

照会・回答業務

たった一日だけの違いだが…

媒介契約

有効期間の初日算入

三好 弘悦

照会

たまにですが、有効期間が初日から算入されている媒介契約の例をみかけます。

例えば、媒介契約が平成四年六月一日締結され、その有効期間が三ヶ月と約定されたとします。そうすると、媒介契約書の作成年月日は、「平成四年六月一日」とされ、「有効期間」は、六月一日の初日から起算し三ヶ月後の「この媒介契約締結後三ヶ月（四年九月九日まで）」とします。」とされている例です。

通例、この例では、たった一日の違いではありませんが、有効期間は、「…（四年九月一日まで）」とされているのではないのでしょうか。

ところで、先の例のように媒介契約の有効

期間について、初日を算入することは認められるのでしょうか。認められるとすると、なぜ初日を算入するのででしょうか。

回答

まず、媒介契約の有効期間について、初日を算入して設定することは、認められうると思います。

もっとも、通例は、おっしゃるとおり、期間計算では初日を算入しません。というのは、期間の計算法は、別段の定めのない限り、民法の期間の定めに従うとされています。その民法によると、「期間ヲ定ムルニ日、週、月、ヲ以テシタルトキハ期間ノ初日ハ之ヲ算入セス。」（同法一四〇条本文）とされているからです。

ところが、この規定は、必ずその定めるところに従わなくてはならないもの（強行規定）ではありません。そこで、媒介契約については、媒介依頼者と業者が合意すれば（合意していると解されれば）、その有効期間について、媒介契約締結日の当日である初日から、その契約の効力をもたせることも可能なのです。

なお、業法においても、専任（専属専任を含む）媒介契約の有効期間は三月を越えるこ

とができないとしているだけで、三月よりも短い期間を定めることは、差し支えありません。

現に、某団体の講座テキストのこの有効期間の記載例も初日算入方式になっています。

某大手業者も、この有効期間の末日の記入については、媒介契約締結日（先例では、六月一日）に対し、有効期間（通例、月単位）が応答する日（同、九月一日）の前日（同、九月九日）を書き込むよう従業員を指導していると聞いております。

では、次いで、なぜ、媒介契約の有効期間について、例外的な初日不算入とするのでしょうか。

これは、業者が媒介契約を締結したら、その当日、初日から媒介の業務活動ができるかどうか、多少の不安があるからかもしれない。民法の初日不算入は、期間の終わりを決めるに際して、いわば端数を切り捨てているに過ぎませんから、媒介契約を締結した当日は、まさに端数の日に当たり、業者が媒介業務を行うことは、支障がないと解せられます。しかし、法律的にも異論の余地のないようにするため、初日をあえて算入し有効期間を設定しているのでしょう。

その他

期間計算に際し、初日を算入するか否かについては、次の点も併せて留意しましょう。

同じ媒介契約に関してですが、流通機構への物件の登録が標準約款によれば、媒介契約締結後、①専属専任は三日以内、②専任は七日以内に義務づけられています。しかし、この方の期間計算は、原則どおり「当日（及び休業日）を含まず」（流通機構物件登録・情報検索規程）と初日の不算入です。

ところが、宅建業法にもとづくいわゆるクーリング・オフは、売主業者からこの制度を「告げられた日から起算して八日」までは可能となっています。（同法三七条の二条第一項一号）。この方の期間計算は、初日算入で、分かりやすいえば、制度の告知をした曜日の翌週の応当の曜日（月曜日に告げれば、翌月曜日）まではクーリング・オフしうるといふこととです。

（調査研究部研究課長）

今年、居住している団地と町内会の役員と同時にしかかわることとなった。

団地では、四月以降毎週のように役員が集まり、諸々の問題を話し合い実行に移している。しかし、身近な問題を取り上げるため、活動の必要性も実感できるからまだよい。

それに比べ、町内会の場合は、事情が

町会役員



大橋 國男

少々違ってくる。引越してきて一二年になるが、町内ともなると、範囲がひろく、また昼間わからないこともあり、ほとんど互いに顔もわからない。故に、どうしても町会の活動にはこれまで無関心であり、非協力的であった。

ところが、役員となり初めての仕事として、運悪く三役（会長・副会長・監事）を推薦する委員の一人に選ばれてしまっ

た。選考理由といえば、役員会出席の殆どが女性であり、単に男であったためのこと。

二月、三月の寒い時期、六名の委員がふたてに分かれ、三役候補に個別アタックで了承を求める。各々の事情から辞退等で簡単には、了承を得られない。結局、七名の定数に対し、一五名の候補者をお願いする羽目となった。やっと決まったのは、四月の定例総会まで余すところ幾日もなかった。

健康上または仕事の忙しさ等が辞退の理由であったが、本音は、自治会活動への会員の、無理解が原因のように感じた。自治会活動は「三役及び役員まかせ」の意識では、なかなか手がないのかわかる気がする。

私たちは、多かれ、少なかれ自治会や地域から恩恵を受けているわけである。日頃から地域の一員であることを自覚し、生活の基盤である地元に目を向けていきたい。

まずは、町会の行事等に参加することから始めようと考えている。

（情報管理部管理課長）