

不動産経営の注意点

気になる話題



飯沼総合法律事務所
井藤士
児玉 謙氏

プロフィール

東京大学法学部卒業。昭和62年第一東京弁護士会登録。主たる業務分野は不動産取引関係の法務（売買、賃貸借等契約書類の検討や作成、裁判上裁判外の事件処理）、企業法務（契約処理、債権回収等）、相続・遺言の法務、著作権など知的所有権関係の法務等。

質問

弊社は、他府県に賃貸ビルを所有しておりますが、そのワンフロアを、コンサルタント会社というA社に事務所として賃貸しました。ところが、数カ月後に突然警察からの連絡があり、そのフロアが暴力団の組事務所となっており、他のテナントや近所からも通報や苦情が寄せられているとのこと。弊社としては全く寝耳に水の話で大変当惑しました。弊社がA社と締結した賃貸借契約書は書式が古く、暴力団の排除条項などは全くありません。どう対応すべきでしょうか。

回答

貴社としては、まず、A社との賃貸借契約を解除すべきこととなります。

ご相談の事例の場合、A社がいったん自ら賃借して暴力団に転賃したという場合とA社が実態は暴力団であったという場合とが考えられます。前者は、暴力団への転賃は無断転賃にあたります。ほとんど全ての契約書には、無断転賃の場合には契約解除ができる旨の定めがあり、民法にも明文がありますので、

テナントが実は反社であった場合の対策

～訴訟提起前に占有移転禁止の仮処分を裁判所から得ておくことが重要～

内容証明郵便をもってA社に対して契約解除の通知を出します。また、後者の場合は、用法違反によりA社に対する契約解除が可能です。契約書には、使用目的として「店舗」「事務所」などとする「事務所」などとする定めが普通ですが、暴

解除の後には、すみやかに占有者である暴力団に対してフロアの明け渡しを内容証明郵便で請求し、応じないときは訴訟提起をします。ただ、せっかく訴訟で被告（占有者たる暴力団）に明渡しを命じる判決を勝ちとって、訴訟の結審前に被告から第三者に占有が移転されてしまえば、判決は第三者に対しては強制執行できません。この第三者に対しては新たに訴訟する他はありません。そこで、訴訟提起の前に占有移転禁止の仮処分を裁判所から得ておくべきです。この仮処分は、被告となる占有者に対して、第三者に占有を移転してはならない等と命令するものです。これにより、被告が他に占有を移転して第三者が新たな占有者となっても、被告への判決がこの新たな占有者にも及びますので、この新占有者に対して強制執行することができ実

力団事務所まで許容するものではないので、この約定への違反となります。最近では反社排除の行政の指導などにより、テナントが暴力団であることが暴力団に転賃したような場合に直ちに契約解除ができるなどの契約が締結されていますが、前記のように既存の契約条項でも契約解除は可能です。

<事務所概要>
住所：東京都中央区銀座2-7-17
ティファニー銀座ビル7階
TEL：03-3567-7319(代表)