

既存住宅売買瑕疵担保責任保険 重要事項説明書・追補版
「引渡後リフォーム担保特約条項」「複数被保険者による保険契約に関する特約条項」用

この「重要事項説明書・追補版」は、「引渡後リフォーム担保特約条項(以下「引渡後リフォーム特約」といいます。)」 「複数被保険者による保険契約に関する特約条項」の付帯に際して特にご確認が必要な事項を記載したものですので、必ずお読みいただき、保管してください。ご不明な点等がございましたら、お近くの事務機関等にお問合せください。

引渡後リフォーム特約をご利用いただくためには、この「重要事項説明書・追補版」を必ずお読みいただき、ご理解いただくことが重要です。また、買主(リフォーム発注者)に対して、宅建業者様より「まもりすまい既存住宅保険(宅建業者売主型)の概要」をお渡しいただくとともに、「契約内容確認シート」により、保険内容のうち買主(リフォーム発注者)に特に知っていただきたい事項をご確認いただくようお願いいたします。

1. 引渡後リフォーム特約のしくみ

引渡後リフォーム特約は、まもりすまい既存住宅保険のお申込に際し付帯していただくことにより、保険対象住宅の基本構造部分のほか、引渡後に、リフォーム事業者様(特約条項被保険者)が保険の対象となるリフォーム工事(以下「保険対象リフォーム」といいます。)を行った部分の瑕疵に起因して、保険金をお支払いする事由が生じた場合、リフォーム事業者様が買主(リフォーム発注者)に対し瑕疵担保責任(住宅保証機構所定の保証書に基づいた瑕疵担保責任とします。)を負担することによって被る損害について、保険金をお支払いすることができます。

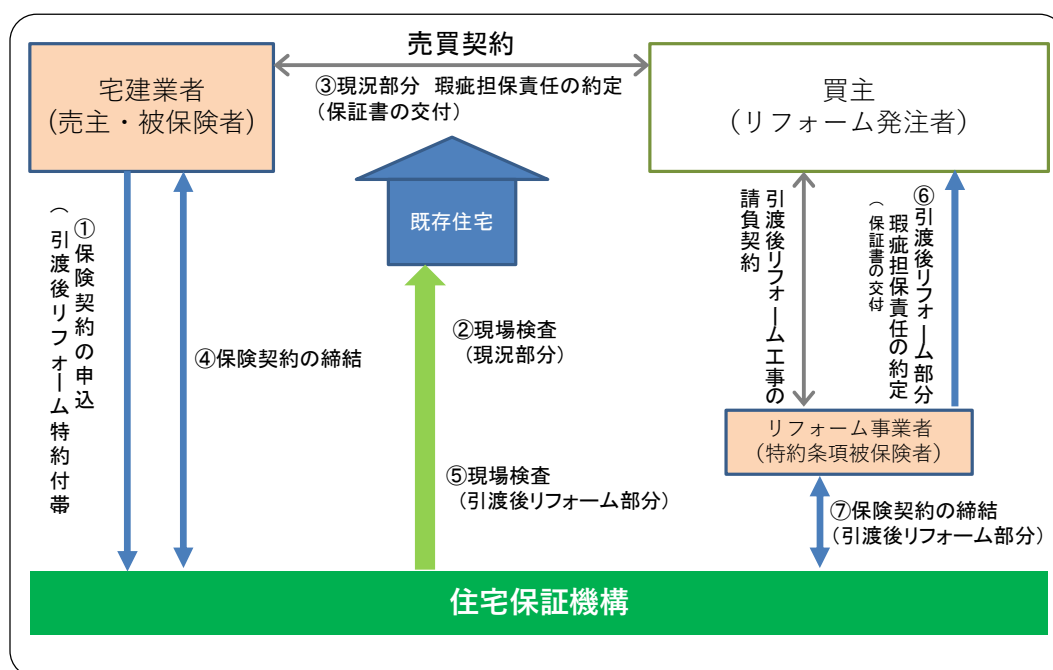


図 引渡後リフォーム特約のしくみ

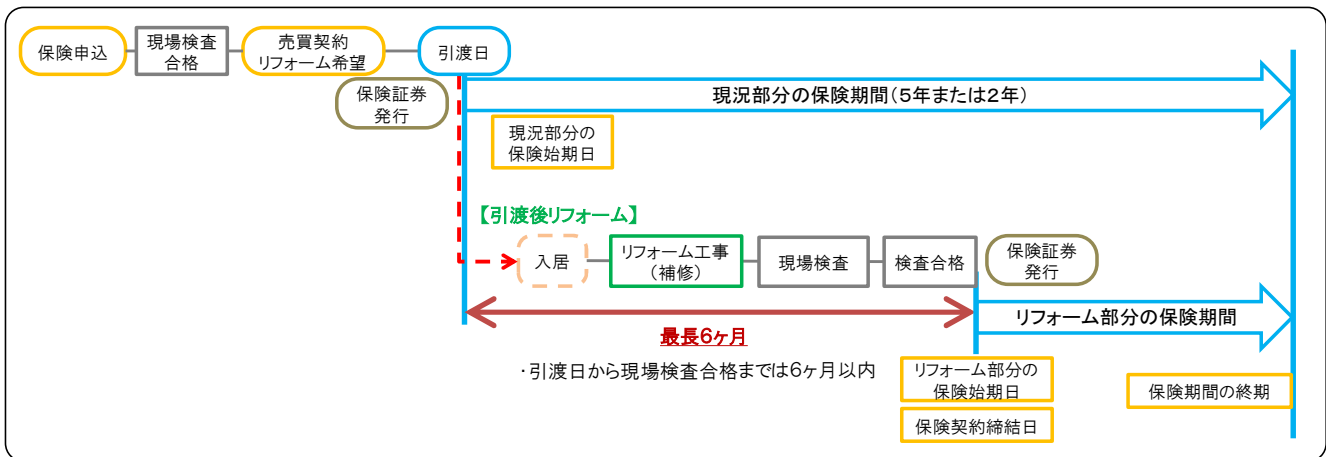


図 利用の流れ

2. 引渡後リフォーム特約を利用するための要件など

- 保険対象リフォームを実施する者は、以下に掲げるいずれかの要件を満たす必要があります。
 - ・リフォーム保険の登録事業者であること
(保険契約者と異なる場合は後述7. の複数の事業者が被保険者となる場合をあわせて参照してください。)
 - ・既存住宅保険の登録事業者であり、建設業許可を有すること(住宅保証機構が事業者登録において、建設業許可証を確認している場合。)
- 以下に掲げる住宅に該当する保険対象リフォームを実施する場合に利用できるものとします。ただし、基礎の新設を伴う増改築工事は除きます。
 - ・戸建て住宅
 - ・延床面積500㎡未満かつ階数が3以下(地階を含む。)の共同住宅等(併用住宅を含む。)
 - ・延床面積500㎡以上または階数が4以上(地階を含む。)の共同住宅等(併用住宅を含む。)の専有部分(各住戸の居住者が専用使用する部分であって、区分所有者が保険対象リフォームを実施することのできる部分(賃貸共同住宅にあつては区分所有者が保険対象リフォームを実施することのできる部分に相当する部分を含む。))

3. 引渡後リフォーム特約の利用手続きなど

- 保険対象住宅の引渡前に保険契約の申込手続きをしていただく必要があります。
- 保険対象住宅が買主(リフォーム発注者)に引渡された後、6ヶ月以内に保険対象リフォームを実施のうえ、現場検査に合格する必要があります。
- 保険料、現場検査手数料について
まもりすまい既存住宅保険の保険料、現場検査手数料に加えて、別途、引渡後リフォーム特約に係る保険料、現場検査手数料が必要となります
- 瑕疵担保責任の履行
現場検査合格後、リフォーム事業者様より、機構所定の保証書を買主(リフォーム発注者)に対して交付してください。保証書の写しは保険契約申込者である宅建業者様を通じて提出していただきます。
リフォーム事業者様が、この保証書に基づく保証を行うことにより、保険金支払事由となる瑕疵担保責任を履行したこととなります。なお、本保証書の範囲を超えて責任を負担する場合には、その超過した範囲の責任については、保険金支払対象とならないことにご注意ください。

○請負契約の締結

保険対象リフォームを請け負う場合には、買主(リフォーム発注者)との間で請負契約書の締結または請負契約書に代わる書面を交わし、契約内容を明示するようにしてください。

○次のいずれかに該当する場合、保険対象リフォームを行った部分の瑕疵に起因して発生した買主(リフォーム発注者)の損害に対して、リフォーム事業者様が履行する瑕疵担保責任については、本特約の対象外とします。

- ・リフォーム事業者様が保険対象リフォームにかかる請負契約に基づく工事を完了し、売買契約に基づく引渡日から起算して6ヶ月以内に、住宅保証機構の現場検査において適合と確認されない場合
- ・リフォーム事業者様が保険対象リフォームにかかる請負契約に基づく工事を完了し、住宅保証機構の現場検査において適合と確認された場合であって、売買契約に基づく引渡日から起算して6ヶ月以内に、リフォーム事業者様および買主(リフォーム発注者)により確認された工事完了確認日が住宅保証機構に通知されない場合

4. 保険のてん補内容

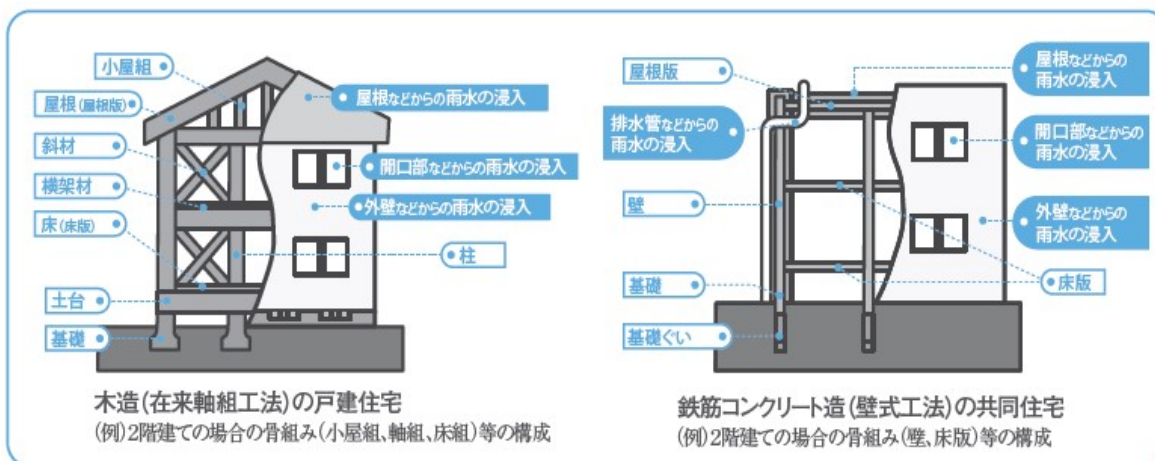
①保険金をお支払する主な場合

保険金をお支払する主な場合は、保険付保住宅のうち、保険対象リフォームを行った部分の瑕疵に起因して、以下のような事由が生じた場合(以下「保険事故」といいます。)となります。

詳しくは、引渡後リフォーム特約の「保険金を支払う場合」をご参照ください。

- a. 構造耐力上主要な部分が基本的な耐力性能を満たさない場合
- b. 雨水の浸入を防止する部分が防水性能を満たさない場合
- c. 上記 a・b の事由のほか、別表の「イ」の欄に掲げる部分が、同表の「ロ」の欄の事象を生ずるなど、保険対象リフォームを行った部分が社会通念上必要とされる性能を満たさない場合

- a. 構造耐力上主要な部分 および b. 雨水の浸入を防止する部分(例)



c. 別表

	イ	ロ
コンクリート工事	玄関土間、犬走り又はテラス等の構造耐力上主要な部分以外のコンクリート部分	著しい沈下、ひび割れ、不陸又は隆起が生じること
木工事	床、壁、天井、屋根又は階段等の木造部分	著しいそり、すきま、割れ又はたわみが生じること
ボード、表装工事	床、壁又は天井等のボード又は表装工事による部分	仕上材に著しい剥離、変形、ひび割れ、変質、浮き、すき又はしみが生じること
建具、ガラス工事	内部建具の取付工事による部分	建具又は建具枠に著しい変形、亀裂、破損、開閉不良又はがたつきが生じること
左官、タイル工事	壁、床又は天井等の左官、吹付け、石張又はタイル工事部分	モルタル、プラスター、しっくい又は石・タイル等の仕上部分若しくは石・タイル仕上げの目地部分に、著しい剥離、亀裂、破損又は変退色が生じること
塗装工事	塗装仕上の工事による部分	著しい白化、白亜化、はがれ又は亀裂が生じること
屋根工事	屋根仕上部分	屋根ふき材に著しいずれ、浮き、変形、破損又は排水不良が生じること
内部防水工事	浴室等の水廻り部分の工事による部分	タイル目地の亀裂又は破損、防水層の破断若しくは水廻り部分と一般部分の接合部の防水不良が生じること
断熱工事	壁、床又は天井裏等の断熱工事を行った部分	断熱材のはがれが生じること
防露工事	壁、床又は天井裏等の防露工事を行った部分	適切な換気状態での、水蒸気の発生しない暖房機器の通常の使用下において、結露水のしたたり又は結露によるかびの発生が生じること
電気工事	配管又は配線の工事を行った部分	破損又は作動不良が生じること
	コンセント又はスイッチの取付工事を行った部分	作動不良が生じること
給水、給湯または温水暖房工事部分	配管の工事を行った部分	破損、水漏れ又は作動不良が生じること
	蛇口、水栓又はトラップの取付工事を行った部分	破損、水漏れ又は作動不良が生じること
	厨房又は衛生器具の取付工事を行った部分	破損、水漏れ、排水不良又は作動不良が生じること
排水工事	配管の工事を行った部分	排水不良又は水漏れが生じること
汚水処理工事	汚水処理槽の取付工事を行った部分	破損、水漏れ又は作動不良が生じること
ガス工事	配管の工事を行った部分	破損、ガス漏れ又は作動不良が生じること
	ガス栓の取付工事を行った部分	破損、ガス漏れ又は作動不良が生じること
雑工事	小屋裏、軒裏又は床下の換気孔の設置工事を行った部分	脱落、破損又は作動不良が生じること

○保険付保住宅に保険事故が発生した場合において、リフォーム事業者様(連帯する複数の事業者との間で工事請負契約を締結している場合はすべての者)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は、住宅保証機構は、引渡後リフォーム特約に基づき、リフォーム事業者様が瑕疵担保責任を負担すべきであった損害の範囲において買主(リフォーム発注者)に対して保険金をお支払いします。

この場合、住宅保証機構は、リフォーム事業者様に対して損害をてん補したものとみなします。

○お支払する主な保険金は次のとおりです。

- ❖ 保険事故を補修するために必要な材料費、労務費、その他の直接費用
(保険開始日(保険対象リフォームの施工部分にあつては工事完確認日)における設計・仕様・材質等を上回るにより増加した補修費用については対象となりません。)
- ❖ 補修の範囲、方法、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。)
- ❖ 仮住居・移転費用

②保険金をお支払できない主な場合

○次に掲げる事由により生じた損害(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。)に対しては保険金をお支払いいたしません。なお、詳しくは引渡後リフォーム特約の「保険金を支払わない場合」の項目をご参照ください。

- ❖ リフォーム事業者様、買主(リフォーム発注者)、保険対象リフォームにかかる建設工事、設計、工事監理を行うために締結された請負契約もしくは受託契約の当事者(これらの当事者と締結された下請負契約または再受託契約の当事者、およびこれらの者から重層的に契約が締結されたいずれの当事者も含みます。)、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 ※ただし、故意・重過失損害担保特約条項が付帯される契約に限り、リフォーム事業者様が倒産等の場合には買主(リフォーム発注者)に保険金を支払います。
- ❖ 保険対象リフォームにおける建材または内外装の色または模様を選択(塗装作業における塗料の色の選択を含みます。)の誤り
- ❖ 工事完了確認日以降に行われた保険対象リフォーム以外の保険付保住宅の増築・改築・補修(保険事故による補修を含みます。)の工事またはそれらの工事部分の瑕疵
- ❖ 保険対象リフォーム以外の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
- ❖ 保険対象リフォームに伴い設置、更新または修繕された機器、器具または設備自体の不具合(被保険者であるリフォーム事業者様による施工または組み立て上の瑕疵による場合は除きます。)
- ❖ 保険事故によらず生じた、防音性能または断熱性能の未達その他の買主(リフォーム発注者)が意図した効能または性能の不発揮

○住宅保証機構は、リフォーム事業者様と買主(リフォーム発注者)の間の約定により、リフォーム事業者様が住宅保証機構所定の保証書の範囲を超えて責任を負担する場合には、その超過した範囲の責任については、保険金を支払いません。

5. 保険のてん補内容と保険期間(保険のご契約期間)

○引渡後リフォーム特約を付帯する場合の保険のてん補内容と保険期間は下記の通りです。

保険の対象となる原因	保険の対象となる事象	保険期間*1
売買契約締結時点における構造耐力上主要な部分または雨水の浸入を防止する部分の隠れた瑕疵に起因	① 構造耐力上主要な部分が基本的な耐力性能を満たさない場合 ② 雨水の浸入を防止する部分が防水性能を満たさない場合	住宅引渡日を始期として5年間または2年間 * 1に該当する場合 工事完了確認日を始期として5年間または2年間
構造耐力上主要な部分または雨水の浸入を防止する部分の工事を行った部分の瑕疵に起因	① 構造耐力上主要な部分が基本的な耐力性能を満たさない場合 ② 雨水の浸入を防止する部分が防水性能を満たさない場合	工事完了確認日を始期として、住宅引渡日から5年または2年を経過する日を終期とする期間 * 1に該当する場合 工事完了確認日を始期として5年間または2年間
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以外の工事を行った部分の瑕疵に起因	① 構造耐力上主要な部分が基本的な耐力性能を満たさない場合 ② 雨水の浸入を防止する部分が防水性能を満たさない場合 ③ 上記①および②の事象のほか、保証約款別表に掲げる部分が、別表に掲げる事象を生ずるなど、社会通念上必要とされる性能を満たさない場合	工事完了確認日を始期として1年間

* 1 現況にかかる現場検査の結果、現場検査基準に適合しない項目がある場合にあつて、その是正が保険対象リフォームと同時期に行われ、保険対象リフォームの施工状況を確認する現場検査と同時に現況を確認する現場検査を実施の上、その適合が確認される場合の保険期間は、上表中「* 1に該当する場合」に記載された期間とします。

6. 保険金支払限度額

○引渡後リフォーム特約を付帯する場合の保険金支払限度額は下記の通りです。

保険金支払限度額※1	調査費用※2	
	調査費用※2	仮住居・移転費用※2
500万円 または1,000万円	【戸建住宅】 1住宅あたり補修金額の10%または10万円のいずれか大きい額 ※ただし、調査費用の実額または50万円のうち小さい方を限度 【共同住宅等】 1住宅あたり10万円 ※ただし、調査費用の実額を限度。	1住宅あたり50万円

※1 本保険契約の保険金支払限度額の内枠とします。

※2 調査費用および仮住居・移転費用については1住宅あたりの保険金支払限度額の内枠とします。

※3 上記の他、同一事業年度内に支払われる保険金の合計額にかかる限度額等が設定されています。

7. リフォーム事業者が複数となる場合(複数の事業者が被保険者となる場合)の取り扱い

○引渡後リフォーム特約の対象とする保険対象リフォームの工事請負契約に際し、複数のリフォーム事業者様が特約条項被保険者となる場合、「複数被保険者による保険契約に関する特約条項」を付帯いたします。この特約の詳細については「複数被保険者による保険契約に関する特約条項(既存住宅売買瑕疵担保責任保険用)」をご参照ください。

○「複数被保険者による保険契約に関する特約条項」を付帯する場合、本保険契約の対象とする住宅の売買契約において瑕疵担保責任を負う宅建業者である被保険者を幹事事業者として、次に掲げる事項については、幹事事業者が行うものとします。

- (1)保険契約の申込
- (2)保険料の払込み
- (3)現場検査に関する調整および立会い
- (4)保険契約上の規定に基づく告知または通知
- (5)保険事故の発生の通知
- (6)保険金請求の手続き
- (7)保険契約の変更
- (8)その他前各号の事項に付随する事項

○保険証券は特約条項被保険者を含むすべての被保険者様分を発行して、幹事事業者に全被保険者様分を交付します。

8. 引渡後リフォーム特約の解除と返戻金について

○引渡後リフォームに係る保険契約締結までの間に引渡後リフォーム特約の解除を行う場合は、保険料および現場検査手数料について、それまでに要した費用を控除して返戻します。

上記のほか、特約の詳細につきましては、「引渡後リフォーム担保特約条項(既存住宅売買瑕疵担保責任保険用)」及び「複数被保険者による保険契約に関する特約条項(既存住宅売買瑕疵担保責任保険用)」をご確認ください。

	イ	ロ
コンクリート工事	玄関土間、犬走り又はテラス等の構造耐力上主要な部分以外のコンクリート部分	著しい沈下、ひび割れ、不陸又は隆起が生じること
木工事	床、壁、天井、屋根又は階段等の木造部分	著しいそり、すきま、割れ又はたわみが生じること
ボード、表装工事	床、壁又は天井等のボード又は表装工事による部分	仕上材に著しい剥離、変形、ひび割れ、変質、浮き、すき又はしみが生じること
建具、ガラス工事	内部建具の取付工事による部分	建具又は建具枠に著しい変形、亀裂、破損、開閉不良又ははがれつきが生じること
左官、タイル工事	壁、床又は天井等の左官、吹付け、石張又はタイル工事部分	モルタル、プaster、しっくい又は石・タイル等の仕上部分若しくは石・タイル仕上げの目地部分に、著しい剥離、亀裂、破損又は変退色が生じること
塗装工事	塗装仕上の工事による部分	著しい白化、白亜化、はがれ又は亀裂が生じること
屋根工事	屋根仕上部分	屋根ふき材に著しいずれ、浮き、変形、破損又は排水不良が生じること
内部防水工事	浴室等の水廻り部分の工事による部分	タイル目地の亀裂又は破損、防水層の破断若しくは水廻り部分と一般部分の接合部の防水不良が生じること
断熱工事	壁、床又は天井裏等の断熱工事を行った部分	断熱材のはがれが生じること
防露工事	壁、床又は天井裏等の防露工事を行った部分	適切な換気状態での、水蒸気の発生しない暖房機器の通常の使用下において、結露水のしたたり又は結露によるかびの発生が生じること
電気工事	配管又は配線の工事を行った部分	破損又は作動不良が生じること
	コンセント又はスイッチの取付工事を行った部分	作動不良が生じること
給水、給湯または温水暖房工事部分	配管の工事を行った部分	破損、水漏れ又は作動不良が生じること
	蛇口、水栓又はトラップの取付工事を行った部分	破損、水漏れ又は作動不良が生じること
	厨房又は衛生器具の取付工事を行った部分	破損、水漏れ、排水不良又は作動不良が生じること
排水工事	配管の工事を行った部分	排水不良又は水漏れが生じること
汚水処理工事	汚水処理槽の取付工事を行った部分	破損、水漏れ又は作動不良が生じること
ガス工事	配管の工事を行った部分	破損、ガス漏れ又は作動不良が生じること
	ガス栓の取付工事を行った部分	破損、ガス漏れ又は作動不良が生じること
雑工事	小屋裏、軒裏又は床下の換気孔の設置工事を行った部分	脱落、破損又は作動不良が生じること