

最近の判例から (15) – 退去交渉と弁護士法違反 –

宅地建物取引業者の従業員の報酬を得ず行った退去交渉に弁護士法違反はないとされた事例

(東京地判 平26・6・13 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

宅地建物取引業者の従業員が、建物所有者の依頼により、建物を占有する第三者と交渉し任意退去させたところ、建物所有者が、弁護士資格を持たない同従業員の法的紛争事案の介入により損害を負ったとして、宅建業者及び同従業員に対し損害賠償を請求した事案において、同従業員の退去交渉において、弁護士法抵触の要件たる「報酬を得る目的」及び「業とする」は認められず、また、高齢である建物所有者の意思能力欠如に乘じ無断で行ったものとも認められないとして、その請求を棄却した事例（東京地裁 平成26年6月13日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成23年10月頃、Xより本件建物を売却したいがAに占拠されて困っているとの相談を受けた宅建業者Y2の従業員Y1は、Aとの面談により、XからAへの本件建物の譲渡契約が交わされていること、Aが既に本件建物のリフォーム工事を始めていること等がわかったため、素人では解決困難と考え、弁護士BをXに紹介した。Xの依頼を受けたBは、Aに対し手付倍返しによる売買契約の解除を申し出たが拒否されたため、内容証明郵便により手付解除の意思表示を行い、受領拒絶を理由に100万円を法務局に供託した。

その後BはAと連絡が取れなくなり、退去交渉が進展しなくなったことから、早く解決したいとしたXは、平成23年12月にY1に対しAとの直接交渉を依頼した。

Y1は、Aと直接交渉することにつきBへ連絡するようXに念押しした上で、Aとの交渉を行った。（実際は、XはBに委任関係解消等の連絡をしていなかった。）

Y1は、Aより手付倍返しの100万円、支払済の譲渡代金分割金21万円、実施済のリフォームの支出等に係る解決金100万円、計221万円の支払い条件にて退去に応じるとの意向を聞きXに伝えたところ、XはAの条件を受け早期に解決したいとしたため、平成24年1月、Y1はXより預かった221万円をAに交付し、任意退去に成功した。なお、当該交渉において、Y1には問題解決後に本件建物の売却をY2社の営業につなげたいとの思惑があったが、退去交渉に関する報酬はY1個人としてもY2としても得ていなかった。

本件退去交渉当時88歳であったXは、平成24年9月成年後見開始決定を受け、その後、Y1、Y2に対し、「Y1の退去交渉は、弁護士法72条に違反する。また、Xの認知症による判断能力の不足に乗じた無断交渉である。Y1はAに対する退去交渉を違法に行った不法行為責任を負い、Y2はこれにつき使用者責任を負う。」として、Aに支払った解決金より手付倍返し相当額を差し引いた121万円を不法行為による損害とした損害賠償請求を行った。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を棄却した。

(1) Y1による退去交渉の不法行為該当性について

Xは、Y1の退去交渉は弁護士法72条に違反すると主張するが、認定事実に照らすと、同法所定の「報酬を得る目的」及び「業とする」の要件の充足を認めることはできず、他にもこれを認める証拠はない。

また、認定事実によれば、Y1はXからの依頼に基づき当該依頼の趣旨に従った事務を行っていること、XのAとの本件建物の売買契約は、引渡し及び分割金の一部支払いを既に終えており、手付倍返しによる解除は困難と考えられる事案であることから、不法行為法上の違法性、損害の発生についても認められない。

(2) Y1にXの認知症による判断能力の不足に乗じた無断交渉があったかについて

本件全証拠を総合しても、Y1がXからAの退去交渉を依頼されていた当時（平成23年10月～平成24年1月）、意思能力を欠くほどXの認知症が進行していたと認められるに足りる証拠はない。

ところで、平成24年5月にXの成年後見用診断書を作成したE医師による回答書において、Xは一年前の平成23年5月時点で後見相当であったと推認される旨の意見が述べられているが、事実認定によれば、Xの認知症の症状は平成24年4月初旬以降同年8月にかけて急速に進行・悪化したと認められ、上記回答書の推認をそのまま採用することはできない。

(3) 当裁判所の判断

以上により、Y1によるAの退去交渉が不法行為に当たるとするXの主張は採用することができず、したがって、Y1の使用者責任を問うY2に対する請求も理由がない。

3 まとめ

宅建業者が不動産の媒介に関連して、建物

賃借人との退去交渉を、建物所有者より依頼されることが実務上あるが、この場合において宅建業者が注意すべき点につき参考となる事例である。

弁護士法72条は、無資格、無規律な非弁護士の法律事件介入による弊害防止のため、「弁護士でない者が、報酬を得る目的で、業として、同条本文所定の法律事務を取り扱い、又はこれらの周旋をすることを禁止する規定」と解されており（最高裁 昭46・7・14判決）、たまたま、縁故者が紛争解決に関与するとか、知人のため好意で弁護士を紹介するとかについては禁止の対象外とされている。

本件においては、宅建業者の退去交渉が「報酬を得る目的」及び「業とする」の要件を満たしていないとして、弁護士法に抵触しないとされた例であり実務上参考となる。

なお、退去交渉が、報酬を得る目的で業としてなされ、弁護士法に違反するとされた裁判例として、最高裁 平22・7・20 RETIO81-102、東京地判 平20・10・22 RETIO76-086、東京高判 昭43・12・13 判例時報574-81があるので参考とされたい。

また本件のように、無報酬で行ったとしても、退去交渉完了後に結果を不満とする依頼者（あるいはその承継者）から、不法行為責任等を問われるケースも考えられることから、宅建業者が退去交渉の依頼を受けた場合には、依頼者の意思能力の確認は当然として、退去条件の提示が依頼者・建物賃借人それぞれ本人の意思判断により行われた記録（営業日誌等）をとっておくことが、後日の紛争回避の観点から実務上必要と考えられる。