

「付帯設備救済サービス」の手引き

付 「付帯設備救済サービス」の約款

手引きもくじ

「付帯設備救済サービス」の概要

1. はじめに
 - (1) 売主の瑕疵担保責任とは
 - (2) 付帯設備救済サービスの内容
 - (3) 付帯設備救済サービス補償の内容
 - (4) 付帯設備救済サービスの申請者
 - (5) 補償金の額と支払方法
 - (6) サービス利用に当たっての注意事項
2. 付帯設備救済サービスの対象となる戸建中古住宅
3. 付帯設備救済サービスの申請
4. 付帯設備救済サービスの実行

「付帯設備救済サービス約款」もくじ

第1条(総則)

第2条(用語の定義)

第3条(補償)

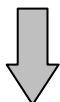
第4条(補償の額)

第5条(補償免責事由)

第6条(補修の内容)

「付帯設備救済サービス」の概要

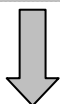
弊社指定業者にて
建物診察(診断)サービス済物件



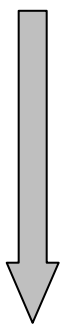
売買契約締結



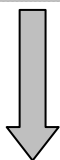
J I Oかし保険加入



瑕疵救済サービスの
申請



物件の引渡し時



物件の引渡し後
14日間受付

○建物診察(診断)サービスにて、付帯設備救済サービス対象について作動確認を行っています

○作動確認を行えなかった場合でも(売主の都合により)、救済サービスの可否には関係はありません

※引渡し時に故障がある場合は売主負担で補修するため

○上記内容に基づいて、付帯設備一覧表には不具合の告知をしっかりと記入する

○売主・買主は付帯設備一覧表にて状況を確認し署名押印する

○建物診察(診断)サービスからJ I Oかし保険加入までの流れは別紙

○買主は下記書類を添付して、弊社に提出する。

※付帯設備救済サービス申請書

※付帯設備表

※J I Oかし保険申込書

○引渡し時の作動確認時に故障が発見された場合は売主が修理して買主に引き渡す

○付帯設備救済サービス対象について作動確認を行う。

○作動確認を行わなかった場合、救済サービスの対象外となる

※冬季間の場合、作動確認を行い水落としが必要な場合は買主の管理とする

○買主・売主立合いの上、現地の引渡し確認を行い、弊社指定の「現地立会い確認書」に、買主・売主の署名・押印をする。

○「現地立会い確認書」を遅滞なく弊社に提出する。

○弊社より買主様へ、付帯設備救済サービス補償証を渡す。

○物件引渡し日(引渡し日含む)以降、14日間を受付を受付期間とし、14日を経過した場合、「付帯設備救済サービス」の補償を受けることができない。

※引渡し日：弊社指定引渡し確認書記載の日付

1. はじめに

「付帯設備救済サービス」(以後、「サービス」という)は、売買取引において発生する「売買物件に付帯する設備」について売主の買主に対する瑕疵担保責任と引渡し後において発生する買主の付帯設備についての危険負担を軽減し、売主も、買主も安心した中古住宅の売買取引をスムーズに実現することを目的とした、弊社の独自のサービスです。また、このサービスが適用となった住宅を、以後「補償住宅」と呼びます。

※弊社「建物診察(診断)サービス」は JIO 既存住宅かし保証保険の診断と同様の検査を行っております。

(1) 売主の瑕疵担保責任とは

売買取引において、隠れた瑕疵が発見された場合、買主の請求により、売主が補修するもしくは損害賠償を支払う責任を言う。また、瑕疵のために、買主が契約の目的を遂げられないときは、売買契約そのものが解除になる場合もある。この場合の瑕疵とは、**建物が通常保有すべき品質・性能を欠いていることをいい、建物の物理的欠陥を指す。但し民法第 570 条に謳っている経済的・心理的欠陥は含まれない。**又建物の敷地及び建物基礎、付属工作物は補償の対象から除外される。又、売主が事前に物件状況報告書等で買主に瑕疵を告知した場合は、「隠れた瑕疵」とはいわず、売主の瑕疵担保責任は問われない。

■ 物件引渡し時、引渡し後の付帯設備についての責任

上記売主の瑕疵担保責任とは別に付帯設備について引き渡し時、引渡し後の責任について説明します。付帯設備表の「付帯の有無」欄に○印のある付帯設備は、契約時の状態のまま引き渡すというようになります。現在使用可能な付帯設備に関して引渡し時まで故障が生じた場合は、売主において修理して引き渡すことになっていますが、この場合は引渡し時の作動確認中に故障が発見された場合は売主の負担で修理していただきます。引渡し後に発生した故障については買主の負担で修理することになっていますが、この場合は売主・買主立会いの下、引渡し物件現地にて作動確認を完了し、且つ引渡し確認書に記名押印と鍵の引き渡し完了した時から買主の負担で修理することになります。しかし現実的には使用可能と告知していた設備について引き渡してすぐ故障した場合などはトラブルになる事や、売主買主協議の上、善意により売主負担やお互いに折半して修復する場合も少なくありません。

(2) 付帯設備救済サービスの内容

このサービスを受けるためには、売買取引する住宅が、弊社指定の「建物診察(診断)サービス」を受け、JIO 既存住宅かし保険(個人間用)【正式名称：既存住宅売買瑕疵補償責任保険(個人間用)】に加入可能な物件※で、更に保険加入し、付帯設備救済サービス補償証を交付された物件がこのサービスを併用して受けることが出来る。サービスは引渡し後(引渡し日含む)、14 日間以内に受付した事故に限り補償の対象となる。

このサービスは付帯設備一覧表、物件状況報告書の告知以外から発見され場合、一物件当たり総額、金 30 万円以内の範囲で、弊社が補償する。付帯設備表や物件状況報告書にて告知がある故障、瑕疵については補償対象とはならない。

※保険加入可能な物件とは・・・

① 昭和 56 年 6 月 1 日以降の建築確認を申請した住宅(補修が必要な場合あり)

② 補修が必要な住宅の場合、指定された部分を補修した住宅

(3) 付帯設備救済サービス補償の内容・・・補足資料別紙あり

① 補償の対象となる事故

補償住宅は、引き渡し後の付帯設備故障について補償の対象となり、「別紙付帯設備一覧表」で補償対象となる設備について故障等の告知が無い場合に補償対象となる。売主より告知されている場合は補償対象とはならない。(これを「補償事故」という)

② 補償の対象となる付帯設備種類

- 暖房・給湯設備(ボイラーについて)の故障
セントラルヒーティング場合、不凍液の洩れも含む
ロードヒーティング、融雪槽、追い炊きの場合はボイラーのみ
※床暖機能、ジェットバスについては対象外
- 冷房機・冷暖房機の故障
冷風、温風についての故障について対象となる
※脱臭機能、除湿機能の故障については対象外
- 換気扇(キッチン、お風呂、トイレ)の故障
各部屋の熱交換型換気扇(ロスナイなど)について対象となる
※お風呂の乾燥機能、ミスト機能などは対象外
- ウォシュレットの故障
洗浄、暖房便座、水温、水量調節について対象となる
※乾燥機能、脱臭機能の故障については対象外
- ガスコンロ、IHヒーターの故障
着火の故障、通電(IH)の故障、魚焼きグリルについて対象となる
- ドアチャイムの故障
ドアチャイム音、モニター付の場合はモニターが映らない場合は対象となる
※撮影録画機能など特殊な機能については対象外

③ 補償方法と対処方法

- 補償事故が起こった場合、買主は弊社仲介担当店舗の担当者へ連絡する
- 補修については原則部品交換による補修とする。
※部品が無く新品交換となる場合は補修する場合の見積もり費用か現在使用している設備同等の新品交換費用50%のどちらか低い方を補償する
- 補修に関しては弊社の指定する業者にて補修を行う事とし、弊社指定以外の業者で補修を行った場合や弊社への連絡無しに行った補修については補償対象とはならない

④ 補償期間

補償住宅の引渡し日(引渡し日含む)から14日間の受付とする。

(4) 付帯設備救済サービスの申請者

引渡し後の危険負担は買主の為、弊社指定の建物診察(診断)サービス」を受けた補償住宅でJIO既存住宅かし保険(個人間用)【正式名称：既存住宅売買瑕疵補償責任保険(個人間用)】に加入した買主が弊社に対して申請する。

※売主がかし保険の加入をした場合でも買主が申請する

※当社の仲介で購入した買主に限ります

※他社の仲介で契約になった売主に対しては売主に対して適応する

(5) 補償額と支払方法

弊社から支払われる補償額の限度は、1物件あたり30万円を限度とする。

「付帯設備」の補修費が、30万円を超えた場合は、その超えた金額を、買主が支払うものとする。

弊社が指定する工事会社が補修を行い、その工事会社に、30万円以内の補償金について、弊社が工事会社に直接工事代金として支払う。ただし、30万円を超えた場合は、買主が、その差額分を工事会社に直接支払うものとする。

(6) サービス利用に当たっての注意事項

- 買主の故意過失で付帯設備が故障した場合はこのサービスが適用にならない。
- 弊社独自のサービスのため、社会通念上過大な請求をしてきた場合などサービス継続が困難な場合は一方的にこのサービスを取りやめる事が出来る。その場合、契約書、付帯設備表、物件状況報告書の取り決めに基づいて仲介業務を行う事となります。
- 建物診察(診断)サービス時、物件引渡し時に作動確認が出来なかった設備については付帯設備救済サービスの対象とはなりません。
- 冬季間の作動確認を行うにあたり、物件引渡し時に水落としがされている場合、作動確認後の水落としについて弊社では行わないため買主に対して通水の可否を確認させていただきます。その回答によって作動確認が出来ない場合、補償対象外になりますのでご了承ください。
- 付帯設備については補償サービスの期間が引渡し後14日間となるため、買主の都合で14日間以上経ってから入居される場合は14日間以内に付帯設備の作動確認を行ってください。
- 引渡し後に買主のリフォームにより交換される設備については対象外となるため作動確認を省かせていただく場合がございます。
- このサービスはあくまでも補修のサービスとなるため金銭授受での解決は致しません。
- 補償住宅の売買契約にてJIO瑕疵保証(給排水管路特約付)に加入する場合は付帯設備救済サービス変更前(平成24年3月31日以前)に申し込んだ場合でも同時に救済を受けることはできません

2. 付帯設備救済サービスの補償制度の対象となる中古住宅

以下の条件をすべて満たしていることが必要です。

- (1) 居住用の中古住宅であること。
- (2) 売主は、宅地建物取引業又はこれに準ずる業務を行っていないこと。
- (3) 物件の所在地が、札幌市、石狩市、江別市、千歳市であること。(現在は東区以外の札幌市のみ)
- (4) 弊社指定業者による「建物診察(診断)サービス」を実施した住宅であること
- (5) J I O 既存住宅かし保険(個人間用)【正式名称：既存住宅売買瑕疵補償責任保険(個人間用)】に加入した住宅であること

3. 付帯設備救済サービスの申請

(1) 買主は売買契約、J I O 既存住宅かし保険(個人間用)【正式名称：既存住宅売買瑕疵補償責任保険(個人間用)】に加入をした後、以下の書類を記入のうえ提出する。(弊社担当者が行っても可)

- ① 付帯設備救済サービス申請書
- ② 付帯設備一覧表
- ③ 物件状況報告書
- ④ J I O 既存住宅かし保険(個人間用)申込書

4. 付帯設備救済サービスの実行

「付帯設備」の故障が発見され場合、下記の要領で、買主及び弊社是对応する。

- ① 買主からの「付帯設備」の故障発見を受理
買主は故障を発見した際、仲介担当店舗の担当者へ連絡する。弊社担当者は補償の対象になるか否か、受理段階である程度判断し買主と調整し現地を調査する日程を決める。補償の対象にならないものは、売買契約に則り解決する。
- ② 弊社担当者による「付帯設備」故障の現地調査
その結果、補償の対象になる場合、必ず弊社指定の「建物診察カルテ」「付帯設備一覧表」「物件状況報告書」に基づき、弊社の指定する業者と現地調査を行う。
- ③ 弊社担当者は、「救済発生報告書、兼補償申請書」を弊社に提出する。
- ④ 弊社による「救済発生報告書、兼補償申請書」の内容を審議する。
- ⑤ 承認決定の通知
弊社本部より「救済発生報告書、兼補償申請書」の承認がおり次第、弊社担当者はただちに買主にその旨を通知する。
- ⑥ 補修業者の選定と見積もり
弊社担当者は、弊社指定の指定業者に対して、補修箇所の見積もり依頼を行う。
- ⑦ 買主との調整
弊社担当者は、買主に対して、補修工事の見積内容の確認を行い、弊社指定の「救済発生報告書、兼補償申請書」にて、買主の確認を得る。
- ⑧ 補修工事の発注
買主の補修工事日程や工事内容承諾後、弊社担当者は補修工事を、指定業者に発注する。
- ⑨ 補修工事の施工

買主の了解後直ちに工事の施工を行う。

⑩ 弊社担当者と買主による補修完了の現地確認

補修工事の完了後、買主ともに必ず現地の確認を、「補修完了の報告書」にて行う。

⑪ 工事代金の支払い

弊社は、「補修完了の報告書」の受領を持って、工事代金を指定業者に支払う。

以上

付帯設備救済サービス約款

付帯設備救済サービス(以下「サービス」という)約款

第1条(総則)

副都心住宅販売株式会社(以下「弊社」という)は、売主の瑕疵である買主への引渡し後の付帯設備故障に対して、この補償約款に従って、補償を行う。

第2条(用語の定義)

補償約款において、次の各号に掲げる用語は、それぞれ各号の定義に従う。

(1) 補償住宅

弊社が定める「付帯設備救済サービス」の手引きに適合した、中古住宅を指す。

(2) 補償事故

補償住宅の引渡し日(引渡し日含む)より14日間以内(補償期間という)に受付し、弊社が定める補償対象の「付帯設備」の故障が発見され、弊社による現地確認にて、それが引渡し前とは違い、社会通念上有すべき性能を下回ること(手引き：付帯設備救済サービス補償内容に記載)が判明したことを言う)

(3) 補修

補償の対象範囲で発見された「付帯設備」の故障を、申請時における仕様、材質等に従い、機能回復する修復することをいう。(原則新品交換とはならない)

第3条(補償)

弊社は、補償期間内に補償事故が発生しかつ買主から補償の請求を受けた場合、次の各号に従い、補償工事を行う。

(1) 「付帯設備救済サービス期間中」で、買主の付帯設備救済が認定され、補償の可否と対象範囲が確定し且つ買主と補修方法の合意と日程確認が確定した時に補修工事を行う。

(2) ただし、売主が申請時における「付帯設備一覧表」の故障や「物件状況報告書」に申告のあった箇所については、補償対象とはならない。

(3) 補償住宅の売買契約にて瑕疵担保責任の負担の有無について、負担しない旨の記載がある場合は給排水設備の故障については対象とはなりません。

第4条(補償の額)

補償額の最高限度は1物件あたり30万円とする。

第5条(補償免責事由)

弊社は、次の事由により発生した補償事故についての補償の責任を負わない。

(1) 地震、噴火、洪水、津波、台風、暴風雨、豪雨等の自然現象。

(2) 近隣の土木工事等の影響による予見困難な地盤の変動、土砂崩れ等。

(3) 火災、爆発、暴動等偶然かつ外来の事故。

(4) 第3条(2)における事由。

(5) 補償住宅入居後に買主の故意過失により発生した事故。

(6) 植物の根等の成長及び小動物の害に起因する損害・機能不良。

(7) 補修工事完了後、買主または第三者の行為によるもの。

第6条(補修の内容)

- (1) 補修の内容は付帯設備救済サービスの手引き(3)付帯設備救済サービス補償の内容による。
- (2) 付帯設備救済サービスの手引き(3)付帯設備救済サービス補償の内容、②補償の対象となる付帯設備種類、③補償方法と対処方法によるものとする。

以上

削除・変更・追加履歴

I、削除

付帯設備救済サービスの概要

平成 24 年 4 月 1 日 1-※印削除
1-(3)-②一部削除
1-(6)一部削除

付帯設備救済サービス約款

平成 24 年 4 月 1 日 第 1 条一部削除
第 2 条(2)一部削除

II、変更

付帯設備救済サービスの概要

平成 24 年 4 月 1 日 1-(1)変更
1-(2)変更
1-(3)-④変更
フローの引き渡し後について一部変更
(4)-①②一部変更

III、追加

付帯設備救済サービスの概要

平成 24 年 4 月 1 日 1-(6)一部追加