

5 媒介契約の規制

〔1〕一般媒介・専任媒介・専属専任媒介の規制の違い

	一般媒介	専任媒介	専属専任媒介
意味	(1) 他の業者に重ねて依頼することを許す媒介の形式 (2) 種類 ① 明示義務のある一般媒介 依頼した他の業者を明示する義務のある類型 ② 明示義務のない一般媒介 依頼した他の業者を明示する義務のない類型	他の業者に重ねて依頼することを許さない媒介の形式 ↓ 「専任媒介契約」とした場合、代理を他の業者に依頼することも許されない	自己発見取引禁止の特約の付いた専任媒介 ↓ 「専属専任媒介契約」とした場合、代理を他の業者に依頼するだけでなく、依頼者自身が相手を探すことも許されない
有効期間	当事者間で自由に定められる	(1) ① 3カ月以内 ② 3カ月を超える部分は無効 → 3カ月に短縮される (2) 更新可能 ただし、更新は依頼者の申出がある場合に限られる。更新による有効期間は3カ月以内	
業務処理状況の報告義務	なし (当事者間の契約による)	あり ① 2週間に1回以上、宅建業者は依頼者に対して報告必要 ② 形式は文書でも口頭でも可	あり ① 1週間に1回以上、宅建業者は依頼者に対して報告必要 ② 形式は文書でも口頭でも可
探索方法	制限なし (指定流通機構に登録することもできる)	国土交通省令で定める方法により、相手方を探索しなければならない → 指定流通機構へ7日以内(休業日は除く)に登録	→ 指定流通機構へ5日以内(休業日は除く)に登録
申込みがあった旨の報告	媒介物件について売買又は交換の申込みがあったときは、遅滞なくその旨を依頼者に報告しなければならない		

〔2〕媒介契約書面(34条の2書面)のまとめ

趣旨
交付の相手
交付時期
方法
交付場所
記載事項

※ 宅建業者がの根拠を示さ

1. 宅地建物取引業者Aは、Bが所有する宅地の賃借に係る媒介の依頼を受け、Bと専任媒介契約を締結した場合、Bに法34条の2第1項に規定する書面を交付しなければならない。
2. 宅地建物取引業者Aが、B所有地の売買の媒介の依頼を受け、専任媒介契約を締結した。当該契約を自動更新する旨の特約を定めた場合は、媒介契約全体が無効となる。
3. 宅地建物取引業者Aが、B所有地の売買の媒介の依頼を受け、専任媒介契約を締結した。その有効期間は1月を超えることはできない。
4. 宅地建物取引業者Aが、BからB所有の宅地について売却の媒介を依頼され、Bと専属ではない専任媒介契約を締結した場合、Aは契約の相手方を探索するため、当該宅地に関する所定の事項を媒介契約締結日から5日(休業日は除く。)以内に指定流通機構に登録する必要がある。
5. 宅地建物取引業者Aは、Bから、Bが所有し居住している甲住宅の売却について媒介の依頼を受けた。この場合においてAが甲住宅について、法第34条の2第1項第4号に規定する建物状況調査の制度概要を紹介し、Bが同調査を実施する者のあつせんを希望しなかった場合、Aは、同項の規定に基づき交付すべき書面に同調査を実施する者のあつせんに関する事項を記載する必要はない。
6. 宅地建物取引業者Aが、BからB所有の宅地について売却の媒介を依頼され、Bと専任媒介契約を締結した場合、当該契約には、Bが他の宅地建物取引業者の媒介又は代理によって売買又は交換の契約を成立させたときの措置を定めなければならない。

【解答】 1× 2× 3× 4× 5× 6○

【とにかく6点アップ! 直前かけこみ講座レジュメ】
本試験超直前期に見直すべきポイントを凝縮して掲載。
併せて一問一答形式の確認問題も掲載しています。