

住宅完成保証のしおり

発注者の皆様へ



はじめに

住宅保証機構株式会社（以下「機構」といいます。）の運営する「住宅完成保証制度」は、住宅建設工事を受注した中小企業たる住宅建設業者（この制度に登録された業者に限ります。）が倒産等により工事を継続できなくなったと機構が認めた場合（以下「保証事故」といいます。）に、発注者に生じた増嵩工事費用（当初工事請負契約金額以上に要した費用の実費で機構が増嵩工事費用と認めた金額）の負担や前払金の返還債務不履行による損害（発注者が事故発生時点で既に住宅建設業者に支払った代金と出来高との差額）を、保証契約の範囲内において機構が保証金を支払うことにより、発注者（消費者）の追加負担を最小限に抑えて住宅を完成させることをできるように保証する制度です。また、発注者の希望により、機構が代替りの住宅建設業者候補（代替履行業者候補）をあっせんします。

当制度に登録された住宅建設業者が機構に住宅建設工事の完成を保証委託すると、発注者の皆様と機構との間に保証契約が成立し、保証書が発行されます。そして、保証書記載の保証内容に基づき機構による保証が約束されます。

このような安心を得るためには、工事請負契約締結前に住宅建設業者（以下「請負者」といいます。）から保証内容や保証割合・保証限度額・保証期間について十分に説明をお聞きのうち、工事請負契約締結後、工事開始前に請負者から機構に保証委託の申し込みがされるように手続きしてください。

工事完了後は、完了確認のため、請負者より検査済み証（写）を機構の事務機関あてにお送りいただきますので、ご協力願います。

保証内容：保証対象の範囲

保証事故が起きた場合、機構は保証書及び住宅完成保証契約約款に規定する保証債務を履行します。保証対象の範囲は、発注者の皆様と請負者との間に交わされた工事請負契約の内容です。（工事請負契約約款は、請負者の約款に住宅完成保証制度に係る追加特約条項を添付したものであることが必要です。）

なお、請負者の遅延損害金の支払い債務や保証事故発生時に明らかでない瑕疵に係る損害などは保証対象ではありません。

詳しくは、住宅完成保証契約約款第2条（保証内容）、第3条（保証対象の範囲）をお読みください。

保証金

事故により支払われる保証金は、保証契約の範囲内で第三者機関が査定した出来高及び増嵩工事費用に基づきます。

保証のタイプ

Aタイプ保証では、保証事故が起きた場合、当初の工事請負契約に定められた金額以上に要した増嵩工事費用を当初請負金額の20%を限度に保証するものです。また、発注者の希望により、代替履行业者をあっせんします。

Bタイプ保証では、Aタイプ保証に加え、発注者から請負業者に支払い済みの代金「前払金」のうち保証委託者である請負業者が返還すべき金員がある場合、その返還債務不履行により発注者が被る損害を前払金全体で当初の請負金額の20%を限度額として保証します。

ただし、住宅建設工事をとりやめる場合は、増嵩工事費用の保証金の支払いはありません。

保証料は、保証タイプ・請負金額・保証割合・保証期間・機構の行うまもりすまい保険との同時申請といった条件により算出され、保証限度額に保証料率を乗じた金額となります。

保証される期間

保証される期間(保証期間)は、当該住宅の工事に関して当初予定されていた工期(以下「工期」という。)のうち機構が保証書を発行した日から、工期の最終日までです。保証事故に該当する事実が保証書記載の保証期間内に起きた場合にのみ保証の対象となります。

当初の工事請負契約で定められた日より工期が延長される場合は、保証書記載の保証期間を確認し、必ず請負者を通して機構にご連絡願います。工期の延長について機構に連絡されませんと保証されないことがあります。保証期間は6ヶ月を超えますと6ヶ月単位で追加の保証料が必要となってきますので、その場合は請負者と連絡をとり、確実に保証期間中に延長期間分の保証料が機構に振り込まれるようにお打ち合わせください。

また、当初予定された工期のうち機構が保証書を発行した日から、保証期間末日の7ヶ月後の応答日までを保証責任期間といいます。保証事故が発生した場合には、この保証責任期間中に機構に保証履行の請求をする必要があります。

保証書を手にされたら

機構の発行した住宅完成保証書を手にされたら、その記載内容を工事請負契約と照合し、よく確認してください。記載内容についてお気づきの点がありましたら、請負者を通じて機構の事務機関あてにご連絡ください。また、記載事項の全部または一部の記入がないもの、記載事項に改竄や訂正のあるもの、写しや手書きによるもの、印紙の貼付及び機構捺印のない保証書などは無効となりますので、ご注意願います。

保証書は皆様と機構が保証契約を結んだ証明となるものです。住宅が完成されるまで大切に保管願います。

なお、保証金の支払請求権を機構の承認を得ないで譲渡または質入れすることはできません。

工事の進行の確認

当初の予定より著しく工事が遅れているようでしたら、請負者と連絡を取り工事状況についてご確認ください。当初の工事請負契約で定められた工期を延長される場合は、必ず機構に通知願います。確実に完成保証を受けるために、工期の変更にもない保証期間の延長の手続きを取ることが必要です。

通知義務について

以下の事項については、ただちに機構へ通知願います。

- (1) ほかの完成保証契約もしくは類似の保険契約を締結しようとするとき、または、そのような重複保証契約がほかにあることを知ったとき。
 - (2) 工期の変更(延長)や工法の変更を知ったとき。
 - (3) 保証書記載の内容に変更が生じたり、変更を加えようとするとき。
 - (4) 請負者の倒産など、住宅の工事が継続できなくなる請負者の責めに帰すべき事実の発生を知ったとき。
- 上記は主な例ですので通知義務の内容の詳細については、住宅完成保証契約約款第11条(通知義務)をお読みください。

保証されない場合

以下の場合には保証されませんので、ご注意願います。

- (1) 工事請負契約書などの提出書類に重要な事実不实の記載を行った場合
- (2) 機構に損害を与える行為を行った場合
- (3) 発注者に帰すべき事由により工事継続が著しく困難となった場合
- (4) 保証期間外の保証事故
- (5) 正当な理由なく通知義務を履行されないとき。

詳しくは住宅完成保証契約約款第8条(保証債務を履行しない場合)をお読みください。

保証事故に至るような事由

以下は、保証事故に至るような事由の例です。

- (1) 請負者が法人の場合
 - ・ 倒産や破産等の手続きの開始
 - ・ 建設業許可の取り消し など
- (2) 請負者が個人の場合
 - ・ 上記(1)に加え、死亡や長期に渡る入院など

保証事故が起きた場合

- (1) 請負者が工事を続行できない状態(保証事故に至るような事態)になったことを知ったときには、機構が事務機関へ至急に連絡願います。また、工事現場への立ち入り・資材持出し禁止の張り紙をして結界を張るなど、ただちに工事現場の保全を図り必要な損害の防止軽減に努めてください。
- (2) 機構が連絡を受けた事実を保証事故であると認定した場合、完成保証の手続きを進めていきます。
- (3) 請負者との連絡が可能な場合は、今後の状況について情報を得るために連絡をとってください。
- (4) 発注者である皆様、機構より完成保証を受けるためには、保証事故の発生した日から30日以内または機構が定めた期間内に所定の書類を保証書に添えて機構に提出する必要があります。
- (5) 機構は、工事の出来高の査定、残工事の見積もりを鑑定人に依頼します。現場鑑定には、発注者の皆様にも立ち会っていただきます。
- (6) 保証金は、第三者機関が査定した出来高及び増嵩工事費用に基づき、保証契約の範囲内で支払われ

ます。また、発注者の希望により住宅保証機構が代替履行業者をあっせんします。

- (7) 完成保証のために必要な手続きにつきましては、発注者の皆様のすみやかなご対応およびご協力をお願いします。正当な理由がなく、対応を怠ったり、書類に不実の記載をしたり、証拠の偽造・変造をした場合には、保証されませんのでご注意ください。

* 工事の遅延や保証事故発生時の連絡先 *

〒105-0011

東京都港区芝公園 3-1-38 芝公園三丁目ビル

住宅保証機構株式会社 業務部業務課

TEL:03-6435-8864 FAX:03-3432-0571



国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人

住宅保証機構株式会社

〒105-0011

東京都港区芝公園 3-1-38 芝公園三丁目ビル

TEL : 03-6435-8870 FAX : 03-3432-0571

<https://www.mamoris.jp/>