

ベイコート倶楽部契約書

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(以下、「各ベイコート倶楽部契約書」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。

各ベイコート倶楽部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

東京ベイコート倶楽部
横浜ベイコート倶楽部
ラグーナベイコート倶楽部
芦屋ベイコート倶楽部

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。

(不可分契約)

第2条 本契約と施設利用契約とは、不可分一体の契約であり、本契約が解除された場合、甲乙間での施設利用契約も当然解除されたものとする。

2 名義変更その他の事由により、施設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)。

(諸規約および改正)

第4条 甲は、本契約を全うするため、乙と施設利用契約を締結し、これに付随する規約等を承認し、遵守することを約して、本物件を、乙より買受けるものとする。

2 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。

【施設利用契約書】

(名称)

第1条 「施設利用契約書」を「施設利用契約約款」に改める。

(資格条件)

第2条 会員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 本倶楽部の趣旨に賛同し、会員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 会員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、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 その他乙が会員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 その他乙が会員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て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、契約が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、RTCC 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、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、解除により生じる損害について、乙はその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し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 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従い、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従うものとする。

(利用権の制限事項)

- 第4条 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。
- 2 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ものとする。
 - 3 甲は、共有施設の敷地および建物共有部分の持分を、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。
 - 4 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。

(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、共有施設利用時に利用規程で定めるルームチャージ等を、乙に支払わなければならないものとする。
 - 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。

(利用制限)

第6条 乙は、甲および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除名す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) 提携ローンの支払い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、RTCC サービス約款または各利用施設で定める宿泊約款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) 本特則第2条に定める資格のないことが、契約日以降に判明したとき、または契約日以降に本特則第2条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) その他除名、資格停止の処分を相当とする行為があったとき

2 前項の除名ないしは資格停止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ヶ月以内に本契約約款にもとづいて清算返金をするものとする。

〈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、会員証、登記済権利書、書類紛失届（会員証紛失時のみ）

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、会員証、登記済権利書、書類紛失届（会員証紛失時のみ）

（やむを得ない閉鎖等）

第7条 災害の発生、その他利用が困難と見られる以下の事態が生じたときは、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不可能なとき
- 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やむを得ない事由が生じたとき

(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、細則、宿泊約款、利用規則、会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)