

- 十 W1:KにBを紹介した人
- 丨 W2:喫茶店のマスター
- └ (喫茶店で金を返すときの状況を目撃した)

4. 訴訟の進行

- 1) 訴状陳述
- 2) 答弁書陳述
- 3) K側、B側準備書面陳述 → 争点整理 (弁論準備)
- 4) 書証提出、証人採用
- 5) 証人尋問の実施
- 6) 最終準備書面陳述
- 7) 判決 cf. 途中、和解の可能性あり

5. 弁護士と依頼者の作業

- 1) 依頼者からの事情聴取、争点整理、勝敗の見通し
- 2) 証拠資料のチェック
- 3) 訴状、答弁書、準備書面の作成・チェック
- 4) 証人の選定
- 5) 証人尋問の打合せ・尋問実施
- 6) 和解の可否の打合せ

第5. 事例 (東京高裁S61. 4. 24 判決 判時1195号・89頁) 資料6)

『仲介を委託した不動産取引業者を排して、他の業者の仲介により不動産取引を成立させた場合において、排斥された業者から委託者に対する報酬請求ならびに仲介した業者に対する損害賠償請求が認容された事例』

〈事実関係〉

- ① Y1はXに対し、建売の建物(土地付)に買受けの仲介を依頼し、その代金額(金8400万円)について合意が成立していた
- ② 所有者である建売業者が別の不動産業者Y2と特別の仲介委託契約を結び、3日間をY2の「優先仲介期間」と定めた
- ③ Y1が購入を申し出た時は②の期間であったため、XはY1に期間終了まで待つよう話した。しかし、Y1は②の期間中に他に売却されることをおそれ、Xとの関係をそのままにしてY2を介して購入方を打診したところ①より低額な金8150万円でY1が買い受けた
- ④ Y2はXを刺激することになるので、買主の名前を別にしようY1に勧め、Y1は他人の名義で所有権移転登記を経由した
- ⑤ XはY1に対し仲介報酬、Y2に対し不法行為に基づく損害賠償請求をした

〈判決〉

- ① 前記②「優先仲介期間」というのは他の業者が仲介行為がまったく成立し得ないというものでもない
- ② Xの側にも売買契約締結を延ばし(Y2と報酬を分ける事を避ける)、現地案内の際にもY1、Y2との接触を避けさせる等不動産業者として責められるべき点はあるが、XがY1に対して取得し得た報酬請求権を保護に値しないものとする事はできず、報酬額の1/3、金80万円を認容
- ③ Y2に対しては絶対的優先権もないのにY1にはあたかもあるような説明をし、かつ他人名義で購入するよう作為したとして、Xが建売業者から取得し得た報酬請求権を侵害したとして、報酬額の2/3、金170万円を認容

第6. 不動産をめぐる紛争の注意点

1. 防止のため

1) 不動産売買契約書、仲介契約書、その他書類をきちんと作成すること

→日付抜き

ㄐ

代わりにサインしておいた ト などはダメ！

共有の場合、「A他」と略記 ㄐ

2) 交渉経過を業務日誌としてメモする習慣をつけること

→日付、話し合い内容など忘れやすいため

2. 紛争を有利に解決するために

1) 弁護士、裁判所に事実をわかってもらうことが大切

そのためには…

①時系列に沿って必要な事実をまとめたメモをつくる

(しゃべるだけではダメ！)

②自分の言い分に沿う証拠があるかどうかをチェックして一緒に提出

(ex. 手帳、業務日誌、FAX 控など)

2) 訴状、答弁書、準備書面の作成時の注意点

①たくさんある生の事実から要件事実を引出し、まとめていく意味を理解すること

→判決における事実摘示を参照

②自分の言っていることが主要事実、間接事実、事情のどの範疇

に属することかを常に意識すること

3) 証人尋問の際の注意点

①質問に対して答えること (一人でベラベラしゃべっては逆効果)

②要点だけを述べること → 特に結論をのべること

③ディベートの訓練が必要

④日本語の曖昧さは訴訟には不向き

第7. よい弁護士の見分け方

1. 弁護士の資格、弁護士会のシステム

① 「司法制度改革審議会」の活動開始

② 二割司法とは

③ 法曹一元とは

2. 弁護士の仕事スタイル

① 時間の使い方 ② 事務所形態

③ 事務員の数、仕事内容

3. 弁護士の質、能力

① ボス弁とイソ弁 ② しゃべり弁と書き弁

③ 人間に対する目 ④ 金に対する目

⑤ 法的知識と人生経験

4. 弁護士を有効に利用するためのノウハウ

① アポをとる ② 事実経過のメモをつくる

③ 資料を整理する ④ 日常的に接触を保つ

5. 悪徳弁護士とは？よい弁護士とは？

6. アメリカのリーガルサスペンスにみる弁護士像

① 弁護士の生活ぶり

② 陪審制度の理解

③ 集中審理の実態

④ 証人尋問の迫力（異議の連発、裁判官の訴訟指揮）の面白さ
（主尋問、反対尋問）

⑤ 弁護士の弁論技術（陪審員への説明）の優劣の面白さ

7. 陪審制・参審制（cf. 映画「12人の怒れる男」）

① 市民の義務、市民から選ばれた陪審員

② 法廷での証拠のみに基づく判断

③ 職業裁判官制度との優劣

以 上