

最近の不動産賃貸斡旋の報酬についての問題

昨今、不動産市況が大変厳しい環境化の下、賃貸借取引報酬受領について、大きな問題点が浮上致しております。

所謂、業界内では「ネット取引」と呼ばれているようです。

つまり、「ネット」とは仕切りを意味するもので、家主側の媒介業者が広告料または礼金の名目で、業者間の賃貸物件情報を提供する仕組みです。

例えば、「5ネット」〔上限30万円〕の場合、業者が礼金を上限の30万円の条件で借主を探し、その借主と賃貸借契約を成立させた場合、礼金30万円の取扱いは、家主に対して5万円を支払い、残り25万円は業者へ受け取る仕組みです。

又、「10ネット」〔上限40万円〕の場合、業者が借主に対して礼金40万円であることを条件に賃貸借契約を成立させた場合、礼金40万円の取扱いは、家主に対して10万円、残り30万円は、業者が広告料等の名目で家主より受領しているようです。尚かつ、借主から賃料相当の報酬を受取っているようです。

本来、賃貸の仲介での業者が得られる報酬は、宅建業法上、依頼者(貸主・借主)双方から受け取ることのできる報酬の額の合計額は、当該宅地または建物の借賃の一月分の1.05倍に相当する金額以内とすると規定されております。さらに依頼者の依頼による実際にかかった広告料の実費となっており、「ネット取引」は明らかに業法違反です。

保証金の名目を礼金に替えて顧客を斡旋し、結果、消費者に大きな負担が強いられている訳です。

つきましては、「ネット取引」が横行している現状を踏まえ、大阪宅建協会綱紀委員会としては大阪府建築振興課とも協議し、今後の対応策を検討中ですが、ここで大阪宅建協会顧問の弁護士の見解をご紹介します。

広告料名目で家主から報酬を取ることが宅建業法違反であり、許されないことは自明ではありますが、「ネット取引」となりますとこれは最早、宅建業法違反の域を超えて刑法上の詐欺罪にも該当する行為と言わなければなりません。その上、家主も共犯ということになります。広告料名目の報酬は、家主が客付けの必要から承知の上で家主自らが支払うものであり、借主たる消費者には直接被害がおよばないのですが、「ネット取引」の場合は、明らかに借主たる消費者が欺かれて被害を受けることとなります。絶対に許されることでは有りません。近い将来、必ずや、消費者団体から問題提起がなされるでしょうが、そのことにより宅建業者全体の信用に傷がつくことを恐れます。

大阪宅建協会としては事の重大性を認識し、業協会の信用を失墜しないが為にも、消費者保護および会員の資質向上の為、厳重に取り締まり、然るべき措置を講じます。

以上

綱紀委員会・自主規制委員会