

河合 敏男 Kawai Toshio 弁護士

河合敏男法律事務所所長。日弁連住宅紛争審査会委員長、同消費者問題対策委員会土地住宅部会幹事、欠陥住宅被害全国連絡協議会幹事長、国民生活センター仲介委員等を歴任。

申込金、手付金、 仲介手数料

不動産の売買や賃貸住宅を借りる際に仲介業者に支払う申込金、手付金、仲介手数料について解説します。

申込金とは？

賃貸住宅に入居申込みをする際、仲介業者より一定額の申込金の支払を要求される場合があります。これはどういう性格の金銭でしょうか。

申込金は、一定期間その申込者に優先的に入居審査することや他者への仲介を行わないことなどを約束する目的で仲介業者に交付される預り金と考えられます。申込証拠金、予約金、手付金^{*1}など呼び方を問わず、このような趣旨で交付される金銭は同じ性格のもので、借主側は申込金を払ったとしても、候補の物件の1つとしているだけでその物件を借りる確定的な意思表示をしているわけではないこともありますし、貸主側も審査前の段階でその人に貸すと決めたわけではないので、いまだ契約は成立していません。仮に契約が成立すると契約当事者は正当な理由のない限り契約履行の義務が生じますが(これを契約の拘束力といいます)、この場合契約はまだ成立していないので、借主側はこの段階で契約を撤回することは自由です。

申込金は契約締結前の預り金ですので、契約の成否のいかんを問わず、返還されるべきものです^{*2}。宅建業法は、このような預り金の返還を拒むことを禁止しています(宅建業法47条の2第3項、施行規則16条の12第二号)。

売買の仲介の場合も、仲介業者から「売主との売買交渉等の経費のため」とか「宣伝広告のた

め」などの理由で申込金等の名目の金銭を要求されることがあります。これも賃貸の場合と同様で、仮に払ったとしても返還されるべきお金です。なお、東京都は預り金返還をめぐるトラブルが見られることから、原則として宅建業者が高額の預り金を受け取ってはならないと宅建業者に指導しています^{*3}。

消費者としては、やむを得ず申込金を払うときは、この申込金が預り金であり、契約の成否にかかわらず返還することや返還時期を明記した申込金預り証を提出させるとよいでしょう。

手付金とは？

手付金は、契約締結に際して当事者間で授受され、決済時に代金に充当される一定額の金銭です。この手付の種類は、証約手付、解約手付、違約手付の3つがあります。証約手付とは、契約が成立したことを示す証拠となる効力を持つ手付です。次の2つの手付の効果を持つ場合にも同時に証約手付たる性質を兼ねています。解約手付は、両当事者が解約権を保留し、それを行なった場合の損害賠償額となるものです。解約手付は民法上の規定があり、買主はその手付を放棄し、売主はその倍額を償還して契約を解除できると規定しています(民法557条)。例えば買主が売主に100万円の解約手付を交付した場合、買主が解除するなら100万円を放棄して、売主が解除するなら交付を受けた100万円にさ

*1 ここでは、後述の「解約手付」などの手付金とは別の意味で使われている。

*2 ただし、契約成立の場合に申込金を賃料の一部に充当する約束は有効。

*3 東京都住宅政策本部「最近の不動産相談事例から」https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/301jirei.htm#03

らに100万円を加えた金額を支払って契約を解除できます。解約手付は、不動産取引では売買代金の1～2割が一般です*4。違約手付は、契約上の債務を履行しない場合に違約罰として没収されるものです。わが国では違約手付の趣旨で交付される手付は少ないといわれています。

手付の交付も一種の契約で、どの手付に該当するかは当事者間の意思により決まります。民法は契約締結時に交付される手付は解約手付と推定しています。「手付」という言葉に限らず、手金、内金、約定金、保証金などと呼ばれても、契約締結時に交付される金銭であれば解約手付と解釈して差し支えありません。

解約手付の場合の解約は、当事者の一方が履行に着手した後は認められません。履行の着手とは、例えば履行期の到来後に買主が代金支払を準備し売主に履行を催告することなどです。

仲介手数料とは？

不動産仲介業者に売買や賃貸の仲介を依頼した際に支払う手数料が仲介手数料です。手数料の額は上限が決められており、不動産売買契約で取引額が400万円を超える場合は、売買代金額(消費税抜き)の3%に6万円を加えた額およびこれに対する消費税です。賃貸借契約の仲介では、賃貸人、賃借人それぞれから賃料の半月分以内の報酬ですが、依頼者の承諾がある場合は、双方からの合計もしくはいずれか一方から賃料の1カ月分以内およびこれに対する消費税とされています。

売買の場合の支払方法は契約成立時に半額、決済時に残額を支払う方法が一般的ですが、決済時に全額支払う場合もあり、仲介業者との間の取り決めによります。

仲介手数料は、契約が成立して初めて請求権が発生します。仲介業者が成約に向けて努力したとしても契約不成立の場合は請求権は発生し

ません。もし事前に預り金等を支払っていた場合には返還を求めることができます。銀行融資が受けられることを条件として売買契約を締結することがありますが、結果的に銀行融資を受けられず契約不成立となった場合は、仲介手数料請求権も発生しないこととなります。

契約成立後、依頼者の債務不履行により解除となった場合や解約手付による解約権行使によって契約不成立となった場合はどうでしょうか。依頼者側の自己都合や帰責事由のある場合に、仲介手数料を0とするのは仲介業者に酷です。そこで、売買契約締結後買主の債務不履行で契約解除となった取引事例で仲介業者が仲介手数料の支払いを求めた事案について、東京地裁平成23年1月20日判決は、「請求可能額は、商法512条に基づき、契約履行時における合意報酬額たる金額を上限として、本件売買契約の取引額、仲介業務の難易、期間、労力さらには売買契約が履行されずに終わった事情など、その他諸般の事情を斟酌^{しんしやく}して定めるべきである。」として、この事案では約定報酬額の約6割の報酬を認容しています。

仲介業者は通常の仲介業務で発生する費用については、依頼者に請求することはできません。したがって、法で認められた仲介手数料以外に前記のような申込金等の名目で費用を別途請求することはできません。ただし、依頼者の特別な依頼に基づき発生した広告費用などの実費を請求することが例外的に認められています。

クーリング・オフの場合は？

宅建業法37条の2は、宅建業者の事業所等以外の場所でした契約についてのクーリング・オフの制度を定めており、申込金に限らず、手付金、仲介手数料等の金銭の返還義務が明文化されています(同条3項)。

*4 宅建業者自ら売主となる宅地または建物の売買では、手付金の上限は2割と定められている(宅建業法39条)。