

既存住宅標準保証約款

(用語の定義)

この既存住宅標準保証約款(以下「保証約款」といいます。)において使用される用語の定義は、次のとおりとします。

用語	定義
保証者	売主又は買主との約定により対象住宅の検査を実施し、その結果に基づき保証責任を負担する者であって、既存住宅標準保証書に記載された者をいいます。
買主	対象住宅の買主であって、既存住宅標準保証書に記載された者をいいます。
売主	対象住宅を買主との売買契約に基づき買主に引渡す者をいいます。
対象住宅	保証の対象となる住宅で、既存住宅標準保証書に記載されたものをいいます。
保証責任	保証者が売主又は買主との約定に基づき検査を実施することにより民法第570条に規定する隠れた瑕疵によって買主に生じた損害に対して修補又は損害賠償を行う責任をいいます。ただし、民法第570条において準用する同法第566条第1項ならびに同法第634条第1項及び第2項の前段(ただし、同条第1項及び第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「保証者」とします。)に規定する担保の責任と同等の責任に限りません。
基本構造部分	対象住宅の基本構造部分とは、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項及び第2項に規定する以下の部分をいいます。 ア 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、火打材その他これらに類するものをいう。)、床版、屋根版又は横架材(はり、けたその他これらに類するものをいう。)など。当該住宅の自重若しくは積載荷重、積雪、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他の震動若しくは衝撃を支えるもの イ 雨水の浸入を防止する部分 a 住宅の屋根若しくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具 b 雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根若しくは外壁の内側又は屋内にある部分
既存住宅売買瑕疵保険契約	保証者がみずから被保険者として、保険法人(株)日本住宅保証検査機構(JIO)と締結し、基本構造部分にかかる保証責任の履行による保証者の損害を、(株)日本住宅保証検査機構(JIO)がてん補する保険契約をいいます。

(保証者の保証責任)

第1条 保証者は、対象住宅の基本構造部分の隠れた瑕疵に起因して、対象住宅が基本的な構造耐力性能又は防水性能を満たさない場合(以下「事故」といいます。)に、保証責任に基づいて保証を行います。

2 買主は、保証者が倒産等により前項の保証を行えない場合は、保証者が保険法人(株)日本住宅保証検査機構(JIO)と締結した既存住宅売買瑕疵保険契約に基づいて保険法人(株)日本住宅保証検査機構(JIO)に直接保険金の請求を行うことができます。

(保証期間)

第2条 保証の期間は、保証書に記載されている保証期間の初日の午前0時に始まり、末日の午後12時に終わります。

2 保証者は、事故が保証期間中に発見された場合に、保証を行います。

(保証免責事由)

第3条 保証者は、買主又は買主と雇用契約のある者の故意又は重大な過失に基づいて生じた損害については、保証責任を負いません。

2 保証者は、次に掲げる事由により生じた損害については、保証責任を負いません。

(1) 対象住宅の著しい不適正使用(用途変更を含みます。)又は著しく不適切な維持管理(定期的に必要とされる修繕を怠った場合を含みます。)

(2) 洪水、台風、暴風、暴風雨、旋風、竜巻、豪雨若しくはこれらに類似の自然現象又は火災、落雷、爆発、航空機の落下、変乱、暴動、騒じょう、労働争議等の偶然又は外来の事由又は重量車両、鉄道等の通行による振動等

(3) 土地の沈下・隆起・移動・軟弱化・土砂崩れ、土地造成工事の瑕疵

(4) 対象住宅の虫食い若しくは鼠食い、対象住宅の性質による結露又は瑕疵によらない対象住宅の自然劣化(消耗、磨滅、さび、かび、蒸れ、腐朽、変質、変色等その他類似の事由)

(5) 対象住宅の基本構造部の隠れた瑕疵に起因して生じた傷害、疾病、死亡、後遺障害

(6) 対象住宅の基本構造部の隠れた瑕疵に起因して生じた対象住宅以外の財物の滅失若しくは毀損又は対象住宅その他の財物の使用の阻害

(7) 保証者が不相当であることを指摘したにもかかわらず、売主若しくは買主が採用させた設計・施工方法若しくは資材等の瑕疵又は売主若しくは買主が行わせた保証者以外の者の責に帰すべき事由

(8) 対象住宅の売買契約締結の当時に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

(9) 対象住宅の引渡し後の増築・改築・修補の工事又はそれらの工事部分の瑕疵

(10) 対象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

(11) 地震若しくは噴火又はこれらによる津波

(12) 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又は暴動(群集又は多数の者の集団の行動によって、全国又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。)

(13) 核燃料物質(使用済核燃料を含みます。以下同様とします。)若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、爆発性その他有害な特性又はこれらの特性による事故

(14) 石綿若しくはその代替物質又はそれらを含む製品が有する発がん性その他の有害な特性

(保証の範囲)

第4条 保証者は、事故の修補工事又は当該修補工事に代えて損害賠償金の支払いを行います。ただし、損害賠償金は、実際に修補工事を行ったとした場合に要する材料費、労務費その他の直接費用を限度とします。

2 前項の修補工事の対象には、事故の他、当該事故に起因した対象住宅の基本構造部分以外の部分の滅失又は毀損を含み、保証期間の始期における設計、仕様、材質等を上回る工事を含まません。

(保証者の保険契約締結と保険金支払限度額)

第5条 保証者は、この保証約款に定める対象住宅にかかる保証責任について、保険法人(株)日本住宅保証検査機構(JIO)と既存住宅売買瑕疵保険契約を締結し、この締結に当たって(株)日本住宅保証検査機構(JIO)から交付される付保証書を、買主に対してすみやかに交付します。

2 第1条第2項に該当する場合に、買主に対して(株)日本住宅保証検査機構(JIO)から支払われる保険金の額は、1回の事故につき前条の修補工事の費用又は損害賠償金の合計額から免責金額10万円を控除した金額となります。

3 第1条第2項に該当する場合に支払われる保険金の支払限度額は、保証期間を通じて、既存住宅標準保証書に記載した既存住宅売買瑕疵保険の保険金額となります。

(事故の発生)

第6条 買主は、事故の発見をしたとき又は事故が発生したことを知ったときは、すみやかに保証者に通知してください。ただし、第1条第2項に該当する場合には、事故の発生及び状況を、保険法人(株)日本住宅保証検査機構(JIO)に対してすみやかに通知してください。

(準拠法)

第7条 この保証書に定めていない事項については、既存住宅売買瑕疵保険約款その他付帯された特約条項及び日本国の法令に準拠するものとします。