

# 既存住宅標準保証書 <個人間売買> 損害賠償タイプ

20 年 月 日

1. (以下「保証者」といいます。)は、この保証書に記載の対象住宅について、当該対象住宅の買主に対し、保証者が実施した検査結果に基づき、既存住宅標準保証約款に従い以下のとおり保証します。
2. 上記1にかかわらず、保証者が株式会社日本住宅保証検査機構(以下「JIO」といいます。)と既存住宅売買瑕疵保証責任保険契約(個人間用)を締結することができなくなった場合は、この保証書は適用しません。

対象住宅の買主			
対象住宅	所在地		
	共同住宅の場合	住宅名称 :	
		付保戸数 :	戸 (住戸単位で引渡す場合のみ) 号室 :
保証期間	保証期間の始期	対象住宅の種類	保証期間の終期
	対象住宅の引渡日  20 年 月 日	① 戸建住宅	対象住宅の引渡日から 1年を経過した日
		② 住棟単位で引渡す共同住宅	対象住宅の引渡日から 1年を経過した日
③ 住戸単位で引渡す共同住宅		対象住宅の引渡日から 1年を経過した日	
上記の期間中であっても、買主の特定承継人*が現れた場合、当該特定承継人に対して保証するものではありません。 * 特定承継人には、売買、交換、贈与等によって住宅を取得する場合は該当し、相続、合併による住宅の取得は含まれません。			
保証内容	<p>1. 保証者は、対象住宅の保証対象部分の隠れた瑕疵に起因して、保証期間中に次の(1)または(2)に掲げる事由が生じた場合に、買主に生じた損害に対して、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項および第2項の前段(ただし、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「保証者」とします。)に規定する担保の責任と同等の責任を負うものとします。</p> <p>(1) 対象住宅の構造耐力上主要な部分が基本的な構造耐力性能を満たさないこと (2) 対象住宅の雨水の浸入を防止する部分が防水性能を満たさないこと</p> <p>2. 保証責任を履行する場合は、損害賠償金の支払によるものとします。</p>		
保証対象部分	<p>保証対象部分とは、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項および第2項に規定する以下の部分を行います。</p> <p>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</p> <p>イ 雨水の浸入を防止する部分 a 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 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もしくは外壁の内側または屋内にある部分</p>		
保証限度額	1,000万円		
保証者 (検査事業者)	所在地	<b>SAMPLE</b>	
	商号又は名称		
	電話番号		
		印	

事故が発生した場合は、保証者へご連絡ください。

## 保証者が加入する保険契約について

本保証書の対象となる事故が発生し、保証者が倒産等の場合には、JIOへご連絡ください。

1. 対象住宅の買主は、保証者の倒産等により保証責任が履行されない場合は、保証者がJIOと締結した既存住宅売買瑕疵保証責任保険契約(個人間用)の保険対象になる範囲および額において、本保証書に記載の内容についてJIOに直接保険金の請求ができます。

◆ JIOに直接保険金を請求する場合、損害の額から下記の免責金額を控除した金額が支払われます。

既存住宅売買瑕疵保証責任 保険(個人間用)の 保険金額	保険期間を通じて 1,000万円 <small>(共同住宅の場合は、1住棟あたり左記金額に付保戸数を乗じた金額。ただし、10億円を限度とします。)</small>	免責金額	1回の事故につき 5万円 <small>(共同住宅の場合は1住棟あたり)</small>
-----------------------------------	---	------	--

2. 保証者の倒産等により買主がJIOに直接保険金を請求する場合、本保証書以外の責任については保険金の支払対象となりません。

# 既存住宅標準保証約款 <個人間売買> 損害賠償タイプ

(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	売主また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(個人間売買)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(個人間売買)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(個人間売買)に記載されたものをいいます。
保証責任	保証者が売主また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項および第2項の前段(ただし、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「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す。
保証対象部分	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。 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 イ 雨水の浸入を防止する部分 a 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 b 雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根もしくは外壁の内側または屋内にある部分
既存住宅売買瑕疵保証責任保険契約(個人間用)	保証者が自らを被保険者として株式会社日本住宅保証検査機構(以下「JIO」といいます。 )と締結し、保証対象部分に係る保証責任の履行による保証者の損害をJIOがてん補する保険契約をいいます。

## 第1条(保証者の保証責任)

- 保証者は、対象住宅の保証対象部分の隠れた瑕疵に起因して、保証期間中に次の(1)または(2)に掲げる事由が生じた場合(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。
  - 対象住宅の構造耐力上主要な部分が基本的な構造耐力性能を満たさないこと
  - 対象住宅の雨水の浸入を防止する部分が防水性能を満たさないこと
- 買主は、保証者が倒産等により上記①の保証を行えない場合は、保証者がJIOと締結した既存住宅売買瑕疵保証責任保険契約(個人間用)に基づいてJIOに直接保険金の請求を行うことができます。

## 第2条(保証期間)

- 保証の期間は、保証書に記載されている保証期間の始期の午前0時に始まり、終期の午後12時に終わります。
- 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。

## 第3条(保証免責事由)

- 保証者は、買主または買主と雇用契約のある者の故意また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。
- 保証者は、事故が次の事由によって生じた場合は、保証の責任を負いません。
  - 対象住宅の著しく不適正使用(用途変更を含みます。 )また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。 )
  - 洪水、台風、暴風、暴風雨、旋風、竜巻、豪雨もしくはこれらに類似の自然現象または火災、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または重量車両、鉄道等の通行による振動等
  - 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

- 対象住宅の虫食いもしくはねずみ食い、対象住宅の性質による結露または瑕疵によらない対象住宅の自然劣化(消耗、摩滅、さび、かび、蒸れ、腐朽、変質、変色等その他類似の事由)
- 対象住宅の保証対象部分の隠れた瑕疵に起因して生じた傷害、疾病、死亡、後遺障害
- 対象住宅の保証対象部分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もしくは毀損または対象住宅その他の財物の使用の阻害
- 保証者が不適当であることを指摘したにもかかわらず、買主が採用させた設計・施工方法もしくは資材等の瑕疵または買主が行かせた保証者以外の者の責に帰すべき事由
- 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
- 対象住宅の引渡し後の増築・改築・修補の工事またはそれらの工事部分の瑕疵
- 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
- 地震もしくは噴火またはこれらによる津波
- 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(群集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。 )
- 核燃料物質(使用済核燃料を含みます。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事故
- 石綿もしくはその代替物質また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

## 第4条(保証の範囲)

- 保証者は、事故の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。
- 上記①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保証対象部分以外の部分の滅失または毀損を含み、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。

## 第5条(保証者の保険契約締結と保険金支払限度額)

- 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JIOと既存住宅売買瑕疵保証責任保険契約(個人間用)を締結し、この締結にあたってJIOから交付される付保証明書を、買主に対してすみやかに交付します。
- 第1条②に該当する場合に、買主に対して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損害賠償金の合計額から免責金額5万円を控除した金額となります。
- 第1条②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証責任保険(個人間用)の保険金額となります。

## 第6条(事故の発生)

買主は、事故の発見をしたときまた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②に該当する場合には、事故の発生および状況を、JIOに対してすみやかに通知してください。

## 第7条(準拠法)

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証責任保険(個人間用)普通保険約款その他付帯された特約条項および日本国の法令に準拠するものとします。

# SAMPLE