

住宅あんしん保証

【住宅完成保証業務規程】

第1章 総則

第1条 (目的)

この住宅完成保証業務規程（以下「本規程」といいます。）は、株式会社住宅あんしん保証（以下「住宅あんしん保証」といいます。）の住宅完成保証制度についての基本的事項を定め、その適正且つ円滑な運営を図り、もって発注者の利益の保護ならびに事業者の安定的な経営および発展に寄与することを目的とします。

第2条 (住宅完成保証制度の概要)

住宅完成保証制度とは、第2章で規定する事業者登録を行った事業者が発注者と締結した建築工事請負契約に基づき、発注者の支払済み金銭の限度内において発生したかかる事業者の前払金返還債務および増嵩工事に関わる損害賠償債務を、別に定める住宅完成保証契約約款（以下「保証契約約款」といいます。）に基づき保証し、発注者の財産を保全するものです。

第2章 事業者登録

第3条 (事業者登録申請)

- 住宅完成保証制度を利用しようとする事業者は、事前に住宅あんしん保証が定める登録の申請（以下「事業者登録申請」といいます。）を行うものとします。
- 事業者登録申請を行おうとする者は、次の書類を住宅あんしん保証に提出しなければなりません。
 - 住宅完成保証制度登録申請書
 - 直近3期分の決算報告書（勘定科目明細を含みます。）（事業者登録申請を行おうとする者が個人の場合は、所得税の確定申告書（第一表、第二表）および青色申告決算書）の写し
 - その他、住宅あんしん保証が必要と認めたもの

第4条 (事業者登録申請資格)

- 事業者登録申請を行おうとする者は、次の各号のすべてに該当しなければなりません。
- 建設業法による建設業の許可を受けている、もしくは事業を開始してから、3ヶ年以上の住宅建築業を営み、且つ事業者登録申請時までに住宅の建築棟数が5棟以上の実績があること（ただし、住宅あんしん保証が特に認めた場合を除きます。）
 - 本規程の内容を十分に理解し、且つ承諾できること
 - 暴力団・暴力団員・暴力団関係団体・暴力団関係者・右翼標榜団体・総会屋その他の反社会的勢力（以下「反社会的勢力等」といいます。）ではなく、且つ反社会的勢力等との関係が一切ないこと

第5条 (欠格事由)

事業者登録申請を行おうとする者が次のいずれかに該当する場合は、事業者登録申請を行うことができません。

- 第12条の規定により登録を取消または抹消された者（当該取消または抹消日の前30日以内に当該法人の代表者であった者が代表者となる法人を含みます。）で、当該取消または抹消日から2年を経過していない者は、事業者登録申請を行うことができません。
- 反社会的勢力等

第6条 (事業者登録審査)

住宅あんしん保証は、第3条第2項各号に定める書類を受理した場合、以下各号の審査を行い、事業者登録の認否を決定します。

- 健全な財務状態を有していること
- 住宅供給に関し、不正または不誠実な行為をすることのないことが明白であること
- 第4条各号に定める事項に該当すること

第7条 (事業者登録申請結果の通知)

- 住宅あんしん保証は、前条の規定に基づく審査を行った後、事業者登録申請を行った者に対して速やかにその結果を通知します。
- 住宅あんしん保証は、前条の規定に基づく審査において、登録を承認した者（以下「登録事業者」といいます。）に対して事業者証を発行、交付するものとします。

第8条 (事業者登録料)

- 登録事業者は、別に定める事業者登録料を住宅あんしん保証が定める時期までに、住宅あんしん保証に支払わなければなりません。
- 次条第3項の規定に基づき、更新の承認を受けた登録事業者は、別に定める事業者登録料を住宅あんしん保証が定める時期までに、住宅あんしん保証に支払わなければなりません。
- 住宅あんしん保証は、登録事業者が前2項の事業者登録料の支払を行わない場合は、登録完了日（住宅あんしん保証が第6条の規定に基づく審査において事業者登録を承認した日とします。）または新しい有効期間の開始日に遡って登録を抹消することができるものとします。

第9条 (事業者登録の有効期間)

- 事業者登録の有効期間は登録完了日から第7条第1項に基づき住宅あんしん保証が通知する日までとします。
- 登録事業者は有効期間満了後、事業者登録の更新を希望する場合には、有効期間満了月の15日までに、事業者登録の更新申請を行い、当該有効期間満了日までに事業者登録の更新に関する承認を受けなければなりません。
- 住宅あんしん保証は、前項に定める事業者登録の更新申請を受けた場合、第6条に定める審査を行い、第7条に基づきその結果を通知します。

第10条 (登録事項の変更)

登録事業者は、「あんしん住宅瑕疵保険事業者登録規程」第7条に規定する事項または決算報告書の内容もしくは決算期（事業年度）に変更が生じた場合には、住宅あんしん保証に対し、遅滞なく登録内容の変更をしなければなりません。

第11条 (事業者登録の解除)

登録事業者は、登録を解除しようとするときは、住宅あんしん保証に対し、登録解除の申請を行わなければなりません。ただし、この場合において、住宅あんしん保証は、第8条第1項および第2項に規定する事業者登録料を返還しません。

第12条 (事業者登録の取消および抹消)

- 住宅あんしん保証は、登録事業者が虚偽の申請等の不正な手段により事業者登録を受けたことを知った場合は、事業者登録を取り消すことができるものとします。
- 住宅あんしん保証は、登録事業者が次のいずれかに該当する場合は、事業者登録を抹消することができるものとします。
 - 本規程に違反したとき
 - 住宅あんしん保証の信用を著しく傷つけたとき
 - 建設業法により許可を取り消されたとき
 - 裁判所により強制執行を受け、手形・小切手の不渡りを出し、破産・会社更生・特別清算・民事再生の申立てを行い、または行われたとき
 - 個人の場合で、死亡したとき
 - 廃業または破産したとき
 - 第4条の各号に該当しなくなったとき
 - 住宅あんしん保証に対して債務の履行遅滞または不履行を発生させたとき
 - 住宅あんしん保証に対して不利益を与える行為を行ったことを確認したとき

第13条 (事業者登録の登録期間満了、解除、取消、抹消後の処理)

- 登録事業者は、登録の有効期間満了、解除、取消または抹消により事業者登録を終了した場合には、次の各号の事項を遵守しなければなりません。
- 住宅完成保証制度に係る資料・商標等の使用を停止し、貸与品がある場合は返還します。
 - 広告活動に関し、文書等の配布の停止、看板の破棄、放送の停止等、一切の住宅完成保証制度に係る広告活動の停止を行います。
 - 前2号に要する費用は、すべて当該登録事業者の負担とします。
 - 住宅あんしん保証に対して有する債務につき、期限の利益を失い、理由のいかんを問わず直ちに履行するものとします。遅延した場合には、年利18.25%の割合により延滞金を支払うものとします。

第 14 条 (各種情報提供)

住宅あんしん保証は、定期的な情報誌の発行等により登録事業者に対し情報提供を行うものとします。

第 3 章 保証委託

第 15 条 (保証委託)

登録事業者は、登録事業者と発注者間の建築工事請負契約に基づきその目的たる工事（以下「建築工事」といいます。）を完成させる債務（以下「建築工事債務」といいます。）が登録事業者の倒産等、登録事業者の責めに帰すべき事由により履行不能（以下「履行不能」といいます。）となったと住宅あんしん保証が認める場合に登録事業者の発注者に対する前払金返還債務および増嵩工事に関わる損害賠償債務について、保証書記載の保証金額（以下「保証金額」といいます。）を限度に、発注者に対して保証契約約款で定める保証を行うこと（以下「完成保証」といいます。）を住宅あんしん保証に委託できるものとします。

第 16 条 (保証委託申込)

- 登録事業者は、前条の規定に基づく完成保証の委託を行うため、建築工事請負契約毎に保証委託の申込（以下「保証委託申込」といいます。）を行わなければなりません。
- 登録事業者は、保証委託申込を行う際、次の各号の書類を住宅あんしん保証または取次店に提出するものとします。
 - 住宅あんしん保証所定の住宅完成保証委託申込書
 - 建築工事請負契約書の写し
 - 住宅あんしん保証所定の完成保証に関する覚書兼重要事項確認シート
 - 設計図書一式、仕様書および見積明細書の写し

第 17 条 (保証対象物件)

保証委託申込の対象となる住宅は、原則、請負金額が 3,600 万円までの物件で、次の各号のいずれかに該当しなければなりません。

- 一戸建低層注文住宅
- 集合住宅：原則、木造・軽量鉄骨造のアパート等であること
- 店舗併用住宅：原則、住宅占有部分が 50%以上であること
- 増改築工事：原則、確認申請が必要な増改築工事であること

第 18 条 (保証委託審査)

住宅あんしん保証は、第 16 条第 2 項に規定する書類を受理した場合には、保証引受のための次の各号に定める審査を、速やかに行うものとします。

- 保証委託申込時点での登録事業者の財務状況
- 建築工事請負契約の価格の妥当性
- 住宅あんしん保証が別に定める損害保険が付保されていること

第 19 条 (担保の提供等)

住宅あんしん保証は、登録事業者に対して、担保の提供または連帯保証人の設定等を、必要に応じて求めることができるものとします。

第 20 条 (連帯保証)

連帯保証人は、登録事業者からの完成保証委託に基づき、住宅あんしん保証が負担した債務を連帯して保証しなければなりません。

第 21 条 (承継権利)

- 発注者が、住宅あんしん保証に、完成保証に基づき住宅あんしん保証が負う債務（以下「保証債務」といいます。）の履行を請求した場合、以下に掲げる登録事業者の権利は、登録事業者から住宅あんしん保証へ当然に移転するものとします。
 - 当該建築物の出来形部分（以下「出来形部分」といいます。）の所有権
 - 請負代金債権
 - 建築工事請負契約の解除権
 - 前 2 号のほか、建築工事請負契約に基づく登録事業者の発注者に対する一切の権利
 - 建築工事の目的物に係る保険金請求権
- 前項の場合、登録事業者はかかる請求以後、出来形部分を住宅あんしん保証の為に占有し、住宅あんしん保証の請求があったときは住宅あんしん保証に直接占有させるものとします。
- 完成保証に基づき、住宅あんしん保証により保証債務が履行された場合には、登録事業者の履行不能による発注者に対する前払金返還債務および増嵩工事に関わる損害賠償債務は、保証金額を限度として消滅します。

第 22 条 (保証証書の発行)

- 住宅あんしん保証は、登録事業者より第 16 条第 2 項に規定する書類を受理した後、第 18 条に規定する審査を行い承認した場合に限り、保証証書に発注者の住所、氏名および住宅あんしん保証が指定する事項を記入の上、これを発注者に交付するものとします。審査によって否認する場合は、速やかにその旨を書面にて登録事業者に通知します。
- 保証証書の記載事項に改ざんまたは訂正があるときは、保証証書を無効とし、住宅あんしん保証は、保証債務を負わないものとします。

第 23 条 (保証料)

登録事業者は、住宅あんしん保証に対して別途取決めの通り、保証料を住宅あんしん保証が定める時期までに、支払うものとします。

第 24 条 (保証書の回収)

- 登録事業者は、次の各号の一に該当した場合は、直ちに保証証

書を発注者より回収し、住宅あんしん保証に返還しなければなりません。

- 登録事業者が発注者に建築工事の目的物を引き渡したとき
- 前号のほか、保証債務が消滅したとき
- 登録事業者は、所定の引渡確定通知書による住宅あんしん保証への通知をもって、前項に規定する保証証書の回収に代えることができるものとします。

第 25 条 (調査)

- 住宅あんしん保証は、完成保証に関し必要と認めるときは、登録事業者の事務所、建築工事の目的物、その他これに関連する事業物件、担保物件につき立ち入り調査をし、登録事業者に対してその説明を求めることができるものとします。
- 住宅あんしん保証は、完成保証に関し必要があるときは、登録事業者および発注者に対して説明を求め、または必要な事項を調査することができるものとします。

第 26 条 (通知義務)

登録事業者は、次の各号の事実が発生したときは遅滞なく住宅あんしん保証に通知し、また第 7 号に関しては事前に承認を受けなければなりません。

- 発注者が破産もしくは民事再生の申し立てをし、または破産もしくは民事再生の申し立てをされたことを知ったとき
- 発注者の財産につき強制換価手続きが開始され、もしくは仮差押命令が発せられ、または保全差押としての通知が発せられたことを知ったとき
- 登録事業者の債務不履行もしくは建築工事請負契約違反または住宅あんしん保証が保証債務を履行すべき事態が発生したとき
- 登録事業者が破産、民事再生、会社更生手続開始もしくは特別清算開始の申し立てをされたとき、または自らそれらの申し立てをするとき
- 登録事業者の財産につき強制換価手続きの開始、仮差押命令または保全差押としての通知が発せられたとき
- 登録事業者が取引金融機関もしくは手形交換所の取引停止処分を受けたときまたはその他支払の停止があったとき
- 住宅完成保証制度に関する広告活動を行うとき

第 27 条 (建築工事請負契約の内容変更等)

- 登録事業者は、建築工事請負契約の内容について、次の各号の事実が発生したときは、遅滞なく、その旨を証する書類を添えて、住宅あんしん保証に通知するものとします。
 - 建築工事請負契約を変更し、請負金額を変更したとき
 - 工期の変更または設計変更に伴う建築工事請負契約の契約変更を行ったとき（軽微な変更は除きます。）
 - 建築工事の全部または一部の施工を中止したとき
 - 建築工事の工法を変更したとき
 - 建築工事の目的物または工事的資材もしくは機器に重大な損害が発生したとき

- (6) 施工にともない第三者に損害を及ぼし、または損害賠償請求を受けたとき
 - (7) その他建築工事債務の履行につき重大な影響を及ぼすような行為または事実が発生したとき
- 2 登録事業者が前項により通知した事実を住宅あんしん保証が承認した場合には、登録事業者は、住宅あんしん保証からの指示により、直ちに保証委託の内容変更などの為に必要となる手続をとるものとします。
 - 3 登録事業者は、住宅あんしん保証が保証債務を履行する上で必要となる場合を除き、次の各号に該当する行為を行うことはできません。やむを得ず行うときは、事前に、書面をもってその旨を住宅あんしん保証に通知し、その承認を得るものとします。
 - (1) 発注者に対して有する債権を譲渡する行為
 - (2) 発注者に対して有する債権を他の債務のための担保権の目的とする行為
 - (3) 発注者に対して有する債権の請求および受領の権限を住宅あんしん保証以外の者に委託する行為
 - (4) 建築工事の目的物・検査済の工事材料（製造工事などにある製品を含みます。）または建築設備の機器等を第三者に譲渡し、もしくは貸与し、または抵当権その他の担保の目的に供する行為

第 28 条（損害賠償）

登録事業者が、正当な理由なく第 25 条および第 26 条に規定する義務を履行しないときには、登録事業者は、その間に発生した損害につき、住宅あんしん保証に対し賠償するものとします。ただし、住宅あんしん保証の負担する危険が増大しないと住宅あんしん保証が認めたときは、この限りではありません。

第 29 条（専門委員会）

住宅あんしん保証の決議により、住宅完成保証制度に関する特定事項の研究・調査・企画・運用・執行のために必要な場合には、専門委員会を設け、また不要となった場合には、これを廃止することができるものとします。また、専門委員は、住宅あんしん保証、保険会社社員、弁護士、学識経験者および同等の能力を有する者の中から選出するものとします。

第 30 条（運営業務）

- 1 住宅完成保証制度の事業運営は、住宅あんしん保証がその自由な裁量の下に行うものとし、その内容は次の各号の通りとします。
 - (1) 前条に定める専門委員会の設置、運営および廃止
 - (2) 保証料の徴収および管理
 - (3) 保証金額の決定
 - (4) 保証債務の履行
 - (5) 保証証書の発行
 - (6) 各種印刷物の企画・制作
 - (7) その他、住宅完成保証制度の運営全般に関する業務
- 2 住宅あんしん保証は、住宅完成保証制度に関する業務の一部を

取次店に委託できるものとします。

第 31 条（管轄裁判所）

本規程に関する訴訟については、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とします。

第 32 条（準拠法）

本規程に定めの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

本規程は、平成 14 年 7 月 1 日より施行します。

改定 平成 20 年 7 月 1 日

改定 平成 21 年 10 月 1 日

改定 平成 23 年 5 月 1 日

改定 平成 25 年 5 月 22 日

改定 平成 27 年 1 月 1 日

B-140-1604-1