

## 最近の判例から

### (14) - 弁護士法違反 -

# 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

(最高裁 平22・7・20 判時2093-161) 古本 隆一

本件は、土地家屋の売買業等を営むY1(法人)の代表取締役Y2らが、Y1の業務に関し、Y2らが弁護士でなく、Y1が弁護士法人でもないのに、報酬を得る目的で、業として、A社から委託を受けて、A社の所有するビルの賃借人らと立退交渉を行い、賃貸借契約の合意解除契約を締結するなどして明渡を受けたという弁護士法72条(非弁護士の法律事務の取り扱い等の禁止)違反の事案である。1・2審ともに同条違反の罪の成立を認めたため、Y1らが上告したが棄却された事例(最高裁 平22年7月20日判決 上告棄却 判例時報2093号161頁)

## 1 事案の概要

不動産売買業等を営む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、同社が新たに建物を建築する建築条件付で土地を売却するなどして利益を上げるという事業の一環として、本件ビルを取得して所有していたが、同ビルには、74名の賃借人が、その立退条件等を前提に事業用に各室を賃借して、それぞれの業務を行っていた。平成17年10月11日ころ、Y2は、同社の業務に関し、共犯者らと共に共謀の上、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、本件ビルについて、上記賃借人らとの間で、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室を明け渡させるなどの業務を行うことの委託を受けて、これを受任した。Y1らは、A社から、Y1らの報酬に充てられる分と賃借人らに支払われる立ち退き料等の経費に充てられる分とを併せた多額の金員を、その割合の明示なく一括して受領した。そして、Y1らは、本件ビルの賃借人らに対し、被告人Y1が同ビルの所有者である旨虚偽の事実を申し向けるなどした上、賃借人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ヶ月にわたり、上記74名の賃借人関係者との間で、賃貸借契約を合意解除して賃貸人が立ち退き料の支払義務を負い、賃借人が一定期日までに部屋を明け渡す義務を負うこと等を内容とする契約の締結に応じるよう交渉して、合意解除契約を締結するなどした。

Y1らは本件のように賃借人との間で立ち退きの話すら出ていない段階でその交渉の委託を受ける場合には、いまだ争いや疑義が具体化又は顕在化していないのであるから、「その他一般の法律事件」に関するものといえないと主張し、上告した。

## 2 判決の要旨

裁判所は上告を棄却した上で、次のように述べた。

所論では、A社と各賃借人との間においては、法律上の権利義務に争いや疑義が存するなどの事情はなく、Y1らが受託した業務は

弁護士法72条に言う「その他一般の法律事件」に関するものではないから、同条違反の罪は成立しないという。しかしながら、Y1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の実現を図るという業務を、報酬と立ち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ところ、このような業務は、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け渡しの実現を図るべく交渉するというものであって、立退合意の成否、立退の時期、立ち退き料の額をめぐる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かかるものであったことは明らかであり、弁護士法72条にいう「その他一般の法律事件」に関するものであったと言うべきである。そして、Y1らは、報酬を得る目的で、業として、上記のような事件に関し、賃借人らとの間に生ずる法的紛議を解決するための法律事務の委託を受けて、前記のように賃借人らに不安や不快感を与えるような振る舞いもしながら、これを取り扱ったのであり、Y1らの行為につき弁護士法72条違反の罪の成立を認めた原判断は相当である。

### 3 まとめ

弁護士法72条は、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取り扱うこと等を業とすることを犯罪としている。しかし、ここでいう「その他一般の法律事件」の意義については、従前から「事件性必要説」と「事件性不要説」との対立があるとされてきた。「事件性必要説」のうちには、例えば「その他一般の法律事件」

といえるためには、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とするものがあり、他方、「事件性不要説」は、このような要件の存在を否定する。

平成15年12月に、法務省から、事件性必要説が相当であり、「その他一般の法律事件」といえるためには、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との見解が示された。

本決定は、具体的事実関係に基づいて弁護士法72条違反の罪の成否を判断しているものと解され、「その他一般の法律事件」に当たることのほか、「報酬目的」や「業として」の要件を満たすものであることも指摘し、さらに、「法律事務を取り扱ったこと」に関しては、その態様が、賃借人らに不安や不快感を与えるようなものであったことも指摘している。このような判示がなされたことについては、立退交渉を受託する者の中には、関係者の犠牲の下に自ら大きな利益を上げる者がいる反面、現実社会には必ずしもそのように評価できない様々な立場で立退交渉に関与する者もいると考えられることなどから、立退交渉を受託する事案においても、当然に弁護士法72条に違反するとするのではなく、同条の要件の一つ一つに事案毎の具体的事情に基づく判断が必要であることを改めて確認する姿勢が窺われる。本件は、いわば違法性の程度が高く、違法性阻却等が問題となる余地がない事案であることを前提とした事例判断といえる。

以上のとおり、本決定は、立退交渉に関する弁護士法72条違反の罪の成否について最高裁において初めての事例判断を示したものとして意義があるとともに、そこで示された同条違反の罪の該当性に関する判断方法についても参照価値が高いものと考えられる。