
■□■ 宅地建物取引士 ■□■

■□■媒介代理契約■□■

媒介代理契約

(質問) 売買の仲介の依頼を口頭で受けても大丈夫？

(回答) 契約書面を交付する義務があります

(記事内容)

なぜ仲介は書面が必要なの？

宅地建物取引業法で規制されるまで、不動産流通業界では長年にわたって口頭による媒介委託が通例でした。宅建業者が、客に取引物件を紹介、現地案内しても、この行為が売買等の媒介委託にあたるのかどうかははっきりせず、宅建業者との間でいつの段階でどのような内容の媒介契約を締結したのか、報酬額の約定がされたかどうか等、契約関係が不明確でした。それがため、紛争は跡を絶たず、また委託者が宅建業者から紹介を受けた取引の相手方と直接取引（抜き取引）した場合には訴訟になるケースも多数ありました。

そこで、昭和 55 年の法改正により、書面化が義務付けられました。

媒介契約書面にも取引士の押印が要るの？

宅建業者は、宅地または建物の売買、交換の媒介・代理契約を締結したときは、遅滞なく、法定の一定事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければなりません。重要事項説明書面のように、取引士に記名押印させる義務はありません。

媒介契約書面に売却希望価格も記載するの？

「売買すべき価額または評価額」は法定の記載事項となっています。売買の媒介・代理を委託するときの目的物件の売出し価額又は交換媒介・代理を委託するときの目的物件の評価額のことです。

なお、宅建業者が、売買すべき価額または評価額について意見を述べるときには、必ずその根拠を示さなければなりません。ただし、その方法は書面でも口頭でもかまいません。

インスペクションについても記載するの？

建物状況調査（インスペクション）に関する事項を実施する者のあっせんに関する事項も、媒介代理契約書面の記載事項となっています。もちろん、あっせんする義務があるわけではないので、その有無を記載するだけでよいことになっています。

なお、宅建業者は、購入希望の依頼者（交換により既存住宅を取得しようとする依頼者を含む）が建物状況調査を実施する場合には、あらかじめ物件所有者の同意を得ておく必要があります。

インスペクションのあっせん料は請求できるの？

建物状況調査を実施する者のあっせんは、媒介業務の一環であるため、宅建業者は、依頼者に対し建物状況調査を実施する者をあっせんした場合において、報酬とは別にあっせんに係る料金を受領することはできません。

一般媒介の場合は無期限の契約？

一般媒介の場合、有効期間の上限はありません。しかし、契約書面に有効期限を記載する義務があるので、無期限というわけではありません。なお、有効期間は、具体的な期間や年月日で記載しなければなりません。

契約解除については記載しない方がよい？

宅建業者、依頼者が媒介・代理契約を解除することができる事由を記載しなければなりません。

ん。また、専任や専属専任の媒介・代理契約において勝手に他の宅建業者に委託したり、自己発見取引をしたりした場合の措置や、明示型の一般媒介・代理において明示せずに他の宅建業者にも委託した場合の措置を記載します。

一般媒介でも指定流通機構について記載するの？

指定流通機構への登録義務の有無とその内容は、一般媒介・代理も含め記載する義務があります。

なお、指定流通機構とは、宅建業法に基づき国土交通大臣が指定した不動産流通機構で、一般にレイズと呼ばれます。全国に4つの法人があり（東日本、中部圏、近畿圏、西日本）、それぞれの法人が、不動産物件情報交換のためのネットワークシステムを有し、各地域の不動産情報の交換業務等を行っています。指定流通機構による情報交換を通して、毎年10万件以上の売買が成立しています。

（過去問題にチャレンジ！）

【問題】 宅地建物取引業者Aが、BからB所有の甲住宅の売却に係る媒介の依頼を受けて締結する一般媒介契約に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。（2020年度問38）

- 1 Aは、法第34条の2第1項の規定に基づき交付すべき書面に、宅地建物取引士をして記名押印させなければならない。
- 2 Aは、甲住宅の価額について意見を述べる場合、Bに対してその根拠を口頭ではなく書面で明示しなければならない。
- 3 Aは、当該媒介契約を締結した場合、指定流通機構に甲住宅の所在等を登録しなければならない。
- 4 Aは、媒介契約の有効期間及び解除に関する事項を、法第34条の2第1項の規定に基づき交付すべき書面に記載しなければならない。

正解：4

1× 媒介契約を締結したとき、宅建業者は、媒介契約書を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければなりません（宅建業法 34 条の 2 第 1 項）。媒介契約書面に記名押印するのは、宅建業者であり、取引士ではありません。

2× 宅建業者は、売買すべき価額または評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければなりません（宅建業法 34 条の 2 第 2 項）。しかし、書面でする必要はありません。

3× 宅地建物取引業者は、専任媒介契約を締結したときは、契約の相手方を探索するため、専任媒介契約の締結の日から 7 日（専属専任媒介契約にあつては 5 日）以内に、当該専任媒介契約の目的物である宅地又は建物につき、所在、規模、形質、売買すべき価額その他国土交通省令で定める事項を、指定流通機構に登録しなければなりません（宅建業法 34 条の 2 第 5 項、同法施行規則 15 条の 10）。しかし、一般媒介契約の場合はこのような義務はありません。したがって、A は、指定流通機構に甲住宅の所在等を登録する義務はありません。

4○ 媒介契約の有効期間に関する事項は、専任媒介契約・専属専任媒介契約だけでなく、一般媒介契約でも、宅建業法 34 条の 2 書面（媒介書面）に記載しなければなりません（宅建業法 34 条の 2 第 1 項 5 号）。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次