

はじめに

- 自己紹介

弁護士 中島宏樹

- Pick Up

最高裁平成22年7月20日判決

「弁護士資格等がない者らが、委託を受け立退交渉を行った行為が、弁護士法72条違反にあたりとされた事例」



事案の概要？

- 不動産販売業を営むA社は、ビル及び土地の所有権を取得し、当該ビルの賃借人らを全て立ち退かせてビルを解体し、更地にした上で同社が新たに建築する建物を建築する条件付きで土地を売却するなどして利益を上げるという事業を行っていた。
- A社は業務の一環として、本件ビルを取得して所有していた。
- 本件ビルには、74人の賃借人が存在していた。
- Yらは、弁護士資格等を有さず、法定の除外事由もないのに、報酬を得る目的で、業としてA社から、賃借人との間で、賃貸借契約の合意解除に向けた契約締結交渉を行って合意解除契約を締結した上で、各居室を明け渡させるなどの業務の委託を受けた。
- Yらは、A社から、報酬と立退料を区別することなく、多額の金員を受領した。
- Yらは、本件ビルの所有者である旨の虚偽の事実を申し向けるなどした上、賃借人らに不快感を与えるような振舞いをしながら、約10か月にわたって立退き交渉を行った。

本件の争点？

- 弁護士法72条

弁護士又は弁護士法人でないものが、報酬を得る目的で、訴訟事件のほか「その他一般の法律事件」に関して法律事務を執り扱うこと等を業とすることを禁じている。

Yらの業務が「その他一般の法律事件」に該当するか否か

※ 2年以下の懲役， 500万円以下の罰金

判決の要旨？

- Yらは多数の賃借人が存在する本件ビルを解体するため全賃借人の立退き実現を図るという業務を、報酬と立退料等の経費を割合を明示することなく一括して受領した。
- 賃貸借契約期間中で、現にそれぞれの業務を行っており、立ち退く意思を有していなかった賃借人らに対し、専ら賃貸人側の都合で、同契約の合意解除と明渡の実現を図るべく交渉を行った。
- 立退き合意の成否、立退時期、立退料の額をめぐって交渉において解決しなければならない法的疑義が生ずることがほぼ不可避である案件にかかるものであったことは明らかである。
- 賃借人らに不安や不快感を与えるような振舞いを行っていた。
- 「その他一般の法律事件」に該当する。

判決のポイント？

- 「その他一般の法律事件」に該当するためには、争いや疑義が具体化又は顕在化していることが必要であることを前提に、具体的な事実関係に基づいて、該当性を判断した。
- 「報酬目的」「業として」との要件該当性も判断した。
- 賃借人らに不安や不快感をあたえるようなものであったことなど悪質性が重視された。
- 事例判決

傾向と対策？

- 争いや疑義が具体化又は顕在化しているか否か，を慎重に判断する必要がある
 - c f 賃貸借契約期間中であるか
 - 賃借人が立退意思を有しているか否か

→○の場合

速やかに弁護士に相談する

→×の場合

相手方に不安や不快感を与えるような振舞いをしないよう気を付ける

おわりに

- 早期相談，迅速解決，顧客満足
お気軽にご相談ください！

中島宏樹法律事務所

〒9370;495 京都市中京区烏丸通六角下る七観音町956
第44長谷ビル6F 電話:80:740; <372 Id {3:80:740; ::6

