

照会・回答業務

合意解除の違約金と

媒介報酬について

大西 輝和

照会のあらまし

中古住宅の売買契約で、契約は締結したものの隣地との境界が明示できず、売主（一般市民）と買主（業者）が契約を合意解除する場合の違約金と媒介報酬に関して、媒介業者から照会があったものである。

事 実

売主は、今年二月に媒介業者を通じて、中古住宅（空家、相当古い木造建物）を、三、七〇〇万円で売却する契約を結んだ。

買主は、契約時に手付金として四〇〇万円支払っている。買主は、建物を取壊し、新たに住宅を建てて販売する計画であった。

売買契約では、売主が隣地との境界を明示して、敷地面積を測り、地積を更正して、四

月中旬に引渡すことが条件になっている。

売主は、知り合いの業者に三月末迄に、測量を完了するように依頼した。ところが、業者の測量が遅れ、期日が四月、五月と延び延びになり、とうとう九月までできてしまった。売主が何回催促しても、測量が行われなかったため、売主の債務不履行が生じた事態になっている。そして、媒介業者は、測量業者に責任感がなさすぎるとして、この業者にかなりの不満を持っている。（実際には、隣地との境界が明示できず、その結果測量ができなかったものと思われる。隣地の一部に公有地も絡んでいるようである。）

買主は、この状況において、九月まで引渡を待っていたが、時期的にこれ以上延ばすことができないので、現在売主、媒介業者と打合わせ、契約を合意解除する考えである。

なお、物件の引渡が延びている間に、買主は売主の了解（口頭）を得て、買主負担で五月に建物を取壊している。

媒介業者から、このようなケースにおいて、①取壊費用を含めて違約金を売買代金の二〇％、七四〇万円とすることはどうか、②媒介報酬を請求することができるかどうかとの照会がきたものである。

回 答

①合意解除の違約金を、当事者間で話し合い、売買代金の二〇％（七四〇万円）とすること、一つの方法である。業法では、業者自らが売主となる場合について第三八条において、違約金等の合計額について売買代金の二〇％を越えない範囲で定めることとされているが、本件の場合には、この規定は適用されない。

なお、本件では、買主が建物を取壊しているが、空家であり、実質的には評価額がゼロに近い古屋のようであるので、買主の取壊費用を考慮すればよく、当事者において原状回復が問題となることはないのではないかと。

②媒介業者の業務を通じて、当事者間で売買契約を締結しており、契約は有効に成立しているため、媒介報酬を請求することができる。

事例の検討

この売買契約においては、業者が二社（買主、媒介）係わっているため、境界明示の仕方、測量の実施等について、プロである業者がもう少し積極的に売主に対してアドバイスし、取引を前向きに進める方が良かったであろうが、境界明示等の義務は、基本的に売主

の責任である。

最終的に測量ができず、当事者で契約を合意解除にもっていく場合には、違約金を支払うことになる。違約金の上限を売買代金の二〇%以下とするのは業法第三八条より、売主が業者の場合である。しかし、そうでない場合にも、当事者がこの規定を準用して、違約金を決めることもできる。なお、紛争防止のためには、初めから契約書に違約金の規定を置くべきものであろう。

売買契約が合意解除になれば、契約は初めから無かったことになる。その場合、売主の了解を得ていたとしても買主の取壊した古屋の原状回復義務（民法五四五条一項）が問題となるが、古屋の取壊費用と原状回復による利益の比較考量により、むしろ売主の利益となっているので、原状回復義務はないと考えられる。

媒介報酬は、成功報酬である。業者の媒介行為により売買契約が有効に成立すれば、媒介業者は報酬を請求することができる。なお、本件では、媒介業者が売主の境界明示のアドバイスが必ずしも十分でなかったことも考慮し、売主には報酬を請求しないようである。

（調査研究部調査役）

外国法人所有地などを 買うときは注意！

外国法人または非居住者から、土地、借地権または建物を買うときは、買主は代金の一〇パーセントを源泉徴収として保留し、これを税務署に納付しなければならぬことになる。つまり、代金の全額を売主に渡してはならないわけである。

なお、買主がすっかり源泉徴収を忘れたときは、税務署は同額を買主から取り立てる。

ここでいう非居住者とは、国内に住所を有しない個人で、国内に現在まで引き続き一年以上居所を有しない人である。また、国外において継続して一年以上居住することを通常必要とする職業を有することとなった個人は、原則として国内

に住所を有しないものとされる。

たとえば、日本人であっても、海外の企業に外向し、海外で継続して一年以上居住する予定で出国した人は、非居住者である。

ただし、次の例外がある。

- a 買主が個人で、
 - b 代金が一億円以下で、
 - c その土地などを自己またはその親族の居住の用に供するため買った
- というときは、源泉徴収の義務はない。

もちろん源泉徴収は買主の義務であるし、媒介業者が買主の税金の納め方まで助言する必要があるのかどうか、議論のあるところであろうが、法律論はともかく、もしも買主が源泉徴収を忘れて税務署の取り立てを受けたらすると、買主と媒介業者との間の紛争になるおそれがある。媒介業者としては、売主が外国法人または非居住者のときは、十分に気を付けておくのが安全であろう。