

最近の判例から (13)

## 弁護士資格を有しない者が賃貸人を仮装して行った不動産立ち退き交渉は弁護士法に該当するとされた事例

(東京地判 平20・10・22 判タ1298-311) 中戸 康文

弁護士資格を有しない者らが、所有者から所有権及び賃貸人たる地位を取得したように仮装し、不動産の立ち退き交渉等を業として行った案件について弁護士法違反(非弁行為)に該当するとされた事例。また、組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律により、業務委託料等名目で交付された金額より費消された立ち退き料等経費控除後の報酬等が犯罪収益として没収・追徴された事例(東京地裁 平成20年10月22日判決 有罪・控訴 判例タイムズ1298号311頁)

### 1 事案の概要

不動産売買業等を営むA社の代表取締役であるYは、共犯者Zらと共謀の上、弁護士資格等を有しないのに、不動産売買業等を営むP社から、同社所有の賃貸ビル(以下「本件賃貸ビル」という)について、「本件賃貸ビル各室の74名の賃借人との賃貸借契約の解除交渉、解除契約の締結、各室明渡し作業」等の業務を受託し、A社らがP社から本件賃貸ビルを購入して所有権及び賃貸人たる地位を取得したように仮装した上、約10カ月間にわたり本件賃貸ビル73名の賃借人関係者との間で立ち退き交渉を行い、賃貸借契約の合意解除及び解除契約の締結など一般の法律事件に関する法律事務を取り扱うことを業として行った。

### 2 判決の要旨

裁判所はYに対して、弁護士法72条、77条3号、刑法60条、刑法25条1項により、また、組織的な犯罪処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律13条1項1号、16条1項本文により、下記のとおり判決を下した。

#### (1) 弁護士法違反について

Yはかねて経営するA社において、P社よりビルの各室に居住する賃借人らと交渉して賃貸借契約を合意解除し立ち退いてもらうという内容の事務を受任し、これを共犯者Zが代表者であるB社に再委任することにより、両委任契約の対価の差額分を報酬として受け取っていたところ、平成17年10月ころ、P社所有の本件賃貸ビルについて同様の事務をP社から受任し、これをB社に再委任するとともに、実体はないのに本件賃貸ビルの所有権がA社及びB社に移転したように仮装して本件賃貸ビル所有者として賃借人と交渉する権限を有するよう装い、共犯者らにおいて賃借人らと交渉等を行い賃貸借合意解除契約を締結するなどし、立ち退き料等を支払って本件賃貸ビルの各室の明渡しを受けたこと、これによってA社が報酬1億2,500万円を取得したことが認められる。

本件におけるY及び共犯者らによる一連の行為は、弁護士資格がないのに、報酬を得る目的で、本件賃貸ビル各室の明渡しに関する案件につきP社を実質的に代理して交渉し、

賃借人らが一定期日までに明け渡す義務を負い、賃貸人が立ち退き料支払い義務を負う各室の明渡し合意契約を締結すること等を内容とする法律事件に関して法律事務を取り扱うことを業とする行為であり、弁護士法72条に違反する行為と認められる。

## (2) 量刑の事情

賃借人との立ち退き交渉においては、B社が本件賃貸ビルの新所有者となったなどと虚偽事実を申し向けて交渉のテーブルにつかせようとする一方で、ビル内でお経を唱えたり必要なメンテナンスをしないなど、早期に立ち退かせるための嫌がらせと受け止められかねない行為までして交渉を有利に進めようとしており、こうした犯行態様は、賃借人らの正当な交渉を行う利益を害するものであり、弁護士法の趣旨を損なう悪質なものである。また、本件の結果として、賃借人らにおいて実質的所有者と適式妥当な形で交渉する機会を奪われた面があるばかりでなく、P社が破綻処理されるなどの事態に立ち至っており、本件の社会的影響もまた大きなものがある。

Yは、実際の本件立ち退き交渉等の業務を行ってこそいないものの、本件におけるP社とZの間を仲介し、本件賃貸ビルの所有権移転の仮装にYが実質的に支配するA社の名称を使用し、A社は本件報酬として1億2,500万円もの極めて多額というべき利益を得ているなど、Yの責任は決して軽いものではない。

しかしながら、Yは、本件当事、自己の立ち退き交渉等の業務が弁護士法に違反するとの認識はなかった旨供述するも、当初から一貫して本件の事実関係を認めて反省の弁を述べておりその他情状事情もある。

以上事情を総合的に考慮して、Yを懲役1年6月に処し、その刑の執行を猶予するのが相当であると判断した。

## (3) 没収及び追徴に関する判断

組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律に基づく没収・追徴は、不法な収益の循環を断ち切り、不法な収益を全面的に剥奪することにより、経済面から組織犯罪を禁圧する趣旨に出たものである。

P社より業務委託料等名目で交付された金額より、立ち退き料等実際に費消した経費を除いた金額が本件の犯罪収益であり、A社の銀行口座に現存すると認められる犯罪収益9,429万円余を没収し、また、実際にA社が報酬として得た1億2,500万円をYより追徴する。

## 3 まとめ

弁護士法72条は、弁護士でない者が報酬を得る目的で一般の法律事件に関し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を禁止している。前者の法律事務を取り扱う行為は業としなくても該当し（最大判昭46・7・14、刑集25-5-690）、同条項に抵触する委任契約は民法90条により無効となる（最一小判昭38・6・13、民集17-5-744）。

不動産の立ち退き交渉等を業として行い、弁護士法に抵触して民法90条により無効とされた事例として、広島高判平4・3・6、判例時報1420-80、東京高判平19・4・26、RETIO70号があるが、本件では刑事責任を問われ、かつ、得た収益を犯罪収益として没収・追徴の対象とされた稀少な事例として紹介するものである。

宅建業者がその業務との関連において、賃貸事務所・マンション等のテナント・居住者の退去に関与するケースは常であるが、いやしくも弁護士法等法令に抵触することのないよう十分注意すべきことは当然であり、今日では関係者の法令順守意識の徹底が特に強く求められていると言えよう。