
最近の判例から (7)ーコンサルティング契約と弁護士法違反ー

売買物件の仲介に伴う居住者との立退き交渉と貸金問題解決を業務とするコンサルティングについて、弁護士法に違反し且つ不法行為にあたりとされた事例

(大阪高判 平28・10・4 判例タイムズ1434 - 101) 高橋 兼生

仲介に際して、売主の依頼により売買物件の居住者との立退き交渉、貸金問題解決等のコンサルティングを行った、とした媒介業者の報酬收受につき、当該業務は弁護士法72条に違反し不法行為にあたりとして、不動産業者、同代表者、並びに協働した個人業者（宅地建物取引士）に対する、売主の損害賠償請求を認めた事例。（大阪高裁 平成28年10月4日判決 変更 確定 判例タイムズ1434号101頁）

1 事案の概要

X（原告・被控訴人、介護老人施設に入所）は、長男Bが居住する住宅甲（うち土地の持分1/2は長女A所有）と、住宅乙（土地の持分1/2は亡C所有）を所有していた。

X及びAは、Yら（被告・控訴人、Y1社：宅建業者、Y2：Y1社代表者、Y3：Y1社元社員の個人業者で宅地建物取引士）に、住宅甲の売却を相談、Y1社は、XのBに対する貸金問題を解決すること、住宅甲からBを退去させることを内容とする本件コンサルティングを行うとした。

Y3はBとの交渉により、Bが住宅乙の所有権及び立退料200万円を得ること条件に、住宅甲を退去して住宅乙に移転する合意を取り付けた。（Xの貸金についてBは、亡Cの相続放棄等により現在はないと説明した。）

平成23年2月、住宅甲について、X及びAは、Y1社の媒介により、買主Dとの間で代

金2150万円（建物価格は0円）にて売買契約を締結し、手付金200万円を授受した。

Bは、Xよりの贈与及びAを含めた遺産分割協議により、住宅乙の所有権登記を得て同住宅に移転、Xより立退料を受領した。また、後日登記費用28万8千円をY1に支払った。

同年3月10日、Dは住宅甲の引渡を受け、残金計1950万円をAは受領した。

同年3月23日、Y3はXに対して、Xの残金975万円に関する精算書を示して、最終的なXの取得額が215万円余となることを伝えた。翌日、同額がXの銀行口座に送金された。

<精算書の費用内訳>

- ・仲介料：40万1600円
- ・コンサルティング料：203万円
- ・住宅乙の家財・廃材処分費等：125万円
- ・Bの引越費用：39万9000円
- ・Bの登記費用：28万8000円
- ・契約証書印紙等：3万5700円
- ・Y3への本件謝礼金：50万円
- ・譲渡税の預り金：215万円

平成24年3月、Xより依頼を受けたE弁護士は、Y1に対して、「本件コンサルティング料の内容と法的根拠、預り金をY1社が預かる根拠と返還に応じない理由」の説明を求めたが、回答がなかったため、同年4月、Y1らに対し、730万円余の損害賠償等を求める本件訴訟を提起した。（訴訟提起後、預り金215万円は、Y1よりXに返還された。）

原審は、XのYらに対する損害賠償請求を一部認容したが、Yらはこれを不服として控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、原審同様Yらの弁護士法違反・不法行為責任を認めた。

(1) Yらは、X及びAとの間で、本件コンサルティング契約を締結し、不動産の明渡し、貸金、相続、遺産分割などに関する事柄について交渉し、遺産分割協議書や贈与契約書の作成に関与したものと認められる。当該交渉等で扱われた内容は弁護士法72条にいう「その他一般の法律事件」に当たり、Yらは、対価を得る目的でBとの交渉を引き受けたものであるから、本件コンサルティング契約に基づくYらの交渉等は、報酬を得る目的で、法律事件に関して法律事務を取り扱うことを業とするものであって強行法規である弁護士法72条に違反する。

Yらは、XとBの紛争の解決に関与して交渉等をしたが、それらは業として行ったものではないから弁護士法72条に違反しないと主張するが、YらとXらとの間に属人的な繋がりはなく、Y1社は当初から対価を得る目的で本件コンサルティング契約を締結していることなどから、本件における法律事務の取り扱いが業として行ったものと認めるのが相当であり、Yらの主張は採用できない。

そして、Y1社がXから受け取ったコンサルティング料203万は、仲介手数料の約5倍に及んでおり、Y3が謝礼として受け取った50万円も仲介手数料を上回っているなどの事情によれば、本件コンサルティング契約は公序良俗に違反して無効であるのみならず、不法行為法上も違法といえることができる。

なお、Xは、Y3からコンサルティング料の説明を受けた際に異議を述べていないが、

そもそも弁護士法72条は単に委任者の利益保護のみならず公益の見地からいゆる非弁活動を禁止する強行法規であり、Xがコンサルティング料の負担を了承していたとしても不法行為に該当することは否定されない。

(2) 本件コンサルティング業務等は、Y2及びY3は一体となって上記不法行為を行ったものであるから、Y2及びY3には共同不法行為が成立し、Y2が代表を務めるY1社も会社法350条により共同不法行為を負う。

(3) 以上により、Xは、Yらの共同不法行為により、コンサルティング料203万円、Y3への本件謝礼金50万円、二重払いとなっている住宅乙の不動産の所有権移転登記費用28万8000円の損害を受けたものと認められ、Yらの共同不法行為と相当因果関係のあるXの弁護士費用は28万円と認められる。

3 まとめ

不動産の明渡し、貸金、相続などに関する事柄について交渉等することは、本件判示のとおり、弁護士法72条の「その他一般の法律事件」に該当し、業として行った場合刑事責任が問われることになる。

本件は民事事件の事案であるが、刑事事件の事案としては、「ビルの貸主から委託を受けて借主と立退交渉を行い、各室を明け渡させた行為が、弁護士法72条違反に該当するとして、不動産会社に罰金300万円を、その代表者らを懲役1～2年（執行猶予あり）に処するとした原審判決を相当とした最高裁判決（最一決 平22・7・20 RETIO81-102）」がある。

また、本件業者や宅地建物取引士が行った、違法性が認められる報酬請求を行うなどのこれらの行為は、宅建業法31条（宅地建物取引業者の業務処理の原則）、46条（報酬の制限）、15条の2（宅建士の信用失墜行為の禁止）等にも抵触しているものと考えられる。