

# 民暴弁護士による身近な 法律相談

## Q & A

担当弁護士

北九州第一法律事務所

天久 泰 弁護士

北九州市小倉北区金田2丁目6番4号  
リーガルタワー2階



### Q

私が所有し、賃貸していた建物に、いつの間にか賃借人ではなく暴力団員風の男数人が出入りするようになっていました。どうすればよいでしょうか。

### A

1. 暴力団対策法(暴対法)や暴力団排除条例(暴排条例)の整備拡充によって、暴力団は事務所として使用する目的で建物を購入、賃借することが難しくなってきました。

本事例は、暴対法や条例の規制の網をかいくぐる手段として、暴力団が一般人名義で建物の賃借や使用を申し込み、実際には暴力団が使用していることが考えられます。

また、暴排条例により暴力団への利益供与は禁止されていますので、建物が暴力団事務所として使用されていることを事実上知りながら黙認した場合、あなたの社会的信用が大きく失われるおそれも考えられます。

それでは、このようなケースに直面した場合、どうすればよいでしょうか。

前提として、建物賃貸借契約では、賃借人が賃貸人の承諾なく第三者に建物を使用させることは、建物の無断転貸借にあたり、原則として契約を解除でき、賃借人ないし建物使用者に対して建物の返還をもとめることが可能です(民法612条)。したがって、賃借人ではない第三者が暴力団員であるか否かにかかわらず、原則として建物の返還を求めることができます。

このような事態を想定した予防策として、賃貸借契約にいわゆる暴排条項を定めておくことも大切です。賃借人自身のほか不動産の利用者が暴力団ではないことや、事務所などの活動拠点として不動産を利用しないことなどを誓約させ、違反が判明すれば直ちに契約解除できると定めておけば、暴力団に対してのけん制になり、返還を求める根拠もより明らかになります。

2. 建物の返還を請求する場合、建物使用者が暴力団員であると、逆に脅迫的手段で使用させるように強要され、あるいはそのような請求を端緒に嫌がらせを受けるなどのおそれもあります。

したがって、建物使用者と直接やり取りをせざるを得ない場合でも、即座に警察への通報ができるよう準備すること、やり取りを録音で記録すること(相手方の承諾は不要です。)、求められても書面に署名や捺印はしないことなどを注意する必要があります。

慎重に返還請求の手続きを進めるためには、まず、警察や福岡県暴力追放運動推進センター(以下、暴追センターという。)へのご相談をおすすめします。特に、建物使用者とすでに接触があり、脅迫などの被害を受けた、あるいは今後受ける可能性が高い場合には、早急にご相談ください。警察では暴対法上の暴力的要求行為にあたるかと判断した場合、相手方に対してそのような行為の中止を命じること(中止命令制度)が可能です。また、事情が悪質である場合には、警察が捜査のうえ暴対法違反や刑法上の犯罪として検挙することもあります。

次に、法律問題の専門家である弁護士へのご相談もおすすめします。無断転貸の事実の確認方法や、解除通知書の準備に関するアドバイスが受けられます。また、代理人となってもらい、賃借人や建物使用者との間の連絡をすべて任せることもできます。警察や暴追センターへの相談の際に弁護士に同行してもらえると、事実関係や法律的な関係の説明もより円滑となるでしょう。

暴追センターでは月に2回、暴力団やクレーマーに関するトラブルに関する無料相談窓口を開設しています。そこでは、相談委員と併せて、我々民暴弁護士も経験や法的専門知識を活かして対処方法を検討し、適切にアドバイスいたします。是非、このような相談窓口を活用してください。