

保証委託契約

賃借人（以下「乙」という）と旭化成賃貸サポート株式会社（以下「丙」という）とは、賃貸人（以下「甲」という）と乙の間で締結された表面記載の賃貸物件（以下「本物件」という）の賃貸借契約（詳細は別紙「賃貸借契約書」とおり、以下「原契約」という）に関し、次のとおり保証委託契約（以下「本契約」という）を締結する。

第1条（保証委託契約）

乙は、丙に対し、第3条①各号記載の金銭の支払債務に関し、次条以下に定める内容に従い、連帯保証人となることを委託し、丙はこれを受託した。

第2条（保証委託料等）

- 乙は、丙に対し、保証委託料として、表面記載の初回保証委託料を本契約締結時に支払うものとする。
- 乙は、丙に対し、第12条所定の保証期間中、表面記載の賃貸借契約開始日以後2年毎に、金20,000円を継続保証委託料として支払うものとする。但し、駐車場については対象外とする。
- 原契約又は本契約が理由の如何を問わず期間満了前に終了した場合、又は第3条①iiに定める賃料等が保証期間の途中で減額された場合であっても、乙は、本条①及び②により支払った保証委託料の返還を丙に請求できないものとする。
- 本契約の期間満了前に、第4条に基づき免責される場合、又は第12条②に基づき本契約が終了する場合、又は第15条③に基づき本契約が終了する場合であっても、乙は、本条①及び②により支払った保証委託料の返還を丙に請求できないものとする。

第3条（保証の範囲）

- 丙は、甲に対し、乙が甲に対して負担する債務のうち、次の各号に定める金銭の支払債務（乙が丙の許可なく、居住用以外の用途で本物件を賃借している際に生じた金銭の支払債務を除く）を、乙と連帯して保証する。但し、本契約の締結に際し、乙が丙に対し、自己の年収額、勤務先及び入居者等、入居申込書に記載された丙の定める重要事項について虚偽申告を行っていた場合、並びに甲と丙の間で締結される賃貸保証契約所定の免責事項に該当する場合は、この限りではない。
 - 原契約に基づいて乙が負担する、家賃、管理費、共益費及び駐車場料金、その他毎月定期的にか家賃と共に支払われる費用のうち表面記載の金員（以下総称して「賃料等」という）の滞納分。
 - 原契約に基づいて乙が甲に対し負担する、水道使用料及びガス使用料等（以下「変動費」と総称し、前号に定める「賃料等」には変動費も含むものとする）の滞納分。
 - 原状回復費用（乙が負担する事が合理的であると丙が判断した範囲に限る）。
 - 原契約が解除された場合に生じる、解除後本物件明渡しまでの間の賃料等相当損害金。
 - 甲が原契約を解除する正当な理由が存在すると丙が判断する場合において、本物件明渡しまでに要する通知、支払督促、訴訟その他法的手続きのために甲が丙の承諾を得て支出した費用（弁護士費用を含む）相当損害金。
- 本契約に基づき丙が保証する金額は、本契約締結時家賃の2ヶ月分に相当する金額を上限とする。
- 丙は、次の債務については、甲と丙との間に特約なき限りその責を負わない。
 - 退去予告通知義務違反の場合における違約金等。
 - 早期解約による違約金等。
 - 戦争、地震、天変地異等不可抗力によって生じた損害。
 - 火災、ガス爆発、自殺等乙の故意・過失行為によって生じた損害。
 - その他、本条①に含まれない債務。

第4条（免責事項）

次の各号のいずれかの事由がある場合、第6条①に定める丙の保証債務の履行は免責とする。

- 本契約の締結に際し、乙が丙に対し、自己の年収額、勤務先及び入居者等、入居申込書に記載された丙の定める重要事項について虚偽申告を行っていた場合。
- 前条①vに定める弁護士費用が、原契約で乙の負担とする定めがない場合。
- 第2条②に定める継続保証委託料を乙が支払わない場合。

第5条（保証委託契約申込書並びに原契約の変更等の届出）
本契約締結後、別紙「保証委託契約申込書」並びに原契約の記載内容に変更が生じたとき、又は原契約の終了が決定したときは、乙は、丙に対し、速やかにその旨及びかかる変更の内容を届け出なければならない。

第6条（保証債務の履行）

- 乙が原契約に基づき負担する債務の履行の全部又は一部を遅滞した場合、丙は乙に対する何らの通知なくして、甲又は甲から賃料等の集金管理業務の委託を受ける者（以下「管理会社」という）に対して保証債務の履行としての支払いを行い、次項に基づき乙に求償することができる。
- 丙が保証債務を履行したとき、乙は、丙に対し、次の各号に定める金額を直ちに償還しなければならない。
 - 丙の甲に対する保証債務の履行額。
 - 丙の甲に対する保証債務の履行のための費用。
 - 丙の乙に対する求償権実行又は保全に要した費用。
- 乙が原契約に基づき甲に対して負担する債務を履行しないことにつき正当な事由がある場合、乙は丙に対し、当該債務の履行期の前日までに当該債務の内容及び当該事由を連絡しなければならない。

- 乙は、前項の連絡を怠った場合、前項の事由の存在を理由に丙の求償請求を拒むことはできない。
- 乙が丙に対して償還すべき金額の支払いを遅滞したときは、乙は、丙に対し、その遅滞の日より支払い済みに至るまで年14.6%の割合による遅延損害金を支払わなければならない。
- 甲が原契約を解除して本物件の明渡しを受けるために必要であると、丙が判断した場合には、丙は、一定期間、保証債務の履行を停止し、乙の債務が確定するまでは丙の判断で猶予する事ができ、当該停止による乙の損害につき、免責されるものとする。

第7条（事前求償）

- 次の各号のいずれかに該当する事由が生じたとき、丙は、保証債務の履行前であっても、乙に対し事前の求償権を行使することができる。
 - 乙が原契約又は本契約の各条項に違反し求償権の保全を必要とする相当の事由が生じたとき。
 - 乙が仮処分、仮差押、強制執行又は担保権の実行として競売の申立を受けたとき。
 - 乙について破産手続開始、特別清算手続開始、民事再生手続開始又は会社更生手続開始の申立があったとき。
 - 丙の責に帰すべきできない事由により、丙に乙の所在が不明になったとき。
- 丙が前項により乙に対して求償権を行使する場合、乙は民法第461条に基づく抗弁権を主張できないことをあらかじめ承諾する。

第8条（遵守事項）

- 乙は、原契約の各条項を誠実に順守しなければならない。
- 事由の如何を問わず原契約が終了した場合、乙は、本物件から速やかに退去して本物件を甲に明渡ししなければならない。

第9条（特則）

- 丙は、法令上認められている場合、乙の行為を行うことができるものとする。
 - 乙において賃料等の滞納が生じたときに、乙に対し、電報、電話、訪問、文書の提示・差し置き、封書による通知等相当の手段により支払を行うよう督促を行うこと。
 - 乙の安否及び本物件の利用状況を確認するために、本物件の合鍵を甲から借り受けて本物件に立ち入ること。
 - 乙に代わって、原契約を解除すること。
 - 乙があらかじめ指定した緊急連絡先その他の関係者へ連絡すること。
- 乙は、以下の各号に該当する事由が発生し、甲乙間の信頼関係が破壊したと認められる場合、丙に対し、乙に代わって原契約を解除する権限をここに授与する。
 - 乙が、原契約に基づく賃料等の支払いを相当期間行わなかったとき。
 - 丙が、乙又は乙から届出を受けた連絡先に督促を行ったにもかかわらず、相当期間乙本人との会話又は面談を行うことができないとき。
 - 電気・ガス・水道の利用状況、郵便物の状況等から、乙が本物件において通常の生活を営んでいないと認められるとき。
- 事由の如何を問わず、原契約が終了した場合、丙は、乙の退去手続きに立会うことができる。
- 乙は、原契約を解除後、以下の各号のいずれかに該当する事由が発生した場合、本物件の明渡しが成立したとみなすことに同意する。
 - 電気・ガス・水道の利用状況、郵便物の状況等から、乙が本物件において通常の生活を営んでいないと認められるとき。
 - 本物件の鍵が甲に返却されたとき、又は本物件の室外に置かれたとき。

⑤ 前項による明渡しの成立に限らず本物件の明渡しが成立した場合、乙は、本物件に残置された動産類の所有権を放棄し、丙が当該動産類を搬出、運搬、保管、処分することに何ら異議を申し出ないものとする。

⑥ 原契約について、以下の通り、解除事由を追加する。

- 丙が第6条に基づき保証債務を履行し、乙に対する求償権額が賃料共益費の3ヶ月に達したとき、甲は、何らの催告を要せずして、当然に原契約を解除することができる。
- ### 第10条（動産類の保管）
- 前条④による明渡しの成立に限らず本物件の明渡しが成立した場合、丙は、動産類を保管する目的で、防犯及び本物件保全のための措置を講ずることができる。
 - 前項に定める丙による動産類の保管期間は3ヶ月とする。この期間内に乙が丙の保管する動産類を引き取らない場合、乙は、以後丙がいかなる処分をしても、異議を述べないものとする。
 - 丙による動産類の保管に要した一切の費用は、乙が負担するものとし、乙は、丙に対し速やかに当該費用を支払うものとする。

第11条（再委託）

丙は、本契約に基づき、受託又は授權された事務の一部を丙が任意に選定する第三者に再委託することができるものとする。

第12条（保証期間）

- 本契約に基づき委託される保証期間は、特段の定めが無い限り、表面記載の賃貸借契約開始日から本物件の明渡しまでとする。但し、甲乙丙の三者間における合意が成立した場合には、この限りではない。
- 前項にかかわらず、以下に定める事由のいずれかが発生した場合、その時をもって、本契約に定める丙の甲に対する保証は終了するものとする。但し、当該事由につき丙の書面による事前の承諾があった場合には、この限りではない。
 - 甲と建物所有者との賃貸借契約が終了した場合。

- ii 本物件の用途が変更された場合。
- iii 乙の原契約上の地位が第三者に移転した場合。
- iv 原契約に基づく賃借権の譲渡・転貸等がなされた場合、又は本物件の占有者に追加・変更等があった場合。
- v 原契約の内容に重大な変更があった場合。

第13条（定期借家契約）

原契約が定期借家契約の場合において、原契約が期間満了により終了し、甲乙間で再契約が締結されたときは、乙は、別途丙と新規の保証委託契約を締結し、丙に対し初回保証委託料を支払うものとする。

第14条（原契約の変更）

乙は、原契約を変更する場合（但し、賃料等の減額を除く）には、丙の書面による事前の承諾を取得するものとし、かかる承諾がない限り、原契約の変更は、丙に対しては効力を生じないものとする。

第15条（反社会的勢力の排除）

- 乙及び丙は、相手方に対し、現在及び将来において、自己（乙については入居者を含む）及び自己の役員が暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなったときから5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下これらを「暴力団員等」という）に該当しないこと及び次の各号のいずれかにも該当しないことを表明し、保証する。
 - 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること。
 - 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること。
 - 自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってする等、不当に暴力団員等を利用してしていると認められる関係を有すること。
 - 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供する等の関与をしていると認められる関係を有すること。
 - 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること。
- 乙及び丙は、自ら（乙については入居者を含む）又は第三者を利用して、次の各号のいずれかに該当する行為をしてはならない。
 - 暴力的な要求行為。
 - 法的な責任を超えた不当な要求行為。
 - 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為。
 - 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為。
 - その他前各号に準ずる行為。

③ 次の各号に定める者又はその役員が、①の表明保証に関して虚偽の申告をし、暴力団員等若しくは①各号のいずれかに該当し、又は前項各号のいずれかに該当する行為をしたことが判明した場合の甲乙丙間の権利義務関係は、当該各号に定めるとおりとする。

甲の場合

乙は、原契約の定めにかかわらず、原契約を解除することができる。なお、甲は、甲と丙との間の賃貸保証契約にて、この場合に原契約を解除されることについて、異議なく承諾をしている。丙は、何らの催告を要せずして、甲と丙との間の賃貸保証契約を解除することができ、当該解除により本契約は終了する。

ii 乙（入居者を含む）の場合

乙は、原契約の定めにかかわらず、甲から原契約を解除されることについて、異議なく承諾する。丙は、本物件の明渡しが完了する日までの間に生じる収納代行及び保証債務の履行を停止することができ、又何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。

iii 丙の場合

乙は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。

④ 乙及び丙は、前項の規定の適用により相手方が被った損害につき、一切の義務及び責任を負わないものとする。

第16条（個人情報取り扱いに関する同意）

乙は、丙による個人情報の取り扱いについて、別紙「個人情報の取り扱いに関する条項」に同意する。

第17条（追加的措置）

乙は、本契約の目的を達するために丙が必要又は適切とみなす契約書その他の書類の作成、調印を丙から要求された場合は、これを速やかに作成、調印して丙に交付するものとする。

第18条（本契約と管理業務委託契約の関係）

- 乙及び丙は、甲が原契約の目的物が属する建物を所有している場合にのみ、本条が適用されることを確認する。
- 乙及び丙は、甲と旭化成不動産レジデンス株式会社が、原契約の目的物が属する建物を対象とする管理業務委託契約（以下「建物管理契約」という）を締結していること、又は締結することを確認する。
- 本契約は、甲と旭化成不動産レジデンス株式会社との間で、建物管理契約が成立している期間においてのみ、効力が生じるものとする。
- 乙及び丙は、事由の如何を問わず建物管理契約が解除された場合には、本契約も当然に解除されることを確認する。

第19条（協議事項）

本契約に定めのない事項については、乙及び丙は、関係法規及び慣習等に従い、誠意をもって協議の上処理するものとする。

第20条（管轄裁判所）

本契約に関する一切の紛争は、法令に定める管轄裁判所のほか、東京地方裁判所又は東京簡易裁判所を第一審の管轄裁判所とする。