市有地売却の媒介に関する協定書

　東京都羽村市（以下「甲」という。）と　　　　　　　　　　（以下「乙」という。）とは、甲の施行する市有地売却の媒介に関して、次のとおり協定を締結する。

（総則）

第１条　甲は、公共事業の施行者である地方公共団体として、乙は、宅地建物取引業に係る公益法人又は事業者として、各々の社会的使命を有する立場と双方の信義、誠実の原則に立ち、この協定に基づき、市有地売却の適正かつ円滑な推進と宅地建物取引業の健全な発展に資するものとする。

（用語の定義）

第２条　この協定において「市有地売却の媒介」とは、乙に属する宅地建物取引業者（以下「媒介業者」という。）が甲に対して市有地の購入者（以下「購入者」という。）を紹介することをいう。

（市有地売却の媒介依頼）

第３条　甲は、市有地売却の媒介を依頼するときは、当該市有地の売払価格等の売払条件を付し、書面により乙に依頼するものとする。

２　甲は、前項の場合において、乙以外の者にも併せて当該市有地の媒介を依頼できるものとする。

（資料等の収受）

第４条　媒介業者は、乙から市有地売却の媒介について通知があったときには、甲の指定する方法において資料を受け取ることが出来るものとする。

（市有地売却の媒介の開始及び終了）

第５条　媒介業者は、乙からの通知により、甲の示した手順に従い市有地売却の媒介を行うものとする。

２　市有地売却の媒介は、当該市有地の売買代金が甲に納付され、所有権移転登記が完了した時をもって終了する。

３　甲は、乙以外の依頼先において、又は甲自らが購入者を選定したときは、乙にその旨を遅滞なく報告するものとする。

４　甲は、第１項の市有地売却の媒介を中断し、又は中止させる必要があると判断したときは、乙にその旨を通知するものとする。

（媒介契約の締結）

第６条　媒介業者が甲に対し購入者の紹介を行おうとする場合には、甲と媒介業者とはあらかじめ「市有地売却の媒介に関する契約」（以下「媒介契約」という。）を締結するものとする。

（市有地売却の媒介等）

第７条　媒介業者は、前条の契約に基づき甲に購入者の紹介を行うときは、別に定める市有地の媒介申請書及び市有地買受申請書を提出するものとする。

２　媒介業者は、前項の市有地売却の媒介申請書の提出後において、その媒介を中止する場合は、甲に連絡するとともに、別に定める市有地売却の媒介申請取下書及び市有地買受申請取下書を提出するものとする。

３　市有地は一般の土地と異なり土地の使用に対して制約を受けるため、媒介業者から紹介された購入者に対する市有地の説明は甲が行うものとする。

４　当該媒介業者は、甲が、前項の説明をし、又は媒介業者から紹介された購入者と市有地の売買契約を締結する場合に、立ち会うものとする。

（市有地売買契約の締結）

第８条　市有地の売買契約の締結は、甲と購入者が行うものとするが、媒介業者は、甲及び購入者双方の契約の準備に協力するものとする。

（媒介報酬の額及び支払時期）

第９条　市有地売却の媒介に係る報酬（以下「媒介報酬」という。）の額は、１物件ごとの土地代金の額を下表に掲げる額により区分したそれぞれの金額に、同表の各区分に定める割合を乗じて得た額の合計した額（千円未満の端数切捨て）とし、消費税及び地方消費税は別とする。

|  |  |
| --- | --- |
| 区 分  | 割 合 |
| ２００万円以下の金額 | １００分の５ |
| ２００万円超、４００万円以下 | １００分の４ |
| ４００万円超の金額 | １００分の３ |

２　報酬の支払は市有地売却の媒介が終了した場合に限り行うものとし、市有地売却の媒介が終了しなかった場合又は中断、中止された場合には行わない。

３　甲は、当該市有地の売買代金が全額納入され、所有権移転登記が完了したのち、当該媒介業者の請求に基づき、当該媒介業者に前項の媒介報酬を支払うものとする。

４　媒介契約を締結した媒介業者は、媒介を依頼した市有地の購入者に対し媒介報酬を請求できないものとする。

（媒介契約の解除）

第１０条　甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、第６条による媒介契約を解除することができる。

（１）媒介業者が、市有地売却の媒介について、信義を旨とし誠実に遂行する義務に違反したとき。

（２）媒介業者が、媒介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、又は不実なことを告げる行為をしたとき。

（３）媒介業者が、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。

（４）媒介業者が、媒介契約の履行をしないとき。

（５）その他の事情により市有地売却の媒介が不要になったとき。

２　甲は、前項の規定により、媒介契約を解除する場合は、速やかにその旨を媒介業者に通知しなければならない。

３　第１項各号の規定により媒介契約が解除された場合において、媒介業者はこれに係る報酬及び費用償還の請求をすることができない。

（苦情紛争の処理）

第１１条　この協定に基づく業務に関して苦情、紛争が発生した場合には、甲と乙とが協議のうえ、乙の責任において処理することとし、乙は、乙の措置及び指示に媒介業者を異議なく従わせるものとする。

（協定の解除）

第１２条　甲は、乙がこの協定に基づく業務に関し不正又は不誠実な行為をしたときは、この　協定を解除することができるものとする。

２　甲又は乙は、この協定に基づく業務の履行の必要がなくなったと判断したときは、甲乙双方が協議してこの協定を解除するものとする。

（協議事項）

第１３条　この協定に疑義が生じたときには、又は、この協定に定めのない事項については、甲、乙協議して定めるものとする。

　この協定の締結を証するため、協定書２通を作成し、甲と乙とが記名・押印をして、それぞれ１通を保有するものとする。

年　　月　　日

甲　東京都羽村市緑ヶ丘五丁目２番地１号

　　東京都羽村市

　　　　　　　代表者　　羽村市長

乙