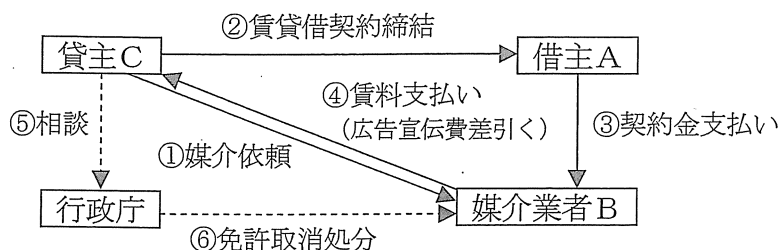


建物賃貸借の媒介において、正規の媒介報酬とは別に広告宣伝費と称して賃料1ヵ月分に相当する金額を貸主から取得したために、このことが超過報酬の受領に当たる行為とされ、他にも多数の違反があったことから行政庁から免許を取り消された事例

1. 紛争の内容

- ① 媒介業者Bは、貸主Cからその所有する建物の賃貸の媒介を依頼され、借主Aとの間で賃貸借契約を締結した。
- ② Bは、その際、Aから預かった契約金の中から、Cが特に依頼をしていなかったにもかかわらず、媒介報酬とは別に広告宣伝費と称して賃料1ヵ月分相当額を取得した。
- ③ Cは、事前にBからこの広告宣伝費と称する金額を支払うことの説明を受けていなかったため、Bに対して広告宣伝費を支払うことに不審を抱き、行政庁に苦情の相談をした。

2. 紛争関係図 <住宅の賃貸借>



3. 本事例の結末

Cから相談を受けた行政庁は、Bから事情聴取をした結果、Bの行為は、正規の媒介報酬以外にCからの特別依頼事項でないにもかかわらず広告宣伝費と称して賃料の1ヵ月分相当額を取得しており、業法第46条第2項（超過報酬の受領の制限）に違反する行為であるとして、賃料の1ヵ月分相当額の返還を命じた。

なお、Bは、本賃貸借契約の媒介に際し、重要事項説明書において登記記録に関する事項や契約解除に関する事項について記載せず、かつ説明もしていない等、他にも多数の違反を行っていた。行政庁は、Bが過去同様な業法違反を繰り返していること、既に行政庁から業務停止4ヵ月の処分も受けていたこと等を勘案し、Bの行為は非常に悪質であるとして、免許取消処分とした。

4. 本事例に学ぶこと

業法における媒介報酬の制限（第46条）を潜脱する目的で、宅建業者が正規の媒介報酬とは別に広告宣伝費という名目で報酬を受領することは、通常の方法等による広告実施以外に当該広告が媒介の依頼者から特別に依頼された広告宣伝であることを証明できない限り、また、実際にその広告宣伝が実施されない限り、受領はもとより請求しても業法上違反になることに注意しなければならない。