

非弁行為

Q 質問

建物を賃貸しております。賃料の滞納を繰り返す賃借人を追い出したいので、普段からお世話になっている不動産会社の担当者に賃借人との明渡交渉を依頼したところ、それは非弁行為に該当するため受任できないと言われました。非弁行為とは何なのでしょう。

A 回答

弁護士法72条は、弁護士でない者が報酬を得る目的で訴訟事件等の法律事件に関して代理等の法律事務を取り扱い、又は、これらの周旋を業とすることを禁じており、これに違反した場合に2年以下の拘禁刑(懲役)または300万円以下の罰金が科されます(同法77条3号)。弁護士以外による一定の法的サービスの提供が「非弁行為」として禁止されているのです。

同法72条にいう「報酬」は、法的サービスに対して支払われる対価ですが、現金に限らず、物品や供応を受けること、他の有償のサービス契約に誘導することも含まれます。また「法律事件」は法律上の権利義務に関し争いや疑義があるもの、「法律事務」は法律上の効果を発生、変更等すること、「周旋」は訴訟事件等の当事者と代理等をなす者との間に介在して両者間の関係成立のための便宜をはかることをいうとされています。また、非弁行為として禁止されているサービスは「業として」つまり反復的に又は反復継続の意思をもって行なうものに

限定されます。

当該行為が非弁行為にあたるかどうかは、上記要件の一つ一つについて事案ごとに具体的事情に基づいて判断されます。

相談者が不動産会社担当者に依頼しているのは、賃借人からの賃貸借契約の解除と建物の明渡の交渉であり、賃借権の継続に疑義がある法律事件について、賃借権を消滅させる法律事務を行なうことですが、不動産会社や担当者が全く何の見返りも受けず、今回の一度だけ相談者の依頼に応じる場合には、非弁行為には当たりません(手間のかかる立退き交渉を何らのメリット無しに無償で引き受ける不動産会社にはお気の毒ですが)。

なお、最高裁判平成22年7月20日判決は、ビル所有者から委託を受けて、当該ビルの賃借人らと交渉して賃貸借契約を合意解除したうえで各室を明け渡させる等の業務を行なった行為について弁護士法72条違反の罪の成立を認めています。これは、ビル所有者から、報酬と賃借人に支払う立退料等の経費を、割合を明示することなく一括受領したうえ、立ち退く意思のない賃借人らに対し、専ら賃借人側の都合で、賃貸借契約の合意解除と明渡の実現を図るべく交渉を行なったものです。

明渡交渉の依頼といっても具体的な事情は様々ですので、依頼受任にあたり、不動産会社が慎重に対応するのは当然のことだと言えます。