

〔実務ノート〕

法曹三者の倫理の在り方についての
一考察その 4 の 1

山 根 祥 利

法曹共助の倫理をテーマとして、実務に共助の意味と紛争解決に真に必要な倫理があることを示し、法科大学院での法曹倫理教育でも共助の倫理の重要性を学生に理解して貰えるように努めたい。

言うまでもなく法曹共助の倫理は、実務のあらゆる場面で必要であるが、紛争が裁判所を介さずに解決される場面では、当事者の代理人相互の共助がその解決とその内容を大きく左右することになる。

実務の実態を直視すれば、紛争の解決は、代理人の当該事件への理解の深さ、あるべき解決の形の探求、解決内容の合理性と相当性への配慮、解決手段の選択など、代理人により解決はまさに千差万別である。このように、代理人の力量が解決の全ての事柄に大きな影響を与えることは否めない。

当事者は、互いに相対立する存在であるが、解決のためには、対立ばかりでは決着せず、そこに解決へ向けての代理人間の共助が不可避的に出てくるのである。ここでは、共助と言っても馴れ合いではなく、利益が相反している中での解決へ向けての助け合いと言うことは存在するのであり、むしろ、助け合わなければ解決の合意すら出来ないのが実情である。

今回は、民事での交渉による解決というテーマで法曹共助の倫理を軸に、関連する代理人としての倫理を検討することにした。

第 1 【事案の概要】

依頼者（以下「借地人」という）の父（次男）が、父の兄（長男）の土

地の一部（賃貸借契約書では70坪）をかなり安い地代（次男は、兄のために献身的に尽くしてきた経過があり、そもそも兄のための土地の購入も父が行った）で永年賃貸してきていた。

10年前に借地人の父が亡くなり、母も3年前に亡くなり、長男である借地人と妹の2人が法定相続人のところ、事実上賃借権は借地人が相続しているが、遺産分割が全て終わっている訳ではなく、本件賃借権についての遺産分割協議は未了である。

1年前に父の兄である長男（借地人の伯父）が亡くなり相続が発生し、妻（後に係争物件を相続し相手方（以下「地主」という）となる）と子供（兄と弟）が相続人である。

その地主と子供達は、伯父が亡くなる数ヶ月前から、毎月持参している地代の受領を拒絶するようになった。

この時点から、借地人の相談に預かるようになった。

借地人は、亡父が伯父を立ててきた意志を大切にする立場から、伯父の遺族とは、争いたくないと考えている。ことに借地人の妹は、毎月地主と墓参りに行く間柄であり、地主とうまくいかなくなることを恐れているという。借地人の話では、妹は、借地権の解決は、借地人に全て任せるといふ。その理由として、妹は裕福な家に嫁ぎ、現在も贅沢な暮らしをしており、加えて借地人とその妻が、亡母が死に至るまでの世話をもっぱらしてきたことからだという。

しごくもったもな話であり、かつ、妹と借地人が同伴で事務所に来た時に当職が確認しているので、借地人と妹との関係は、解決のための費用負担はなく、遺産分割協議では、いわゆる判子代で、借地人1人に賃借権を相続させるという意味であることを確認して、借地人のみから交渉案件として将来受任することにした経緯である。

受任を直ぐしなかった理由は、借地人によると、地主は伯父の一周忌が終わった以降、借地権の処理をしたいらしいという情報を受けて、伯父の相続人らを交えて当職のアドバイスを受けるというのはどうかという提案をしてきた。しかし、将来地主がどう出てくるか不明であり、ことに地代の受領を拒絶していることを考えると、借地権を否認する意思を懸念せざるを得なかったから、将来、借地人から依頼を受けた時に、協議した案件として利益相反となり、受任できなくなる（職務基本規定27条一号）ことを予想した。そこで、その旨を説明の上当該提案を不採用とし、地代の

不払いを指摘されないように、地代の供託を勧めた。且つその段階では、弁護士による代理供託は、地主に対して刺激的であることを指摘し、借地人本人で供託手続をして頂くこととした。

一周忌が過ぎて、地主が借地人に言ってきたのは、予想を超えた借地権の否定を前提とした建物取去土地明渡の通告であった。

この地主の対応には、きわめて違和感を感じるのであり、基本的なところでの何か誤解があるのではないかと思われた。

第 2 【受任／平成 26 年 11 月 25 日】

- 1 利益相反を事前に回避することを意図して、地主を交えての相談対応を拒否していたことから法曹倫理上問題なく受任できた。
- 2 着手金について、まだ地主との折衝の前であるから、経済的利益の額の算定は出来ない。しかし、放置できないから受任することが必要である。この場合には、原則算定不能として考えることになる。しかし、その場合でも、ある適度の幅で経済的利益が予想出来る時には低い額を経済的利益とみなすことがある。これらいずれの場合にも、経済的利益の算定が確実に出来る段階になった時に、着手金の見直しをする特約を付して受任契約書を作成することがある。
- 3 本件の場合には、借地人の懐具合も考慮して、交渉案件としての最低額で受任し、見直しはするが、途中での清算は行わず、最終解決した時に見直し清算することとした。このような時には、事実上経費も不足し、持ち出し状態のまま解決まで我慢を強いられることになるが、敢えて莞爾として受け入れる度量も必要である。

このような対応をしておけば、解決した時の借地人の感謝の念は大きくなり、報酬金の値引きの話しもほぼないことになり、代理人として気持ちの良い解決感を味わうことが出来るというメリットがある。

- 4 受任にあたっての借地人向けの説明を同日付書面で行い、且つ委任契約を締結した。これは、解決迄の間、代理人と借地人との信頼関係のよりどころとなるもの（規定 29 条 1 項・30 条 1 項）であり、極めて重要である。

第 3 【交渉】

以下、本件の重要な事実を理解して頂くため、敢えてかなり詳細に記載

した。

1 平成 27 日 3 月 30 日

弁護士会館で地主代理人と面談した。同日付報告書で借地人に報告しておくことが基本である（規定 26 条）。もとより、電話での報告を先行し、詳細を報告書できちんと押さえておくのがベターである。

2 平成 27 年 4 月 3 日

地主代理人弁護士から、「地主が底地権を、借地人が借地権を共同して売却したい。借地権割合を本来地主 40% 借地人 60% であるが、諸般の事情を考慮して 50% でどうかとの提案があり、借地権割合をどうするかはさておき、対立的な解決でなく同一方向での解決に向けて進行出来ることが判った。

3 平成 27 年 4 月 6 日～平成 27 年 4 月 9 日

この間、報告書で交渉状況を借地人へ説明した。借地部分を分筆すると原状の道路に面した借地部分の間口が 9 m 程度であり、奥長でかつ法（のり・・斜面）が奥へ高くなっているという、建物の敷地としての利用にはかなり条件が悪く、不動産の売却し易い形状などをも含めて検討していることの報告をした。

4 平成 27 年 4 月 10 日

当職から地主代理人へ 4 月 3 日の提案に対し、具体的な条件を明示して話しを進めたい旨書面を出し、その旨を借地人へも報告書を出した（協議や報告は、依頼者目線で行うことが重要である・規定 36 条）。

5 平成 27 年 4 月 13 日

① 当職から地主代理人へ基本合意書案を提示した。基本合意書の提案は、経験上、解決迄の間に色々予期せぬことが起こり、その際に骨太の基本合意が出来ていることで、ぶれることなく対処出来るため、この種の交渉案件では不可欠といっても良い書面である。

② 土地家屋調査士からの測量と分筆の見積書がきたので、借地人へ即日送付し、理解を得ることとした（規定 36 条、依頼者への報告は、

原則早くすることが要請される)。

6 平成 27 年 4 月 22 日

依頼者へ地主代理人との第 2 回交渉の内容を報告書と電話で行い（どちらかだけより、どちらも行う方がベターである）、更に交渉を進めるために修正した基本合意書案を地主代理人へ送付した。

7 平成 27 年 4 月 30 日

- ① 借地人の建物の解体・整地のために、現地の状況を土地家屋測量士・解体工事業者（解体整地費用は借地人負担であるから、業者の選定はこちら側で行った）及び高く売却するための不動産業者（この段階では先方には紹介せず）らと共に確認した。
- ② 借地人への報告書と地主代理人へ測量の実際についての提案の必要性を感じ、敢えてレクチャー FAX をした（普通はそこまですることはなく、交渉過程で地主代理人がこの種の取り扱いに極めて杜撰なことが明らかだったためである）。
- ③ 地主代理人から 9000 万円を基準として水面下での提案が FAX されてきた。水面下というのは、その縛りをかけずに業者に買い先を探して貰うと、売り情報が市場を駆け巡り収拾がつかなくなり、その時に思う額で売れなければ、商品として事実上傷物になってしまうからである。

8 平成 27 年 5 月 1 日

- ① 地主代理人から、分筆のために必要な隣地所有者の現地立会いが必要など、その内 1 人の所在が不明との連絡を受け、当職が教えてあげた弁護士法 23 条の 2 による照会請求で調査の着手をした旨、並びに実測で 70 坪を超える部分の代金を地主が欲しいという内容の FAX がきた。
- ② 当職から、同日付で直ちに地主代理人へ FAX で反論した。測量は、昔の技術を用いた土地では、縄伸び（測量技術が稚拙であった時代には縄で測っていたが、縄は、強く引くと伸びることと、土地の税金計算を抑える趣旨で公の登記簿は、実測よりも少ないことが多かったという二重の意味である）があるのは、むしろ当然である。実際に

法曹三者の倫理の在り方についての一考察その4の1

借地として使用していた部分を売買の対象とすることを了解した上で本件の解決を開始したのであり、基本合意書から認められないと主張した。

このような地主代理人の行動は、通常考えられないことであるが、明らかに、地主の勝手な解釈からの要求をたしなめることなく、むしろ、地主のために駄目元で何でもそのまま当職にぶつけるという困った代理人であることが、より鮮明になってきた。近時、依頼者の意思を尊重するという（規定22条1項）の文言を誤解して、依頼者の主張の誤りを正そうとしない、ロースクールの法曹倫理教育で身に着け損なった多くの代理人が見受けられるのは、皮肉な実態である。

- ③ 解体・整地業者からの見積書が来たが内容を確認し、なお端数をカットし300万円きっかりに再調整を求めることにした。

9 平成27年5月7日

- ① 解体・整地業者からの修正見積書原本を借地人へ送付した。
- ② 土地家屋測量士から、本日地主代理人共に、隣地に対し立ち会いお願いの事前挨拶をし、地主代理人が調査中以外の近隣に挨拶したところ、一軒だけ不在だったが、11日から具体的な測量に入るとの電話での報告があった。

10 平成27年5月15日

- ① 土地家屋調査士から測量が終了し作図にかかるが、まず区との道路境界の確認を先行するとの報告があった。
- ② 地主代理人から基本合意書の内容を現在の進行状況を反映し且つ売却の仕方をフレキシブルにしたいという提案があった。

11 平成27年5月18日

別文書で修正するのが本来であろうが、敢えて当職から地主代理人宛に地主の提案を盛り込み修正した基本合意書案をメールで送付し5月25日大安に締結することの提案をした。

12 平成27年5月19日

土地家屋調査士から区の官民境界確定前の暫定測量図をメールで貰った（事実上動かない測量図なので、これを基に、売却のための水面下での動きのために不動産業者へ提供する必要から提供を指示した。ただ、その時期は、地主への提供時期と一致させることを念押ししたことは言うまでもない）。

13 平成 27 年 5 月 20 日

地主代理人へ電話で測量図の暫定版を土地家屋測量士から送付して貰うように連絡したところ、同代理人は、特定の大手業者が売り方に戸惑っているという。当職から、今は土地がまだ商品化出来ていない段階であり、その時期が来たら改めて協議し合意して進める。今は幾らぐらいで売れるかの検討期間である旨再度説明した。地主代理人に対して、これほど手取り足取りしながら進めなければならないとは、なんとも情けない。プロフェッショナルは、どこに行ってしまったのか？

14 平成 27 年 5 月 25 日

地主代理人と借地人代理人間で基本合意書の締結をした。この種の案件では、5月20日のような予想外のことが常に起こり得るので、それに備えてブレのないようにすることが重要である。判断を要する事態が発生した場合には、基本合意書が最も重要な判断基準として機能することになるのである。

15 平成 27 年 7 月 16 日

① 地主代理人が、分筆の手続をよく理解していないため、地主への説明が不十分になることを慮り、事前にレクチャーすることにした。

② 平成 27 年 7 月 15 日に土地家屋調査士からの説明を受けて整理し書面化したものを地主代理人へ提供した内容である。

ア 原則的な手続きは、以下の通りです。

i 区の公道（赤道）と地主所有地との境界を確定することが、分筆手続きを可能にする大原則です。

ii 具体的には、図面の P 19 点と P 26 点を結ぶ部分を確定することが必要です。

iii P 19 点は、接している隣地所有者の承諾で確定出来ます。

- iv P 26 点は、財務省（関東財務局）の承諾が必要です。財務省（関東財務局）は幅員 1.82 m 確保の関係で、P 26 点のみ確定する事は出来ず、P 26 点と P 14 点と P 18 点を結ぶ部分を確定する必要があります。そのため P 18 点に接している隣地所有者の承諾が必要です。具体的には、財務省（関東財務局）から区へ国有畦畔との道路境界の確認申請をして貰い、区との間で確定して貰う必要があります。
- v 従って、地主の分筆につき必要最小限なこととめて欲しいというご希望によっても国有畦畔との境界確認は、財務省（関東財務局）と区と借地人の三者の境界の P 26 点のみを確定させる必要があるため、原則避けられないこととなります。加えて、実際の測量は終了しており、そのデータを生かすという意味からも、原則に沿った対処が将来国有畦畔の問題を解消する時に、再度測量からやり直す必要がないと言う観点からも、原則に従った対処が相当だと思えます。
- vi 勿論分筆する土地に接する隣地所有者外の地権者の承諾は必要です。
- イ 例外的な手続きは、以下の通りです。
 - i 区と土地家屋調査士が本日協議した結果、P 26 点から P 19 点よりも 50cm の点に意味を持たせる取り扱いが可能とのこととです。
 - ii この例外的な扱いを受ければ、財務省の国有畦畔と 50cm 程接しない点と P 19 点を結ぶ部分で区との道路境界を確認できるので、分筆自体は出来ることとなります。
 - iii 勿論その場合でも分筆する土地に接する地主外の地権者の承諾は必要です。
 - iv この例外的な方法を選択するときには、国有畦畔関連の申請は取り下げることとなります。
- ウ 地主代理人のいずれか選択のお願い
将来を考えてのことであれば、原則的な前記アの手続きになりますが、分筆に特化した手続きなら前記イということとです。いずれかについて、お知らせ下さい。

地主代理人から分筆手続にかかる期間の質問について、土地家屋調査士の回答として、目安として以下の回答を伝えた。

- ① 原則的な手続で隣地所有者の協力を得る場合には、2ヶ月半程度であるが、遠方にいらっしゃるということから更に若干延びることはあり得る。
- ② 例外的な手続であれば、1ヶ月半程度と考えて良い。

17 平成 27 年 7 月 30 日

地主代理人から、これまでの交渉経過と代理人間での合意に反する「売却の進め方に関する改めてのご提案」がなされた。

本来なら、このようなことは許されないが、この代理人は、依頼者との関係で代理人は自由かつ独立の立場を保持するようにつとめる（規定 20 条）とされているのに、地主が何か言うとは後先を考えず、すぐにそれを主張し、無限定且つ無責任な行動をするという依頼者意思の尊重（規定 22 条 1 項）の趣旨をはき違えた極めて困った人物である。そのため、本件が代理人の資質によって迷走したり、無用な対処を余儀なくされそうな強い予感があった。

18 平成 27 年 7 月 31 日

- ① 重大な基本合意書違反の事実が発覚した。買主探しは、あくまでも水面下で行い、市場に公開しない合意であったのに、地主側の業者が物件を公開したのである。極めて重大なことであり、放置してはおけないので以下の対処をした。

ア 7 月 30 日付の申し入れについて、再検討させていただきますが、本日、〇〇株式会社××町センターが本件物件をサイトに 8980 万円で公開していることが判明しましたので、お知らせします（〇〇株式会社作成の広告添付）。おそらく先生はご存じなかったものと思われませんが、このような情報を公開されることについては、借地権者と地主双方が了解していなければあり得ないことであるにもかかわらず、何故このようなことが行われたのか理解出来ません。

当面は公開しないということが前提で進めているにもかかわらず、双方の代理人に無断でこのようなことがなされたことについて

て、まず先生からご説明を頂きたいと思います。代理人間では、あくまで水面下でのこととし、このような公開まで了解していたはずはありませんし、少なくとも借地人については、一切そのような動きをさせておりませんことを付言しておきます。

イ 土地家屋調査士へ国有畦畔との境界についても所在が解っている隣地所有者と接するところまではお願いしたいというのが地主の意向であると伝えました。念のためですが、土地家屋調査士には、測量費用について、折半するのは分筆手続きなので、国有畦畔プロパーの部分は、地主様のご負担ということで、請求を区別して頂くよう伝えてあります。

- ② これに対して、直ちに、地主代理人としては知らされておらず、誠に申し訳ないという「お詫び」が送られて来た。しかも、ルール違反を認めておきながら、その上で図々しくも入札を認めて欲しいという付言があった。しかし、地主代理人の監督不行き届きであることは、明らかであるし、重大なルール違反であることも明確である。

19 平成 27 年 8 月 4 日

当職から地主代理人宛に以下の連絡をした。

- ① 7 月 31 日付「お詫び」を拜見致しました。原理原則を常に重視して初めて成り立つ弁護士業務ですから、明確な約束違反についてそのまま何もなかったことにする訳には参りません（規定 70 条は、弁護士は相互に、名誉と信義を重んじるのである）。従って、原則的には T 側の入札は認めないということになるはずです。

しかし、代理人には地主の横暴を止めることが事実上できないことが透けて見えたため、百歩譲って収める方法を考えました。そして、先生が敢えて入札を認めて欲しいということなので、借地人と相談の上、若干のペナルティを課した上で了解したいと思います。「T の実際の指し値から売主が支払う入札最低価格に対する仲介手数料分 2,610,000 円を差し引いた金額を入札の指し値とする。」これでどうでしょうか（地主の我儘を経費負担の点でブロックするためである）。

- ② 次に分筆に関する測量費用については、既に地主に畦畔を含む測量費全体の半分ずつと話してしまったという先生のお立場もあろうかと

思いますので、当職としては、敢えて借地人に了承して頂けるかどうかこれから説得に努めたいと思います。

20 平成 27 年 8 月 6 日

当職から地主代理人に対する連絡

- ① 分筆手続に関し、昨日土地家屋調査士から連絡があり、そのことにつきご相談したいことが出来ましたので、以下のとおりにご連絡申し上げます。

ア 隣地の O S 様（神戸在住の娘さん）の立会いをお願いしたところ、9 月 9 日に上京して頂けることになりました。しかし、わざわざ立会いのために上京して頂くことなので、往復の交通費はもとより、いわゆるご協力費（判子代）をご提供し、お出で頂くということが必要と思われるという連絡内容でした。

イ これらは必要経費であり、正にやむを得ないものと考えます。当職は、借地人に了解を頂くつもりですが、先生に於いても地主様のご了解を取って頂ければと存じます。他の隣地との間では、お互い様であり、立会い自体に左程手間が掛かる訳ではありませんが、O S 様には特別な配慮が必要だと考える次第です。

ウ 分筆は、土地家屋調査士の話しでは 10 月いっぱいでおそらく分筆完了になるであろうとのことでした。

- ② また、T について一定のペナルティとして先日ご提示した内容はご了解頂けましたでしょうか。

21 平成 27 年 8 月 7 日

- ① 当職から地主代理人に対するダメ押しの連絡

T 側がペナルティを了承したことを理解しました。従って、仮に T が 8761 万円の買付証明を出した場合、それは 8500 万円の買付証明を出したものとみなされます。また、あくまでもコンペなので、当方で指し値した買付証明との優劣で決することになります。従って、当然に T が実際に売買の仲介が出来るとは限りませんので、念のため。

また、わざわざ上京頂く隣地所有者へ交通費を含む立ち合い料 8 万円をお渡しする件で、土地家屋調査士に渡し役をお願いできないか

とのことでした（このような失礼な要求が地主の行動の随所に見られる）が、連絡したところ、土地家屋調査士は、案の定、「地主が立ち会う場合には、隣地所有者へわざわざの上京を労い、感謝を込めて地主からお渡し頂くのが良い」との意向でした。私も地主ご本人が立ち会う以上、直接にお渡し頂くのが、良いと考えております（いちいち社会常識を説かなくてはならない手間には、かなりの苦痛とストレスを感じた）。

尚、土地家屋調査士から、「道路境界の確定手続に際し、地主の協力をスムーズに頂きながら分筆手続を進めるために、今後は直接地主ご本人様に連絡する方法を取りたい」との申し出がありました。

事は測量手続ですから、餅は餅屋でいちいち全てについて代理人を通すまでもなく、適宜報告を受けることで宜しいかと考える次第ですので、ご了解頂けるものと存じます。

② 契約締結のための準備

売買契約締結と実行までの手順を念のためあらかじめ作成し、実際の契約に手落ちのないようにすることが、大切である（関係者との調整ポイントが明らかになり、手落ちのないように準備するためにも行うべきである）。

ア コンペは、8月25日（火）午前10時～東弁4階。最低入札価格8761万円以上（更地渡し・住宅ローン条項以外の条件なし）

イ 実際の契約

i 売主は、地主と借地人である（借地権割合は5割であることは合意書で明らかだが、契約書に割合を明記すべき）。なお、借地人が依頼人一人であることを立証する必要がある（遺産分割協議書の作成を必要とするかも知れない。借地人に確認のこと）。

ii 契約金（手付金）は1割程度とする。

iii 実行日は、分筆完了後とする（恐らく10月末日以降）。

ウ 借地人の家財道具などの処分

8月8日以降現地に行って実働して貰い、状況報告を受けながら、解体整地業者（株式会社F土建）への着手時期を的確に連絡する。

エ 整地は、借地人の負担であるが、F土建への支払時期は、実行

日以降でなくても手付金が 400 万円程度入るから支払い可能である。更に買主の要望に応える事ができれば（段差をつけた敷地としての整地）、実質的な減額が可能である。

オ 実行日

- i 残代金の受領（地主・借地人が半々）
- ii 固定資産税・都市計画税の負担は、地主のみであり、買主が実行日以降を負担する。
- iii 仲介手数料は、T の場合は、売買価格が 8761 万円以上であっても、8500 万円を基準とした 261 万円であり、地主・借地人がそれぞれ 1,305,000 円ずつ負担する。他の仲介業者の場合には、売買価格の 3% + 6 万円を半々で負担する。
- iv 司法書士は、金融機関又は買主側が用意するはず。

22 平成 27 年 8 月 10 日

地主代理人からの問い合わせに対して以下の回答をした。

- ① 買付証明書は、買主が任意の条件を付すことはあり得ますので、あくまでも買い受け申込みの条件として把握すれば良いことだと思います。任意の条件については、全て了解するというものではないものも含まれている場合があります。ご案内の任意の要望については、契約締結後買主のための便宜を図ることも念頭に置くことはある意味当然だと考えますので、この点、あまりナーバスになる必要はないと思います。
- ② 入札日時を平成 27 年 8 月 25 日（月）午後 4 時東弁ということで進めることについても了解しました。

23 平成 27 年 8 月 25 日

入札の結果、借地人側の業者が落札できたので、早速借地人にその旨連絡すると共に、入札してくれた買主に以下の文書で報告した。

入札結果報告書

株式会社L & J
代表取締役 U 殿

〒160-0022

東京都新宿区新宿1丁目4番8号 新宿小川ビル6階
弁護士 山 根 祥 利

- ① 本日の入札の結果は、以下のとおり貴社の買付証明書により落札出来ましたことをまずご報告致します。

こちらの入札金額は8801万円、地主側業者の入札金額は8770万円で、31万円の差額で落札出来ました。また、高低測量の費用は、添付の地主側の買付証明では買主（貴社）負担となっており、土地家屋調査士によると、15～20万円であり、貴社の買付証明では測量代は売主側持ちということなので、もし8800万円以上を付けなければ問題となるところで、作戦勝ちです。

- ② 売買契約と残代金の決済等について

ア 売買契約は売主側の仲介者が当職と共に作成します。売買契約は売主は2人の代理人による契約とし、売買契約書は印紙代節約のため1通作成し、貴社が所持する。

イ 手付金は5%で、8801万円×5%≒440万円、残代金8361万円は、契約から1ヶ月後であれば決済可能と伺っております。

ウ 決済時に残代金、登記手数料（登録免許税及び司法書士手数料）及び固定資産税・都市計画税等の精算を行います。

エ 更地引渡しであり、解体予定の建物内の必要品の搬出状況を確認した上、株式会社F 土建に解体・整地をして貰い、完成時期を勘案して決済日を決定することとなります。

オ 貴社は、買付証明で高低測量を条件とされているので、本日土地家屋調査士に連絡したところ、高低測量は建物がない方が正確に出来るとのことなので、測量時期を考えて実施する予定です。

カ 貴社は、土地を 2 段に造成されるので、株式会社 F 土建の整地の際に出来るだけ同時に行う方針で、整地実施にあたっては貴社共々 F 土建と打合せした上で実施したいと考えます。このような対処は双方にとってプラスになるはずです。

【添 付 書 類】

地主側業者発行の買付証明書

1 通

24 平成 27 年 8 月 26 日

地主代理人から、地主からの主張そのままとして、高低測量費の額によれば、T 側の入札者の方が高額になる可能性があるとしてクレームをつけてきた。

これに対する以下が当職の回答である。

- ① 高低測量費の見積りを土地家屋調査士にお願いし、見積書が来ましたら直ちにご送付します。昨日、同土地家屋調査士から高低測量の費用は、現地測量は 1 回で対応出来、およそ 15~20 万円という数字を聞いておりますので、問題ないと思っております。
- ② 尚、仲介手数料については、本来、売買代金に対する 3%+6 万円（税別）であり、ペナルティを課して取って入札を許したのですから 9 万円高額という論理はあり得ないと考えます。元々入札から当然外すべき業者だったので尚更のことと存じます。この点、先生から地主様にしかるべくご説明頂きたいと思います。
- ③ 売買契約の内容の確定については、今後、当然のことながら先生と協議をしながら進めて参る所存です。

25 平成 27 年 8 月 28 日

当職から地主代理人宛の連絡

- ① 土地家屋調査士から高低測量の見積書が来ましたので、添付します。
- ② 売買契約の締結と実行時期等についての考え方
ア 家屋の取り壊し着手は、9 月 9 日に行われる土地家屋調査士と隣地 O S 氏との立ち会い確認後となる。

- イ 分筆申請から登記まで1ヶ月が必要。
 - ウ 解体整地は、約3週間を見込む必要がある。
 - エ 土地の引き渡しは、早くても10月中旬であろう。
 - オ 契約は、9月7日(月)が先勝であり、適切と思われる。
 - カ 契約内容を確かなものとするために、契約に先立ち、土地家屋調査士・解体整地業者・仲介業者を伴い買主と事前折衝しておかないと契約内容を決められない。
- ③ 9月1日(火)に契約締結日について買主会社へ出向いて協議し、確認してくることとします。
- ④ 地主様の平成27年度の納税通知書のコピーを頂戴しましたので、本件売買契約決済時を境として固定資産税・都市計画税を売主と買主が精算する際の資料とさせていただきます。また、契約時には、印鑑証明書を準備している必要がありますので、これも至急ご用意下さい。
- ⑤ 高低測量費分を売買代金から差し引いて欲しいという地主様の要請は、Sライトの買付証明が今も有効であることが前提での話しであり、どの観点からも、もはやその有効性を主張できないことは言うまでもありません。

極めて公平な25日午後4時の入札に何らの問題はなく、まさに理不尽極まりないご主張は、誠にもって不愉快です。

貴職におかれては、地主様のご主張の当否を見極めずに、そのまま当職にぶつけないで頂きたく存じます(ここまで書くことは普通はないが、この程度まで言及しなければ理解して貰えないと判断してのものである)。

※ 地主は何がなんでも自分が気に入った買主に決めたいというのが見え見えであり、論理も事前約束もない。これを抑えるのが代理人の役割であるが、まるで出来ていない。地主の横暴をそのまま右から左へ伝えるだけという最悪の交渉代理人である。

26 平成27年9月1日

地主の理不尽な要求を含め、落札者の意向の確認をした結果報告を地主代理人宛に行った。その内容は以下のとおりである。

本日、午前9時30分～株式会社L&Jへ土地家屋調査士、解体整地

業者の株式会社F土建の統括本部長、仲介業者株式会社MのN社長を伴い行きました。

L & JのU社長と面談し、契約に向けての現在の状況を以下のとおり説明しました。

- ① 土地家屋調査士からU社長及び当職らに対し、分筆について概略次の説明がありました。
 - i 9月9日にOS様立会で隣地立会いを行うことで、分筆等のための官民を含む境界確認が出来る予定である。
 - ii 土地家屋調査士がU社長に土地境界図及び分筆予定地の実測図(求積表)を示し、9月9日の立会いの時に北側の11m79のところ民コンクリート杭を、南側道路の官民境界(道の文字の右上部分)に境界鋏をそれぞれ入れる。鋏は、解体整地で事実上動くので、整地後あらためてその点に官民境界標を設置する。尚、土地境界図及び分筆予定の実測図は、土地家屋調査士から地主代理人宛にメール添付で送付される予定です。
 - iii 9月9日の立会いが終わった後に、国有畦畔との境界につき、OS様との間でNM様との境界から3mを除く部分の確定の申請を財務省へ直ちに行く。分筆手続には、区の道路確定証明が必要であるところ、その前提として国有畦畔に関し官民境界の財務省の合意書と隣地のOS様の合意書が揃うことが必要である。これらの手続きは、通常であれば3週間程度だが、9月のシルバーウィークの5連休があるため、今回は4週間は最低でもかかり、特に神戸在住のOS様の合意書を取り付けるための時間が確定しづらいという問題がある。
 - iv 財務省・区・OS様の合意書の取得は、全て土地家屋調査士が主導して行うことになり、OS様に対しては、申請書類を神戸へ送り、実印を押して印鑑証明書1通を添付して頂くことになるため、分筆完了は10月下旬となる見込みである。
 - v 高低測量は、F土建の建物解体が終わった段階で現地ですぐに1日測量し、その上で仕上げる予定である。
- ② F土建の統括本部長から解体整地について次の説明がありました。
 - i 丁寧に解体を行いますと前置きし、通常解体整地にかかる時間は、3~4週間と見て頂きたい。

- ii L & J 様の敷地の利用について伺っておきたいと質問し、U社長が、敷地を2段で使用し、1段目は道路から少し高いところではほぼ水平に整地し、そこに1棟建築する。奥を2段目とし、そこもほぼ水平に整地しもう1棟を建築する。1段目に2段目のための敷地延長として通路を確保し、途中1段目と2段目を階段で繋ぐという案が示された。その2段の整地の実施については、現場でL & Jと確認を行いながら進めることとした。
- ③ 仲介業者株式会社Mから売買契約書及び重要事項説明書の作成について、買主との間の錯誤が起こらないようにお聞きしたいとして説明がなされた。
- i 当事者は、買主株式会社L & J、売主（地主）様・（借地人）様とし、売主はそれぞれ地主代理人と当職が代理人として契約並びに決済を行う。
 - ii 契約時には、分筆が完了していないため、確定測量による分筆登記（土地家屋調査士が行う）の面積で売買代金の精算をする。
 - iii ローン条項の必要性については、U社長から不要であるとの回答があった。
 - iv 株式会社MのN社長からその他特にないかとの質問があったが、U社長から特段の希望はなく、契約は1週間前に言って貰えればいつでも可能である。残金決済は、分筆登記や解体整地の進行状況を見ると実際に10月末に前倒しで決済するとしても念のため11月10日頃で設定して頂ければと思っているとの発言があった。
- ④ 当職から、地主代理人弁護士の希望である高低測量費用199,800円を売買代金から控除する件について、慎重に話しをしました。その経緯と結果は次のとおりです。
- i 当職から実は、地主代理人から売買代金を変更して頂けないかという要請があり、誠に異例で、且つご理解しにくいことですがと前置きし、お願い交渉に入った。U社長からは当然のことながらその内容について説明を求められたので、ご理解を得るため、やむなく以下の話しをしました。
 - a 平成27年8月25日の入札条件としては、最低入札価格が8761万円以上、1万円刻みで購入価格を付け、更地渡しでローン条項（融資が下りないとき無条件解除）ありというものであっ

た。

- b L & J からの買付証明は 8801 万円だが、高低測量費を売主側で持つことの条件が付帯されていたので、事前に土地家屋調査士から 15~20 万円と確かめて入札に臨んだ。
 - c 入札結果は、地主側から出た買付証明は 8770 万円で高低測量費を買主が負担するというものであった。即時その場で、代理人弁護士から入札価格の差が 31 万円だが、高低測量費を計算すると逆転することもあるという指摘があったので、当職から測量費は 20 万円を超えることはないので結果は変わらないと述べ、同弁護士はその場で了承した。
 - d その後、同弁護士から地主の要請として、高低測量費 199,800 円を 8801 万円から差し引いた 87,810,200 円を売買代金として頂きたいと伝えられ、L & J との交渉を当職が行き掛かり上行うこととなった。
 - ii U 社長に地主様の要請の意味がなかなか理解頂けず、申し入れの趣旨について当職から売主側が売買代金を下げるという場面はあまり考えられないが、L & J 様の実際の支出は変わらないという 1 点を汲んで頂き、これまでの苦労をこの点で水泡に帰す結果に忍び得ず、仮に破談となった時には、逆に請求を受けることもあり得ることをもご理解頂き、何卒ご協力をお願いしたいと述べた。
 - iii U 社長は、破談になった場合の対処を暫く検討された上、丸く収める意味で当職の申し入れを受けると発言され、ここに至ってようやく売買代金を 87,810,200 円とし、高低測量費を L & J が負担する内容の契約をすることの了承を得ることが出来ました。
 - iv 当職から仲介業者株式会社 M の N 社長に対して、仲介手数料が 6,000 円マイナスになることを告げ、この点についても了承を得ました。
- ⑤ 今後のスケジュールについて
- i 仲介業者株式会社 M に売買契約書及び重要事項説明書の案を作成して貰うように本日指示しました。原案が出来ましたなら、地主代理人へ案をお送りしますので、内容をご確認頂きたいと思えます。
 - ii 契約を早めに行いたいと思いますが、L & J が 2 段に整地をする

にあたり、2段目の高さがどの程度となるのか分かってからにしたいという地主様の希望を伺いましたので、おおよその概要が分かってからの契約締結となるよう努めてみます。

27 平成 27 年 9 月 10 日

この時点で売主（地主）の問題点を明らかにしておくことが必要であると考え、列挙してみた。

- ① 購入者の選択は、水面下で行い情報を公開しないことが合意して行うことになった。しかるに、地主の依頼した仲介業者（T）が入札業者Rに出していたことが判明。これは、本来入札資格を喪失する。

しかし、代理人に無断で地主が行ったことから、代理人の懇願で一定の条件をつけて入札の権利をお情け回復を認めた。本来お情けは、対処手段としては生ぬるいのであるが、これには、以下の配慮をしておいたことである。

- i 共通の目的であるできるだけ高値で売るために、結果を出すことを最優先とするという借地人の意思が強固であったこと。
 - ii 落札者の立場を思えば、この段階で地主代理人の弁護士としての責任追及をすることは、時期ではないとの判断である。
- ② 平成 27 年 8 月 25 日の入札条件は、以下の 3 つ
- i 最低入札価格が 8761 万円以上、1 万円刻みで購入価格をつける。
 - ii 更地渡し。
 - iii ローン条項（融資が下りないとき無条件解除）あり。
- ③ L & J からの買付証明は、8801 万円だが、高低測量費を売主側で持つことの条件が付帯されていたので、事前に土地家屋調査士から 15 万円～20 万円と確かめて入札に臨んだ。
- ④ 入札結果は、地主側から出た買い付け証明は、8770 万円で高低測量費を買主が負担するというものであった。即時その場で、地主代理人弁護士から入札価格の差が 31 万円だが、高低測量費を計算すると逆転することもあると言う指摘があったので、当職から、測量費は 20 万円を超えることはないので結果は変わらないと述べ、地主代理人はその場で了承した。
- ⑤ ところが、その後、地主が以下の次々とおかしな要請を始め、地主代理人がこれをたしなめないで右から左へそのまま当職に伝えると言

う愚を重ねるようになり、その都度当職から、地主の道理の通らない身勝手な要求を抑えないと、法曹倫理にかかわり弁護士の資格を失いかねないことを伝えている。

- i 高低測量費を 8801 万円から差し引いた価格を売買代金とするなら、仲介手数料が 6000 円安くなるので OK する。
- ii R が 9000 万円で解体費用も出すと言っている。地主代理人は後出しじゃんけんなのでどうして初めから言わないのかと地主に言ったが、地主が感情的になっている。
- iii 再度、高低測量費 199,800 円を差し引いた 87,810,200 円として頂きたい。

前代未聞の地主代理人の対応は、地主の非常識に振り回され、地主管理が出来ない所にあるものの、しかし事態の收拾は必要である。

28 平成 27 年 9 月 13 日

施行業者株式会社 F 土建による施行スケジュール（予定）

- ① 平成 27 年 9 月 14 日～15 日／ご近所への挨拶回り
- ② 平成 27 年 9 月 16 日～10 月初旬（買主様の希望をも加味するため本日現在未定）
 - i 樹木の伐採を先行（ご近所の迷惑がかからないように配慮して施行）
 - ii 解体建物に足場を組み、建物の破片や埃等の飛散防止のための養生実施
 - iii 9 月 23 日解体建物内の動産類の搬出（産廃業者 NWS）
 - iv 9 月 24 日～解体工事開始（アスベスト対策は勿論・水掛等埃その他の対策を行う）。
 - v 建物解体後に土地家屋調査士による高低測量実施（現地は 1 日で可能）
 - vi 借地人の塀の解体工事及び分筆後売却する土地の整地工事は、地主様の塀・フェンス等に損傷を与えないように慎重に施工する（道路側塀やブロックが接している部分の損傷は免れないが、出来るだけ少なくし、且つ補修を借地人の費用負担で行う）。

F 土建に解体・整地開始前に写真撮影し、実施・補修後の撮影写真をメールした。

29 平成 27 年 9 月 14 日

① 依頼者への土地売買に向けた関係者との協議結果のご報告

ア 9月13日午後4時30分から5時30分迄、本件土地の買主として落札した不動産業者株式会社L&Jの事務所に関係者が集まり話し合いをしました。出席者は、当職、仲介業者株式会社MのN社長、買主株式会社L&JのU社長、同社企画開発部長、地主側からは代理人弁護士、地主の長男・二男の7名です。予定では地主本人が出席されるとの連絡を受けていたのですが、体調がすぐれないとのことで急遽欠席されました。また集合時間は、地主の希望で当初は午前中を予定していたのですが、それも11日の金曜日になって午後4時に変更され、実際に長男と次男が到着されたのは約30分遅れでした。

イ 最初にそれぞれ自己紹介をし、次男は時々笑顔を浮かべながら話され、その後の話し合いは概ね和やかなうちに進んだ感じでした。ただ長男・次男から当日本人が欠席されたことに関してお話があり、長男はその理由としてやや口調を強め「先日解体業者が来たとき借地人の妹さんも来ていたが、その来宅目的が遊びと言っていたのに実際は片付けの準備だったのではないか。正直に言って貰えばよかったのに、そのことで母はかなりなりショックを受けていて病状は良くない。母は、媒介契約書も売買契約書も自ら署名押印すると言っているが、そんな状況では契約締結までいけるかどうかということも出てくるのではないか」というような趣旨の発言をされました。

ウ 当職からは、別添の「解体整地スケジュールと施行上の配慮」という書面を渡し、解体業者も当職の古くからの知り合いであるし、役所関係で請け負った仕事もしている信用できる業者で安心できる旨付言しており、この解体作業に関しては、その場では長男・次男から解体作業のスケジュールや実施に関してクレームとか要望は特にありませんでした。

エ 仲介業者MのN社長から、専任媒介契約書に関して説明があり、同契約書には地主様は地主代理人弁護士を代理人とするということで、既に同弁護士の押印と媒介業者のN社長の押印がある契約書も示されたのですが、長男・次男から、その契約書にも地主本

人が署名されるということで、N社長が同契約書の署名欄を作り直し、再度関係者で署名押印するということになりました。ただ、この媒介契約書にも地主本人が署名されるということは地主代理人も認識していなかったようで、同弁護士と地主側との打ち合わせがよくできていない事情がうかがわれました。

オ N社長から売買契約書の案を持参したのでそれを検討して欲しい旨の申出があり、これについて長男・次男から特に異議の申し出はなく、持ち帰って検討するということでした。N社長からは、早期に契約できるようよろしくお願ひしたい旨長男・次男にお話されていました。

② ところで長男・次男から買主L & J側にいくつかの質問がありました。その内容は概ね以下のようなもので、それに対するL & Jの回答内容をかっこ内に記載しておきます。

ア 高低差を付けるというが、高さはどれくらいになるのか

(まだ決まっていないが、現状の法面の高さを維持することになると思う)

イ 高低差をつける工事をする際、その土地は過去に下水があふれたこともあるので気をつけて欲しい

(了承)

ウ 周辺住宅とのトラブルを起こさないよう気をつけて欲しい

(了承)

エ 買主としては、本件土地の転売を考えているのか。

(土地の転売を第1に考えているが業者への転売は考えていない)

オ 一括して転売するのか、二つの土地に分筆して売するのか

(一括転売が理想だが、2宅地に分筆した上の転売を考えている)

カ 地主としては転売する相手が1人であれば相手の顔がわかるので、一括転売して貰うのがいいが。

(N社長から、2宅地であってもある程度の値段になるので、それなりの人でないと購入できないし、アパートではなく一戸建てなので、あまり変な人たちが住むことはないのではないかと。売主のL & J方でもある程度買主を選べるので反社会的集団は排除で

きる。)

キ 更地で売るのはなく、建て売りは考えていないのか。

(当社が自分の業者を使って建て売り住宅とすることも考えたが、現時点で建売りとするとは限らないし、そのようには決めていない。L&Jは、建売りも検討しているとして、建物の青図面も示し、その写しを長男・次男に渡していました)

- ③ 以上のとおりで、地主の長男・次男のお話を総合すると、地主側は今すぐに本件の契約を手放しで進めるというお気持ちではいらっやらないのではないかと感じられました。ただそれは土地を売却する気がないというのではなく、媒介業者やL&J側の提案について諸手を挙げて受け入れてはいるというものであると見受けられました。地主の体調不良は、直ちに色よい返事をしないための口実の一つではないかとも感じられました。

ことに話の中で「L&Jの方針では売れないんじゃないか」とか「土地を一括して買うというL&J以外の他の業者が出てきたらどうするんだ」といった発言があったことからすると(この発言については、さすがに地主代理人からも「既に落札しているのでだめだ」という答えをしていました。)、地主側は本件契約をスムーズに進めるのに必ずしも乗り切れていないのではないかと思われました。

- ④ しかし当職からも「早期契約をお願いしたい」と申し入れており、これに対して長男・次男からこれを消極とするような言動は出てきておりませんし、協議の最後の別れ際には、次男からは「山根先生とお会いしてお人柄に触れ、正直言って少し安心しました」との言葉を頂いてもおりますので、今後の地主様側との交渉についても悲観的に考えることはないと考えております。

とにかくこの話を成就させるためには、極力、地主側との摩擦がないように気配りもし、まずは家屋の解体、土地の更地化を早期に進めることが肝要と考えており、当職も早期解決に向けて努力して参りますので、宜しく種々ご協力頂きますようお願いいたします。

30 平成27年9月17日

事態を進めるために、地主代理人を動かすことを考えて以下の書面を送付した。

- ① 仲介業者株式会社Mとの専任媒介契約を進めて頂くと共に、重要事項説明書の盛り込み希望と不動産売買契約の内容の詰めを株式会社Mにさせるためにも、地主への説明を宜しく願います。
- ② 先生もお分かりのように、借地人の建物の解体・整地は、前記①に関連しますので、これを進めませんと実際に支障が出て参ります。予定では、24日から解体着工なので、シルバーウィークが始まる前に、解体に取りかかることを地主様にご承知頂きたく、お返事を鶴首してお待ちしています。

31 平成 27 年 9 月 30 日

地主代理人が突然来所して、地主は、今年は、気学上良くないから売らない、来年の契約にすると云っている。どうしようかという爆弾発言があった。

善後策を考えるにあたり事態を整理してみた。

① 確認事項の概要確認。

ア 土地を分筆して売却することになった経緯

i 平成 27 年 3 月 30 日

地主代理人は借地権の買い取りしない。当職は、等価交換・分筆を提案

ii 27 年 4 月 3 日付地主代理人から借地部分 70 坪を売却する。建物解体は借地人負担。売却のための費用は折半し、これらを控除した残額を半分に分ける。

iii 測量を土地家屋調査士へ共同依頼し費用折半

iv 基本合意書（平成 27 年 5 月 25 日）

v 入札業者 R 発覚

vi 8761 万円以上での入札・更地渡し、ローン条項ありの条件

vii 8 月 25 日入札実施、8801 万円で L & J 落札

イ 売買契約締結に向けて

i 解体整地を株式会社 F へ 324 万円で依頼

ii 9 月 13 日 L & J での協議

iii 9 月 16 日から伐採開始

iv 9 月 23 日借地人が業者へ依頼して解体する建物から動産を搬出

- ② 地主代理人が、突然来所して、地主が今年は売買契約はできないと言ってきた。その理由は、気学だと来年2月5日以降でなければいけない。借地人の妹と親しくしてきたが、態度が気に食わないという2つである。自分でも理由にならないとは思いますが、本人が言い出したので仕方がない。ついては、L & Jの意向を聞いて欲しいというものであった。

32 平成27年10月1日

当職から地主代理人に宛てた連絡文書

昨日ご来所頂いた際、借地人が既に支払っている費用とこれから支払うべき費用につき、本件解決まで地主様にお立て替え頂けるとのお話しを伺いましたので、本日早速、次のとおりご連絡申し上げます。

① 支払済み費用

解体予定建物内部の動産等の搬出処分費用を2回に分け既に支払っておりますので、添付の領収証でご確認下さい。尚、産廃業者をNWSと申し上げておりましたところ、領収証は株式会社WELとなっている点についてご説明致します。両者の社長は同一人物で、NWSが契約を受け持ち、WELが実際に動産等を搬出処分する会社ということです。

ア 平成27年9月20日 32,400円

イ 平成27年9月23日 486,000円 合計 518,400円

② これから支払う費用

本件土地上の樹木の伐採処分代金の請求399,600円が、別紙のとおり株式会社F土建からありましたので、お支払いをお願いします。支払時期については、分筆登記が完了した後という趣旨でしたので、F土建には当職から10月下旬以降になるであろう旨伝えてあります。

- ③ 以上合計918,000円の立替払いをお願いすると共に、地主との間で軟着陸が出来るよう鋭意ご尽力下さいますよう。当職もL & Jへ明日、株式会社Mと共に事情説明並びにお願いをして参ります。その結果についてはあらためてご報告致します。

33 平成27年10月2日

地主代理人宛てに、事態を最悪にさせないように、買主側との交渉

内容の報告をした。

本日、午前 9 時 45 分～10 時 30 分、L & J で U 社長と 同社企画開発部長と面談した結果は、以下の通りです。

- ① 地主が気学と借地人の妹さんとのことで売買契約をすることを躊躇し、平成 28 年 2 月 5 日以降の契約であれば可能性があることを伝え、契約が延びることの了承が得られるかどうかについての考えを聞きましました。

U 社長は、L & J の決算期が 2 月であり、本件を今年度の売り上げとして考えて購入することを決めた。9 月中に契約し、10 月中に決済で次の段階に取りかかることを考えてきた。従って、2 月 5 日以降の契約ということになると仕切り直しをせざるを得ず、価格については買付証明の金額ということにはならないとの回答でした。

- ② U 社長は、気学は厳密にいうと 1 年だけではなく、また生年月日なども関係するはずなので、今回の売りたいくないという地主の気持ちは、別のところに原因があるのではないかと思うと付言されました。
- ③ 当職から U 社長に対し、今回、本来予定していた契約並びに実行をすることになった場合、そのリミットはいつまでと考えれば良いかと念のため質問をしました。U 社長は、11 月 16 日迄の決済がぎりぎりであり、売買契約は 10 月 16 日迄の締結ということならこれまでの話しを進めることが出来ると述べました。
- ④ 株式会社 M の N 社長からセットバックについて、入札条件にセットバックは入っていなかったと切り出しました。当職が念のため土地家屋調査士に電話して確認したところ、本件二項道路のセットバックは実際に建築する方が申請してはじめて正確なことが判ると区から言われたという話しをしてくれました。L & J と株式会社 M それぞれが同じ二項道路の図面を所持しており、地主の敷地部分のセットバックは明白であり、それを前提とすると $0.18\text{m} \times 9.03\text{m} = 1.62\text{m}^2$ というのがおそらくセットバック分であろうことの認識で一致しました。これまで思っていたよりもセットバックに取られる面積が狭いことが判ったので、今後の交渉に大きな支障はなさそうであることが判りました。
- ⑤ 地主代理人からの最新のメールで、地主も借地人の妹さんとの関係に従前のものに戻すことにご異議ないことを確認しましたので、当職から借地人を通じて地主に理由はともあれ、気分を悪くさせたことに

ついでのお詫びと修復について前向きな内容の手紙を出して頂くこととしました。

- ⑥ 以上の状況なので、先生におかれては、本件の売買を何とか進めることが出来るよう最大のご努力をお願いする次第です。

34 平成 27 年 10 月 19 日

地主代理人に対し、事態の重要性と深刻性を認識させておくことが今後のために不可欠であると考えて送付した。

① 地主と借地人との間の取捨策

既に基本合意書に基づいて具体的な売買契約の締結に向けて進行していた事実をないことには出来ません。

また地主は、来年 2 月 6 日以降であれば、借地部分を分筆して（登記は、今月中に完了予定）売却する方針に異議がないと言明されましたが、借地人は、再度今回のような事態を招くことを放置出来ません。

そこで、今回の取捨のために次のことをして頂きたいと考えます。
ア 今回損害をかけた方々の損害賠償を直ちに地主様にして頂くこと。

イ 今後は絶対にわがままな主張をしないことを約束して頂くこと。

② 地主と借地人が共に負担すべき当面の取捨策

ア 土地家屋調査士への支払い

イ 分筆測量と分筆登記に必要な費用（登記終了後請求される額の折半負担）

③ 地主が負担して取捨すべきもの

ア 買主株式会社 L & J への一方的解消の責任

i 積極損害

具体的に聞く必要がある。

ii 消極損害

得べかりし利益について（交渉の結果で明確になる）

イ 仲介業者株式会社 M への損害

地主の押印はまだだったとしても、基本合意書に基づいて進めており、借地人は 8 月 20 日に専任媒介契約を締結して、8 月 25 日の入札の結果、仲介業者はその後の具体的な売買契約に向けて仕

事を進めていたのであり、地主の突然の予想できない一方的意思で売買を取り止めたことによる責任を負担すべきである。

i 積極損害

これまでに支出した費用（請求額を確認する）

ii 消極損害

得べかりし仲介手数料（最大限、売買代金の 3% + 6 万円）

④ 借地人の損害

ア 積極損害

i 解体整地契約に基づく支払い債務

a 工事済み分 399,600 円（最低でも地主の立て替え精算が不可欠）

b F 土建との契約解除の損害金（交渉で額を決める）

ii 荷物の搬出費用既払い分 518,400 円（最低でも地主の立て替え精算が不可欠）

イ 消極損害

i 解決が遅れることによる精神的な負担に対する慰謝料（但しこれは、当職が借地人を説得します。）

ii 今回の売買を地主が流すことによる責任を具体的なペナルティーとしてお取り頂くことが公平だと考えます。そこで、新たな売買では、今回借地権割合を取って 5 割としてきたのを借地権割合を原則に戻して 6 割として頂くか、または、今回の売買で得られたはずの利益と新たな売買で獲得する額との差額のいずれか高い方の金額を借地人が取得することが最低必要と考えます。

⑤ 借地人の建物の責任管理とその費用負担

ア 取り壊しまでの間の借地人所有建物の不審者の進入や毀損行為などの防止策を地主の負担でお取り下さい。

イ 平成 27 年 11 月以降解体整地終了までの水道料のご負担と、同じく平成 27 年 11 月以降売買決済までの間の借地賃料の免除。

ウ 建物の固定資産税について、平成 27 年 11 月 20 日以降売買決済までの間をご負担頂くこと。

⑥ 以上のことを今月中に具体化する必要性について

ア 基本合意書の変更合意書を締結する。

イ 今月中に上記④ア①及び⑤ア・イを実行して頂く。

- ⑦ もしも売買契約を来年にすることを考え直していただくのなら、平成27年10月21日までにご返事下さいますよう。お考え直しがないようでしたら、上記①～⑥の通りに進める以外なくなりますので、先生におかれては、最終説得をお願いします。

35 平成27年10月20日

本日の株式会社L & Jとの話しの中で、平成28年2月6日に売買の本契約を締結し、同年2月中に決済することで本件を進めることが本件の問題を大きくしないために一番良い方法であることについての意見の一致を見ました。

ただ、同社は2月が決算期であり、今期の売上げに本件売買を既に立てているところから、販売についても今期2月末までに実行する必要があります。

そこで、本件物件を確実に取得出来ることが大前提となります。つまり、2月6日の売買と2月中の決済は、絶対に動かないものとして頂くことが不可欠です。そのため、本契約と決済を確実に行う旨の約束を現時点でして頂くことが必要です。そのために高低測量の実施や建物の解体整地も前倒して行う必要があります。

地主代理人におかれては、本日お聞きした諸事情は理解しましたが、事を荒立てては地主様のためになるとは到底思えませんので、感情に対して何卒理を持ってお話し頂きますようお願い申し上げます。

※ 地主が感情的になっている状況で、地主代理人は依頼者を制御出来ないことが明らかとなったので、こちらから敢えて理を持って対処するよう求めたのである。弁護士が感情的になっては法曹として失格である。

36 平成27年11月13日

以下の「念書」を地主代理人宛提示した

念 書

株式会社L & Jと平成 28 年 2 月 5 日に売買契約する下記土地（以下「本件物件」という）につき、もしも土中に借地人の先代が建物を建て替える際に、当時存在した旧建物解体時に出た廃材・ガラ等が埋まっていた場合の瑕疵は、借地人がその責任を負担し、地主様に負担させないことを約します。その代わり、地主様が、基本合意書及び予約合意書で定めたことを必ず実行することを条件とします。

もっとも、現建物の解体・整地をする段階で本件物件に瑕疵があるかどうかは、事実上明らかになりますので、整地費用を借地人が負担することは、基本合意書で既にお約束していることでもあります。

記

所	在	〇〇区〇〇×丁目
地	番	××番××
地	目	宅地
地	積	241.00 平方メートル

平成 27 年 11 月 13 日

東京都新宿区新宿 1 丁目 4 番 8 号新宿小川ビル 6 階
借地人代理人

弁 護 士 山 根 祥 利

37 平成 27 年 11 月 17 日

当職から地主代理人に宛てた「株式会社L & Jからの買受拒絶の解決案策定について」の書面

平成 27 年 11 月 12 日に翌 13 日午後 1 時 30 分～売買の予約合意書を締結することが双方代理人間で合意されました。ところが、貴職から 12 日午後 10 時以降深夜にかけて予約合意書第 2 条の「③甲は、丙及び

丙から譲り受けた第三者が、建築基準法等に従って建築する建物について、異議、苦情等を申し出ないこと。」を地主がどうしてもめなないという申し出がなされたため、平成27年11月13日株式会社L&Jが将来販売先とのトラブルになるリスクを負担出来ないと決意し、購入を断念し、予約合意書締結に至らず、結局、平成27年5月25日付基本合意書に基づき、平成27年8月25日の入札の結果買受人の立場を獲得した株式会社L&Jとの間の売買が本来であれば現時点ではほぼ終了していたはずのところ、全く意味のない結果となり、借地人をはじめ関係者に多大の迷惑と損害を及ぼす結果となりました。

これについて、昨日、当職から地主代理人に対し、本件の収集策について具体的な提案をすべきであることを申し入れ、地主代理人に於いてご了承頂き、地主と検討の上、遅くとも平成27年11月27日迄に当職に対し具体的な解決案をお示し頂くこととなりました。

つきましては、その解決案には、必ず以下に述べる損害について、完全にカバーする内容を盛り込んで頂きますようあらかじめ申し入れます。

- ① 株式会社L&Jに売却した場合に借地人が確実に得るはずであった金員についての全額保証

売買代金 88,010,000 円の2分の1である 44,005,000 円

- ② 地主にご負担頂くもの

ア 借地の地代免除（平成27年11月以降新たな売却完了までの分）

イ 建物の固定資産税・都市計画税（平成27年11月以降建物の滅失登記までの分）

ウ 水道代（平成27年11月以降建物解体終了までの間分）

- ③ 借地人が負担すべき費用（新たな売却完了時に清算）

ア 仲介手数料の半分上限

$88,010,000 \text{ 円} \times 3\% + 6 \text{ 万円} \times 1.08 \times 1/2 = 1,458,162 \text{ 円}$

イ 分筆測量及び分筆登記に要した費用の半分

$2,115,589 \text{ 円} \times 1/2 = 1,057,794 \text{ 円}$

ウ 解体整地費用の見積額 3,240,000 円の内 i ii 除いた残額

2,424,000 円

- i 見積書の内、不要になったものとして植木伐採根

391,000 円

- ii 見積書の内、残滓ゴミ片付処分 425,000 円

④ 地主に新たな売却終了までお立替頂きたい費用

- ア 解体整地契約に基づく支払い債務・工事済み分 399,600 円
- イ ゴミの撤去費用既払い分 518,400 円
- ウ 今後の解体整地費用見積額 2,424,000 円
- エ 分筆測量及び登記費用 1,057,794 円

第 4 【地主代理人の問題行動】

本件はその後があり、紙数がつきたので、次号で最終解決を踏まえて弁護士相互の共働倫理について集大成して論じるが、最初から最後まで、弁護士ではあり得ない依頼者べったりの弁護士活動に終始して、いささかも反省することがない対応を事実として理解頂けたものと思う。

確信犯的な、依頼者神様論とも言うべき地主代理人は、登録 15 年以上であり、通常なら、修正して普通の倫理にかなう行動・代理人活動を身に着けることが出来たはずである。ところが、実態は自覚的な修正はないのである。このことは、経験で身に着ける弁護士としてのスキルの獲得についても、あまりにも知らないことが多すぎ、結果として、こちらの方で具体的にアドバイスし、当該弁護士がどうすれば仕事が進むかを度々レクチャーせざるを得ない場面が、多々あったことにお気付きのことと思う。

交渉の途中、何度も懲戒請求が頭をよぎったことは確かである。しかし、その前に仕事を仕上げるのが先決と考えて耐えてきたのである。当職は真剣に地主代理人を懲戒請求することを考えた。懲戒請求することは稀であるが、本件ではそれをいつ行うべきかを悩んだのである。

依頼者との関係での倫理（規定 20 条と 22 条 1 項の関係）が本件の中心であることは、明らかであるが、より根源的な倫理と根は同じと思われる。この点を次号で総合的な検討をしてみたい。