手付金等保証委託契約約款

第 1 条(保証制度)

当会社のこの保証制度は、宅地建物取引業法第 41 条及び第 41 条の 2 に定める手付金等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、売主（以下「保証委託者」といいます。）の保証委託により、保証委託者・買主間の不動産売買契約（以下「売買契約」といいます。）に基づき買主から手付金等を受領した保証委託者が、売買契約の目的である不動産（以下「不動産」といいます。）を引き渡すまでに解除などの手付金等返還原因が発生し、買主に対し手付金等の返還債務を負うこととなった場合において、保証委託者と連帯してその返還債務を保証します。

第 3 条(手付金等の定義)

この約款において、手付金等とは、売買契約に基づき買主から保証委託者に対し、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不動産の引渡し前に保証委託者に対し支払われたものをいいます。

第 4 条(手付金等の返還原因)

不動産の引渡し前に、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。
- 前号の他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不動産を引き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みを受けます。

- 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。
- 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・引渡し予定期日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)

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。

- 保証委託者は、当会社が別に定める手数料、保証証書発行に附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、不動産の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ますものとします。

第 11 条(保証証書の買主への交付)

保証委託者は、不動産売買契約に基づき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載の上、宅地建物取引業法令に定められた方法により、これを買主

に交付するものとします。

- 保証証書は、売主名、買主名、保証対象物件(物件名)、保証金額、保証証書交付日及び引渡し予定期日の全部又は一部の記載がないままに交付された場合は、無効とします。
- 保証証書の記載事項に改ざん又は訂正のあるときは、保証証書は無効とします。
- 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。

- 保証委託期限を經過して保証証書を買主に交付すること。
- 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載しないで当該保証証書を買主に交付すること。
- 当会社が指定する物件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。
- 本約款第 20 条第 1 号若しくは第 2 号に該当して保証証書の交付をすること、又は同第 3 号に該当する買主に保証証書の交付をすること。
- その他宅地建物取引業法第 41 条及び第 41 条の 2 の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不動産を引き渡したとき。
- 保証委託者が買主に対し手付金等返還債務を履行したとき。
- 前各号のほか手付金等返還債務が消滅したとき。

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、保証委託者が買主に返還しなければならない手付金等の額と同額の金銭で、保証証書記載の保証金額を限度とします。

- 保証委託者が買主に対し債権を有しており、その債権が手付金等の返還請求権と相殺できる状態にあるときは、当会社は保証金の額からその債権額を控除します。

- 買主が、手付金等返還原因による売買契約の消滅に基づき、既に保証委託者より、違約金、損害賠償金、慰籍料等の名目で金銭の支払を受けている場合は、その支払名目が何であるかを問わず、当会社の保証金の額よりその支払額を控除します。ただし、買主が手付金等以外に現実に出した金銭がある場合において、当該金銭の返戻金として受領したものについては、この限りではありません。

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請求書に、次の各号の資料(電磁的方法を含む。以下単に「資料」といいます。)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手付金等返還原因を証明する資料
- 保証委託者発行の手付金等受領書又は手付金等の支払を証明する資料

- 買主の印鑑証明書及び住民票(法人の場合は資格証明書)
- 重要事項説明書その他当会社が必要と認めた資料

- 当会社は、前項のすべての資料を受領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(不可効力による免責)

当会社は、戦争、暴動、その他の事変又は地震、噴火、その他これに類する天災等、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。

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仮装の売買契約を締結し、又は売買契約に仮託して、当該売買契約の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手付金等の支払に充当し、保証証書の交付を受けたとき。
- 買主が宅地建物取引業者であるとき。

第 21 条(任意的免責条項)

買主が次の各号の一に該当して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ぜ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、手付金等返還原因、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。

- 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。

- 売買契約の解除の有効性など手付金等返還原因の有効性について疑義があるとき。
- 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 条又は前条の各号の一に該当するおそれがあるとき。

- 前項に該当し保証金の支払い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いを行うか否かを決定し、保証金を支払う場合は、直ちにその支払いを行い、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。

- 買主は、不動産の引渡し予定期日(ただし、当会社の定める手続により引渡し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ができません。

第 24 条(調査等)

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、売買対象物件、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。

- 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。

- 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。

- 買主は、前項の権利の保全及び行使に必要な書類を保証金の受領と同時に当会社に交付しなければなりません。

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％の割合による遅延損害金(ただし、365 日日割計算とします。)について、保証委託者に対し求償権を取得します。

- 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。

- 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いを拒むことができません。

第 27 条(求償権の事前行使)

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、当会社は、代位弁済前に求償権を行使することができます。

- 保証委託者がこの約款に違反したとき。
- 仮差押、差押若しくは競売の申請、又は破産、再生手続開始若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。
- 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。
- 手形交換所の取引停止処分があったとき。
- 手形、小切手の不渡り等支払を停止したとき。
- 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て取扱った場合には、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。

- 手付金等保証委託契約申込時の必要記載事項又は添付資料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 条第 2 号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。
- その他手付金等保証委託契約に違反したとき。

第 31 条(譲渡及び質入れの禁止)

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手付金等返還請求権又は保証金の支払請求権を譲渡又は質入れることはできません。

第 32 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第一審の専属的合意管轄裁判所とします。

第 33 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)

保証委託者が複数である場合は、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。