

住まいの健康診断業務委任契約約款

(総則)

- 第1条 この住まいの健康診断業務委任契約約款は（以下「本約款」という。）は、委任者及び一般財団法人福岡県建築住宅センター（以下、「受任者」という。）が、住まいの健康診断を行うにあたり締結する契約（以下「本契約」という。）について必要な事項を定める。
- 2 委任者及び受任者は、日本国の法令を遵守し、本約款に定められた事項を内容とする本契約を履行する。
- 3 本契約を履行するにあたり、実施に関する必要な事項を住まいの健康診断業務規程（以下「業務規程」という。）に定める。

(責務)

- 第2条 委任者は仲介事業者を通じて、業務規程に定める住まいの健康診断申込書（以下「申込書」という。）を受任者へ提出し、受任者は業務引受書を委任者に提出することにより、本契約が成立するものとする。ただし、仲介事業者が決定していない物件に関しては、委任者より受任者へ直接提出することができる。
- 2 委任者は受任者が契約書に定める業務（以下「本件業務」という。）を遂行する上で必要とする正確な資料又は情報（対象建築物等の所有者又は管理者、その他公的機関等から得られるものを含む。）を遅滞なく入手することができるよう協力するとともに仲介事業者へ本業務の協力を要請することとする。
- 3 委任者は受任者が本件業務を遂行する上で必要とする業務規程第2条に定める調査（以下「調査」という。）を当該物件及びその敷地に立ち入って支障なく行えるよう協力する。
- 4 受任者は善良なる管理者の注意義務をもって調査を実施し、次条に定める日までに本件業務の成果として調査に基づく報告書（以下「報告書」という。）を作成し、委任者に対して報告書を提出する。

(業務期日)

- 第3条 受任者は、本件業務に係る調査を実施して原則7営業日以内（調査日を含まず。以下同じ。）、耐震診断オプション付きについては21営業日以内に、断熱材施工状況調査オプション付きについては14営業日以内に、委任者へ電子メールにて報告するものとし、その後、電子メール発信後、2営業日以内に報告書を発送するものとする。
- 2 受任者は業務期日までに本件業務を完了することができないことが明らかになった場合には、遅滞なく委任者に対しその理由を明示のうえ通知するものとし、この場合には業務期日の延長その他必要事項について委任者と受任者で協議して定めるものとする。

(業務の終了)

- 第4条 受任者は、本約款、申込書、業務引受書等に基づいて、調査を実施し、調査結果を報告書により仲介事業者を通じて委任者に報告し、5営業日以内に委任者から異議がない場合は業務終了の承認を得たものとする。
- 2 前項の報告書には、既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号。以下「調査方法基準」という）第4条第6項に規定される報告書及び概要書の内容を含むものとする。
- 3 第1項の仲介事業者が公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会会員（以下「宅建協会」という。）の場合には、委任者は受任者が宅建協会へ状況調査の概要を送付し、また、宅建協会がその情報を公開することを了承するものとする。
- 4 調査の報告については、調査を行ったもの以外の調査者である職員が確認をし、委任者へ報告するものとする。

5 委任者が物件所有者以外の場合には、委任者は当該調査物件の所有者へ報告書を1部提出することとする。

（報酬の支払）

第5条 委任者は受任者に対し本件業務の費用として業務規程にて定める額（以下「手数料」という。）を、業務規程にて定める支払期日までに支払う。

2 委任者は手数料を受任者が指定する銀行口座に送金する方法により支払う。振込手数料は委任者の負担とする。

（委任者が受任者に開示する調査を実施しようとする住宅の基本的情報）

第6条 委任者は、受任者に対して、調査を実施しようとする住宅（以下「調査対象住宅」という。）について、次の各号の基本的情報を申込書及び物件確認シートにより提出する。

- 一 調査対象住宅の所在地
- 二 調査実施を希望する期間
- 三 委任者の氏名、住所及び連絡先
- 四 調査実施時に受任者と立会う者の氏名及び連絡先
- 五 受任者が調査を実施するために必要な上記以外の事項
- 六 既存住宅売買瑕疵保険への加入の希望に関する事項

2 調査対象住宅の所有者及び居住者が委任者と異なる場合には、委任者は、調査の実施前に当該所有者及び居住者から本件業務の実施について承諾を得て申込を行うものとする。

3 調査対象住宅が共同住宅の場合には、委任者は、調査の実施前に管理者から調査について承諾を得て、申込を行うものとする。

（打合せどおりの調査が困難な場合）

第7条 調査実施にあたり、住宅の建て方（隣家等との距離）、床下・小屋裏点検口が無い場合、家財等がある場合または積雪など予測不可能な状況により、打合せどおりの調査が不可能もしくは不適切であった場合は、調査者が委任者と協議して、調査内容を変更し、または調査を中止することができる。

2 前項において、調査時に立会いがないなど、当該状況が発生した時点において協議が出来ない場合は、調査者の判断により中止等することができるものとし、調査者は受任者を通じて判断の理由を委任者へ説明するものとする。

3 第1項において、調査日時、調査手数料を変更する必要があるときは、委任者と受任者が協議してこれを定める。

4 前項において、調査手数料が減額となる場合は、委任者は書面にて受任者へ通知し、増額となる場合は、受任者は書面にて委任者に通知する。

（調査結果の扱い）

第8条 受任者は、委任者の意向または調査結果にかかわらず、次の各号について一切実施しない。

- 一 劣化事象の要因など調査対象住宅の瑕疵の有無の判定
- 二 調査対象住宅に瑕疵がないことの保証
- 三 隠ぺい部分など目視出来ない範囲の劣化事象の判定
- 四 調査対象住宅の省エネ性等の性能の程度の判定
- 五 建築基準関係法令等への適合性の判定
- 六 調査対象住宅が、既存住宅売買瑕疵保険契約の対象となることの保証

七 調査結果報告書の記載内容について、調査完了時点からの時間経過による変化または経年劣化がないことの保証

(調査対象住宅の売買等)

第9条 委任者は、調査対象住宅の売買、交換又は賃借（以下「売買等」という。）を行う場合には、調査結果に関する書面を、当該売買等に係る宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第35条の規定による重要事項の説明等（以下「重要事項説明等」という。）に用いるため、当該売買等を媒介する宅地建物取引業者に提供するものとする。

2 受任者は、調査を実施した日から1年以内に調査対象住宅の売買等が行われる場合において、重要事項説明等を補足する目的で、委任者又はその承諾を得た者から調査結果の再説明に関する依頼があった場合には、誠実に対応するものとする。

(外部委託)

第10条 受任者は以下の各号の業務を業務規程10条に定める受任者の指定する者（以下「協力調査会社」という。）に委託することができる。

- 一 業務規程第2条第1項に規定する調査
- 二 住まいの健康診断の報告書の作成

(権利及び義務などの譲渡の禁止)

第11条 委任者及び受任者は相手方からの書面による承諾を得なければ、この契約から生ずる権利または義務を第三者に譲渡することまたは継承させることはできない。

2 受任者は委任者からの書面による承諾を得なければ、調査報告書、建物状況調査の結果の概要及び調査を行う上で得られた記録等を第三者に譲渡することもしくは貸与することはできない。

(調査結果の保管)

第12条 受任者は、調査結果について調査を実施した日から1年を経過する日まで保管するものとする。

(秘密の保持)

第13条 受任者は、調査を行う上で知り得た委任者の秘密及び個人情報を第三者に漏らしてはならない。

2 受任者は、第9条第2項の再説明を行う場合を除き、委任者の承諾なく、調査報告書、建物状況調査の結果の概要及び調査を行う上で得られた記録等を第三者に開示させてはならない。

3 前2項の規定は、第4条3項の情報公開等に限り適用しない。

(損害賠償)

第14条 委任者又は受任者が本契約に違反し、相手方に損害が生じた場合は、相手方に対してその損害を賠償するものとする。

2 前項に拘らず、受任者は、成果物の瑕疵に起因して万が一委任者もしくは第三者が損害を被ることがあれば、受任者に故意または重過失がある場合に限り、損害賠償の責めを負うものとする。

3 前2項に基づき、受任者が損害賠償の責めを負う場合、その損害賠償額は受任者が得た報酬額を上限とする。

(不可抗力による損害)

第15条 天災その他自然的又は人為的事象であって、委任者及び受任者のいずれの責に帰すことのできない事由

(以下「不可抗力」という。)によって調査を完了できなくなったときは、受任者は委任者にすみやかにその状況を通知する。

2 前項の場合に生じた損害については、委任者が負担するものとする。

(調査内容の変更、一時中止または調査期間の変更)

第16条 委任者は、必要によって調査を追加、変更または一時中止することができる。

2 前項の変更または一時中止を行う場合は、調査日の2日前(休日を除く。)までに受任者に通知するものとする。

3 前項により、受任者に損害を及ぼしたときは、受任者は委任者に対してその補償を求めることができる。

4 受任者は、不可抗力その他正当な理由があるときは、委任者に対してその理由を明示して、調査日の変更を求めることができる。

(反社会的勢力の排除)

第17条 委任者と受任者は、相手方に次の各号の一に該当するときは、何らの催告を要することなくこの契約を解除することができる。

一 役員等(委任者が個人である場合にはそのものを委任者が法人である場合にはその役員またはその支店もしくは事務所の代表者をいう。以下この項において同じ。)が暴力団員による不当な行為の防止などに関する法律第2条第2号に規定する暴力団員(以下この項において「暴力団員」という。)であると認められるとき。

二 暴力団(暴力団員に不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この項において同じ。)または暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

三 役員等が暴力団または暴力団員と社会的に避難されるべき関係を有していると認められたとき。

2 この場合解除した者は相手方に対して損害の賠償を請求することができる。

(解除権の行使)

第18条 委任者は、次の各号の一に該当するときは、受任者に対して書面をもって通知してこの契約を解除することができる。

一 受任者の責に帰すべき事由により、この契約に定める協議が成立しないとき。

二 受任者の責に帰すべき事由により、受任者がこの契約に違反し、委任者が相当期間を定めて催告してもその違反が是正されないとき。

三 前各号の他、受任者の責に帰すべき事由により、この契約を維持することが相当でないと認められるとき。

2 受任者は、次の各号の一に該当するときは、委任者に対して通知なしにこの契約を解除することができる。

一 委任者の責に帰すべき事由により、この契約に定める協議が成立しないとき。

二 委任者の責に帰すべき事由により、委任者がこの契約に違反し、受任者が相当期間を定めて催告してもその違反が是正されないとき。

三 前各号の他、委任者の責に帰すべき事由により、この契約を維持することが相当でないと認められるとき。

(紛争の解決)

第19条 本契約について、紛争が生じた時は、委任者と受任者が誠意をもって協議し解決するものとする。

2 前項により解決に至らない場合においては、紛争処理機関によって、その解決を図るものとする。

3 前2項により解決に至らない場合において、裁判上の紛争となる場合には、受任者の所在する区域を管轄する裁判所を第一審管轄裁判所とする。

(補足)

第20条 この契約書に定めのない事項については、必要に応じ、委任者と受任者が誠意をもって協議して定める。