

最近の判例から (8)－広告料名目の報酬－

本来支払う必要のない広告料名目の金員を請求、負担させることは違法行為にあたるなどとして、貸主の借主側媒介業者に対する不法行為に基づく損害賠償請求を認容した事例

(東京地判 平27・7・9 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

賃貸建物の貸主が、借主側媒介業者に対し、貸主側媒介業者に支払った広告料を、後日、貸主側媒介業者から広告料名目で受け取ったことは、不当利得または不法行為にあたるとして、不当利得返還請求権に基づき、予備的に不法行為に基づき支払った広告料と同額の損害賠償を求めた事案において、宅建業者が受け取ることのできる「広告料金に相当する額」とは関係なく、むしろ借主を紹介し成約したことの対価であるなどとして、賃貸人の不法行為に基づく損害賠償請求を認容した事例（東京地裁 平成27年7月9日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

不動産の賃貸及び管理を業とするX（原告貸主）は、媒介業者Aに委託して、自社の所有する賃貸建物の入居者募集を行っていたが、1年を経過しても借主が決まらなかった。そこでAは、Xと相談して、年内フリーレント（フリーレント期間2か月）の条件を付けて、チラシを作成し、再度募集を強化するとともに、借主側の不動産業者に向けた条件として、契約時に借主が貸主に礼金1か月を支払った場合、広告料という名目で礼金1か月の金員を支払うという趣旨で、「礼金1か月付けた場合AD（広告費）100パーセント」とした。

チラシを見た媒介業者Y（被告 借主側媒

介業者）は、Aの作成したチラシからフリーレント期間2か月を削除したチラシを作成し、借主Bに紹介して入居申込書を取得した。YはAとの契約交渉において、「借主はフリーレントを付けなくてもよいから、フリーレント2か月分と元から付いていた広告料1か月分の合計3か月分の賃料を広告料名目で支払ってほしい」と申入れ、支払方法は、XがAに広告料として賃料3か月分を支払い、その後、AからYに支払うことの条件を示した。

Xは、Yからの条件を拒めば成約に至らないと考えこれを承諾した。Xは、平成24年11月1日、AとYの立会いのもと、Bとの間で賃貸借契約を締結し、Aに対し、賃料1か月に相当する87万円余の報酬とともに、広告料として242万円余を支払った。同月30日、AはYに対し、広告料名目で242万円余を支払い、Yはこれを受領のうえ、広告料名目での同額の領収書をAに発行した。

Xは、Yに対し、Aに広告を依頼した事実もYに対し特段の広告を依頼した事実もないとして、Yに対する報酬は、宅建業法違反の報酬契約に基づいて支払われているから、Yの利得には、法律上の原因がないなどとして、返還（損害賠償）を求めた。これに対し、Yは、Aから受領した金員の対価である広告業務を行っており、利得はない。XはAに広告を依頼し、賃貸借契約に至っているのだから、何ら損失はないなどとして争った。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を認容した。

事実を総合すれば、Yは、長期間本件不動産の借主が決まっていなかったことを知った上で、当初から、Xに、宅建業法の報酬規制に抵触しないようAを介して賃料3か月分の金銭を支払わせる意図で、借主Bにフリーレントなしで本件不動産を紹介し、Bが本件不動産の賃借を申し込むと、賃料3か月分の支払いが本件不動産の成約の条件であるように従業員をしてAに話して原告に対しこれを伝えさせ、Xが拒めば成約に至らないと考えて受け入れると、Aとの間で覚書を作成し、Bに本来フリーレントがあったことを伝えないまま本件賃貸借契約を成約させ、当初意図したとおり、XからA、AからYに対し、賃料3か月分を支払わせたものと認められるから、YのAに対する申入れは、Xに対し本来支払う必要のない金員を請求し、負担させるものといえ、違法行為にあたる。

そして、Xには賃料3か月分の242万円余という損害が生じており、かかる損害とYの違法行為との間には因果関係が認められる。Yには、Xに賃料3か月分を負担させる意図があった以上、故意も認められる。

本件では、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第7①ただし書の「広告の料金に相当する額」とは関係がなく、むしろ、借主を紹介し成約させたことの対価であると認められる。

また、覚書や領収書は、上記のとおり、YがXから直接金銭を受け取ると、宅建業法上の報酬規制に抵触するおそれがあることから、金銭の流れの面でも、法律行為の主体の面でも、YとXとの間にAを介在させようと

して、XからA、AからYへというお金の流れを取ることを持ちかけ、X及びAがこれを受け入れたために、その流れに沿って作成されたものと認められるから、Yの主張する、YとAとの間の広告料支払合意を裏付けるものとはいえない。

その余の争点につき検討するまでもなく、XのYに対する不法行為に基づく損害賠償請求は理由があるので認容する。

3 まとめ

建物賃貸借市場は借手市場といわれて久しく、賃貸建物は供給過剰の状態にあり、交通・生活利便性等の立地環境が劣るもの、老朽化が進んだ建物等は空室率が高く、賃貸経営に苦戦しているオーナーは少なくない。加えて、相続税対策としての賃貸住宅の建設が続いており、競争はますます厳しさを増している。

そのような市場の中で、個人オーナーの場合、入居者の募集は宅建業者に頼らざるを得ないのが現状であるが、客付けの難易度が高い物件は、媒介業者から見ると魅力がなく敬遠されるのが現実である。ところが、逆に本事案の媒介業者のように客付け難易度が高く、入居者を早期に決めたいという貸主事情から、広告費名目の金銭やバックマージンが支払われる物件を狙う業者が存在し、貸主が不要の支出を強いられている。

このような不法行為が多いのは、媒介報酬が少なすぎるのが大きな原因であり、報酬告示を改正すべきとの議論がある。しかし、現状のまま、仮に報酬限度額を2倍にしても、これらの不法行為は減少しないと思われる。まずは、不法行為の撲滅に真剣に取り組むことが必要ではないか。