

あんしん住宅瑕疵保険 転売特約について

あんしん住宅瑕疵保険とは

売主等が新築住宅の請負契約または売買契約に伴う基本構造部分（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）の瑕疵担保責任を負担することによって被る損害について、保険金を支払うものです。

また、売主等が倒産等の場合には発注者等へ直接保険金を支払います。

◆瑕疵担保責任とは◆

契約の目的物に瑕疵（種類または品質に関して契約の内容に適合しない状態）がある場合に売主等が負う責任のことです。



<転売に関する特約（転売特約）の手続きがなされない場合>

あんしん住宅瑕疵保険の付いた住宅（保険対象住宅）を購入した転得者は、新築住宅に関する契約の当事者ではないため、あんしん住宅瑕疵保険の「発注者等」には該当しません。住宅の売却（転売）後であっても、売主等は第一取得者（発注者等）に対して瑕疵担保責任を負い、売主が倒産等の場合には住宅あんしん保証より第一取得者（発注者等）へ直接保険金が支払われます。しかし一方で、住宅を購入した転得者は、第一取得者（発注者等）に対し転売の際の契約で認めた範囲内（一般的には、引渡しから数カ月程度）でしか瑕疵担保責任を追及することはできません。

転売特約とは

転売特約の手続き（転売特約の付帯および転得者証明書の発行）がなされた場合、売主等（被保険者）が転得者に対して瑕疵担保責任と同等の責任を負担することによって被る損害についても売主等に対して保険金をお支払いします。また、売主等が倒産等の場合などその責任を履行しない場合は、転得者に対して直接保険金をお支払いすることができます。（免責事由に該当する場合等、保険金をお支払いできないことがあります。詳細は普通保険約款・特約をご参照ください。）

あんしん住宅瑕疵保険の転売特約において転得者とは、①発注者等から保険対象住宅を譲り受けた者（この者から保険対象住宅を譲り受けた者を含みます。）であって、②売主等から瑕疵担保責任と同等の責任を負担することを約定する旨の保証書の交付を受けた者をいいます。

なお、転得者証明書の発行申請を住宅あんしん保証が承認しないと上記の効果が得られませんのでご注意ください。

手続き前の確認事項（発注者等 / 転得者）

- ◎ 「売主等」が承諾しない場合は、転売特約の付帯はできません。
- ◎ 転売特約の手続きを行うのは「売主等」であり、その他の方（発注者等を含む。）からの申請はできません。転売特約の付帯可否および付帯可能な場合に発注者等が売主等に対して行う手続等については「売主等」（新築時の建設業者/宅建業者）にお問い合わせください。

転売特約の付帯方法

売主等は、次のいずれかの方法によって転売特約を付帯することができます（保険期間の開始後に中途付帯することもできます。）。

なお、転売特約を付帯することによる追加の保険料は発生しません。

パターン(A) 申込時同時付帯

「あんしん住宅瑕疵保険契約申込書」の特約欄に記入してください。

パターン(B) 証券発行前中途付帯

「契約内容変更通知書」の特約欄に記入し、変更申請をしてください。

パターン(C) 証券発行後中途付帯（※）

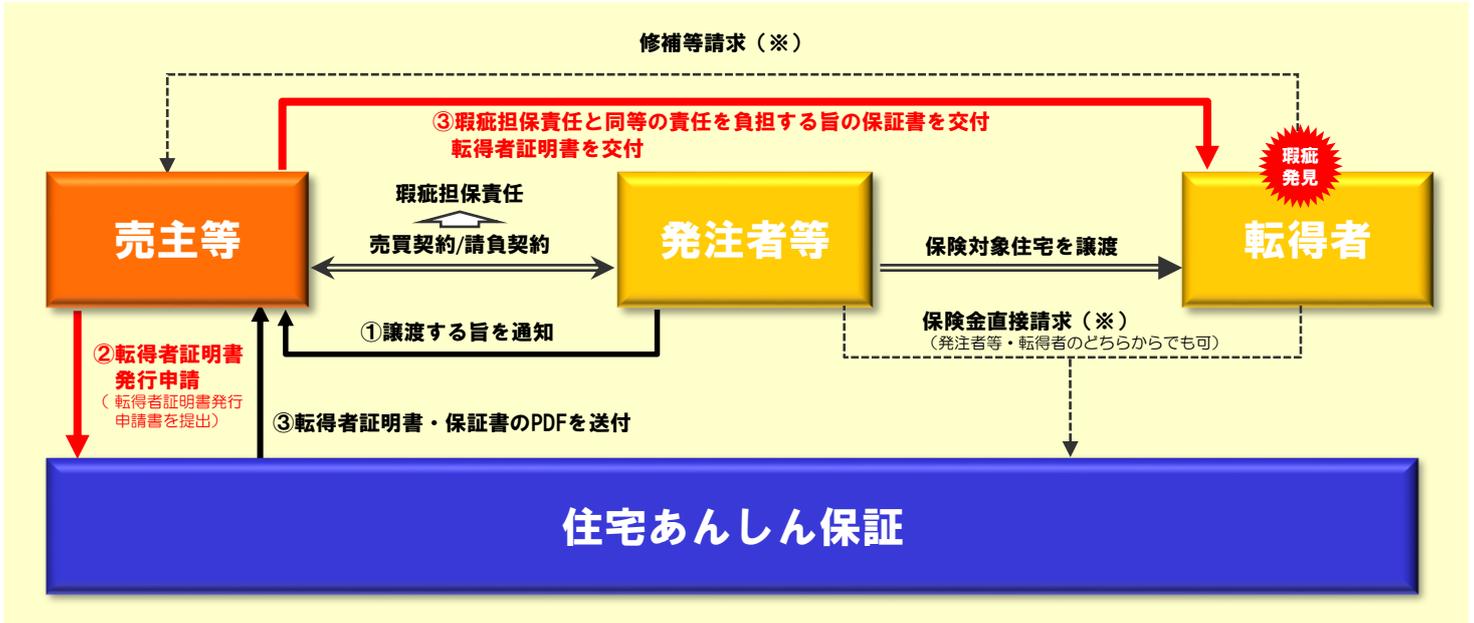
※ 証券発行後の場合は既に交付した保険証券と保険付証明書を返却してください。

転得者証明書発行の手続き

売主等が保険対象住宅が譲渡されたことのお知らせを受けてから住宅あんしん保証が転得者証明書を発行するまでの流れは、以下のとおりとなります。

①	売主等は、発注者等から、保険対象住宅を譲渡する旨の通知を受けます。
②	売主等は、住宅あんしん保証に対し、転得者証明書の発行を申請します。 ※ 必要書類：転得者証明書発行申請書
③	住宅あんしん保証は、転得者証明書および保証書を発行し、売主等にそれらのPDFをメールにてお送りします。売主等は転得者証明書および保証書を転得者に交付してください。 ※ この保証書は、売主等が発注者等に対し負担している瑕疵担保責任と同等の責任を転得者に対して負うことを約定する旨の保証書となります。

◎ 「転得者証明書発行申請書」は、住宅あんしん保証のホームページでダウンロードすることができます。



※ 転得者がさらに譲渡した場合、譲渡人たる転得者は譲渡後に売主等に対する修補等請求および住宅あんしん保証に対する保険金直接請求をすることはできません。
この場合、売主等が新たに保険対象住宅を譲り受けた転得者（新転得者）に対して瑕疵担保責任と同等の責任を負担する旨を約定し、再度住宅あんしん保証に対し転得者証明書の発行申請をしたときは、新転得者に係る転得者証明書を発行いたします。

注意事項

- ◎ 住宅あんしん保証が保険期間を通じて1保険対象住宅について支払う保険金の総額は、保険金請求の時期や発注者等・転得者の数を問わず、保険証券記載の保険金額を超えないものとします。
- ◎ 売主等が転得者の通知に関する手続きを怠った場合は、保険対象住宅が転得者に引き渡された時から、売主等が住宅あんしん保証に転得者を通知するまでの間に発見された事故による損害については、保険金を支払いませんのでご注意ください。
- ◎ 売主等または住宅あんしん保証と転得者との間の紛争について指定住宅紛争処理機関を利用できます。（組合施行による市街地再開発事業等における権利変換に関する特約が付帯された場合を除きます。）

本紙は、あんしん住宅瑕疵保険の「転売に関する特約」の概要についてご説明するものです。あんしん住宅瑕疵保険の内容については、パンフレット等をご覧ください。また、「転売に関する特約」が付帯された場合の補償内容については、「あんしん住宅瑕疵保険 契約内容のご案内追補版」もあわせてご覧ください。



国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人
国土交通大臣登録 住宅性能評価機関
株式会社住宅あんしん保証

■本社
〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テフコビル6階
TEL.03-3562-8122 (平日9:00~17:30)
ホームページ <https://www.j-anshin.co.jp/>

●本紙記載内容/2023年7月31日現在
●本紙に記載しております内容は予告なく変更される場合があります。

お問い合わせは