

不動産関係業務提携契約 利用規約

この度は、弊社「不動産関係業務提供契約」のお申込み、誠にありがとうございます。以下の規約に規定された内容は貴社（以下「甲」とします。）と弊社（以下「乙」とします。）との今回の業務提携契約（以下「本件契約」という。）の契約条件となり、今後の両社間の取り決めとなります。ご不明点等ございましたら、契約締結前にご遠慮なく担当者までご連絡いただきますようお願いいたします。

（目的）

第1条 本契約は、甲が乙の顧客（以下「丙」という。）に対して当該丙が所有権または管理処分権（以下「所有権等」という。）を有する不動産の売却等を行うサービス（以下「本サービス」という。）を提供することの前提として、乙による丙の紹介（以下「本件業務」という。）を実施するものとし、本件業務を実施することの条件・対価等を定めることを目的とするものである。

（本件業務及び甲によるサービスの実施）

第2条 乙は、甲その他の不動産事業者への紹介が適当と考えられる丙を把握した場合において、甲が当該丙への営業活動を希望するときは乙に対して当該希望を伝え、それを踏まえ乙において審査を行い、甲が適当と考えられた際に当該丙の紹介を行うものとする。

2 甲は、本件業務により丙を紹介された場合、当該丙に対し、乙より紹介を受けた旨を明示して説明した上で対応し、本サービス提供に向けて誠実かつ真摯に交渉を行い丙の利益を一方的に害する行為を行ってはならない。

3 甲は、本サービスについて、乙より問合せ又は資料等の提供・協力要請があった場合には、誠実に対応しなければならない。

4 甲は、本サービス若しくは会社情報等に関連して丙若しくは第三者から苦情を受けたとき又は訴訟等の紛争が生じたときは、甲の責任と費用において誠実かつ速やかな対応・解決を図り、再発防止に努めるものとする。また、乙が当該申立てに関して合理的に関連する金銭的な負担をした場合、甲は乙に対して当該金銭負担をてん補することに合意する。

5 甲は、個人情報の授受が可能なプライバシーポリシー又は個人情報取扱い規程を定めるものし、個人情報の取得及び第三者提供の同意の取得方法又は個人情報の利用目的の内容について乙から問い合わせがあった際には、資料の提供その他の情報提供に協力しなければならない。

6 乙が本件業務を提供するに際して、どのような場合にどのような丙を甲に紹介するかはすべて当社の裁量で行うものとし、乙は並行して複数の事業者丙の紹介を行うことができる。甲は当該裁量判断に対して、異議を述べないことに合意する。

7 乙が紹介を行った丙が、紹介先となった甲との取引を希望しない旨乙が把握したときは、甲にその旨伝えるものとする。

（甲が乙に支払う顧客紹介料）

第3条 甲が乙に支払う基本料金は、申込書所定欄に記載のとおりとする。

2 甲が乙に支払う顧客紹介料の額は、別紙基準に定めるとおりとする。

3 顧客紹介料は乙による丙の紹介が行われる毎に債務が発生することを基本とし、顧客紹介料の基準となる「1物件」の定義、顧客紹介料の発生する条件及び発生しない条件については別途乙が定める基準による。

4 乙は、甲が支払わなければならない顧客紹介料を暦月単位で集計し、翌月末日までに申込書記載の銀行口座に入金して乙に支払うものとする。なお、振込時に発生する手数料は甲の負担とする。

三井住友銀行 日本橋支店

普通預金 8073205

株式会社鎌倉新書（カブシカイシャクマクラシンショ）

(禁止行為)

第4条 甲及び乙は、相手方の事前の書面による同意なしに、本契約上の地位又は本契約に基づく権利若しくは義務の全部若しくは一部を譲渡、移転その他の方法により処分することができない。

2 甲及び乙は、本条に違反した場合、違反者は、相手方に対し、相手方の被った損害額（通常損害に限る）を賠償するものとする。

(契約期間)

第5条 本契約の有効期間は、本契約の締結日から1年間とし、期間満了の1か月前までに甲又は乙のいずれからも書面による契約終了の申し立てがない場合は、同一の条件でさらに1年間自動更新し、以降も同様とする。

2 期間満了・合意解約・解除等を問わず、本契約終了時に未履行の債務がある場合は、当該債務に関する範囲ですべての債務の履行完了まで本契約が適用される。また、本契約終了時までに紹介した丙に対し、その後、甲が本サービスを提供した場合には、甲の乙に対する報酬支払い債務が発生し、この場合も当該債務に関する範囲ですべての債務の履行完了まで本契約が適用される。

(本件契約の解除事由)

第6条 甲又は乙は、契約期間中であっても1か月前までの書面による通知をもって本契約の中途解除をすることができる。

2 乙は、甲が次の各号に該当する場合、何ら予告することなく本契約を解除することができる。

- (1) 乙からの問い合わせその他の回答を求める連絡に対して10日間以上応答がない場合
- (2) 本契約で規定する秘密情報を第三者に漏洩した場合
- (3) 第8条に違反した場合
- (4) 苦情やクレームが著しく多いと乙が判断した場合
- (5) 社会的に重大な問題、道義的責任、不祥事等を引き起こした場合
- (6) その他本契約に違反したとき、又は、契約事項の不履行があったとき

3 甲又は乙は、本契約の相手方が次の各号に該当する場合、何ら予告することなく本契約を解除することができる。

- (1) 自らが振り出し、若しくは裏書した手形、小切手の不渡りを一度でも出した場合。また、支払停止、支払い不能の状態に陥ったとき
- (2) 破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始、会社更生手続開始の申し立てを受けたとき、又は自ら申し立てたとき。差し押さえ、仮差し押さえ、仮処分、競売の申し立て、公租公課の滞納処分その他公権力の処分を受けたとき
- (3) 国税に関する犯罪嫌疑若しくは処分を受けたとき、又は営業について主務官公署から取り消し処分を受けたとき
- (4) 解散、事業の全部又は重要な部分の譲渡を行ったとき
- (5) その他、信用を著しく損ねる行為を行った場合等、本契約の継続を困難にせしめる深刻な事情が発生したと判断したとき

4 甲又は乙が第2項又は第3項の各号の一に該当するときは、その相手方は、当該該当者に対して負担する一切の債務に関する期限の利益を直ちに喪失する。

(商号等の使用)

第7条 甲又は乙は、本サービスの紹介及びリンク、相手方の名称・商標・マーク・ロゴ等を使用する際は、原則として事前に同意を得た上で利用するものとする。

(権利帰属)

第8条 本件業務に関する知的財産権は、すべて乙又は乙にライセンスを許諾している者に帰属する。本契約は、本件業務に関する乙又は乙にライセンスを許諾している者に帰属している知的財産権の使用許諾を意味しない。

- 2 甲又は乙は、コンテンツを提供又は利用許諾を与える際は、提供者は、被提供者に対して、当該コンテンツが適法に権限・権利が帰属していること、及び、当該コンテンツが第三者の権利を侵害していないこと、を被提供者に対し表明し、保証する。
- 3 甲は、乙の運営管理する Web サイト等に利用するために提供したコンテンツについて、乙に対し、世界的、非独占的、無償、サブライセンス可能かつ譲渡可能な使用、複製、配布、派生著作物の作成、表示および実行に関するライセンスを付与する。また、乙が選定した第三者に対しても、当該コンテンツの使用、複製、配布、派生著作物の作成、表示および実行することについての非独占的なライセンスを付与する。
- 4 甲は、乙及び乙から権利を承継し又は許諾された者に対して、著作者人格権を行使しないことに同意する。

(損害賠償)

第9条 甲又は乙は、本契約に定める義務に違反した場合、相手方に現実かつ直接に生じた通常の損害を賠償する責任を負うものとし、特別損害、派生的若しくは付随的損害、間接的損害又は結果的損害については、その予見可能性の有無を問わず、賠償する責任を負わないものとする。ただし、本契約において別段の定めを置いている場合にはこの限りではない。

(個人情報の取扱い)

第10条 個人情報(個人情報保護法において定義される「個人情報」のことをいう。以下同じ。)を受領した者(以下「受領者」という。)は、本契約に基づき使用する以外の目的で個人情報を使用してはならないほか、必要のない複製又は複写を行ってはならない。

- 2 受領者は、個人情報を滅失又は棄損等させてはならず、第三者(次の各号に定める者を除く。)に個人情報を開示又は漏洩(以下「流出」という。)してはならない。
 - (1) 本契約のために必要最小限の自己の役員及び従業員(ただし、本業務のために客観的かつ合理的に必要な範囲の個人情報に限る。)
 - (2) 弁護士、公認会計士等の法律上の守秘義務を負う専門家
 - (3) 個人情報を開示した者(以下「開示者」という。)が事前に承諾した第三者。ただし、当該第三者に対して本契約における受領者の義務と同等の義務を課さなければならないほか、当該第三者の行為についても受領者は一切の責任を負うことを条件とする。
- 3 受領者は、開示を受けた個人情報が滅失・棄損・流出等(以下単に「流出等」という。)したときは、速やかに開示者にその詳細を報告して流出等の拡大を防止するために客観的に合理的な措置をとらなければならないほか、実施した応急措置及び再発防止策を速やかに報告しなければならない。当該措置に要する費用は、受領者の負担とする。ただし、開示者の責めに帰すべき事由による場合は、この限りでない。
- 4 受領者は、司法機関又は行政機関等から個人情報の開示を求められたときは、速やかにその事実を開示者に通知し、開示者から要請がある場合には、その開示範囲を狭めるための努力を尽くした後、個人情報を開示することができる。開示者が法的救済を求めるときは、合理的範囲内で開示者に協力するものとする。
- 5 受領者は、開示者から要求があったとき又は本契約が終了したときは、開示者の指示に従い、開示者から受領した全ての個人情報を速やかに開示者に返還又は破棄するものとする。

(個人情報に関する安全管理措置)

第10条の2 甲及び乙は、個人情報の流出等を防止するために合理的と認められる範囲で、組織的、人的、物理的及び技術的な安全管理のために必要かつ適切な措置(以下「安全管理措置」という。)を講じなければならない。

- 2 甲及び乙は、前項に定める安全管理措置を徹底するため、本契約締結後遅滞なく、個人情報の管理責任者の氏名及び連絡先を書面(電磁的記録を含む。以下同じ。)により他方に通知しなければならない。管理責任者を変更する場合も同様とする。
- 3 甲及び乙は、他方より個人情報の管理方法又は安全管理措置の内容につき指示があったとき又は改善を求められたときは、合理的な範囲でこれに従わなければならない。

- 4 甲及び乙は、他方の個人情報の管理状況若しくは取扱状況又は安全管理措置の実施状況について定期的に報告を求めることができ、当該他方は、事業の運営に支障が生じるその他の正当な理由がある場合を除き、この求めに応じなければならない。
- 5 甲及び乙は、個人情報の授受が可能なプライバシーポリシー又は個人情報取扱規程を定めるものとし、個人情報の取得及び第三者提供の同意の取得方法又は個人情報の利用目的の内容について他方から問合せがあったときは、資料の提供その他の情報提供に協力しなければならない。

(秘密保持)

- 第11条 甲及び乙は、本契約期間中及びその終了後を問わず、本契約上の取引を通じて相手方より秘密情報であるとして提供された情報（甲が提供する消費者等の個人情報を含む）及び合理的に秘密情報であると推測できる技術上、営業上又は経理上の一切の情報を第三者（消費者等を除く）に開示、提供、漏洩してはならない。
- 2 甲は、本件業務を通じて知り得た情報を乙の承諾なしに本契約上の取引以外の目的に使用することはできない。
- 3 本条に従い甲又は乙が負う秘密保持義務は、以下の情報については適用されない。
- (1) 公知の事実又は、当事者の責に帰すべき事由によらず公知となった事実
 - (2) 第三者から適法に取得した事実
 - (3) 相手方からの開示の時点で保有していた事実
 - (4) 法令、政府機関、裁判所の命令により開示が義務付けられた事実

(反社会的勢力の排除)

- 第12条 甲及び乙は、以下の事実のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを相互に確約する。
- (1) 自己又はその役員、責任者若しくは実質的に経営権を有する者（以下「役員等」という）が、暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう）、暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう）、暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者、暴力団関係企業・団体若しくはその関係者、総会屋又はその他反社会的勢力（以下これらをまとめて「反社会的勢力」という）であること。
 - (2) 自己又は役員等が、反社会的勢力との間に社会的に非難されるべき関係を有していること。
 - (3) 自己又は役員等が、自ら又は第三者を利用して相手方に対し次の一つに該当する行為をすること。
 - a 暴力的な要求行為
 - b 法的な責任を超えた不当な要求行為
 - c 契約の履行に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
 - d 風説を流布し、偽計又は威力を用いて乙の信用を毀損し、又は乙の業務を妨害する行為
 - e その他 a から d に準ずる行為
- 2 乙は、甲が本契約の締結を申し込んだ後に甲に対して前項該当性の調査を行う。当該調査により、本契約を申し込んだ甲に前項該当性があると乙が判断した場合、甲による本契約の申込は、本契約締結日に遡って無効とする。無効となる場合、乙は、甲に対して無効の通知を行うが、無効となる具体的な理由については回答しないものとする。
- 3 甲又は乙は、相手方が本条第1項の確約に違反した場合には、何らの催告をせず、本契約を解除することができるものとする。契約を解除された側は、解除により生じる損害について、相手方に対し一切の請求を行わないものとする。契約を解除した側に損害が発生した場合には、解除された側はその損害を相手方に賠償しなければならないものとする。
- 4 甲又は乙が、本契約に関連して、第三者と下請又は委託契約等を締結する場合において、関連契約の当事者又は代理若しくは媒介する者が反社会的勢力であることが判明した場合、他方当事者は関連契約を締結した当事者に対して、関連契約を解除するなど必要な措置をとるよう求めることができるものとする。
- 5 甲又は乙が、関連契約を締結した当事者に対して前項の措置を求めたにもかかわらず関連契約を締結した当事者がそれに従わなかった場合には、その相手方当事者は本契約を解除することができる。

(免責)

第13条 停電・通信回線の事故・天災等の不可抗力、通信事業者による義務不履行など乙の責に帰すべからざる事由、インターネットインフラその他サーバ等のシステム上の不具合、緊急メンテナンスの発生等の原因による障害に関して、乙は、その責を問われないものとし、当該履行については、当該原因の影響とみなされる範囲まで義務を免除されるものとする。ただし、乙の故意又は重過失による場合はこの限りではない。

2 前項に関わらず、乙において本件業務の実施が困難となったときは、事前に予告することなく、本件業務の実施を一時中止又は終了することができる。この場合において乙は、当該一時中止又は終了によって何らかの損害が甲に生じても、当該損害を賠償する義務を負わない。

(管轄裁判所)

第14条 本契約に関して紛争が生じたときは、東京簡易裁判所又は東京地方裁判所を第一審専属的合意管轄裁判所とする。

(残存規定)

第15条 本契約終了後も、第5条第2項、第9条、前条及び本条の効力は存続するものとする。また、本契約終了後も第10条及び第11条は有効に存続するものとする。

顧客紹介料に関する基準

1. 原則

甲が乙に支払う顧客紹介料の額は、1物件紹介を行うごとに、紹介の前提となる顧客情報の公開の際に当社が予め提示する金額（消費税別途）とする。

2. 「1物件」の考え方

- ① 丙が、同じ住所に所在する土地と建物両方の取引を求める場合は、土地と建物を併せて「1物件」とカウントする。
- ② 丙が、同じ住所に所在するマンションの複数室の取引を求める場合は、室ごとに「1物件」とカウントする。ただし、マンション一棟まとめた取引を求める場合は、例外的に一棟まとめて「1物件」とカウントする。

3. 顧客紹介料が発生する条件

乙から丙の顧客情報の開示がされ、甲が当該丙へ連絡可能な状態となったこと。

なお、甲が連絡を取った後に、当該丙と甲との間で媒介契約その他何らの契約も締結されなかったときであっても、顧客紹介料の支払いを免れることはできない。

4. 例外的に顧客紹介料が発生しなくなる条件

乙から丙の顧客情報の開示がされた日から起算して次のいずれかの場合に該当する事象が発生し、同日から1週間以内にその旨乙に通知したときに顧客紹介料が遡って発生しなかったものとして扱う。

- ① 乙より通知された丙の情報に誤りがあり、当該丙へ連絡を取ることが客観的に不可能であった場合。ただし、当該丙の情報に誤りがある旨乙へ申出があり、乙にて再度確認し、連絡可能な顧客情報を再開示した場合にはこの限りではない。
- ② 甲から当該丙に連絡を行った結果、当該丙が正当な権利者ではなくかつ正当な権利者から委任を受けていない等、当該丙の申し出る不動産の取引が客観的に不可能であることが判明し、その事実を甲が乙に対して合理的に証明した場合。
- ③ 乙から開示された顧客情報に基づき、乙が当該丙の個人情報の開示を行う旨甲に通知があった同日中に丙に連絡を試み、電話又はメール等により丙と連絡がついたものの、その時点で既に当該丙が乙の開示情報内に記載されていた不動産について、別事業者と既に媒介契約が締結されていた場合。
- ④ インターネット回線の不調等により、甲に対する乙の顧客情報の開示が失敗し、甲において当該情報の閲覧を行うことができなかった場合。ただし、当該閲覧を行うことができなかったことについて乙に何らの帰責事由もなかったときは、通常当該情報の閲覧ができるであろう状態になった時点で顧客紹介料が発生するものとする。

以上