

Ken ビジネススクールです。

【★★宅建士メールマガジン 2022-10 号★★】を配信いたします。
どうぞよろしくお願いいたします。

■□■ 宅地建物取引士 ■□■
■□■ 媒介代理契約（2022年5月改正点） ■□■

（質問）

媒介代理契約書面に押印は必要？

（回答）

必要です

売主からの販売依頼は口約束でも大丈夫？

書面等による必要があります。

この点について、宅建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。

契約書の交付をデータ送付に代えられる？

代えられます。2022年5月18日に施行された改正宅建業法により、媒介代理契約書面を電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法をいいます。）により提供することができるようになりました。

電磁的方法により契約書面を提供する場合は、依頼者が書面の状態で確認できるよう、書面に出力可能な形式で提供するとともに、依頼者において、記載事項が改変されていないことを将来において確認できるよう、電子署名等の方法により、記載事項が交付された時点と、将来のある時点において、記載事項が同一であることを確認することができる措置を講じることが必要です。

さらに、WEBでのダウンロードによる方法でファイルを提供する場合には、依頼者がこれを確実に受け取ることができるよう、ダウンロードが可能となった後に依頼者にその旨を通知するか、ダウンロードが可能となる前にその旨を予め通知する必要があります。ただし、依頼者においてすでにダウンロードを行っていることが確認できた場合は通知不要です。

データ送付での契約には承諾が必要？

必要です。その際、依頼者が承諾したことが記録に残るよう、承諾書面への出力が可能な方法（電子メールによる方法、WEB上で承諾を得る方法、CD-ROMの交付等）又は書面で承諾を得なければなりません。

なお、承諾を得た場合であっても、依頼者から書面等で電磁的方法による提供を受けない旨の申出があった場合には、電磁的方法による提供はできません。

依頼者がIT苦手な場合は？

国土交通省によれば「書面の電磁的方法による提供において留意すべき事項」として、以下の4つの事項を留意するように示しています。

①電磁的方法により契約書面を提供しようとする事について、あらかじめ依頼者から承諾を得る際に、併せて、宅建業者が利用を予定するソフトウェア等に依頼者のIT環境が対応可能であることを確認すること。

②電磁的方法による提供後、依頼者に到達しているかを確認すること。

③依頼者の端末において、電磁的方法により提供した書面の内容に文字化けや文字欠け、改変などが生じていないかについて、電子書面の提供前に依頼者に確認方法を伝えた上で、確認をするよう依頼すること。

④依頼者に電子書面の保存の必要性や保存方法を説明すること。

(過去問題にチャレンジ！)

【問題】宅地建物取引業者Aが、宅地建物取引業者BからB所有の建物の売却を依頼され、Bと一般媒介契約（以下この問において「本件契約」という。）を締結した場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはいくつあるか。（2021年度問38）

ア 本件契約を締結する際に、Bから有効期間を6か月としたい旨の申出があったが、AとBが協議して、有効期間を3か月とした。

イ 当該物件に係る買受けの申込みはなかったが、AはBに対して本件契約に係る業務の処理状況の報告を口頭により14日に1回以上の頻度で行った。

ウ Aは本件契約を締結した後、所定の事項を遅滞なく指定流通機構に登録したが、その登録を証する書面を、登録してから14日後にBに交付した。

エ 本件契約締結後、1年を経過しても当該物件を売却できなかったため、Bは売却をあきらめ、当該物件を賃貸することにした。そこではBはAと当該物件の貸借に係る一般媒介契約を締結したが、当該契約の有効期間を定めなかった。

1. 一つ 2. 二つ 3. 三つ 4. 四つ

正解：4

ア合法 専任媒介契約と異なり、一般媒介契約の有効期間については制限がありません。

イ合法 一般媒介契約の場合はこのような義務はありません。

ウ合法 一般媒介契約の場合にも登録証の発行は行われていますが、依頼者に交付する法的な義務はありません。

エ合法 賃借に係る媒介契約を締結した場合には、このような義務は生じません。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次

■□■ バックナンバーのご紹介 ■□■

こちらでは、メールマガジンのバックナンバーをご覧ください。

<https://www.ken-bs.co.jp/studysupport/mailmagazine.html>

尚、次回号の配信は 5 月 27日（金）の予定です。