

**賃料の0.5月分を超える額の媒介報酬が無効とされた事例**

【文献種別】 判決／東京地方裁判所  
【裁判年月日】 令和1年8月7日  
【事件番号】 平成30年（レ）第818号  
【事件名】 不当利得返還請求控訴事件  
【裁判結果】 変更  
【参照法令】 宅地建物取引業法46条1項・2項  
【掲載誌】 判例集未掲載

LEX/DB 文献番号 25563646

**事実の概要**

本件は、原告X（控訴人）と賃貸人Aとの居住用建物（以下「本件建物」という。）の賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を媒介した宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）である被告Y（被控訴人）が、Xから賃料1月分に相当する媒介報酬を受領することは、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という。）46条1項及び報酬告示<sup>1)</sup>の規制を超え同条2項に違反し無効であると主張し、Yに対し、不当利得返還請求権に基づき報酬告示の規制を超える額11万8,125円（賃料と消費税等）及び遅延損害金の支払を求めた事案である。なお、報酬告示は、賃料（本体価額）に消費税率を乗じる額を定めているが、令和元年10月1日から消費税率が引き上げられるため、以下、消費税率、消費税等相当額を省いて論じる。

**1 宅建業法46条1項、2項と報酬告示**

宅建業者が建物の貸借の媒介に関して受けることができる報酬は、報酬告示によって国土交通大臣が定め（宅建業法46条1項、3項）、宅建業者は、報酬告示に定められた額を超えて報酬を受けてはならない（2項）。報酬告示第四によれば、宅建業者が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の合計額は、賃料の1月分の金額以内とされている。ただし、居住用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当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、賃料の1月分の0.5倍に相当する金額以内とする。

**2 本件賃貸借契約締結前の経緯と契約締結、媒介報酬の支払**

①賃貸住宅への入居を希望したXは、平成24年12月24日、Yに賃貸物件について問い合わせをし、Yの担当者は、同日、本件建物のほか3件程度の賃貸物件を案内し、賃貸住宅入居申込書（記入欄が空白）を交付した。②同月28日頃、Xは、上記申込書に契約者等を記入しYに提出し、同日、賃借するか否かを正式に決定するため再度本件建物の内覧を希望するメールを送り、Yの担当者は、「こちらで一番手の手続をさせていただきます。ほかの方に物件が流れることはありませんので、ご安心ください」と返信した。③平成25年1月6日、Xは、妻子とともに本件建物を再度内覧して契約申込みの意思を確定し、遅くとも同月8日までに申込みの意思をYの担当者に伝えた。④Yの担当者は、賃貸人Aに連絡し、Xへの賃貸の了承を得、契約締結日の日程調整をし、同月10日、Xに対し、契約締結日を同月20日とする旨連絡した。⑤同月11日、Yの担当者は、Xの勤務先に連絡してXの在籍確認をし、賃料額等を記載した賃貸借明細書（借主用）を同月14日又は15日にXに交付した。同書面には、賃料等の振込み口座への着金日等が記載されているほか、Yの媒介報酬22万5,000円〔賃料1月分相当額〕及び消費税等の合計額と契約締結後に直ちに指定口座に送金することが記載されていた。⑥Xは、同月15日に賃料等を送金した。⑦Yは、重要事項説明書、賃貸借契約書等を作成し、同月20日、Xは、「上記申込みが成立した時は、仲介手数料として賃料の1か月分並びに別途消費税及び地方消費税相当額を支払います」と記載された賃貸住宅入居申込書及び賃貸借契約書に署名押印した。⑧同月22日、XはYに対し、媒介報酬として上記額を支払った。

### 3 争点

本件では、Yが1月分の媒介報酬額につき居住用建物の賃貸借の「媒介の依頼を受けるに当たって依頼者の承諾を得た場合」に当たるかが争点となる。原判決は、Xが「遅くとも1月20日の本件媒介契約締結時には承諾していた」と認定し、Xの請求を棄却した。Xは控訴した。

## 判決の要旨

### 1 報酬告示第四

報酬告示第四後段が、居住用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の上限規制（借賃の1月分に相当する金額以内）を定めた上で、「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が進んだ状態で当該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」「媒介の依頼を受けた宅建業者が法律上媒介行為を行う義務を負うのは、媒介契約が成立した後である。」「『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ず、同規制に服するものと解するのが相当である。」

### 2 本件媒介契約の成立時期

「媒介とは、契約当事者の一方又は双方から委託を受けて、両者の間に立って売買、賃貸借等の契約の成立に向けてあつせん尽力する事実行為をいい、媒介契約は、本来、依頼者と宅建業者との間の口頭により成立する諾成・不要式の契約であ

る。」Xは、平成25年1月6日に本件建物を再度内覧し、契約の申込み意思を確定し、遅くとも同月8日までにその意思をYに伝え、Yの担当者は、これに応じて、Aにその旨を説明し、「本件賃貸借契約の締結について同人の了承を得た上で、本件賃貸借契約の契約締結日の日程調整を行い、同月10日にXに対し上記契約締結日を同月20日とする旨を連絡している」とし、Yの担当者が「同月10日のXに対する上記連絡は本件建物の貸主であるAとの間で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、同連絡をもって、同日に本件媒介契約が成立した。

### 3 宅建業法46条1項、2項、報酬告示違反と私法上の効力

「同月20日にYが上記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。」「宅建業法46条1項、2項及び報酬告示に違反して受領した媒介報酬の私法上の効力については、同条項は、宅地建物取引の仲介報酬契約のうち報酬告示所定の額を超える部分の実体的効力を否定し、契約の実体上の効力を同条項所定の範囲に制限し、これによって一般大衆を保護する趣旨を含んでいると解すべきであるから、同条項は強行法規であつて、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である（最高裁昭和45年2月26日第一小法廷判決・民集24巻2号104頁。）」とし、報酬告示所定の最高額を超える0.5月分と消費税等相当額の支払が無効であると、Xの不当利得返還請求を認めた。

## 判例の解説

### 一 媒介契約の成立要件と媒介報酬

媒介契約の法的性質は準委任であり（民法656条）、媒介契約は依頼者が宅建業者に対して建物賃貸借契約成立に向けてあつせん尽力することを委託し、宅建業者がこれを受託することによって成立する。報酬支払の合意は媒介契約の成立要件ではなく、報酬支払の合意をするか、合意がない場合には「仲立ちに関する行為」を営む宅建業者は商人であるから（商法502条11号、4条1項）、商法512条に基づき相当の報酬を請求できる。

## 二 報酬告示第四

建物の賃借の媒介に関し、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、賃料の1月分に相当する金額以内とされている(前段)。「以内」との定めから明らかなように、宅建業者が受領できる報酬の上限、すなわち「報酬の最高額を定めたもの」<sup>2)</sup>であり、当然に最高額の請求ができるものではない。

建物の賃借の媒介のうち居住の用に供する建物の賃貸借の媒介については、「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」を除き、賃料の1月分の0.5倍に相当する金額以内とされている(後段)。したがって、宅建業者が受領できる報酬の額は、依頼者の一方からは月額賃料の0.5月分以内で、かつ、依頼者双方から受領できる報酬の合計額は賃料の1月分に相当する金額以内である。ただし、「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」には、依頼者の一方から賃料の1月分に相当する金額以内の報酬の額を受領することができる。したがって、依頼者の一方から1月分に相当する金額の報酬を受領すると、賃貸の媒介報酬額が報酬告示に定める金額の上限となり、これ以上、他方の依頼者から報酬を受領できない。

## 三 「媒介の依頼を受けるに当たって」

「媒介の依頼を受けるに当たって」とは、依頼者が宅建業者に対し媒介を依頼し(媒介の申込み)、これを宅建業者が引き受ける(承諾する)のに先立って、という意味である。必ずしも媒介契約の成立と一致するものではなく、遅くとも依頼者から媒介の申込みを受ける時点で、賃料の1月分の0.5倍相当額を超える媒介報酬を受領することについての承諾を得ておかなければ、依頼者において当該宅建業者に媒介を依頼するか否かの判断ができない。「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」<sup>3)</sup>は、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〔報酬告示第四〕後段に規定する承諾とはいえず、後段の規制を受けるものである」(第46条第1項関係1(3)⑤)とする。

判決は、媒介とは「契約当事者の一方又は双方から委託を受けて両者の間に立って売買、賃貸借等の契約の成立に向けてあつせん尽力する事実行為」であると一般的な定義を掲げるとどめ、「契

約成立に向けてあつせん尽力する事実行為」の内容に触れていない。賃借の媒介では、取引の相手方や賃貸物件の探索、物件調査(権利調査・法令調査等を含む。)、物件資料の提供、現地案内、条件交渉・調整、重要事項説明書の交付・説明(宅建業法35条)、賃貸借契約書の交付(37条)、契約時の立会等の一連の行為が挙げられる。賃借人と賃借人間の契約交渉・調整は媒介の核心的な部分であるが、取引の相手方や賃貸物件の探索、物件資料の提供、現地案内なくしては契約交渉・調整を進めることはできないことから、「媒介」は当事者間の契約交渉・調整をする行為に限定されるものではない。

判決は、Yが顧客であるXを最初に現地案内した平成24年12月24日や、Xが賃貸住宅入居申込書を記載しYに提出した同月28日、Xが家族と相談して本件建物の賃貸借契約の申込みをする意思を明確にした平成25年1月8日ではなく、YがX、Aと契約締結に向けて日程調整し契約締結日を1月10日にXに対する連絡をもって、YがAとの間で媒介を行うことを承諾したとし、Xとの媒介契約の成立を認定した。ただ、媒介行為には、賃借希望者が宅建業者に対し賃貸物件の探索を依頼し、宅建業者がこれを引き受けることも含まれることに照らすと、12月28日にXが賃貸住宅入居申込書をYに提出し本件建物の再度の内覧を求めた行為は、賃貸借の媒介の委託の申込みといえ、Yの担当者が「こちらで一番手の手続きをさせていただきます。ほかの方に物件が流れることはありませんので、ご安心ください」と回答した行為は、Xからの媒介の依頼を引き受けることの承諾の意思表示をしたといえる。判決が、Xの本件建物の賃借申込みの確定的な意思、Aへの経過報告とXへの賃貸了承の確認、契約締結の日程調整があった1月10日をもって媒介契約の成立としているのは、当事者双方の契約締結に向けての意思を確認した行為をもって「媒介の依頼を受けるに当たって」との時期を手堅く認定したといえる<sup>4)</sup>。

## 四 「依頼者の承諾を得ている場合」

判決は、Xが1月20日に申込書に署名し媒介報酬として賃料1月分等を支払うことを承諾したと認定する。ところで、前掲「解釈・運用の考え方」によれば、「依頼者の承諾」は、依頼者が

ら借賃の1月分の0.5倍に相当する金額以上の報酬を受けることについての承諾を指す。居住用供建物の賃貸借において、宅建業者が依頼者の一方から受領できる報酬額を賃料の1月分の0.5倍相当額以内と定めたのは、賃借人が消費者であることが通常であるところ、居住用建物の賃借人を保護し、「承諾」の意味を認識、理解した上で宅建業者に媒介を依頼できるようにする趣旨である。依頼者双方からの報酬の合計額を賃料の1月分以内と定めるのみでは、賃借人が賃貸借の媒介報酬は依頼者双方から受領できる上限額が賃料の1月分以内であり、居住用建物賃貸借においては、賃料の1月分の0.5倍に相当する額が原則となっているから、0.5倍を超える額については、本来賃借人が支払うべき報酬分を賃借人が支払うことになることを認識できないことによる。

したがって、賃借人が賃料の1月分を支払うことについての「依頼者の承諾」とは、①建物の賃貸借の媒介の報酬は、依頼者（賃貸人・賃借人）双方合わせて賃料の1月分が報酬告示の上限であること、②居住用建物の賃貸借の媒介報酬が依頼者の一方から賃料の1月分の0.5倍相当額が原則であること、③例外的に、依頼者の一方から0.5倍相当額を超過して1月分の報酬を受領すること、すなわち、依頼者の一方が媒介報酬全額を支払い、他方の依頼者は支払わないこと、について説明を受け、依頼者がこれを理解した上で承諾することを指す。

判決は、報酬告示第四後段の趣旨に関して「依頼者の自由な意思に基づく承諾」と表現するが、むしろ、上記①から③を理解した上での「依頼者の承諾」があって初めて依頼者の「真意に基づく承諾」といえることとすべきである。このとき、不動文字で「媒介報酬として賃料の1月分と消費税等を支払う」と記載した書面に署名させるだけでは、依頼者の「真意に基づく承諾」があったとはいえない。本件では、宅建業者が媒介報酬として「賃料1月分」を受領することを記載した入居申込書に署名捺印をさせただけで、賃貸人が支払う報酬をも賃借人が支払うことが明記されていないことから、「真意に基づく承諾」があったとはいえず、判決からは、Xが①から③の説明を受け、これを理解した上で承諾したと認められる事実がわかれず、そもそもXの承諾があったとはいえないと判断する余地もある事案である。

## 五 おわりに

本件は、賃借人の承諾が争点となっているが、Yが賃貸人から本件建物の賃貸借の媒介を委託されていたか、Yが賃貸人から媒介報酬もしくは媒介報酬の実体を有する金員を別の名目で受領したかは触れられていない。賃貸借の媒介では、宅建業者が賃借人から1月分の媒介報酬を受領する一方、賃貸人から広告料<sup>5)</sup>や業務委託料名目で実質的には1月分相当額の媒介報酬を受領する事案が見られる。実体がない広告料や業務委託料の請求・受領は宅建業法46条1項、2項、報酬告示第四等に違反する潜脱行為に当たり<sup>6)</sup>、行政庁による監督処分の対象となる<sup>7)</sup>。

### ●注

- 1) 「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受領することができる報酬の額」（昭和45年10月23日建設省告示第1552号。本件賃貸借契約が締結された当時のものは、平成16年2月18日国土交通省告示第100号による改正後のもの。「報酬告示」と呼称されている。）。
- 2) 最判昭43・8・20民集22巻8号1677頁（LEX/DB27000932）。
- 3) 平成13年1月6日国土交通省総動発第3号、最終改正平成31年3月15日国土動第128号。
- 4) 媒介契約の成立時期は岡本正治＝宇仁美咲『全訂版詳解不動産仲介契約』（大成出版社、2012年）112頁、宇仁美咲「不動産媒介契約の成立と報酬」奥田隆文＝難波孝一編『民事事実認定重要判決50選』（立花書房、2015年）242頁。
- 5) 媒介に当たって「通常必要とされる程度の広告宣伝費用は、営業費用として報酬の範囲に含まれるものと解され」、報酬告示第九④が特に容認する「広告の料金」とは「大手新聞への広告掲載等報酬の範囲でまかなうことが相当でない多額の費用を要する特別の広告の料金を意味する」（東京高判昭57・9・28判時1058号70頁（LEX/DB27412146））。宅建業者がHP等で物件紹介する費用は「広告の料金」には当たらない。
- 6) 岡本正治＝宇仁美咲『改訂版逐条解説宅地建物取引業法』（大成出版社、2012年）648頁。
- 7) 宅建業者が借主から宅建業法46条1項に規定する報酬の額の上限となる報酬を受領しておりながら、貸主から別途賃料1月分の広告宣伝費を請求・受領した行為が同条2項に違反するとして指示処分（神奈川県知事、平成27年11月13日）。都道府県の行政処分情報参照。

弁護士 岡本正治