

○「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について」の一部改正新旧対照表

改正案	現 行
<p>第三十四条の二関係</p> <p>1 略</p> <p>2 媒介契約の書面化について</p> <p>(1) 略</p> <p>(2) 書面に記載すべき事項について</p> <p>① 略</p> <p>② 標準媒介契約約款に基づく契約であるか否かの別（規則第十五条の七第四号関係）</p> <p>標準媒介契約約款については、平成二年建設省告示第百十五号により示されているところであるが、依頼者が一目で標準媒介契約約款であるか否か確認できるよう、契約書の右上すみに次のように表示をすることとする。</p> <p>「</p> <div data-bbox="324 762 1068 842" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>この媒介契約は、国土交通省が定めた標準媒介契約約款に基づく契約です。</p> </div> <p>」</p> <p>「</p> <div data-bbox="324 927 1068 1007" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>この媒介契約は、国土交通省が定めた標準媒介契約約款に基づく契約ではありません。</p> </div> <p>」</p> <p>なお、標準媒介契約約款に基づく契約とは、次のものをいう。</p> <p>イ 略</p> <p>ロ 標準媒介契約約款として定められた契約書に次の範囲内の条項の追加又は変更を行い、契約書のその他の部分及び契約約款はそのままとして締結する契約（特約の欄で依頼者に不利とならない特約をすることは差し支えない。）</p> <p>(イ)・(ロ) 略</p>	<p>第三十四条の二関係</p> <p>1 略</p> <p>2 媒介契約の書面化について</p> <p>(1) 略</p> <p>(2) 書面に記載すべき事項について</p> <p>① 略</p> <p>② 標準媒介契約約款に基づく契約であるか否かの別（規則第十五条の七第四号関係）</p> <p>標準媒介契約約款については、平成二年建設省告示第百十五号により示されているところであるが、依頼者が一目で標準媒介契約約款であるか否か確認できるよう、契約書の右上すみに次のように表示をすることとする。</p> <p>「</p> <div data-bbox="1256 762 2000 842" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>この媒介契約は、国土交通省が定めた標準媒介契約約款に基づく契約です。</p> </div> <p>」</p> <p>「</p> <div data-bbox="1256 927 2000 1007" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>この媒介契約は、国土交通省が定めた標準媒介契約約款に基づく契約ではありません。</p> </div> <p>」</p> <p>なお、標準媒介契約約款に基づく契約とは、次のものをいう。</p> <p>イ 略</p> <p>ロ 標準媒介契約約款として定められた契約書に次の範囲内の条項の追加又は変更を行い、契約書のその他の部分及び契約約款はそのままとして締結する契約（特約の欄で依頼者に不利とならない特約をすることは差し支えない。）</p> <p>(イ)・(ロ) 略</p> <p><u>(ハ) 契約が成立した場合に宅地建物取引業者が行う指定流通機構への報告に関する条項の追加</u></p>

(ハ) 売買等の契約当事者の一方からのみ媒介の委託を受けることを依頼者に約した旨の条項の追加

(ニ) 契約書の別表（物件の表示）の軽易な変更

なお、(イ) から (ハ) までの場合には、追加した条項をアンダーライン等で明示することとする。

### 3 標準媒介契約約款について

(1)・(2) 略

(3) 標準媒介契約約款の運用について

① 宅地建物取引業者の成約に向けての義務について  
略

②～⑨ 略

⑩ 特約について

約定報酬額を超える違約金を請求する旨の特約等、依頼者に不利な特約は標準媒介契約約款による契約としては認められない。

なお、一定の期間中に目的物件の売却ができなかったときは、宅地建物取引業者が媒介価額を下回る価額で買い取る旨の特約は、売主が宅地建物取引業者に安く売ることを義務付けず、売主の希望があれば宅地建物取引業者が買い取るべきことを定めたのみであれば差し支えない。

一般媒介契約は、依頼者が重ねて依頼をする他の宅地建物取引業者を明示する義務を負う明示型となっているので、その義務を負わない非明示型とする場合には、その旨特約しなければならない。

特約をするに当たっては、「8 特約事項」の欄に「本契約では、約款第4条及び第13条は適用せず、依頼者が当社以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼する場合でも、その宅地建物取引業者を明示する義務を負わないものとします。」と記載し、「1 依頼する乙以外の宅地建物取引業者」の欄と「2 甲の通知義務」の第1号の箇所を斜線で抹消する等の方法によることとする。

4～7 略

(ニ) (イ) から (ハ) までに掲げるもののほか、媒介契約に基づき行う媒介業務の具体的内容に関する条項の追加

(ホ) 売買等の契約当事者の一方からのみ媒介の委託を受けることを依頼者に約した旨の条項の追加

(ヘ) 契約書の別表（物件の表示）の軽易な変更

なお、(イ) から (ホ) までの場合には、追加した条項をアンダーライン等で明示することとする。

### 3 標準媒介契約約款について

(1)・(2) 略

(3) 標準媒介契約約款の運用について

① 宅地建物取引業者の積極的努力義務について  
略

②～⑨ 略

⑩ 特約について

約定報酬額を超える違約金を請求する旨の特約等、依頼者に不利な特約は標準媒介契約約款による契約としては認められない。

なお、一定の期間中に目的物件の売却ができなかったときは、宅地建物取引業者が媒介価額を下回る価額で買い取る旨の特約は、売主が宅地建物取引業者に安く売ることを義務付けず、売主の希望があれば宅地建物取引業者が買い取るべきことを定めたのみであれば差し支えない。

一般媒介契約は、依頼者が重ねて依頼をする他の宅地建物取引業者を明示する義務を負う明示型となっているので、その義務を負わない非明示型とする場合には、その旨特約しなければならない。

特約をするに当たっては、「7 特約事項」の欄に「本契約では、約款第4条及び第12条は適用せず、依頼者が当社以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼する場合でも、その宅地建物取引業者を明示する義務を負わないものとします。」と記載し、「1 依頼する当社以外の宅地建物取引業者」の欄と「2 通知義務」の第1号の箇所を斜線で抹消する等の方法によることとする。

4～7 略

