

○ 建物の賃借の媒介業務における留意事項について

1 媒介報酬の請求、受領について

- ・ 宅建業者が行う不動産の媒介は、成果完成型の委任（準委任）とみなされ、媒介報酬請求権は、賃貸借契約が成立したことにより発生するものとされています。

- ・ 従って、宅建業者は、賃貸借契約の成立前に依頼者（貸主又は借主をいう。以下同じ。）に対して「媒介報酬」を請求し、これを受領することはできません。

※ 宅建業者が、依頼者から賃貸借契約の成立前に金銭を受領していたとすれば、名義・名称のいかんを問わず、任意の「預り金」とみなすほかありません。

このとき、宅建業者が契約の成立前に受領していた金品は、契約の申込みの撤回があったときは、いかなる理由があっても一旦申込者にその全額を返還しなければならないとされていることに留意してください（宅地建物取引業法（以下「法」という。）第47条の2第3項。宅地建物取引業法施行規則第16条の12第2号）。

また、国土交通省が推奨している「住宅の標準賃貸借媒介契約書（借主用）」では、この点について次のように記載されていますので、参考としてください。

○ 住宅の標準賃貸借媒介契約書（借主用）（抜粋）

※ 甲：依頼者（借主）、乙：宅地建物取引業者

（賃貸借契約成立以前の金員の受領の禁止）

第4条 乙は、目的物件の賃貸借契約が成立する以前に、いかなる名義をもってするかを問わず、甲に対して、金員を預けるよう要請することができません。

2 乙は、目的物件の賃貸借契約が成立する以前に、甲の依頼により甲から金員を預かった場合には、契約の成立のいかんにかかわらず、当該金員を甲に返還しなければなりません。

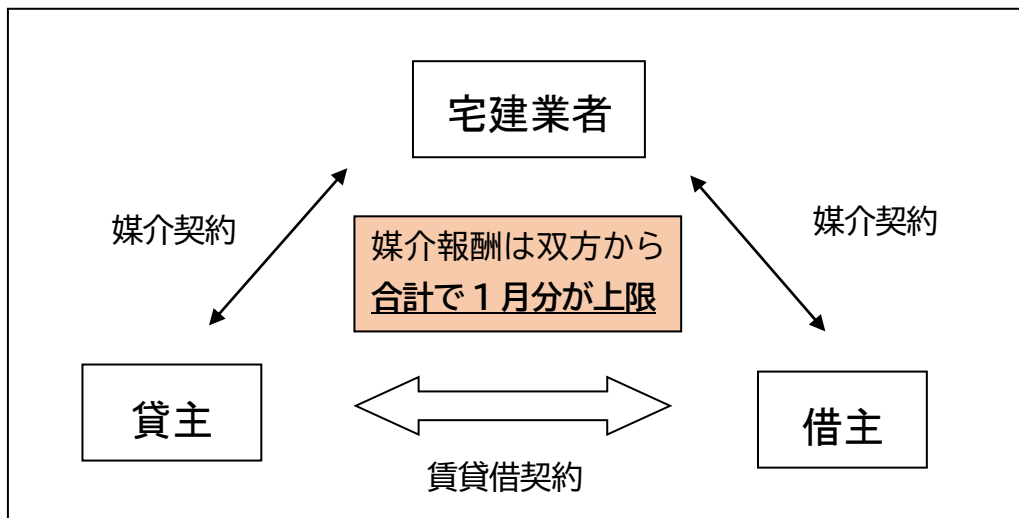
2 賃貸の媒介に関して受けることができる報酬の額について

- ・ 宅建業者が、建物の賃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、法第46条第1項の規定に基づく国土交通省告示（「宅地建物業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることのできる報酬の額」（昭和45年10月23日建設省告示第1552号）以下「報酬告示」という。）により上限額が定められています。

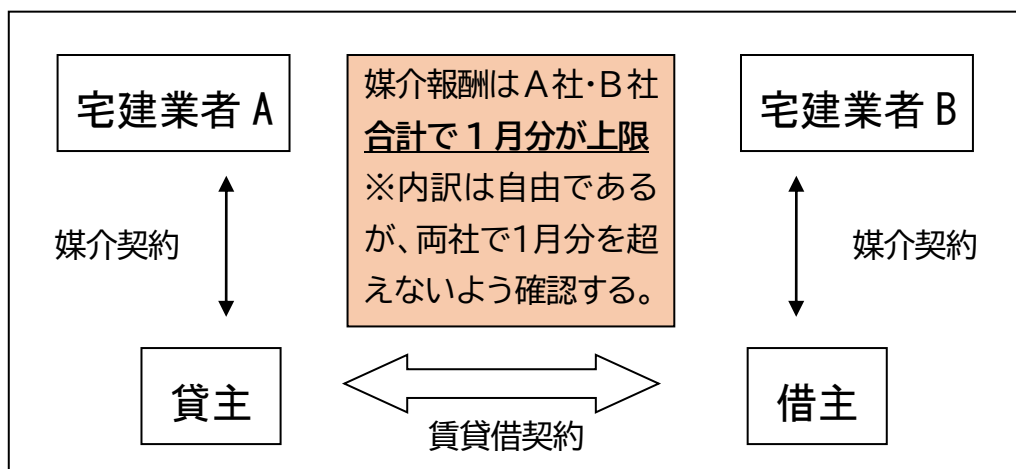
(1) 貸借の媒介に関する報酬の額について（報酬告示第4）

① 原則

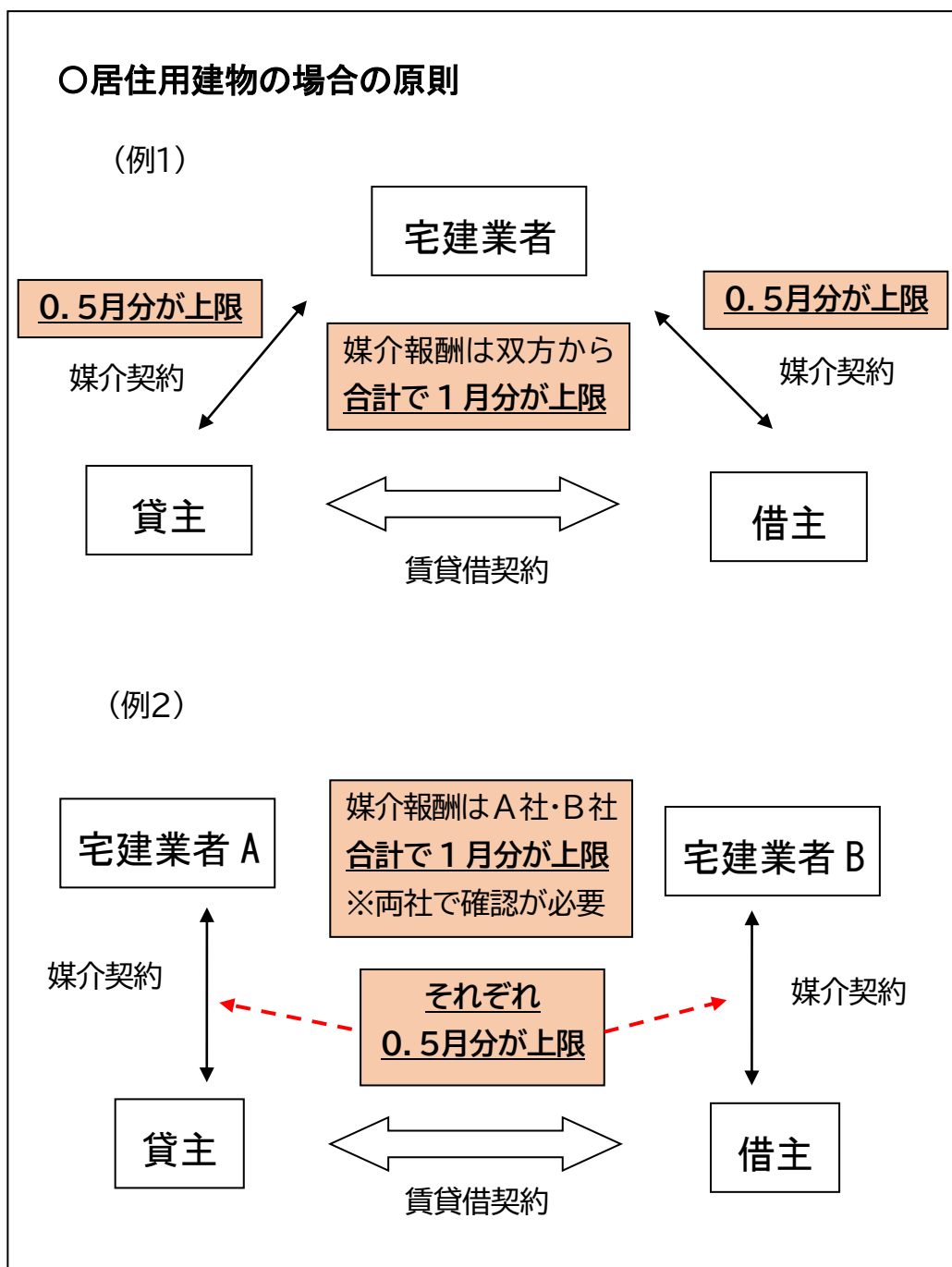
- ・ 宅建業者が、依頼者の双方から受けることのできる報酬の額の合計額は、借賃の1月分（※）以内と定められています。
（注） 貸主、借主からそれぞれ1月分、合計2月分ではない。
（※） 説明を簡略化するため、以下消費税等相当分抜きで表示します。
- ・ この「1月分」については、依頼者各々の負担割合をどのような比率としてもよく、依頼者の一方のみから1月分全額を受領することも禁止されていません。



- ・ 一つの賃貸借契約に複数の宅建業者が関与した場合であっても、（例えば、貸主媒介業者としてA社が、借主媒介業者としてB社が関与した場合）当該複数の宅建業者（A社及びB社）が受領することができる報酬の額の合計額は、1月分以内です。
- ・ 宅建業者が受領する額は、両社で合計して1月分を超えて受領することはできないため、事前に両社で相互に確認・調整しておく必要があります。



- ただし、「居住用建物」の賃貸借の媒介に関しては、依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、上記に関わらず、原則として0.5月分以内とする制限があります。



- 従って、居住用建物の賃貸借の媒介に関して、以下②で示す依頼者の事前の承諾がないまま、借賃の0.5月分を超えて、依頼者の一方から、例えば1月分を媒介報酬として請求・受領することは、宅建業法に違反します。

② 例外

- ・ 上記①の原則によらず、居住用建物の賃貸借の媒介に関して、依頼者の一方から0.5月分を超えて受領しようとするときは、依頼者から、ア) 媒介契約の依頼を受けるにあたって、イ) 当該依頼者の承諾を得ていることが必要となります。

ア) 媒介契約の依頼を受けるにあたって

- ・ 「媒介契約の依頼を受けるにあたって」とは、「依頼者から媒介の依頼があり、宅建業者がこれを応諾する際に＝媒介契約の締結に先立って」という意味です。
- ・ 媒介契約の締結後に承諾を得ることは「事後の承諾」であり、「事前の承諾」には該当しません。
- ・ 「媒介契約の締結」時点については、遅くとも、借主から対象物件を特定した入居申込があり、宅建業者がこれに応じて賃貸借契約の成立に向けて種々の媒介業務を開始するときには、両者の意思は合致している、すなわち、媒介契約が成立していると考えられるため、本承諾は、その時点より前に得ておかなければならないこととなります。
- ・ 賃貸借契約の締結と同時に借主に対してこの承諾を求めている事例が見受けられますが、このことは、①媒介契約の締結→媒介業務の開始→種々の媒介業務の実施→賃貸借契約の成立という事務の流れがあることを踏まえると、その時点での承諾は「事後の承諾」になると考えられること②賃貸借契約の締結時点においては、借主は、現実に対象物件への入居を希望しており、報酬額の提示を拒絶してまで入居を取り止めることは通常想定されず、仮に承諾を得られたとしても、それは、借主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、適切な手続きではありません。

イ) 当該依頼者の承諾を得ている

- ・ 宅建業者は、上記ア) までの時期に、過分の負担を求めることとなる者（0.5月分以上負担することとなる者）から承諾を得ておかなければなりません。
- ・ 宅建業者が承諾を得るときは、承諾する旨の記載がある書面に当該負担者の署名を求めるなどして、適切に証拠書類を作成・保存しておくこと。
- ・ また、承諾を得るに際しては、取引の公正の確保と依頼者の利益の保護のため、以下を参考として適切に法の趣旨を説明し、当該負担者の自由な意思に基づく判断を求めるよう努めてください。

(説明例)

- 宅建業法では、居住用の建物の貸借の媒介において、宅建業者が受領することができる報酬の額の上限は、原則として、貸主、借主それぞれ0.5月分以内ずつ、合計して賃料の1月分までとされています。
- ただし、例外として、当事者から事前の承諾があれば、貸主又は借主のいずれか一方から0.5月分を超えて、双方で合計して1月分まで、請求・受領してもよいことになっています。
- 本媒介契約においては、この例外規定に基づき、(貸主・借主)の承諾を得て(貸主・借主)に対して____月分の費用負担を求めます。

以上について承諾しました。

年 月 日

(貸主・借主) 氏名 _____

(2) 報酬告示の規定によらない報酬の受領の禁止について (報酬告示第9)

- ・ 宅建業者は、宅地建物取引に関して、その受領する金銭の名義、名称の別を問わず、「報酬」以外の名目で、報酬告示第2から第8までの規定によらない金品を受領することはできません。
- ・ ただし、依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額については、特例として、別途受領することが認められています (報酬告示第9)。
- ・ この場合に対象となる広告料金としては、新聞折込チラシ作成料やインターネット広告サイトへの掲載料など通常の媒介報酬により賄うことができる範囲のものについては該当せず、大手新聞への広告掲載料など多額の費用を要するものが該当すると考えられます。
- ・ また、依頼者の特別な依頼によらず、宅建業者が自らの一方的な判断で行った広告については、この特例の対象になりません。
- ・ 宅建業者がこの特例により金銭を受領しようとするときは、
 - ① あらかじめ、依頼者から特別な依頼があったこと
 - ② ①の依頼により、依頼者が実際に負担することとなる額について、事前に依頼者に対して内訳を示して説明し、当該依頼者の承諾を得たこと
 - ③ 実際に依頼者から受領した金額が、特別な広告活動のために要した費用に相当するものであることについて、後日明確な説明ができるよう適切に証拠書類を作成・保存しておくこと

と。

- ・ そのほか、媒介の依頼者からの特別な依頼に基づき発生する特別な費用（遠隔地における現地調査費用、空家の特別な調査等に要する実費の費用等）で、当該依頼者に対して、あらかじめ、負担額の内訳を示して説明し、承諾を得たものについては、別途受領することが可能です。

（注） 特例として受領することができる金銭について、①依頼者から特別な依頼を受けていない②その費用負担について依頼者に対して事前に十分な説明をせず、当該依頼者の承諾もないまま突然に費用請求するなど、一方的な方法で支払いを求め、金銭を受領することは公正を害する不当な行為として禁止されます。

3 報酬告示に違反して受領した媒介報酬の取扱い等について

- ・ 宅建業者が報酬告示で定める額を超える報酬（以下「超過報酬」という。）を受領した場合、当該超過報酬に相当する額は不当利得となるので、実際に支払った依頼者に返還しなければなりません。
- ・ 法第46条第2項では、超過報酬を「受けてはならない。」とあるので、たとえ宅建業者側から請求したものではなく、依頼者から自主的、好意的に提供されたものであっても、宅建業者が上限報酬額を超える金銭を受領することは禁止されます。
- ・ また、いったん受領した超過報酬について、後日支払者へ返還することを約していたとしても、実際に超過報酬を受領した時点で宅建業法違反となりますので、注意してください。