專屬專任仲介契約書

委託內容 販賣、購買、交換

委託人不可將標的物件的買賣或交換之仲介或代理權,委託予其他本公司以外之不動產經紀業者。且委託人亦不可與其他對象自行締結買賣或交換契約。

該不動產公司必須將此標的物件,登錄至國土交通大臣指定之指定流通機構。

立約委託人甲方,願將附表揭示之不動產(標的物件)相關買賣(交換)業務委託乙方不動產仲介公司,為表雙方同意,特立此專屬專任仲介契約書。

年 月 日甲 ・ 委 託 者 住址

姓名

乙 · 不 動 產 經 紀 業 者 商號(名稱)

代表者

主要辦公室所在地

許可證號碼

1 成約之義務

_	為成功達成此契約之成立,	乙方須於尋找契約對象同時	,配合對方契約條件適度調整等	,積極地努力為達目標
	努力。			
_	乙方須用*1	方式,*2	次以上頻率向甲方報告詞	業務處理狀況。
\equiv	乙方為廣泛尋找契約對象:	有關標的物件之所在地、規模	莫、形狀質地、仲介價款等其他哥	事項,須於仲介契約締
	結日隔日起*4日以内	日(不含乙方休假日),於*3	中登錄完成。此夕	下,標的物件登錄完成
	後,必須立刻地向甲方交付	计不動產經紀業法第50條之6規	定登錄證明之書面資料。	
	此外,當標的物件買賣專	成交換契約成立後,必須將不動	動產經紀業法第34條之2第7項所定	它相關資訊,向指定流
	通機構通知,該契約相關資	資訊是為了讓指定流通機構提 值	共給不動產經紀業者等,不動產終	逕紀業法中第50條之3
	及第50條之7規定的指定流流	通機構業務之使用。		
備	Ì			
*	1 可選擇文書或電子郵件方	式任一方法填入。		
*	2 不動產經紀業法第34條之	2第8項所定的(1星期1次以上)	範圍內填入具體的頻率。	
*	3 填入以該標的物件所在地	之區域為對象,進行業務登錄	象之指定流通機構名稱。	
*	4 填入不動產經紀業法第34	條之2第5項及不動產經紀業法	忘施行規則第15條之8規定期間(5日	日內)範圍內,具體的期
	間。			
右	関価介之業数			

2 有關仲介之義務

乙方須於履行1所揭示之義務同時,進行以下業務。

- 一 乙方對甲方闡述標的物件之買賣標準價或評價現值相關事項時,必須詳細說明此根據。
- 二 甲方委託乙方購買或取得標的物件後,乙方須於標的物件買賣或交換契約成立之前,由不動產經紀人向甲 方說明不動產經紀業法第35條所定之重要事項,並交付不動產經紀人簽名蓋章後的書面資料。
- 三 乙方於標的物件之買賣或交換契約成立後,必須立刻製成不動產經紀業法第37條規定的書面資料,並由不動產經紀人簽名蓋章後交付給甲方及甲方的交易對象。
- 四 乙方必須輔助甲方進行登記、付款手續等標的物件過戶之相關事務。

五 其他(

3 違約金等

- 一 甲方若於此仲介契約有效期間內,委託乙方以外的不動產經紀業者買賣標的物件或交換仲介或代理,使得 此買賣或交換契約成立時,或甲方私下與其他對象締結此標的物件之買賣或交換之契約時,乙方可對甲方要 求相當於約定報酬金額(扣除此仲介相關消費稅額及地方消費稅額之合計金額)的違約金。
- 二 於此仲介契約有效期間內,甲方私下與他人締結標的物件買賣或交換契約時,且不歸屬乙方之事由而解除 此仲介契約時,乙方可對甲方要求償還為履行此仲介契約花費之必要費用。
- 4 有效期間 此仲介契約締結後 個月(年 月 日為止)

 費稅後的報酬金額)
 消費稅之合計額)

 5 約定報酬額
 日圓和
 日圓合計之金額

(扣除消費稅及地方消 (消費稅額及地方

6 約定報酬金額領受日期

附表														
所	住址								登	住址				
有									記					
者	姓名								名	姓名				
	жп								義	AL LI				
									人					
所在地														
	T	ı		1		1							1	
標	土	實	測		m²	地			也・田	・農耕地・山木	林・雜種地・其	權利內容	所有權・借地	2權
的	trl.	公	簿		m²		他()			内容		
物	地					目								
件	建	建	築		m²	種						構		造
		面	積			類						造	茅草	樓建
表	A-/m	樓	地 板		m²	格								
示	物	面	積			局		- 1						
	公	名科	爯					構						造
	寓		-		樓	號		造						樓建
		種类	負		I DIV	т		共						
	大				LDK	1		有持					分之	
					分									
		77	7 111/15	-	- 111			//						
本體仍	買款					日圓		倩	註					
消費和	兑及地方	消				日屋	1							
費稅之	て合計金	額				ДЕ	31							
仲介價款總額														
日圓														
【但委託購買的仲介契約時,可使用以下附表】														
希望修	来什 ————	目		- 1 -1	 容						希望程	莊		
項 物件種	重新	日		内				-				泛		
價格	主 <i>大</i> 只													
面積、格局等														
物件戶														

其他條件(也請寫下希望程度)

注「希望程度」欄位中,請填入「非常在意」、「有些在意」、「普通」等。

(2)專屬專任仲介契約條款

專屬專任仲介契約約款

(目的)

第1條 此約款制訂之目的為,當雙方當事者締結有關住宅用地或建物買賣或交換之專屬專任仲介契約時,明確指示雙方當事者皆應遵守的應盡事項及應履行義務之事項。

(當事者之表示和用語定義)

第2條 1 此約款中,仲介契約當事者之委託人以「甲方」表示,受託人不動產經紀業者以「乙方」表示。

2 此約款中,「專屬專任仲介契約」係指甲方委託之標的住宅用地或建物(以下簡稱「標的物件」)之買賣或交換之仲介或代理,不可以重複委託乙方以外的不動產經紀業者,此外,甲方也不可私下其他對象締結標的物件之買賣或交換契約。

(標的物件之表示等)

第3條 為特定標的物件,將重要資料表示及標的物件之買賣標準價或交換評價現值(以下稱「仲介價款」。),記載於專屬專任仲介契約書的附表。

(不動產經紀業者的業務)

第4條 1 乙方有義務履行以下揭示之事項。

- 一 為成功達成此契約之成立,乙方須於尋找契約對象同時,配合對方契約條件適度調整等,積極地努力 為達目標努力。
- 二 乙方須遵照專屬專任仲介契約書記載之方法和頻率向甲方報告業務處理狀況。
- 三 乙方為廣泛尋找契約對象,必須將有關標的物件之所在地、規模、形狀質地、仲介價款等其他事項, 從契約締結日隔日起至專屬專任仲介契約書記載期間(不含乙方休假日),向專屬專任仲介契約書記載之 指定流通機構登錄。
- 四 登錄前號機構後,必須立刻地向甲方交付不動產經紀業法第50條之6規定登錄證明之書面資料。
- 2 乙方於履行前項揭示之義務同時,亦須進行以下業務。
 - 一 乙方對甲方闡述標的物件之買賣標準價或評價現值相關事項時,必須詳細說明此根據。
 - 二 甲方委託乙方購買或取得標的物件後,乙方須於標的物件買賣或交換契約成立之前,由不動產經紀人向甲方說明不動產經紀業法第35條所定之重要事項,並交付不動產經紀人簽名蓋章後的書面資料。
 - 三 乙方於標的物件之買賣或交換契約成立後,必須立刻製成不動產經紀業法第37條規定的書面資料,並由不動產經紀人簽名蓋章後交付給甲方及甲方的交易對象。
 - 四 乙方必須輔助甲方進行登記、付款手續等標的物件過戶之相關事務。
 - 五 推行其他專屬專任仲介契約書記載之業務。

(仲介價款變動之解釋等)

- **第5條** 1 仲介價款因地價或物價或其他事物變動導致價款有變動時,乙方須對甲方明示仲介價款變更根據,直到 甲方認可為止。
 - 2 甲方欲變更仲介價款時,必須通知乙方。此狀況下,欲提高價款時(若甲方目的為委託購買或取得標的物件情形下,壓低價款時)必須得到乙方同意。
 - 3 乙方若欲拒絕前項要求時,必須提出具體根據。

(有效期間)

第6條 專屬專任仲介契約之有效期間,未超過3個月範圍內,可由甲乙雙方協調後制訂。

(報酬之請求)

第7條 1 因乙方為仲介達成標的物件之買賣或交換契約成立時,乙方可對甲方要求應得報酬。但若買賣或交換契

約成立有附加停止條件時,乙方必須達成此條件才可要求報酬。

2 前項報酬額於國土交通省告示規定的限額範圍內,由甲乙雙方討論後制訂。

(領受報酬時期)

- **第8條** 1 乙方必須製成不動產經紀業法第 37 條規定的書面資料,於契約成立後將資料交付給當事者,否則不可領受前條第 1 項之報酬(以下簡稱「約定報酬」)。
 - 2 標的物件買賣或交換契約,以價款或交換價差金額之貸款不成立為解除條件締結契約時,若確定貸款不成立,甲方以此理由解除契約,則乙方必須立刻地歸還從甲方領受之約定報酬金額。但關於此歸還金,不 須附上利息。

(特別委託相關費用)

第9條 甲方特別委託乙方刊登廣告或至遠地出差等旅費一切由甲方負擔,甲方必須依照乙方之請款,支付實際費用。

(直接交易)

第10條 專屬專任仲介契約之有效期間內或有效期期滿2年以內,甲方與透過乙方介紹而認識之對象直接締結買賣或交換契約時,乙方可對甲方要求此契約成立相應貢獻比例之相當金額報酬。

(要求違約金)

- **第11條** 1 甲方於專屬專任仲介契約有效期內,不可委託乙方以外之不動產經紀業者進行標的物件買賣或交換仲介或代理。若甲方不遵守而成立買賣或交換契約時,乙方可對甲方要求支付相當於約定報酬額金額(扣除此仲介相關消費稅額及地方稅額之合計額)之違約金。
 - 2 甲方於專屬專任仲介契約有效期間內,不可私下與其他對象締結標的物件之買賣或交換契約。甲方若違 反,乙方可對甲方要求支付相當於約定報酬額金額(扣除此仲介相關消費稅額及地方稅額之合計額)之違約 金

(要求費用償還)

- **第12條** 1 於此專屬專任仲介契約有效期間內,因不歸屬乙方之事由而解除此專屬專任仲介契約時,乙方可對甲方 要求償還為履行此專屬專任仲介契約花費之必要費用。
 - 2 前項費用金額不可超過約定報酬金額。

(更新)

- 第13條 1 專屬專任仲介契約之有效期間內,經甲乙雙方同意後,可做更新。
 - 2 欲更新有效期,於有效期滿時由甲方向乙方以書面方式提出更新申請。
 - 3 根據前兩項規定更新有效期時,若甲乙方之間有關專屬專任仲介契約之內容沒有其他同意事項時,則視 為與前契約相同之內容。

(契約之解除)

- **第14條** 甲方或乙方若未履行此專屬專任仲介契約規定之義務時,可向對方進行相當期間之催告,此期間內仍未履行,則可以解除專屬專任仲介契約。
- 第15條 符合以下任一項情況下,甲方可解除此專屬專任仲介契約。
 - 一 乙方未持誠信原則,違反此專屬專任仲介契約相關業務之進行時。
 - 二 乙方故意或因重大過失而未將此專屬專任仲介契約相關重要事項告知甲方,或告知不實事實之行為時。
 - 三乙方有不動產經紀業相關非法或明顯不正當行為時。

(特約)

第16條 1 有關此約款中未定之事項,由甲乙雙方協議後令規定之。

2 違反此約款各條項規定之特約,對甲方不利時則無效。