

標準一般契約約款

標準一般契約約款は、次の一般契約書及び一般契約約款とする。ただし、依頼者に不利益とならない特約を妨げないものとする。

(1) 一般契約書

一般契約書

依頼の内容 売却・購入・交換

この契約は、次の3つの契約型式のうち、一般契約型式です。

・専属専任媒介契約型式

依頼者は、目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を、当社以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することができません。

依頼者は、自ら発見した相手方と売買又は交換の契約を締結することができません。

当社は、目的物件を国土交通大臣が指定した指定流通機構に登録します。

・専任媒介契約型式

依頼者は、目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を、当社以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することができません。

依頼者は、自ら発見した相手方と売買又は交換の契約を締結することができます。

当社は、目的物件を国土交通大臣が指定した指定流通機構に登録します。

・一般媒介契約型式

依頼者は、目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を、当社以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することができます。

依頼者は、自ら発見した相手方と売買又は交換の契約を締結することができます。

依頼者甲は、この契約書及び一般契約約款により、別表に表示する不動産

(目的物件) に関する売買(交換)の媒介を宅地建物取引業者乙に依頼し、乙はこれを承諾します。

平成 年 月 日

甲・依頼者

住所

氏名

印

乙・宅地建物取引業者

商号(名称)株式会社 ソシエテ イdealル

代表者

稲村 りみ子

印

主たる事務所の所在地

渋谷区西原2丁目 47-2

免許証番号

1 依頼する乙以外の宅地建物取引業者
(商号または名称) (主たる事務所の所在地)

2 甲の通知義務

一 甲は、この媒介契約の有効期間内に1に表示する宅地建物取引業者以外の宅地建物取引業者に重ねて目的物件の売買又は交換の媒介又は代依頼しようとするときは、乙に対して、その旨を通知する義務を負います。

二 甲は、この媒介契約の有効期間内に、自ら発見した相手方と売買若しくは交換の契約を締結したとき、又は乙以外の宅地建物取引業者の媒介若しくは代理によって売買若しくは交換の契約を締結させたときは、乙に対して、遅滞なくその旨を通知する義務を負います。

三 一及び二の通知を怠った場合には、乙は、一般媒介契約約款の定めにより、甲に対して、費用の償還を請求することができます。

3 媒介に係る乙の業務

乙は、契約の相手方との契約条件の調整等を行い、契約の成立に向けて努力するとともに、次の業務を行います。

一 乙は、甲に対し、目的物件を売買すべき価額又は評価額について意見を述べる時は、その根拠を明らかにして説明を行います。

二 甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、乙は、甲に対し、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、取引主任者をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、取引主任者が記名押印した書面を交付して説明させます。

三 乙は、目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対し、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、取引主任者に当該書面に記名押印させた上で、これを交付します。

四 乙は、甲に対し、登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行います。

五 その他 ()

4 指定流通機構への登録の有無(有・無) *

*登録をする場合にあっては、当該登録をしようとする指定流通機構の名称を記入する。

5 有効期間 この媒介契約締結後3ヶ月(年月日まで)とします。

6 約定報酬額(消費税及び地方消費税抜き報酬額) 円と
(消費税額及び地方消費税額の合計額) 円を
合計した額とします。

7 約定報酬の受領の時期

不動産売買契約成立後遅滞なく行うものとします。

8 特記事項

別表

所有者	住所		登記名義人	住所			
	氏名			氏名			
所在地							
目的物件の表示	土地	実測	m ²	地目	宅地・田・畑・山林・雑種地・その他()	権利内容	所有権・借地権
		公募	m ²				
	建物	建築面積	m ²	種類		構造	造 葺 階建
		延面積	m ²	間取り			
	マンション	名称	階 号室		構造	造 階建て	
			タイプ	LDK		DK	共有部分
		専有面積	m ²				

本体価格	円	備考
消費税額および地方消費税額の合計額	円	
媒介価格	総額 円	

【但し、

買い依頼にかかる媒介契約については次の別表を使用する】

希望条件

項目	内容	希望の程度
物件の種類		
価額		
広さ・間取り等		
物件の所在地		
その他の条件		

注 希望の程度の欄には“特に強い”、“やや強い”、“ふつう”と記入すること

(2) 一般媒介契約約款

一般媒介契約約款

(目的)

第1条

この約款は、宅地又は建物の売買又は交換の一般媒介契約について当事者が契約の締結に際して定めるべき事項及び当事者が契約の履行に関してお互いに順守すべき事項を明らかにすることを目的とします。

(当事者の表示と用語の定義)

第2条

この約款においては、媒介契約の当事者について、依頼者を「甲」、依頼を受ける宅地建物取引業者を「乙」と表示します。

2 この約款において、「一般媒介契約」とは、甲が依頼の目的である宅地又は建物(以下「目的物件」といいます。)の売買又は交換の媒介又は代理を乙以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することができるものとする媒介契約をいいます。

(目的物件の表示等)

第3条

目的物件を特定するために必要な表示及び目的物件を売買すべき価額又は交換すべき評価額(以下「媒介価額」といいます。)は、専任媒介契約書の別表に記載します。

(重ねて依頼をする宅地建物取引業者の明示)

第4条 甲は、目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を乙以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼するときは、その宅地建物取引業者を乙に明示しなければなりません。

2 一般媒介契約の締結時においてすでに依頼をしている宅地建物取引業者の商号又は名称及び主たる事務所の所在地は、一般媒介契約書に記載するものとし、その後において更に他の宅地建物取引業者に依頼をしようとするときは、甲は、その旨を乙に通知するものとします。

(宅地建物取引業者の義務等)

第5条 乙は、契約の相手方との契約条件の調整等を行い、契約の成立に向けて努力するとともに、次の業務を行います。

一 媒介価額の決定に際し、甲に、その価額に関する意見を述べるときは、根拠を示して説明を行うこと。

二 甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっ

て

は、甲に対して、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に取引主任者をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、取引主任者が記名押印した書面を交付して説明させること。

三 目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対して、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、取引主任者に当該書面に記名押印させた上で、これを交付すること。

四 甲に対して、登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行うこと。

五 その他専任媒介契約書に記載する業務を行うこと。

(媒介価額の変更の助言等)

第6条

媒介価額が地価や物価の変動その他事情の変更によって不相当と認められるに至ったときは、乙は、甲に対して、媒介価額の変更について根拠を示して助言します。

2 甲は、媒介価額を変更しようとするときは、乙にその旨を通知します。この場合において、価額の変更が引上げであるとき(甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、引下げであるとき)は、乙の承諾を要します。

3 乙は、前項の承諾を拒否しようとするときは、その根拠を示さなければなりません。

(有効期間)

第7条

一般媒介契約の有効期間は、3ヶ月を超えない範囲で、甲乙協議の上、定めます。

(指定流通機構への登録)

第8条

乙は、この媒介契約において目的物件を指定流通機構に登録することとした場合にあっては、当該目的物件を一般媒介契約書に記載する指定流通機構に登録しなければなりません。

(報酬の請求)

第9条

乙の媒介によって目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、乙は、甲に対して、報酬を請求することができます。ただし、売買又は交換の契約が停止条件付契約として成立したときは、乙は、その条件が成就した場合にのみ報酬を請求することができます。

2 前項の報酬の額は、国土交通省告示に定める限度額の範囲内で、甲乙協議の上、定めます。

(報酬の受領の時期)

第10条

乙は、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、これを成立した契約の当事者に交付した後でなければ、前条第1項の報酬(以下「約定報酬」といいます。)を受領することができません。

2 目的物件の売買又は交換の契約が、代金又は交換差金についての融資の不成立を解除条件として締結された後、融資の不成立が確定した場合、又は融資が不成立のときは甲が契約を解除できるものとして締結された後、融資の不成立が確定し、これを理由として甲が契約を解除した場合は、乙は、甲に、受領した約定報酬の全額を遅滞なく返還しなければなりません。ただし、これに対しては、利息は付さないこととします。

(特別依頼に係る費用)

第11条

甲が乙に特別に依頼した広告の料金又は遠隔地への出張旅費は甲の負担とし、甲は、乙の請求に基づいて、その実費を支払わなければなりません。

(直接取引)

第12条

一般媒介契約の有効期間の満了後2年以内に、甲が乙の紹介によって知った相手方と乙を排除して目的物件の売買又は交換の契約を締結したときは、乙は、甲に対して、契約の成立に寄与した割合に応じた相当額の報酬を請求することができます。

(費用償還の請求)

第13条

一般媒介契約の有効期間内に甲が乙に明示していない宅地建物取引業者に目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を依頼し、これによって売買又は交換の契約を成立させたときは、乙は、甲に対して、一般媒介契約の履行のために要した費用の償還を請求することができます。

2 前項の費用の額は、約定報酬額を超えることはできません。

(依頼者の通知義務)

第14条

甲は、一般媒介契約の有効期間内に、自ら発見した相手方と目的物件の売買若しくは交換の契約を締結したとき、又は乙以外の宅地建物取引業者の媒介若しくは代理によって目的物件の売買若しく

は交換の契約を成立させたときは、乙に対して遅滞なくその旨を通知しなければなりません。

2 甲が前項の通知を怠った場合において、乙が売買又は交換の契約の成立後善意で甲のために一般媒介契約の事務の処理に要する費用を支出したときは、乙は、甲に対して、その費用の償還を請求することができます。

(更新)

第15条

一般媒介契約の有効期間は、甲及び乙の合意に基づき、更新することができます。

2 有効期間の更新をしようとするときは、有効期間の満了に際して甲から乙に対し文書でその旨を申し出るものとします。

3 前2項の規定による有効期間の更新に当たり、甲乙間で一般媒介契約の内容について別段の合意がなされなかったときは、従前の契約と同一内容の契約が成立したものとみなします。

(契約の解除)

第16条

甲又は乙が一般媒介契約に定め義務の履行に関してその本旨に従った履行をしない場合には、その相手方は、相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行がないときは、一般媒介契約を解除することができます。

第17条

次のいずれかに該当する場合には、甲は、一般媒介契約を解除することができます。

一 乙が一般媒介契約に係る業務について信義を旨とし誠実に遂行する義務に違反したとき。

二 乙が一般媒介契約に係る重要な事項について故意若しくは重過失により事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしたとき。

三 乙が宅地建物取引業に関して不正又は著しく不当な行為をしたとき。

(特約)

第18条

この約款に定めがない事項については、甲及び乙が協議して別に定めることができます。

2 この約款の各条項の定め反する特約で甲に不利なものは無効とします。