

第7章 媒介契約

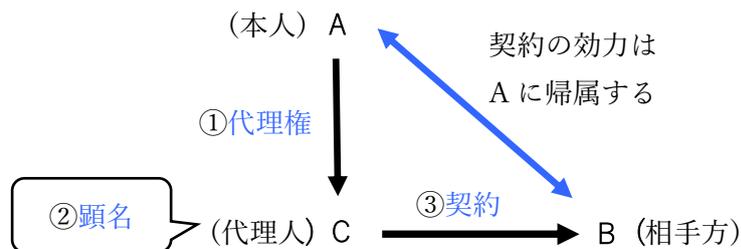
具体的な内容に入る前に、まずは代理と媒介の違いを明確にしておきましょう。

1節 媒介と代理

1 代理

代理とは、**本人の代わりに契約をすること**です。代理人と相手方の契約が成立した場合、その**契約の効力は本人に帰属**します。

下図において、売主 A は自分の建物を売りたいと考えており、売る相手 B(=買主)は決まっているとしましょう。売主 A は「不動産の知識もないし、仕事で忙しくて、取引のやり取りをしている暇がない！専門業者 C をお願いして、私の代わりに建物を B に売ってもらおう」と考えています。こういう時に、使われるのが代理です。(詳しくは権利関係の代理で学習します)

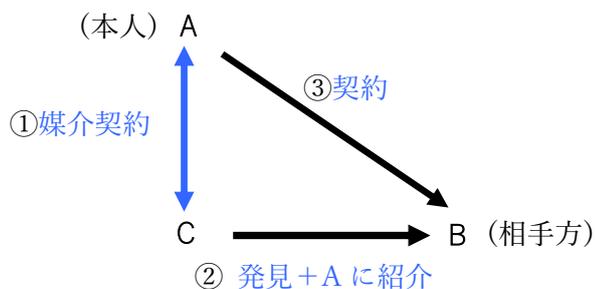


2 媒介

媒介とは、**取引の相手を探す・見つける**ことです。

あくまで、契約をするのは「本人」と「探し出した相手方」です。

売主 A は自己所有の建物を 1000 万で売りたいと考えています。なるべく希望の 1000 万で売りたいと考えますが、買う側からしても安く買いたいのは当然ですし、そもそも買い手が見つかるかどうか分かりません。そこで A は宅建業者 C に「この建物を 1000 万で**買ってくれる人を探して紹介してくれ**」とお願いし、媒介契約を結びます。C は媒介契約に基づいて、営業をかけたたり、広告を打ったりすることで買主 B を探し出します。その後、C の事務所で A と B は売買契約を結びました。



後章でやりますが、代理・媒介をした対価として宅建業者 C は A から報酬を得ることができます。

先の例で宅建業者 C がやってくれたことは、

代理：A の代わりに B と「契約する」

媒介：A の代わりに B を「探す」という違いです。

※厳密な意味は異なりますが、問題を解くときは、媒介＝「仲介・あっせん」と考えて大丈夫です。

なお、以後の話は「媒介契約」で進めますが、宅建業法上、代理契約も同じ規制となっています。

テキストに出てくる「媒介」を「代理」でおきかえれば問題なしです。

(試験では、ほとんどが媒介契約での問題です。)

媒介は取引の相手を「探す・見つける」ことなので、

この「探し方、見つけ方」によって媒介契約の種類が異なります。以下詳しく見ていきましょう。

2節 媒介契約の種類

大きく分けて3つになります。試験ではこの3つの違いを正確に判別できるかがよく問われます。

一般媒介 (いっばんばいかい)

数社に媒介をお願いできる。

専任媒介 (せんになんばいかい)

1社だけに媒介をお願いする。

専属専任媒介 (せんぞくせんになんばいかい)

1社だけに媒介 + 自己発見取引の禁止

自己発見取引とは「依頼主が自分で取引相手を見つけること」です。

専任媒介契約に、自己発見取引の禁止の特約があるものが専属専任媒介です。

一般媒介では、数社に媒介を依頼することができます。

依頼主が A 不動産、B 不動産の2社に媒介をお願いした場合、

依頼主が A 不動産に「B 不動産にも媒介をお願いしたよ」と

明示しなければならない契約(明示義務ありの媒介契約)もできるし、

依頼主がどこに媒介をお願いしたかを明示しない媒介契約(明示義務なしの媒介契約)もできます。

では、それぞれの契約の違いを見ていきます。

1 媒介契約の有効期限

一般媒介 : 無期限

専任媒介 : 3か月 (3か月を超える期間で契約しても3か月に短縮)

専属専任媒介 : 3か月 (3か月を超える期間で契約しても3か月に短縮)

なお、有効期限が満了した場合、依頼主から申し出があれば媒介契約の更新ができます。

更新した際も有効期限は最長3か月です。

また、依頼者が事前に承諾したとしても、媒介契約を自動更新する特約は無効です。

※自動更新の特約が無効ってだけで、媒介契約自体は有効です。

2 業務処理状況の報告義務

一般媒介 : なし
 専任媒介 : 2週間に1回以上
 専属専任媒介 : 1週間に1回以上

このとき、休業日は含まれます。

例えば専任媒介において、4月1日に報告をした場合、休業日を含めた4月15日までに1回、次の報告をしなければいかんということです。この報告は口頭でもOKです。

3 レインズへの登録義務

レインズ(REINS)とは

国土交通大臣から指定を受けた「不動産流通機構」が運営するネットワークシステムのことです。不動産を売りたい人の依頼に基づいて不動産情報を登録し、買いたい人は登録された情報の中から最適な不動産を選べるという仕組みです。このありがたいシステムを利用して宅建業者は取引相手を見つけるわけです。

業者は取引相手を探してもらうため、レインズに物件情報を登録します。

【レインズへの登録義務期間】

一般媒介 : なし
 専任媒介 : 媒介契約締結から7日以内
 専属専任媒介 : 媒介契約締結から5日以内

このとき、休業日は算入しません。

つまり、専任媒介は7営業日以内、専属専任媒介は5営業日以内ってことです。

【宅建業者がレインズに登録する内容】

- ・不動産の物理的情報(所在、形状など)
- ・不動産の取引の申込みの受付に関する情報
- ・不動産に係る法令上の制限で主要なもの
- ・専属専任媒介契約である場合はその旨

レインズは不動産物件の情報記載のものなので、個人情報である依頼者の氏名や住所は載りません。

業者が媒介契約の情報をレインズに登録したら、

依頼をしたお客さんに「ちゃんとレインズに登録したよ」と報告するため、

指定流通機構が発行した「登録済証」を遅滞なくお客さんに渡さなければいけません。

書面の引き渡しに代えて、お客さんの承諾があれば電磁的方法(PDFを送る)での提供も可能です。

ここまでの内容を表で比較してください。

	一般媒介	専任媒介	専属専任媒介
同時に複数業者に依頼していいか	○	×	×
自己発見取引をしてよいか	×	○	○
有効期間	無制限	3か月以内 3か月超の期間を定めても 3か月に短縮	3か月以内 3か月超の期間を定めても 3か月に短縮
業務処理状況の報告義務	なし	2週間に1回以上	1週間に1回以上
レインズへの登録義務	なし	媒介契約から7日以内 (休業日は除く)	媒介契約から5日以内 (休業日は除く)

媒介契約を結んだ後、めでたく媒介の対象である不動産に売買・交換の**申し込み**があった場合、**遅滞なく、依頼主に報告**します(依頼主に成約したことを報告するのはアタリマエ)

もし、レインズに登録している物件の**契約が成立した場合**(専任媒介・専属専任媒介のときは必ず)レインズに遅滞なく以下の内容を報告しなければいけません。

- ・ **登録番号** (登録を証する書面の ID 番号)
- ・ 実際の**取引価格**
- ・ **契約の成立した年月日**

成約済みの物件をレインズに掲載し続けると、ブッキングしてしまうかもしれないからです。

3節 媒介契約書

1 媒介契約書の交付

一般、専任、専属専任のどの媒介契約にもかかわらず、宅建業者が**売買または交換の媒介**することになった場合、業者は**媒介契約書を遅滞なく**依頼主に**交付**しなければいけません。

なお、依頼主の**承諾があれば**、電磁的方法(PDFをメール送信)での提供も OK です。

媒介契約書の**交付義務**は「**宅建業者**」が負いますので、

媒介契約書には「**宅建業者の記名押印**」が必要になります。(宅建士の記名は**不要**です。)

これは宅建業法に規定されている手続きなので、媒介契約書を交付しないと、宅建業法違反で業務停止処分を受けることがあります。

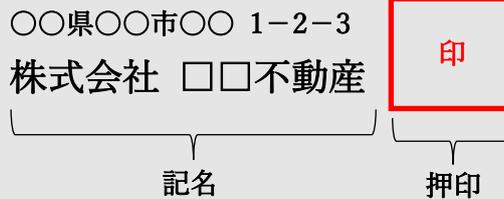
依頼主が宅建業者であっても媒介契約書の**交付は省略できません**。

賃貸の媒介の場合、宅建業者に**媒介契約書の作成・交付義務はありません**。

極論、口約束でも OK ということです。

【コラム】 記名押印 (きめい おういん)とは

誰が発行したものを明確にするものです。次のようなイメージ。



記名は、スタンプでも印字でも OK です。

※ 似た言葉の「署名(しよめい)」は手書きでないとダメです。

【大事な考え方】 なんて、貸借の場合は媒介契約書の交付が不要か。

貸借は比較的少額で日々大量に行われる取引なので、交付の義務化をすると非常に面倒くさいからです。要するに業者にとって「割に合わない」ということです。

2 媒介契約書の記載事項

契約書はトラブルが起きたときに、当事者の「言った・言わない」を防止するために作るものです。媒介における「言った・言わない」を防ぐために何を書き記したらよいかを考えましょう。

以下の4つに分けられます。

- ① 物件に関する記載事項
- ② 媒介契約そのものの記載事項
- ③ 報酬に関する記載事項
- ④ レインズへの登録に関する記載事項

それぞれ詳しく見ていきます。

① 物件に関する記載事項

- 所在、地番、面積などの物理的な情報
- 売買価格
- 中古建物の場合、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項の有無

媒介の対象となる物件を特定しないことにはお話になりません。

まず、どんな物件が、どこに存在しているのかを契約書に記載します。

また、依頼主の希望する売買価格を記入し、この価格に基づいて業者は取引相手を探します。

宅建業者が「この物件だと〇〇円くらいが妥当ですよ」と、

売買価格に意見をするとき、価格の安い高い関係なく、その根拠を明らかにしないとイケません。

これは口頭で説明するのも OK。説明するのは宅建士でなくとも OK です。

【コラム】 建物状況調査(インスペクション)とは

住宅の設計・施工に詳しい建築士などの専門家が、住宅の劣化や不具合の状況について調査を行い、欠陥の有無や補修すべき箇所、その時期などを客観的に検査するもの。

既存の中古住宅の場合、売り主も買い主も個人であることが多い。そのような個人が売買の対象となる住宅の状態について正確な情報を理解した上で、購入の意思決定や交渉ができるようにすることで「安心して取引を行う」ことができ、引き渡し後のトラブルを軽減する効果が期待できる。

ここでいう「あっせん」とは、「宅建業者が調査をする専門家を依頼主に紹介する」ような意味合い。業者があっせんをしない場合でも、媒介契約書に「なし」と記載する。

② 媒介契約そのものの情報

- 媒介の種類(一般、専任、専属専任)
- 媒介契約の有効期間
- 媒介契約の解除に関する事
- 媒介契約を違反した場合の措置
- 標準媒介契約約款に基づくかどうか

「標準媒介契約約款」とは、国土交通省のHPに上がっている媒介契約書の「ひな形」のことです。このひな型に基づいて媒介契約書が作られているかどうかを記載します。約款に基づいていない場合は「基づいていない」と記載しないといけません。

③ 報酬に関する事項

報酬の金額に関しては、あとでしっかり勉強します。

たとえば売買金額が800万の場合、報酬額は「800万×3%+6万」などのように記載します。

④ レインズの登録に関する事項

登録する指定流通機構の名称などを記載します。

一般媒介契約の場合、レインズへの登録義務はありませんが、

登録してない場合も「登録していない」と記載する必要があります。

