

【借主】平成25年2月2日放送

? アパートを貸していますが、不動産業者に入居者の「立ち退き交渉」をお願いしようかと思いますが、「立ち退き交渉」は非弁行為として弁護士法に違反するのでしょうか、教えてください

回答

かつては、立ち退き交渉は、管理会社や悪質な地上げ屋に立ち退き交渉をお願いすることがありました。弁護士法72条は、非弁護士（無資格者）が法律事務を取り扱うことを禁止しています。非弁行為とは、この非弁護士が行った弁護士法72条に反する行為を言い非弁行為に対しては、罰則も設けられています。立退交渉については、高度な法的判断を必要とするため、法律を知らない方が、高度な法的判断が必要な法律行為を行うべきでないとの理由で、弁護士以外はできないようにしています。

不動産業者による立ち退き交渉が、弁護士法72条の非弁行為に該当するか否かには、①不動産業者の「報酬」を得る目的の有無、②依頼の内容がどのようなものであるのか（「法律事件」であるか否か）、③依頼者に対し、不動産業者がどのような対応をしたか（「法律事務」を行ったといえるか否か）、④「反覆継続」する意思で行ったのか（「業」として行ったか）、という4つの要件に該当するかで判断されます。

多くの判例では、不動産業者が、「立ち退き交渉」を行った場合、当該「立ち退き交渉」は、②法律行為に関する③法律事務を④業として行ったとされ、弁護士法72条の禁止する非弁行為に該当すると解するものが多くあります。①「報酬」を得る目的があったか否かに関し、例えば、事前に専任媒介契約を結ぶなどして、立ち退き交渉及びそれに続く立て替え後のアパートの賃貸借に関する仲介業務等を独占的に行うことなど、総体的、継続的に行うことは弁護士法72条の非弁行為に該当します。

【借主】平成25年3月2日放送

? 以前住んでいたアパートがペット禁止で、猫の飼育をしまい強制退去になりました。修繕費が壁、クロス貼り、洗面所清掃代、網戸張替、消毒費等を請求されています。また、猫が隣のベランダに迷い込んだこともあり、隣の消毒費、網戸張替代まで高額に請求されています。家主によると、国土交通省の「原状回復ガイドライン（再改訂）」でキズ、臭い、用法違反について借主負担となっていると説明されました。用法違反は全額支払わないといけないのでしょうか、教えてください。

回答

原則として、自然に、または通常の使用収益の過程において生じた損耗については賃借人に原状回復義務はなく、賃借人は「賃借人の居住・使用により発生した建物の価値の減少のうち、賃借人の故意、過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損」についてのみ復旧する義務を負います。通常損耗とは、「経年変化等不可避に発生する劣化や損耗等」を言います。例えば、太陽の光によって壁紙が変色、画鋏で壁にポスターを貼ったことで壁に画鋏痕ができた例は通常損耗にあたります。これは、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」の考え方です。

本件の場合、ペット禁止にも関わらず、猫を飼育していたため用法違反になり、結果生じた損耗を復旧させる費用は賃借人が負担することになります。ただ、壁、クロス貼り、網戸の張替、消毒液、洗面所清掃代等借主の負担となりますが、網戸張替等の負担は全体ではなく、傷がついた箇所を張り替えることとなります。

次に、隣のベランダの消毒費、網戸の張替ですが、隣の網戸について生じた損傷が賃借人の飼い猫によるものなのか、飛んできた鳥や害虫が侵入することによるものなのか、注意する必要があります。また、隣に猫が迷い込んだ頻度が1～2回なのか、頻繁に迷いこんで糞尿をする状況によってもかわりますので、網戸張替、消毒液について必ずしも賃借人が費用を負担する必要があるとはいえません。