

令和元年8月7日、東京地裁において宅建業者が借主から賃料1ヶ月分の報酬を得ることを否定した判決が出されました。本件は、インターネットのニュース等で報道されております。しかし、報道されている内容が一部不十分であることから、全宅管理の顧問弁護士である佐藤先生に本事案の内容について、以下にまとめていただきました。なお、本件の被告である宅建業者は上告をする予定であるため、高裁の結果を待つこととなりますが、借主等から本件に対する問い合わせがあった場合には、以下内容を踏まえてご対応いただければ幸いです。

住宅賃貸借の媒介に当たり、宅建業者が借主から賃料の1か月分の報酬を得ることを否定した判決（東京地裁令和元年8月7日判決の概要（速報版））

1 「宅地建物取引業法の規定により宅地建物取引業者が受けることのできる報酬の額」（昭和45年建設省告示第1552号。以下「報酬告示」といいます）では、賃貸借の媒介報酬の総額を賃料の1か月分+消費税（以下単に「賃料1か月分」といいます）としたうえで、住宅賃貸借の媒介では当事者の一方から受領できる媒介報酬は賃料の0.5か月分+消費税（以下単に「賃料0.5か月分」といいます）を原則としつつ、「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」（以下この承諾を「報酬告示上の承諾」といいます）には、それを超えて（ただし賃料1か月分の範囲内で）報酬を得ることができるとしています。

2 本判決の事案は、住宅賃貸借の媒介において、宅建業者が借主から報酬告示上の承諾を得たとして媒介報酬賃料1か月分を受領したところ、その承諾は「当該媒介の依頼を受けるに当たって」なされたものではないから報酬告示上の承諾には当たらないとして、後日借主が宅建業者に対し、賃料0.5か月分を超える部分の返還を求めたものです。原審の東京簡易裁判所は、報酬告示上の承諾があったとして借主側の請求を認めなかったことから、これを不服とした借主が控訴しました。

3 裁判所は概ね以下のように判断して、宅建業者に対し、受領済みの媒介報酬のうち賃料0.5か月分を超える部分を借主に返還するよう命じました。

ア 報酬告示における「当該媒介の依頼を受けるに当たって」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」ということ、すなわち「媒介契約が成立するとき」を意味するのであって、借主の承諾は、それ以前に得なければならない。

イ 本事案では、借主が物件への入居意思を宅建業者担当者に伝達し、担当者が貸主の了承を得て賃貸借契約締結日を借主に連絡した時点が媒介契約の成立時である。

ウ 一方本事案で実際に借主が承諾をしたのは、その10日後である賃貸借契約の締結日に、借主が、報酬額を賃料1か月分とする旨の記載がある賃貸住宅入居申込書に署名押印をした時点であると認められる。

エ よって宅建業者は、媒介契約成立以前に借主の承諾を得ていたとは認められないから、賃料0.5か月分を超えて媒介報酬を受領することはできない。

4 すなわち本判決は、借主から賃料1か月分の媒介報酬を受けること自体を全面的に否定したのではなく、報酬告示の内容をもとに、「借主の承諾の時期」を問題としたものであることに注意する必要があります。

そもそも宅建業法の解釈通達（宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方）でも、報酬告示の「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」につき、「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・・・承諾とはいえず」と明記されているところです。本判決を機に、あらためて「媒介の依頼を受ける」とはどういうことなのか、それはいつの時点なのかを整理しておくことが大切でしょう。