

他府県における媒介報酬に係る処分事例

石川県土木部建築住宅課

処分等年月日 年   月   日	登録番号	事業者名	本社住所		処分等		違反行為の概要
			都道府県	市区町村	種類	業務停止期間	
2009   9   16	〇〇府知事 第〇〇〇〇〇号	株式会社〇〇〇〇〇〇〇〇	〇〇府	〇〇市	指示	—	<p>平成21年3月16日に締結された土地の売買契約における媒介業務において、被処分者には次のとおり法に違反する事実があった。</p> <p>1 重要事項説明書において、</p> <p>(1) 代金以外に授受される金銭の額及び授受の目的として、媒介手数料等について記載していない。また、固定資産税等精算金の具体的な金額を記載していない。</p> <p>(2) 契約の解除に関する事項として、融資利用の特約による解除について、売買契約書で規定されている期日を記載していない。</p> <p>(3) 宅地又は建物の瑕疵担保責任の履行に関する措置を講じないにもかかわらず、当該措置を「講ずる」と事実と異なる記載をした。</p> <p>これらのことは、法第35条の規定に違反し、法第65条第1項に該当する。</p> <p><b>2 媒介報酬について法定上限額を超える金額を請求した。このことは業務に関し取引の関係者に損害を与えるおそれが大であり、法第65条第1項第1号に該当する。</b></p>
2010   12   22	〇〇府知事 第〇〇〇〇〇号	株式会社〇〇〇〇〇〇〇〇	〇〇府	〇〇市	指示	—	<p>土地付建物の賃貸借契約に係る媒介業務において、被処分者には次のとおり法に違反する事実があった。被処分者は、借主から媒介報酬として52,500円を受領する一方、貸主から120,000円を広告料の名目で受領したが、特別な広告を行うことについて、貸主から被処分者に対し依頼があったものとは認められないことから、当該金銭は広告料ではなく、実質的に媒介報酬であったと認められる。したがって、被処分者が借主及び貸主から受領した媒介報酬の合計額は、賃料1月分の1.05倍に相当する金額(84,000円)を超えており、被処分者は法定上限額を超える媒介報酬を受領した。このことは、法第46条第2項の規定に違反し、法第65条第1項に該当する。(他に法第35条第1項違反、法第37条第2項違反あり。)</p>
2010   12   22	〇〇府知事 第〇〇〇〇〇号	株式会社〇〇	〇〇府	〇〇市	業務停止	14日	<p>建物一室の賃貸借契約に係る媒介業務において、被処分者には次のとおり法に違反する事実があった。1 被処分者が受領した報酬の合計額は、借賃1月分の1.05倍に相当する金額を超えており、法定上限額を超える報酬を受領した。このことは、法第46条第2項の規定に違反し、法第65条第2項第2号に該当する。2 本件取引において、貸主は礼金の授受を取引条件としていなかったにもかかわらず、被処分者は、このことを知りながら、借主に対して、借賃以外に授受される金銭として「礼金250,000円」が取引条件である旨の事実と異なる説明をし、その旨を記載した重要事項説明書を交付した。これは、取引条件に関し借主の判断に重要な影響を及ぼす事項について、不実のことを告げる行為である。このことは、法第47条第1号の規定に違反し、法第65条第2項第2号に該当する。(他に法第35条第1項違反あり。)</p>
2010   12   27	〇〇府知事 第〇〇〇〇〇号	株式会社〇〇〇〇〇〇	〇〇府	〇〇市	指示	—	<p>建物一室の賃貸借契約に係る媒介業務において、次のとおり法に違反する事実があった。1 契約開始日である平成22年2月1日から少なくとも同年5月までの間、賃貸借契約書を交付しなかった。このことは、法第37条第2項の規定に違反し、法第65条第1項に該当する。2 当該業者は借主から媒介報酬を受領した一方、貸主側媒介業者が貸主から紹介料を受領した。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。このため、当該業者及び貸主側媒介業者が受領した媒介報酬の合計額は、法定上限額を超えている。このことは、法第46条第2項の規定に違反し、法第65条第1項に該当する。</p>