

保 証 事 業 細 則

平成22年	2月	8日	制 定
平成28年	3月	16日	一部改定
平成29年	3月	14日	一部改定
2022年	4月	1日	一部改定
2023年	7月	7日	一部改定
2024年	1月	17日	一部改定

一般社団法人マンション計画修繕施工協会

(適用)

第1条 この細則は、一般社団法人マンション計画修繕施工協会（以下「本会」という。）が、本会定款第4条第9号の規定により実施する計画修繕の保証事業に関する運営及び組織について定める。

(目的)

第2条 本会は、提携保険法人（以下「保険法人」という。）及び本会会員のうち保証事業に参画する会員（以下「保証会員」という。）との相互協力によって、マンションの計画修繕工事についての保全措置を講じることにより、共用部分の維持・保全を推進し、住宅の財産的価値を高めてより快適な住まいの構築に努め、管理組合又は賃貸マンションの所有者（以下「管理組合等」という。）から会員の施工に関する信頼と安心を得るとともに、会員の社会的地位の向上に資することを目的とする。

(用語の定義)

第3条 この細則において次に掲げる用語の定義は、それぞれ各号に定めるところによる。

(1) 保険法人

本会と提携して、会員の施工する計画修繕工事の完成に関する保証（以下「MKS 完成保証制度」という。）の再保険及び瑕疵担保責任任意保険（以下「瑕疵保険」という。）を実施する、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第17条第1項の規定により指定された保険法人をいう。

(2) 完成

当該工事が、請負契約に規定する工事・工程を全て終了し、管理組合等へ引渡しできる状態になっていることをいう。

(3) 保証事故

会員と管理組合等の間で締結されたマンションの計画修繕工事（以下「当該工事」という。）に関する請負契約（以下「請負契約」という。）に基づき当該工事を施工する会員が、以下の(ア)から(エ)の一に該当し、本会が、その会員においては、当該工事を完成させ、管理組合等に引き渡すことができなくなったものと裁定した場合をいう。

(ア) 会員が、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算手続開始、特定調停の申立を受け、又は自らこれをなした事

(イ) 会員が、手形、小切手の不渡り等支払いを停止したとき、又は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こと

(ウ) 会員に、その財産につき強制執行手続の開始、仮差押命令が発せられたこと

(エ) その他、会員の経営が破たんし、当該工事の継続が困難と認められること

(4) 代替履行业者

保証事故が生じた場合、本会の選定により、管理組合等との間で残工事に関し請負契約と同一内容の新たな工事請負契約（以下「再請負契約」という。）を締結する者をいう。

(事業)

第4条 本会は、第2条の目的を達成するため、次の事業を行う。

- (1) 計画修繕施工工事に関する MKS 完成保証制度
- (2) 計画修繕施工工事に関する瑕疵保険の取次
- (3) 計画修繕施工工事の保証事業に関する普及・啓発

2 本会は、前項の事業を円滑・適正に推進するために、定款第38条の規定に基づき、安全・品質管理委員会、保証審査部会、第三者による紛争処理審査会を設置する。

(安全・品質管理委員会等の業務)

第5条 安全・品質管理委員会は、次に掲げる業務を行う。

- (1) 保証事業全般についての協議・検討
- (2) 会員に対する保証事業の周知・徹底
- (3) 保証審査部会委員、紛争処理部会員の選任

2 保証審査部会は、次に掲げる業務を行う。

- (1) 会員から提出された保証申込書及び請負契約書の精査
- (2) 保証受諾の適否の判定
- (3) 保証債務履行の確認
- (4) 工事継続のための代替履行会員の選任
- (5) 保証事故の裁定及びこれに関連する一切の裁定

3 紛争処理審査会は、次に掲げる業務を行う。

- (1) 保証審査部会の裁定について発注者から不服の申し立てがあった場合の審議、裁定

(保証制度)

第6条 本会の保証制度は、会員と管理組合等との間で締結された当該工事に関する請負契約に基づき施工する会員に保証事故が生じた場合において、本会及び保険法人が、別に定めた計画修繕施工工事に関する MKS 完成保証制度約款に基づき保証債務を履行するものである。

(保証積立金)

第7条 本会は、保証事業を行うための積立金を設けることができる。

2 積立金は、本会資産から積立てる。

3 積立金の規模については、必要に応じて定めるものとし、その運用、見直し等については本会定款第6条に定める理事会承認のもとに行うものとする。

- 4 積立金は、本会の他の財産と区分して管理運用するものとする。
- 5 保証積立金の使途は、保証事業の円滑な履行を行うための費用及び代替履行業者の負担を最小限に留めることを目的とする費用として、保証審査部会の裁定を経て、理事会の承認を以って次の費用を支出することができるものとする。
 - (1) 代替え履行業者の残工事に対する大規模修繕かし保険料
 - (2) 協会が定めるアフター点検標準基準に基づく点検に掛かる費用
 - (3) その他、保証審査部会が必要と認める費用

(保証料)

第8条 会員は、本会の保証制度を利用するときは、別に定める保証料を本会に納入しなければならない。

- 2 会員は、請負契約が未着工で解除又は取消しとなった場合を除き、本会に納入した保証料の返還を求めることはできない。

(再保険の加入)

第9条 本会は、保証制度について保険法人への再保険に加入することができるものとする。

(MKS 完成保証制度の条件)

第10条 保証制度を利用するにあたり、会員は次に掲げる条件を順守しなければならない。

- (1) 工事請負契約において、本会が行う、または、本会が認める出来高査定の前には一切の金員等を受領しないこと
- (2) 工事施工中の出来高の請求については、出来高の80%以内とし、出来高の80%を超える請負代金は一切受領しないこと
- (3) 当会所定の工事請負契約書及び工事請負契約約款を使用すること
- (4) 保証対象物件の工事に関し、別に定める下請業者・代替履行業者等に関する誓約書を提出すること。

(保証の申込)

第11条 保証の申込みをしようとする会員は、本会所定の MKS 完成保証制度申込書に次に掲げる書類を添えて本会に提出するものとする。

- (1) 工事請負契約書その他工事に関する書類（写し）
 - (2) 誓約書
 - (3) その他本会が必要と認めた書類
- 2 本会は、安全・品質管理委員会における審査の結果、第1項の申込みを承諾したときは、請負者に対し保証料を請求する。

(保証書の発行)

第12条 本会は、会員に対し前条2項の保証料の入金確認後速やかに MKS 完成保証書を発行する。

- 2 会員は、当該工事着工前に、管理組合等に対し保証内容を説明のうえ前項の保証書を交付しなければならない。

(請負契約の変更)

第 13 条 会員は、請負契約について、保証申込み後に請負金額、工期、工事の内容等請負契約について重大な内容の変更をしようとするときは、本会所定の書面及び手続により、その変更の内容及び変更の理由等を本会に届け出て、本会の承認を得なければならない。

2 会員は、請負契約の変更により請負金額が 500 万円（税込）以上増額した場合は、その増加した金額について、第 8 条に規定する保証料を本会に納入しなければならない。

3 会員は、請負契約の変更により請負金額が 500 万円（税込）以上減額する場合は、本会に必要な書類を添えて届け出るものとし、本会は減額金額から算出した保証料の額を会員に返金するものとする。

(調査)

第 14 条 本会は、保証債務の履行に関し必要あるときは、会員又は管理組合等に対し説明を求め、又は必要な調査をすることができる。

(保証受諾の拒否又は解除)

第 15 条 本会は、会員が次の各号の一に該当すると判断したときは、保証の申込みを拒否又は解除することができるものとする。

- (1) 定款第 10 条及び第 12 条に該当する恐れがあるとき又は該当したとき
- (2) 経営の安定性を維持することが困難と認められるとき
- (3) 保証申込に関して虚偽の記載があったとき
- (4) 一般的に見て著しく低廉な価格での工事請負金額であったとき

2 本会は、会員が次の各号の一に該当し、書面による催告にもかかわらず応じないときは、保証の申込みを拒否又は解除することができるものとする。

- (1) 第 8 条に規定する保証料の納入を、請求日から 1 カ月以上滞納したとき
- (2) 第 12 条 2 項に規定する保証書を管理組合等に交付しなかったとき
- (3) 第 13 条に規定する請負契約変更の承認を得なかったとき
- (4) 第 14 条に規定する調査に応じないとき

(退会の取扱)

第 16 条 会員が定款第 11 条の規定に基づき本会を退会するときは、本会が受諾している MKS 完成保証の満了日以降に退会届を提出しなければならないものとする。

2 前項の場合において、MKS 完成保証満了日が新年度にかかるときは、定款第 9 条に規定する新年度の本会会費を納入しなければならない。

(保証債務の履行)

第 17 条 本会は、会員に保証事故が発生したときは、保証債務を履行する。

2 本会が保証債務を履行するときは、第 5 条第 2 項に規定する保証審査部会において適否を審査し、安全・品質管理委員会の承認を得るものとする。

(代替業者の選定及び再請負契約)

第 18 条 本会は、保証事故が発生したときは、本会の会員の中から代替履行業者を選定することについてのみ責任を負う。

- 2 前項により選定された代替履行業者は、管理組合等と残工事を継続するために再請負契約を締結し、保証事故が発生させた会員の残工事を、その責任において、継続させるものとする。
- 3 代替履行業者は、管理組合等と再請負契約を締結するときは、残工事に関し、保証事故が発生させた会員が管理組合等と締結した請負契約と同一内容のものとし、請負金額は、本会が承認した額としなければならないものとする。
- 4 工事後の保証とアフターサービス（アフター点検）の既存契約事項については、代替履行業者はその責を負わない。ただし、瑕疵保険が付保されている場合は、代替履行業者施工部分についての瑕疵保険に加入する。
- 5 アフターサービス（アフター点検）について、代替履行業者は、協会のアフター点検標準基準に基づき 2 年を超えない範囲で 1 回実施する。
- 6 代替履行業者に選定された会員は、正当な事由なく再請負契約の締結を拒否できないものとする。
- 7 代替履行業者の選定は、「代替履行業者選定基準」に基づき安全・品質管理委員会が行う。
- 8 代替履行業者が保証事故が発生させた場合は、前項同様に新たな代替履行業者を再選定する。

(瑕疵保険の取次事務)

第 19 条 本会は、保険法人と工事請負者が契約する瑕疵保険の取次事務を行う。

- 2 取次事務の内容については、本会が保険法人と締結する取次契約による。

(事務局)

第 20 条 本協会に、保証事務を処理するために事務局を置く。

- 2 事務職員に関する事項は、理事会の定めるところによる。

(守秘義務)

第 21 条 協会役員、安全・品質管理委員会等の委員及び本会職員は、職務上知りえた秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後といえども同様とする。

(細則の変更)

第 22 条 この細則を変更するときは、理事会の承認を得なければならない。

(施行規則等)

第 23 条 この細則に定めるもののほか、保証制度の運営に必要な事項は、安全・品質管理委員会において別に定める。

(理事会、総会への付議等)

第 24 条 保証制度の安定した運営に支障をきたす事由が生じたときは、安全・品質管理委員会は理事会へ付議し、理事会は、第 2 条に規定する目的に鑑み必要な措置について検討し、安全・品質管理

委員会をして施行させるものとする。

- 2 前項の場合において、理事会が、保証制度に重大な影響を及ぼすと判断した事項については、定款第3章に規定する社員総会に付議しなければならない。

(保証事業利用運営費の負担)

第25条 会員で本会が行う保証事業を利用するものは、利用当該年度における別に定める保証事業利用運営費の負担をしなければならない。

附則

(施行日)

第1条 この細則は、平成29年4月1日から施行する。

(細則効力)

第2条 この細則の発効により、この細則の施行日以前に制定された細則はその効力を失う。

附則

(施行日)

第1条 この細則は、2023年7月7日から施行する。

(細則効力)

第2条 この細則の発効により、この細則の施行日以前に制定された細則はその効力を失う。

附則

第1条 2024年1月17日付で一部改定し、即日施行とする。

第13条第3項を追加。