

(株)ミニミニ城北

ミニミニ城北新聞

仲介手数料返還訴訟

東急リバブル（東京都渋谷区）に対して仲介手数料の一部返還を巡って争われていた二審判決が出た。結果は東急リバブル側へ仲介手数料の一部返還するよう求める判決だ。東急リバブルはこの判決を不服として東京高等裁判所に上告している。この裁判については多くの賃貸仲介業者が仲介手数料を1ヶ月分請求していることから業界でも多くの注目を集めている。経緯と、判決の争点となったポイントとはどのような点だったのか。平成25年1月20日に定期建物賃貸借を締結した会社社員が提訴したことに始まる。契約期間は平成25年3月9日～平成30年3月8日の期間だ。家賃は22万5千円、契約の際には仲介手数料を東急リバブルに1ヶ月分を支払っているが、「原則0・5ヶ月分」を越える11万8125円と、その遅延損害金の支払いを求めた。争点となったのは仲介手数料を1ヶ月分受領することに關して承諾を得たかという点と、そのタイミングだ。宅建業法では、賃貸住宅の仲介手数料については「家賃の0・5ヶ月を原則」としている。また、仲介依頼を受けるに当たっては、依頼者の承諾を得れば1ヶ月分を上限として受領することが出来る。一般の入居者の中には「仲介手数料は1ヶ月が普通」と思っているケースが多いようだ。また、賃貸仲介会社の社員でも「1ヶ月」が普通と思っている場合もあるなど、本来の宅建業法から間違った認識が浸透しているのも今回の件がニュース性をもって報道された要因と言えるだろう。また、裁判の争点となった契約成立までに仲介手数料の承諾を得たタイミングについて、借主は平成25年12月20日に仲介手数料が1ヶ月分と明記されている入居申込書に署名捺印をしている。しかし二審ではこれを「依頼に当たると承諾」と認められず東急リバブル側が敗訴した形だ。訴訟までの経緯を追ってみよう。

1ヶ月分の仲介手数料を支払う。一般的に賃貸借契約を結ぶまでのフローとしては特におかしな点はない。先に述べたように宅建業法上の「事前に仲介手数料が1ヶ月である旨の承諾」を得ているように見える。しかし判決では「契約成立までに仲介手数料の承諾を得る必要があった。同社が入居申込書を得たのは契約成立前ではなかった」と判断された。「依頼に当たると承諾」の解釈とはどのようなものか考えてみよう。東急リバブル側が勝訴した一審では「依頼に当たると承諾」は国土交通省が通達した「宅建業法の解釈・運用の考え方」が有力な根拠となったと考えられる。通達では家賃1ヶ月分の仲介手数料を認める「当該仲介の依頼を受けるに当たって依頼者の承諾を得ている場合」についての解釈を、「この『依頼者の承諾』とは、宅建業者が媒介の依頼後に承諾を得ても承諾とは言えない」と説明する内容だった。当然「依頼後」とは契約が成立しているかどうか、判断基準となる。一審では東急リバブル側が平成25年1月20日に手数料の金額が記された入居申込書に署名をもらったことで「依頼に当たり承諾を得た」と主張している。第一審の東京簡易裁判では平成30年11月14日に、原告側の主張を退け東急リバブルが勝訴した。ところが、第二審となる東京地裁では1月20日より前に契約が成立していたと判断している。1月10日に借主に対し東急リバブルが、契約日を20日と告げる連絡を入れているためだ。貸主と賃貸借契約の成立に向けてあつせん尽力をしたものと考えられることが出来るという判断だ。このため第二審では1月10日をもって契約が成立したことを認め、その後の1月20日に仲介手数料1ヶ月分の記載がある入居申込書を東急リバブル側が得ていたとしても「依頼を受けるに当たって、依頼者の承諾を得ている場合に当たらない」と結論付けた。同案件は現在、上告中である事を理由に東急リバブル側からのコメントは出ていない。今後、仲介業者としてはどのような対策がとれるのか考えてみよう。まず、今後この手の裁判が増えるかという見かたが多

いようだ。理由としてはいつ承諾を取ったかが裁判の争点となるが、個々のケースによって異なるため立証するのに手間がかかることが考えられる。また、返還請求する金額は、家賃の0・5ヶ月分相当と、比較的少額であることもあり、弁護士費用を考慮すると訴訟を起すことも得られるものが多い。しかし、今は言えないためだ。しかし、今後は仲介手数料1ヶ月を巡る借主からの指摘は増えることが予想される。具体的な対処方法としてはメールでの文章や、承諾書による事前の証明を行うっておくことが有効と思われる。口頭での説明でも問題はなく承諾を得た事となるが、問題となった時の立証が難しい点は注意が必要だ。業務フロー上、既に承諾書を取っている場合でも、承諾を得るタイミングが重要となるため業務フローの見直しを行う必要があるだろう。仲介業界はこれから繁忙期を迎える中、現場でどのようにして承諾を得ているか、一度しっかりと把握し、現場へ周知することが余計なトラブルを回避することにつながるだろう。

■平成24年12月24日 男性会社社員(原告側)は東急リバブルの案内で3件程の物件を内見。■12月28日 男性は入居申込書に記入・提出。■平成25年1月8日 男性は申込みの意思を確定し、東急リバブル側へ口頭で伝える。■1月10日 東急リバブル担当者から「契約締結日」は20日になる連絡。■1月15日 東急リバブルは男性に対し、仲介手数料の金額などが書かれた明細書を発行。■1月20日 重要事項説明書・賃貸借契約書・申込が成立した時は、仲介手数料の1ヶ月分を支払います」と記載された「入居申込書」に署名捺印し、東急リバブルへ提出。■1月22日