

★ 第15条 建物の貸付け等に係る規制

(建物の貸付け等に係る規制)

第15条 何人も、建物を特殊詐欺等の用に供してはならない。

2 何人も、自己が貸付けをしようとする県内に所在する建物が特殊詐欺等の用に供されるおそれがあることを知りながら、当該建物を貸し付けてはならない。

(趣旨)

本条は、建物を特殊詐欺等の犯行拠点(アジト)として利用することを禁止するほか、愛媛県内に所在する建物の所有者(家主)が、当該建物が特殊詐欺等の用に供されるおそれがあることを知りながら貸し付けることを禁止し、県内の建物がアジトに利用されることを防止しようとするものである。

【建物】

マンションやホテルの一室など建物の一部を含み、県内に所在する建物が対象となる。

【特殊詐欺等の用に供す(される)】

被害者にだましの電話を架ける犯行拠点として建物を利用するほか、特殊詐欺等の行為者の潜伏先、連絡所、現金受取場所、待機場所等犯行に関して利用されることを含む。

★ 第16条 建物の貸付契約に係る措置等

(建物の貸付契約に係る措置等)

第16条 建物の貸付けをしようとする者は、当該貸付けに係る契約の締結の前に、当該契約の相手方に対し、当該建物を特殊詐欺等の用に供するものでないことを書面により確認するよう努めるものとする。

2 建物の貸付けをしようとする者は、当該貸付けに係る契約において、次に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

(1) 当該建物を特殊詐欺等の用に供してはならないこと。

(2) 当該建物が特殊詐欺等の用に供されていることが判明したときは、催告をすることなく当該契約を解除することができること。

3 建物の貸付けをした者が前2項に規定する措置を講じた場合において、当該建物が特殊詐欺等の用に供されていることが判明し、当該行為が当該貸付けに係る契約における信頼関係を損なうときは、当該貸付けをした者は、当該契約を解除し、及び当該建物の明渡しを求めるよう努めるものとする。

(趣旨)

本条は犯行グループが犯行を行うに当たり、だましの電話を架けたり、受け子や出し子の待機場所となるアジトを確保している現状に鑑み、県内にアジトを作らせないため、また、県内に犯行グループを入れないようにするため、契約の締結前に相手方より建物を特殊詐欺等の用に供しないことを確認した誓約書を徴収すること、契約時には、特殊詐欺等の用に供されることが判明したときに催告することなく契約が解除できる旨の特約を設けることなどを、貸付けをしようとする者（家主）の努力義務として規定したものである。

また、これらの措置を講じた上で、当該建物が特殊詐欺等の用に供されていることが判明したときは、契約の解除及び建物の明渡しを求めることを努力義務として規定したものである。

【書面により確認】

建物の貸付契約を締結する前に、契約の相手方から建物を特殊詐欺等の犯行拠点等に利用する目的でないことや、今後特殊詐欺等に利用しないことを確認した誓約書を徴収することなどをいう。

○ 誓約書（例）

誓 約 書		
1 私（弊社）は、借用しようとする建物（物件）である_____を、愛媛県特殊詐欺等撲滅条例（令和3年愛媛県条例第37号）第2条に規定する特殊詐欺等に使用しないことを誓約します。		
2 私（弊社）が入居後に借用している建物（物件）を、特殊詐欺等の用に供していることが判明した場合には、借用している建物（物件）を直ちに明け渡すことを誓約します。		
年 月 日		
_____様		
氏 名 _____	印 _____	

○ 賃貸借契約特約条項（例）

第〇条 借主（乙）は、貸主（甲）に対し、本物件を特殊詐欺等（愛媛県特殊詐欺等撲滅条例（令和3年愛媛県条例第37号）第2条に規定する特殊詐欺等をいう。以下同じ。）の用に供するものではないことを誓約し、かつ将来にわたっても特殊詐欺等の用に供しないことを確約する。

第〇条 乙は、本物件を特殊詐欺等の用に供してはならない。

第〇条 甲は、本物件が特殊詐欺等の用に供されていることが判明した場合、乙に催告することなく、本件契約を解除することができる。

2 甲が、前項の規定により、本件契約を解除した場合には、乙に損害が生じても甲は何らこれを賠償ないし補償することは要せず、また、かかる解除により甲に損害が生じた場合は、乙はその損害を賠償するものとする。

賠償額は、甲乙協議して定める。

【契約における信頼関係を損なうとき】

当事者間の信頼関係を破壊したといえる程度の債務不履行があった場合をいい、

- 第1項の誓約書を徴しているにも関わらず、建物を特殊詐欺等に使用した場合
- 第2項の特約を盛り込んだ契約書を交わしているにも関わらず、建物を特殊詐欺等に使用した場合

をいう。

◎特殊詐欺等の用に供されていることが判明したときは、貸し主は、第13条の規定に基づき警察官に通報することが求められる。

★ 第17条 建物の貸付けの代理又は媒介に係る規制等

（建物の貸付けの代理又は媒介に係る規制等）

第17条 建物の貸付けの代理又は媒介をする者は、当該代理又は媒介に係る建物が特殊詐欺等の用に供されるおそれがあることを知りながら、当該貸付けに係る契約の代理又は媒介をしてはならない。

2 建物の貸付けの代理又は媒介をする者は、当該貸付けをしようとする者に対し、前条第1項及び第2項に規定する措置を講ずることを助言するよう努めるものとする。

（趣旨）

本条は、県内に所在する建物の貸付けの代理又は媒介をする者（不動産業者等）の努力義

務等を規定したものであり、建物が特殊詐欺等のアジトとして利用されることを知りながら、媒介等をすることを禁止し、県内に犯行グループを入れない、アジトを作らせないことを図るものである。

また、不動産業者等が愛媛県内に所在する建物の貸付けの媒介等を行う場合に、前条第1項に規定された「誓約書の徴収」及び第2項に規定された「特殊詐欺等の用に供してはならないことの契約書への記載及び契約解除特約の設定」の措置を実施するよう、貸し主となる者に対して助言することを努力義務として規定したものである。

【建物の貸付けの代理又は媒介をする者】

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が想定されるが、同法第3条第1項の規定による免許を受けた者であるかどうかを問わないことから、例えば、業としてではなく、個人的なつきあいで隣の空き家の所有者から頼まれ、入居に関して媒介等をする場合等も該当する。

【参考】宅地建物取引業法

第2条

3 宅地建物取引業者 第三条第一項の免許を受けて宅地建物取引業を営む者をいう。

第3条 宅地建物取引業を営もうとする者は、二以上の都道府県の区域内に事務所（本店、支店その他の政令で定めるものをいう。以下同じ。）を設置してその事業を営もうとする場合にあつては国土交通大臣の、一の都道府県の区域内にのみ事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあつては当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事の免許を受けなければならない。