

不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第315回）検討報告

住宅賃貸借の媒介において、賃借人から収受した媒介報酬のうち賃料の半月分を超える部分が無効とされた事例

< 不当利得返還請求事件 >

東京地裁 令和元年 8 月 7 日判決
平30(レ)818号 認容
東京簡裁 平成30年11月14日判決
平29(八)42237号 棄却
ともにウエストロー・ジャパン

調査研究部
(主任研究員：葉山 隆)

はじめに

第315回の委員会では、宅建業者の媒介により戸建賃貸住宅の賃貸借契約を締結した賃借人が、宅建業者が媒介にあたり賃料の1か月分に相当する媒介報酬を請求し、受領したことは、宅建業法第46条1項及び報酬告示の定めを超過しており、同条2項に違反し無効であるとして、賃料の半月分相当額の返還を媒介業者に求め、その請求が認容された事例（東京地裁 令和元年7月11日判決）を取り上げた。

< 事案の概要 >

本件は、戸建賃貸住宅の定期建物賃貸借契約を、宅建業者の媒介により賃借人と締結した賃借人が、宅建業者が媒介にあたり賃料の1か月分に相当する媒介報酬を請求し、受領したことは、宅建業法第46条1項及び報酬告示の定めを超過しており、同条2項に違反し無効であるとして、不当利得返還請求権に基づき、賃料の半月分相当額の支払いを媒介業者に求めた事案である。

第一審においては、媒介業者は報酬告示の定めについて賃借人に対して事前に説明する

必要があるとまでは言えず、賃借人は賃料の1か月分に相当する媒介報酬の支払いについて合意していたとして、賃借人の請求を棄却した。

一方、控訴審においては、賃料の1か月分に相当する媒介報酬を収受することについて媒介業者が賃借人に承諾を得たのは媒介契約成立後であったとして、賃借人の請求が認容された。その後、媒介業者は上告したものの、上告は棄却された。

委員会では、媒介業者が依頼者から媒介報酬額についての承諾を得るにあたり必要な事項とその承諾を得るべき時期等について意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」(139頁)を参照していただきたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産業者、行政庁等で構成）では、本事例等を踏まえ、実務上どの様な対応がなされているか等について報告がなされたので、一部紹介する。

< ワーキング意見 >

住宅賃貸借媒介時に受領する報酬について

- ・ほぼ全ての取扱い事案で、賃借人から賃料の1か月分相当を媒介報酬として収受している。
- ・賃貸人から賃借人募集の依頼を受けた際には、原則として賃貸借契約締結後の管理受託（賃借人との窓口業務・契約更新事務等の受託）を条件としており、賃貸人から媒介報酬は収受しないが、契約後の管理報酬を収受する形で取り組んでいる案件がほとんどである。
媒介報酬を賃料の1か月分相当とするこの賃借人からの承諾について
- ・募集図面（広告）に成約時に賃料の1か月分の報酬を収受することを記載した上で、賃借申込書にも同様の記載をし、これに賃借人に署名押印してもらい承諾を得る対応としている。最初の面談時に入居までの流れを記載した「案内書」を手交・説明することとしており、これにも同様の記載をしているという参加者もあった。
- ・「賃料の半月分が原則である」旨の説明を担当者に義務付けている参加者は少なかったが、賃借申込書の中にその旨記載をし、説明の上、同申込書に署名押印を受けることとしている参加者もあった。
媒介契約書（書面）の締結について
- ・賃貸借の媒介にあたり、賃借人と書面により媒介契約を締結することは、住宅・非住宅を問わず、例外的なケース（ ）以外ほぼないとのこと。
（ ）賃借人が法人で、賃借人から媒介契約書の締結を求められるような場合等。
- ・賃貸人からは、媒介契約書ではないが、募集依頼書を徴求して活動することとしている。
賃貸借の媒介の媒介契約成立時期について
- ・昨今の賃貸借媒介の実務（特に住宅）にお

いては、ホームページ掲載の物件広告を見て問合せを受けることが端緒になるケースが大半で、その場合、問合せ時にその物件の内覧依頼を受けることがほとんどで、依頼者の提示条件にしたがって物件の探索を行うという対応をすること自体が少ない。内覧時に物件資料の提供は行うが、ネット上の広告と内容に大差はない。また、複数の業者に複数の物件の内覧依頼をする賃借希望者も多いことから、賃借申込書を媒介業者が受領した時点をもって媒介契約の成立と看做するのが現実的ではないか。

- ・賃貸借の媒介の流れからして、そもそもある一時点をもって媒介契約が成立したとすること自体に無理があるのではないかと、という参加者もあった。

賃貸借の媒介に対する取組方針について

- ・採算的には極めて厳しく、「品揃え」の一環で取り組んでいるとの意見もあった。

1. 委員会資料

< 当事者 >

[原告]

X : 個人 賃借人

[被告]

Y : 法人 宅建業者（媒介業者）

（関係者）

A 社 : 法人 賃貸管理業者

B : 個人 賃貸人

C : 個人 Xの妻

< 判決の内容 >

[主文]

第一審

- 1 原告の請求を棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

控訴審

- 1 原判決を次のとり変更する。

- 2 被控訴人は、控訴人に対し、11万8125円及びこれに対する平成29年12月23日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 3 控訴人のその余の請求を棄却する。
- 4 訴訟費用は、第1、2審を通じて、被控訴人の負担とする。
- 5 この判決は、第2項に限り、仮に執行することができる。

[請求]

第一審

被告は、原告に対し、11万8125円及びこれに対する平成29年12月23日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

控訴審

- 1 原判決を取り消す。
- 2 被控訴人は、控訴人に対し、11万8125円及びこれに対する平成29年12月23日から支払済みまで年6分の割合による金員を支払え。

[裁判所の判断](控訴審)

1 認定事実

上記前提事実の後掲証拠等及び弁論の全趣旨を併せると、以下の事実が認められる。

本件賃貸借契約の締結前の経緯

ア は、賃貸住宅への入居を希望し、平成24年12月24日、Yのセンターの賃貸部門に対し、賃貸物件について問い合わせをした。

これを受けて、Yの担当者は、 に対し、同日、本件建物のほか計3件程度の賃貸物件を案内し、 は、これらの物件を内覧した。

イ Yの担当者は、 に対し、同日、記入欄が空欄の状態の賃貸住宅入居申込書を交付した。

ウ は、Yに対し、同月28日頃、上記イの賃貸住宅入居申込書に契約者や連帯保証人な

ど主要な事項を記入して提出した。

エ 及び の妻であるC(以下「C」という。)は、子にも本件建物を実際に見させた上で賃借するか否かを正式に決定したいと考えていた。そこで、Cは、上記ウの提出に当たって、同月28日、Yの担当者に対し、「申込書を記入しました。ご確認のうえ、受取の連絡をお願いいたします。6日(日)に再度内見させていただきますが、時間については4日もしくは5日のご連絡となりますのでよろしくをお願いいたします。」旨のメールを送信し、申込書の受取と再度の内覧を求めた。

これに対し、Yの担当者は、「こちらで1番手の手続をさせていただきます。ほかの方に物件が流れることはありませんので、ご安心ください。」とのメールを返信し、との間で優先的に本件建物の賃貸借に向けての手続を行う意向を伝えた。

オ は、平成25年1月6日、C及び子とともに本件建物を再度内覧した後に3人で相談して本件賃貸借契約の申込みの意思を確定し、遅くとも同月8日までにYの担当者に同意思を伝えた。

カ Yの担当者は、上記オに応じて、Bに対して が本件建物の賃借を希望していることを説明し、本件賃貸借契約の締結について同人の了承を得た上で、本件賃貸借契約の契約締結日の日程調整を行い、同月10日、 に対し、上記契約締結日を同月20日とする旨を連絡した。

キ Yの担当者は、同月11日、 の勤務先に連絡を取り、 の在籍確認をした。

ク Yの担当者は、賃料、敷金、賃料支払の開始時期(の入居時期)、当初月の日割り賃料額等の事項を記載した「賃貸借明細書(借主用)」を作成し、同月14日又は15日に、 に交付した。

同書面には、 に対する依頼として、入居

希望日である同年3月9日から同月31日までの日割り賃料、敷金、礼金の合計84万1940円を本件賃貸借契約の契約締結日までに着金を確認できるように指定された口座に送金すること、また、Yの媒介報酬（仲介手数料）22万5000円及びこれに対する消費税・地方消費税1万1250円、保険料2万円の合計25万6250円を本件賃貸借契約締結後直ちに指定された口座（上記とは別の口座）に送金することが記載されていた。

ケ は、同月15日、上記クの84万1940円を指定された口座に送金して支払った。

コ Yは、同月20日までに、本件賃貸借契約に関する重要事項説明書及び賃貸借契約書の作成等を行った。

本件賃貸借契約の締結及び媒介報酬の承諾

は、同月20日、本件賃貸借契約に係る賃貸住宅入居申込書及び賃貸借契約書に署名及び押印してBとの間で同契約を締結するとともに、Yに対し、媒介報酬として賃料の1か月分（22万5000円）並びに別途消費税及び地方消費税相当額（1万1250円）を支払うことを承諾した。

媒介報酬の支払

は、Yに対し、同月22日、本件賃貸借契約の媒介報酬として、本件賃貸借契約の賃料の1か月分（22万5000円）並びに消費税及び地方消費税相当額（1万1250円）の合計23万6250円を支払った。

2 争点（Yは本件媒介契約の媒介報酬額について「当該媒介の依頼を受けるに当たって」Xの承諾を得たか）について

宅建業法46条1項の委任を受けた報酬告示第四後段が、居住用建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額の上限規制（借賃の1月分の0.525倍に相当する金額以内）を定めた上で、例外

的にこの上限規制を超えることのできる要件として、「当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合」と定めた趣旨は、依頼者が宅建業者から媒介の報酬額を提示されることなく宅建業者に媒介を依頼し、これを受けた宅建業者により媒介行為が行われて賃貸借契約の成立に向けた手続きが進んだ状態で当該宅建業者から報酬額を提示された場合、当該報酬額を依頼者が承諾したとしても、それは媒介行為が行われ上記のような状態に至った結果当該報酬額の提示を拒絶することが困難な心理状態の下で承諾したものであって、依頼者の自由な意思に基づく承諾であるとはいえないことから、媒介の依頼を受ける段階で報酬額に関する依頼者の承諾が必要としたものであると解される。

そして、媒介の依頼を受けた宅建業者が法律上媒介行為を行う義務を負うのは、媒介契約が成立した後である。

こうしたことからすれば、「当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合」とは、宅建業者が媒介の依頼を受けて媒介契約を締結するに当たって当該依頼者の承諾を得ておくことが必要であり、媒介契約の締結後に上記規制を超える媒介報酬額について依頼者の承諾を得ても後段に規定する承諾とはいえず、同規制に服するものと解するのが相当である。

そこで、本件において、本件媒介契約がいつ成立したものであるか検討する。

ア 媒介とは、契約当事者の一方又は双方から委託を受けて、両者の間に立って売買、賃貸借等の契約の成立に向けてあつせん尽力する事実行為をいい、媒介契約は、本来、依頼者と宅建業者との間の口頭により成立する諾成・不要式の契約である。

イ 上記認定事実 ウ、工のとおり、平成24年12月28日頃、XがYの担当者に対し、賃貸

住宅入居申込書に契約者や連帯保証人など主要な事項を記入して提出するとともに、同日、Cが同申込書を受け取ったことの確認及び本件建物の再度の内覧の調整を求め、これに対し、Yの担当者が優先的に本件建物の賃貸借に向けての процедуруを行う意向を伝えたことが認められる。しかし、X及びCはその子にも本件建物を実際に見させた上で賃借するか否かを正式に決定する意向を示して再度の内覧を求め、本件賃貸借契約の申込みを留保していることからすれば、Yに対し本件賃貸借契約の成立に向けてあっせん尽力を依頼したとまではいえず、同日の段階では本件媒介契約が成立したと認めるに足りない。

ウ 次に、上記認定事実 オによれば、Xは平成25年1月6日にC及び子とともに本件建物を再度内覧し、本件賃貸借契約の申込みの意思を確定し、遅くとも同月8日までにその意思をYに伝えている。そして、上記認定事実 カによれば、Y担当者は、これに応じて、Bに対してXが本件建物の賃借を希望していることを説明し、本件賃貸借契約の締結について同人の了承を得た上で、本件賃貸借契約の契約締結日の日程調整を行い、同月10日にXに対し上記契約締結日を同月20日とする旨を連絡しているのであり、同月10日のXに対する上記連絡は本件建物の貸主であるBとの間で本件賃貸借契約の成立に向けてあっせん尽力する事実行為を行うことを承諾したものとみることが出来るから、同連絡をもって、同日に本件媒介契約が成立したと認められる。

さらに、上記認定事実 キ、ク、コによれば、Yは、上記連絡の後又はこれと並行して、Xの勤務先に連絡を取り、Xの在籍確認をし、また、BとXとの間で賃料などの本件賃貸借契約の条件を確定し、初期費用の支払時期、入居時期の調整及び本件賃貸借契約に関する重要事項説明書及び賃貸借契約書の作成等を

行っているところ、これらの行為は本件賃貸借契約を締結するために必要な作業であって、賃貸借等の契約の成立に向けてあっせん尽力する媒介行為そのものである。このように上記連絡の後又はこれと並行して媒介が行われたことは、Yが上記連絡をもって本件媒介契約を成立させたことを示している。

エ これに対し、Yは、同月20日に本件媒介契約が成立したと主張する。

しかし、媒介契約は、宅建業者が賃貸借等の契約の成立に向けてあっせん尽力することを約する契約であるところ、同日までの間に本件媒介契約に基づく貸主(B)に対するYによるあっせん業務は大部分が終了し、同日には本件賃貸借契約を締結するための最終的な手続として借主(X)に対する重要事項の説明及びXによる賃貸借契約書への署名・押印等が残されていたにすぎないことから、同日に本件媒介契約が成立したとみることはできない。

また、Yは、媒介報酬額は有償契約である媒介契約の成否に関する重要な事項であるから、同月20日の報酬額の提示はXが行った具体的な報酬額が提示のない媒介契約の申込みに対して条件を付し変更を加えたものであり、これをYからXに対してなされた媒介契約の新たな申込みとみるべきであると主張する。

しかしながら、宅建業者が締結する媒介契約において、報酬額の合意はその成立要件ではない。宅地又は建物の賃借の媒介に関して報酬額の合意がない場合には、報酬告示第四によって報酬額の上限が画され、その範囲内の額の報酬を支払う有償契約として媒介契約が成立するものである。そして、居住用建物の賃貸借の媒介契約においては、媒介の依頼を受けるに当たり依頼者の承諾を得ない限り、宅建業者が当該依頼者から受けることの

できる報酬額は報酬告示第四後段が規定する金額以内の報酬を受けるといった内容での媒介契約が成立するのであるから、Xからの本件媒介契約の申込みにおいて具体的な報酬額が提示されていないからといって、本件媒介契約が成立しないということにはならない。

したがって、Yの上記主張は理由がない。

3 まとめ

以上によれば、YがXから本件賃貸借契約の賃料1か月分及び消費税相当の媒介報酬を受けるとして、報酬告示第四に従って、本件媒介契約の成立時までと同額の報酬を支払う旨の承諾を得ておく必要があると解されるころ、本件媒介契約は平成25年1月10日に成立したものと認められるから、上記認定事実のとおり、その後の同月20日にYが上記媒介報酬額についてXの承諾を得たとしても、「当該媒介の依頼を受けるに当たって」Xの承諾を得たということとはできない。

そして、宅建業法46条1項、2項及び報酬告示に違反して受領した媒介報酬の私法上の効力については、同条項は、宅地建物取引の仲介報酬契約のうち報酬告示所定の額を超える部分の実体的効力を否定し、契約の実体上の効力を同条項所定の範囲に制限し、これによって一般大衆を保護する趣旨を含んでいると解すべきであるから、同条項は強行法規であって、同条項所定の最高額を超える契約部分は無効であると解するのが相当である（最高裁昭和45年2月26日第一小法廷判決・民集24巻2号104頁）。

したがって、宅建業法46条1項、2項及び報酬告示所定の最高額を超える契約部分は無効であり、本件において同条項の最高額を超える部分である11万8125円の媒介報酬の支払については無効であるから、Yは、Xに対し、不当利得に基づく利得金返還として、上記11万8125円及びこれに対する訴状送達の日

日である平成29年12月23日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金を支払う義務を負う。

なお、Xは、上記附帯請求について、商事法定利率年6分の割合による遅延損害金の支払を求めているが、本件のように契約の一部が無効であって不当利得として既払報酬の返還請求権が成立する場合には、当該請求権は商行為によって生じたもの又はこれに準ずるものと解することできないから、上記附帯請求のうち年5分の割合による金員を超える部分は理由がない。

4 結論

よって、Xの請求は、その余の点について判断するまでもなく、Yに対し、11万8125円及びこれに対する平成29年12月23日から支払済みまで年5分の割合による金員の支払を求める限度で理由があるから認容し、その余は理由がないから棄却すべきところ、Xの請求をすべて棄却した原判決は一部失当であり、本件控訴は上記の範囲で理由があるから、原判決を上記のとおり変更することとして、主文のとおり判決する。

2. 委員会における指摘事項

賃料の半月分相当を超える報酬を収受する承諾を得る時期について

- ・賃借人にとって、当該物件を賃借するにあたり、所要金額がどれくらいになるのかは、当然強い関心事であろう。したがって、媒介業者は賃借希望者に対して、必要な費用の一つとして、成約時の媒介報酬がいくらになるかについて、やり取りを始めてからできるだけ早い段階で、説明をし、承諾を得ることは必要であろう。
- ・本事例は、報酬告示にある「媒介の依頼を受けるにあたって」は、媒介契約成立時点と捉えているようではあるが、必ずしも両

者を結び付ける必要はないようにも思われる。

賃料の半月分相当を超える報酬を収受する際の承諾を得る方法について

- ・必ずしも書面による承諾である必要はないだろうが、後日の紛議を回避するためには、書面での承諾を得られればそれに越したことはないであろう。また、承諾を得た時点と書面を徴求する時点が同時でなければならない、ということでもなからう。

- ・依頼者からの承諾を得る際に、原則は賃料の半月分が上限であることを説明することが必須である、とまでは言い切れないようにも思われる。

本判決の印象について

- ・媒介業者側の主張の方法もあって、このような判断になったとも思われる。媒介業者が、案内時（12/24）や当初申込書を受領した時点（12/28）には、成約時には賃料の1か月分相当の媒介報酬を受領する旨を説明しており、その際にその承諾も得ていたという主張を明確にしていれば、異なる判断になっていた可能性もあるのではないか。
- ・判断がやや形式論に過ぎるようにも思われる。

3. 参考資料

（委員会資料より一部抜粋）

・参考法令等

1 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額（昭45.10.23建設省告示第1552号 通称「報酬告示」抜粋）

第四 貸借の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受けることのできる報酬の額（当該媒介に係る消費税等相

当額を含む。以下この規定において同じ。）の合計額は、当該宅地又は建物の借賃（当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該媒介が使用貸借に係るものである場合においては、当該宅地又は建物の通常の借賃をいう。以下同じ。）の1月分の1.1倍に相当する金額以内とする。この場合において、居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の1月分の0.55倍に相当する金額以内とする。

（本件契約締結当時は、「1.1倍」「1.05倍」「0.55倍」「0.525倍」）

2 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 （平13.1.6国土交通省総動発第3号 抜粋） 第46条第1項関係

1 告示の運用について

（昭和45年建設省告示第1552号関係）

告示第四関係

前段の規定は宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の媒介に関して受けることのできる報酬について、その合計額の限度額のみを定めたものであり、貸借の媒介に関しては、売買又は交換の媒介と異なり、依頼者のそれぞれ一方から受ける報酬の額、割合等については特段の規制はない。（したがって報酬の合計額がこの限度額内であれば依頼者の双方からどのような割合で報酬を受けてもよく、また、依頼者の一方のみから報酬を受けることもできる。）

「宅地又は建物の通常の借賃」とは、当該宅地又は建物が賃貸借される場合に通常定められる適正かつ客観的な賃料を指すものであり、その算定に当たっては、必要に応じて不動産鑑定業者の鑑定評価を求めることとする。

後段の規定は、居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して宅地建物取引業者が受けることのできる報酬について、前段に規定する報酬額の合計額の範囲内において依頼者の一方から受けることのできる限度額を定めているものであり、依頼者の承諾を得ている場合を除き、依頼者の双方から報酬を受ける場合のいずれかにあっても依頼者の一方から受ける報酬の額が当該限度額以下でなければならない。

「居住の用に供する建物」とは、専ら居住の用に供する建物を指すものであり、居住の用に供する建物で事務所、店舗その他居住以外の用途を兼ねるものは含まれない。

「当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合」とは、当該媒介の依頼を受けるに当たって、依頼者から借賃の1月分の0.55倍に相当する金額以上の報酬を受けることについての承諾を得ている場合を指すものであり、その場合においては、依頼者から受ける報酬の合計額が借賃の1月分の1.1倍に相当する金額を超えない限り、当該承諾に係る依頼者から受ける報酬の額、割合等については特段の規制はない。

なお、この依頼者の承諾は、宅地建物取引業者が媒介の依頼を受けるに当たって得ておくことが必要であり、依頼後に承諾を得ても後段に規定する承諾とはいえ、後段の規制を受けるものである。

(本件契約締結当時は、「1.1倍」「1.05倍」、「0.55倍」「0.525倍」)

・参考裁判例

1. 最高裁第一小 昭45・2・26 民集24-2-104
- 宅地建物取引の媒介の報酬契約のうち、建設大臣の定めた額を超える部分の効力は否定され、これを超える部分は無効と解する

のが相当である。

2. 東京地裁平21・7・29 ウエストロー・ジャパン

○た店舗賃貸借契約の媒介を行ったとして、媒介業者が賃借人に対して賃料の1か月分相当の媒介報酬の支払いを求めた事案において、媒介業者が行ったのは、物件紹介、貸主側媒介業者への賃借申込書の取次ぎと引合せに留まり、成約に向けた交渉への積極的関与は見られなかったことから、商法512条に基づく報酬として、その30%が相当であると認められた事例。

3. 横浜地裁 平26・5・26判例集未登載

○賃貸マンションの賃借人が、賃料の1か月分相当の媒介報酬を媒介業者に支払った後、かかる報酬支払について承諾をしていなかったとして、媒介業者に返還を求めた事案において、その請求が棄却された事例(その後上告は棄却)。なお、媒介契約の成立時期については、争点とされており、判断されていない。

4. 東京地裁 平31・3・25 ウエストロー・ジャパン

○賃貸マンションの賃借人が、媒介業者から賃借人より受領した金員の内賃料の1か月分相当の金額が「広告宣伝費」名目で控除されて支払われたことについて、媒介契約を締結していない、媒介契約が成立していたとしてもかかる報酬支払について承諾をしていなかったとして、媒介業者にその支払を求めた事案において、媒介業者が準備した賃貸借契約書の署名欄に「媒介業者」として業者名等の記名押印があるものに賃借人は署名押印していること等から媒介依頼があったと認められ、契約締結の約半年

後までその報酬額に賃貸人は異議を述べなかつたことからすれば、契約時点では合意があったと推認されるとして、請求が棄却された事例。なお、媒介契約の成立時期については、争点とされておらず、判断されていない。

・参考資料

1. 媒介報酬に係る処分事例の概要

(各府県HPから抜粋)

〇〇県の事例

処分年月日：平成29年2月28日

処分の内容：指示

処分の理由：被処分者は、平成28年4月17日に契約を行った建物の貸借の代理業務において、借主から報酬として賃借料の1月分の1.08倍に相当する金額を受領する一方で、代理の依頼者から広告料の名目で賃借料の1月分を受領していた。

当該広告料は、代理の依頼者からの特別な依頼によるものとは認められず、実質的には報酬に相当するものであり、借主及び代理の依頼者から受けた報酬額の合計は法定の上限額を超えるものである。

このことは、宅地建物取引業法第46条第2項の規定に違反する。

府の事例

処分年月日：平成28年8月23日

処分の内容：業務停止処分(22日間)

処分の理由：平成27年9月14日に締結された、法人を貸主とし、個人を借主とする市××区所在の建物1室の賃貸借契約に係る媒介業務において、被処分者には、次のとおり宅地建物取引業法(以下「法」という。)に違反する事実があった。

(中略)

家賃1か月分52,000円に対する媒介手数料として、借主から52,000円を受領したうえ

に、特別な広告を行っていないにもかかわらず、貸主から130,000円を「広告料」として受領し、法定上限額(52,000円)を超える媒介報酬を受領した。

このことは、法46条第2項の規定に違反し、法65条第2項第2号に該当する。

(以下略)

2. 賃貸借の媒介・代理の報酬基準

(不動産媒介契約研究委員会()「不動産媒介契約のあり方についての提言」P111より)

【論点】貸借の媒介・代理に関する報酬の規制は、現行の通りでよいか。見直すとすればどのようにすべきか。

【提言】貸借に関する媒介報酬の上限額を賃料の1ヵ月分相当額とする建設省告示の規定は、成約業務に要する労務・費用等の実態に照らして見直されるべきである。また、居住用建物であっても多くの場合告示第四後段の特例によって借主のみが媒介報酬を負担している現実には、賃貸を業として行う貸主の立場を前提とすれば、正常ではない。建設省告示を改め、貸借に関する媒介報酬の上限額を賃料の2ヵ月分相当額を超えない範囲で新たに定める水準に改め、媒介契約にあたってはそれを超えない範囲で媒介報酬の総額を定めるものとし、貸主はそのうち少なくとも新たな上限額の二分の一を負担するものとするべきである。代理の場合の上限額も、同様に見直されるべきである(告示第五)。

【解説】

1 現行の建設省告示は、貸借の媒介報酬について、業者が両当事者から受け取ることができる報酬の総額を家賃の1ヵ月分相当額を超えない額とし、また居住用建物の貸借においては、依頼者の一方から受領できる金額を、当該依頼者の承諾を得ている場

合を除いて、半月分以下とするとされている（前掲告示第四）。

- 2 実態においては、一ヵ月分相当額の報酬はもっぱら借主から支払われている。告示は両当事者からそれぞれ一ヵ月の二分の一を原則とし、依頼者から依頼の際に特別の承諾を得ている場合に限って当該依頼者から一ヵ月相当額を受領してよいとしているが、実態はこの主旨から大きくかけ離れている。借主の全面負担という現状については、多くの業者が不適切なものと考えている。

他方で、現在の報酬負担慣行がそれ自体として著しく貸主に有利に形成されていることを前提として、業者は、借主からの一ヵ月分とは別に、貸主からも広告料等という名目でたとえば一ヵ月分の賃料相当額をもらうことが少なからず見られる。とくに近時は不況の影響もあって入居者が早期に見つかりにくい状況にあるため、貸主の側では、広告料名義であれ何であれ、業者に金銭を支払ってでも早く入居させたいという意向が強い。いずれにしても、業者が媒介報酬一ヵ月のほかにこのような広告料名義の金銭を受領することは、告示に抵触し、業法上も問題となる。

- 3 賃貸の媒介報酬の額そのものについては、業者は、大手業者・一般の業者の区別なく、労務の割に安いと指摘している。一時期まで大手業者は賃貸分野への進出に熱心でなかったといわれ、また一般の業者も貸主との人的関係を維持するために賃貸を扱いはするものの片手間的な処理にとどまることが多かったとされるが、その理由は収益性の低さにあった。不動産の売買が著しく減少した今日において賃貸の媒介・管理が再び注目を集めているが、貸借の報酬額に関する現行制度に問題があることは変

わりがない。

媒介業務の内容は従来に比較して多様化し複雑化としている。また、媒介業務と管理業務をはっきりと分けて、管理の報酬は媒介の報酬に含まれないと法的には割り切ることができても、現実には、明確な管理委託契約がないまま入居後のトラブル処理を貸主から要求され、それに応じても別段の報酬の支払があるわけでないという実態は変わっていない。

これに加えて、従来、賃貸の媒介の過半はその地域性の故に「両手」で行われ、そのことが貸主・借主間の継続的な関係の調整に寄与していたという事情がある。今日、景気の後退によって新規入居者を見出すことが困難な状況にあり、主として客付けを仕事とする業者に依存する度合いが大きくなっているが、その結果、媒介報酬（借主からの一ヵ月分）は客付けの業者にすべて渡し、元付けの業者は貸主からの「片手」の報酬もなく、無償奉仕に終わることもあるという。管理委託を受ける場合にその報酬から媒介業務の費用を補填するという逆転した現象も見られる。これが他面において、広告料名義の金銭要求につながっている。

- 4 問題の解決は、媒介報酬の総額の上限を見直すことにだけ求めてはならない。報酬の負担が借主に著しく偏っていることは否定できず、「当該依頼者の承諾を得ている」（告示第四）とはいえ、実態は貸主の「不当利得」とみられてもやむを得ない状態にある。このような変則状況は、居住用建物の賃貸が多年にわたって貸手市場であったことの結果である。その意味では、現在の経済環境は、貸主負担に大きくシフトした報酬基準に改めるよい契機だといえることができる。

具体的には、客付けの業者が客を付けた

場合には、売買と同様に、元付けの業者は貸主から、客付けの業者は借主からそれぞれ限度額内で約定した報酬を受ける（分かれ）。「両手」の媒介も賃貸についてはその地域性の故に排除することはできないが、その場合にも、認められる報酬上限額のうち、少なくとも二分の一相当額は貸主の負担とするものとする。「当該依頼者の承諾を得ている場合」の特例は当然に廃止すべきである。

- 5 報酬の総額について建設省告示で上限を設けることは、今後も必要である。上限を具体的にどのように設定するかは監督行政の判断すべきところであるが、引上げがいくら必要だとはいえ上限が賃料の二ヵ月分相当額を超えて設定されることはあり得ないことと思われる。

このような改正を行う以上は、上述のような広告料に名を借りた脱法行為は厳格に禁止されなければならない。また、貸主が支払う報酬が賃料水準や礼金などの一時金という形で賃借人に転嫁されないかという懸念があるが、これについては結果をまっぴら判断したい。

- 6 貸借の媒介報酬に関する建設省告示の書き方は、「両手」の媒介を当然の前提としているものと思われる。賃貸についても将来の方向として「片手直結」を基本と考えるのであれば、売買の媒介報酬と同一の書き方に改めるほうが適当であろう。

- 7 媒介報酬の上限額の見直しに伴い、代理の場合の報酬額についても同様の見地から見直すべきである。

() 建設省(当時)の援助を受け、当機構が委託した調査研究事業の実施主体(代表委員:東京大学社会科学研究所 稲本洋之助教授)。

平成2年から活動を開始し、本提言は平成6年1月に取りまとめられた。

おわりに

ワーキンググループの意見や「不動産媒介契約のあり方についての提言」(以下「提言」)にもある通り、報酬告示で定められた賃貸借の媒介に際する報酬の上限額は低廉に過ぎるというのが、実務に携わる立場にある方の多数の意見だと思われる。また、提言が出された約25年前より媒介業者が調査説明すべき内容が増加していることからすれば、求められる役務と比して、その思いはより強くなっているのではなかろうか。

一方で、報酬告示が変更される予定はない模様であり、宅建業者は現行の報酬告示の内容に従った業務運営を行うしかないということであろう。また、前記の通り、実質的には媒介報酬にあたるものを広告料名目で収受したことにより、行政庁から処分を受けた例もある。

したがって、委員会意見にもある通り、当事者の一方から賃料の半月分相当を超える媒介報酬を収受しようとする場合には、できるだけ早い段階で、当事者から明確に承諾を得ておくことが重要であろう。

[時系列]

年月日	内容
平成 24 年 12 月 24 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X は、Y がホームページに掲載する本件建物の広告を見て Y に問合せをした。 ・ その後、X と C は Y から本件建物を含む 3 物件程度の現地案内を受けた。 ・ その際、X は、Y から Y 所定の賃貸住宅入居申込書（以下「申込書」という）用紙を受領した。
平成 24 年 12 月 28 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X 及び C は、一部事項を記入した本件建物の申込書を Y に送付するとともに、翌月 6 日に子も含めて内覧したうえで賃借するかを決めたい旨 Y に連絡した。 ・ これに対して Y は、X と優先的に手続を進める旨回答した。
平成 25 年 1 月 6 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X らは本件建物の再内覧をした。その後、本件建物の賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という）の申込意思を確定し、（遅くとも同月 8 日までに）Y にこれを伝えた。 ・ これを受けて Y は、B に対して X の意向を連絡し、申込承諾の回答を得た。
平成 25 年 1 月 10 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y は X に連絡し、本件賃貸借契約の締結日を同月 20 日とすることとした。
平成 25 年 1 月 11 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y は、X の勤務先に電話連絡を取り、X の在籍確認をした。
平成 25 年 1 月 14 日 （もしくは 15 日）	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y は X に、X が本契約締結に際して支払うべき、敷金・礼金・日割賃料（以下「敷金等」という）、ならびに媒介報酬（賃料 1 か月分相当+消費税）等の金額と振込先を記載した「賃貸借明細書」を送付した。 ・ X は、敷金等を Y に指定された口座に振込んだ。（15 日）
平成 25 年 1 月 20 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y は X から入手した申込書を参照しながら、未記入箇所も記載した申込書（平 24. 12. 28 付）を作成し、X はこれに署名押印した。なお本申込書には、X は Y に対して月額賃料相当額の媒介報酬を支払う旨の約定が記されていた。 ・ Y の媒介により B と X の間で本件賃貸借契約が締結された。
平成 25 年 1 月 22 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X は、Y の請求通りの媒介報酬を Y に支払った。
平成 29 年 9 月 1 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ C は、住宅賃貸借の媒介報酬は賃料の半月分が原則とのネット記事を見付けたことから、本件建物の明渡に係る A 社とのやり取りの中で、本件賃貸借契約締結時に Y に支払った媒介報酬が過大であったと思われるので、説明が欲しいとの依頼をした。
平成 29 年 10 月 29 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X らは、A 社から連絡を受けた Y よりその説明を受けたが、納得はできなかった。
平成 29 年 12 月 12 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X は、東京簡裁に本訴を提起した。
平成 30 年 11 月 14 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X の請求を棄却する第一審判決が言い渡され、その後これを不服とする X が控訴した。
令和元年 8 月 7 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X の請求を認容する控訴審判決が言い渡され、その後これを不服とする Y が上告した。
令和 2 年 1 月 14 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y の上告が棄却され、控訴審判決が確定した。