

[和訳]

エスクロウ番号： _____

FIRPTA 源泉徴収に関する合意書

本合意書は _____

_____ に位置する不動産（「本件物件」）に関し、
200__年__月__日にハワイ州会社法人タイトル・ギャランティ・エスクロウ・サービス・インク
（「エスクロウ」）、 _____（「買主」）と _____
_____（「売主」）との間で締結された。

経緯

- A. 買主は売主と本件物件の購入契約を締結した。
- B. （改定済み）1986年 Internal Revenue Code（内国歳入法典）（「内国歳入法」）1445条に基づき、買主は、(i)購入契約に基づき外国人売主へ支払う対価の総額の10%を源泉徴収し、(ii)その金額を本件物件の買主への移譲の日付から20日以内に、FIRPTA 書式 8288 及び 8288-A と共に内国歳入庁（「IRS」）に送る義務がある。
- C. 買主は、エスクロウが購入価格の10%を源泉徴収し、内国歳入法 1445 条の要件に従って売主がエスクロウに非外国人証明を提出しない限り、その金額を IRS に送るよう指示をしている。
- D. 売主は米国人でないため、内国歳入法 1445 条の要件に従って買主に非外国人証明を提出することができない。
- E. 売主は、買主が減額された納税金額を源泉徴収することを認める「源泉徴収証明」の申請を IRS に出している。売主は財務省規則 1.1445-3(a)条に基づき、売主が、源泉徴収証明申請と早期還付申請を合わせて行うことができることを理解しているが、売主は、財務省規則 1.1445-3(g)条に基づく早期還付申請をしないことを希望している。
- F. 買主及び売主は、エスクロウに対し、エスクロウが(i)IRS が売主の申請に回答を出すまで購入価格の10%を保留し、(ii) IRS が売主の申請に決定を下した日付から20日以内に、IRS の決定に従い、保留金額の全額または一部を IRS に送るよう要請している。
- G. 上記 F 項の要請に応じる要件として、エスクロウは売主にこの業務遂行の追加手数料として\$250.00を請求し、エスクロウは IRS が買主に課す可能性のある利息及び/またはペナルティを支払う資金を確保するために、必要な金額の120%を保留する。

よってここに、本合意書の当事者らは以下の通りに合意する：

1. 売主は、本件物件売却に関連し IRS に提出する源泉徴収証明申請書式 8288-B を作成することを弁護士または公認会計士または正式に内国歳入庁に税理士登録している人（「売主の代理人」）を依頼したことを表明し、保証する。更に、売主の代理人は書式 8288-B を IRS に提出済みであり、添付書類 A として本合意書に添付してある書類作成者の証明及び譲受人への通知を作成しそれに署名した。

2. 買主及び売主はエスクロウに、内国歳入法 1445 条にて義務付けられている金額の120%（即ち購入価格の12%）を源泉徴収するが、その金額（または IRS が決定する減額された金

お断り：この和訳文はお客様の参考のためにタイトル・ギャランティ・エスクロウ・サービス・インクがサービスとして提供するものです。万一この書式の翻訳または解釈に誤りがあってもタイトル・ギャランティ・エスクロウ・サービス・インクは責任を負いません。もとの英文とこの和訳との間に齟齬がある場合は英文を正しい文とします。

額)を、(i)申請に関する IRS の最終決定のエスクロウの受領と(ii)本物件移譲のための条と関係書類が登記された日の 100 日後のいずれか早い日までは IRS に対して報告または支払うことをしない。IRS が売主または売主の代理人に源泉徴収証明書または源泉徴収証明申請却下の通知を送付した時点で IRS の最終決定が出されたと見なされる。

3. 売主又は売主の代理人は IRS の最終決定の写しを受領後 7 日以内にエスクロウに提出するものとする。

4. 買主は書式 8828 及び 8828-A に (源泉徴収金額の記入を除き) 記入し、エスクロウに提出した。エスクロウが IRS の最終決定の写しを IRS の最終決定書の日付から 17 日以内に受け取った場合、エスクロウは IRS が要請する金額の全額を IRS に送る；但し、エスクロウは IRS にエスクロウが保有している金額を超える金額を送る義務はない。エスクロウが源泉徴収した金額の残高がもしあれば、売主に宛てた小切手を以下の住所に送るものとする：

5. エスクロウが売主または売主の代理人から IRS の最終決定について本物件移譲のための譲渡関係書類登記日後 93 日以内に通知を受けとらない場合は、エスクロウは売主または売主の代理人に連絡をとり、IRS の最終決定の書状の現状について問い合わせる。もし、(i)エスクロウが IRS の決定書を売主または売主の代理人に連絡後 7 日以内に受け取らない場合、または(ii) IRS の決定書の日付が IRS の決定書をエスクロウが受け取った日より 17 日以前である場合、エスクロウは書式 8828、8828-A 及び購入価格の 12%に相当する源泉徴収した金額の全額を IRS に送るものとする。エスクロウは源泉徴収した金額として総額 12%を、買主に対して課されたペナルティの及び利息について 2%を貸方計上する IRS への指示と共に報告する。しかしながら、該当するペナルティの金額及び/または利息並びにもしあれば売主への還付金について IRS と交渉するのは売主の単独責任である。

6. 売主は売主の代理人が IRS の受理手続が遅れないよう源泉徴収証明を申請書類全部 (支持書類を含む) を提出する義務があることを理解する。売主は、IRS が申請受理手続に遅れを来たすことを避けることに全面的に責任を負うことに同意し、売主はエスクロウに対し、IRS から受理手続に追加の時間を要することを明記した書状を受け取っていたとしてもそれにかかわらず、エスクロウが前記第 5 項にて定めてある IRS 源泉徴収証明を受け取っていない限り、クロージング後 100 日目に源泉徴収金額の全額を IRS に送るよう取消不能の指示をエスクロウに与える。

7. 売主は、エスクロウが上記 5 項及び 6 項に従い FIRPTA 書式を IRS に送る際に、(i) 売主の個人納税番号 (「ITIN」) または(ii) ITIN 申請書式 W-7 を添付しない場合、IRS は外国人売主が ITIN を取得するまで源泉徴収金額を売主に貸方計上するための FIRPTA 書類審査手続きを行わないことを理解している。売主の代理人は売主の ITIN に関わる問題に対処するべきであることから、売主または売主の代理人は、(i) ITIN 番号、(ii) 源泉徴収された FIRPTA 金額の貸方計上、及び (iii) もしあれば売主の税金還付金の取得について単独で責任を負うこととする。

8. 買主及び売主は内国歳入法 1445 条の上では、エスクロウはいかなる税金をも源泉徴収する義務がなく、これは買主の単独の義務であり、エスクロウはこの指示及び合意書にのっとりて業務を遂行していることを理解する。買主及び売主はここに本書にて意図されている取引に起因して発生した全ての損失、クレーム、責任、損害賠償、手数料、弁護士費用、または経費等についてエスクロウを免責補償し、弁護し、責を負わしめないことに同意する；但し、エスクロウの重大な過失または故意の不正行為に起因したクレーム、責任、経費等についてはこの免責補償の約定の限りではない。

9. 売主は、買主が本合意書締結することは売主の益のみのためであることを認める。従って FIRPTA 書式 8288 及び 8288-A 並びに 10% の FIRPTA 源泉徴収金額を期日以内に提出することを怠ったために IRS が理由の如何にかかわらずペナルティ及び/または利息を課した場合、売主と買主の双方はここに、かかるペナルティ及び利息が買主に課されないようエスクロウが IRS に対処するために弁護士を委嘱する権限を与え、**売主はかかる弁護士の費用、経費及び買主に課された IRS のペナルティ及び利息の全てを支払うことに同意する。**更に、売主は、本合意書にて意図されている取引に起因して発生した全ての損失、クレーム、責任、損害賠償、手数料、弁護士費用、または経費等について買主を免責補償し、弁護し、責を負わしめないことに同意する。

10. 本合意書は副本に分けて署名することができ、その各副本は署名日付及び配達に関わらず、それぞれが原本とみなされ、副本全部を合わせてひとつも合意書であると見なされる。

上記の証として、本合意書の当事者は冒頭の年月日にて、本合意書に署名した。

タイトル・ギャランティ・エスクロウ・サービス・インク

氏名：
同社エスクロウ・オフィサー

氏名：
「買主」

氏名：
「売主」

確認：

買主担当不動産エージェント：

売主担当不動産エージェント：

同社代表ブローカー

同社代表ブローカー

添付書類 A

書類作成者証明及び譲受人への通知

私はここに売主及びエスクロウの益のために以下の通り証明し、言明する：

1. 私は法律業務を行う正式な免許を保持している弁護士、公認会計士、または内国歳入庁に税理士登録している者である。

2. 私は内国歳入法（「内国歳入法」）1445(b)(4)条、財務省規則 1.1445-3 条及び歳入手続 2000-35、2000-2 C.B. 211 条に基づき内国歳入庁（「IRS」）から「限定的陳述」または「源泉徴収証明」を取得する上での要件に精通している。

3. 私は下記の売主から買主への不動産物件売却に関して源泉徴収証明の申請のための書式 8288-B を作成した：

不動産物件： _____
売主： _____
買主： _____
売買契約書または DROA の日付： _____

4. 私は売主を代理して本証明の日付またはそれ以前の日 IRS に書式 8288-B 申請書を、適切な全ての添付書類と共に提出したので、財務省規則 1.1445-1(c)(2)(i)(B)条に記されている売主の（審査中の書式 8288-B 申請に関わる）手続要請の便宜を図ること及びエスクロウへの同指示に起因した内国歳入法 1445 条のペナルティを回避する上で、本作成者証明及び添付の「譲受人への通知」（本証明に添付され、ここに言及することにより本証明に組み入れられた）を買主は信頼することができる。

5. 私は、タイトル・ギャランティ・エスクロウ・サービス・インク（「エスクロウ」）が内国歳入法 1445 条に基づき FIRPTA 源泉徴収金額について買主及び売主の両者と合意書を締結し、それによりエスクロウが本件物件の売買金額の 12%を源泉徴収し、かかる合意書の条項に基づいてかかる金額の全額または一部を売主及び/または IRS に支払うと理解している。

6. 私は IRS に源泉徴収証明を後記の私の住所に送るよう要請しており、私はかかる源泉徴収証明を受領後 7 日以内にエスクロウに下記の住所宛てに送付する意図がある。

タイトル・ギャランティ・エスクロウ・サービス・インク
235 Queen Street
4th Floor
Honolulu, Hawaii 96813
Attn: Gaile H. Yano (電話番号 (808) 521- 0211)

下記署名者は、上記の情報全てが真実且つ正確であることを証明する。

署名： _____ 事務所名： _____

氏名： _____ 住所： _____

電話： _____

日付： _____

お断り：この和訳文はお客様の参考のためにタイトル・ギャランティ・エスクロウ・サービス・インクがサービスとして提供するものです。万一この書式の翻訳または解釈に誤りがあってもタイトル・ギャランティ・エスクロウ・サービス・インクは責任を負いません。もとの英文とこの和訳との間に齟齬がある場合は英文を正しい文とします。

譲受人への通知

本通知は、財務省規則 1.1445-1(c)(2)(i)(B)条の要件に基づき不動産譲受人に対しここに提供される：

(下記の) 不動産譲渡人は、全て記入済みの書式 8828-B を全ての支持書類と共に内国歳入庁に提出し、内国歳入法（「内国歳入法」）1445 条に基づいて譲受人が源泉徴収し、IRS へ納付することが義務付けられている 10% の FIRPTA 源泉徴収金額を減額または抹消するための IRS 源泉徴収証明を要請した。従って、財務省規則 1.1445-1(c)(2)(i)(B)条にて設定された手続きに基づき、譲受人は（下記の）本件物件の購入価格の 10% を源泉徴収するべきであるが、IRS から最終決定書状を受け取るまで待ち、かかる IRS 最終決定書状の日付から 20 日以内に、IRS に 10% の FIRPTA 金額（または IRS 決定書状に明記されている 10% より少ない金額）を FIRPTA 書式 8288 及び 8288-A と共に送付し、源泉徴収の残額を譲渡人に返却することとする。

譲渡人氏名： _____

譲渡人住所： _____

譲渡人の納税者番号*： _____

申請対象不動産物件の概要： _____

作成者が書式 8288-B を IRS に提出した日付： _____

* もし譲渡人が外国人で（米国）個人納税者番号（「ITIN」）がない場合は、上記の譲渡人の ITIN を上記に記入する代わりに、「書式 8288-B に W-7 申請書添付」という記載をもって、作成者が、（ITIN 申請のための）書式 W-7 を記入し、書式 W-7 の添付書類を全て添付し、その書式 W-7 の全てを書式 8828-B に添付し、これら全ての書類を P.O. Box 149342, Austin TX 78714-9342 の IRS ITIN ユニット、またはそれよりも新しい住所である： _____

に送ったことを作成者は意味する。

下記署名者はここに自分が譲渡人の代理としてこの通知を出すものであり、上記の情報は真実かつ正確であることを証明する。

作成者署名： _____

添付書類 A 完