

保証委託契約

賃借人(以下「乙」という)と株式会社リクルートフォレントインシュア(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のとおり、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、丙はこれを受諾した。

第2条(保証委託料等)

- ①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。
- ②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1年毎に、金10,000円を保証委託料として支払うものとする。
- ③原契約が期間満了前に終了した場合、又は第3条① i 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。

第3条(保証の範囲)

①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借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、自己の年取順、勤務先及び入居者等保証委託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。

- i 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
- ii 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
- iii 更新料
- iv 原状回復費用(但し、東京都都市整備局が平成16年9月付で作成した「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」に準拠して乙が負担することが合理的であると丙が判断した範囲に限る。以下同じ)
- v 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
- vi 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

②前項 i 乃至 vi に基づく丙の保証金額の総額は、本契約締結時家賃の48ヶ月分に相当する金額を上限とする。

- ③丙は、次の債務については、甲と丙の間に特約なき限りその責を負わない。
- i 退去予告通知義務違反の場合における違約金等
 - ii 早期解約による違約金等
 - iii 戦争、地震、天変地異等不可抗力によって生じた損害
 - iv 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
- ④乙は、本条①に含まれない債務

⑤丙は、丙が甲より賃料等の収納代行事務(以下「収納代行」という)の委託を受けていることを認め、丙が収納代行をする場合、丙に対し、賃料等の支払いを行うものとし、当該支払いを拒むことができないものとする。なお、乙が甲に対して負担する更新料及び原状回復費用については、収納代行の対象に含まれず、乙は甲に対して直接支払うものとする。

⑥乙が賃料等の支払を合計して3ヶ月分以上滞納した場合、丙は、当該支払滞納分の賃料等が乙により完済されるまでの間、甲又は管理会社に通知の上、収納代行業を停止することができる。

⑦甲が原契約を解除して乙に対し本物件の明渡しを受けるために、丙が必要と認めた場合、丙は、一定期間、本契約上の保証債務を履行しないこと又は供託することができ、当該不履行による乙の損害につき、免責されるものとする。

第4条(保証委託申込書及び原契約の変更等の届出)

本契約締結後、別紙「保証委託申込書」及び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5条(保証債務の履行)

- ①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とき、丙は、乙に対する何らの通知なくして保証債務を履行した上、次項に基づき乙に求償することができる。
- ②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速やかに償還しなければならない。
 - i 丙の甲に対する保証履行額。
 - ii 丙の甲に対する保証履行のための費用。
 - iii 丙の乙に対する求償権実行又は保全に要した費用。
- ③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。
- ④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。
- ⑤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。

第6条(事前求償)

- ①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。
 - i 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。
 - ii 乙が仮処分、仮差押、強制執行又は担保権の実行としての競売の申立を受けたとき。
 - iii 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。
 - iv 丙の責に帰すことのできない事由により丙に乙の所在が不明になったとき。
- ②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予め承諾する。

第7条(遵守事項)

①乙は、原契約の各条項を誠実に遵守しなければならない。

②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なければならない。

第8条(特別)

- ①丙は、法令上認められている場合、乙の承諾がある場合等の正当な理由がある場合、以下の行為を行うことができるものとする。
 - i 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、文書の掲示・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。
 - ii 乙の安否及び本物件の利用状況を確認するために、本物件の鍵を甲から借り受けて本物件に立ち入ること。
 - iii 乙に代わって、原契約を解除すること。
 - iv 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。
- ②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。
 - i 丙が、原契約に基づく賃料等の支払を相当期間行わなかったとき。
 - ii 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。
 - iii 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。
- ③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ち会うことができる。
- ④乙は、原契約解除後、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。
 - i 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。
 - ii 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。

第9条(動産類の保管)

- ①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。
- ②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。
- ③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10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11条(譲渡担保)

- ①乙は、本契約に基づく丙の乙に対する一切の債権を担保するため、原契約に基づく乙の甲に対する敷金・保証金等返還請求権を丙に譲り渡し、丙はこれを譲り受けた。
- ②乙は、原契約に基づく敷金・保証金等返還請求権について、丙以外の者への譲渡・担保差入その他の処分をしてはならない。

第12条(保証期間)

- ①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。
- ②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ない。
 - i 本物件の用途が変更された場合。
 - ii 乙の原契約上の地位が第三者に移転した場合。
 - iii 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。
 - iv 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(連帯保証人)

- ①本契約の連帯保証人(以下「丁」という)は、本契約の各条項を承認のうえ、丙に対し、乙が本契約に基づく丙に負担する一切の債務について、乙と連帯して保証することを約し、また丙はこれを承諾した。
- ②乙は、丁に対し、原契約を解約する権限、甲からの解約を承諾する権限、本物件を明渡す権限及び本物件に残置された動産類の搬出・運搬・保管・処分を行う権限を委任するものとする。
- ③丁は、丙の請求がある場合、前項により乙から授与された権限を速やかに行使しなければならないものとする。
- ④丁が原契約上の連帯保証人となっている場合、丙丁間の求償関係は以下のとおりとする。
 - i 丙が本契約に基づく保証債務を履行した場合、丙は丁に対して当該保証債務全額を求償することができるものとする。
 - ii 丁が原契約に基づく保証債務を履行した場合、丁は丙に対して何ら求償することができないものとする。
- ⑤丁が連帯保証人としての能力を喪失した場合、又はその能力に著しい変動が生じた場合、乙は、ただちに丙にこの旨を通知するとともに、丙の同意を得た連帯保証人を立てなければならないものとする。

第15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16条(個人情報の取り扱いに関する同意)

丁は、丙による個人情報の取り扱いについて、別添「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(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19条(管轄裁判所)

本契約に関する一切の紛争は、東京地方裁判所を第一審専属合意管轄裁判所とする。