媒　介　契　約　書

　鶴岡市（以下「依頼者」という。）と　　　　　　　（以下「受任者」という。）とは、別添「鶴岡市不動産売却の媒介制度実施要領」（以下「要領」という。）第９条第２項の規定に基づき、次の条項により不動産の売買の媒介契約を締結する。

（対象物件）

第１条　依頼者は、この契約により、次に表示する不動産（以下「対象物件」という。）に関する売買の媒介を受任者に依頼し、受任者はこれを承諾する。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 物件番号 | 区分 | 所在地番  又は所在地 | 地目  又は種類 | 地積  又は床面積 | 売却価格 |
|  |  |  |  |  |  |

（媒介に係る業務）

第２条　受任者は、依頼者の対象物件の売買契約の相手方との調整等を行い、売買契約の成立に向けて努力するとともに、要領及びこの契約に基づき次の各号に掲げる業務を行うものとする。

　（１）依頼者に対して対象物件の購入希望者（以下「購入希望者」という。）を紹介するときは、次の書類を依頼者に提出すること。

①　購入希望者紹介状（要領別記様式第７号）

　　　②　購入希望者による対象物件の売払申込書等

（２）依頼者に対して購入希望者を紹介した後において、その紹介を取下げる場合は、直ちに依頼者に連絡するとともに、次の書類を依頼者に提出すること。

　　①　購入希望者紹介取下書（要領別記様式第８号）

　　②　購入希望者による対象物件の売払申込取下書等

（３）宅地建物取引業法（昭和２７年法律第１７６号。以下「法」という。）第３５条の規定に基づき購入希望者に対して重要事項の説明を行ったうえで、法第３７条の規定に基づき宅地建物取引士をして対象物件の売買契約に係る契約書に記名押印（受任者の記名押印を含む。）させる等、依頼者及び購入希望者双方の対象物件の売買契約の締結に関する事務の補助を行うこと。

（４）依頼者及び購入希望者双方の対象物件の売買代金の決済及び所有権移転登記に関する事務の補助を行うこと。

（重複依頼及び自己発見取引）

第３条　依頼者は、対象物件について、受任者以外の媒介業者に重ねて媒介を依頼することができるものとする。

２　依頼者は、この契約の有効期間内において、自ら発見した相手方との間に対象物件の売買の契約を締結することができるものとする。

３　前２項の場合において、依頼者が受任者以外の媒介業者の媒介による相手方又は依頼者が自ら発見した相手方との間に対象物件の売買の契約を成立させたときであっても、媒介業者は、依頼者に対して、この契約の履行のために要した費用の一切についてその償還を請求することができないものとする。

（買受予定者の決定）

第４条　依頼者は、この契約により受任者が紹介する購入希望者及びその他の購入希望者の内、先に売払申込書等を提出した購入希望者を対象物件の買受予定者として決定するものとする。ただし、対象物件に対して同一の日に複数の申込があったときは、くじ引きにより対象物件の買受予定者を決定するものとする。

（媒介契約の有効期間）

第５条　この契約の有効期間は、　　　　年　　月　　日までとする。

（媒介報酬）

第６条　対象物件の売買の媒介に係る報酬（以下「媒介報酬」）の額は、　　　　　　　　円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）とする。

２　依頼者は、受任者の媒介によって依頼者と購入希望者との間における対象物件の売買の契約が成立し、購入希望者による対象物件の売買代金の全額の納入及び対象物件の売買に伴う所有権移転登記が完了したことを確認したうえで、媒介の完了を認定した場合にのみ受任者の請求に基づき、媒介報酬を受任者に支払うものとする。なお、受任者は、依頼者が受任者の媒介の完了を認定するに至らない場合、この契約の履行のために要した費用の一切についてその償還を請求することができないものとする。

３　受任者は、依頼者からの媒介の完了認定に係る通知があった後、媒介報酬請求書（要領別記様式第９号）を依頼者に提出し、媒介報酬を請求するものとする。

４　依頼者は、受任者から前項の規定による適法な請求があった日から起算して３０日以内に、媒介報酬を受任者が指定する金融機関口座への振込により支払うものとする。

５　受任者は、購入希望者に対しては、対象物件の売買の媒介に係る報酬の一切を請求することができないものとする。

６　この契約において、依頼者は、受任者に対して大手新聞への広告の掲載、遠隔地への出張等の媒介報酬で賄うことが相当でない多額の費用を要する特別の依頼を一切行わないものとし、受任者は、媒介報酬以外の費用の一切を依頼者に請求することができないものとする。

（契約の解除）

第７条　依頼者は、この契約の有効期間内において、次の各号のいずれかに該当する場合は、この契約を解除することができる。

（１）受任者が、この契約に定める義務の履行に関してその本旨に従った履行をしないとき。

（２）受任者が、この契約に係る業務について信義を旨とし誠実に遂行する義務に違反したとき。

（３）受任者が、この契約に係る重要な事項について故意若しくは重過失により事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしたとき。

（４）受任者が、宅地建物取引業に関して不正又は著しく不当な行為をしたとき。

２　依頼者は、前項の規定によりこの契約を解除した場合は、これにより受任者に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することを要しないものとする。

３　受任者は、依頼者が第１項の規定により本契約を解除した場合において、依頼者に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

（個人情報の保護）

第８条　受任者は、この契約による業務を行うため個人情報を取り扱う場合は、別記「個人情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。

（秘密を守る義務）

第９条　受任者は、この契約による業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。

２　受任者は、その使用人その他の従業者がこの契約による業務を補助したことについて知り得た秘密を他に漏らさないようにしなければならない。

３　前２項の規定は、この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

（苦情紛争の処理）

第１０条　受任者は、この契約による業務を行うにあたり、第三者との間に苦情、紛争が生じたときは、受任者の責任において、これを処理するものとする。

（費用の負担）

第１１条　この契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、受任者の負担とする。

（損害賠償）

第１２条　依頼者は、受任者がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できるものとする。

（その他）

第１３条　この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、依頼者及び受任者が協議して定めるものとする。

(管轄裁判所)

第１４条　この契約に関する訴えについては、山形地方裁判所鶴岡支部をもって管轄裁判所とする。

　この契約の締結を証するため、本書２通を作成し、依頼者及び受任者は記名押印のうえ、各自１通を保有するものとする。

　　年　　月　　日

依頼者　鶴岡市馬場町９番２５号

鶴岡市

鶴岡市長　　　　　　　　　㊞

受任者

㊞

別　記

暴力団等排除に関する特約条項

（総則)

第１条 この特約は、この特約が添付される契約と一体をなす。

（契約の解除）

第２条 依頼者は、次号のいずれかに該当する場合には、契約を解除することができる。

（１) 受任者が次のいずれかに該当するとき。

ア　役員等（受任者が個人である場合にはその者を、受任者が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が鶴岡市暴力団排除条例（平成24年３月23日条例第６号）(以下「条例」という。）第２条第３号に規定する暴力団員等（以下この号において「暴力団員等」という。）であると認められるとき。

イ　暴力団（条例第２条第１号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ　役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもつて、暴力団又は暴力団員等を利用する等したと認められるとき。

エ　役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

オ　役員等が暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

カ　下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

キ　受任者が、アからオまでのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（カに該当する場合を除く。）に、依頼者が受任者に対して当該契約の解除を求め、受任者がこれに従わなかったとき。

２　前項の規定による契約解除の場合には、受任者は、依頼者に対し、解除違約金として媒介報酬の額の10分の1に相当する金額を納付しなければならない。

３　前項の場合において、依頼者の受けた損害額が解約違約金の額を超えるときは、受任者は、その不足額を依頼者に納付しなければならない。この場合の損害額は、依頼者と受任者とが協議して定める。

別　記

個人情報取扱特記事項

　（基本的事項）

第１　受任者は、個人情報（個人に関する情報であって、特定の個人を識別することができるものをいう。以下同じ。）の保護の重要性を認識し、この契約による業務を行うに当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう個人情報の取扱いを適正に行わなければならない。

　（秘密の保持）

第２　受任者は、この契約による業務に関して知り得た個人情報を他に漏らしてはならない。この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

　（取得の制限）

第３　受任者は、個人情報を取得するときは、あらかじめ個人情報を取り扱う業務の目的を明確にし、当該目的を達成するために必要な範囲内で、適法かつ公正な手段により取得しなければならない。

　（漏えい、改ざん、滅失、き損等の防止）

第４　受任者は、この契約による業務に関して知り得た個人情報について、漏えい、改ざん、滅失、き損等の防止など必要な措置を講じ、個人情報の適正な管理に努めなければならない。

　（目的外利用・提供の禁止）

第５　受任者は、この契約による業務に関して知り得た個人情報を当該業務の目的以外の目的に利用し、又は第三者に提供してはならない。

　（複写又は複製の禁止）

第６　受任者は、依頼者の承諾があるときを除き、この契約による業務を行うために依頼者から提供された個人情報が記録された資料等を複写し、又は複製してはならない。

　（業務従事者への周知）

第７　受任者は、この契約による業務に従事している者に対し、在職中及び退職後においても当該業務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならないことなど、個人情報の保護に必要な事項を周知させるものとする。

　（再委託の禁止）

第８　受任者は、依頼者の承諾があるときを除き、この契約による業務を第三者に委託してはならない。

　（資料等の返還等）

第９　受任者は、この契約による業務を行うために、依頼者から提供を受け、又は受任者自らが取得し、若しくは作成した個人情報が記録された資料等は、この契約の終了後直ちに依頼者に返還し、又は引き渡すものとする。ただし、依頼者が別に指示したときはその方法によるものとする。

　（調査）

第１０　依頼者は、受任者がこの契約による業務を行うに当たり取り扱っている個人情報の状況について、随時調査することができる。

　（事故発生時における報告）

第１１　受任者は、この契約に違反する事態が生じ、又は生じるおそれがあることを知ったときは、速やかに依頼者に報告し、依頼者の指示に従うものとする。