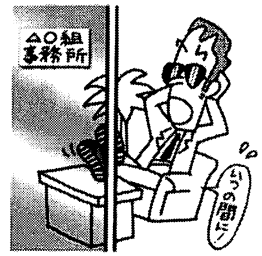
解決 テナントトラブル Q&A

暴力団事務所が入居していた時の対応策

Q1 弊社は、所有しているビルのワンフロアをIT企業だというA社に事務所として賃貸し引き渡したところ、数カ月後に警察からの連絡により、それが暴力団事務所として使用されており、近所からの苦情も寄せられている事実が判明しました。

実はA社は実在する会社であるが、暴力団が経営する会社でした。

どう対応すべきでしょうか。



A1 (ア)A社は、弊社の賃貸物件を一旦自社で借りた上でこれを暴力団B組に使用させている事実が判明しました。

(イ)A社は、弊社の賃貸物件をIT企業の事務所などではなく暴力団事務所として自ら使用している事実が判明しました。

裁判例は、多くの場合、無断転貸あるいは用法違反の事実だけではなく、それに加えて賃貸人とテナントの信頼関係を破壊すると認められる事情があることをもって、契約の解除を認めていますが、暴力団事務所が入居したという事態や近所の苦情、そしてこれにより貴社の賃貸建物における通常テナントの使用や入居を妨げるおそれ大となることからも、こうした実質は認められましょう。また、最近では、積極的に、賃貸借契約書にテナント側が暴力団関係者でないことを表明しそれに反した場合には賃貸人が解除できることを明言する特約も推奨されていますので、これによれば一層解除は認められやすいでしょう。

次に、(ア)の場合であれば占有者の暴力団B組に対し、(イ)の場合であればA社に対して、フロアの明け渡しを内容証明郵便で請求し、応じないときは建物明渡請求訴訟を提起します。

建物明渡請求訴訟の提起にあたっては注意すべき点があります。せっかく訴訟で被告B組またはA社に賃貸フロアの明け渡しを命じる判決を勝ちとっても、訴訟の途中(結審する前)にこの被告から第三者に占有が移転されてしまえば、訴訟当事者でないこの第三者に対しては、その判決による強制執行はできません。この第三者に対して新たに訴訟提起して新たな明け渡しの判決をとって強制執行する他はありません。しかし、それでは無用に手間暇がかかり不合理といえます。そこで、訴訟提起にあたっては事前に、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(当初の占有者)に対して、他に占有を移転してはならない等と命令するものですが、この仮処分により、たとえ、被告B組またはA社が第三者に占有を移転してこの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。そこで、被告への判決をもって新たに占有した第三者に対して強制執行することができます。

明け渡し訴訟を提起する前に占有移転禁止の仮処分取得が必須

A1 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。こまかく言えば、(ア)の場合であれば、A社は、いったん自ら賃借してB組に転貸したと考えられますから、無断転貸の場合にあたります。民法上あるいはほとんどすべての契約書に、無断転貸の場合、賃借人に対する契約解除ができる旨定めてありますので、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、(イ)の場合であれば、A社は暴力団事務所の用途を秘しIT企業事務所の用途と偽って賃借しています。こうした場合は、用法違反を理由とする契約解除が可能です。契約書上使用目的として「事務所」とする定めになっているようですが、暴力団事務所まで許容するものでは決してなく、一般の商取引のための事務所の意味にすぎませんので、こうした約定への違反となります。そこで、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。

賃貸人の了解がない店舗営業の業務委託は無断転貸か

Q2 弊社は、外食産業のA社に飲食店舗の営業という用途にて建物ワンフロアを賃貸したところ、A社は、弊社の了解もなくB社と業務委託契約を締結し、B社が飲食店舗を営業しています。営業許可はA社が受けています。

しかし、実際にはB社が、そのフロアで飲食店を営み売り上げも取得し経費も支払っており、A社には管理費などの名目で毎月定額を支払っています。また、A社は、B社に売り上げなど営業報告を求めたりせずB社の営業には一切関与していないとのことです。

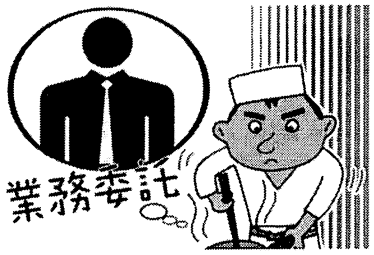
弊社としてはB社のことは全く知らされていなかったのですが、A社は、「B社に対しては業務委託しているだけであり、転貸はしていないから、無断転貸として解除はできない」などと主張しています。そうした主張はアリなのでしょうか。

A2 結論として、貴社は、A社に対して無断転貸を理由に賃貸借契約を解除することが可能となります。

通常、賃貸借契約書には、他人に転貸するときは賃貸人の承諾を要すること、承諾なくして転貸したら賃貸人は契約を解除できることが定められています。また、民法にもそうした規定があります。

他方、テナントが第三者との間に「転貸借契約」を締結しないで「業務委託契約」という方法により第三者に建物を使用させる場合も事例としては少なくないのですが、こうした場合は、「転貸」に当たるのか、ということが問題となります。

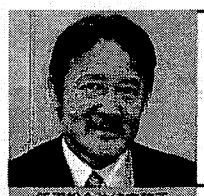
多くの裁判例では、テナントが第三者と業務委託契約を締結していても、基本的に、こうした第三者が①店舗の経営主体と認められ、②テナントとは独立してフロアを占有使用していると認められる場合は、第三者への転貸だと判断されております。



本事例では、飲食店の営業許可はA社の名義で取得され利用されているのでありB社の営業許可名義ではありませんが、B社が売り上げをとり費用を支出して、要するに損益を取っており、A社には毎月一定額の使用料を支払っているにすぎず、A社の営業関与もないということです。そうした事実からすれば、B社は店舗の経営主体と言えますし、またB社はA社とは独立にフロアを占有使用していると言えるので、転貸と考えられます。

ただ賃貸人への無断での転貸であっても、判例上、賃貸人への背信行為と認め得ない特段の事情があれば、賃貸人としては無断転貸による解除は認められません。判例では、転貸が従業員に「のれん分け」の試用としての営業の委託であり営業形態も不変で、賃貸人が解除したときは既に転貸を解消していたという事例について、賃貸人への背信行為と認め得ない特段の事情ありとして無断転貸による契約解除は認められないとしたものもあります。しかし、多くの場合は、店舗について賃貸人に無断で当初のテナントと異なる経営主体に営業させているのであり営業方法も同一ではないので、裁判上は容易には背信性なしとは判断されないでしょう。そこで、解除は認められると思われます。

ただ、賃貸人としては、特に借り手市場の昨今において可能であれば、無断転貸による解除権の発動は最後の手段として、速やかにB社を撤退させてA社自身が経営しろと要求して、A社への円満な賃貸を回復していくのも方法でしょう。



飯沼総合法律事務所
(東京都中央区)
弁護士 児玉顕弁護士

Profile
東京大学法学部卒業。昭和62年第一東京弁護士会に弁護士登録。飯沼総合法律事務所パートナー。
主たる業務分野は不動産取引関係の法務、企業法務、相続・遺言の法務著作権、知的所有権の法務など。