

一般媒介契約約款

第 1条(目的)

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互いに遵守すべき事項を明らかにする事を目的とします。

第 2条(当事者の表示と用語の定義)

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。

- 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。

第 3条(目的物件の表示等)

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格又は交換すべき評価額(以下「媒介価格」といいます。)は、一般媒介契約書の別表に記載します。

第 4条(重ねて依頼する宅地建物取引業者の明示)

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。

- 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。

第 5条(媒介価額に関する意見の根拠の明示等)

乙は、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、根拠を示して説明しなければなりません。

第 6条(媒介価額の変更の助言等)

- 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。
- 甲は、売買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、価額の変更が引き上げであるとき(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、引き下げであるとき)は、乙の承諾を要します。
- 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。

第 7条(有効期間)

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。

第 8条(報酬の請求)

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のみ報酬を請求することができます。

- 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。

第 9条(報酬受領の時期)

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。

- 目的物件の売買または交換の契約が、代金または交換差金について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に甲が契約を解除できるものとして締結された後に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、受領した約定報酬額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、利息を付ないこととします。

第 10条(特別依頼に係る費用)

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。

第 11条(反社会的勢力の排除)

甲及び乙は、それぞれの相手方に対し、次の各号の事項を確約します。

- ① 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれに準ずる者又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という)ではないこと。
- ② 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役員又はこれに準ずる者をいう)が反社会的勢力ではないこと。
- ③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この媒介契約を締結するものでないこと。
- ④ この媒介契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
 - 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
- 甲又は乙の一方について、この媒介契約の期間内に、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、この媒介契約を解除する事ができます。
 - 前項①又は②の確約に反する申告をしたことが判明した場合
 - 前項③の確約に反し契約をしたことが判明した場合
 - 前項④の確約に反する行為をした場合
- 乙が前項の規定によりこの媒介契約を解除したときは、乙は、甲に対して、約定報酬額に相当する金額(既に約定報酬額の一部を受領している場合は、その額を除いた額。なお、この媒介に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額を除きます。)を違約金として請求することができます。

有限会社 相互開発