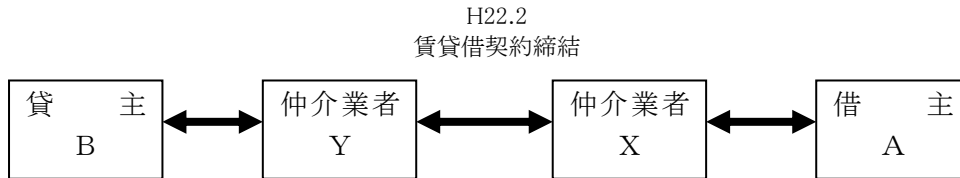


相談事例 No.13 「賃貸借契約において賃貸借契約書が交付されなかったとして苦情が申し立てられた事例」

【経過】

借主Aは、宅建業者X及びYの共同仲介で、Bを貸主とする居住用建物の賃貸借契約を締結した。しかし、入居後 3 ヶ月経っても賃貸借契約書の交付を受けていないとして、Aは府に苦情を申し立てた。



【判明した違反事実】

府がX及びYから事情を聴いたところ、以下のとおり違反事実が確認された。

- 1 重要事項説明書にYの取引主任者の記名押印がない。業法第 35 条第1項違反
- 2 賃貸借契約書(いわゆる「37条書面」)をAに交付しなかった。業法第 37 条第2項違反
 - ・ 賃貸借契約書は法第 37 条第 2 項に規定する書面を兼ねていたが、契約開始日から少なくとも3ヶ月の間、借主に交付しなかった。
- 3 法定上限額を超える媒介報酬を受領した。業法第 46 条第2項違反
 - ・ Xは、Aから家賃 1 月分相当額の仲介手数料を受領するとともに、Yから家賃1ヵ月分相当額の「紹介手数料」を受領しており、YはBから同額の「紹介料」を受領していた。この紹介料は、客付けに対する謝礼として実質的に媒介報酬であったと認められる。

【違反が発生した事情（又は理由）】

1について

Yは、「重要事項説明書の内容は確認していない。」と述べ、取引主任者の記名押印漏れを認めた。

2について

Xは、「賃貸借契約書はYが作成し、現在はBの手元にあると聞いている。Yに対し、契約書はまだ返送されないのかと催促しているが、未だ返送されない。」と述べ、Yは、「賃貸借契約書はまだBの手元にある。当社としてもBに返送を依頼してきたが、事情により返送が遅れている。」と述べ、賃貸借契約書をAに交付していない事実を認めた。

3について

Yは、媒介報酬について「Xと特に調整は行っていない。」と述べ、Xは、「紹介料は、客付けを行うことにより不動産業者からもらう報酬である。」と述べた。

【処分等】

府は、次のとおり違反事実を認定し、X及びYを指示処分とした。

(X及びY)業法第37条第2項、第 46 条第2項違反

(Yのみ)業法第35条第1項違反

【本事例のポイント】

1 重要事項説明書への記名押印について

賃貸借契約を複数の業者が共同で仲介した場合、すべての業者の取引主任者が記名押印する必要があります。

👉 重要事項説明義務は、賃貸借契約を共同で仲介したすべての業者が負います。
実務上、一方の仲介業者が重要事項説明書の作成や借主への説明を行ったとしても、もう一方の仲介業者は、少なくともその記載内容を確認し、取引主任者に記名押印させる必要があります。

2 賃貸借契約書(いわゆる「37条書面」)の交付について

宅建業者は、契約が成立したときは、業法第37条で定める事項が記載された書面を交付する必要があります。

👉 業法第37条の趣旨は、契約当事者の合意内容を書面で明確にし、取引紛争を防止しようとするものです。
宅建業者が媒介して売買、貸借の契約を成立させたときは、法第37条に規定する事項を記載した書面を交付する義務を負い、交付すべき相手方は各当事者(売主と買主、貸主と借主等)です。

3 賃貸借契約における仲介手数料(媒介報酬)について

賃貸借契約を複数の宅建業者が共同で仲介した場合でも、貸主・借主から受領することのできる報酬の総額は、家賃1ヶ月分に消費税相当額を加えた額が上限です。

👉 宅建業者が宅地又は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ができる報酬の額の合計額は、当該宅地又は建物の借賃(当該貸借にかかる消費税等相当額を含まない。)の1ヶ月分の1.05倍に相当する金額以内です。
宅建業者は、法定上限額を超えて報酬を受け取ることはできません。仲介業者から「広告料」や「紹介料」を請求されたという相談が府に寄せられることがあります。それらが実質的に媒介報酬と認められるもので、媒介報酬と合わせた合計額が法定上限額を超えている場合には、超過報酬として指導監督の対象となりますのでご注意ください。