

不動産仲介業に關する立法に付て（一）

——アメリカの立法例——

明 石 三 郎

は し が き

不動産仲介業者は戰前から存在したが、殊に戰後は不動産特に家屋の拂底のため、その數は莫大なものとなつてゐる。この仲介業は商法上の仲立ではなく、民事仲立と稱されるものであつて、これに關する直接の規定は存在しない。ただ最近漸く昭和二十七年六月十日法律第七十六號（昭和二十九年法律第一百七十八號第一次改正）宅地建物取引業法が成立し、同年八月一日より實施されている。然しこれは仲介業者に對する行政的監督を目的とするものにすぎない。然し仲介業者と賣主または買主との間の實體的法律關係は實に複雑であつて、しかも商法の仲立營業の規定や民法の委任の規定などを以てしても到底解決しえない問題を含んでいる。そして依頼者による背信や仲介業

不動産仲介業に關する立法に付て（一）

者による恐喝、また仲介業者相互間の暴力沙汰など屢々仲介業者をめぐる紛争が實際に發生している。前述の取引業法のような上からの監督規定だけを如何に嚴重に見ても紛争の礎地である根本のこの實體的法律關係を明瞭に規律する法規がない以上、紛争は絶えないであらう。今日仲介契約を野放しにしてゐる現状は確かに大きな法の盲點と言えよう。私も數回に亙る賣買を経験し、この仲立契約に關する實體の規定の必要を痛感しておつたところ、昨年大阪の不動産仲介業者組合連合會並に大阪府廳の依頼によつて右組合員の人々に仲介の法律關係に關する講演をする機會を得た。その際府廳より拜借したアメリカのミシガン州に於ける不動産仲介業者免許法の條文及びその略説には非常に示唆を與えられた。これらを参照して我國にも早く實體規定が制定されることを希望する。ここにその重要部分を翻譯して掲載するが、學界並に實務界殊に當局に對する立

不動産仲介業に關する立法に付て (一)

法促進に寄與することを期待する次第である。

不動産仲介業者免許法

(一九一九年公法律第三〇六號、改正、一九二一、一九三一、一九三七、一九三九、一九四三、一九四七)

(前文) 本法は不動産仲介業者並に不動産販賣員の定義、その規律並に免許、及び本法に違反する者の處罰をなすことを目的とする。右仲介業者には不動産鑑定人、不動産譲渡擔保仲介業者、建築仲介業者並に仲介權買業者 (Business chance broker) を含み、所有者等として不動産賣却を主たる職業とする者並に販賣員としてそれに雇われている者等をも含む。

(免許の必要)

第一條 一九二〇年一月一日以後は何人 (個人、組合、法人を問わず) も、一定の名稱を用いると否とを問わず、本州内に於て直接または間接に不動産仲介業者またはその販賣員として従事する場合は、必ず本法に従つて免許を受けなければならない。

(不動産仲介業者の定義)

第二條 本法に於て仲介業者とは手数料、補償乃至は對價を徴收しまたは受領する意思を以て、不動産の賣買、評價 (鑑定)、仲介もしくはそれらの申込をなし、または不動産の賣買、交換譲渡擔保を商議したり、その地上の建築を商議する者。不動産の賃貸借またはその申込をなすのを専業または副業とする者。

九二

營業權、仲介權 (business opportunity) もしくは老舗權を他人のために賣買、賃貸もしくはその申込をなし、またはその賣買や交換を商議する者。所有者等としての不動産の賣却を主たる營業としてゐる者等は凡て、個人たる組合たると法人たるを問わず之を含むものとする。

(不動産販賣員の定義)

(2) 本法に於て不動産販賣員とは補償または對價を得て、免許を受けた仲介業者に直接または間接に雇われて、不動産の賣買、評價、その仲介、もしくはそれらの申込をなし、或いは不動産の賣買、交換、譲渡擔保、建築、不動産賃貸借を商議し、營業、仲介權、老舗權の賣買、交換を他人のために商議することを専業または副業とする者を凡て含むものとする。

(本法適用の除外者)

(3) 不動産の所有者もしくは賃貸人として、または事實上の代理人 (attorney in fact) (その所有者または賃貸人から代理權を讓受け且つその登記を得て行動する者または裁判所によつて任命された者を含む) としてそれらの者の取得した財産に關して前項の行爲の何れかをなす者は (個人、組合、法人たるを問わず)、もし免許を得た仲介業者を通じないで、専業としてそれを行う場合でなければ本法の適用を受けない。更に辯護士がその義務となした行爲には如何なる場合も適用されない。また収益管理人 (receiver)、破産管理人、遺産管理人、遺言執行者、裁判所の命令によつて不動産を賣却もしくは評價す

る者にも適用がない。但しこの受託者に對する適用排除の規定は、かかる受託者が不動産を反覆、且つ（または）繼續的に賣却する場合に於ては、その賣却が正當な免許仲介業者によつてなされる場合以外はみとめられない。

（仲介業者に含まるべき事實上の行爲者）

第三條 補償または對價を得て他人のまたは他人のために不動産を賣却し、または他人のために賣買、交換、讓渡擔保もしくは評價の申込をなし、またはその地上の建築、質貸借、賣買等の商議もしくはその申込をなし、また營業權、仲介權 (Business opportunity) もしくは老舖權の賣買、交換に關する交渉をなす者、或いは所有者等として不動産賣買を主たる營業となす者は個人、組合、法人を問はず) 前條に除外された者のほか、凡て本法に於ける不動産仲介業者または不動産販賣員とみなす。

（違法行爲）

(2) 一回たりとも本法に反する行爲をなしたものは違法行爲者となる。

（施行）

第四條 一九三五年の公法律第一三號によつて創設され、且つ爾後本法に於て「委員會」と呼稱されるミシガン州法人擔保委員會 (Michigan corporation and securities commission) は、本法の凡ての規定の實施を管理し且つ準備する義務を負う。

（事務補助者）

第五條 本委員會は本法によつて課せられた義務遂行のため

不動産仲介業に關する立法に付て (一)

必要なる事務員、補助員を雇うことができる。かかる補助員は委員會の定める規定に従つてその義務を遂行すべく、且つ州の一般法に従つて委員會の定める手當をうけることができる。

（事務所の設置）

(2) 委員會は本法に定める事務遂行のため必要な事務所並にその諸設備を受けることができる。

（印章）

第六條 本委員會は相當な印章を用いることができる（略）。

（登録）

(2) 本委員會に保存されたる登録は本委員會の定めた規則に従つて一般に公開される。

（手数料）

第七條 本委員會の徴收する手数料は州金庫へ納入される。

（費用）

(2) 本委員會の事務員の給料その他の出費は州の一般會計より交拂われる。

（營業免許申請）

第八條 免許申請書は書面を以て當委員會宛に提出されねばならない。この申請には少くとも市民二人の推せん狀を添附せねばならない。その市民は免許申請者が居住しまたは營業所を有する郡の中で現に不動産を所有して一年以上を経過した者たることを要する。且つその推せん狀は免許申請者が誠實であり、且つ公正な取引を行う者としての好評を博していることを保障

して申請者に免許狀の附與されることを推奨するものであることを要する。

(免許申請者に對する指示)

(2) 免許申請者は凡て現在の營業所並に住居の宛名及び最近五ヶ年間に於て六十日以上居住し、もしくは營業に従事し、または不動産販賣員として活動した凡ての場所に付ての完全な宛名並にその居住期間を記載し、且つ申請者が居住し、營業し、または販賣員として活動した郡の各々に於ける不動産所有者の氏名を少くとも一人を記載して宣誓書を提出しなければならぬ。

(仲介業者に關する追加的指示)

(3) 仲介業者の免許申請書は免許を必要とする人(個人、組合、法人を問わず)の名稱を記載し、且つもしあればその申請者が營業に従事して來た期間を記載せねばならない。

(仲介業者の市民權)

(4) 仲介業者の免許はアメリカ合衆國の市民でない新申請者には附與されない。また横領や背任を犯した者も同様である。

(事務所)

(5) 仲介業者はミシガン州内に一個の營業所を有することを要する。

(支所)

(6) 仲介業者が本州内に一箇以上の營業所を有するときはその保有する各支所について夫々免許を得ておくことを要する。

但し仲介業者は最近の人口調査に依り六萬人に付て一支所より多くない支所をその主たる營業所所在の市の中に保有することを許される(略)。

(販賣員に關する追加規定)

(7) 販賣員の免許申請には、もしそれが從來營業に従事して來たのであれば、その期間、彼の最近の雇主の氏名、並に彼を雇つていた所のまたはこれから彼を雇わんとする人(個人、組合、法人を問わず)の營業の名稱と場所を記載することを要する。

(仲介業者の推せん)

(8) 販賣員の免許申請には、それを雇わんとする仲介業者がその者を誠實且つ評判のよいことを保障し且つ免許を推奨する旨を記述することを要する。

(販賣員の市民權)

(9) 販賣員の免許申請者はアメリカ合衆國の市民たることを要する。

(規則制定權)

(10) 本委員會は凡ての免許申請方式を規定する權限がある。それによつて本委員會は仲介業者もしくは販賣員またはそれらの事務員等の誠實、營業經驗、能力、評判等について必要と思量する程度の充分な立證を免許附與前に要求し且つ取得する權限を有する。

當委員會は免許申請の凡ての規則並に本法の管理と實施に必要と思量する規則の發布に付ては、一九四三年の公法律第八八

號に依り、法務長官の承認をうけ且つ州務長官による登録の後、實施することができる。そして免許の許否は當委員會の裁量に依る。

(試験)

(11) 本委員會は仲介業者または販賣員の免許申請者に付ては、本委員會として満足する方式の試験に合格することを要する。その試験に於ては、申請者が、英語(讀、書、綴を含む)及び初等算術の充分な知識、不動産實務の基礎並に、不動産讓渡、捺印證書、讓渡擔保、不動産賃貸に關する諸法律と諸原則、仲介業者の公衆並に本人に對する義務、不動産仲介業者並に販賣員を定義、規律、且つ免許するミシガン州の諸規則等に關する充分な理解の有無を試験する。但し、委員會は仲介業者及び(または)販賣員に付て筆記試験にするか、筆記再試験にするかは自由に決定しうる。これらの場合に於て委員會の満足と思われ合格標準はかかる仲介業者及び(または)販賣員への免許狀附與の先行條件として要求さるべきである。

(經驗年數)

(12) 委員會としては、仲介業免許申請者は三年以上不動産の取引に従事し、且つそのうち二年は本法に依る免許された販賣員または本委員會に於てそれと同等の經驗を有するとみとめられた場合たることを要する。

(例外)

(13) 但しそれ以前に既に免許を受けた仲介業者は上記三年の

不動産仲介業に關する立法に付て(一)

經驗を必要としない。三弗の受験料は試験執行のための經費を支拂うため各受験者から徴收される。

(免許狀の發行)

第九條 委員會は各被免許者に委員會の規定した型の免許狀を附與する。この免許狀には被免許者の氏名と住所を記してある。不動産販賣員の免許狀には、その者の雇主たる仲介業者の氏名も記されている。各免許狀には當委員會の捺印があり、それ以外に委員會が規定した諸事項が含まれる。販賣員免許狀はその雇主たる仲介業者に送付され、その仲介業者が保管する。仲介業者はその營業所に自己の免許狀を明瞭に表示しておくことがその義務となつてゐる。

(新免許狀の發行)

(2) 主たる營業所または支所の移轉の場合は被免許者より書面によつて當委員會へ通知されれば、當委員會は殘存期間に付て無料で新免許狀を發行する。

(手帳)

(3) 當委員會は各被免許者には手帳一冊二・二五インチ長さ三・七五インチ以下を交付する。それには就中、被免許者の氏名と住所、販賣員の場合は雇主たる仲介業者の氏名と住所が記され、當委員會の捺印があり、且つそこに氏名を表示されている者は免許を受けた仲介業者乃至は販賣員たることを保障するものである。この手帳に表示される事項は以上のほか當委員會が規定する。

(解雇販賣員の免許状返還)

第一〇條 販賣員が解雇された場合または販賣員より書面による通告を以て雇主たる仲介業者に解約申入をした場合にはその仲介業者は五日以内にその販賣員の免許状を當委員會へ直接または書留郵便を以て返却する義務を負う。

(販賣員よりの解約申入がない場合)

(2) 販賣員より仲介業者に書面による解約申入がなされなかつた場合に於て、その販賣員から委員會に對して免許状變更の申請があつたときは、委員會はそれを仲介業者に書面を以て通知せねばならない。その通知の日から前記の販賣員より仲介業者への解約申入がなされたと同一の効力を生ずる。

(販賣員への通告)

(3) 仲介業者は販賣員の免許状を當委員會へ送付したときは、販賣員の最近の住所に向つて、彼の免許状を當委員會へ返却した旨の通知をしなければならぬ。販賣員へのこの通知の謄本が當委員會へ送付されるときは、これに免許状をも添附することを要する。

(免許状返還後の行爲の違法)

(4) 當委員會が仲介業者から販賣員の免許状を受取つて以後は、その販賣員が直接または間接に、その免許状に基いてなした行爲は本法適用の範圍に於て凡て違法である。

(手帳の返還)

(5) 但し販賣員はその手帳を當委員會へ返還するか、または

返還したと見なされる迄は次の免許状は附與されない。

(免許状の數)

(6) 但し免許状は同一期間内に同一販賣員に一個以上は附與されない。

(7) 當委員會は自由裁量によつて、販賣員よりの免許状變更申請に對して、一弗の手數料を支拂えば新免許状を附與することができ。

(手數料)

第一一條 最初の仲介業者免許手數料は二〇弗、更新は一五弗である。支所の免許手數料は一〇弗、その更新も一〇弗である。販賣員は最初四弗で更新は三弗である。

(個人たる仲介業者の免許状)

(2) 個人たる仲介業者に免許された場合はその者は本法の豫想している仲介業者としての凡ての行爲を許される。

(組合や法人の場合)

(3) 二人以上の構成員を持つ組合または法人が免許をうけた場合は、その構成員のうちの何人が主活動員であるかを指定することができる。そしてその者は本法に従い三弗の手數料を拂つて仲介業者としての免許状を得て、本法上の仲介業者の凡ての行爲をなすことができる。但し組合または法人に附與された免許状は譲渡性を有しない。

然しそのように指定された構成員は共同仲介業者としての免許状を申請しなければならない。この申請は仲介業者免許状申

請に附帶してなし、その申請書と共に委員會に於て綴込まねばならない。

(主活動員の免許状)

(4) 組合または法人の主活動員はすべて右に規定された共同仲介業者免許状を得なければならぬ。

(主活動員の免許の停止)

(5) 但しその主活動員の免許はその者がその組合または法人を脱退したときは自動的に停止され、またその法人または組合の免許状が撤回されたときも自動的に停止される。またある者が仲介業者免許状を得て後に、ある組合または法人の構成員となつた場合に、その主活動員となる先決要件として上記の共同仲介業者免許状を得なければならぬ。

(免許状の満期)

(6) 本法に依る免許状申請には凡て所定の免許手数料を添附せねばならない。そして凡ての免許状は一九四三年二月三十一日を以て満了し、以後三年目毎に二月三十一日を以て満了する。免許状附與を拒絶すべき何等の理由もない場合には、當委員會は免許申請書並に手数料を受取つた場合爾後三年間の新免許状を附與する。

(仲介業者免許取消に伴う販賣員免許の停止)

(7) 仲介業者の免許が取消されると、その雇人に附與されていた凡ての販賣員免許も、その雇主が變更し、新免許状が附與される迄の間自動的に停止される。かかる新免許状は元の免許

状の三年の有効期間中に附與される場合は無料で附與される。

(販賣員の手数料取得禁止)

第二二條 不動産販賣員は本法所定の行爲をなしても、彼の雇主たる免許仲介業者以外の何人からも手数料や對價を得てはならない。

(富鐵等の禁止)

第二二條 (追加) 富鐵、勝負事、賭け、懸賞、抽籤等の諸計

畫は凡て不動産賣却もしくはその促進のために仲介業者または販賣員が行つてはならない。

(ミシガン州外に在る不動産の賣却)

(2) ミシガン州内にある動産、またはミシガン州外にある不動産の賣却に従事せんとする仲介業者はかかる不動産に關する委員會の細則並に賣主の賣却條件に従わねばならない。且つ仲介業者並に販賣員はそれ關して委員會が課している規則、制限、條件等に従わねばならない。

(取引の調査)

(3) かかる不動産の調査並にミシガン州に於けるその賣却によつて生じた凡ての費用は仲介業者が負う。仲介業者も販賣員も、不動産の賣却、賣却の申込、廣告、その他賣却の促進、讓渡擔保、賃貸等に當り、決して當委員會またはその事務員その他の被用者に委託してはならない。またこの不動産が當委員會或いは州の官吏もしくは局部によつて検査され、承認され或いは推奨されたものであることも何等述べてはならない。

不動産仲介業に關する立法に付て (一)

(免許の取消の原因となる行爲)

第一三條 委員會は獨自の行動に於て、及び何人からか書面による確實な不服申出があるときに於て、不動産仲介業者または販賣員或いは本州内でその何れかの資格を僭稱して行爲する者を調査し、被免許者が以下記載の何れかの行爲をなし、もしくはなさんとした場合には、本法に依つて附與された免許を停止もしくは取消をする権限を有する。

(イ) 重要な虚言をなした場合。

(ロ) 人を動かし、説得し、または誘導する程度の虚偽の約束をなした場合。

(ハ) 繼續的に誣言をなしている場合、または代理人、販賣員

もしくは廣告を通じて虚偽の約束をなした場合。

(ニ) 一取引に於て數當事者のために行爲し、凡ての當事者がそれを知らない場合。

(ホ) 自己の使用者が知らず且つ同意しないのに、その使用者以外の仲介業者を代理しまたは代理しようとした場合。

(ヘ) 仲介業者の占有する他人の金錢に付て責任を負わずまたは引渡さない場合。

(ニ) 委員會へ通告しないで營業所の所在地を變更した場合。

(イ) 仲介業者が第一〇條所定の五日以内に販賣員の免許状を返還しない場合。

(ロ) 本法によつて免許を受けていない者へ手数料または對價を支拂つた場合。

(ウ) その他前掲またはそれ以外の行爲であつても不誠實または不公正な取引行爲をなした場合。

(民事責任)

(2) 本法は何人に付てもミシガン州の一般法による民事責任または刑事責任を免れしめるものと解されてはならない。

(審理の通告)

第一四條 當委員會は免許停止または取消の前に、少くとも審理日の十日前に、免許狀保持者に對し犯された違法行爲に付て書面の通告をなし、その被免許者に審理の機會を與え、直接または辯護士によつて審理を受ける。

(通告方法)

(2) この書面通告は被免許者に直接、またはその最近の住所へ書留郵便で送られる。それが販賣員の場合には、その雇主たる仲介業者に對して、その最近の住所宛に書留郵便でその違法行爲に付て通告される。その違法行爲に關する審理は委員會の定める時と場所に於て行われる。

(證人)

(日當と旅費)

(3) 委員會は本州内の何人でも召喚する権限を有し、また民事事件に關する本州の訴訟手續法に従つて供述書によつてその者から證據を徴する権限を有する。その被召喚者には刑事手續法に規定された日當と旅費を給する。

(事實の認定)

(4) 委員會が、その被免許者は本法違反の行爲をなしたと決定したならば、免許状は停止または取消される。委員會がその權限内に於てなした事實の認定は、詐欺がない限り決定的なものとなる。然し最高裁判所は委員會の如何なる最終の決定に付ても、法律問題に關しては覆審の權限を有する。

(但書)

(5) 但し覆審の申立は不服の當事者より、その決定があつた後三十日間に、移送命令、職務執行令狀、或いはその裁判所の規則または本州の諸法律の下に於て許される他の如何なる方法によつてもなされうる。

(販賣員の行爲の仲介業者への影響)

第一五條 免許仲介業者の販賣員、被用者、事務員または構成員などが本法の規定違反の行爲をなしても、仲介業者自身もそれについて悪意であると委員會が認めた場合でなければ、仲介業免許を停止または取消す原因とはならない。

(非居住者)

第一六條 本州の居住者でない者でも本法の凡ての條件を充す場合は、仲介業者または販賣員となりうる。

(訴に關する合意)

(手續)

(2) 本州の居住者でない免許申請者は凡て、その者に對する訴訟は、訴訟の原因が發生し、且つ原告の居住する本州中の何れの郡の相當する裁判所に於てでも、本州の諸法律に基いてミシ

不動産仲介業に關する立法に付て (一一)

ガン法人・擔保委員會委員への訴訟の送達によつて開始されることに關する取消しえない承諾書を提出せねばならない。その承諾書は當委員からのこの訴訟手續が、凡ての裁判所に於て恰もミシガン州内の申請人に對して訴訟がなされる場合と同様の拘束力を持ちうることに付ての同意であることを要する。

この承諾書は法人の場合は捺印により、その他の場合はその構成員または事務員による承認の署名によつて効力を生ずる。

(申請に對する決定)

(3) かかる申請に對しては凡て、個人よりの申請の場合を除き係の官吏または係官にその權限を與えている監督官廳の決定書謄本を付さねばならない。

(二通の訴狀)

(4) 本法に規定している訴訟がミシガン法人・擔保委員會の委員へ送還されるときは、二通の謄本を以てせねばならない。内一通は、委員會の事務所へ保存され、他の一通は、その訴訟の相手たる申請人の主務官廳へ書留郵便で送らねばならない。

(被免許者の名簿)

第一七條 委員會は各州の檢察官、事務官またはその他の適當と考ふる官公廳へ、三年毎また隨意度々でも、その各部内の本法による合免許者名簿を同時に免許を停止または取消された者の名簿と共に送付せねばならない。

(名簿の代金)

(2) これらの名簿は官公廳以外の個人は一弗支拂えば入手で

きる。

(除外規定)

第一八條 もし裁判所が本法の何れかの條項を違憲だと判決しても、かかる判決は違憲と宣言された條項のみが違憲とならざるにすぎず、他の條項には影響を與えない。

(罰則)

第一九條 本法に違反せる者は有罪の決定があれば、自然人の場合は初犯に付ては百弗の罰金もしくは郡の刑務所に於ける九十日以下の懲役、再犯に付ては五百弗以下の罰金もしくは二年以下の懲役、またはそれらを併科する。違反者が自然人以外の場合には凡て、初犯は百弗以下、再犯は千弗以下である。

ミシガン州法人・擔保委員會

不動産部諸規定

(前文) 仲介業者または販賣員にしてミシガン州法人・擔保委員會が制定した次の諸規定を遵守しない者は不公正な取引をした者として罰せられる。

一、 仲介契約 (註) 依頼者と仲介業者との委任契約) をなした仲介業者または販賣員は、仲介契約の際に、その契約書に署名した相手方に契約書の正本を交付せねばならない。

凡て仲介契約はその條件の中に契約期間を定めておかねばならない。且つ契約期間満了後この仲介契約解除の意思を仲介業

者へ依頼者から通告すべきことを要求する旨の條項は何等書き入れてはならない。

二、 仲介業者または販賣員は買申込があれば速かにそれを賣主に通知し、それに對する承諾があれば、賣主の署名せる同一承諾書の謄本を、賣主並に買主兩者に速かに交付せねばならない。

凡て仲介業者または販賣員はこの買申込の中に不動産賣買の凡ての條件が充足されているか否かを確かめる義務がある。

仲介業者は不動産仲介業者として行動するすべての不動産取引に於て、不動産賣買完結の日に近接して發行されたるその賣買價格に於ける權利證を、賣主から買主へ提供されるように盡力しなければならない。

仲介業者は、目的不動産に權利の瑕疵がないことを確かめ、且つ不動産の賣買もしくは仲介權の賣買に關する要件が具備されているか否かを賣買完結前に確かめるために、買主が辯護士 (attorney) に依頼せねばならない旨をその買主に注意しておかねばならない。

三、 仲介業者は自分の干與したすべての不動産及び仲介權の賣買取引に於て、その賣買完結の際はすべての受領金と支出金とを明示せる詳細な賣買完結書を賣主と買主に提供しなければならない。

販賣員はその雇主たる仲介業者の直接の監督、或いは雇主たる法人または組合の被免許事務員らの直接の監督の下以外に於

て、不動産及び仲介権買買を完結せしめてはならない。仲介業者はその直接の監督の下に在る販賣員によつて作成された賣買完結書に付て充分な責任を負う義務がある。

四、 仲介業者は不動産の賣買、交換、賃貸または讓渡抵當の申込が、不動産取引業に従事していない私人によつてなされていることを示すような方法で、その賣買、交換、賃貸、または讓渡抵當の廣告をなしてはならない。更に郵便受番號(私書函番號)、電話番號、または宛名の町名のみしか示さない廣告は一切してはならない。凡て仲介業者は不動産賣買を廣告する際には、廣告主は不動産仲介業者であつて、單なる私人ではないことを強く鮮明に示さねばならない。但し仲介業者は自己の廣告している不動産の所有權を有している場合には一般の所有者としての權利をすべて有する。

販賣員は自己の名に於て不動産買入の廣告をしたり、賣却や賃貸の申込をなすことを得ない。但し販賣員が廣告した不動産の所有權を有しているときは一般の所有者としてのすべての權利を有する。廣告はすべてその雇主たる仲介業者の名に於て且つその監督の下になさねばならない。

五、 仲介業者は自己の受領した他人の金錢は如何なる種類、性質のものでもすべて、仲介業者が「顧客預金」として設定している銀行の別途口座に預金することを要し、且つその賣買契約が完結して仲介業者の受領した金錢の總決算のなされる時迄當口座に保留しておくことを要する。但し仲介業者は賣主

または買主の代理人に對しては隨時この預金の全部または一部を支拂うことができる。但しこの預金に對しては常に個人的に責任を負わねばならない。

販賣員はすべてその雇主たる仲介業者のために従事した取引に關して受領した金錢は速かに仲介業者に引渡さねばならない。仲介業者は他人に屬すべき前拂金を自己の個人勘定に預金したり、または自己の固有の資金と混同しうる状態に預金することは、如何なる場合に於ても許されない。

かかる別途口座の設定を要求されている仲介業者は、そこに預金されているすべての資金を記録しておくことを要する。その記録は資金の支拂入、預金の日附、引出の日附、その他取引に關する適當な報告事項を明瞭に示し、且つ何人の口座に預金し、何人の所有に屬しているかも明瞭に示すことを要する。これらの資金及び記録は當委員會の委員、代理人(または)雇員が検査する。

六、 仲介業者は直接にも間接にも仲介契約の目的物件を自ら買入れてはならない。また物件の所有者に仲介業者たることを明瞭に示さないでその不動産に關する如何なる權利をも得てはならない。この事實に關する立證は當委員會の要求に應じて仲介業者がなさねばならない。

仲介業者は不動産所有者から仲介業者として賣却の依頼を受けている不動産について、自己が買主になる意思で行動していること、そして最早や所有者の仲介者でも代理人でもないと言

うことを所有者に知らしめないで自ら買取ることは、直接たると間接たるを問わず許されない。仲介業者は仲介手数料を得る手段として、所有者または賣主のために純粹仲介契約(賣主の手取額を指示した仲介契約)をしてはならない。

七、本法に基いて免許を申請する者は凡ての質問に對して眞實に回答せねばならない。また申請に當つて重要な事實に付て虚偽の記述をしてはならない。

八、當委員會は本法による免許申請者に對し、申請をなす前に先ず、その以前の職業犯罪記録、その他免許資格に重要な報告を申請人以外の獨立の箇所から提出せしめるように要求することができる。

雜 則

仲介業者が一定の名稱(商號)を以て活動しようとするならば、その名稱に付て州廳の係官によつて附與された證明書を仲介業免許申請書と共に當委員會へ送付することを要する。

仲介業者はその免許狀附與の際の名稱以外の名稱を用いて營業してはならない。

仲介業者の免許を販賣員の免許狀に振替えることはできない。またその反對の場合も許されない。

個人たる仲介業者の免許を組合または法人の免許に振替えることを得ず、またその反對の場合も許されない。仲介業者免許

または共同仲介業者免許も振替えてできない。

もし仲介業者が販賣員としての他の仲介業者に雇われたいと希望する場合は先ずその仲介業者免許狀を放棄して販賣員の免許を得ることを要する。その者の放棄した仲介業者免許狀が得られた時から三年以内の期間であれば、次に得た販賣員免許を再び放棄して何時でも仲介業者免許を復元することができる。

免許を得た仲介業者または販賣員はミシガン州内至る所に於て活動できる。

販賣員は一定の仲介業者の下に居るものとして免許されねばならない。販賣員は同一の時期に於て數人の仲介業者に仕えるものとして免許されることはできない。販賣員は最初の免許申請の場合でも、またその變更の場合でも、その雇主たる仲介業者から手帳を受ける迄は仕事を開始することはできない。仲介業者と販賣員は常に手帳をたずさえておくことを要する。最初の手帳紛失の充分な立證がなされると、手帳の再發行をしてもらうことができる。

仲介業者は、彼の取引上の重要な場合には自己並に全販賣員免許狀を開示せねばならない。

仲介業者または販賣員は自己の免許の停止または取消の通告を受けたときは、その免許狀を手帳と共に當委員會へ提出せねばならない。その停止または取消が仲介業者の免許に關するときは、その仲介業者の免許狀と手帳のほかに、その下に居る全販賣員並に全共同仲介業者の免許狀と手帳をも併せて當委員會

へ提出せねばならない。

何れの免許状が放棄されまたは取消されても、何等拂戻がなされることはない。

仲介業者の免許状は二十一歳以下、販賣員の免許状は十八歳以下の者には何れも與えられない。

仲介業者または販賣員の免許申請者が最初の試験に失敗した場合には受験料を追加しないで次の試験を受けることができ。もし第二回目の試験にも失敗した場合に更に受験できるか否かは委員會の裁量で決定される。

當委員會は共同の仲介業者間、仲介業者と販賣員間、仲介業者と住宅工事請負人間に於ける手數料の紛争を含む如何なる聽訟も、その紛争が、當事者間の完全な合意を具體化した書面による契約から生じたものでない限り、これを取扱わない。

「不動産仲介業者免許法」として知られている一九一九年公法律第三〇六號によつて免許されていたもので、現に入隊した入隊していたものは除隊後一年内に何時でも不動産仲介業者または販賣員の免許状の更新を申請することができる。

(純粹仲介契約に付て)

純粹仲介契約とは仲介契約上指示された賣買代金が、仲介業者の手數料を含まない場合の仲介契約のことである。例えば、甲は自己の不動産を手取額一萬弗と指示して賣却の仲介契約をなすべきである。この場合仲介業者が一萬弗以上に賣却したときは、その超過額は仲介業者の手數料として收得できる。

不動産仲介業に關する立法に付て (一)

然し右の如き仲介契約はミシガン州法人・擔保委員會諸規則第六條の「仲介業者は仲介手數料を得る手段として、所有者または賣主のために純粹仲介契約をしてはならない」との規定に違反するものである。

仲介業者が不公正な取引を引受けることのないように仲介契約の中にはつきりと手數料を含めておくことは非常に重要である。

免許手數料 (三年間有効)

(一九五三年一月一日より
一九五五年二月三十一日迄)

- 一、初めての仲介業者 (個人、法人、組合) 二〇弗
- 二、仲介業の更新 (個人、法人、組合) 一五弗
- 三、共同仲介業者 (最初または更新) 三弗
- 四、仲介業者受験料 三弗
- 五、販賣員 (最初) 四弗
- 六、同 (更新) 三弗
- 七、販賣員受験料 三弗
- 八、支所設置申請 一〇弗
- 九、支所更新申請 一〇弗

證明書手數料

- 一、謄本 (タイプライター、または寫眞版) (一頁) 〇・五弗

不動産仲介業に關する立法に付て (一)

二、證明書

三、證明陳述

不動産仲介業者試験規定

當委員會の新規則によつて免許申請者は、免許申請書と共に申請手数料と受験料を支拂うことを必要とする。即ち仲介業者の免許申請には合計二三弗、販賣員は七弗を要する。右の免許申請にはすべて試験を受ける前に、當委員會へ申請書を提出せねばならない。

試験問題は、英語(讀方、書方、綴り)、初等算術の知識、不動産讓渡、契約書、讓渡抵當、貸貸借に關する法律、仲介業者の公衆並に依頼者に對する義務、仲介業者並に販賣員を定義規律、免許に關するミシガン州の諸規定等に關する相當な理解の有無を試験するものである。

仲介業者の試験は賣主と買主の契約締結文言の素養があるか否かをも試験する。

ミシガン州不動産仲介業免許法並に諸規定の研究は絶對的に必要である。

デトロイト・メトロポリタン地區に於ける試験は日曜以外は毎日九時に行われる。

ランシンビルに於ける試験は月曜と火曜の八時から十二時迄行われる。

一弗

二弗

以上の外の日には試験は行われぬ。

一〇四

仲介契約に關する仲介業者

の立場からの考察(解説)

賣買委託者が、仲介契約を満期前に取消したいと要求する場合に如何にすべきかと言う古くからの仲介の實務上の問題が最近度々生ずる。著名仲介業者のこれに關する見解は次の如くである。

先ず第一に原則として、仲介業者は不動産賣却のために如何に多くの時間と費用をかけて努力するとしても、最少限三〇日の契約期間を持つ專屬的仲介契約を締結しておかないと馬鹿らしい結果になる。實際上仲介人は不動産所有者から書面による許可を得ていないで、その賣却または貸貸の申込をするのは違法であると信ずる。

更にここで專屬的仲介契約とは何であるかについて考察しよう。それは仕事の成功した場合に一定の手數量を支拂うべき合意を以て一定數の不動産を賣却する特別な目的を以て代理人を選任することにはほかならないのではないか。專屬的仲介契約は確かに不動産に付ての權利を讓渡する目的をもつものではない。契約條項はすべて仲介の勞に對する報酬には適用されるが、仲介業者は利益の配分に與かる權利はなく、財産を讓渡する合意をなすものでもない。仲介業者は依頼者の代理人としてその利益を圖る義務を負うている(勿論その場合無思慮な買主を保

護してやるべき道義的義務をも負うているが。例えばもし仲介契約期間中に目的不動産の価格が騰貴しても容易に手數料を取りうらと思つて喜んではならない。また早く利益の得られる方の顧客に走つてもならない。否むしろ仲介業者は所有者に豫期しない價格の變動に付て注意を與え、且つ所有者が望むならば價格の引上げの機會を與えるべきである。

次に仲介業者が專屬的仲介契約をなして未だに特定の價格と條件で賣却できない場合に如何になるか、即ち一定期間を經過して所有者が仲介業者に對して仲介契約取消の意思を表示した場合に如何にすべきか、これが本節の中心課題である。これは次の如くに處置すべきであろう。即ち、

先ず仲介契約解除を欲する理由を發見すること。賣主は恐らく自分の示した價格が市場價格よりも低いと信じて居るのである。もしそうであれば正當な價格にまで引上げて契約は繼續すべきである。反對に餘り低くなく、他の仲介契約と比較して價格の適當であることを示せば、そのまま繼續することに同意するであろう。もしまたそれが所有者の單なる心境の變化によるものであれば、仲介業者がその時迄に成し遂げた仕事、買主を採すために費した時間と努力とを示して、その代償を要求すればよい。そうすれば所有者はそれを辨償するよりも仲介契約の繼續の方を選択することだろう。また反對にその時間と出費を辨償してくれば仲介業者はこれで満足ができる。

次に仲介契約を無條件に單純に解除したい旨を頑強に主張す

不動産仲介業に關する立法に付て (一)

る所有者が時にある。かかる相手に對しては二方法がある。もし仲介業者が相當期間契約を繼續して尙お努力も費用も費していない場合にはこれをそのまま解除すればよし、もしまた仲介業者が出費をなしておれば、その支拂を拒む所有者は恐らく何等か他の方法で買主を發見したる不誠實、不條理な者なのである。また直接的にか間接的にか仲介業者の努力と出費のぎせいによつて買主を發見した場合が多いであろう。その場合は仲介業者の利益保護のための方法として、目的物賣却に關し仲介業者との間に交渉のあつた凡ての人、または仲介業者を通してその不動産を知つた凡ての人の名簿を所有者に手交すべきである。仲介業者は後日これらの人の内の一人が現實にその不動産を買つた場合に手數料を要求することができる。この場合仲介人は訴訟を起すこともできる。これを要するに所有者が仲介業者と締結した專屬的仲介契約に於て設定した條件に従つて仲介業者が所有者に賣買申込をなしておるのに、仲介業者を排除して内密の直接交渉を進めている所有者の行爲を認容せねばならぬ必要はない。また凡ての形式が整つておる限り、所有者が賣却すると否とに拘らず、仲介業者は相當な手數料を請求する權利があり、仲介業者は自己の權利のために闘うべきである。然しもし仲介契約書の作成上の不注意のため、賣却條件に不確定または不正確の點が些かでもあれば、仲介業者の訴訟は棄却になるであろう。然し今までのところ仲介契約の相手方たる所有者は殆んど凡て公正且つ合理的な人達であつた。大體初めから

不公正な人種は相手にしなかつたのである。不公正、不合理な相手を避ける唯一の方法は、仲介業者がその言葉遣ひ並に行動に於て非常に深く注意することであり、仲介契約書と豫備契約書を注意深く作成し、且つ徹頭徹尾ミシガン法人・擔保委員會の不動産部制定の規則に従うことである。

仲介業者並に販賣員の義務 (解説)

— 買申込が不動産買買の全條件を充しているや否やを確認すべき —

當委員會に於ては從來委員會諸規定(一〇〇頁)第二條の最初の文言「仲介業者または販賣員は賣主へ速かに買申込書を提出し賣承諾を得たならば、その賣主署名の賣買契約の謄本を賣買兩當事者に交付せねばならない」ということを強調している。然しまた同條の次の文言が附加されていることを注意せねばならない。即ち「凡ての仲介業者と販賣員とは不動産買買の凡ての條件がこの買申込書の中に含められて居ることを確認することを命ずる」と言うことである。從來仲介業者と販賣員とが買申込書に重要事項の挿入を忘れていた事例が多い。例えば或る場合に買主が二百ドルの手附金を交付して、しかもそれに對し讓渡擔保權が得られるか否か不確定なままの受領書を受取つた。作成された買申込書に讓渡擔保の規定が省略されて居り、賣主もそれが賣買條件に入つてゐることを知らなかつた。買主は讓渡擔保權を得られず、手附の返還を要求したが、仲介業者は拒

否した。委員會の會議の結果は仲介業者の過失と認定され、仲介業者自身が買主に二百ドルを返還せしめられた。次に今日家屋拂底の折柄最も注目すべき事件がある。即ち買主は所有者居住の家屋の買申込をなし、三〇日以内に引渡を受けるとの諒解のもとに手附を交付した。販賣員は賣買契約書に次の文言を書入れた。「賣主は賣買の日より三〇日以内または今後できるだけ速かに引渡すものとする」と。ところが賣主は自己に適する新住宅が得られなかつたので、上記の條項を楯にとつて明渡を拒否した。そこで仲介業者は委員會から、そのような曖昧な文言を用いたことを非難され、賣主の移轉先の住宅を探さうな注意を受けた。それを探し得たのではあるが、その期間買主は家具類を持つて友人と同居するの不便を忍ばねばならなかつた。また最近の事件で注目すべきものがある。即ち、仲介業者が「この買申込の日以後一〇日以内に賣買は完結されねばならない」との條項を含む買申込書を書いた。賣主は契約書に署名後七日を経ても買主に權利證抄本を提供しなかつたので、それなくしては買主は讓渡擔保權を得ることを得ず、従つて期間迄に契約を完結できなかつた。賣主は焦慮し、買主に對し、擔保のはかに尙お相當代金を引渡すよう強要した。幸い仲介業者の盡力で賣主に完結期限を延長して貰うことに成功した。同時に仲介業者は將來は確定日附ある權利證抄本の引渡後相當期間内に賣買が完結されるような別な文言を用いるよう委員會より注意を受けた。更にまた買申込書の中へ、(1) 銀で留められた階段の

絨緞も當然に買主へ移轉されるか否か、(2) 賣買完結後も尙お居住することを認められた九〇日分の家賃を支拂うべきか否か、(3) 租税、賃料、保険料、水道料等は按分比例によるべきか否か (4) モーターボンブ及びその附屬品、湯殿の湯沸し電熱機が賣買價額に含まれているか否か、等に付ての條項の挿入を失念したため非常な誤解を生じた例がある。もしも各仲介業者が賣主に買申込書を呈示する前に上述のような誤解を避けようとして注意深く吟味したならば、仲介業者並に販賣員は多くの不動産賣買を凡ての人の満足するように完結することができよう。この簡単な記述によつても、買申込書に不動産賣買の凡ての條件が含まれているか否かを確かめるべき仲介業者並に販賣員の義務が非常に重要であることを明かに知ることができる。

仲介權に付て

當委員會としては、「不動産仲介業者免許法第二條の改正により、不動産仲介業者の定義は修正されて、その中に取引機會 (business chance or business opportunities) (譯者註・前記のようにここでは仲介權と譯すべきであろう) の仲介業者の定義をも含ましめられている。」と言ふことを、各仲介業者並に販賣員に指摘しようと考え。この結果凡ての不動産仲介業者並に販賣員は、現在では先ずこれに付ての別の免許を得ないで仲介權の處分をなすことができる。然しこの新特權が與えられた

ため、仲介業者にはその顧客並に自己自身を保護するために新しい責任と義務とを生ずることとなつた。各仲介業者並に販賣員は仲介權の賣買について活動する前に次の諸事項に付ての完全な理解を必要とする。

1) 12 諸法令並に法的知識 (略)。