

「第317回 判例・事例研究会」

賃料の0.5か月分相当額を超える部分の媒介報酬が無効とされた事例

日 時	令和元年10月23日
場 所	湊総合法律事務所 第1会議室
報 告 者	弁護士 水 口 瑛 介

【判例】

事件の表示	判決 東京地判令和元年8月7日
事 例	<p>12/24 賃貸住宅への入居を希望したXが宅建業者Yに問い合わせ、内見</p> <p>12/28 Xは賃貸住宅入居申込書をYに提出</p> <p>1/6 Xは再度内見し、契約申し込みの意思を伝えた</p> <p>1/10 Yは賃貸人Aに対し、Xへの賃貸の意思を確認 契約締結日を1/20とすることをXに連絡</p> <p>1/11 YはXに対し、賃貸借明細書を交付 同明細書には、Yの媒介報酬が22万5000円（賃料1か月分）と記載されている</p> <p>1/20 YがXに対し、賃貸借契約書及び重要事項説明書を交付 賃貸借契約書には「上記申し込みが成立したときは、仲介手数料として賃料の1か月分・・・を支払います」と記載されており、Xはこれに署名押印をした。</p>

	1/22 XはYに対し、仲介手数料22万5000円を支払った。
<p style="text-align: center;">原告の請求</p>	<p>Xは、宅建業者であるYがXから賃料1か月分に相当する媒介報酬を受領することは、宅建業法46条1項及び2項に違反して無効であるとして、不当利得返還請求を行った。</p>
<p style="text-align: center;">条 文</p>	<p>第46条 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。</p> <p>2 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。</p> <p>3 国土交通大臣は、第一項の報酬の額を定めるときは、これを告示しなければならない。</p> <p>報酬告示</p> <p>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<u>1月分の1.08倍に相当する金額以内とする</u>。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<u>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0.54倍に相当する金額以内とする</u>。</p>
<p style="text-align: center;">判 旨</p>	<p>「・・・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</p>

	<p>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大概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。</p> <p>「・・・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ない。</p> <p>YがXに1/10に行った連絡は、本件賃貸借契約の成立に向けてあつ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できるとして、同日に媒介契約が成立したと認定した。</p> <p>→1/20に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。</p> <p>→宅建業法46条1項及び2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。</p>
<p style="text-align: center;">検 討</p>	<p>① 媒介契約の締結前に「依頼者の承諾」を得る必要</p> <p>② 「依頼者の承諾」を得たというために行っておく説明内容</p> <p style="text-align: right;">以上</p>