静岡市市有地売却の媒介に関する協定書

　静岡市（以下「甲)」という。）と　　　　（以下「乙」という。）は、甲の施行する市有地公募売却事業に係る市有地売却の媒介に関し、次のとおり協定を締結する。

（総則）

第１条　甲及び乙は、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、この協定に基づく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。

（定義）

第２条　この協定において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

（１）媒介業者　媒介を行う宅地建物取引業者のことをいう。

（２）媒介　甲が売却する市有地について、媒介業者が買受希望者を紹介することをいう。

（業務執行体制の整備）

第３条　甲及び乙は、この協定の業務に関し次の各号に掲げる業務執行体制の整備につとめるものとする。

（１）市有地売却の媒介における社会的信頼の確保と節度ある規律の確立

（２）市有地売却の媒介に係る取引の信頼性と安全性の確保

（３）その他この協定に基づく市有地売却の媒介の実効ある業務執行体制の確立

（媒介依頼）

第４条　甲は、媒介を依頼するときは、市有地の予定価格（最低売却価格）等の物件情報を付し、書面により乙に通知する。

２　甲は、乙以外の者にも市有地の媒介を依頼することができる。

３　甲は、第１項で通知した市有地について買受の申し込みがあり、媒介依頼を中止するときは、速やかに乙に書面により通知する。

４　乙は、第１項又は前項に規定する通知があったときは、会員である媒介業者にその旨を通知する。

５　甲は、必要なときは、物件ごとに媒介依頼の期限を設けることができる。

（資料等の請求）

第５条　媒介業者は、前条第1項に基づく通知があった日以降に当該市有地及びその売却条件等に関する資料を甲に請求することができる。ただし、甲のホームページからダウンロードすることにより当該資料を取得することができる場合は、その方法により取得するものとする。

（市有地売却の媒介の開始及び終了）

第６条　媒介業者は、第４条に規定する乙からの通知により、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、又は甲自らが買受希望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７条　媒介業者が甲に対し買受希望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「静岡市市有地売却の媒介に関する契約書」（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８条　媒介業者は、前条の契約に基づき甲に買受希望者の紹介を行うときは、別に定める市有地売却の媒介申請書及び普通財産買受申出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　媒介業者から紹介された買受希望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買受希望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９条　市有地の売買契約の締結は、甲と買受者が行うものとするが、媒介業者は、甲及び買受者双方の契約の準備に協力するものとする。

（媒介報酬）

第10条　甲は、当該市有地の売買代金が全額納付され、所有権移転登記が完了した事実を確認したときは、媒介に係る報酬（以下「媒介報酬」という。）を媒介業者に支払うものとする。

２　前項の媒介報酬の額は、１物件ごとの売買代金の額（当該売買に係る消費税及び地方消費税の額は含まないものとする。）を別表区分欄に掲げる額により区分し、それぞれの額に同表割合欄に掲げる割合を乗じて得た額を合計して得た額（千円未満の端数切捨て）とする。ただし、売買価格が800万円以下の場合、別表によらず、一律33万円とする。

３　前項の規定により算出した額には、消費税及び地方消費税の額が含まれるものとする。

４　媒介業者は、甲が売買代金の全額納付を確認したのち、媒介報酬の請求を行うものとする。

５　媒介業者は、買受者に対し媒介にかかる一切の報酬を請求できないものとする。

６　媒介報酬の支払は、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。

（媒介契約の解除）

第11条　甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、第７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。

（秘密の保持）

第12条　乙及び媒介業者は、媒介を行うために知り得た秘密を他に漏らしてはならない。

２　乙及び媒介業者は、その使用する者が媒介を行うために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、この協定が終了し、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13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14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。

（定めのない事項等の処理）

第15条　この協定に定めのない事項及び疑義を生じた事項については、その都度、甲、乙

協議の上、処理するものとする。

この協定の締結を証するため、この協定書を２通作成し、甲、乙双方記名押印の上、各自１通を保有する。

　　年　　月　　日

静岡市葵区追手町５番１号

甲

静岡市長　　○○　○○

乙

別表

|  |  |
| --- | --- |
| 売却価格の区分 | 割合 |
| 200万円以下の金額 | 1000分の55 |
| 200万円を超え400万円以下の金額 | 1000分の44 |
| 400万円を超える金額 | 1000分の33 |