

# 暴力団事務所明渡しについて

大阪弁護士会 民暴委員会委員  
法律事務所かなめ 弁護士 前田 敏 洋

## 1 はじめに

近時、暴力団の抗争のニュースが世間を騒がせております。暴力団の抗争が生じた場合、暴力団事務所が対立する暴力団による攻撃の対象となり、暴力団事務所周辺の住民が抗争に巻き込まれる恐れもあります。

このコラムでも、既に「暴力団事務所の使用差止請求（センター訴訟制度）」（平成30年10月）において暴力団事務所の使用差止請求の説明がなされていますが、本コラムでは、賃貸物件の一室が暴力団の組事務所として使用されている場合の明渡請求の手続について説明いたします。

## 2 暴力団事務所明渡請求の手続

賃貸物件の暴力団事務所の明け渡しを求めるためには、賃貸借契約を解除する必要があります。最近では、多くの賃貸借契約書に暴力団事務所として使用した場合には解除できる旨の条項が定められており、その条項に基づき賃貸借契約を解除することになります。

具体的な手続としては、まずは、相手方が賃貸物件の占有を第三者に移さないように占有移転禁止の仮処分を申し立てることとなります。このような申立てをするのは、仮にこのような申立てを行わずに、建物明渡の訴訟を提起した後に、暴力団が賃貸人に告げることなく占有を第三者に移せば、判決で明渡請求が認容されたとしても、その判決に基づいて新たな占有者を追い出すことはできないからです。そして、暴力団は、こういった事情をよく知っていますので、第三者に賃貸物件の占有を移転する可能性が通常の場合よりも高いといえるために、占有移転禁止の仮処分を行うことが必要になってきます。

次に、占有移転禁止の仮処分を申し立てて、その申立てを認容する決定が下された後は、同決定に基づき保全執行を申し立てて、保全執行を行うこととなります。この保全執行によって、相手方は占有移転禁止の仮処分を申し立てられたことを初めて知ることが多く、その際に任意で明け渡しように交渉することになります。その結果、相手方が明け渡しに応じる場合も多く、訴訟を提起せずに終わるケースも間々あります。もっとも、相手方が明け渡しに応じない場合には、賃貸物件の明渡請求の訴訟を提起せざるを得ません。もっとも、訴訟を提起した後であっても、明け渡しのような和解が成立して、任意で明け渡し

ということも間々あります。しかしながら、そのような和解が成立しなかった場合には、請求を認容する判決を求めていくことになります。そして、請求を認容する判決が下された後でも、任意での明け渡しを求め、それでも相手方が明け渡さない場合には、同判決に基づき執行を申し立てることとなります。

### 3 おわりに

賃貸物件の一室が暴力団事務所として使用されていることを賃貸人が認識しても、暴力団を相手に法的手続をすることで報復があるのではないかと畏怖する等して明け渡しを求めることを躊躇されることもあるかもしれません。

しかしながら、冒頭で申し上げたとおり、暴力団事務所があれば周辺の住民や他の賃借人が抗争に巻き込まれ、生命身体の危機が生じる恐れがあり、その恐れが現実になってからでは、対応としては遅いといえます。また、暴力団事務所として認識しながら賃貸借契約を継続するということは、暴力団への利益供与にあたり、暴力団排除条例に違反することになります。さらに経済的な観点からいえば、暴力団事務所が存在することによって、不動産の価値が1割から2割減少するとの裁判例（東京地判平成25年8月21日、東京地判平成7年8月29日参照）があり、当該物件を売却しようとしても、暴力団事務所が存在していたのでは購入する者はいないでしょう。また、暴力団事務所が存在することを認識した他の賃借人から賃貸借契約の解除を求められる場合もあります。

このような事態を避けるためにも、賃貸物件の一室が暴力団事務所として使用されていることを認識しましたら、大阪府警、大阪府暴力追放推進センター、大阪弁護士会等、適切な機関にご相談ください。

以上

※本内容における意見に関する部分は、執筆者個人によるものです。

※禁転載