

最近の判例から (14)

## 暴力団事務所の敷地に利用したこと等を理由に 土地賃貸借契約の解除等が認められた事例

(大阪地判 平19・10・18 ホームページ下級裁判所判例情報) 鈴木 秀剛

市有地の賃借人が、賃借土地を暴力団事務所の敷地として利用した行為等が、貸主との信頼関係を損なう行為に当たるとして、賃貸借契約の解除、建物収去及び土地明渡し等が認められた事例（大阪地裁 平成19年10月18日判決 一部認容 ホームページ下級裁判所判例情報）

### 1 事案の概要

Yに賃貸中の土地3区画の所有権を取得した地方公共団体Xが、賃借土地上に所有する3棟の建物のうち2棟を接続・改造し暴力団事務所として使用しているYに対し、賃貸借契約の解除、建物の収去及び土地の明け渡し、未払い賃料（34万円余）及び遅延損害金の支払い、ならびに明け渡しまでの使用損害金の支払いを求めて提訴した。

### 2 判決の要旨

(1) Yは、Xから再三の催告を受けながらも、比較的低廉な賃料の滞納を恒常的に繰り返し、滞納額は20か月分から30か月分におよんでいたものである。したがって、このYによる賃料滞納の事実自体、本件各賃貸借契約における当事者相互の信頼関係を裏切って賃貸借関係の継続を著しく困難ならしめるような不信行為であると認めることも十分可能であるというべきである。

Yは、Xから本件各土地部分の明渡し請求があり、現在係争中のため受領しないこ

とが明らかであることを理由に、被供託者をXとして、合計51万円余を賃料債務の弁済のために供託したことが認められる。しかしながら、上記弁済供託がなされたのは、いずれもXによる本件各賃貸借契約の解除の意思表示の後のことであって、供託の事実が契約解除の効力になんらの影響を及ぼすものではない。

(2) Yが本件各土地を甲組乙会の暴力団組事務所を使用していることについては、当事者間に争いが無い。XはこれがXに対する重大な不信行為であり、本件各賃貸借契約上の信義則違反行為に該当する旨主張するので検討する。

甲組乙会は暴対法3条の指定を受けた指定暴力団であり、Yはその会長である。暴力団事務所は、暴力団の活動の拠点となっている施設又は区画された部分を用い（暴対法15条）、暴力団員による違法活動における組織の指揮命令・連絡の機能的中枢としての役割を果たしており、外部的には、他の暴力団や一般市民に対して組織の勢力を誇示するものであるが、ひとたび対立抗争事件が発生すると、反目する暴力団からの攻撃の対象となり、同時にそれらの攻撃からの防御の砦となるものである。

Yは、Xに無断で、2棟の建物を合体する工事を行ったうえで、元々あった窓に板を打ちつけ上部をモルタルで塗装してはめ殺し状態にし、また玄関扉を鉄製のものに

取替え、更に外壁に監視カメラ4台、サーチライト5台を設置し、室内には、出入口のすぐ右にカウンターを設け、その内側に、パソコン、電話機、ファクシミリ、カラープリンターなどの機器を置き、正面の壁の代紋の下付近には、監視用のモニターを設置し、常時組員が待機して、電話番号やモニターの監視を行っている。窓のはめ殺しや鉄製扉への変更、監視カメラやサーチライトの設置は、外敵からの襲撃に対する防御等を主要な目的とした設備であり、暴力団事務所として防御的機能を果たすことを意図した改造であると認めることができる。これらの行為は、本件賃貸借契約における地上建物の増改築禁止条項の趣旨に反するものである。

暴力団事務所は、ひとたび抗争事件が発生すると、近隣住民や一般市民がその巻き添えにあうことも少なくはなく、平穏に生活している周辺住民にとってはきわめて危険な存在となり、さらに暴力団事務所が存在することによって、当該土地の経済的価値が減殺されるだけでなく、その周辺の不動産の換価価値や利用価値が減殺される結果となる。その上、近時、暴力団は重武装化しつつあり、暴力団員による発砲事件が多発しているため、暴力団による違法、不当行為を予防、排除する機運が高まり、社会趨勢となっていることも考慮する必要がある。

以上の結果、Yが本件各土地を暴力団事務所の敷地として使用することは、本件賃貸借契約から派生する信義則に反するものと認めるのが相当である。

- (3) 以上の各事情を総合すると、Yには、賃貸借契約当事者相互の信頼関係を裏切って賃貸借関係の継続を著しく困難ならしめるような不信行為があるといえることができる

から、本件各賃貸借契約の解除は有効と認められる。Xの請求は、本件各建物を収去し本件各土地部分の明渡しを求めるとともに明渡し済みまでの賃料相当額損害金（1日につき436円）の支払いを求める限度で理由があるからこれを認容する。

### 3 まとめ

本事案は、賃借土地を暴力団事務所の敷地に利用したうえに、賃料不払い、無断建物改造などの複数の不信行為を行った賃借人に対し、賃貸借契約の解除、建物収去及び土地明け渡し等が認められた事案である。本判決が、仮に賃料不払い、無断改造がなくても、暴力団事務所として使用する行為だけで契約解除等が認められるとしたものかまでは不明だが、同種事案に対する裁判所の判断を知るうえで参考になる。