

## 株式会社太陽賃貸一棟保証サービス契約 約款

株式会社太陽 指定の保証委託申請書（以下「1面」という。）記載の甲乙丙（以下、それぞれ単に「甲」、「乙」、および「丙」という。）、および株式会社 太陽（以下「保証会社」という。）は、以下のとおり、株式会社太陽賃貸一棟保証サービス契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### 第1条（株式会社 太陽賃貸一棟保証サービス契約）

- ①甲乙丙は、甲を賃貸人、乙を賃借人、丙を連帯保証人として、1面記載の事項を要項とする賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結する。
- ②甲乙丙は、前項と併せて、本件賃貸借契約に併記された保証委託契約、および保証契約（以下、合わせて「本件保証サービス契約」という。）として、保証会社との間で次条以下に合意する。
- ③甲乙間で別途締結した本物件を対象とする契約書の条項と本契約の条項との間に齟齬が生じた場合は、原則として本契約の定めを優先するものとする。
- ④本契約とは別に、本件賃貸借契約より生じる乙の債務を主債務とする甲丙間の連帯保証契約が締結されている場合であって、本契約上の丙に関する定めのうち当該甲丙間の連帯保証契約に定めなき事項が存する場合は、甲および丙は、本契約上の当該事項を当該甲丙間の連帯保証契約の内容に追加するものとする。

### 第2条（連帯保証の委託と承諾）

- ①乙は本件賃貸借契約の締結、および継続のため、本件賃貸借契約によって生じる金銭債務に関し、本契約の全条各項に従い保証会社が甲に対する連帯保証人となることを委託する。保証会社はこれを受託し、甲は保証会社の受託を承諾する。
- ②乙は、本契約が本件賃貸借契約と密接不可分であることを了承し、本契約成立後においては、本物件を退去・明け渡しするまでの間、本契約を撤回することはできない。
- ③乙の甲に対する賃料支払は原則として、保証会社指定の収納代行業者による銀行口座引き落としにて、乙の銀行口座より引き落としを行い、保証会社が受け取る。この時、収納代行手数料として550円が加算されることを了承する。保証会社から甲への賃料支払は乙より徴収後に行うが、賃料の引き落としが正常に行われなかった場合でも、保証会社が賃料立替を行い、甲と保証会社間で交わされた約束の額に達した状態で甲へ支払う。

### 第3条（契約期間）

- ①本契約の契約期間は、1面記載の契約締結日から本物件の明け渡し完了するまでとする。1面に契約締結日の記載なきときは本件賃貸借契約の始期を開始日とする。

②前項の契約期間にかかわらず、契約期間終了後も本契約から生じた債務がある場合は、引続き甲、乙および丙は本契約上の責務を負う。

#### 第4条（保証期間）

①本件保証サービス契約の保証期間（以下、単に「保証期間」という。）は1面「保証期間」記載のとおりとする。

②保証期間の満了日後においてもなお本件賃貸借契約が存続する場合、保証期間は1面記載の保証期間で更新されるものとし、以後の保証期間の満了日においても同様とする。

③前項にかかわらず、保証期間満了日前でも、次の各号の日のいずれか早い日に保証期間は終了する。

1. 乙が本物件を明け渡した日。

2. 保証会社が乙に対する連絡を不可能（行方不明等）と判断した場合における、甲が乙に対する本件賃貸借契約の契約解除通知（内容証明）を発信した日、または甲が甲乙間の本件賃貸借契約を解除したい旨を保証会社に通知した日のうち早い日。ただし、本物件が住居専用物件の場合は、本物件に残置された動産の撤去を完了した日。

3. 乙の死亡日。ただし、乙が災害により被災し、官公庁等により行方不明と公示され、災害発生日の翌日から3ヶ月以内に乙の生存が確認されない場合、災害発生日を死亡日とみなす。

4. 第18条2項本文規定の日。

④保証期間が終了、または保証会社の保証債務が免責となった場合であっても、保証会社は、乙または丙に対して、引き続き保証期間中に発生した乙または丙の保証会社に対する義務の履行を請求することができる。

#### 第5条（保証料等）

①保証料負担者は、指定なき限り、乙とする。

②保証料負担者は、本契約締結時に1面記載の初回保証料を支払う。

③保証期間が更新される場合、保証料負担者は、当該保証期間満了日までの保証会社指定の期間内において、1面記載の更新保証料（15,000円）を保証会社に対して支払わなければならない。

④保証会社は、前項において、保証料負担者が乙であり、かつ、乙が口座振替を行っている場合は、保証期間満了日の属する月の前月に乙の口座により自動引落により、更新保証料の支払いを受けることができる。

⑤乙が保証料負担者である場合において、甲が乙に代わって保証会社に対して初回保証料、または更新保証料の支払いをした場合、乙はこれを予め承諾し異議を申立てない。

⑥甲および乙は保証会社に対して初回保証料、および更新保証料の払戻しを求めな

い。

⑦乙が保証料負担者であるにもかかわらず、本条3項に反し更新保証料を支払わなかった場合、本契約における重大な義務違反であり、保証会社は甲の承諾を得て保証期間を更新しないことができることとし、また甲は本件賃貸借契約を解除できるものとする。

⑧弁済に係る求償権行使について。賃料支払約定日を過ぎても賃料等をご入金されない場合、保証会社がお客様に代わり賃貸人へ滞納賃料等を立替払い（以下「代位弁済」という。）いたします。保証会社は代位弁済により発生した求償権を、お客様へ行使させていただきます。この際の手数料は代位弁済1回につき保証事務手数料として、2,700円及び別途消費税等をご請求させていただきます。

#### 第6条（保証対象）

①保証会社は、乙が賃料を滞納している場合において、第4条の保証期間内に弁済期が到来した下記各号の乙の債務を、甲に対して保証する。なお、遅延損害金および各号記載のもの以外は保証対象外とする。

1. 乙の資料、管理費・共益費、駐車料（保証会社が駐車料保証をした場合。）、その他の1面に記載された月額保証対象額に含まれる金銭（以下、総称し「賃料等」という。）の支払債務。限度額は、本物件が住居専用物件の場合、月額保証対象額の5ヶ月分とし、保証対象は住居用に限る。

2. 本件賃貸借契約が解約・解除となっても乙が本物件を明け渡ししない場合において、明け渡し日までの間の月額賃料等と同額の割合による使用損害金。限度額は、前号と合算して月額保証対象額の5ヶ月分とする。ただし、本物件が住居専用物件以外の場合は保証対象外とする。

3. 合理的な範囲による物件明け渡し訴訟および明け渡し等法的手続きに要した費用の内、保証会社が事前に認めた費用。ただし、本物件が駐車場、またはレンタルBOXの場合は保証対象外とする。

4. 保証会社が乙に対する連絡を不可能（行方不明等）と判断した場合において、乙の明け渡し義務不履行による本物件内に残置した動産を合法的に搬出・処分する場合の費用の内、保証会社が事前に認めた費用。ただし、本物件が住居専用物件以外の場合は保証対象外とする。

5. その他、本件賃貸借契約に関わる費用について保証会社と甲との間で合意があるもの。

6. 乙の負担に属する原状回復費用で乙が認めた範囲についての上限20万円までを保証、ハウスクリーニング費用の負担に対する保証を含む。その費用請求書に乙の承諾済みサインが入ったものを甲に通知いただいたものに限る。

②前項1号および2号は、明け渡し月に関しては、当該明け渡し日までの日割分相当の賃料等を保証する。

③本物件（住居専用物件に限る。）の入居者たる乙が死亡した場合、保証会社は、本物件にかかる原状回復費用を、第22条に準じて、10万円を限度に、甲に対し保証する。ただし、乙が死亡した当時、乙の他に本物件を生活の本拠としていたものがいた場合、および地震、火災、その他の天災、戦争、内乱、放射能汚染等これから類似の事変、暴動、秩序の混乱に起因して乙が死亡した場合は除く。

#### 第7条（保証債務の履行と効果）

①保証会社は、保証期間内に発生した賃料等の滞納に対し、家賃支払の保証をする。ただし、前条1項3号および4号については、明け渡し完了し、保証会社が保証金額を確定した日の属する月の翌月末日までに一括して支払うものとする。

②乙に債務不履行が生じたときは、保証会社は乙または丙に対し事前に通知催告することなく甲に対して保証債務を履行することができる。

③甲乙丙は、次の各号記載のとおり、保証会社が保証債務の履行を留保することができることを承諾した。

1. 乙が2ヶ月分以上賃料等を滞納し、保証会社が、甲の乙に対する建物明け渡し訴訟の提訴が必要と判断した場合、保証会社は、明け渡し完了し、保証会社が保証金額を確定した日の属する月の翌月末日まで、保証債務の履行を留保することができる。

2. 前1号の他、第21条の免責要件等、本契約条項の適用の可否を判断するのに必要な場合、保証会社は、相当期間、保証債務の履行を留保することができる。

④乙の賃料等未払事実により甲乙間で既に破壊されている信頼関係は、乙が滞納した賃料等について保証会社が立替払いを行った場合であっても、回復されないことを甲乙丙は確認した。

#### 第8条（求償権および事前求償権）

①保証会社は、乙および丙に対し、前条1項の弁済によって取得した求償権を行使することができるほか当該求償権の保全または保証会社の保証債務の増加を防止するために甲の有している本件賃貸借契約上の一切の権利を、必要と認められる範囲において合理的に行使することができる。

②乙または丙について次の事由が一つでも生じた時点で、保証会社は甲に対する保証債務の履行前であっても乙および丙に対し求償権を行使できる。

1. 賃料等の一部でも履行を遅滞したとき。乙が賃料等の支払いについて口座振替を利用している場合は、当該振替日において賃料等が一部でも引落とされなかったとき。

2. 勤務先変更・連絡先変更・住所変更等の届出を怠るなど乙または丙の責に帰すべき事由によって、保証会社に対して乙または丙が連絡不通・所在不明になったとき。

3. 乙または丙が、勤務先・連絡先・住所などの情報を偽っていたとき。

4. 差押え、解散、破産、民事再生、会社更生、競売もしくは強制執行の手続開始の申立てがあったとき。
  5. 前各号のほか、求償権の保全を必要とする相当の事由が生じたとき。
- ③保証会社が求償権および事前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した。ただし、保証会社が事前求償権を行使する場合、乙は、甲に対して弁済することができ、その弁済がなされた場合にはこれに対応する事前求償権は消滅する。

#### 第9条（求償権の範囲と償還）

- ①保証会社が乙に対し求償権または事前求償権を行使したときは、乙および丙は、保証会社に対して弁済額およびこれに対する弁済日以降年14.6%の割合による損害金（年365日の日割り計算とする）を償還する。
- ②乙は本契約に基づき保証会社が前項により取得する求償権を保証会社指定の会社に譲渡することを予め承諾する。

#### 第10条（敷金・保証金の充当）

- ①本契約に基づき乙が保証会社に対して求償債務を負う場合、敷金・保証金から本件賃貸借契約に基づく乙の甲に対する債務を控除した残額について、保証会社は、これを乙の返還請求権に先んじて、乙の求償債務の弁済に充当することを甲および乙に請求できるものとし、甲または乙はこれに応じなければならない。
- ②乙は、本件賃貸借契約に基づく敷金・保証金返還請求権を、保証会社以外の者に対し譲渡、担保差入れ、その他の処分をしてはならない。

#### 第11条（丙の地位）

甲は、本契約において、丙に対し下記各号の権限を委託し、丙はこれを受託するものとする。

1. 賃料等の支払いを3ヶ月以上怠り、または度々遅延し、甲の催告によってもその支払いをしないときなど乙に債務不履行が生じている場合において甲乙間の本件賃貸借契約を解約する権限。
  2. 賃料等の支払いを3ヶ月以上怠り、または度々遅延し、甲の催告によってもその支払いをしないときなど乙に債務不履行が生じている場合において甲が乙に対する本件賃貸借契約の解除を承諾する権限。
  3. 前1号、2号の事由が存する場合における本物件明け渡し・室内確認立合い・原状回復費用の価格決定の承諾等の権限。
- ②丙は、甲または保証会社より請求があった場合、前項で受託した権限を速やかに行使しなければならない。
- ③丙と保証会社間における求償の関係を次のとおりとする。
1. 保証会社が本件賃貸借契約より生じる乙の債務について、甲に対して保証債務を履行したときは、丙は保証会社に対し、求償権全額を償還する。

2. 丙が甲に対する自己の保証債務を履行した場合は、丙は保証会社に対し、何ら求償しないものとする。

④丙は、保証会社が本契約を履行したことにより乙が保証会社に対して負担するに至った求償債務その他の本契約上の債務につき、保証会社に対して乙と連帯して保証する。

⑤前項の丙が負担する保証債務の極度額は、本契約締結時における1面記載の月額費用合計額（税込）に24を乗じた金額とする。

⑥保証会社が丙に対して履行の請求をした場合には、乙に対してもその効力が生じるものとする。

⑦本条1項1号および2号、または第15条の場合、乙の残置した動産類の搬出・保管・処分について、丙が丙の費用負担においてこれからの動産類を搬出、保管または処分することを、乙は予め承諾するものとする。

⑧本件賃貸借契約が更新された場合でも、丙は引続き本条規定の債務を負担し、本条各項に従う。

#### 第12条（乙の通知義務）

①乙は、本物件を1ヶ月以上不在にする場合は、甲に対して、不在期間中の連絡先電話番号、連絡先住所等を事前に通知しなければならない。

②乙は、甲に対して、本契約申込時の申告内容に関し、次の各号に規定する通知義務を負う。

1. 乙は、乙丙および緊急連絡先各自の住所・電話番号（携帯電話番号を含む。）、または勤務先の名称・住所・電話番号の変更があった場合、直ちにその旨、ならびに、当該変更後の名称および住所・電話番号を通知しなければならない。

2. 乙は、乙、丙各自の緊急連絡先への保証会社による連絡が不可能または困難となる場合、これに代わる保証会社の承認する新たな緊急連絡先を通知しなければならない。

③乙が前2項の通知を怠った為に、保証会社からの文書が到着しなかったときは、通常同文書が到着すべき時期に到着したとみなす。

④乙は、賃料等の支払いを拒絶する正当な理由があると考えるときは、当該賃料等の支払期日または当該賃料等の口座振替日の14日以上前に、その旨を保証会社に対し、書面により通知しなくてはならない。なお、乙からの通知がなく保証会社による立替がされた場合、乙および丙は保証会社の求償権の行使に対して当該理由による抗弁を対抗できない。

#### 第13条（関係者への連絡）

①乙に債務不履行が生じ、かつ保証会社が本契約締結時までに、または前条2項1号で得た乙または丙の連絡先へ連絡しても不通または何らかの応答がない場合、保証会社が次の各号の連絡先へ連絡、訪問することを、乙および丙は本契約の関係

者への連絡として予め承諾する。ただし、この場合においても、保証会社は、第三者に対して乙および丙の債務不履行の事実をみだりに開示しないように努めなければならない。

1. 本契約締結時までにまたは前条2項各号に基づいて得た乙または丙以外の緊急連絡先。

2. 前条1項に基づく乙の不在期間中の連絡先（丙が連絡先である場合を除く。）。

②保証会社は、前項の場合において、前項各号の連絡先へ連絡してもなお、まったく連絡がつかず、関係者へ書面連絡、訪問等を実施したが奏功しない等、他になすべき合理的な手段がない場合で、かつ債務不履行事実解消していない場合、保証会社が乙および丙の勤務先または乙および丙の住宅以外の場所（前項各号を除く。）へ連絡、訪問することについて、正当な理由があるものとして、乙および丙は予め承諾した。ただし、この場合においても、保証会社は、乙および丙の平穏な生活を侵害しないよう、第三者に対して乙および丙の債務不履行事実を開示しない等の配慮をしなければならない。

#### 第14条（状況確認の承諾）

保証会社が前条に定める各連絡先へ連絡しても、乙本人と連絡がとれない状況の下、客観的状況において、乙の本物件内における病気、死亡等が懸念される場合、またはガス漏れ、水漏れ等、周囲の住民等の生活・生命・衛生の維持について緊急を要すると認められる場合、保証会社または甲が、本物件の保全・点検・安全確認、その他事務管理を目的とし、本物件内への立入りすることを、正当な理由があるものとして乙は予め承諾し、何らの異議を申立てないものとする。ただし、この場合、甲または保証会社は、みだりに乙の平穏な生活を侵害しないような適切な措置を講じる等の配慮をしなければならない。

#### 第15条（動産所有権の放棄等）

①乙が本物件を明け渡した後、乙または同居人の家財・物品等動産（以下「動産類」という。）が残置されていた場合、乙は、本物件内および契約駐車場内の動産類の所有権を放棄することを承諾し、甲が任意に搬出・保管・処分しても、異議・損害の請求を申立てない。

②前項の場合、甲は、保証会社を通じて、乙に対して、改めて前項の動産類の所有権を放棄し、異議・損害の請求を申立てない旨を求めることができ、その場合、乙は、本契約ほか、甲に対して、本物件内および契約駐車場内に残置した動産類の所有権を放棄し、その搬出、保管、売却およびその場合における当該売却益を債務へ充当する行為を認める旨の書面を甲宛に提出するものとする。

③本条1項または前項による動産類の処理が行われた場合、それに要する費用および損害金について、合理的であると認められるものは乙の負担とする。

#### 第16条（追加措置）

- ①乙および丙は、本契約の保全のために保証会社が必要または適切とみなす契約書その他の書類の作成、調印を甲または保証会社から要求された場合は、それが消費者契約法第10条や公序良俗に反するおそれがないと判断できる場合、これを速やかに作成、調印して保証会社に交付しなければならない。
- ②第8条2項各号の事由が生じた場合、または丙の資力を欠くに至ったと判断できる場合、甲または保証会社は新たな連帯保証人の追加を要請することができ、その場合、乙は新たに甲および保証会社の許可する連帯保証人を本契約の連帯保証人として追加しなければならない。

#### 第17条（甲の報告義務）

甲は、本契約申込時あるいは本契約締結時迄において、保証会社の保証またはサービス提供の判断に影響を与える次の各号に該当する事実について、保証会社に対して誠実かつ正確に報告しなければならない。

- 1. 本契約申込時の申告内容および賃料等本件賃貸借契約の変更。
- 2. 甲の知りえた乙提出書類における虚偽および不実記載等。
- 3. その他、保証会社から報告を求められた事項。

#### 第18条（甲の地位の移転）

- ①甲は、本件賃貸借契約上の賃貸人の地位が甲の他（以下「新賃貸人」という。）に移転する場合、当該移転日の14日前までに保証会社所定の書面にてこれを保証会社に対し届出なければならない。
- ②本契約の保証期間は、前項の移転日の前日に終了する。ただし、保証会社の規定に基づく手続きによって、本契約上の地位が新賃貸人に移転した場合は除く。

#### 第19条（保証履行の請求）

- ①乙による賃料等の滞納について、甲が保証会社に対し保証の履行を請求する場合、甲は速やかに乙の所在および占有状況を確認し、保証会社に対しその状況を保証会社所定の方法で事故報告しなければならない。
- ②甲は、乙の退去による精算を受けた場合、直ちに保証会社から立替を受けた金額について保証会社所定の受領書を作成し、保証会社へ提出しなければならない。

#### 第20条（甲の協力義務）

- ①甲は、第12条1項および2項各号における乙にかかる事由の発生を知った場合、直ちに保証会社に通知しなければならない。
- ②甲は、保証会社からの要請があった場合、本契約に基づく保証会社の乙および丙に対する求償権行使に協力しなければならない。
- ③乙が2ヶ月以上にわたり全部または一部の賃料等を滞納している場合、保証会社の要請があれば、甲は速やかに乙へ本件賃貸借契約の契約解除通知（内容証明）を発送する等明け渡しに必要な措置を講じなければならない。
- ④甲は、敷金・保証金預かり金については、保証会社の承諾を得ない限り、乙に対

して返還してはならない。

⑤保証会社が負担した金銭につき、第4条の保証期間外、第6条の保証対象外、または、第21条により保証会社が免責を得た保証債務等、保証会社の負担に属さないものが含まれていたことが判明した場合、甲は、保証会社の要請に従い、速やかに当該保証会社の負担に属さない部分を保証会社に対し返還する。

⑥甲は、乙の未払賃料等につき保証会社から立替払いを受けている場合、その後に乙または丙から受けた支払金については、これをまず当該未払賃料に立替時期の古いものから充当し、当該充当された未払賃料等に対応する立替金を保証会社へ返還する。

⑦甲は、敷金・保証金等乙からの預かり金精算時には、当該預り金の乙への返金分については、これをまず保証会社が甲に対し立替払いした乙の未払分の賃料等に当該立替時期の古いものから充当し、当該充当された預かり金等に対応する立替金を保証会社へ返還する。

## 第21条（免責要件）

①次の各号に該当した場合、保証会社は甲に対する一切の保証履行の債務を免れることができる。ただし、第6号の場合は、当該事由発生より前に発生した保証履行の債務はこの限りではない。

1. 保証会社が、乙による賃料等の滞納が発生するまでに、初回保証料全額（原状回復費保証料を含む。）の支払いを受けられなかった場合。
  2. 本件賃貸借契約等甲乙間の契約に不備がある場合等の事由で、本件賃貸借契約が一部または全部無効になる場合。
  3. 保証会社による保証の承認を確認できない場合。
  4. 乙による賃料等の滞納発生時までに本契約書・審査書類・印鑑証明等、本契約締結時において必要とされた書類に不備があり、または、これが保証会社へ届いていない場合。
  5. 甲が第17条および20条のいずれかの条項に反した場合。
  6. 地震・津波・火災・地変・テロ等、人災天災を問わず非常事態が発生し、本物件の損壊、本物件周辺の状況、および避難勧告により、本物件が通常で使用されないような事由が生じた場合。
  7. 乙が2ヶ月分以上に賃料等を滞納しているにもかかわらず、当該賃料等に対応する使用期間（月）の1日を起算日として100日以内に（保証会社の要請があった場合は、要請した日から2週間以内に）甲による乙に対する本件賃貸借契約解除通知（内容証明）の発信がない場合。
- ②保証会社が、第19条の事故報告に基づき、報告にかかる遅滞分について甲に対し保証の履行をした場合、保証会社は、その事故報告書に記載のあった請求日以前の乙の債務について、保証履行の債務を免れる。

③保証会社が建物明け渡し起訴訟の準備を要請したにもかかわらず、書類の不備、本件賃貸借契約上の地位の移転、もしくは、甲の死亡等で手続きを要し、または、住所に不在、もしくは、居所が遠方にある等、甲の事情により提訴の準備が遅滞した結果、提訴に必要な書類が保証会社の要請から1ヶ月以内に完備されなかった場合、保証会社は、提訴の準備を要請した日が属する月の初日から必要書類が完備された日が属する月の末日までの期間にかかる賃料等に相当する金額に関し、保証履行の債務を免れることができる。

## 第22条（原状回復費保証）

①保証会社は甲に対し、第4条1項および2項の保証期間内に発生した乙退去時、または死亡時の乙負担に属する原状回復費用について、本条各項に従い、直近の国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に基づき保証会社が合理的と認める費用を甲に対し保証する。ただし、住居専用物件の室内の原状回復のみを保証対象とする。

②前項の原状回復費用の保証限度額は、月額保証対象額の1か月分とする。ただし、第6条3項適用の場合は、当該保証限度額に10万円を加算するものとする。

③甲は、原状回復発生時にはまず乙および丙に対して原状回復費用を請求しなければならない。

④甲は、前項の請求額が、保証会社により合理的な額から著しく逸脱していると判断された場合、保証会社の要請があれば、速やかにこれを是正しなければならない。

⑤本条3項を履行した結果生じた乙による原状回復費用の滞納について、甲が保証会社に対し原状回復費用の保証の履行を請求するには、速やかに保証会社に対し、次の各号を要件とする事故報告手続きを行わなくてはならない。なお、保証会社は、1号および2号の双方が不備なく完了した時点をもって、当該事故報告が完了したものとみなす。

1. 保証会社所定の事故報告手続き。

2. 原状回復費用保証額の算出をするために保証会社が求める書類（本件賃貸借契約書・解約申込書・特約合意書（入居時に締結がある場合。）・原状回復費請求明細（見積書）・請求書・室内写真・退去時立会い確認書等、本物件の原状回復費に関する定めが確認できる書類、ならびに乙が死亡している場合は、保証会社所定の申請書、および乙の死亡事実の記載された住民票）の提出。

⑥保証会社による原状回復費保証債務の履行は、保証会社が原状回復費保証債務について認めた額を書面にて甲に対して交付し、甲が承諾した後、当該承諾日の属する月の翌月末日まで一括して行われる。

⑦前項における甲の承諾の後において、甲により追加的な原状回復箇所の回復費用として追加請求されたものについては、保証会社は保証しない。

⑧次の各号に該当する場合、保証会社は甲に対するその原状回復費保証の履行債務

を免れる。

1. 甲乙の署名捺印がある1面・乙および丙審査書類・その他必要書類が保証会社に到着していない場合。
2. 事故報告時、既に修繕が開始されている等、明け渡し時における現状を保証会社が確認できない場合。
3. 本契約の保証開始日前に本件賃貸借契約により本物件が使用されていた場合。
4. 本条5項の事故報告が明け渡し日（乙が死亡している場合は、甲が乙の死亡を知った日）を起算日として60日以内に完了しなかった場合。
5. 前条のいずれかの号に該当し、保証会社の保証履行が免責となった場合。

#### 第23条（弁護士特約）

第6条1項3号で保証会社が事前に認めた甲による未払賃料等請求訴訟および建物明け渡し訴訟の提訴にあたり、保証会社の助言に従い、甲が保証会社の指定する弁護士を甲の訴訟代理人とした場合、当該弁護士報酬は保証会社が負担する。ただし、第21条の免責要件に該当する場合は除く。

#### 第24条（管轄に関する合意）

甲乙丙は本件賃貸借契約に関して紛争が生じた場合は、本件賃貸借契約に合意管轄に関する定めがある場合であっても、本契約が有効である期間内に生じた事由に関する紛争は、これを変更し、甲、乙および丙相互の間で、本件賃貸借契約または本契約に関して生じた紛争の解決については、大阪地方裁判所もしくは大阪簡易裁判所または東京地方裁判所もしくは東京簡易裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

#### 第25条（反社会的勢力の排除）

①甲乙丙、および保証会社（以下「各当事者」という。）は、各々お互いに、現在および将来において自己およ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年を経過していない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロまたは特殊知能暴力集団等その他これらに準ずる者（以下、総称し「暴力団員等」という。）に該当しないことおよ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。

1. 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。
  2. 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。
  3. 自己もしくは第三者の不正の利益を図る目的または第三者に損害を与える目的をもってする等、不正に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること。
- ②各当事者のいずれか、またはその役員が、本条1項の表明保証に関して虚偽の申告をし、暴力団員等もしくは本条1項各号のいずれかに該当する等、前項に違反した場合の各当事者間の権利義務関係は、次の各号に定めるとおりとする。

1. 甲、またはその役員が違反した場合：甲は、本件賃貸借契約の定めに関わらず乙から本件賃貸借契約を解除されることについて異議なく承諾するものとする。ま

た、保証会社は、何らかの催告を要せずして、本契約を解除することができるものとし、甲乙丙は、これについて異議なく承諾するものとする。なお、甲は、本契約解除を理由として、乙に対して別途新たな保証人の付帯を請求してはならないものとする。

2. 乙丙（入居者を含む。）、またはその役員が違反した場合：甲は、保証会社より求められた場合には、本件賃貸借契約の定めにかかわらず本件賃貸借契約を解除するものとし、甲及び乙は、これについて異議なく承諾するものとする。また、保証会社の明け渡し完了するまでの間に生じる保証債務の履行を留保することができるものとする。

3. 保証会社、またはその役員が違反した場合：甲乙丙は、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ものとする。

③前項の規定の適用により、本件賃貸借契約、もしくは本契約を解除し、または保証債務の履行を留保した当事者は、相手方が被った被害につき、一切の責任を負わないものとする。

## 第26条（契約の解除）

①保証会社は、甲乙丙のいずれかが本契約のいずれかの条項に違反し、相当期間を定めて催告をしたにもかかわらず、相当期間内に、違反が是正されないときは、本契約を解除することができる。但し、その期間を経過した時における本契約の違反が本契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

②保証会社は、甲乙丙のいずれかに次の各号に掲げる事由の一が生じたときには、何らの催告なく、直ちに本契約の全部又は一部を解除することができる。

1. 本契約に関し、重大な違反又は背信行為があったとき。

2. 債務の全部又は一部の履行が不能であるとき又は甲乙丙のいずれかがその債務の全部又は一部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。但し、一部履行不能の場合は当該一部に限り、解除することができるものとする。

3. 前各号に掲げる場合のほか、甲乙丙のいずれかがその債務の履行をせず、催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

4. その他前各号に準ずるような本契約を継続し難い重大な事由又は債権保全を必要とする相当の事由が発生したとき

③前二項により解除が行われたときは、解除をされた当事者は、保証会社に対し負担する一切の金銭債務につき当然に期限の利益を喪失し、直ちに弁済しなければならない。

④第1項又は第2項に基づき解除が行われたときは、解除を行った保証会社は、相手方に対し、その損害賠償を請求することができる

## 第27条（本契約の変更）

保証会社は、本契約の約款を多数の契約者との間で変更する必要がある場合は、以下に定める方法に従い変更することができる。ただし、変更の内容が当事者の一般の利益に適合する場合に限る。

(1) 効力発生時期を明記すること。

(2) 変更する旨、変更内容及び効力発生時期をインターネットその他適切な方法で周知すること。