

信託受益権売買に係る手付金保証委託契約約款

第 1 条(保証制度)

当会社のこの信託受益権売買に係る手付金等保証事業は、当会社に加盟の宅地建物取引業者が、信託受益権売買の買主から受領する手付金等の返還義務を負うことになった場合において、当該業者と連帯してその返還債務の保全措置として行うものです。

第 2 条(当会社の保証する債務)

当会社は、信託手付金等の返還債務の保全措置として当会社と信託受益権売買に係る手付金等保証委託契約(以下「保証委託契約」といいます。)を締結した宅地建物取引業者(以下「保証委託者」といいます。)が、売買契約に基づき、買主から受領した信託手付金等について、同契約の解除などの手付金等返還原因が発生したことにより買主に対し信託手付金等の返還債務(以下「信託手付金等返還債務」といいます。)を負うことになった場合において、その手付金等返還債務につき信託受益権売買に係る手付金等保証証書(以下「保証証書」といいます。)に記載する保全金額の範囲で保証委託者と連帯して保証します。

第 3 条(定義)

この約款において「信託受益権売買に係る手付金等(以下「信託手付金等」といいます。))とは信託受益権売買契約(以下「売買契約」といいます。))に基づき買主から第 1 条の宅地建物取引業者に対し、代金の全部又は一部として支払われる金銭及び代金に充当される手付金その他の名義で支払われる金銭であって、かつ、その金銭が売買契約の締結日以後信託受益権の引渡し前に当該業者に対し支払われたものをいいます。
2.この約款において「信託受益権」とは、信託法第 2 条 7 項に規定される権利をいいます。

第 4 条(信託手付金等の返還原因)

- 信託受益権の引渡し前に、次の各号の一に該当するときは、本約款第 2 条の信託手付金等返還原因が発生したものとします。
- 債務不履行を理由とする売買契約の解除があったとき。
 - 解約手付の約定又はローンの不成立の場合の約定による売買契約の解除があったとき。
 - 当会社の承認に基づく売買契約の合意解除(解約)があったとき。
 - 売買契約が無効又は取消しとなったとき。
 - その他前各号に準ずる場合で、当会社が正当な理由があると認めたと き。

第 5 条(通知義務)

次の各号の一に掲げる事実が生じたときは、保証委託者は直ちに書面をもってその事実を当会社に通知しなければなりません。

- 前条の第1号、第2号又は第4号に該当したとき。
- 前号のほか売買契約の内容の重大な変更、その他保証債務の履行に重大な影響を及ぼすべき事実が生じたとき。

第 6 条(保証契約の責任の始期、終期)

当会社の保証契約に関する責任は、保証委託者が買主より信託手付金等を受領し、かつ、買主が保証委託者より保証証書の交付を受けたときに始まり、保証委託者が買主に信託受益権を引渡したときに終わります。

第 7 条(保証委託契約の締結、変更)

- 当会社は、当会社所定の書面及び手続により、保証委託者より一事業(一物件の場合を含む。)ごとに保証委託契約の申込を受けます。
2.保証委託契約は、当会社が前項の事業にかかる保証証書を保証委託者に発行したときに成立するものとします。
3.保証委託者は、保証委託契約の締結後に保証委託金額・保証委託期限その他契約の内容を変更しようとするときは、当会社に保証委託契約の変更を届け出て、その承認を得なければなりません。

第 8 条(担保の提供等)

当会社は、原則として、保証委託者に対し、物的担保の提供又は当会社の承認する保証人の保証を求めるものとします。

第 9 条(保証料等の納付)

- 保証委託者は、当会社が別に定める保証料率及び納付方法により、保証料を当会社に納付しなければなりません。
2.保証委託者は、当会社が別に定める手数料、保証証書発行に付帯する費用及び本約款第 24 条に定める調査に要する費用を、当会社に支払わなければなりません。

第 10 条(保証証書の発行)

当会社は、保証委託者の請求により、保証委託期限までの間、保証委託金額の範囲で保証証書を発行するものとします。ただし、当会社が必要と認めたときは、保証委託金額の全部又は一部につき、保証証書の発行を拒むことができるものとします。

第 11 条(保証証書の買主への交付)

- 保証委託者は、売買契約に基づき信託手付金等を受領するときは、前条の保証証書に買主の住所・氏名及び当会社が指定する事項を正確に記入の上、これを買主に交付するものとします。
2.保証証書は、売主名、買主名、保証対象物件(物件名)、保証金額及び引渡予定期日の全部又は一部の記入をせずに交付された場合は、無効とします。
3.保証証書の記載事項に改ざん又は訂正のあるときは、当該保証証書は無効とします。
4.保証委託者は、保証証書を買主に交付したときは、当会社所定の手続により遅滞なく報告しなければなりません。

第 12 条(善管注意義務)

保証委託者は、当会社から発行を受けた保証証書を善良なる管理者としての注意をもって取り扱わなければなりません。

第 13 条(保証証書使用上の禁止事項)

- 保証委託者は、次の各号の一に該当する行為をしてはなりません。
- 当会社が指定する保証証書記載事項の全部又は一部を記入しないで当該保証証書を買主に交付すること。
 - 当会社が指定する信託受益権以外のものについて保証証書を流用し、買主に交付すること。
 - 保証証書の記載事項につき改ざん又は訂正をした保証証書を買主に交付すること。
 - 本約款20条第1号若しくは第2号に該当して保証証書を交付すること。
 - その他本約款第3条に定める信託手付金等に該当しない金銭につき保証証書を交付すること。

第 14 条(損害賠償)

保証委託者が前2条の規定に違背し、又は保証証書の紛失、盗難等により当会社に損害を及ぼしたときは、保証委託者は直ちにこれを当会社に賠償しなければなりません。

第 15 条(未使用保証証書の返還)

保証委託者は、次の各号の一に該当する場合は、未使用の保証証書(書き損じたものを含む。)を直ちに当会社に返還しなければなりません。

- 保証委託期限が到来したとき。
- 本約款第30条により保証委託契約が解除されたとき。
- 当会社が必要と認めて請求したとき。

第 16 条(買主よりの保証証書の回収)

次の各号の一に該当したときは、保証委託者は、直ちに保証証書を買主より回収し、当会社に返還しなければなりません。ただし、当会社が返還を免除した場合はこの限りではありません。

- 保証委託者が買主に信託受益権を引渡したとき。
 - 保証委託者が買主に対し信託手付金等を返還したとき。
 - 前各号のほか信託手付金等返還債務が消滅したとき。
- 2.保証委託者は、前項の各号の一に該当したときは、当会社所定の手続きにより遅滞なく報告しなければなりません。

第 17 条(保証金の額)

当会社が、買主に対し保証債務の履行として支払う金銭(以下「保証金」といいます。))は、本約款第 2 条に定める保全金額の範囲の上限額を限度とします。

- 2.保証委託者が買主に対し債権を有しており、その債権が信託手付金等の返還請求権と相殺できる場合は、当会社は保証金の額からその債権額を控除することができます。
3.買主が、信託手付金等返還原因による売買契約の消滅に基づき、すでに保証委託者より、違約金、損害賠償金、慰謝料等の名目で金銭の支払を受けている場合は、その支払い名目が何であるかを問わず、当会社は保証金の額よりその支払額を控除することができます。

第 18 条(保証金の請求及び支払)

買主は、保証金の支払を受けようとするときは、当会社所定の保証金支払請求書に、次の書類を添えて、当会社に提出しなければなりません。

- 保証証書
- 売買契約書
- 売買契約の解除など信託手付金等返還原因を証明する書面
- 保証委託者発行の信託手付金等受領書又は信託手付金等の支払を証明する書面
- 買主の印鑑証明書及び住民票(法人の場合は資格証明書)
- 物件概要書その他当会社が必要と認めた書面

- 2.当会社は、前項のすべての書類を受理した日から起算して30日以内に保証金を支払います。ただし、本約款第 21 条又は第 22 条に該当したときはこの限りではありません。

第 19 条(不可抗力による免責)

当会社は、次の各号の一に該当し、保証委託者の責めに帰することの

できない客観的事由によって信託手付金等の返還債務が生じた場合には、保証の責めに任じません。

- 戦争、外国の武力行使、革命、政権奪取、内乱、武装反乱その他これらに類似の事変又は暴動に基づく社会的もしくは経済的混乱
- 地震、噴火、津波、洪水、高潮又は台風に基づく社会的もしくは経済的混乱
- 核燃料物質(使用済み燃料を含みます。以下同様とします。)もしくは核燃料物質によって汚染されたもの(原子核分裂生成物を含みます。)の放射性、爆発性その他有害な特性の作用又はこれらの特性に起因する事故に基づく社会的もしくは経済的混乱

第 20 条(絶対的免責条項)

次の各号の一に該当するときは、当会社は保証金支払の責めを負いません。

- 買主が、保証委託者と通謀して虚偽の売買契約を締結し、又は売買契約に仮託して、当該売買契約手付金等の名目で保証委託者に金員を貸与し、その担保として保証証書の交付を受けたとき。
- 買主が、保証委託者に対する既存の債権の回収を主な目的として売買契約を締結した上、同債権をもって当該売買契約に基づく信託手付金等の支払に充当し、保証証書の交付を受けたとき。

第 21 条(任意的免責条項)

買主が次の各号の一に該当し、当会社に不利益を及ぼしたときは、当会社は、当該不利益の範囲で保証金支払の責めに任せず、又は保証金を減ずるものとします。

- 本約款第24条第3項の調査に関し、信託手付金等返還原因、信託手付金等の資金調達及びその支払方法、本約款第17条第2項又は第3項の事項について正当な理由なく説明に応ぜず、又はその調査を妨げたとき。
- 売買契約書以外に保証委託者との間で当会社に不利益な内容の念書、覚書などを取り交わしたとき。
- 信託受益権売買に係る手付金等保証契約約款第5条の通知義務に違反したとき。

第 22 条(保証金支払いの留保)

次の各号の一に該当するときは、当会社は、保証金の支払いを留保することができます。

- 売買契約の有効性など信託手付金等返還原因の有効性について疑義があるとき。
- 信託手付金等支払いの事実又はその額について疑義があるとき。
- 本約款第20条及び前条の各号の一に該当するおそれがあるとき。

2.前項に該当し保証金の支払を留保したものについては、当会社は、必要な調査の終了後、遅滞なく保証金の支払を行うか否かを決定し、保証金を支払う場合は、直ちにその支払を行い、支払いを拒絶する場合は書面により買主及び保証委託者にその旨を通知します。

第 23 条(保証金支払請求権の存続期間)

- 買主は、本約款第4条の信託手付金等返還原因(同条第4号のうち無効の場合は含みません。)の発生後満1年を経過した後は、当会社に対し、保証金の支払請求をすることはできません。
2.買主は、信託受益権の引渡予定期日(ただし、当会社の定める手続により引渡予定期日を変更したときは、その変更された期日)より満3年を経過した後は、当会社に対し保証金の支払請求をすることはできません。

第 24 条(調査)

- 当会社は、保証委託契約に関して必要と認めたときは、保証委託者の事務所、信託対象物件、その他これに関連する事業物件、担保物件につき立入調査をし、保証委託者に対し、その説明を求めることができます。
2.当会社は、保証委託者の経営について危惧がある場合は、前項に定める立入調査のほか必要な商業帳簿の閲覧などをし、保証委託者に対しその説明を求めることができます。
3.当会社は、保証金の支払に関し必要があるときは、保証委託者又は買主に対し説明を求め、又は必要な事項を調査することができます。

第 25 条(代位権)

- 当会社は、保証金を支払ったときは、その金額の限度内において、買主が保証委託者に対して有する権利を取得します。
2.当会社は、保証金を支払ったときは、前項の権利の行使に必要な書類の提出を買主に請求することができます。

第 26 条(求償権等)

- 当会社は、保証金を支払ったときは、その支払った金額及びその支払った日の翌日から保証委託者が求償権の履行を完了するまでの期間の日数に応じ年18. 25パーセントの割合による遅延損害金(ただし、365日日制計算とします。)について、保証委託者に対し求償権を取得します。
2.当会社が保証金を支払ったときは、保証委託者は、前項の金員及び当会

社が求償権を行使するために要した費用の全額を、直ちに当会社に支払わなければなりません。

- 3.当会社は、事前事後の通知をすることなく保証金を支払うことができ、保証委託者は、買主に対抗できる理由その他の理由をもって前項の支払を拒むことはできません。

第 27 条(求償権の事前行使)

- 当会社は、保証委託者、保証人又は担保提供者が、次の各号の一に該当し、求償権の保全に支障が生じ、又は生じるおそれがあるときは、代位弁済前に求償権を行使することができます。
①保証委託者がこの約款に違反したとき。
②仮差押、差押もしくは競売の申請もしくは破産、再生手続開始もしくは会社更生手続き開始の申立があったとき、又は清算に入ったとき。
③公租公課につき差押を受けたとき、又は保全差押を受けたとき。
④手形、小切手の不渡り等支払いを停止したとき。
⑤手形交換所の取引停止処分があったとき。
⑥行方不明のとき。

第 28 条(印 鑑)

当会社が保証委託者との一切の取引について、保証委託者の使用した印鑑をあらかじめ届出された印影と相当の注意をもって照合し相違ないものと認め取扱った場合には、その後において印章の偽造行使その他不正使用の事実が発覚しても、これにより生じた損害は保証委託者がこれを負担し、当会社は、その責めを負わないものとします。

第 29 条(届出義務)

保証委託者は、次の各号の一に該当する事実が発生したときは、この旨を直ちに書面をもって当会社に届け出なければなりません。

- 宅地建物取引業法第4条第1項各号に掲げる免許の申請事項に変更があったとき(ただし、当会社が認めた事項を除きます。)
- 宅地建物取引に関し、適正を欠く等の事由により監督官庁等から勧告その他の処分を受けたとき。
- 届出印鑑を変更したとき。

第 30 条(保証委託契約の解除)

保証委託者が次の各号の一に該当するときは、当会社は、何らの催告を要せず、保証委託契約を将来に向かって解除することができます。

- 信託受益権売買に係る手付金等保証委託契約申込書及び申込に必要な添付書類に著しく虚偽の記載をなしていたとき。
- 本約款第20条各号の一に該当する保証証書の交付があったとき。
- 本約款第21条各号の一に該当する締結行為があったとき。
- 本約款第24条の説明に応じなかったとき、又は調査を妨げたとき。
- 本約款第27条各号の一に該当したとき。
- 宅地建物取引業法に基づく免許がなくなったとき。
- 宅地建物取引業法第66条各号の一に該当したとき。
- その他保証委託契約に違反したとき

第 31 条(譲渡及び買入れの禁止)

買主は、当会社の承諾を得ないで、買主の保証委託者に対する信託手付金等返還請求権又は保証金の支払い請求権を譲渡又は買入れすることはできません。

第 32 条(事業権譲渡等)

- 保証委託者は、当会社の承諾を得ないで、保証委託者の地位を第三者に譲渡し、又は承継させることはできません。
2.保証委託者は、当会社の承諾を得て、保証委託者の地位を第三者に譲渡し、又は承継させる場合は、当会社の請求により保証残高相当額の保証基金を預託しなければなりません。

第 33 条(売買契約上の紛争処理)

保証委託者は、保証委託契約に係る売買契約に関して買主と紛争が生じ、当会社が訴訟等紛争に巻き込まれた場合は、当会社の裁判費用(弁護士費用を含む。)等一切の費用を負担するものとします。

第 34 条(管轄裁判所)

本約款の保証委託契約に関する訴訟については、当会社の本店所在地を管轄する裁判所を合意による専属の管轄裁判所とします。

第 35 条(その他)

本約款に定めのない事項については、民法その他の法令に従うものとします。

特約条項(共同事業の取扱い)

保証委託者が数人である場合は、保証委託者は相互に連帯して本約款上の債務を履行いたします。