

宅地建物取引業法⑦

媒介契約

○×式確認問題

解答・解説

- × 宅地建物取引業者Aが、BからB所有の宅地の売却の媒介の依頼を受け、Bと専属専任媒介契約を締結した場合、Bの申出により、当該媒介契約の有効期間を2カ月と定めた場合、その期間は3カ月となる。
専属専任媒介契約の有効期間は、3カ月以内であるから、2カ月はと定めれば2カ月のままでよい
- × 宅地建物取引業者Aが、BからB所有の宅地の売却の媒介の依頼を受け、Bと専任媒介契約を締結した場合、AはBに対し、当該媒介契約に係る業務の処理状況を、2週間に1回以上(専属専任媒介契約の場合は、1週間に1回以上)書面で報告しなければならない。
宅建業法上、報告は書面でも口頭でもどちらでもよいことになっている
- × 媒介契約を締結した宅地建物取引業者が、売買価格について意見を述べるときは依頼者の希望価格と同額であっても、その根拠を明らかにしなければならない。
希望価格の高低に関わらず、希望価格と違う価格を述べるときには根拠の明示が必要だが、希望価格と同額であれば、意見を述べる必要がないので、根拠を明らかにする必要はない
- × 宅地建物取引業者Aが、Bから、Bが所有し居住している住宅の貸借について媒介の依頼を受けた場合、媒介契約書面を作成し、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載しなければならない。
貸借の媒介については媒介契約書の作成交付義務は規定されていない
- × 宅地建物取引業者AがBの所有する宅地の売却の依頼を受け、Bと媒介契約を締結した場合、この媒介契約が専任媒介契約であるときは、その有効期間は3月を超えることができないが、有効期間が満了して、Bからの更新の申出さえあれば、媒介契約は更新されたものとみなされる。専任(専属専任)媒介契約の更新は、依頼者の申出に対し、宅建業者が承諾することで更新される。依頼者Bの申出だけで更新されるものではない
- × 宅地建物取引業者Aが、Bから建物の売却の依頼を受け、Bと一般媒介契約を締結する場合、当該媒介契約書には、指定流通機構への登録に関する事項を記載する必要はない。
一般媒介契約でも、指定流通機構へ登録するか否かは記載しなければならない