

標準媒介契約約款の一部を改正する告示案について

1. 改正の概要

平成16年8月に公表した「媒介業務の円滑化に関する研究会取りまとめ」において、媒介業務の内容を明確化するための標準媒介契約約款の見直しの方向性が示されたことから、取りまとめでの提言を踏まえ、以下の通りの改正を行う。

① 媒介に係る業務（専任、専属専任、一般媒介契約共通）

宅地建物取引業法（以下「法律」という。）第34条の2第1項は、「宅地建物取引業者が媒介契約を締結したときは、遅滞なく、所定の媒介契約の内容を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者に交付しなければならない」旨定めており、宅地建物取引業法施行規則（以下「施行規則」という。）第15条の7第4号は、「当該媒介契約が国土交通大臣が定める標準媒介契約約款に基づくものであるか否かの別」が書面記載事項に含まれる旨定めている。

この規定を受けて、媒介契約書と媒介契約約款からなる標準媒介契約約款が定められているが、媒介契約書（以下「標準契約書」という。）の中で、媒介業者が依頼者のために行う媒介業務として規定されているのは、専任媒介契約及び専属専任媒介契約の契約書における依頼者への業務処理状況の報告と、指定流通機構への目的物件の登録に関する事項及び「契約の成立に向けての積極的努力」のみである。

媒介契約は、多種多様な物件について様々な状況の下で締結されるため、その内容も一律ではなく、想定されるすべての業務内容を標準契約書に記載することはできないが、媒介業者に対して共通に課されている法律上の義務や、媒介業務として共通に行われる業務を記載すれば、消費者は媒介業務の内容をより明確に理解することが可能となる。

よって、標準契約書に媒介業務に一般的かつ共通に見られる業務及び法律上義務づけられている業務を明示し、必要に応じその他の業務も記載できるよう自由記載が可能な欄を設けることとする。

② 業務処理状況の報告方法・報告回数、指定流通機構への登録期限の記載方法の弾力化（専任、専属専任媒介契約共通）

現在の標準媒介契約約款では、報告の有無やその内容の明確を期するため、業務処理状況の報告は文書で行うこととしている。

しかし、今日では電子メールが広く普及し、その信頼性も文書を郵送した場合と比べて遜色なく、媒介業者にとって事務が合理化されるばかりでなく、依頼者にとっても迅速に、かつ、どこでも業務状況処理報告をうけることができるとい

う利便性が認められることから、電子メールにより業務処理状況報告を行うことを認め、文書又は電子メールのうちいずれかの方法を選択して記載することとする。

また、業務処理状況の報告頻度や指定流通機構への登録期限は、法令で定められている上限がそのまま標準契約書に記載されている。しかし、法令や標準約款では一定の基準として頻度及び期間の上限を示すとしても、標準とはいえ具体的な契約内容を定める標準契約書においては、法令等が定める上限の範囲内であれば自由な記述が許されるべきであるから、業務処理状況の報告頻度や指定流通機構への登録期限については、法令等が定める上限の範囲内で、空欄にして自由に記載できることとする。

③ 指定流通機構への成約情報通知義務の明記（専任、専属専任媒介契約共通）

法律第34条の2第7項及び施行規則第15条の11は、専任媒介契約又は専属専任媒介契約を締結し、所定の期間内に指定流通機構に物件情報を登録した媒介業者について、売買又は交換の契約が成立したときは、遅滞なく、登録番号、取引価格及び契約成立年月日を登録先である指定流通機構に通知しなければならないとしている。

レイズに蓄積される成約情報は、媒介業者のみならず、不動産取引を行おうとする消費者にとっても貴重な情報源であり、レイズの成約情報の有効活用をより実効性あるものとするためにも、媒介業者による指定流通機構への成約情報の通知はなお一層励行されなければならない。

しかし、媒介業務の依頼者は必ずしも法律の規定に通じておらず、成約情報の通知が法律上の義務であることへの認識に乏しい。こうしたことが指定流通機構への成約情報通知の支障とならないよう、指定流通機構への通知が法律上の義務であることについて、媒介契約の締結に当たり依頼者の認識を高めることが必要である。

そこで、媒介契約の目的物件について売買の契約が成立したときは、法律第34条の2第7項の規定に基づき、当該契約に関する情報を指定流通機構に通知し、当該契約に関する情報は、当該指定流通機構から宅地建物業者に提供されるなど、指定流通機構のために利用される旨を標準契約書に明示することとする。

④ その他所要の改正

2. 施行期日

平成17年7月1日（予定）