

大規模修繕 完成保証委託約款

第1条(総 則)

本修繕工事完成保証委託約款は、株式会社ハウスジーマンの修繕工事完成保証制度(以下「本完成保証制度」という。))について、保証委託者(以下「甲」という。))と株式会社ハウスジーマン(以下「乙」という。))との間で結ぶ修繕工事保証委託契約(以下「保証委託契約」という。))の必要事項を定めるものです。

第2条(事業者登録)

甲は、本完成保証制度の利用にあたり、ハウスジーマン所定の事業者登録申請書を提出し、完成保証制度を利用するための事業者としての登録を行うものとし、乙は、事業者登録申請書の提出をもって本修繕工事完成保証約款の内容を承諾したものと、保証委託契約が成立するものとします。

- 2 前項の事業者登録の有効期間は、事業者としての登録日の1年後の属する月の末日までの期間と、その後の各1年間とし、有効期間の満了日の1ヶ月前までに事業者登録を終了する旨の申し出がされた場合を除き、自動的に更新するものとします。

第3条(保証の委託)

甲は、乙が承認した工事請負契約書(以下「主契約」という。))に基づいて、甲が発注者に対して負担する主契約の対象となる修繕工事を遂行するために必要となる増嵩費用の支払いを、乙の定める本完成保証制度の保証約款(以下「保証約款」という。))に従って、乙が保証することを乙に委託するものとします。

- 2 甲は、乙の定める申込書(web 上で提供する申込フォームを含みます。以下同様とします)により、乙に対して修繕工事に対する保証委託を申し込むものとします。
- 3 甲は、乙所定の保証料を、保証委託の対象とする修繕工事ごとに、甲と乙の間で定める方法により支払うものとします。
- 4 保証委託の対象となる修繕工事については、原則として、ハウスジーマンの提供する大規模修繕工事瑕疵担保責任保険契約に加入するものとします。

第4条(保証内容)

甲が、倒産等の甲の責めに帰すべき事由により、主契約の対象とする修繕工事の遂行ができなくなったと合理的に認められる場合(以下「保証事故」という。))に、保証約款に規定する保証債務の内容に基づいて、乙は当該工事を完了させるために必要となる代替事業者による残工事の代金のうち、甲に対する主契約の請負代金との合算で、主契約の請負金額を上回ることとなった金額(増嵩費用)を保証金として発注者に支払います。なお、保証は保証金の支払いのみとなり、残工事の完成義務は含まれません。

第5条(保証事故)

保証事故とは、倒産等、甲の責めに帰すべき事由により、主契約の対象となる修繕工事を遂行できないと合理的に認められると乙が認定した場合をいい、保証事故が発生した場合は、乙は発注者と甲に対してその旨の通知を行うものとします。

第6条(保証債務の履行の請求)

保証事故が発生した場合は、発注者は、乙に対して遅滞なく保証債務の履行を請求するものとし、乙は、当該請求を受けて、甲に履行請求があったことを通知します。

- 2 乙は、保証債務の履行請求を受けた時点における修繕工事の出来高を査定する。そのために主契約の工事現場に立ち入って調査を行い、資材と工事用機器を甲の管理下に置くことができるものとし、発注者と甲はこれに協力しなければなりません。また、発注者と甲は、正当な理由がある場合を除き、乙による査定に従わなければなりません。
- 3 対象修繕工事を完了させる代替事業者は、乙が選定するのではなく、発注者が自ら手配するものとします。

第7条(工事の引継等)

甲は、代替請負業者への修繕工事の引継ぎにあたり、遅滞なく主契約の工事の設計図、仕様書その他工事の施工に要する一切の書類および資料ならびに主契約の工事現場(工事の出来形部分、工事に存する工事仮設物、現場搬入資材、工事用機器その他本件工事に関する一切の物件を含む。)を代替請負業者に引き渡し、残工事の遂行に支障のないようにしなければなりません。

- 2 甲が、対象修繕工事のために工事現場以外の場所で準備している工事用の資材や機器についても前項と同様とします。

3 甲は、代替事業者による残工事の範囲と

第8条(契約内容の開示)

甲は、代替請負業者から残工事の遂行のために必要があるとして請求されたときは、下請業者や資材供給業者、労務者等と締結した契約の内容、工事の進行その他の事項を報告し、資料の閲覧等に応じなければならないものとします。

第9条(保証期間)

修繕工事完成保証の保証期間は、乙が保証書を発行した日から、当該修繕工事に関して主契約に記載された工期の最終日（完成引渡日）までの期間とします。

2 主契約の締結後に工期が変更となった場合は、甲は保証者に通知を行い、保証者が書面で承認した場合に保証期間の変更が認められるものとします。

3 保証期間の満了日から起算して 30 日以内に発注者が保証債務の履行を請求しない場合は、保証者が負う保証債務は消滅します。

第10条(保証書の交付)

乙は、甲を通じて保証書を発注者に交付するものとします。

第11条(請負代金の事前支払い)

発注者に対する主契約の請負金額のうち前受金の支払いは認めないものとし、乙が別途書面で承認する場合を除き、着手金と工事中の中間金の支払いはそれぞれ、次の金額を限度とします。

(1) 着手金は、仮設工事の開始日から1ヶ月以降の支払を条件に、請負金額の20%まで

(2) 工事期間中の中間金は、工事出来高の80%

第12条(保証金)

乙が、発注者に支払う保証金の額は、代替請負業者が残工事を完了させるために必要として乙が認めた金額(以下「代替請負金額」という。)のうち、甲に対する主契約の請負代金の支払と合算で、主契約の請負金額を上回ることとなった金額(増嵩費用)とし、500万円と主契約の請負金額の30%のいずれか低い額を限度とします。

2 保証者が毎年12月1日から11月30日までの1年間に完成保証を提供した全ての修繕工事について、支払う保証金は通算して1億円を限度とします。前項の限度額と本項の限度額は、本項の限度額を優先して適用します。

3 前2項の規定にかかわらず、甲に対して支払う保証金は、請負者ごとに設定される限度額として、別途甲に通知される保証限度額を限度とします。前2項の限度額と本項の限度額は、本項の限度額を優先して適用します。なお、本項に規定する限度額は、信用状況が異なることとなった場合は、随時見直しが行われるものとします。

4 前項の代替請負金額には、次の金額は含まれません。

① 発注者の責めに帰すべき事由によって修繕工事の目的物等に原状回復が必要になった場合における原状回復費用

② 主契約の締結時には、予見できない事由による経済事情の著しい変化に伴う増価額

5 甲の工事遅延損害金支払債務と、甲が主契約の遂行のために締結した下請契約や資材購入等の契約から生じる費用は保証の対象には含まれません。

6 発注者が甲から金銭等を受領しているときは、名目の如何を問わず、当該金額を保証金から控除します。

7 発注者が、甲に対して前条第1号の金額を超えて中間金の支払いをしている場合や前受金の支払をしている場合は、当該金額を保証金から控除します。また、着手金の支払いがされている場合は、保証事故発生時における出来高の80%を超えた金額を保証金から控除します。

第13条(通知義務)

甲は、この契約に定めるほか、次の事実が発生したときは、遅滞なくその事実を書面により乙に通知するものとします。

(1) 保証委託契約の一部または全部について他の完成保証契約や類似の保険契約(以下「重複保証契約」という。)を締結しようとするとき、または重複保証契約があることを知ったとき。

(2) 甲の主契約の債務不履行等の乙が保証債務を履行すべき事態が発生したとき。

(3) 甲が建設業者でなくなったとき。

2 甲が正当な理由なく前項の義務を履行しないときは、甲はその間に発生した損害について、乙に対し損害賠償する義務を負います。ただし、乙の負担する危険が増大しないと乙が認めたときはこの限りではありません。

第14条(甲による通知義務)

甲は、次の事実が発生したときは、遅滞なくその旨を証する書面を添えて乙に通知します。

- (1) 工事の全部または一部の施工の中止をしようとするとき。
 - (2) 工事の目的物または工事用の資材もしくは機器に重大な損害が発生したとき。
 - (3) 工事の施工にともない第三者に損害を及ぼし、損害賠償請求を受けたとき。
 - (4) その他保証債務の履行につき重大な影響を及ぼすと思われる事態が発生したとき。
- 2 甲は、前項の通知を乙が承認し、保証書の再発行が必要となる場合には、乙の請求に基づいて再発行手数料を支払うものとします。
- 3 甲は、乙が保証債務を履行するうえで必要となる場合を除き、次の行為を行うことはできません。やむを得ず行うときは、事前にその旨を乙に通知し、承認を得なければなりません。
- (1) 発注者に対して有する権利を第三者に譲渡する行為
 - (2) 発注者に対して有する権利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権利の請求や受領の権限を乙以外の者に委任する行為
 - (4) 工事の目的物や、検査済の工事材料(製造工場などに保管されている製品を含む。)、建築設備機器等を第三者に譲渡、貸与、または抵当権その他の担保の目的に供する行為
- 4 甲が正当な理由なく第1項から前項までの規定を遵守しない場合は、甲は、それにより発生した損害について乙に損害賠償する義務を負います。ただし、乙の負担する危険が増大しないと乙が認めたときはこの限りではありません。

第15条(保証債務を履行しない場合)

乙は次の各号に該当する場合には、保証債務の履行の義務を負いません。

- (1) 発注者が乙に提出する書類等において、重要な事実不实の記載を行った場合
- (2) 発注者が乙に損害を与える行為を行った場合や、発注者の帰責により修繕工事の継続が困難となった場合
- (3) 発注者が保証約款に定める保証債務の履行の請求手続きをしない場合や、保証債務の履行の請求書類に故意に不实の記載をし、書類や証拠を偽造した場合

第16条(保証債務履行の留保)

次の場合は、乙は保証債務の履行を留保することができるものとし、保証債務の履行を留保した場合は、履行の可否を甲と発注者に通知します。

- (1) 主契約の有効性について疑義がある場合や、請負代金の支払の事実と額に疑義がある場合
- (2) 乙が承認した書式の契約書を使用していなかった場合
- (3) 主契約以外に、発注者と甲との間で乙に不利益な内容の念書、覚書等が取り交わされていたとき

第17条(戦争・天災などの取り扱い)

次の事由に基づく社会的または経済的混乱により修繕工事を継続できなくなった場合は、補償の対象とはなりません。

- (1) 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の類似の事変または暴動
- (2) 地震、噴火、津波、洪水、高潮または台風
- (3) 核燃料物質もしくは核汚染物質の放射性等の有害な特性の作用またはこれらの特性に起因する事由

第18条(保証委託契約の解除)

乙は、次のいずれかに該当する場合は、本保証委託契約を補償開始日に遡って解除することができるものとし、甲は乙に対して、これらの行為に起因する損害について、損害賠償する義務を負うものとします。

- (1) 甲が乙に提出する書類等に不实の記載を行った場合
 - (2) 甲が故意にまたは発注者と共謀して乙に損害を与える行為を行った場合
 - (3) 第14条に該当する事実が発生した場合
- 2 甲が、本完成保証制度を利用するための事業者としての登録を更新しなかった場合は、登録の満了をもって、本保証委託契約は合意解除されたものとみなします。

第19条(保証債務履行の時期)

乙は、発注者から乙所定の書類一式の提出をもって保証債務の履行の請求を受けた日の翌日から起算して、30日以内に

保証債務の履行を開始します。ただしこの期間に必要な調査を終えることができないときその他の特別の事由がある場合は、調査を終了した後、遅滞なく保証債務の履行を開始するものとします。

第20条(求償等)

乙は、保証債務を履行し保証金を支払ったときは、支払った金額を限度に、甲に対して求償権を取得します。

2 乙は、前項の求償権の他、甲に対する債権を保全するため、発注者が甲に対して有する権利を取得するものとします。

第21条(管轄裁判所)

保証委託契約に関して生じた紛争については、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22条(誠実協議義務)

保証委託約款に関する疑義や本保証委託約款に規定のない事項については、甲乙が誠実に協議の上、解決するものとします。

第23条 本(準拠法)

保証委託約款に規定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。

以上