

# 媒介契約の規制

重要度  
Rank

A

3大書面

本試験の出題 H26-問32

(ID:1183)

正誤Check!

問題

65

宅地建物取引業者Aは、BからB所有の宅地の売却について媒介の依頼を受けた。この場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。

- ア AがBとの間で専任媒介契約を締結し、Bから「売却を秘密にしておきたいので指定流通機構への登録をしないでほしい」旨の申出があった場合、Aは、そのことを理由に登録をしなかったとしても法に違反しない。
- イ AがBとの間で媒介契約を締結した場合、Aは、Bに対して遅滞なく法第34条の2第1項の規定に基づく書面を交付しなければならないが、Bが宅地建物取引業者であるときは、当該書面の交付を省略することができる。
- ウ AがBとの間で有効期間を3月とする専任媒介契約を締結した場合、期間満了前にBから当該契約の更新をしない旨の申出がない限り、当該期間は自動的に更新される。
- エ AがBとの間で一般媒介契約（専任媒介契約でない媒介契約）を締結し、当該媒介契約において、重ねて依頼する他の宅地建物取引業者を明示する義務がある場合、Aは、Bが明示していない他の宅地建物取引業者の媒介又は代理によって売買の契約を成立させたときの措置を法第34条の2第1項の規定に基づく書面に記載しなければならない。

- ① 一つ
- ② 二つ
- ③ 三つ
- ④ 四つ

媒介契約の規制

キ  
リ  
ト  
リ  
×

ズバリ解説  
動画コード… 71185

**ア 誤り。専任媒介契約を締結→指定流通機構への登録が必要。**

宅建業者は、専任媒介契約を締結したときは、契約の相手方を探索するため、当該専任媒介契約の目的物である宅地建物につき、所在、規模、形質、売買すべき価額その他一定の事項を指定流通機構へ登録しなければなりません。そして、たとえ依頼者から「指定流通機構への登録をしないでほしい」旨の申出があったとしても、登録する義務があります。  業法34条の2

**イ 誤り。依頼者が宅建業者でも、媒介契約書面の交付が必要。**

宅建業者は、媒介契約を締結した場合、遅滞なく、依頼者に対して媒介契約書面（法34条の2第1項の規定に基づく書面）を交付しなければなりません。依頼者が宅建業者であるときでも、当該書面の交付を省略することはできません。  34条の2、78条参照

**ウ 誤り。専任媒介契約を更新するためには、依頼者からの申出が必要。**

専任媒介契約を締結した場合、更新には、必ず依頼者からの申出が必要であり、自動的に更新されるわけではありません。  34条の2

**エ 正しい。一般媒介契約の明示義務違反の措置→記載事項。**

一般媒介契約を締結した場合で、重ねて依頼する他の宅建業者を明示する義務があるとき（明示型）は、宅建業者は、依頼主が明示していない他の宅建業者の媒介又は代理によって売買の契約を成立させたときの措置を媒介契約書面に記載しなければなりません。  34条の2、規則15条の9

よって、誤っているものはア、イ、ウの3つであり、正解は**3**となります。

**攻略Point 媒介契約の更新**

ニヤカヤマ先生

ウに関連して、契約更新について、一般媒介契約と専任媒介契約、専属専任媒介契約とは異なります。

- 一般媒介契約……規制なし
- 専任媒介契約、専属専任媒介契約……依頼者から更新の申出がある場合にかぎる