

住宅瑕疵担保責任任意保険 普通保険約款

平成20年7月28日

国土交通大臣 認可

平成21年1月16日

改正2

平成21年6月24日

改正3

平成21年8月12日

改正4

平成22年3月24日

改正5

平成22年4月5日

改正6

平成22年6月21日

改正7

平成25年3月28日

改正8

平成25年7月30日

改正9



ハウスプラス住宅保証株式会社

住宅瑕疵担保責任任意保険普通保険約款

第1章 当社の支払責任

(保険金を支払う場合)

- 第1条 当社は、付保住宅の構造耐力上主要な部分等の瑕疵に起因して、当該付保住宅が基本的な構造耐力性能または防水性能を満たさない場合（以下「保険事故」といいます。）において、被保険者が瑕疵担保責任を履行したことによって生じる損害について保険金を支払います。
- 2 前項の規定にかかわらず、付保住宅に保険事故が生じた場合において、被保険者の倒産等を含め被保険者が相当の期間を経過してもなお瑕疵担保責任を履行しないときに、発注者等は、構造耐力上主要な部分等の瑕疵によって発注者等に生じた損害について保険金を請求することができます。

(保険期間の始期および終期)

- 第2条 保険期間は、その初日の午前0時（保険証券にこれと異なる時刻が記載されているときはその時刻）に始まり、末日の午後12時（保険証券にこれと異なる時刻が記載されているときはその時刻）を終わりとします。
- 2 戸建住宅および賃貸共同住宅の保険期間は、付保住宅ごとに、前項の保険期間中において、被保険者が当該付保住宅を引き渡した日に始まり10年を経過した日を終わりとします
- 3 前項の規定にかかわらず、建設工事の完了した日から1年目の日を超えて2年目の日までに引き渡された場合には、保険期間は引き渡した日に始まり、建設工事の完了した日から11年を経過した日を終わりとします。
- 4 分譲共同住宅の保険期間は、当該分譲共同住宅の最初の付保住宅を引き渡した日に始まり、建設工事の完了した日から11年を経過した日を終わりとします（ただし、建設工事の完了した日から2年目の日までに引き渡された場合に限ります。）。
- 5 当社は、保険期間が始まった後であっても、保険料領収前に発見された保険事故による損害については、保険金を支払いません。

第2章 用語の定義

(用語の定義)

第3条 この約款において、次の各号に掲げる用語は、それぞれ次の各号の定義に従います。

(1) 付保住宅

当社に届出した住宅建設事業者または住宅販売事業者が引き渡した住宅であって保険証券に記載された住宅をいいます。

(2) 賃貸共同住宅

付保住宅であって、1住棟の所有の区分が一である共同住宅をいいます。

(3) 分譲共同住宅

付保住宅であって、1住棟が固定的な隔壁または扉で区分されており、かつその区分により当該住宅の所有の区分が複数であるものをいいます。

(4) 瑕疵担保責任

次のいずれかの担保の責任をいいます。

イ. 住宅の品質確保の促進等に関する法律第94条第1項または第95条第1項の規定による担保の責任

ロ. 第634条第1項および第2項前段または民法第570条において準用する同法第566条第1項に規定する担保の責任(イに規定するものを除く)。

(5) 構造耐力上主要な部分等

住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令第5条第1項および第2項に規定する以下の部分をいいます。

イ. 構造耐力上主要な部分

住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材(筋かい、方づえ、火打ち材その他これに類するものをいう。)、床版、屋根版または横架材(はり、けたその他これらに類するものをいう。)で、当該住宅の自重もしくは積載荷重、積雪、風圧、土圧もしくは水圧または地震その他の震動もしくは衝撃を支えるもの

ロ. 雨水の浸入を防止する部分

① 住宅の屋根もしくは外壁またはこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具

② 雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根もしくは外壁の内部または屋内にある部分

(6) 被保険者

瑕疵担保責任を負う保険証券記載の者をいいます。

(7) 発注者等

被保険者と付保住宅の工事請負契約を締結した発注者または売買契約を締結した買主をいいます。

- (8) 保険証券
当社が付保住宅ごとの保険内容を記載した書面をいい、当社が保険契約者に交付する証書をいいます。
- (9) 保険付保証明書
当社が発注者等に対し付保住宅ごとの保険契約内容に関する証明書をいい、発注者等に提供することを前提に当社が保険契約者に交付する書面をいいます。
- (10) 重複保険契約
この保険契約と全部または一部について支払責任が同一である他の保険契約をいいます。

第3章 保険金を支払わない場合

(保険金を支払わない場合)

第4条 当社は、次の各号に掲げる事由に起因する損害（これらの事由がなければ、発生または拡大しなかった損害を含みます。）については、保険金を支払いません。

- (1) 台風、暴風、暴風雨、旋風、竜巻、豪雨、洪水もしくはこれらに類似の自然変象または火災、落雷、爆発、騒じょう、労働争議等による偶然もしくは外来の事由
 - (2) 土地の沈下・隆起・移動・振動・軟弱化・土砂崩れ、土砂の流入・流出または土地造成工事の瑕疵
 - (3) 付保住宅の虫食い・ねずみ食いもしくは当該付保住宅の性質・材質による結露または瑕疵によらない当該付保住宅の自然の消耗・摩滅・さび・かび・むれ・腐敗・変質・変色・その他類似の事由
 - (4) 付保住宅に採用された工法に伴い通常生じうる雨水の浸入・すきま・たわみ等その他の事象
 - (5) 構造耐力上主要な部分等の瑕疵に起因して生じた、付保住宅に居住する者等の傷害・疾病・死亡・後遺障害
 - (6) 構造耐力上主要な部分等の瑕疵に起因して生じた、付保住宅以外の財物の滅失もしくは毀損または当該付保住宅その他財物の使用の阻害
 - (7) 付保住宅の著しい不適正使用または著しく不適切な維持管理（定期的に必要とされる計画修繕を怠った場合は、著しく不適切な維持管理がなされたものとみなします。）
 - (8) 被保険者がその材料または指図が不適當であることを指摘したにもかかわらず、発注者等が採用させた設計・施工方法もしくは発注者等から提供された資材等の瑕疵、または発注者等被保険者以外の者が行った施工の瑕疵等の被保険者以外の者の責に帰すべき事由
 - (9) 付保住宅の増築・改築・修補（第1条に規定する保険事故による修補を含みます。）の工事またはそれらの工事部分の瑕疵
 - (10) 修補作業上の手抜きもしくは技術の拙劣または正当な理由のない修補の遅延
 - (11) 付保住宅の工事請負契約締結時もしくは売買契約締結時において実用化されていた技術では予防することが不可能な現象、またはこれが原因で生じた事由
- 2 地震もしくは噴火またはこれらによる津波（以下「地震等」といいます。）が直接的または間接的な原因となって、付保住宅に火災、損壊、埋没、流失等の被害（以下「被害」といいます。）が生じた場合は、当社は、この被害に係る損害（地震等により認識された瑕疵を含みます。ただし、付保住宅が

滅失又は損傷していない場合を除きます。) に対しては、保険金を支払いません。

- 3 当社は、次の各号に掲げる事由に起因する損害（これらの事由によって発生した保険事故が拡大して生じた損害、および発生原因の如何を問わず保険事故がこれらの事由によって拡大して生じた損害を含みます。これらの事由がなければ発見されなかった構造耐力上主要な部分等の瑕疵によって生じた損害を含みます。）については、保険金を支払いません。
 - (1) 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または暴動（群衆または多数の者の行動によって、全国または一部の地区において平穏が害され、治安維持上重大な事態と認められる状態をいいます。）
 - (2) 核燃料物質（使用済燃料を含みます。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物（原子核分裂生成物を含みます。）の放射性、爆発性その他の有害な特性またはこれらの特性による保険事故
- 4 当社は、保険契約者、被保険者、発注者等、付保住宅の建設工事に係る請負業者（下請負人を含みます。）もしくはそれらと雇用関係のある者の故意または重大な過失によって生じた損害（これらの事由によって発生した保険事故が拡大して生じた損害、および発生原因の如何を問わず保険事故がこれらの事由によって拡大して生じた損害を含みます。これらの事由がなければ発見されなかった構造耐力上主要な部分等の瑕疵によって生じた損害は除きます。）については、保険金を支払いません。

第4章 支払うべき保険金

(損害の範囲)

第5条 当社が保険金を支払うべき損害の範囲は、次の各号に掲げる費用または損害賠償金とします。

- (1) 構造耐力上主要な部分等の瑕疵を修補するために被保険者が支出すべき直接修補に要する費用（付保住宅を修補するために必要とされる材料費、労務費その他の直接費用をいい、構造耐力上主要な部分等の瑕疵に起因する当該付保住宅の他の部分の修補に要する直接費用を含みます。また、保険責任開始日における設計・仕様・材質等を上回る修補を行ったことにより増加した費用を除きます。）。ただし、修補に代えて損害賠償金を支払う場合には、実際に修補を行ったとした場合に要する直接費用を限度とし、損害賠償金の支払いによって代位取得するものがある場合はその価額を控除するものとします。
- (2) 被保険者または発注者等が付保住宅の瑕疵を発見し、当該付保住宅の修補の必要な範囲、修補方法および修補費用を確定するための調査に要する費用（瑕疵の存在の有無を調査するための費用は除きます。）。ただし、事前に当社が必要かつ妥当と認めた場合に限りします。
- (3) 被保険者が付保住宅の修補期間中に、転居を余儀なくされた発注者等から請求を受けた、宿泊、住居賃貸または転居に要した費用。ただし、事前に当社が必要かつ妥当と認めた場合に限りします。
- (4) 瑕疵担保責任に関する解決について、被保険者が当社の承認を得て支出した訴訟、裁判上の和解もしくは調停または仲裁もしくは示談に要した費用
- (5) 被保険者が求償権を保全するために必要な費用。ただし、事前に当社が必要かつ妥当と認めた場合に限りします。

(1付保住宅あたりの保険金支払方法および支払限度額)

第6条 当社が支払うべき前条第1号ないし第5号の保険金の額は、1回の保険事故（1付保住宅につき同時に発見された事故をいい、原因となった瑕疵の異同、発生のおよび部分または修補請求の数にかかわらずのものとします。）につき次の各号の費用または損害賠償金の合計額に、縮小てん補割合80%を乗じた額とします。

- (1) 前条第1号の費用または損害賠償金の合計額から免責金額10万円（共同住宅においては1住棟あたりの免責金額10万円）を控除した額
 - (2) 前条第2号ないし第5号の費用の合計額
- 2 当社が支払うべき前条第2号の保険金の額は、次に掲げる住宅の種類に応じて、それぞれ当該各号に定めるとおりとします。

(1) 戸建住宅の場合

調査に必要な実額とし、1回の保険事故につき前条第1号の修補費用の10%または10万円のいずれか高い額を限度とします。ただし、前条第1号の修補費用の10%が50万円を超える場合には、50万円を限度とします。

(2) 共同住宅の場合

調査に必要な実額とし、1回の保険事故につき前条第1号の修補費用の10%または1住戸あたり10万円のいずれか高い額を限度とします。ただし、前条第1号の修補費用の10%が1住棟あたり200万円を超える場合には、200万円を限度とします。

- 3 当社が支払うべき前条第3号の保険金の額は、1回の保険事故あたり50万円を限度とします。
- 4 当社が1付保住宅につき保険期間を通じて支払う保険金は、前条第1号ないし第5号の費用または損害賠償金を通算して、保険期間を通じて2,000万円を超えないものとします。

(1 被保険者あたりの保険金支払限度額)

第7条 当社が1被保険者に対して発行する保険証券の数にかかわらず、当社が1被保険者に支払う保険金の総額は、毎年4月1日から翌年3月31日までの期間（以下「事業年度」といいます。）中に保険証券が発行された付保住宅にかかる保険金を通算して、それぞれ当該各号に定める金額を限度とします。

(1) 戸建住宅

1億円または当該事業年度に引き渡した付保住宅の保険金額を通算した金額10%のいずれか高い額。

(2) 共同住宅

30億円または当該事業年度に引き渡した付保住宅の保険金額を通算した金額の10%のいずれか高い額。

- 2 当社が保険金を支払ったときは、前項の通算した保険金支払限度額からその支払った額を差し引いた残額を以後の保険金支払限度額とします。

(共同住宅にかかる保険金支払限度額)

第8条 当社が共同住宅の1住棟に支払う保険金の支払限度額は30億円とします。

- 2 保険契約者、被保険者および発注者等の数ならびに当社が発行する保険証券の数にかかわらず、当社が各事業年度に支払う保険金の支払限度額は、各事業年度中に保険証券が発行された共同住宅の付保住宅にかかる保険金を通算して100億円とします。

- 3 当社が保険金を支払ったときは、前項の通算した保険金支払限度額からその支払った額を差し引いた残額を以後の保険金支払限度額とします。

第5章 保険契約者または被保険者の義務

(告知義務)

第9条 当社は、保険事故が発注者等または被保険者により第2条第1項の保険期間中に発見され、第13条第1項第1号に規定する当社への通知を行った場合に限り保険金を支払います。

- 2 保険契約締結の当時、保険契約者、被保険者またはそれらの代理人が、故意または重大な過失によって、保険契約申込書（保険契約締結に際して、当社が提出を求めた書類があるときは、これを含みます。以下同様とします。）の記載内容について、当社に知っている事実を告げず、または不実のことを告げたときは、当社は保険金を支払いません。
- 3 前項の規定は、次に掲げる損害には適用しません。
 - (1) 前項の告げなかった事実、または告げた不実のことがなくなった時以後に引き渡された付保住宅に生じた損害
 - (2) 保険契約者または被保険者が、前項の告げなかった事実または告げた不実のことにつき書面をもって訂正を申し出て、当社がこれを書面によって承認した時以後に引き渡された付保住宅に生じた損害
 - (3) 当社が保険契約締結の当時、その事実もしくは不実のことを知り、または過失によってこれを知らなかった間に引き渡された付保住宅に生じた損害

(通知義務)

第10条 保険契約締結の後、次の各号のいずれかに該当する事実が発生したときは、保険契約者または被保険者は、遅滞なく、その旨を当社に書面で通知し、保険証券に承認を受けなければなりません。

- (1) 重複保険契約を他の保険者と締結しようとするとき、または他の保険者と締結する重複保険契約が存在することを知ったとき。
 - (2) 保険契約申込書の記載事項につき変更をしようとするとき、または変更が生じたことを知ったとき。
 - (3) 付保住宅についてその用途が変更されたとき、または変更が生じたことを知ったとき。
- 2 前項の手続を怠った場合において、その事実が発生した時または保険契約者もしくは被保険者がその発生を知った時から保険証券に承認を得るまでの間に発見された保険事故による損害については、当社は保険金を支払いません。

(割増保険料)

第11条 当社が第9条第3項第2号または前条第1項第2号もしくは第3号

の承認をする場合には、当社は、所定の割増保険料を請求することができます。

- 2 保険契約者が前項の割増保険料の支払を怠ったときは、当社は、割増保険料領収前に発見された保険事故による損害については、すでに収納している保険料の割合により保険金を支払います。

(当社による調査に応じる義務)

第12条 当社は、保険期間中いつでも、当社による保険事故発生の予防措置の調査実施と、その結果に基づく不備の改善を保険契約者または被保険者に請求することができ、保険契約者または被保険者はそれに応じなければなりません。

(保険付保証明書を発注者等に提供する義務)

第12条の2 保険契約者または被保険者は、当社から保険付保証明書の交付を受けた場合は、発注者等に提供しなければなりません。

(発注者等への周知等)

第12条の3 保険契約者は、発注者等に対して、被保険者が倒産等の場合など相当の期間を経過してもなお瑕疵担保責任を履行できない場合に発注者等有する第1条第2項に規定する保険金請求に係る権利、その権利にしたがって保険金請求を行う場合の手続きその他発注者等が留意すべき諸事項について、発注者等への周知を行い、保険契約の概要を記載した書面を交付します。

第6章 保険事故の発生および保険金の請求

(保険事故の発生)

第13条 保険契約者または被保険者は、構造耐力上主要な部分等の瑕疵の発見をしたときもしくは発注者等から通知を受けたとき、または保険事故もしくは損害が発生したことを知ったときは、次の事項を履行しなければなりません。

- (1) 次の事項を書面で当社に通知すること。なお、イについては遅滞なく履行しなくてはなりません。
 - イ 瑕疵の発見または保険事故もしくは損害の発生を知った日、付保住宅の所在地、発注者等の名ならびに瑕疵、保険事故および損害の状況
 - ロ 付保住宅に対し、被保険者以外の者が修補を行おうとするときは、その者の住所、氏名および連絡先
 - ハ 修補の内容および費用の見積額
 - (2) 損害の発生または拡大を防止または軽減するため、遅滞なく被保険者の費用で付保住宅の検査、修補その他適切な措置を講ずること。
 - (3) 保険事故または保険事故が発生するおそれがある瑕疵の存在を知り、かつ、当該保険事故と同種の保険事故の発生を通常予見し得る場合は、当該保険事故と同種の保険事故の発生を防止するため被保険者の費用で必要な措置を講ずること。
 - (4) 保険事故について被保険者が第三者に対して損害賠償その他の請求権を有する場合には、その権利の保全または行使について必要な手続を行うこと。
 - (5) 瑕疵担保責任およびその額の全部または一部を認めようとするときは、あらかじめ当社の承認を得ること。
 - (6) 瑕疵担保責任に関する訴訟を提起するときまたは提起されたときは、すみやかに書面により当社に通知すること。
- 2 前項第1号イの通知が、正当な理由なく第2条第1項の保険期間が終了した時から30日を過ぎてなされた場合には、当社は保険金を支払いません。
 - 3 保険契約者または被保険者が正当な理由なく第1項各号の義務に違反した場合、当社は、同項第1号については保険金を支払いません。また、同項第2号ないし第4号および第6号については防止または軽減できたと認められる額を、同項第5号については、当社が瑕疵担保責任がないと認められた額を控除した残額を損害額として保険金を決定します。

(保険金請求の手続)

第14条 被保険者が、保険金の支払いを受けようとするときは、当社が保険金請求書類を被保険者に送付した日から30日以内または当社が書面で承認した猶予期間内に、保険金請求書類を提出しなければなりません。

- 2 保険契約者または被保険者が前項の書類に故意に不実のことを表示し、もしくは事実を隠したとき、またはその書類もしくは証拠を偽造もしくは変造したとき、または前項の義務に違反したときは、当社は保険金を支払いません。

(保険金の支払)

第15条 当社は、被保険者が前条第1項の請求をした日から30日以内に保険金を支払います。

- 2 重複保険契約がある場合において、それぞれの保険契約につき、他の保険契約がないものとして算出した保険金の支払責任額の合計額が損害の額を超えるときは、当社は、次の算式によって算出した額を保険金として支払います。ただし、他の保険契約がなかった場合の本保険証券による保険金支払額を限度とします。

$$\text{損害の額} \times \frac{\text{この保険契約の支払責任額}}{\text{各保険契約の支払責任額の合計額}} = \text{損害の額}$$

(発注者等の直接請求権)

第16条 保険事故による損害（発注者等の故意または重大な過失によって生じた損害を除きます。）が発生した場合において、被保険者の倒産等を含め被保険者が相当の期間を経過してもなお瑕疵担保責任を履行しないときは、発注者等は、当社に対し、瑕疵、保険事故および損害の状況を通知することにより保険金の支払いを請求することができるものとします。

- 2 発注者等は、損害の発生もしくは拡大を防止または軽減するため、遅滞なく発注者等の費用で付保住宅の検査、修補その他適切な措置を講ずることとします。
- 3 当社は、第1項の通知から瑕疵の存在の可能性があると判断したときは、当該瑕疵に係る調査を原則として発注者等の立会いのもと当該瑕疵の発生現場で行います。
- 4 当社は、前項の調査結果を精査のうえ保険事故の存在の有無を判定し、保険金の支払いの対象となる損害の範囲および損害額の見込みの概要を発注者等に通知するとともに、修補方法等を含め対応方針について発注者等と協議を行い定めることとします。
- 5 当社は、第5条第2号の規定中「被保険者または発注者等」とあるのは「発

注者等」と、同条第3号の規定中「被保険者が付保住宅の修補期間中に、転居を余儀なくされた発注者等から請求を受けた、」とあるのは「発注者等が付保住宅の修補期間中に、転居を余儀なくされた場合の」と、第14条第1項の規定中「保険金請求書類」とあるのは「保険金請求書類および損害を証する書類」と、第14条第1項、第15条第1項および第17条第1項の規定中「被保険者」とあるのは「発注者等」と、第14条第2項の規定中「保険契約者または被保険者」とあるのは「発注者等」と、読み替えて適用します。

- 6 第6条第1項の規定にかかわらず、第1項の保険金の支払額は、1回の保険事故につき、次の各号に基づく額の合計額とします。
- (1) 第5条第1号の費用または損害賠償金の合計額から免責金額10万円を控除した額
 - (2) 第5条第2号および第3号の費用の合計額

(保険協会審査会)

- 第17条 被保険者は、当社と締結した住宅瑕疵担保責任任意保険契約の保険金支払いに関して当社との間で紛争が生じた場合には、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会に設置される審査会（以下「保険協会審査会」といいます。）に当該紛争の審査を請求することができます。
- 2 発注者等は、第1条第2項の規定に基づく発注者等への保険金の支払に関して当社との間で紛争が生じた場合には、保険協会審査会に当該紛争の審査を請求することができます。
 - 3 当社は、前2項の請求が行われた案件について、保険協会審査会の見解が示された場合には、特段の事情がない限り、当該見解に従うこととします。

(代位)

- 第18条 被保険者が他人に対し、修補請求権または損害賠償請求権を有する場合において、当社が被保険者に保険金を支払ったときは、当社は、支払った保険金の額の限度において、被保険者がその者に対して有する権利を取得します。
- 2 当社は、前項の規定に基づき取得する権利（第16条第5項の読み替えにより当社が取得する権利を含みます。）のうち、保険契約者、被保険者、発注者等、付保住宅の建設工事にかかる請負業者（下請負人を含みます。）またはそれらと雇用関係のある者に対する限り、これを行いません。

第7章 保険契約の変更、無効および解除

(保険契約の変更または解除)

第19条 この保険契約締結後に保険契約者、被保険者および発注者等の連名の書面による契約解除の申出があったときには、この保険契約を解除します。

(解除の効力)

第20条 前条の解除は、将来に向かってのみその効力を生じます。

(保険契約の無効)

第21条 この保険契約締結の当時、保険契約に関し、保険契約者、被保険者またはこれらの者の代理人に詐欺の行為があったときには、この保険契約は無効とします。

(保険料の返還：解除の場合)

第22条 この保険契約を解除する場合には、保険料から当社が要した費用を控除した額のうち、解除の日までに経過した月数（保険開始日から経過した月数をいい、1ヶ月未満の端日数がある場合は1ヶ月とします。）に相当する保険料を控除した保険料を返還します。ただし、解除の日が、保険期間の始まる日より前である場合は、保険料の全額から当社が要した費用を控除した保険料を返還します。

(保険料の返還：無効の場合)

第23条 当社は、この保険契約の無効が当社の責めに帰すべき事由による場合は、保険料の全額を返還します。

- 2 当社は、この保険契約の無効が保険契約者、被保険者または発注者等の責に帰すことのできない理由による無効の場合は、保険料から当社が要した費用を控除した額のうち、当社が無効の事実を知った日までに経過した月数（保険開始日から経過した月数をいい、1ヶ月未満の端日数がある場合は1ヶ月とします。）に相当する保険料を控除した保険料を返還します。ただし、当社が無効の事実を知った日が、保険期間の始まる日より前である場合は、保険料の全額から当社が要した費用を控除した保険料を返還します。
- 3 前項の規定にかかわらず、当社は、この保険契約の無効が第21条に規定する事由による場合は、保険料を返還しません。

第8章 準拠法

(準拠法)

第24条 この約款に定めていない事項については、日本国の法令に準拠するものとします。