

一般媒介契約書

依頼の内容	売却
-------	----

この契約は、次の３つの契約形式のうち、一般媒介契約型式です。なお、依頼者は、重ねて依頼する宅地建物取引業者を明示する義務を負います。重ねて依頼する宅地建物取引業者を明示しない契約とする場合は、その旨を特約するものとします。

●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 唐津市（以下「甲」という。）はこの契約書及び一般媒介契約約款により、別表に表示する指定物件に関する売買の媒介を宅地建物取引業者乙に依頼し、乙はそれを承諾します。

年 月 日

甲・依頼者住所 佐賀県唐津市西城内 1 番 1 号

氏 名 唐津市長

乙・宅地建物取引業者 商号（名称）

代 表 者

主たる事務所の所在地

免許証番号

1 依頼する乙以外の宅地建物取引業者

(商号又は名称) (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理を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 指定流通機構への登録の有無 (☒ ・ 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。

4 有効期間

この媒介契約締結後3か月 (年 月 日まで) とします。

5 約定報酬額

売買に係る代金の額に3%を乗じた金額と消費税及び地方消費税相当額を合計した額(千円未満切り捨て)とします。

6 約定報酬の受領の時期

業務完了後、適切な支払い請求を受けた日から30日以内とします。

7 特約事項

一般媒介契約約款に定める事項のほか、「唐津市成功報酬型企業誘致業務仕様書」及び「唐津市成功報酬型企業誘致業務実施要領」に従い業務を行うものとします。

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互いに遵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、一般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、次の事項を履行する義務を負います。

一 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積極的に努力すること。

二 目的物件の売買又は交換の申込みがあったときは、甲に対して、遅滞なく、その旨を報告すること。

2 乙は、前項に掲げる義務を履行するとともに、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、宅地建物取引士をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、宅地建物取引士が記名した書面を交付（宅地建物取引業法第35条第8項又は第9項の規定による提供を含みます。）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、宅地建物取引士に当該書面に記名させた上で、これを交付（宅地建物取引業法第37条第4項の規定による提供を含みます。）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 その他一般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。

（建物状況調査を実施する者のあつせん）

第7条 乙は、この媒介契約において建物状況調査を実施する者のあつせんを行うこととした場合にあっては、甲に対して、建物状況調査を実施する者をあつせんしなければなりません。

（有効期間）

第8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 9 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 10 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 11 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（宅地建物取引業法第 37 条第 4 項の規定による提供を含みます。）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 12 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 13 条 一般媒介契約の有効期間内又は有効期間の満了後 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 1 4 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 1 5 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 1 6 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 1 7 条 甲又は乙が一般媒介契約に定める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 1 8 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。

(反社会的勢力の排除)

第 19 条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の事項を確約します。

一 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下これらを総称して「反社会的勢力」といいます。）でないこと。

二 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。）が反社会的勢力でないこと。

三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、一般媒介契約を締結するものでないこと。

四 一般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。

イ 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

ロ 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

2 一般媒介契約の有効期間内に、甲又は乙が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、一般媒介契約を解除することができます。

一 前項第 1 号又は第 2 号の確約に反する申告をしたことが判明した場合

二 前項第 3 号の確約に反し契約をしたことが判明した場合

三 前項第 4 号の確約に反する行為をした場合

3 乙が前項の規定により一般媒介契約を解除したときは、甲に対して、約定報酬額に相当する金額（既に約定報酬の一部を受領している場合は、その額を除いた額とします。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。

(特約)

第 20 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に反する特約で甲に不利なものは無効とします。