

保証委託契約約款

賃借人（以下「乙」といいます。）とハウスリース株式会社（以下「丙」といいます。）は、建物賃貸人（以下「甲１」といいます。）と乙の間で締結された表記賃貸借の目的物たる建物（以下「本件建物」といいます。）の賃貸借契約（以下「原契約１」といいます。）及び駐車場賃貸人（以下「甲２」といいます。）と乙との間で締結された表記賃貸借の目的物たる駐車場（以下「本件駐車場」といいます。なお、甲２と乙との間で原契約１に関し新規・追加・変更等される表記以外の本件建物に付随する駐車場も含まれます。）の賃貸借契約（以下「原契約２」といいます。）に関して、以下のとおり保証委託契約（以下「本契約」といいます。）を締結します。

第１条（保証委託）

乙は丙に対し、原契約１及び原契約２に関して乙が甲１または甲２に対して負担する債務について、次条以下に定める内容に従って保証委託契約を申し込みます。丙が乙に対し提出を求めた申込みに必要な書類等を乙が提出し、本契約の審査を経た後、第３条第５項の支払が完了し、かつ原契約１または原契約２が有効に成立したことをもって、本契約は正式に成立したものとみなします。

第２条（反社会的勢力の排除）

乙は丙に対し、次の各号の事項を確約します。

- ①自らまたは自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者をいいます。）が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者またはその構成員（以下総称して「反社会的勢力」といいます。）ではないこと
- ②反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約の締結をするものではないこと
- ③自らまたは第三者を利用して、次の行為をしないこと
 - i. 甲１、甲２または丙に対する脅迫的な言動または暴力を用いる行為
 - ii. 偽計または威力を用いて甲１、甲２または丙の業務を妨害し、または信用を毀損する行為

第３条（契約時保証委託料及び保証委託料）

- 1.乙は、本契約申し込み時に表記の契約時保証委託料を丙に支払います。この契約時保証委託料は、本契約、原契約１または原契約２の終了または契約内容の変更があっても、乙には返還されません。
- 2.乙は、第５条に規定する保証期間中につき、次項に規定する月額を保証委託料を第５項に規定する時期と方法により丙に支払うものとします。
- 3.月額の保証委託料は、第５条に規定する原契約１の保証期間中につき生じる原契約１に係る月額の家賃、共益費、その他毎月定額支払する額の合計額（以下「賃料等」といいます。）に保証委託料率を乗じた額（１円未満の端数が生じた場合は、１円未満の端数は切り捨てるものとします。）と第５条に規定する原契約２の保証期間中につき生じる原契約２に係る月額の駐車場使用料（以下単に「駐車場使用料」といいます。）に保証委託料率を乗じた額（１円未満の端数が生じた場合は、１円未満の端数は切り捨てるものとします。）を合わせた総額とします。なお、賃料等が変更された場合（消費税等の変更等を含みます。）は、変更後の賃料等を基準にして、前記計算方法に従い、月額の保証委託料を算出するものとします。また、駐車場使用料が変更された場合（消費税等の変更、駐車場の追加等を含みます。）は、変更後の駐車場使用料を基準にして、前記計算方法に従い、月額の保証委託料を算出するものとします。
- 4.前項の月額の保証委託料の計算において、１ヶ月に満たない期間についての賃料等は、原契約１で乙が甲１に対して負担する賃料等の金額を基準にし、１ヶ月に満たない期間についての駐車場使用料は、原契約２で乙が甲２に対して負担する駐車場使用料の金額を基準にするものとします。
- 5.丙は、契約時保証委託料及び月額の保証委託料の受領権限を甲１または甲１の指定する管理会社に付与しているため、乙は、契約時保証委託料については、本契約締結時に甲１または甲１の指定する管理会社に支払い、月額の保証委託料については、原契約１に基づく本件建物の賃料等の支払い時に、賃料等と同月分の月額の保証委託料を甲１または甲１の指定する管理会社に支払い、丙は、甲１または甲１の指定する

管理会社から当該契約時保証委託料及び月額保証委託料を受領します。

第4条（保証対象債務の範囲）

1. 丙は甲1及び甲2に対し、乙が甲1または甲2に対して負担する債務のうち、次条の保証期間中に発生した次の各号の債務（①・③については保証期間に相当する分につき以下「保証対象債務」といいます。）を保証します。但し、乙が原契約1に関し甲1に敷金を預託している場合は、甲1は丙に対して保証債務の履行を求めるのに先立ち、その敷金を次の各号の原契約1に係る債務に各号の順に優先充当するものとし、丙が保証債務を履行するのは優先充当後の債務のみとします。また、甲1と丙との間で締結される賃貸保証契約または甲2と丙との間で締結される賃貸保証契約で定められる免責事由等に該当する場合は、この限りではありません。なお、第10号の費用については、乙が甲2に対し原契約2等に基づき債務を負っていない場合であっても、乙は、丙が甲2に対し支払うことにつき、同意します。

①原契約1に関する水道光熱費の滞納分

甲1が乙から直接回収している場合の水道光熱費（株式会社ガスパルが乙に対して有する水道光熱費に関する債権について、甲1が同会社から債権譲渡を受けて取得した場合の水道光熱費に関する債権を含みます。）

②原契約1終了後の、本件建物内に存在する動産の搬出・運搬・保管（最大3ヶ月間）・処分に要した費用及び本件建物の原状回復費用（乙が負担すべきものに限り、ます。）その他原契約1において退去時に乙が負担すべきものとされるルームクリーニング等の費用で、支払いの際に甲1が丙の承諾を得たもの。原契約2終了後の、本件駐車場内に存在する動産の搬出・運搬・保管（最大3ヶ月間）・処分に要した費用及び本件駐車場の原状回復費用（乙が負担すべきものに限り、ます。）その他原契約2において退去時に乙が負担すべきものとされる費用で、支払いの際に甲2が丙の承諾を得たもの。但し、乙の責に帰すべき事由により発生した火災や爆発によるこれらの費用については、⑥によるものとします。

③原契約1に関する賃料等の滞納金。原契約2に関する駐車場使用料の滞納金。

④乙からの退去予告による退去の場合の原契約1に基づく退去予告期間に代わる賃料等相当額支払義務の未払金。乙からの退去予告による退去の場合の原契約2に基づく退去予告期間に代わる駐車場使用料相当額支払義務の未払金。

⑤乙による原契約1の早期解約による違約金等。乙による原契約2の早期解約による違約金等。

⑥乙の責により発生した火災や爆発による損害に関する下記の債務

i. 本件建物または本件駐車場（類焼物件等は含みません。）の被害の修復に要する期間の家賃減収に対する損害金。但し、乙が賠償義務を免責される場合は除きます。また、本件建物に関して丙が甲1に対し支払う損害金の額は本件建物の月額家賃の3ヶ月分を上限とし、本件駐車場に関して丙が甲2に対し支払う損害金の額は本件駐車場の月額駐車場使用料の3ヶ月分を上限とします。

ii. 建物の損害、その他i以外の損害については保証しません。

⑦原契約1の解除後における、乙の本件建物の明け渡し債務不履行による使用損害金のうち賃料等相当額の範囲での損害金。原契約2の解除後における、乙の本件駐車場の明け渡し債務不履行による使用損害金のうち駐車場使用料相当額の範囲での損害金。

⑧乙の自殺または刑事事件等に起因する本件建物についての原契約1に基づく損害。乙の自殺または刑事事件等に起因する本件駐車場についての原契約2に基づく損害。但し、風評等に起因する収益力の減少等、乙に法的な損害賠償義務が発生するもので、①から⑦に該当するもの以外の損害とします。また、原契約1に関して丙が甲1に対し支払う損害金は事件発生時の月額家賃の30%の48ヶ月分相当額を上限とし、原契約2に関して丙が甲2に対し支払う損害金は事件発生時の月額駐車場使用料の30%の48ヶ月分相当額を上限とします。

⑨原契約1に関し、賃料等の滞納等による乙の債務不履行を原因とした甲1による支払督促、明渡し訴訟

等の法的手続きに必要な費用（弁護士費用を除きます。）で、支出の際に甲 1 が丙の承諾を得たもの。但し、甲 1 が自らの業務として行う督促等に要した費用（通信費、交通費、人件費）は除きます。

⑩原契約 2 に関し、本件駐車場の明渡しを完了するまでに要する通知、仮処分、訴訟、強制執行その他の法的手続等の諸手続に係る一切の費用（弁護士費用を含みます。）。但し、乙の駐車場使用料滞納が原契約 2 の解除事由に該当すると丙が判断する場合において、丙が甲 2 に対して当該法的手続等の協力を要請し、甲 2 が丙の要請する方法でこれを行った場合に限りします。

⑪原契約 1 に関する遅延事務手数料の滞納分

⑫原契約 1 に関する契約更新事務手数料の滞納分

2.丙は、前項①から⑫により保証する債務以外の債務については、一切責任を負わないものとします。

第 5 条（保証期間）

1.本契約の保証期間は、原契約 1 に関しては、第 1 条の本契約成立の日と原契約 1 の賃貸借期間開始日のいずれか遅い日から、原契約 1 の契約終了日（明渡し日が原契約 1 終了日より後に到来する場合は明渡し日）まで、原契約 2 に関しては、第 1 条の本契約成立の日と原契約 2 の賃貸借期間開始日のいずれか遅い日から、原契約 2 の契約終了日（明渡し日が原契約 2 終了日より後に到来する場合は明渡し日）までとします。但し、原契約 1 に関しては甲 1、乙及び丙が合意した場合、原契約 2 に関しては甲 2、乙及び丙が合意した場合は、この限りではありません。

2.原契約 1 に関する保証期間は、保証期間中に甲 1 が原契約 1 における賃貸人の地位を喪失した場合は、以下①②のいずれにも該当した場合を除き、理由の如何にかかわらず、その時点で当然に終了し、丙は、当該終了日以降に発生する保証債務の履行の責を負わないものとします。なお、以下①②のいずれにも該当し原契約 1 に関する保証期間が継続した場合において、その後に理由の如何にかかわらず大東建託パートナーズ株式会社が原契約 1 における管理会社たる地位を喪失した場合は、その時点で原契約 1 に関する保証期間は当然に終了するものとします。

また、原契約 2 に関する保証期間は、保証期間中に、甲 2 が原契約 2 における賃貸人の地位を喪失した場合、大東建託パートナーズ株式会社が原契約 2 における管理会社たる地位を喪失した場合、または甲 1 が原契約 1 における賃貸人の地位を喪失した場合は、以下③④のいずれにも該当した場合を除き、理由の如何にかかわらず、その時点で当然に終了し、丙は、当該終了日以降に発生する保証債務の履行の責を負わないものとします。なお、以下③④のいずれにも該当し原契約 2 に関する保証期間が継続した場合において、その後に理由の如何にかかわらず大東建託パートナーズ株式会社が原契約 2 における管理会社たる地位を喪失した場合は、その時点で原契約 2 に関する保証期間は当然に終了するものとします。

①大東建託パートナーズ株式会社が原契約 1 における管理会社たる地位を引き続き有する場合

②甲 1 及び賃貸人たる地位を承継する第三者が、丙の承諾を得て、丙所定の手続を行ったとき

③大東建託パートナーズ株式会社が原契約 2 における管理会社たる地位を引き続き有する場合

④甲 2 及び賃貸人たる地位を承継する第三者が、丙の承諾を得て、丙所定の手続を行ったとき

3.前項により、保証期間が終了した場合、丙は次の範囲でのみ保証債務を負い、それ以外には一切責任を負わないものとします。

①保証債務の内容と債務額の確定…原契約 1 に関しては、保証期間終了時点までに発生している保証対象債務から乙が甲 1 に預託した敷金相当額を控除した残債務とし、原契約 2 に関しては、保証期間終了時点までに発生している保証対象債務とします。

②履行時期…次条第 1 項によります。

第 6 条（保証債務の履行時期）

1.本契約に基づく丙の甲 1 に対する保証債務の履行時期は、保証債務の額が確定（原契約 1 に係る保証対象債務の発生が終息し、かつ、甲 1 が乙への相当の請求行為を行ったにもかかわらずそれ以上の回収が見込

めず、その額が確定し、または確定したと丙が認めたとき）後、甲 1 が丙に確定した保証債務の請求を行った日の翌日（金融機関が休業日の場合は翌営業日）とします。また、本契約に基づく丙の甲 2 に対する保証債務の履行時期は、保証債務の額が確定（原契約 2 に係る保証対象債務の発生が終息し、かつ、甲 2 が乙への相当の請求行為を行ったにもかかわらずそれ以上の回収が見込めず、その額が確定し、または確定したと丙が認めたとき）後、甲 2 が丙に確定した保証債務の請求を行った日の翌日（金融機関が休業日の場合は翌営業日）とします。

2.前項により、甲 1 または甲 2 が本契約に基づいて保証債務の履行を請求したときは、丙は乙に対して、何らの通知をすることなく、保証債務を履行することができるものとします。

3.乙は、乙が原契約 1 に基づき甲 1 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、または乙が原契約 2 に基づき甲 2 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には、丙に対して、速やかにその事由を書面により連絡するものとします。但し、乙は当該事由の存在をもって、第 3 条の契約時保証委託料及び月額保証委託料の支払債務を免れることはできないものとします。

4.丙は、前項の場合、乙が債務を履行しないことについての紛議が、原契約 1 に関しては甲 1 及び乙間で解決されるまで、原契約 2 に関しては甲 2 及び乙間で解決されるまでは、第 1 項の保証債務の履行を停止することができるものとします。

5.乙は、丙が第 1 項に基づいて保証債務を甲 1 または甲 2 に履行するときまでに、第 3 項による連絡をしなかった場合は、第 3 項の事由の存在を理由にして次条の丙による求償請求を拒むことはできません。

第 7 条（求償債務の履行）

前条において、丙が甲 1 または甲 2 に対して保証債務を履行したときは、乙は、次の各号の金額を速やかに丙に支払うものとします。

- ①丙の甲 1 または甲 2 に対する保証債務の履行額
- ②丙の甲 1 または甲 2 に対する保証債務の履行に要した費用
- ③丙の乙に対する求償権の行使または保全に要した費用

第 8 条（乙による解約）

乙は、甲 1、甲 2 及び丙の承諾がなければ、本契約を解約できないものとします。

第 9 条（乙の届出事項の変更）

1.乙は、本件建物に入居後、電話を設置したときは、速やかに電話番号を甲 1 または甲 1 の指定する管理会社を通して丙に届け出るものとします。

2.乙は、氏名、住所、電話番号等、甲 1 または甲 1 の指定する管理会社、甲 2 及び丙に届け出た事項を変更したときは速やかに変更事項を書面をもって、甲 1 または甲 1 の指定する管理会社を通して丙に届け出るものとします。乙が本件建物または本件駐車場を退去し明渡しを完了した後であっても、乙の甲 1 もしくは甲 1 の指定する管理会社または甲 2 に対する債務不履行がある場合は、乙は本項における変更事項の届出を免れないものとします。

3.乙にかかる後見人、保佐人、補助人及び任意後見人並びにこれらの監督人が選任された場合には、登録事項証明書等を添付のうえ、遅滞なく書面をもって、甲 1 または甲 1 の指定する管理会社を通して丙に通知するものとします。

4.乙は、第 2 項の氏名、住所等の変更通知を怠ったことにより、丙から通知または送付書類等が延着または不到達となっても、丙が通常到達すべきときに到達したものとみなすことに異議ないものとします。

第 10 条（乙の承諾事項）

1.乙及び丙は、本契約申込書または本契約申込書の写しを甲 1 または甲 1 の指定する管理会社が保有することを予め承諾します。

- 2.乙は、甲1または甲1の指定する管理会社及び甲2が乙の賃料等及び駐車場使用料並びに契約時保証委託料及び月額保証委託料の支払い状況、遅延事務手数料及び契約更新事務手数料の発生・支払状況、原契約1または原契約2の変更及び終了について、毎月丙に報告（電磁的な手段による支払い状況の丙への公開を含みます。）することを予め承諾します。
- 3.乙が、前条第1項、第2項及び第3項の丙への届出・通知を行わなかった場合、乙が届出・通知すべき事項について、甲1もしくは甲1の指定する管理会社または甲2が知り得ている範囲で、その内容を甲1または甲1の指定する管理会社が丙に通知することを予め承諾します。
- 4.乙は、乙の所在を甲1または甲1の指定する管理会社、甲2及び丙が確認できない場合、その他の必要性があるときは、甲1または甲1の指定する管理会社、甲2または丙が緊急連絡先に連絡することを予め承諾します。

第11条（再委託）

丙は、本契約に定める丙が実施する業務の一部を甲1もしくは甲1の指定する管理会社または丙が指定する第三者に再委託することができるものとします。

第12条（本契約の終了）

- 1.丙は、法令等の改正その他の理由により本契約の継続が困難と判断した場合は、2ヶ月前までに乙に通知することにより本契約を終了することができます。
- 2.前項の他、乙について、次のいずれかに該当した場合には、丙は何らの催告もせずして本契約を解除することができます。
 - ①第2条の確約に反する事実が判明したとき
 - ②本契約締結後に、自らもしくは役員が反社会的勢力に該当したとき
- 3.前2項により本契約が終了する場合、第5条第3項を準用し、乙は、本契約の終了を理由にして、丙に損害賠償を請求することはできないものとします。

第13条（管轄裁判所）

乙及び丙は、本契約から生ずる一切の紛争について、丙の本店を管轄する簡易裁判所、または地方裁判所を第1審の付加的合意管轄裁判所とすることに合意します。

第14条（協議事項）

本契約の解釈につき疑義が生じた場合、または本契約に定めのない事項については、乙及び丙は、関連法規並びに慣習等に従い、誠意をもって協議のうえ、これを定めるものとします。

第15条（個人情報の保護に対する基本姿勢）

丙は、本契約の申し込みに際して取得した乙の個人情報について、個人情報保護法の趣旨を尊重し、これを担保するために、「個人情報保護方針」、「個人情報保護規程」を定め実行するものとします。

第16条（自動電話連絡に関する特則）

- 1.丙は、乙の安否確認等のため、乙に対し、自動音声応答装置を用いた自動電話連絡（以下「自動電話連絡」といいます。）等を行うものとし、乙は、次項以下の定めに同意します。
- 2.丙は、本条に係る丙の業務を大東建託パートナーズ株式会社に委託するものとします。
- 3.自動電話連絡の実施期間は、原契約の賃貸借期間開始日の翌々週から乙の本件建物明渡日までとします。
丙（委託先である大東建託パートナーズ株式会社を含み、以下同様とします。）は、同実施期間中（但し、丙の年末年始、特別休暇日を除きます。）、毎週丙の任意の日に、自動電話連絡を行うものとします。なお、丙は、乙が自動電話連絡に対し応答しなかった場合等には、必要に応じ、乙及び緊急連絡先への電話連絡または本件建物への訪問等を行うことがあります。
- 4.丙の自動電話連絡に係る業務は、乙の生命・身体・財産等の安全を保障するものではありません。丙は、当該業務の奏功・不奏功により生じた乙の生命・身体・財産に係る損害を賠償する責任を負わないものと

します。また、丙は、前項なお書きの連絡または訪問等を行わなかったことやこれが不十分であったこと等に係る責任を一切負わないものとします。

第 17 条（本契約の変更）

丙は、民法 548 条の 4 の規定により本契約の変更をすることができます。本契約を変更する場合、丙は、丙のウェブサイトその他丙が適切と判断する方法にて本契約を変更する旨及び変更後の本契約の内容並びにその効力発生時期を告知します。