

預り金保証契約書

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会を甲とし、申込人を乙として、甲と乙は、乙が賃貸住宅の所有者等に対し負担する預り金等の引渡し債務、サブリース原契約家賃の支払債務について以下のとおり債務引受契約を締結します。

第1条(当事者及び用語)

本契約書の当事者及び用語の定義は以下のとおりとします。

- ①債権者：乙との間の賃貸管理委託契約またはサブリース原契約に基づき、乙に対し預り金等の支払請求権を有する者
- ②賃貸管理委託契約：債権者の所有等する居住用建物の賃貸管理を目的とする債権者と乙間の契約
- ③サブリース原契約：債権者の所有等する居住用建物の賃貸管理を目的とする債権者と乙間の転貸目的賃貸借契約
- ④預り金等：賃貸管理委託契約及びサブリース原契約により乙が債権者に引渡さなければならない賃料、および支払わなければならない賃料、管理費、敷金、更新料その他これらと同視する金員
- ⑤サブリース原契約家賃：サブリース原契約に基づいて、乙が債権者に対して支払わなければならない賃料
- ⑥債務の発生：預り金等の支払い債務の発生時期は、預り金については支払期限の定めに係らず乙が当該金員を預かったとき、サブリース原契約家賃等の支払い債務は、サブリース原契約の支払期限

第2条(目的＝債務引受)

1. 甲は、乙が債権者に対し負担する債務について、本契約書の定めにしたがい、重量的に債務を引き受けます。
2. 前号の債務引受は、債権者が甲に対し債務引受の承諾をしたときに効力を生じます。

第3条(引受対象債務)

債務引受の対象となる債務は、以下の事項の全てに該当する債務とします。

1. 乙が債権者に対して負担する第1条④に定める預り金等の債務であること。
2. 本契約の契約期間内に発生した債務であること。但し、本契約が更新された場合は、本契約終了時から本契約終了時の一年前までに発生した債務であること。
3. 乙が次の事由により、当該債務の支払いが困難となったものであること。
 - (1)破産・民事再生の開始・特別清算の開始・会社整理の開始・会社更生手続きの開始の申立
 - (2)手形交換所の取引停止処分・銀行等金融機関の取引停止処分
 - (3)その他経営の破綻等乙が支払停止状態になったと甲が認めたとき

第4条(契約期間)

1. 本件債務引受契約の契約期間は以下のとおりとします。

開始日 平成30年10月1日、但し左記開始日以降に本件債務引受契約を締結する場合は甲が別に定める日

満了日 平成31年9月30日、但し左記満了日以前に、乙に以下の事由3発生したときは右事由の発生した日(以下「引受終了事由」という)

 - ①破産・民事再生の開始・特別清算の開始・会社整理の開始・会社更生手続きの開始の申立
 - ②手形交換所の取引停止処分・銀行等金融機関の取引停止処分
 - ③その他経営の破綻等乙が支払停止状態になったと甲が認めたとき
2. 当事者は、当事者の協議により本契約を更新することができます。

乙は、更新を希望する場合は、満了日の1か月前迄に、甲の定める方法により更新の申出をしなければなりません。乙が更新の申出をすることなく上記期間を経過したときは、前項の期間満了日を以て本件債務引受契約は終了します。但し、引受終了事由により満了日が到来したときは更新することができません。

第5条(債務引受限度額) 甲は、以下に定める限度(債務引受限度額)において債務を引き受けます。乙が債権者に対し債務引き受け限度額を超える債務を負担している場合でも、乙はその超過した部分については履行の責めを負いません。

- ①甲が引き受ける乙の債務のうち、家賃の引渡し債務および支払い債務は、それぞれ1か月分を上限とします
- ②甲が引き受ける乙の債務は、1000万円を限度とします
- ③債権者が複数存在する場合は、各引受対象債権者に対する引受対象債務は次の例の方法により算出した額とします。但し1万円未満は切り捨てます。

<例>引受対象債権者・債権額・引受対象債務額

A 600万円

1000×600÷(600+500+400) = 400万円

B 500万円

1000×500÷(600+500+400) = 333万円

C 400万円

1000×400÷(600+500+400) = 266万円

第6条(通知義務) 乙は、乙の預り金等の債務の履行について重大な影響をおよぼすような事実が発生したときは遅滞なくその事実を甲に通知しなければなりません。

第7条(調査協力義務等)

1. 甲が引受債務の履行のために乙の財産、経営、業況等について調査をしようとするときは、乙は甲に対し帳簿その他の関係書類の閲覧等調査に必要なすべての情報を提供しなければなりません。
2. 乙は、引受終了事由が発生した場合には、直ちに、甲に対し、建物管理委託契約書、サブリース原契約書、建物管理委託者及びサブリース貸貸人名簿、転貸借契約書、賃貸借契約書、帳簿その他債権者及び引受債務の内容把握のために必要な一切の資料を提出しなければなりません。
3. 乙は、甲が1項及び2項に基づいて乙より受領した資料のうち当該建物の賃貸管理に必要な資料及び情報を、乙に代わって当該建物を管理する第三者に対して交付、提供することを承諾します。

第8条(債権者への広告)

1. 乙は、本件債務引受契約成立後、本件債務引受の内容を、甲の承認する方法により、各債権者に知らせなければなりません。
2. 乙が、本件債務引受契約を締結したことを不特定または多数の者に通知する等の広告をする場合には、その方法・内容につき事前に甲の承諾を得なければなりません。

第9条(保証料及び加入預託金)

1. 乙は、別に定める内容にしたがい保証料及び加入預託金を支払います。但し、送金手数料は、乙の負担とします。
2. 保証料は、本契約成立後はいかなる理由によっても返還しません。
3. 加入預託金は、本契約の終了時に無利息にて乙に返還します。但し、本契約により甲が乙の債務を引き受けたときはこの限りではありません。なお、本契約が更新される場合、更新後の契約終了時に無利息にて乙に返還します。

第10条(債務引受の承諾・債権届出期間)

1. 債権者は、引受債務の請求をするときは、引受終了事由の発生から3か月以内(債権届出期間)に、甲の定める方法により甲に対して債権の届出をしなければなりません。この場合、債権の届出をもって債務引受の承諾とみなします。但し、引受終了事由発生後乙に次に定める事由が発生した場合、甲は債権者保護のため債権届出期間を適切な期間延長することができます。
 - ①引受終了事由発生後も、乙が事業を継続しており乙から債権者へ債務の弁済が見込まれるため、債権者が引受終了事由発生から3か月以内に債権届出を行うことが期待できない状況にあるとき。
 - ②その他、引受終了事由発生後3か月以内に債権者が債権届出を行うことができないと認められる相当な事由が存在すると甲が認めたとき。
2. 債権届出期間満了後の債権届出は、債権届出と認めず、甲は当該債務の引受をしません。

第11条(引受債務の履行方法)

1. 甲は、債権届出期間終了後、各債権者の債権を確定し、速やかに引受債務の支払を履行する。
2. 乙は、甲が、引受債務に関する期限の利益その他乙の有する抗弁及び権利を主張し又は放棄し、引受債務の消滅・軽減を図る任意の方法をとることに異議はありません。
3. 前項の場合、乙および連帯保証人に対する事前の通知・催告を要しません。

第12条(求償債務の範囲)

甲が引受債務を履行した場合、または引受債務の消滅・軽減のために費用もしくは債務を支出もしくは負担した場合において、乙が甲に対し負担する求償債務の範囲は、履行金額の他、履行金額に対する履行日以後の年14.6%の遅延損害金および支払のために要した費用、その他乙に対する権利の行使または保全のために要した費用を含むものとします。

第13条(求償)

1. 乙は、甲が引受債務の履行をしたときは、甲の請求によって、甲の請求金額を異議なく直ちに弁済します。
2. 前項の場合、乙は甲に対する求償債務に担保があ

ると否とを問わずに求償に応ずるものとし、また甲に對して担保による弁済の請求または引受債務の不存在を主張しません。

第14条(弁済の充当順序)

乙は、乙または連帯保証人の弁済した金額が甲に対する債務の額に足りないときは、甲が適当と認められる順序・方法により充当されても異議はありません。

第15条(債務引受契約の解除)

1. 乙が次の各号の1に該当するときは、甲は乙に対して、何らの通知、催告を要しないで直ちに本契約を解除することができ、これに対し、乙は一切異議を述べることができず、また加入預託金の返還以外の請求を行うことはできません。
 - ①本契約成立後、乙が本契約申込書に虚偽の事実を記載していることが判明したとき
 - ②乙が、債権者に対し、本契約の締結したことを広告しないとき、または、第8条1項に定める方法以外の方法で債権者に広告をしたとき
 - ③乙が、第8条2項に定める方法以外の方法で本契約を締結したことを宣伝、広告したとき
 - ④その他、乙が本契約の各条項に違反したとき
2. 前項に基づき本契約が解除されたときは、その解除が引受終了事由の発生前であるときは、甲は、債権者に対し本件引受債務について一切履行の責めを負いません。この場合、甲は本条による解除の事実を官報・全国紙等に掲載する方法、その他適切な方法により公告しなければならず、乙はこれを承認します。

第16条(引受債務の免責)

- 次の事由によって引受債務が発生した場合には、本件引受債務について、甲は履行の責めを負いません。
- ①乙またはこれらの者の代理人(理事、取締役または業務を執行するその他の機関を含みます。以下同じとします)の故意または重大な過失によって発生した場合(債権者が信義誠実であった場合はこの限りではありません)
 - ②戦争、外国の武力行使、革命、政權奪取、内乱、武装反乱、その他これらに類似の事変または暴動(群衆または多数の者の集団の行動によって全国または一部の地区において著しく平穩が害され、治安維持上重大な事態と認められる状態を言います)に基づく社会的もしくは経済的混乱によって発生した場合
 - ③地震、噴火、津波、洪水、高潮または台風によって発生した場合
 - ④核燃料物質(使用済燃料を含む)または核燃料物質により汚染された物の放射性、爆発性その他有害な特性の作用によって発生した場合

第17条(公正証書)

乙は、甲から請求があればいつでも公証人に委嘱して本契約にかかる乙の債務についての承認および強制執行の認諾ある公正証書の作成に必要な手続きをします。そのために要した費用は乙が負担します。

第18条(担保)

1. 乙は、甲から請求があった場合には、直ちに担保を差し入れなければなりません。
2. 甲に差し入れた担保につき、その全部または一部が滅失したとき、もしくは価格の下落等により担保価値に変動が生じたときは直ちに増担保を差し入れます。
3. 甲に差し入れた担保は、必ずしも所定の手続きによらず甲において一般に適当と認められる方法・時期・価格等により処分されても異議はありません。

第19条(連帯保証人)

1. 乙は、甲の請求があった場合には直ちに連帯保証人をたてなければなりません。
2. 連帯保証人は、乙がこの契約によって甲に対して負担する一切の債務について、この契約を承認のうえ、乙と連帯して履行する責を負い、甲の都合によって担保または他の保証を変更・解除されても異議はありません。
3. 連帯保証人がこの契約につき債務を履行した場合に、代位によって甲から取得した権利が乙に対する甲の求償権と競合するときは、連帯保証人は甲の同意がなければこれを行いません。
4. 連帯保証人が引受債務を保証し、その保証債務を履行した場合においても、同様とします。
5. 連帯保証人が甲に対して他の債務を保証している場合には、その保証債務はこの契約によって変更されないものとします。

第20条(管轄裁判所)

この契約に関する紛争については甲の所在地を管轄する裁判所を管轄裁判所とすることに合意します。