢力の事務所など活動の拠点としたときは、その時期の如何を問わず、本契約における売買代金額若しくは時価のいずれか低い金額で、本件物件を買い戻すことができる。

暴力団等反社会的勢力に対する転売の禁止

第5 買主は、売主に対し、本件物件を、暴力団等反社会的勢力に転売しないことを確約する。