

宅地建物取引業法⑫

報酬

○×式確認問題

解答・解説

- × 宅地建物取引業者Aは、その事務所等の公衆の見やすい場所に、国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなければならない。
報酬額は、事務所ごとに掲示すれば足りる。「等」は案内所も含まれており、案内所等には不要である
- × 宅地建物取引業者Aは、建物の売買の媒介をするにあたり、建物の売主から特別の依頼を受けて広告をしたが、当該建物の売買契約が成立しなかった。国土交通大臣が定めた報酬は受領することができないが、広告費は必ず受領することができる。
依頼者からの依頼による広告費は、契約の成否にかかわらず受領できるが、依頼を受けた広告費でも見積もりを提示していないものは受領できない場合があるため、「必ず」とは言い切れない
- × 宅地建物取引業者A（消費税の課税事業者）は、売主甲（消費税の課税事業者）から媒介の依頼を受け、買主乙から媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者Bと共同して、甲乙間に、甲の所有する宅地1,000万円及び建物2,200万円の売買契約を成立させた場合、Aが乙から受領できる報酬の上限額は、105万6,000円である。
報酬は依頼者から受領できないので、Aは乙から受領できない。甲から受領する
- × 消費税の課税事業者である宅地建物取引業者Aが、甲から媒介の依頼を受けて、甲所有の3,000万円の宅地と乙所有の4,000万円の宅地を交換する契約を成立させた場合、Aは、甲から105万6,000円までの額で報酬を受領することができる。
交換の場合は、高い方の価格で報酬計算するので、 $\{(4,000万円 \times 3\%) + 6万円\} \times 1.1 = 138万6,000円$ が受領できる。低い方の価格の物件を依頼された宅建業者も、交換する物件の高い方の価格で計算した報酬額を受領できる。
- × 居住用建物以外の賃貸借で、権利金等の授受（名称を問わず権利の設定の対価として支払われる金銭で返還されないもの）があるときは、権利金等の額を売買代金とみなして報酬計算した額と、1カ月分の借賃とを比較して低い方が報酬限度額となる。
居住用建物以外の賃貸借の場合、1カ月分の借賃か権利金を売買代金の額とみなし報酬計算した額と比較して、高い方が報酬の限度額となる。低い方ではない
- × 宅地建物取引業者Aが、宅地の所有者Bの依頼を受けてBC間の宅地の売買の媒介を行った際、Aは、Bとの売買契約の締結にあたり不当に高額な報酬を要求したが、BC間の売買契約が成立した後に、実際にAがBから受領した報酬額は、国土交通大臣が定めた報酬額の範囲内であった場合は、罰則の適用を受けない。
不当に高額な報酬を要求した場合の罰則は、1年以下の懲役又は100万円以下の罰金若しくはこれらの併科である。不当に高額な報酬を受領した場合(100万円以下の罰金)よりも、重罰であることに注意