

## 既存住宅個人間売買瑕疵保証責任保険普通保険約款

(保険金を支払う場合)

- 第1条 住宅保証機構株式会社(以下「当会社」といいます。)は、この約款に従い、保険証券記載の住宅(以下「保険付保住宅」といいます。)の基本構造部分の瑕疵(保険付保住宅の売買契約の締結時点における瑕疵をいいます。以下同様とします。)に起因して、保険付保住宅が基本構造部分の基本的な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。)、被保険者が買主に対し保証責任を履行することによって生じる損害(以下「損害」といいます。)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、当会社は、保険付保住宅に保険事故が発生し、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保証責任を履行できず、買主から保険金請求を受けた場合において、被保険者が保証責任を履行すべきであった買主の損害の範囲において、この約款の規定にしたがい買主に対し、保険金を支払います。この場合、当会社は、この約款に基づき被保険者に対して保証責任を填補したものとみなします。

(用語の定義)

第2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) 基本構造部分

構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分をいいます。

(2) 構造耐力上主要な部分

住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令(平成12年政令第64号)(以下「住宅品確法施行令」といいます。)第5条第1項に規定する次に掲げる住宅の各部分で、保険付保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をいいます。

①基礎

②基礎ぐい

③壁

④柱

⑤小屋組

⑥土台

⑦斜材(筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するものをいいます。)

⑧床版

⑨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います。)

(3) 雨水の浸入を防止する部分

住宅品確法施行令第5条第2項に規定する次に掲げる住宅の部分です。

- 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

(4) 瑕疵

住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）第 2 条第 5 項に規定する瑕疵をいいます。

(5) 保証責任

被保険者が当会社所定の保証書による買主との約定に基づき、保険付保住宅の瑕疵により買主に生じた損害に対し負担する、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 415 条、第 541 条及び第 542 条並びに同法第 562 条及び第 563 条に規定する担保の責任と同等の責任をいいます。

(6) 買主

売買契約により保険付保住宅を取得した者で、保険証券記載の者をいいます。

(7) 調査費用

保険事故が発生したことにより保険付保住宅の補修が必要となる場合において、補修が必要な範囲、補修の方法または補修の金額を確定するための調査費用（瑕疵の存在の有無を調査するための費用を除きます。）をいいます。

(8) 仮住居・移転費用

保険事故が発生したことにより保険付保住宅の補修を行う際に、居住者の移転が必要な場合において、保険付保住宅の補修期間中における保険付保住宅の居住者の仮住居費用および移転費用をいいます。

(9) 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。

(10) 倒産等

被保険者が次のいずれかに当てはまる状態をいいます。

- ①破産手続開始の決定があった場合、または破産手続開始の申立てにより事業を停止する等保証責任を履行する能力を喪失していると認められる場合
- ②更生手続開始の申立てまたは再生手続開始の申立てを行った場合において、事業を停止する等保証責任を履行する能力を喪失していると認められる場合
- ③保証責任を履行する能力を喪失し、特別清算の申立てを行った場合
- ④銀行取引停止処分を受け、事業継続を断念する等保証責任を履行する能力を喪失していると認められる場合
- ⑤個人事業者において事業主が死亡した場合
- ⑥保証責任を履行する能力を喪失し、個人事業主が廃業した場合、または持分会社の事業者が任意清算を行った場合

⑦上記①～⑥に同等または準ずる状態であると判断される場合

(11) 共同住宅等

一戸建住宅（一つの建物が一つの人の居住の用に供する家屋であるものをいいます。）以外の住宅をいい、構造を異にし簡易に作られた物置、ポンプ室、ボイラ室等の部分を除きます。

(12) 専有部分

建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」といいます。）第 2 条第 3 項に規定する専有部分をいいます。

(13) 共用部分

区分所有法第 2 条第 4 項に規定する共用部分をいいます。

(14) 保険証券

この保険契約の対象となる保険内容について記載し、当社が保険契約者に対して発行する書面をいいます。

(15) 保険付保証明書

この保険契約の対象となる保険内容について記載し、買主に交付することを前提に、当社が保険契約者に対して発行する書面をいいます。

(損害の範囲)

第 3 条 当社が第 1 条（保険金を支払う場合）の規定により保険金を支払うべき損害の範囲は、次の費用または負担とします。ただし、共用部分の瑕疵に基づく損害については、第 1 号、第 2 号、第 4 号及び第 5 号の費用または負担は、当該費用または負担の額に対象住宅が属する住棟全体の専有部分の床面積に対する対象住宅の専有部分の床面積の割合を乗じた額に限りません。

- (1) 保険事故の原因である瑕疵を補修するために被保険者が支出すべき直接補修に必要とされる材料費、労務費、その他の直接費用（基本構造部分の瑕疵に起因する保険付保住宅の基本構造部分以外の部分の滅失またはき損を補修するための直接費用を含みます。保険付保住宅の基本構造部分が基本的な耐力性能または防水性能を回復するために要する費用を限度とし、保険開始日における設計・仕様・材質等を上回ることにより増加した補修費用については含みません。以下同様とします。）。ただし、補修にかわり民法第 415 条、第 541 条及び第 542 条並びに同法第 562 条及び第 563 条に規定する担保の責任と同等の責任（以下、「損害賠償責任等」といいます。）を履行する場合には、損害賠償責任等に基づいて被保険者が負うべき負担（以下、「損害賠償金等」といいます。ただし、実際に補修を行った場合に要する直接費用を限度とし、損害賠償責任等の履行によって代位取得するものがある場合はその価格を控除します。）とします。
- (2) 被保険者が支出した調査費用。ただし当社が認めた必要かつ妥当な費用に限ります。
- (3) 被保険者が支出した仮住居・移転費用。ただし当社が認めた必要かつ妥当な費用に

限ります。

(4) 被保険者が第10条(保険事故の発生)第1項第4号の義務を履行するために支出した必要または有益な費用

(5) 被保険者が第11条(当会社による解決)第1項の協力のために支出した費用

2 第1条(保険金を支払う場合)第2項の規定に基づき買主に保険金を支払う場合には、次のとおり取り扱います。

(1) 前項第1号の規定中「被保険者が支出すべき」とあるのは「買主が支出する」と読み替えます。

(2) 前項第2号および第3号の規定中「被保険者」とあるのは「買主」と読み替えます。

(保険金の支払方法および支払限度額)

第4条 前条第1項第1号から第3号までの費用または損害賠償金等について当会社が支払うべき保険金の額は、1回の保険事故(1保険付保住宅につき同一の被保険者について、同時に発見された保険事故をいい、原因となった瑕疵の異同、発生のときおよび部分または補修請求の数にかかわらずのものとし、)につき、次の各号の額とします。

(1) 前条第1項第1号の費用または損害賠償金等の合計額から免責金額の5万円(共同住宅等においては1住棟あたり免責金額の5万円)を控除した残額

(2) 前条第1項第2号の費用の額

(3) 前条第1項第3号の費用の額

2 前条第1項第2号および第3号の費用について当会社が前項に基づき支払う保険金の額は、次の額を限度とします。

(1) 前条第1項第2号の費用

一戸建住宅 1回の保険事故について、前条第1項第1号の費用の10%か10万円のいずれか大きい額。ただし保険期間を通じて50万円を限度。

共同住宅等 保険期間を通じて10万円。

(2) 前条第1項第3号の費用

1保険付保住宅あたり保険期間を通じて50万円

3 当会社が1保険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項第1号から第3号までの費用または損害賠償金等について前2項に基づき支払う保険金の額を通算して、1,000万円をもって限度とします。

4 当会社は、前条第1項第4号および第5号の費用については、その全額を保険金として支払います。

5 当会社が本保険証券で支払うべき保険金の額は、当会社が同一事業年度(平成22年度においては平成23年3月24日から平成23年3月31日までとし、翌年度以降は毎年4月1日から1年間とします。以下同様とします。)に締結した既存住宅個人間売買瑕疵保証責任保険の保険

契約により保険期間を通じて支払われる保険金を通算して、一戸建住宅または共同住宅等についてそれぞれ 30 億円を限度とします。

- 6 当社が同一事業年度の間に関会社に報告がなされたすべての事故に対して支払う保険金の額は、当社が締結した既存住宅個人間売買瑕疵保証責任保険の保険契約により当該期間中に支払われる保険金を通算して、一戸建住宅または共同住宅等についてそれぞれ 30 億円を限度とします。

(保険金を支払わない場合)

第 5 条 当社は、保険契約者、被保険者（その下請負人を含みます。）、買主、またはそれらの者と雇用契約のある者の故意または重大な過失により生じた保証責任(故意または重大な過失がなければ発生または拡大しなかった保証責任を含みます。)については、保険事故に該当する場合であったとしても、保険金を支払いません。

2 当社は、次に掲げる事由により生じた保証責任(これらの事由がなければ発生または拡大しなかった保証責任を含みます。)については、保険金を支払いません。

(1) 洪水、台風、暴風、暴風雨、せん風、たつ巻、豪雨もしくはこれらに類似の自然変象または火災、落雷、爆発、航空機の落下、変乱、暴動、騒じょう、労働争議等の偶然または外来の事由

(2) 土地の沈下・隆起・移動・振動・軟弱化・土砂崩れ、土砂の流出・流入または土地造成工事の瑕疵

(3) 保険付保住宅の虫食い・ねずみ食いもしくは保険付保住宅の性質による結露または瑕疵によらない保険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) 瑕疵に起因して生じた傷害・疾病・死亡・後遺障害

(5) 瑕疵に起因して生じた保険付保住宅以外の財物の滅失もしくはき損または保険付保住宅その他財物の使用の阻害

(6) 保険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。)

(7) 当社または被保険者が不適当であることを指摘したにもかかわらず買主、設計者または施工者が採用させた設計・施工方法または資材等の瑕疵

(8) 保険開始日以降に行われた保険付保住宅の増築・改築・補修(第 1 条(保険金を支払う場合)に規定する保険事故における補修を含みます。)の工事またはそれらの工事部分の瑕疵

(9) 保険開始日以降に行われた保険付保住宅の補修作業上の手ぬかりもしくは技術の拙劣または正当な理由のない補修の遅延

(10) 保険付保住宅の売買契約締結の時点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

(11) 保険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

(12) 被保険者または被保険者の下請業者以外の者に買主が行わせた施工の瑕疵のうち、被保険者または被保険者の下請業者以外の者の責めに帰すべき事由により生じたもの

3 当社は、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、保険付保住宅に火災、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、この被害に係る保証責任（地震等により認識された瑕疵を含みます。ただし、保険付保住宅が滅失または損傷していない場合を除きます。）に対しては保険金を払いません。

4 当社は、次に掲げる事由によって生じた保証責任（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保証責任、および発生原因のいかん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保証責任、ならびにこれらの事由がなければ発見されなかった瑕疵によって生じた保証責任を含みます。）については、保険事故に該当するか否かにかかわらず、保険金を支払いません。

(1) 戦争（宣戦の前後および開戦の有無を問いません。）、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集団の行動によって、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。）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

(3) 石綿、石綿の代替物質、石綿を含む製品、または石綿の代替物質を含む製品の発ガン性その他有害な特性

5 当社は、被保険者と買主との間の約定により、被保険者が当社所定の保証書の範囲を超えて責任を負担する場合には、当該超える範囲により生じた責任については、保険金を支払いません。

（始期および終期）

第6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）に終わります。

2 前項の保険期間は、保険開始日から5年間とします。

3 第1項の時刻は、日本国の標準時によるものとします。

4 当社は、保険事故が買主または被保険者により第1項の保険期間中に発見された場合に限り保険金を支払います。ただし、保険期間が始まった後であっても、当社は、当該保険付保住宅についての保険料領収前に発見された保険事故による保証責任については、保険金を支払

いません。

(告知義務)

第7条 当社は、保険契約締結の当時、保険契約者、もしくは被保険者またはこれらの者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およびその添付書類の記載事項について、当会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、保険金を支払いません。

2 前項の規定は次の場合には適用しません。

- (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場合
- (2) 保険契約者、被保険者またはこれらの者の代理人が、保険事故の発生前に、保険契約申込書およびその添付書類の記載事項につき、書面をもって更正を当会社に申し出て、保険契約締結の当時、保険契約者、被保険者またはこれらの者の代理人が更正すべき事実を当会社に告げても当社が保険契約を締結していたと認める場合
- (3) 当社が保険契約締結の当時、前項の告げなかった事実もしくは告げた不実のことを知っていた、または過失によってこれらを知らなかった場合
- (4) 保険契約者が別に定める割増保険料を支払うことにより、契約内容の是正を行うことを当社が認めた場合

(通知義務)

第8条 保険契約締結の後、次の場合において、保険契約者または被保険者は、変更の事実がその責めに帰すべき事由によるときはあらかじめ、責めに帰すことのできない事由によるときはその発生を知った後遅滞なく、書面でその旨を当会社に申し出て、保険証券に承認の裏書を請求しなければなりません。ただし、その変更の事実がなくなった後は、この限りではありません。

- (1) 重複保険契約または同一の住宅に対して付保される本契約と同種の危険を担保する保険契約を他の保険者と締結しようとするときまたはこれらの契約が存在することを知ったとき。
  - (2) 前号の場合のほか、保険契約申込書もしくは保険証券の記載事項を変更しようとするときまたはこれらの変更が生じたことを知ったとき。
- 2 前項の手続きを怠った場合においては、当社は、前項の変更の事実が発生したとき、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ときから、当社が前項の承認の裏書の請求書を受領するまでの間に生じた保険事故については、保険金を支払いません。ただし、以下の場合はこの限りではありません。
- (1) 変更の事実が発生した場合において、変更後の保険料が変更前の保険料より高くないと当社が認めた場合
  - (2) 前項の手続きを怠ったことについて、相当な理由が認められる場合で、保険契約者が別

に定める割増保険料を支払い、契約内容の是正を行うことにより、前項の通知がなされていたものと当社が認める場合

(当社による調査に応じる義務)

第9条 当社は、保険期間中いつでも、当社による保険事故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これに応じなければなりません。

(保険事故の発生)

第10条 保険契約者または被保険者は保険事故に該当すると思われる瑕疵の発見をしたときもしくは通知を受けたときまたは保険事故もしくは保証責任を履行すべき事由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) 次の事項をただちに書面で当社に通知すること。

①瑕疵を発見した日、保険事故を知った日または保証責任を履行すべき事由の発生を知った日、保険付保住宅のある場所、買主の名前および瑕疵、保険事故または保証責任を履行すべき事由の状況

②被保険者以外の者が補修を行おうとするときは、その者の住所および氏名

③補修の内容および費用の見積額

(2) 保証責任を履行すべき事由の発生または拡大を防止または軽減するため、緊急措置として必要かつ妥当な範囲において保険付保住宅の検査、補修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予見し得る場合は、その旨について当社に通知すること。

(4) 保険事故につき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きを行うこと。

(5) 保証責任およびその額の全部または一部を承認しようとするときは、あらかじめ当社の承認を得ること。

(6) 保証責任に関する訴訟を提起しようと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号の通知が、正当な理由なく第6条(始期および終期)第1項の期間の終了後30日を過ぎてなされない場合には、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、次のとおり取扱います。

(1) 第1号および第6号の場合は保険金を支払いません。ただし、通知を受けた時点で、当社が保険金支払いにかかる調査、審査もしくは保険金の支払いを行うにあたり、差し障りがないと判断した場合にはこのかぎりではありません。

(2) 第2号の場合は当該措置を講ずることによって防止または軽減できたと認められる額、第

4号の場合は権利の保全または行使によって軽減できたと認められる額、第5号の場合は当社が保証責任がないと認めた額それぞれを控除して保険金を支払います。

(3)第3号の場合は、保険金を支払いません。

4 第1条（保険金を支払う場合）第2項の規定に基づき買主に保険金を支払う場合には、本条各項の規定を次のとおり取扱います。

(1)第1項の規定中「保険契約者または被保険者」とあるのは「買主」と読み替えます。ただし、この場合、同項第1号②および③ならびに第2号から第6号までの規定については適用しません。

(2)第3項の規定を次のとおり読み替えます。

「買主が正当な理由なく第1項第1号の義務に違反した場合、当社は保険金を支払いません。ただし、通知を受けた時点で、当社が保険金支払いにかかる調査、審査もしくは保険金の支払いを行うにあたり、差し障りがないと判断した場合にはこのかぎりではありません。」

5 第1項第1号の通知を受けた場合、当社は直ちに保険付保住宅における瑕疵の有無およびその範囲に関する現場調査を実施します。第1条（保険金を支払う場合）第2項の規定に基づき買主に保険金を支払う場合で、この調査において保険事故の存在が見込まれるときには、当社は買主の行う補修事業者の選定および補修方法の検討など、保険金支払い額を確定するための協力と助言を行い、選定された補修事業者等と連携し、買主との間で速やかに補修の内容および費用の見積額に関する協議を行うものとします。

（当社による解決）

第11条 被保険者が、買主から補修または損害賠償の請求を受けた場合において、当社が必要と認めたときは、当社は被保険者に代り自己の費用でその解決に当たることができます。この場合において、被保険者は、当社が行う全ての要求に協力しなければなりません。

2 被保険者が、正当な理由なく前項の要求に協力しないときは、当社は、保険金を支払いません。

（保険金請求の手続き）

第12条 被保険者が、この保険契約によって保険金の支払いを受けようとするときは、保証責任が確定した日からその日を含めて30日以内または当社が書面で承認した猶予期間内に、保険金請求書およびその保証責任を証明する書類その他当社が必要と認める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の記載事項について、故意に当社に知っている事実を告げず、もしくは不実のことを告げたとき、その書類もしくは証拠を偽造し、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。

3 第1条（保険金を支払う場合）第2項の規定に基づき買主に保険金を支払う場合には、第1項の規定中「被保険者」とあるのは「買主」と、第2項の規定中「保険契約者または被保険者」

とあるのは「買主」とそれぞれ読み替えます。

(保険金の支払い)

第 13 条 当社は、被保険者が前条の手続をした日からその日を含めて 30 日以内に保険金を支払います。ただし、当社がこの期間内に必要な調査を終了することができないときは、これを終了した後遅滞なく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保証責任の額を超えるときは、当社は、この保険契約による支払責任額の前記合計額に対する割合によって保証責任を填補します。

3 第 1 条（保険金を支払う場合）第 2 項の規定に基づき買主に保険金を支払う場合には、第 1 項の規定中「被保険者」とあるのは「買主」と読み替えます。

(代位)

第 14 条 被保険者が他人に対し補修請求権を含む追完請求権、損害賠償請求権、解除権、解除に伴う原状回復請求権または代金減額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 被保険者は、前項の規定により当社が取得した権利を行使するために必要な一切の書類を遅滞なく当社に提出しなくてはなりません。

3 第 1 条（保険金を支払う場合）第 2 項の規定に基づき買主に保険金を支払う場合には、前 2 項の規定中「被保険者」とあるのは「買主」と読み替えます。

4 当社は、第 1 項の規定に基づき取得する権利（前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（その下請負人を含みます。）もしくはこれらの者と雇用契約のある者に対する限り、これを行使しません。

(紛争処理)

第 15 条 当社は、住宅瑕疵担保履行法第 33 条第 1 項に規定する紛争のあつせん、調停または仲裁（以下これらを総称して「紛争処理」といいます。）について、同項に規定する指定住宅紛争処理機関（以下「指定住宅紛争処理機関」といいます。）から当社に意見照会のあつたときは、意見を提出します。

2 当社は、紛争処理において、指定住宅紛争処理機関が当社の参加が必要と認めたときは、利害関係人として紛争処理に参加します。

3 当社は、紛争処理において、指定紛争処理機関から当社に意見照会があつた場合には、成立した調停の結果を尊重します。また、当社が紛争処理の利害関係人として調停等に参加した場合には、当社は、特段の事情がない限り、提示された和解案または調停案を受け入れるものとします。

(直接請求に関する紛争処理)

第 15 条の 2 当社は、第 1 条（保険金を支払う場合）第 2 項の規定に基づく保険金請求に関する紛争処理において、当社が紛争処理の被申請人として調停等に参加した場合には、特段の事情がない限り、指定住宅紛争処理機関から提示された和解案または調停案を受け入れるものとします。

(保険協会審査会)

第 15 条の 3 被保険者は、当社と締結した既存住宅個人間売買瑕疵保証責任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より設置される審査会（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 当社は、前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、当該見解にしたがうこととします。

(買主への周知等)

第 16 条 被保険者は、買主に対して、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保証責任を履行できない場合に買主が有する第 1 条（保険金を支払う場合）第 2 項に規定する保険金請求にかかる権利、その権利にしたがって保険金請求を行う場合の手続き、紛争処理にかかる事項およびその他買主が留意すべき諸事項について、買主への周知を行い、保険契約の概要を記載した書面を交付することとします。

2 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買主に交付します。

(保険契約の無効)

第 17 条 法律上契約無効となる場合のほか、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、買主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。

(保険契約の変更または解除－保険契約者の申出による場合)

第 18 条 保険契約の締結後において、保険契約者は、買主の了解を得ない限りこの保険契約を変更または解除することができません。ただし、次の各号に該当し、当社が必要と認めた場合を除きます。

(1) 次に掲げる保険契約者および被保険者の氏名または名称等の変更

①法人における屋号の変更

②婚姻による改姓等における氏名の変更

③上記に準じる軽微な変更

- (2) 保険契約者および被保険者の基本情報（住所、連絡先等をいいます。）の変更
- (3) 他契約の有無に関する変更
- (4) 相続または会社合併等の事由による包括承継にともなう保険契約者および被保険者の変更
- (5) 買主への引渡しが当初の予定日になされなかったことによる保険始期日の変更または保険契約の解除

（保険契約の解除－義務違反等による場合）

第 19 条 当社は、次の各号に掲げる場合には、この保険契約を解除することができます。

- (1) 第 7 条（告知義務）第 1 項の場合で、同条第 2 項に該当せず、保険金が支払われない場合
- (2) 第 8 条（通知義務）第 2 項の規定により保険金が支払われない場合

（解除の効力）

第 20 条 前 2 条の解除は、将来に向かってのみその効力を生じます。

（保険料の返還－無効の場合）

第 21 条 当社は、保険契約者もしくは被保険者またはこれらの者の代理人の故意または重大な過失によるこの保険契約の無効の場合には、保険料を返還しません。

2 当社は、保険契約者、被保険者またはこれらの者の代理人の故意または重大な過失によらないこの保険契約の無効の場合は、保険料から当社が要した費用を控除した額のうち、保険期間月数から既経過月数（保険開始日から当社が無効の事実を知った日までに経過した月数をいい、その月数が 1 ヶ月に満たない場合は 1 ヶ月と数えます。）を差引いた月数に相当する保険料を返還します。ただし、無効が当社の責に帰する事由によるときは保険料の全額を返還します。

（保険料の返還－解除の場合）

第 22 条 この保険契約の解除の場合には、保険料から当社が要した費用を控除した額のうち、保険期間月数から既経過月数（保険開始日から、解除の日までに経過した月数をいい、その月数が 1 ヶ月に満たない場合は 1 ヶ月と数えます。）を差引いた月数に相当する保険料を返還します。ただし、解除の日が、保険期間の初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額を返還します。

（訴訟の提起）

第 23 条 この保険契約に関する訴訟については、日本国内における裁判所に提起するものとします。

(約款の変更)

第 24 条 当社は、次の各号のいずれかの場合には、この約款を変更することができます。

- (1) 変更が、保険契約者または被保険者の一般の利益に適合するとき
- (2) 変更が保険契約を締結した目的に反せず、かつ、その必要性、変更後の内容の相当性およびその内容、その他の変更に関する事情に照らして合理的なものであるとき

(準拠法)

第 25 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。

## 附 則

第 1 条 2020 年 3 月 31 日以前に保険付保住宅の売買契約が締結された場合には、本約款の規定は次のとおり読み替えます。

- (1) 第 1 条第 1 項柱書の規定中、「基本構造部分の瑕疵（保険付保住宅の売買契約の締結時点における瑕疵をいいます。以下同様とします。）」とあるのは、「基本構造部分の瑕疵（保険付保住宅の売買契約の締結時点における隠れた瑕疵をいいます。以下同様とします。）」と読み替える。
- (2) 第 2 条第 1 項(5)保証責任に掲げる定義は、「被保険者が当会社所定の保証書による買主との約定に基づき、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 570 条に規定する保険付保住宅の隠れた瑕疵により買主に生じた損害に対し負担する修補または損害賠償を行う責任をいいます。この責任は民法第 570 条において準用される第 566 条第 1 項ならびに同法第 634 条第 1 項および第 2 項前段に規定する担保の責任（同条第 1 項および第 2 項前段中「注文者」とあるのは「買主」と、同条第 1 項中「請負人」とあるのは「被保険者」とします。）と同等の責任に限ります。」と読み替える。
- (3) 第 3 条第 1 項柱書の規定中、「次の費用または負担」とあるのは、「次の費用または損害賠償金」と読み替える。
- (4) 第 3 条第 1 項第 1 号ただし書は、「ただし、補修にかわり損害賠償金を支払う場合には、実際に補修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格を控除します。」と読み替える。
- (5) 第 4 条第 1 項、および同条第 3 項の各規定中、「損害賠償金等」とあるのは、いずれも「損害賠償金」と読み替える。
- (6) 第 14 条第 1 項の規定中、「補修請求権を含む追完請求権、損害賠償請求権、解除権、解除に伴う原状回復請求権または代金減額請求権」とあるのは、「補修請求権または損害賠償請求権」と読み替える。

**故意・重過失損害担保特約条項**  
**(既存住宅個人間売買瑕疵保証責任保険用)**

(保険金を支払う場合)

第1条 この特約条項を付帯された保険契約について、既存住宅個人間売買瑕疵保証責任保険普通保険約款（以下「普通保険約款」といいます。）第5条（保険金を支払わない場合）第1項および第7条（告知義務）第1項のただし書きの規定により、普通保険約款第1条（保険金を支払う場合）第2項に定める場合に該当するときは、被保険者または住宅事業関係者の故意または重大な過失に基づいて生じた事故による損害（以下「故意・重過失損害」といいます。）について、買主からの請求に基づき保険金を支払います。ただし、買主が、普通保険約款第5条（保険金を支払わない場合）第1項の事由により生じた損害であることまたは普通保険約款第7条（告知義務）第1項の義務違反に該当するものであることという事実を知っていた場合はこのかぎりではありません。

2 前項において、当会社が支払った保険金は被保険者に対して支払われたものとみなします。

(保険金支払限度額)

第2条 この特約に基づき支払う対象住宅あたりの保険金の額は、保険期間を通じ、故意・重過失損害以外の事故による損害に対して支払う保険金と合わせて保険証券記載の額を限度とします。

(保険金支払限度額の特則)

第3条 前条の規定にかかわらず、故意・重過失損害に対して当会社が支払いを受ける再保険金の額が削減される場合は、当会社が支払うべき保険金の額について、その再保険金の額を限度とします。

2 前項の規定により当会社が支払うべき保険金を削減するおそれがあるときは、当会社は、支払うべき保険金の一部を概算払いし、支払うべき保険金が確定した後に、その差額を支払います。

(代位)

第4条 第1条（保険金を支払う場合）の規定に基づき保険金が支払われる場合は、普通保険約款第14条（代位）第4項の規定は適用しません。

(普通保険約款等との関係)

第5条 この特約条項に規定しない事項については、この特約条項に反しない限り、普通保険約款の規定を適用します。

## 既存住宅個人間売買瑕疵保証責任保険の保証責任履行に関する特約条項

(用語の定義)

第1条 この特約条項が付帯された保険契約において、次の各号に掲げる用語は、既存住宅個人間売買瑕疵保証責任保険普通保険約款（以下「普通保険約款」といいます。）第2条（用語の定義）の規定にかかわらず、それぞれ次の各号の定義に従います。

(1) 保証責任

被保険者が当会社所定の保証書による買主との約定に基づき、保険付保住宅の瑕疵により買主に生じた損害に対し負担する、民法（明治29年法律第89号）第415条、第541条及び第542条並びに同法第562条及び第563条に規定する担保の責任と同等の責任をいいます。

(2) 調査費用

保険事故が発生したことにより保険付保住宅の補修を実際に行ったとした場合において、補修が必要な範囲、補修の方法または補修の金額を確定するための調査費用（瑕疵の存在の有無を調査するための費用を除きます。）をいいます。

(3) 仮住居・移転費用

保険事故が発生したことにより保険付保住宅の補修を実際に行ったとした場合において、居住者の移転が必要なおける、保険付保住宅補修期間中の保険付保住宅居住者の仮住居費用および移転費用に相当する額をいいます。

(読替え規定)

第2条 この特約条項が付帯された保険契約においては、普通保険約款各条の規定を次のとおり読替えて適用します。

(1) 普通保険約款第3条（損害の範囲）第1項第1号を次のとおり読替えます。

「保険事故の原因である瑕疵の補修を実際に行ったとした場合に被保険者が支出すべき直接補修に必要なとされる材料費、労務費、その他の直接費用に相当する額の損害賠償金等（基本構造部分の瑕疵に起因する保険付保住宅の基本構造部分以外の部分の滅失またはき損の補修を実際に行ったとした場合に要する直接費用相当額を含みます。保険付保住宅の基本構造部分が基本的な耐力性能または防水性能を回復するために要する費用相当額を限度とし、保険開始日における設計・仕様・材質等を上回ることにより増加する補修費用相当額については含みません。以下同様とします。）。ただし、損害賠償金等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格を控除します。」

(2) 普通保険約款第4条（保険金の支払方法および支払限度額）第1項の規定中「補修請求」とあるのは「損害賠償請求」

(3) 普通保険約款第4条（保険金の支払方法および支払限度額）第1項第1号の規定中「費用または損害賠償金」とあるのは「損害賠償金等」

(4) 普通保険約款第12条(当会社による解決)第1項の規定中「補修または損害賠償」とあるのは「損害賠償」

(普通保険約款等との関係)

第3条 この特約条項に定めのない事項については、この特約条項の趣旨に反しないかぎり、普通保険約款ならびに付帯されるその他の特約条項の規定を準用します。

## 附 則

第1条 2020年3月31日以前に保険付保住宅を新築する建設工事の請負契約または保険付保住宅の売買契約が締結された場合には、本特約条項の規定は次のとおり読み替えます。

- (1) 第1条第1項第1号の規定中、「民法(明治29年法律第89号)第415条、第541条及び第542条並びに同法第562条及び第563条に規定する担保の責任と同等の責任」とあるのは、「民法(明治29年法律第89号)第570条において準用される第566条第1項に規定する担保の責任と同等の責任」と読み替える。
- (2) 第2条第1項第1号および同条同項第3号の規定中、「損害賠償金等」とあるのは、いずれも「損害賠償金」と読み替える。

**保険期間1年・保険金額500万タイプ特約条項**  
**(既存住宅個人間売買瑕疵保証責任保険普通保険約款用)**

(特約条項の適用)

第1条 この特約条項は、保険証券に記載された保険付保住宅の保険期間が1年間かつ保険金額が500万円の場合に適用します。

(読替え規定)

第2条 この特約条項が付帯された保険契約においては、既存住宅個人間売買瑕疵保証責任保険普通保険約款（以下「普通保険約款」といいます。）各条の規定を次のとおり読替えて適用します。

(1) 普通保険約款第4条（保険金の支払方法および支払限度額）第3項を次のとおり読替えます。

「当社が1保険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項第1号から第3号までの費用または損害賠償金等について前2項に基づき支払う保険金の額を通算して、500万円をもって限度とします。」

(2) 普通保険約款第6条（始期および終期）第2項を次のとおり読替えます。

「前項の保険期間は、保険開始日から1年間とします。ただし、保険証券にこれと異なる保険期間が記載されている場合にはこの限りではありません。」

(普通保険約款等との関係)

第3条 この特約条項に定めのない事項については、この特約条項の趣旨に反しないかぎり、普通保険約款ならびに付帯されるその他の特約条項の規定を準用します。

附 則

第1条 2020年3月31日以前に保険付保住宅を新築する建設工事の請負契約または保険付保住宅の売買契約が締結された場合には、本特約条項の規定は次のとおり読み替えます。

(1) 第2条第1項第1号の規定中、「損害賠償金等」とあるのは、「損害賠償金」と読み替える。

**保険期間1年・保険金額1,000万タイプ特約条項**  
**(既存住宅個人間売買瑕疵保証責任保険普通保険約款用)**

(特約条項の適用)

第1条 この特約条項は、保険証券に記載された保険付保住宅の保険期間が1年間の場合に適用します。

(読替え規定)

第2条 この特約条項が付帯された保険契約においては、既存住宅個人間売買瑕疵保証責任保険普通保険約款（以下「普通保険約款」といいます。）第6条（始期および終期）第2項を次のとおり読替えます。

「前項の保険期間は、保険開始日から1年間とします。ただし、保険証券にこれと異なる保険期間が記載されている場合にはこの限りではありません。」

(普通保険約款等との関係)

第3条 この特約条項に定めのない事項については、この特約条項の趣旨に反しないかぎり、普通保険約款ならびに付帯されるその他の特約条項の規定を準用します。