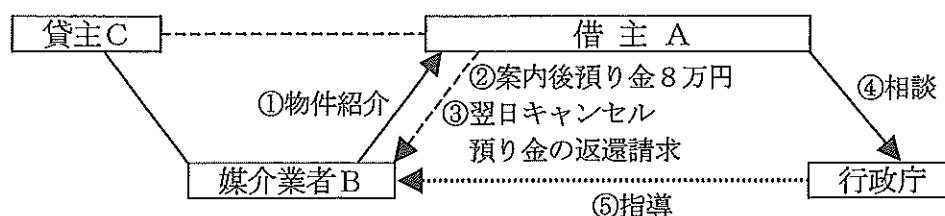


賃貸借媒介時の「預り金」を返還しないとして紛争となり、行政指導を受けた事例

1. 紛争の内容

- ① 新婚世帯用にアパートを探していた借主Aは、住宅雑誌に適当と思われる物件があったので、媒介業者Bを訪ね、雑誌掲載物件の紹介を依頼した。
- ② 雑誌掲載物件は、既に借主が決まっていたために、別の物件を現地案内してもらった。
- ③ 案内を受けた物件の中に、取りあえず気に入った物件があったので、このことを媒介業者Bに告げたところ、賃料の1ヵ月分の「預り金」を置いていかなければ、物件を押さえておくことはできないということだった。
- ④ そこで、借主Aは、他の借受希望者が現れて、先に契約されてしまうといけないと思って、1ヵ月分相当の8万円を媒介業者Bに預け、物件を押さえてもらうことにした。
- ⑤ 借主Aは、その日のうちに、婚約者に話をしたところ、日当たりが悪そうなことから、別の物件を探すことにした。
- ⑥ 翌日になって、借主Aは、契約する気持ちのないことを媒介業者Bに告げ、預り金の返還を求めたところ、媒介業者Bから、貸主Cの承諾を得ており、預り金は手付金に替わったので返還できないと拒否された。
- ⑦ 借主Aは、行政庁に相談した。

2. 紛争関係図 <賃貸物件の預り金>



3. 当事者の言い分

〔媒介業者Bの言い分〕

民法上、賃貸借契約は諾成契約であり、客の借受け申込みに対して、貸主がこれを承諾したのだから、この時点で契約は成立している。

従って、預り金は手付金に振り替わったので、返還できない。

4. 本事例の問題点

借主が居住用の賃貸物件の紹介を媒介業者に依頼して探す際に、契約前に借主と媒介業者の間で預り金として、賃料の1ヵ月分相当額の金銭を授受することが少なからず行われている。

一般に、この種の金銭は、その物件の借受けを真剣に考えていることの証明として、また、

当該物件を押さえてもらうため、すなわち、申込み順位確保の目的で授受されているにすぎないものと解されている。

従って、本事案では、返還の請求を受けた訳であるから速やかにこれに応じるべきであった。

5. 本事例の結末

借主Aから相談を受けた行政庁は、媒介業者Bから事情を聴取の上、指導をした。その結果、預り金は借主Aに返還された。

6. 本事例に学ぶこと

取引主任者は、下記の趣旨を十分理解の上、適正な業務の遂行に努める必要がある。

① 業法の規定

貸借の媒介で、既に受領した預り金を返還することを拒むことはできない。

預り金の返還を拒む行為は禁止事項として、業法第47条の2第3項に基づく国土交通省令・内閣府令で定める行為として、次のとおり規定されている。

業法施行規則第16条の12（業法第47条の2第3項の国土交通省令で定める行為）第2号
宅地建物取引業者の相手方等が契約の申込みの撤回を行うに際し、既に受領した預り金を返還することを拒むこと。

② 住宅の標準賃貸借媒介契約書

このような紛争を未然に防止するために、平成6年3月、住宅宅地審議会から答申された「住宅の標準賃貸借媒介契約書」（借主用）では、次のように、記載されている。

（賃貸借契約成立以前の金員の受領の禁止）（甲：依頼者、乙：業者）
第4条 乙は、目的物件の賃貸借契約が成立する以前に、いかなる名義をもってするかを問わず、甲に対して、金員を預けるよう要請することができません。
2 乙は、目的物件の賃貸借契約が成立する以前に、甲の依頼により甲から金員を預った場合には、契約の成立のいかんにかかわらず、当該金員を甲に返還しなければなりません。

③ 都道府県による要請例

なお、都道府県によっては、文書で業界に対して、預り金の原則受領禁止を要請している例もある。

同要請では、やむを得ず預り金を受領する場合は、事前に、「預り金が物件を確保する目的のものであり、物件確保の有効期限及び必ず借受予定者に返還されるものである。」ことの旨を記載した預り書を交付し、説明することが望ましいとしている。