

エクシブ、エクシブバージョン、エクシブバージョンZ

2020年4月1日に施行された改正民法第548条の4第1項に基づく定型約款の変更として、下記対象施設の不動産付会員権契約書（エクシブ、エクシブバージョン、エクシブバージョンZ）（以下、「各エクシブ契約書」といいます。）内の各対象契約の末尾に、以下の特則を追記いたします。

各エクシブ契約書におきまして、下記の特則が規定する内容にかかる条項につきましては、特則が優先して適用され、特則が規定していない内容にかかる条項につきましては、当該条項が従前のとおり適用されます。

なお、本文中、甲は買主、乙は売主（リゾートトラスト株式会社）を指します。

対象施設

エクシブ那須白河
エクシブ那須白河ドギーヴィラ
エクシブ山中湖
エクシブ山中湖 サンクチュアリ・ヴィラ
エクシブ軽井沢
エクシブ軽井沢 パセオ
エクシブ軽井沢 サンクチュアリ・ヴィラ
エクシブ軽井沢 サンクチュアリ・ヴィラ ムセオ
エクシブ蓼科
エクシブ湯河原離宮
エクシブ箱根離宮
エクシブ初島クラブ
エクシブ伊豆
エクシブ浜名湖
エクシブ鳥羽
エクシブ鳥羽アネックス
エクシブ鳥羽別邸
エクシブ琵琶湖
エクシブ京都 八瀬離宮
エクシブ白浜
エクシブ白浜アネックス
エクシブ六甲 サンクチュアリ・ヴィラ
エクシブ有馬離宮
エクシブ淡路島
エクシブ鳴門
エクシブ鳴門 サンクチュアリ・ヴィラ
エクシブ鳴門 サンクチュアリ・ヴィラ ドゥーエ

※会員権契約の種類により、販売されていない対象施設がございます。

特則

【不動産売買契約書】

(名称)

第1条 「不動産売買契約書」を「不動産売買契約約款」に改める。

(契約の解除ならびに違約金)

第2条 甲乙の一方は、契約の相手方に本契約の不履行があった場合には、相手方に対して30日以上の期間を定めて書面によりその履行を催告し、なお履行がないときは本契約を解除することができるものとする。

2 前項の場合、契約不履行者は、契約解除者に対し違約金として売買代金の2割の金員を支払うものとする。なお、右の場合甲に債務不履行があったときは、乙は、甲より受領した代金の一部を甲の違約金に充当することができるものとする。

3 本契約と施設相互利用契約とは、不可分一体の契約であり、本契約が解除された場合、甲乙間での施設相互利用契約も当然解除されたものとする。

4 名義変更その他の事由により、施設相互利用契約上の地位が第三者に移転した場合、本契約上の地位も一体として当該第三者に移転する。

(容認事項)

第3条 甲は、以下の内容についてあらかじめ容認し、以後これを理由に乙に対し、異議申出または財産上の請求を行わないものとする。

(1) 乙において、本件建物内の乙所有の専有部分を宿泊施設として利用する場合があること。

(2) 乙において、本件建物を災害支援その他地域貢献のため、避難施設その他地域の方々の強い要望等により会議場、結婚式場等として利用する場合があること。

(3) 平日等の客室稼働が少ない時期等においては、円滑な運営ならびにサービスの集中および管理費の節減をはかる目的で、ご購入物件と異なる物件・グレード・共有施設をご利用していただく場合があること。

(4) 甲がその占有利用日を乙の定める時期までに利用または交換利用することを確定しない場合には、乙において、当該日に本物件を利用する権利を、利用規程に従って他の会員に利用させることがあることについてあらかじめ容認する。

(5) 前各号記載の事項のほか、施設相互利用契約約款または利用規程に規定される事項（本契約締結後の変更によるものを含む。）

(改正)

第4条 乙は、法令の規定に従い、本契約約款を改正することができるものとする。この場合には、乙は、乙もしくは乙関連会社のウェブサイトまたは会報誌への掲載または郵送もしくはEメールによる通知その他相当の方法によりあらかじめ周知するものとする。

【施設相互利用契約書】

(名称)

第1条 「施設相互利用契約書」を「施設相互利用契約約款」に改める。

(資格条件)

第2条 オーナーの資格条件は次のとおりとし、乙の資格審査の承諾を要するものとする。

- ① 本契約の趣旨に賛同し、オーナーとして相応しい品格（紳士淑女）と社会的信用があること
- ② オーナーの資格審査に必要な書類を提出すること
- ③ 所定の商品総額（登録料、償却保証金または保証金、不動産代金）および運営管理費等を支払うこと
- ④ 以下の各号に該当しないこと

〈個人の場合〉

- a 未成年者
- b 暴力団もしくは反社会的団体の構成員またはその関係者である者、またはあった者
- c 刺青または刺青と誤解を受けるもの等をしている者
- d 刑法上の罪名またはその他の法律の刑罰法規により禁固以上の刑を含む罪名で起訴された者、またはその嫌疑を受け社会的信用を失った者
- e その他乙がオーナーとして不適当と判断した者

〈法人の場合〉

- a 暴力団もしくは反社会的団体の構成員またはその関係者である者、またはあった者が経営もしくは関与する法人
- b 暴力団もしくは反社会的団体の構成員またはその関係者である者、またはあった者が役員をしている法人
- c 刺青または刺青と誤解を受けるもの等をしている者が役員をしている法人
- d 刑法上の罪名またはその他の法律の刑罰法規により起訴された法人、またはその嫌疑を受け社会的信用を失った法人
- e 刑法上の罪名またはその他の法律の刑罰法規により起訴された者が役員をしている法人、またはその嫌疑を受け社会的信用を失った者が役員をしている法人
- f その他乙がオーナーとして不適当と判断した法人

2 資格審査の適否の理由は明示しないものとする。

3 資格審査結果についての異議申立をすることはできないものとする。

4 資格審査不承諾により購入を拒否された場合、契約ははじめからなかったものとする。

5 会員の資格は、共有することができないものとする。

6 甲は入会時のみならず入会後も会員権を保有する間、第1項の資格条件を満たすことを要するものとする。

(契約の解除)

第3条 甲乙の一方は、その相手方が、本契約約款、不動産売買契約約款、管理規約、利用規程、R T C Cサービス約款、その他付随文書に違反した場合には、各々その違反したる相手方に、期間を定めて、書面によりその是正ないし契約の履行を催告し、なおこれが守られないときは、本契約を解除することができるものとする。

- 2 甲または施設利用者が、暴力団その他の反社会的団体に所属していることが判明した場合、もしくは、過去に暴力団その他の反社会的団体に所属していたことが判明した場合、乙は何らの催告を要せず、本契約を解除することができるものとする。この場合、乙は解除により生じる損害について、一切の責任を負わない。
- 3 甲または施設利用者が利用施設を自己の営利をはかる目的をもって、自ら利用しまたは第三者に利用させたことが判明した場合には、乙は、本契約を解除することができるものとする。
- 4 甲は、甲の死亡または後見開始の審判、保佐開始の審判等があったとき、もしくは破産、民事再生、会社更生決定等があったときには、本契約を解除することができるものとする。
- 5 乙は、甲につき、死亡または後見開始の審判、保佐開始の審判等があったときには、本契約を解除することができるものとする。
- 6 乙は、甲につき、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始等の手続の申立てがあったときには、本契約を解除することができるものとする。
- 7 本契約約款に定める運営管理費につき、甲の滞納額合計が5年分を超えたときには、乙は催告なくして本契約を解除することができるものとする。
- 8 甲乙は、甲より、海外移住、高度の疾病等、社会通念上利用することが困難になった等の理由で本契約解除の申出があった場合には、双方協議のうえ本契約を解除することができる。
- 9 本契約と不動産売買契約とは、不可分一体の契約であり、本契約が解除された場合、甲乙間での不動産売買契約も当然解除されたものとする。
- 10 甲または乙が、第1項ないし第8項の規定により、本契約を解除する場合は、登録料および（償却）保証金については、本契約約款の規定にしたがい、不動産代金については、別途定める不動産売買契約約款の規定にしたがうものとする。

（施設利用権等）

- 第4条 乙は、甲が本契約約款に定める契約金を完済することにより、共有施設の利用権を認め、その利用権証としてオーナーカードを所定の要領で発行するものとする。ただし、甲が契約金を割賦支払中で、乙が特に認めた場合もこれに準ずるものとする。なお、施設の利用開始時期および利用時期の詳細は利用規程に定めるものとする。
- 2 甲が代金完済後、第三者に自己の共有施設持分権とともに前項記載の利用権を譲渡しようとするときは、竣工日より5年経過後（ただし、契約日が竣工日より2年経過した後であるときは、契約日より3年経過後）、乙の承認を得て譲渡することができる。なお、その後の譲受人についても資格審査の上、名義変更日より3年経過後、乙の承認を得て譲渡することができるものとする。また、甲は、当該第三者に本契約および共有施設にかかる不動産売買契約を遵守することを、あらかじめ承諾させるものとする。
 - 3 甲は、前項に定める譲渡により名義変更する場合には、所定の名義書換料を、譲渡以外の事由（改名、合併、相続等）により名義変更する場合には、所定の事務手数料を乙に支払わなければならない。
 - 4 甲は、共用施設持分権と施設利用権とを分離して処分することはできず、施設利用権を譲渡する場合には、共用施設持分権ならびに本契約上の地位および不動産売買契約上の地位を施設利用権の譲受人に承継しなければならないものとする。

- 5 甲は、共有施設持分権および施設利用権を複数の者に譲渡できない。
- 6 甲は、共有施設の敷地および建物共用部分の持分を、建物専有部分の区分所有権と分離して処分してはならない。
- 7 甲は、共有施設について共有物分割請求を行わないものとする。
- 8 甲の法定相続人が複数であるときは、その相続人の内の一人が承継人として、遺言書または遺産分割協議書もしくは本会員権を相続しない相続人の証明書を添えて、乙に届け出るものとし、届出にかかる相続人が、相続によって施設利用権を取得したものとする。

(費用負担)

- 第5条 甲は、本契約約款に定める運営管理費および諸税等を乙に支払わなければならないものとする。
- 2 施設利用者は共有施設利用時および共有施設以外の施設利用時に利用規程で定めるルームチャージ、利用実費等を乙に支払わなければならない。甲の権利にもとづいて発生した施設利用者のすべての債務について、甲は、施設利用者と連帯して責任を負う。
 - 3 甲は、本契約上の債務を弁済期に支払わなかったときは、乙に対し、不履行の日の翌日から年6%の割合による遅延損害金を支払わなければならない。
 - 4 甲が運営管理費等諸費用の支払期限より3ヶ月以上滞ったときは、乙は償却保証金または保証金をもって充当することができる。なお、乙は、甲の償却保証金または保証金減額分が充足されるまで、会員としての施設利用権を停止することができるものとする。

(利用制限)

- 第6条 乙は、甲または施設利用者等が以下の各号に該当する場合、甲および施設利用者の施設利用を拒否することができ、また、会員資格の停止または喪失させることができるものとする。
- (1) 運営管理費および利用料金等の支払いを滞納し、期限を定めた催告にも応じないとき
 - (2) 乙が本契約約款により甲の償却保証金または保証金を減額し、甲がその減額分を充足していないとき
 - (3) 提携ローンの支払において乙が甲に代わり弁済をしたとき
 - (4) 甲が乙に支払いとして交付した手形ないし小切手が不渡りとなったとき
 - (5) 本契約約款、不動産売買契約約款、管理規約、利用規程、R T C Cサービス約款または各利用施設で定める宿泊約款等に違反しているとき、もしくは違反するおそれがあるとき
 - (6) 営利をはかる目的をもって、自ら利用しまたは第三者に利用させたことが判明したとき
 - (7) 契約書、その他必要書類に不実の記載があったとき
 - (8) 共有施設または共有施設以外の施設、設備、備品を故意に破損したとき
 - (9) 本契約約款に定める資格がないことが、契約日以降に判明したとき、または契約日以降に本契約約款に定める資格を欠くことになったとき
 - (10) 刑法上の罪名またはその他の法律の刑罰法規により禁固以上の刑を含む罪名で起訴されたとき、またはその嫌疑を受け社会的信用を失ったとき
 - (11) 暴力団もしくは反社会的団体の構成員またはその関係者であるとき、またはあったとき

- (12) 暴力団もしくは反社会的団体の構成員またはその関係者である者、またはあった者を利用者として紹介したとき
 - (13) 甲または施設利用者が、施設利用に関して、粗野または乱暴な行為や言葉づかい、その他乙を含む他人に迷惑を及ぼす行為等を行ったとき
 - (14) その他資格停止、資格喪失の処分を相当とする行為があったとき
- 2 前項の資格停止ないし資格喪失の処分があった場合、乙は、不動産売買契約および本契約を解除することができる。前項第9号ないし第13号による処分の場合、乙は、何らの催告を要せず、不動産売買契約および本契約を解除することができるものとする。
- 3 前項の解除があった場合、甲は乙からの解除通知の到着後1ヶ月以内に以下の契約解除必要書類を乙へ郵送し、乙は甲から送られた契約解除必要書類を受領した後1ヶ月以内に本特則第3条第10項にもとづいて清算返金するものとする。

〈必要書類〉

a 甲が個人会員の場合

登記原因証明情報、印鑑証明書、登記委任状、オーナーカード、登記済権利書（不動産登記識別情報）、書類紛失届（オーナーカード紛失時のみ）

b 甲が法人会員の場合

登記原因証明情報、印鑑証明書、法人登記簿謄本、登記委任状、オーナーカード、登記済権利書（不動産登記識別情報）、書類紛失届（オーナー紛失時のみ）

（やむを得ない閉鎖等）

第7条 次の各号に該当するとき、乙は、施設の全部もしくは一部を閉鎖またはその利用を制限することができる。

- (1) 天災その他により運営が困難なとき
- (2) 施設・設備の改造または補修等のとき
- (3) 法令の制定改廃等があったとき
- (4) 行政指導等があったとき
- (5) 十分な役務の提供ができない等の事由が生じたとき

（利用規程等の改正）

第8条 乙は、法令の規定に従い、本契約約款、利用規程、管理規約、ルームチャージ料金表、タイムシェアカレンダー、宿泊約款、利用規則その他これらの書面内で言及のある規程等を改正することができるものとする。この場合には、乙は、乙もしくは乙関連会社のウェブサイトまたは会報誌への掲載または郵送もしくはEメールによる通知その他相当の方法によりあらかじめ周知するものとする。

- 2 乙は諸経費等の変動により、ルームチャージ、利用実費および運営管理費等を変更することができるものとする。

以上

〈お問い合わせ先〉

RIC（リゾートトラストインフォメーションセンター）

電話番号：0120-500-705

受付時間：9：00～17：00（休業日／土・日・祝日、弊社が定める休日）