

照会・回答業務

一取引の売買に「代理」と「媒介」が介在する場合の報酬限度額について

川久保 直紀

照会のあらまし

宅建業者が売買等の代理または媒介をした場合において依頼者から受け取ることのできる報酬額の最高限度については、既に十分認知されているところだと思えます。

しかし、一取引の売買で受領できる報酬総額の最高限度となると、報酬に関する建設省告示が誤って解釈される場合もあるようです。

ここでは、最近問い合わせのあった、一取引の売買に「代理」と「媒介」と複数の業者が介在した場合の報酬限度額について検討したいと思えます。

問い合わせの主旨は、売買契約の成約に伴い売主の代理業者Aは、「売主から委任を受けて代理業務を行った」として売買代金の六%

相当の報酬を売主に請求し、他方、買主側の媒介業者Bも買主に売買代金の三%相当の報酬を請求した。結果的に、この取引における報酬額の合計は売買代金の九%相当になるが、業法上問題はないかというものです。

事例の検討

宅建業法四六条は、宅建業者が受領できる報酬額について規制を行っています。これを受けて、昭和四十五年に、「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受領することができる報酬の額」として建設省告示(第一五五二号)が出されており、業者が媒介行為により受領できる報酬限度額(告示の第一・簡便法として取引価格の三%十六万円)、代理行為もしくは代理行為とあわせて媒介行為を行った場合の受領できる報酬限度額(告示の第二・媒介報酬の二倍以内)を定めています。

では、問い合わせ事例のように一取引の売買で複数の業者が介在した場合、この取引における報酬の最高限度額は九%十八万円となるのでしょうか。告示では、この点がやや曖昧になっているように思えますが、結論から先に述べると、一取引で受領することのできる報酬の最高限度額は媒介報酬料の二倍を超えてはならない(二六%十二万円)ということ

になります。

「宅地建物取引業者が受領することのできる報酬額に関する規定の遵守について」(昭和六十年二月十四日建設省経動発第一七号建設省建設経済局不動産課長名通達)の別紙二をみると一複数の宅建業者が一個の売買の代理又は代理及び媒介をしたときは、その複数の宅建業者が受領する報酬額の総額が告示(建設省告示第一五五二号)第一の計算方法により算出した金額の二倍以内でなければならぬものであること。——と指導されています。

つまり、報酬限度額としては、売買代金の六%十二万円(簡便法)をA・Bの業者で配分することになり超過すると宅建業法四六条違反になります。配分については、判例(東京地昭和四十四年十二月二十五日判決 判例時報五九五号)によると業者の契約成立への貢献度等に応じた額となつてますので、超過分もその割合で返金するのが妥当であると思われまふ。

本件事例のような誤りは、各業者とも、自分が受領できる報酬の範囲だけを考えたために生じたものと思われまふ。したがって一取引に複数の業者が介在する場合には報酬の受領配分について各業者とも十分に注意する必要があります。

(調査研究部調査役)