

明渡業務と弁護士法について

弁護士資格等がない不動産業者が、ビルの所有者から、報酬を得て、ビルの借主との間で合意解約、明渡しの業務を受任し、その業務を行った場合につき、弁護士法72条違反の罪が成立するとされた事案（最高裁平成22年7月20日決定）

～賃貸不動産管理業協会 顧問弁護士 佐藤 貴美～

（事案の概要）

賃貸ビルを所有していたA社は、当該ビルの借主74名すべてとの間での合意解約、明け渡しなどの業務を不動産業者B社に委託した。B社及びその代表取締役は、弁護士資格がないにもかかわらず、A社から、報酬と立退料等を合わせた多額の金員をその割合の明示なく一括して受領した上で、借主らに対し、B社が同ビルの所有者であるとの虚偽の事実を伝えた上、借主らに不安や不快感を与えるような振る舞いもしながら、約10か月にわたり、74名の借主関係者との間で合意解約等を行った。B社及びその代表取締役のこれらの行為につき、弁護士以外の者が報酬を得て法律事務を行うことを禁ずる弁護士法72条違反の罪が成立するか否かが問われた事案である。東京高裁平成21年10月21日判決は弁護士法違反の罪が成立するとしたので、被告人らが不服として最高裁に上告した。

（裁判所の判断）

裁判所は、以下のように判断し、弁護士法違反の罪の成立を認めた原判断（高裁の判断）は相当であると結論づけ、上告を棄却した。

- ① 被告人らは、「多数の借主が存在する本件ビルを解体するため全借主の立退きの実現を図るという業務を、報酬と立退き料等の経費を割合を明示することなく一括して受領し受託した」ものである。
- ② 被告人の受託した業務は、「賃貸借契約期間中で現にそれぞれの業務を行っており、立ち退く意向を有していなかった借主らに対し、専ら貸主側の都合で、同契約の合意解除と明渡の実現を図るべく交渉するというものであ」つて、「立退き合意の成否、立退き時期、立退き料の額を巡って交渉において解決しなければならない法的紛議が生ずることがほぼ不可避である案件に係るものであったことは明らか」であることから、弁護士法72条に定める「その他一般の法律事件」に該当する。
- ③ 被告人の行為は、
 - ア 報酬を得る目的で、業として、借主らとの間に生じる法的紛議（弁護士法72条に定めるその他一般の法律事件）を解決するための法律事務の委託を受けたものであること
 - イ 借主らに不安や不快感を与えるような振る舞いをしながらこれを取り扱ったものであること
から、弁護士法72条に違反する。

(賃貸不動産管理業者として留意すべき点)

本判決は、弁護士以外の者が委託を受け報酬を得て「明渡業務を行った」というだけではなく、被告人らの具体的な業務内容等につき、

- ・契約期間中で現に賃借し利用している多数の借主がいることから、合意解除・明渡業務の遂行過程において法的紛議の発生が不可避であり、その解決も業務内容となっていること
- ・実際の交渉過程での行為について、借主方に不安や不快感を与えるようなものであったこと
- ・報酬と立退き料等の経費を割合を明示することなく多額の金員を一括して受領していること

を指摘し、弁護士法違反と認定することが相当としている。

したがって、賃貸管理業者は、法令において弁護士法の除外事由とされていない現状においては、明渡し業務に際し、明渡の合意ができていてその条件につき通常の協議によって合意が図られる場合であるかなど、法的紛議の可能性の有無につき十分に確認の上対応するよう留意しければならない。法的紛議の可能性が高い場合（高くなった場合）には、貸主本人による交渉や、弁護士に依頼することなどを基本とすることが大切である。

また、実際の交渉や明渡実現の方法は、法令や社会通念に照らし適正なものである必要があることは当然である。

(非弁護士の法律事務の取扱い等の禁止)

第72条

弁護士又は弁護士法人でない者は、報酬を得る目的で訴訟事件、非訟事件及び審査請求、異議申立て、再審査請求等行政庁に対する不服申立て事件その他一般の法律事件に関して鑑定、代理、仲裁若しくは和解その他の法律事務を取り扱い、又はこれらの周旋をすることを業とすることはできない。ただし、この法律又は他の法律に別段の定めがある場合は、この限りではない。