

第20章 媒介・代理契約 重要度 ★★★

20-1 宅地建物取引の業務の流れ

(売却の)依頼を受ける

取引をしようにも、物件がなければ取引のしようがない。そこで物件の所有者から、「土地を売ってください。」等といった依頼を受けて（媒介・代理）、それに基づき業務を進めていく必要がある。

広告を出す

「土地を売ってほしい。」と頼まれたならば、買主を見つけなければならぬので、広告を出すことがある。しかし、でたらめな広告を出したりすると、一般の消費者に迷惑がかかる。そこで、広告についても一定の規制が設けられている。

契約を結ぶ

広告を見て関心のある人がやってきても、すぐに契約を結ばせるわけにはいかない。例えば、建物が建てられない土地をマイホームを建てる目的で購入したような場合、後で大問題になることは必至である。そこで、宅建業者は、**契約を結ぶ前に**重要事項について説明をしなければならないのである（重要事項の説明）。また、契約が成立しても、当事者の口約束だけに任せておいたならば、後にトラブルが生じやすい。そこで宅建業法では、契約内容を書面（37条書面）に記載し、関係当事者に交付しなければならないのである。

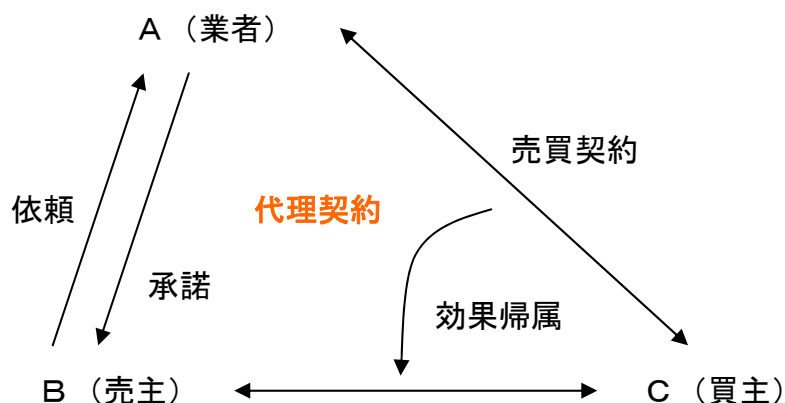
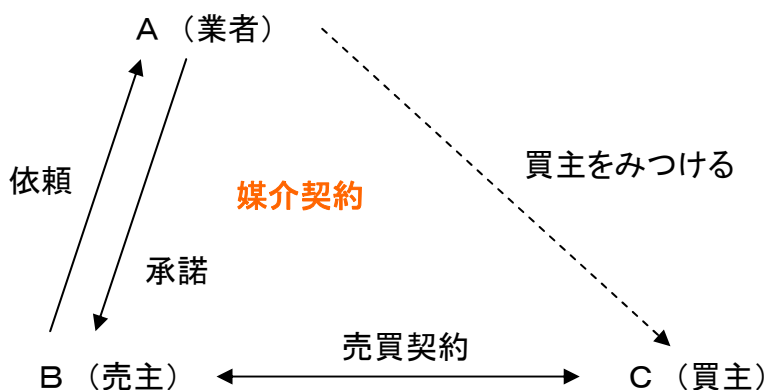
報酬を受け取る

宅建業者は依頼の内容を実現したならば、手数料、すなわち報酬を受け取ることができるのであるが、青天井でいくらでももらえるのかというと、そうではなく、最高限度額が決められている。

20-2 媒介と代理

媒介とは、宅建業者が、顧客から依頼を受けて、契約の両当事者の間に入って当事者間の調整を行い、両当事者の間で契約が結ばれることに助力する行為をいう。

代理とは、依頼を受けた者が、依頼者に代わって**直接契約を行う行為**をいう。



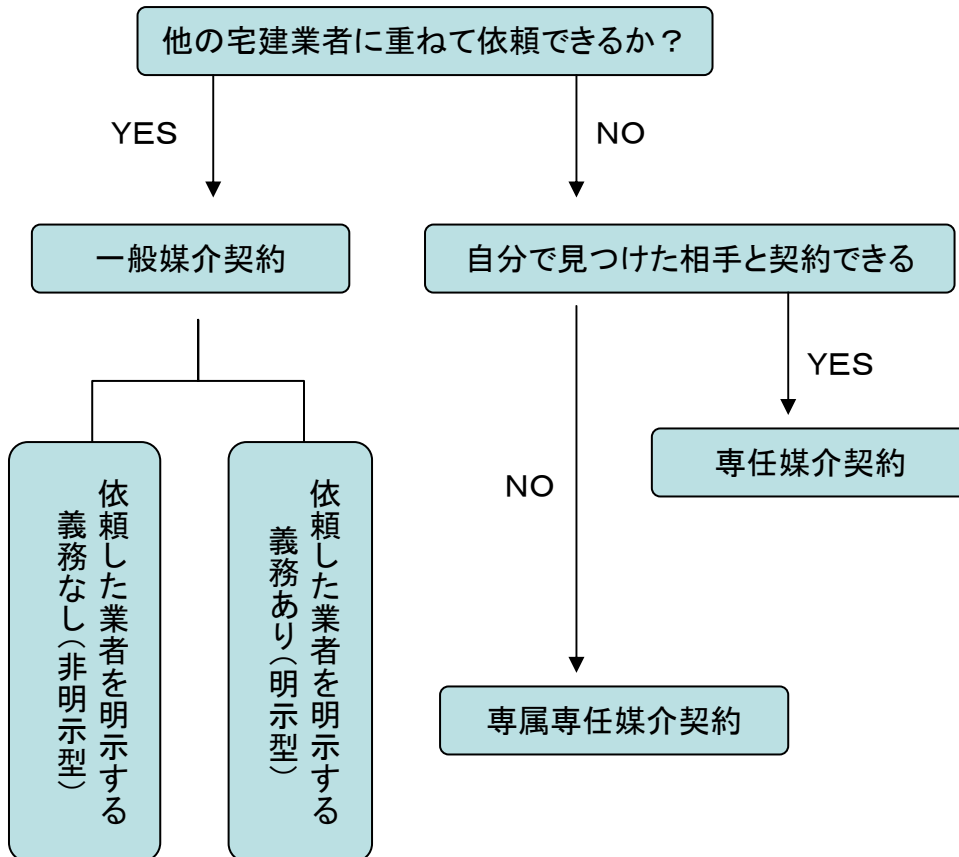
媒介と代理の違いは、依頼された者が契約締結権限を有するか否かにある。**契約締結権限があるのが代理契約、ないのが媒介契約**ということになる。なお、媒介契約は、一般には仲介契約といわれる。

※ 媒介契約や代理契約を締結しないと、報酬額の取り決めが人によって異なっていたり、依頼の段階で報酬について教えてもらえなかったり、依頼したにもかかわらず、いつまで経っても放置されるなどして、依頼者の利益が損なわれる可能性がある。

媒介・代理については、顧客から「マンションを建てられる土地を探してきてほしい。」といった具合に、購入について依頼されることもある。

認可宅建業者が、取引一任代理等を行う場合には、媒介・代理契約の規定は適用されない。

20-3 媒介契約の種類



(1) 一般媒介契約

他の宅建業者に重ねて依頼することができる媒介契約のことをいう。

一般媒介契約は、他に重ねて依頼している宅建業者が誰なのかを明示する義務のある場合(明示型)と、明示する義務のない場合(非明示型)とに分けられる。

(2) 専任媒介契約

一般媒介と異なり、他の宅建業者に重ねて依頼することを許さない媒介契約のことである。専任媒介契約を結んだときは、同じ物件について、他の宅建業者と媒介契約のみならず、代理契約を結ぶことも許されない。

(3) 専属専任媒介契約

自己発見取引を禁止する特約のついた専任媒介契約のことをいう。

※ 代理契約については、媒介契約の規定を準用しているので、「媒介」という文字を「代理」という文字に置き換えて考えればよい。

一般媒介契約なら、他の宅建業者に重ねて依頼することができるため、売主が一般媒介契約を宅建業者と締結した場合、幅広く購入希望者が集まる可能性が高い。

専属専任媒介契約の場合も同様である。

20-4 一般媒介契約の規制

有効期間、報告義務などの規制はない。

20-5 専任媒介契約・専属専任媒介契約の規制(宅建業法34条の2)

(1) 有効期間

3ヶ月以内→3ヶ月を超えた場合には、3ヶ月に短縮される。

(2) 更新

依頼者の申出がある場合に限り、3ヶ月を限度に更新できる。有効期間を自動的に更新する特約は無効である。

(3) 業務処理状況の報告

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**

※ **口頭で報告することもできる。**

(4) 探索方法

国土交通省令で定める方法により、取引の相手方を探索しなければならない。

→ **専任媒介の場合は契約締結の日から7日以内、専属専任媒介は5日以内に指定流通機構へ登録しなければならない(ただし、初日は不算入)。**

ポイント

専任媒介・専属専任媒介に関して、宅建業法の規定よりも依頼者に、

① 有利な特約 → 有効

(例) 専属専任媒介契約の業務処理状況報告について、例えば「2日に1回報告」とした場合など

② 不利な特約 → 無効

(例) 専属専任媒介の業務処理状況の報告について、例えば「2ヶ月に1回報告」とした場合など

※ 一般媒介については、特段規制はなく、当事者間で自由に内容を決定することができる。

専任媒介・専属専任媒介の場合は、依頼した業者がいいかげんだと依頼者の物件がいつまで経っても売れない(買えない)ということになり不都合のため、一般媒介契約より厳しい制限がある。

登録をした業者は、指定流通機構から発行を受けた登録を証する書面を遅滞なく依頼者に引き渡さなければならない。

休業日数は算入しない。

20-6 指定流通機構とは？

指定流通機構とは、媒介の依頼を受けた宅建業者が、一定期間内に物件を当該物件の所在地を含む地域を対象として登録業務を行っている同機構に登録して相手方を探索し、売買等の契約の正確かつ迅速な成立と依頼者の利益増進を図ることを目的とする機関のことをいう。

この指定流通機構が不動産情報交換のために導入している情報処理システムのことを「レインズ」(Real Estate Information Network System)という。

指定流通機構の会員である宅地建物取引業者は、パソコンなどを利用して、指定流通機構に設置してあるホストコンピューターから不動産に関する情報を受け取ることが可能となる。

指定流通機構は、登録業務の運営に関し、指定流通機構を利用しようとする宅地建物取引業者に対して、不当に差別的な取り扱いをしてはならない。

指定流通機構は、登録された宅地または建物について、毎月の売買または交換の契約に係る件数等を公表しなければならない。

ポイント

宅建業者は、専任媒介契約または専属専任媒介契約を締結したら、指定流通機構へ登録しなければならない。

一般媒介契約を締結した場合にも、指定流通機構への登録はできる。

宅建業者の事務所の所在地の属する圏域と目的物件の所在地の属する圏域とが異なる場合には、目的物件の属する圏域の指定流通機構へ登録をしなければならない。

20-7 レインズに登録する事項等

宅建業者は、依頼者との契約において、指定流通機構への登録義務が生じる物件については、契約後一定期間内にレインズに以下の事項を登録しなければならない。

	一般媒介	専任媒介	専属専任媒介
登録事項	規制なし	① 宅地・建物の 所在・規模・形質・売買すべき価額 ② 宅地・建物に係る 都市計画法その他の法令に基づく制限で主要なもの ③ 交換契約の場合には、宅地・建物の評価額 ④ 当該専任媒介契約が 専属専任媒介契約である場合にはその旨	
成約の通知		登録に係る物件の 売買・交換の契約が成立したときには、遅滞なくその旨を指定流通機構に通知しなければならない。	

ポイント

一般・専任・専属専任媒介契約のまとめ

		一般	専任	専属専任
内容	他の業者に重ねて依頼することができるのか？	可 (明示型・非明示型)	不可 (媒介だけでなく、代理の依頼も不可)	
	自己発見取引ができるのか？	可	可	不可
有効期間		制限なし	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3ヶ月以内 → 3ヶ月を超えて定めた場合には、3ヶ月に短縮 ・ 更新可能 (依頼者が申し出た場合のみ) → 更新期間は3ヶ月以内 	
業務処理状況の報告義務			あり <ul style="list-style-type: none"> ・ 2週間に1回以上 ・ 口頭でも可能 	あり <ul style="list-style-type: none"> ・ 1週間に1回以上 ・ 口頭でも可能
探索方法			指定流通機構に、契約締結日から7日以内に登録	指定流通機構に、契約締結日から5日以内に登録

20-8 媒介契約書面

宅建業者は、売買または交換の媒介契約を締結したときは、**遅滞なく、一定事項を記載した書面(34条の2書面)を作成し、記名押印して依頼者に交付しなければならない。**なお、貸借の媒介契約については、書面の交付義務はない。

ポイント

媒介契約書面のまとめ

	媒介契約書面
締結する目的	媒介契約をめぐるトラブル防止
交付の相手	売買・交換の媒介の依頼者 (貸借の場合は不要)
交付の時期	売買・交換の 媒介契約締結後遅滞なく
方法	宅建業者の記名押印 (取引主任者が記名押印する必要はない)
交付場所	規制なし
記載事項	<ul style="list-style-type: none"> ① 物件を特定するために必要な事項(所在・地番・構造など) ② 売買すべき価額または評価額(業者がいいかげんだと顧客が1億で売ってくれと頼んだのに、5千万円で売ってくることがあるから) ③ 媒介契約の種類 ④ 有効期間・解除に関する事項(決めておかなければ、いつまで経っても売れない、あるいは買えないという事態がおこりうるから) ⑤ 指定流通機構への登録に関する事項 ⑥ 報酬に関する事項(もっとも後でトラブルになることが多い) ⑦ 依頼者が媒介契約に違反した場合の措置 ⑧ 標準媒介契約約款に基づくものか否かの別 →標準媒介契約約款は、宅建業法より規制が厳しいため、利用が強制されているわけではない。
	宅建業者が、売買すべき価額または評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない (依頼者が素人の場合、根拠を示してもらわなければ反論のしようがないから)。

媒介契約書面の交付については業者間取引でも省略不可。

貸借は、金額も低いので、口約束で問題ない。

「媒介契約書については、売買契約が成立したら遅滞なく交付する」といったひっかけに注意。

標準媒介契約約款に基づかないなら、その旨を記載する必要がある(基づくなら基づくと記載する必要もある)。

この根拠は、依頼者側から尋ねられなくとも自主的に示さなければならない。また、希望価額より低い価額の意見だけでなく、より高い価額の意見を述べる場合にも根拠を示さなければならない。なお、根拠の説明は、取引主任者にさせる必要はない。

用語解説

媒介契約約款とは、国土交通省が、標準的な媒介契約の見本として通常の媒介契約に用いるよう指導している媒介契約のひな型のことをいう。

標準媒介契約約款を用いると、宅建業法の規定にない制限も加わる。例えば、一般媒介の有効期間が3ヶ月となる。また、更新の申出や業務処理状況の報告は、文書でしなければならないことになる。

第21章 広告等の規制 重要度 ★★★

顧客を探す場面では、取引態様の明示義務、誇大広告等の禁止、広告開始時期の制限の3つの規制がある。

21-1 取引態様の明示義務(宅建業法34条)

① 広告をするときは、その都度

② 注文を受けたときは、遅滞なく

取引態様の別を明示しなければならない(②の場合、広告を見てきた顧客に対しても、再度明示する必要あり。)。なお、口頭で明示することも認められる。

ポイント

取引態様の明示は、広告の段階と注文を受けた段階の両方で必要である。広告時に明示しても、注文時に省略することはできない。

21-2 誇大広告等の禁止(宅建業法32条)

顧客は、実際に現物を見る前に、まず、広告の情報を頼りにすることが多いため、いいかげんな広告を禁止する必要がある。

(1) 禁止対象

① 物件の所在、規模、形質

② 現在または将来の利用の制限、環境、交通その他の利便

③ 代金、借賃等の対価の額や支払方法

④ 代金または交換差金に関する金銭の貸借のあっせん

(2) 誇大広告とは？

上記に掲げた対象について、

① 著しく事実に相違する表示

② 実際のものより、著しく優良か有利であると誤認させるような表示

※ 積極的な表現により誤認させる場合もあれば、表現しないことで誤認させる場合もありうる。

※ 現実に購入者等が誤認する等の被害が起これなくとも誇大広告等の禁止違反となる。

※ 顧客に他の物件を買わせるために、①実在しない物件、②実在するが取引の対象となれない物件、③実在するが取引する意思のない物件を広告する場合(おとり広告)は、物件の所在などについて著しく事実に相違するものとして誇大広告等に該当し、宅建業法違反となる。

取引態様の明示義務は、業者間にも適用あり。

自主的に明示しなければならない(顧客から尋ねられなくても取引態様を明示する必要あり)。

取引態様の別とは、

- ① 自己が契約当事者となって、売買・交換を成立させるのか
 - ② 代理人として売買・交換・貸借を成立させるのか
 - ③ 媒介して売買・交換・貸借を成立させるのか
- の別のことである。

誇大広告にあたるかどうかについては、宅地建物取引の表示に関する公正競争規約(業界団体による自主規制)が、具体的な判断基準となる場合がある。

「業者の予想にすぎない」と注意書きしていても、誇大広告になる。

おとり広告については、その物件の形状等にうそがない場合でも違反となる。

(3) 誇大広告等をした場合どうなるか？

宅建業者が誇大広告等の禁止に違反した場合

→ 監督処分として、**業務停止処分**

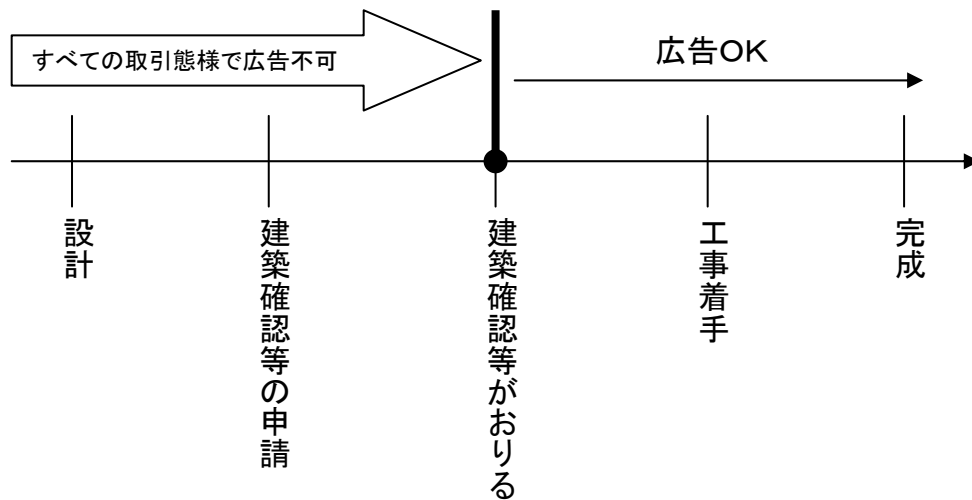
→ 罰則として、**6ヶ月以下の懲役・100万円以下の罰金**

21-3 広告開始時期の制限

宅建業法は、**未完成物件**についての広告の開始時期を制限している。では、未完成物件については、いつから広告できるのか。



宅建業者は、宅地の造成・建物の建築に関する工事の完了前では、その**工事に必要な都市計画法上の開発許可、宅地造成等規制法の許可(以上、土地の場合)、あるいは建築確認(建物の場合)が下りた後でなければ、すべての取引態様における広告をすることができない(宅建業法33条)。**



広告の方法は、どのような方法によるものでも規制の対象となり、例えば、電子メールでも監督処分の対象となりうる。

宅建業者が、まだ建築されていないマンション(未完成物件)を売り出したが、建築確認が得られず、結局建築できないままだったら顧客としては大損害を被るおそれがある。そこで、未完成物件については、建築確認(建物)・開発許可(宅地)等を受ける前は、広告が規制されているのである。

「建築確認申請中」と注意書きしても広告できない！

第22章 重要事項の説明 重要度 ★★★

22-1 重要事項の説明の趣旨

一般消費者には、宅地建物に関する知識と情報は、ほとんどないことが多い。そこで、宅建業者は、購入者等に対して、契約をするか否かの判断材料を提供するために、契約をする前に、これから買おう(あるいは借りよう・交換しよう)とする物件についての情報を知らせる必要がある。これが重要事項の説明である。

22-2 説明方法等

説明義務者	宅建業者
説明担当者	取引主任者 ※1、2
説明対象者	買主・借主・交換の両当事者になろうとする者 ※3
説明時期	契約が成立するまでの間
説明方法	書面(35条書面)を交付して説明

- ※1 説明担当者は、「専任の取引主任者」である必要はない。
→ **パートタイム・アルバイトの取引主任者でも構わない。**
- ※2 取引主任者は、
- ① 重要事項の説明に際しては、相手方から**請求がなくても、取引主任者証を提示しなければならない。**
→ 違反すると、**10万円以下の過料**
 - ② **書面の交付にあたっては、その書面に記名(署名の場合は、自署でなくてもよい。)押印しなければならない。**
- ※3 重要事項の説明は、買主・借主・交換の両当事者になろうとする者に対して行わなければならない。
→ **売主や貸主になろうとする者に対して説明する必要はない。**

22-3 説明の場所 制限なし。

説明義務は、取引主任者にはなく、業者にある。重要事項の説明を省略して契約した場合、業者は業務停止処分を受けるが、取引主任者にはおとがめなしである。

35条書面の交付も取引主任者がやらないとダメである。

主任者証を紛失していたら、再交付を受けるまで重要事項の説明ができない。

この記名押印もパートタイム・アルバイトの取引主任者でも構わない。

買主等が業者の場合も重要事項の説明は省略できない。また、買主等の承諾があっても重要事項の説明は省略できない。

22-4 重要事項の説明内容

	物件	権利	履行
完成物件の取引	<p>【すべての契約態様】</p> <p>① 飲用水、電気、ガスの供給並びに排水のための施設の整備の状況 ※1</p> <p>② 当該宅地および建物が土砂災害警戒区域等に、または土砂災害防止対策の推進に関する法律6条1項により指定された土砂災害警戒区域内にあるときは、その旨</p> <p>【建物の賃借を除き】</p> <p>・ 私道に関する負担に関する事項 ※2</p> <p>【建物の売買・交換】</p> <p>・ 当該建物が住宅の品質確保の促進等に関する法律5条1項に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨 ※3</p> <p>・ 石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容</p> <p>・ 一定の機関が行う耐震診断を受けたものであるときは、その内容</p> <p>【建物の賃借のみ】</p> <p>・ 台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況</p>	<p>【すべての契約態様】</p> <p>① 登記された権利の種類、内容ならびに登記名義人または登記記録の表題部に記載された所有者の氏名 ※4</p> <p>② 都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限で政令で定めるものに関する事項の概要 ※5</p> <p>【賃借】</p> <p>① 契約期間および契約の更新に関する事項</p> <p>② 当該宅地および建物の用途その他の利用の制限に関する事項</p> <p>【宅地の賃借】</p> <p>・ 借地借家法22条に規定する定期借地権（長期定期借地権）を設定しようとするときは、その旨</p> <p>【建物の賃借】</p> <p>① 借地借家法38条に規定する定期建物賃貸借を設定しようとするときは、その旨</p> <p>② 高齢者の居住の安定確保に関する法律56条に規定する終身建物賃貸借を設定しようとするときは、その旨</p>	<p>【すべての契約態様】</p> <p>① 代金、交換差金および借賃以外に授与される金銭の額・目的 ※6</p> <p>② 契約の解除に関する事項 ※7</p> <p>③ 損害賠償額の予定または違約金に関する事項 ※8</p> <p>④ 手付金等の保全措置の概要</p> <p>⑤ 支払金、預り金を受け取る場合に保全措置を講ずるかどうか、および講ずる場合の措置の概要 ※9</p> <p>⑥ 代金・交換差金に関する金銭の貸借のあっせんの内容およびあっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置</p> <p>⑦ 割賦販売の場合、現金販売価格、引渡しまでに支払う金銭の額・賦払金額・支払時期と方法</p> <p>【賃借】</p> <p>① 敷金その他契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項</p> <p>② 当該宅地、建物の管理が委託されているときは、その委託を受けている者の氏名および住所</p> <p>【宅地の賃借】</p> <p>・ 契約終了時における当該宅地の上の建物の取壊しに関する事項を定めようとするときは、その内容</p>
未完成物件の取引	<p>上記説明事項に加えて、</p> <p>・ 工事完了時の形状・構造（図面が必要なときは、図面を添付）</p> <p>・ 宅地の場合・・・造成工事完了時の宅地に接する道路の幅および構造</p> <p>・ 建物の場合・・・建築工事完了時の建物の主要構造部、内外装の構造や仕上げ・設備の設置状況と構造</p>		
建物が区分所有である場合		<p>上記説明事項に加えて、</p> <p>【すべての契約態様】</p> <p>・ 専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定め（案を含む）があるときは、その内容</p> <p>【売買・交換】</p> <p>① 一棟の建物の敷地に関する権利の種類、内容</p> <p>② 共用部分に関する規約の定め（案を含む）があれば、その内容</p> <p>③ 一棟の建物・敷地の一部を特定の者のみに使用を許す旨の規約の定め（案を含む）があれば、その内容</p>	<p>【すべての契約態様】</p> <p>・ 一棟の建物・敷地の管理が委託されているときは、委託を受けている者の氏名および住所</p> <p>【売買・交換】</p> <p>① 一棟の建物の計画的な維持修繕のために費用の積立を行う旨の規約の定め（案を含む）があるときは、その内容とすでに積み立てられている額</p> <p>② 建物の所有者が負担しなければならない通常の管理費用の額</p> <p>③ 一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用、通常の管理費用、その他建物の所有者が負担しなければならない費用を特定の者のみ減免する旨の規約の定め（案を含む）があるときは、その内容</p> <p>④ 一棟の建物の維持修繕の実施状況が記録されているときは、その内容</p>

- ※1 これらの施設が整備されていない場合には、その整備の見直しおよびその整備についての特別の負担に関する事項も説明しなければならない。
- ※2 負担がなければ「なし」と記載しなければならない。
- ※3 それ以外の場合には、「未評価」と記載する必要はない。また、この項目は売買・交換の場合に限られ、賃借なら記載不要である。あわせて新築の場合に限られるため、中古の場合は記載不要である。
- ※4 「登記された権利」とは、所有権、地上権、質権、抵当権、賃借権等で登記されたものをいう。
- ※5 「法令上の制限」には、開発行為の許可、用途地域内の建築物の建築制限、農地法の権利移動の制限など、多くの制限が含まれる。また、説明対象となる契約が、売買・交換契約であるか、賃借契約であるかによって、説明事項が異なって規定されている（賃借については、宅地であるか、建物であるかによっても異なる。）。
- ※6 「交換差金」とは、交換の場合に評価額の差額を精算するときの、その差額のことをいう。また、ここでいう「・・・以外に授受される金銭」とは、手付金、敷金、権利金、保証金などをいう。なお、売買代金は記載されないの
で注意。
- ※7、8 定めがなければ「定めなし」と記載しなければならない。
- ※9 「支払金または預り金」とは、代金、交換差金、借賃、権利金、敷金等の金銭で、①受領する額が50万円未満のもの、②手付金等の保全措置により保全されているもの、③売買または交換の当事者である宅建業者が登記以降に受領するもの、④報酬、のいずれにも該当しないものをいう。

第23章 供託所等に関する説明 重要度 ★★

23-1 供託所等に関する説明の時期・担当者・相手方

(1) 宅建業者は、**契約が成立するまでの間に、取引の当事者**(売主・買主、貸主・借主、交換の両当事者)に対して、営業保証金や弁済業務保証金の供託所等に関する事項について、説明するようにしなければならない。

(2) 説明担当者については、特に定めはないので、**取引主任者が説明する必要はない。**

23-2 供託所等に関する説明の説明方法

説明方法についても、特に定めはないので、**口頭で説明することもできる。**

23-3 供託所等に関する説明の説明事項

(1) 宅建業者が保証協会の社員でない場合

営業保証金を供託した主たる事務所の最寄りの供託所とその所在地

(2) 宅建業者が保証協会の社員である場合

① 保証協会が弁済業務を開始しているとき

i 社員である旨

ii 保証協会の名称・住所・事務所の所在地

iii 弁済業務保証金の供託所とその所在地

② 保証協会が弁済業務を開始していないとき

(上記 i・ii・iiiに加えて)営業保証金の供託所とその所在地

第24章 契約締結時期の制限 重要度 ★★

24-1 制限の内容(宅建業法36条)

宅建業者は、宅地の造成・建物の建築に関する工事の完了前では、当該工事に必要な都市計画法上の開発許可、宅地造成等規制法の許可(以上、土地の場合)、あるいは建築確認(建物の場合)が下りた後でなければ、売買または交換契約を(自ら当事者として、媒介して・代理して)することができない。

24-2 制限される取引態様

売買・交換契約に対してのみ規制がおよぶのであり、貸借契約については、このような規制はない。

ポイント

広告開始時期・契約締結時期の制限のまとめ

	広告開始時期の制限	契約締結時期の制限
制限時期	宅建業者は、建物の建築(あるいは宅地造成)に関する工事の完了前には、その工事に必要な確認(あるいは許可)があった後でないと広告開始・契約締結をすることができない。	
制限対象	すべての取引に関する広告をすることができない。	売買・交換契約を自ら当事者として、または代理・媒介して締結してはならない(貸借は含まない)。

第25章 37条書面 重要度 ★★★

宅建業者は、契約成立後、**遅滞なく**

- ① **自ら当事者として売買・交換の契約を締結したときは、その相手方に、**
 - ② **当事者を代理して契約を締結したときは、その相手方と代理の依頼者に、**
 - ③ **その媒介により契約が成立したときは、その契約の各当事者に**
- 一定の事項を記載した書面(37書面という。)を、これに**取引主任者に記名押印させたいえ**、交付しなければならない。

なお、37条書面の**交付場所については特段規制はない**。また、**記名押印する取引主任者も専任の取引主任者である必要はなく、交付も取引主任者に行わせる必要はない**。

宅建業者には、37条書面の記載内容の説明義務はない。

	売買・交換	貸借
必要的 記載事項	<ul style="list-style-type: none"> ①当事者の氏名・住所 ②物件特定に必要な表示 ③物件の引渡時期 ④代金・交換差金の額、支払時期、支払方法 ⑤移転登記申請時期 	<ul style="list-style-type: none"> ①当事者の氏名・住所 ②物件特定に必要な表示 ③物件の引渡時期 ④借賃の額、支払時期、支払方法
任意的 記載事項	<ul style="list-style-type: none"> ①代金、交換差金以外の金銭の額、授受時期、授受目的 ②契約の解除の定めの内容 ③損害賠償額の予定、違約金の定めの内容 ④天災その他不可抗力による損害の負担(危険負担)に関する定めの内容 ⑤代金・交換差金についての金銭の貸借のあつせんの定めがあるときは、その不成立のときの措置 ⑥瑕疵担保責任の定めの内容 ⑦公租・公課の負担に関する定めの内容 	<ul style="list-style-type: none"> ①借賃以外の金銭の額、授受時期・目的 ②契約の解除の定めの内容 ③損害賠償額の予定、違約金の定めの内容 ④天災その他不可抗力による損害の負担(危険負担)に関する定めの内容

ポイント

35条書面・37条書面の比較

	35条書面	37条書面
趣旨	物件を取得しようとする者に、 契約を締結するか否かの判断材料を提供	契約成立後のトラブルを防止
方式	取引主任者の記名押印 + 取引主任者の説明	取引主任者の記名押印
交付時期	契約成立まで(同時不可)	契約締結後遅滞なく
交付の相手	買主・借主・交換の両当事者	契約の両当事者
交付場所	規制なし	

35条書面

×
記載不要

○
必ず記載
(⑩は売買・
交換のみ)

- ① 物件の引渡時期
- ② 代金・交換差金・借賃の額、支払時期、支払い方法
- ③ 移転登記申請時期

- ④ 危険負担
- ⑤ 瑕疵担保責任
- ⑥ 公租公課の負担

- ⑦ 解除
- ⑧ 損害賠償額の予定・違約金
- ⑨ 代金・交換差金・借賃以外の金銭の額・授受時期・授受目的
- ⑩ 代金・交換差金に関する貸借のあっせんが不成立のときの措置

37条書面

○
必ず記載
(③は売買・交換のみ)

△
定めがあれば記載
(⑤⑥⑩は売買・交換のみ)

第26章 業務上の規制 重要度 ★★★

26-1 業務処理の原則

宅建業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない（**信義誠実の原則**、宅建業法31条）。

26-2 業務上の規制

(1) 守秘義務

宅建業者やその従業者は、正当な理由なくして、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。**宅建業者が宅建業をやめたり、従業者が退職した場合も同様**である（宅建業法45条、75条の2）。

(2) 不当な履行遅延の禁止（宅建業法44条）

宅建業者は、その業務に関してなすべき宅地・建物の登記・引渡し、または取引に係る対価の支払いを、**不当に遅延する行為をしてはならない**。

(3) 重要な事実の不告知・不実の告知の禁止（宅建業法47条1号）

宅建業者は、その業務に関して知り得た重要な事実について、**故意に事実を告げず**、または不実のことを告げてはならない。

(4) 不当に高額報酬要求の禁止（宅建業法47条2号）

宅建業者は、不当に高額報酬を要求してはならない。

→ 不当に高額（規定の2～3倍以上）の報酬を**要求した場合、実際には受け取らなくても宅建業法違反**。

(5) 手付についての信用の供与の禁止（宅建業法47条3号）

宅建業者は、**手付について信用の供与**をすることにより、契約締結を誘引する行為をしてはならない（買主が宅建業者か否かにかかわらず適用される）。

信用の供与にあたる行為としては、手付を貸与する、後払い・分割払いを認める、手形で受け取る等である。

(6) 将来の利益に関する断定的判断の提供の禁止（宅建業法47条の2第1項）

宅建業者やその従業者等は、宅建業に係る契約締結の勧誘をするに際し、宅建業の相手方等に対し、**利益を生ずることが確実であると誤解させるような断定的判断を提供する行為**をしてはならない。

「重要な事実」とは、「重要事項説明」に列挙してある事項よりも広く、したがって、「重要事項説明」にあげられていない事項でも、「重要な事実」にあたる場合がある。

(5)については、たとえ相手方が了承していてもダメ！

(7) 威迫行為の禁止(宅建業法47条の2第2項)

宅建業者やその従業者等は、宅建業に係る契約を締結させ、または申込みの撤回、解除を妨げるため、**相手方等を威迫してはならない。**

(8) その他の国土交通省令で定める行為の禁止(宅建業法47条の2第3項)

その他宅建業に係る契約締結に関する行為、または、申込みの撤回、解除の妨げに関する行為であって、宅建業者の相手方の保護に欠けるものとして国土交通省令で定める行為をしてはならない(国土交通省令で定める行為は、以下①②のとおり。)

- ① 宅建業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、宅建業者の相手方等に以下の行為をすること。
 - i 宅地または建物の将来の環境または交通の利便について、誤解させるべき**断定的判断の提供。**
 - ii 正当な理由なく、当該契約を締結するかどうかを判断するために**必要な時間を与えることを拒む。**
 - iii **電話による長時間の勧誘その他の私生活または業務の平穩を害するような方法により、その者を困惑させる。**
- ② 宅建業者の相手方が手付を放棄して契約の解除を行うに際し、**正当な理由なく当該契約の解除を拒み、または妨げること。**

【メモ】