

新連載

弁護士倫理・ここが問題

弁護士倫理特別委員会

LIBRA 連載にあたって

社会が複雑、多様化した国際化するにともなう
て弁護士人口の増加が要請され、今後はその著しい
増加が見込まれます。他方、弁護士の質の維持も要
請され、国民の信頼を確保するためには従来の弁護
士倫理規定では足りないとして、2004年11月10日
の日弁連臨時総会において弁護士職務基本規程が
制定され、2005年4月1日から施行されました。

弁護士倫理特別委員会では、弁護士職務基本規

程及びそれに関連する問題点を検討してまいりまし
たが、同基本規程が施行されてから2年を経過した
ところで、現在までに検討してきた問題点について
の議論の経過を会員の皆様にお知らせしようとい
うこととなりました。問題点について理解を深めて
いただき、今後の弁護士活動の参考にしていただ
ければ望外の喜びです。

弁護士倫理特別委員会委員長

山崎 哲男 (44期)

第1回

不動産業者に顧客を紹介し、 報酬をもらうことの問題点 (その1)

弁護士倫理特別委員会委員

山田 裕祥 (27期)

最近、弁護士宛に不動産業者から不動産売買を
希望している人の紹介を求め、成約に至った場合、
一定の報酬を支払う旨のチラシが配布されていま
す。しかし、これに安易に乗るのは職務基本規程上
様々な問題があります。委員会での議論の経過を報
告します。

例えば、遺産分割協議がまとまり、不動産を処分
することになり、その顧客を不動産業者に紹介する
場合、単に、顧客を紹介しただけで、対価（紹介
料）をもらうのは、規程6条の「品位」にもとるの
ではないかという問題があります。

この場合は、「事件の周旋を業とする者との結び
つきを強め」ることにはならないのではないか。ま
た弁護士は法律事務処理以外のことで一切の報酬を
受け取ってはならないというわけではないので、顧
客を紹介してその対価をもらうのは「品位」阻害で

はないのではないかという意見もありますが、現状
では、自己の依頼者を、その依頼者の知らないところ
で、不動産業者に紹介しただけで、対価（紹介
料）をもらうのは品位上問題があるという意見が多
数です。

自己の依頼者の同意がある場合

①弁護士が処分に関する法律事務を行なう場合

A弁護士が、自己の依頼者から、その不動産の処
分を頼まれ、B不動産業者を紹介するとともに、自
己の依頼者及びB不動産業者の共通の利益のため、
その処分をスムーズにするような法律事務処理を
し、B不動産業者から報酬をもらうことにつき、依
頼者にその内容を十分説明し、依頼者がこれに同
意・納得した上で、報酬をもらう場合は、品位上、

問題ないというのが多数意見です（いわゆる「丸投げ」ではない場合）。

この場合、A弁護士としては、当該不動産の問題点を把握して、不動産業者のために処分をスムーズに促進するような法律事務処理（例えば、物件の瑕疵の有無、買主の権利阻害要因などを調査し、その情報が隠されないよう配慮する、物件の賃借人や占有者との立ち退き交渉、境界や近隣問題の処理、売買契約書の作成や契約内容の調整など）をすることの対価としてその報酬をもらうということになると思います。

②弁護士が処分に関する法律事務を行わない場合

A弁護士が、不動産業者に自己の依頼者を紹介し、紹介料をもらうことにつき、依頼者に十分説明し、依頼者がこれに同意・納得している場合は、不動産業者に、単に自己の依頼者である顧客を紹介しただけで、処分にもなう法律事務処理を行わず、紹介料をもらっても問題はないのか。

規程13条2項についての解釈論は次回に述べます。委員会の議論では、不動産業者から報酬をもらうことにつき、真に、依頼者が同意・納得している場合（不動産業者から報酬をもらうことにより依頼者がA弁護士に支払う報酬が少なくなるなどの事情がある場合など）は、品位上、問題がないのではないかというのが有力な意見です。

自己の依頼者が、真に、同意・納得しているならば、適切な不動産業者を選定し、これに自己の依頼者を紹介して不動産を処分してもらうことも弁護士の職務行為の一環であるという考え方です。

ただし、この場合は、依頼者の真の納得という点が、非常に重要になります。なぜなら、依頼者が知らないところで、不動産業者からも報酬をもらう

と、依頼者との信頼関係を損ねて紛議のもとともなるおそれがあります（規程26条）。また、不動産業者から報酬をもらうには、依頼者と業者とが仲介報酬や仲介のやり方をめぐって利益相反や紛争になるおそれがないか注意する必要があります（規程27条、28条）。仲介の途中で依頼者と業者の紛争になった場合にはどちらの代理もできず、どちらからも報酬を受け取ることができない立場になるおそれがあることも説明しておく必要があります。依頼者が納得する売買代金額や買主等を提示・紹介する業者であるか事前によくチェックし、依頼者に情報提供すべきと思われます。紛議を予防するには、不動産業者から弁護士報酬をもらうことにつき、依頼者の同意書ないし依頼者を含めた3者合意書をもっておく方がよりよいと思われます。依頼者が不動産業者に支払う仲介報酬を安くしてもらう交渉をし、弁護士報酬は依頼者の方からもらうというやり方がより問題が少ないというのは異論のないところでは。

要は、規程上の様々な問題点をよく認識し、実質的な見地から「品位」その他の規程にもとることがないかどうかよく注意しながら職務を行なうことが求められています。