



弁護士 **小島幸保** (こじま・さちほ)

2000年、弁護士登録（大阪弁護士会）。
2006年、小島法律事務所開設。

よる解除は認められません。そのときは、自己都合による契約解除として、契約に定められた「違約金」などの支払が必要となります。

Q4

不動産の売買契約をしましたが、代金決済の前に手付流しによって契約を解除しました。この場合、仲介業者に対する手数料の支払義務はあるのでしょうか。

A4

不動産仲介契約（媒介契約）とは、一般に、不動産業者が依頼者から売買の斡旋仲介の委託を受け、依頼者との間に売買契約成立時に報酬（手数料）を受け、内容の契約をいいます。この報酬の額は、取引額が400万円を超えるときは、「消費税抜きの売買代金×3%+6万円）×1.05」で簡易計算することができます。ただし、これは報酬の上限額ですので、この範囲内で仲介業者と取決めを行うことになります。

そして、売買契約が成立した後、依頼者側の事情でその契約が解除されたとしても、仲介業者は依然として報酬を請求する権利を有すると考えられています。ただし、契約が解除された時期によっては、仲介業者の業務量が軽減されたことを理由に、仲介業者が請求

できる報酬の額を制限する裁判例もあります。

他方、依頼者が故意に売買契約の成立を妨げたといった事情があれば、売買契約前に仲介契約が解除された場合でも、仲介業者からの報酬の請求を認める裁判例があります。不動産売買に際しては、売買契約だけでなく仲介契約についても慎重に対応したいものです。

Q5

中古の戸建て住宅を購入したいと思っていますが、容積率・建ぺい率が違反しているとのこと。どのような問題がありますか。

A5

容積率や建ぺい率違反のような法令違反の建物には担保としての価値が見いだせないという理由で、住宅ローンが適用されることが多いようです。住宅ローンの適用を計画している場合は、万一融資を受けられない場合に契約を白紙解約できるという条項（ローン特約）を必ず付しておきましょう。また、将来、建物の建替えが制限される（再建築そのものがない、再建築時により小さい建物となるなど）場合には、資産としては極めて低い価値しか認められないこともありますので、慎重に検討すべきです。