

# 中华联合财产保险股份有限公司

## 安徽省建筑工程质量潜在缺陷责任保险 (2022 版) 条款

### 总则

**第一条** 本保险合同（以下简称“本合同”）由保险条款、投保单、保险单或其他保险凭证、批单以及其他有关的投保文件、承保文件组成。凡涉及本合同的约定，均采用书面形式。

**第二条** 本合同的投保人为建筑工程的建设单位或具有相应建筑施工企业资质的施工单位。

**第三条** 建设单位、建设项目的委托单位、建设工程所有权人、具有相应建筑施工企业资质的施工单位、合法继承人和受让人均可作为本保险合同的被保险人。

建设单位和建筑工程所有权人（建筑工程所有权人以下简称“业主”）均为本合同的索赔权益人，有权向保险人就工程质量潜在缺陷所导致的投保建筑工程损坏提出索赔。在保险期间内建筑工程所有权发生转让，受让人承继本保单下的所有权益。

### 保险责任

**第四条** 本合同载明的由投保人开发或建设的建筑工程，按国家有关建筑工程竣工验收的规定竣工验收合格后，经保险人指定的建筑工程质量检查机构检查通过，在正常使用条件下，因地基基础和主体结构工程的潜在缺陷导致在保险期间内发生下列质量事故，造成建筑工程损坏，由业主在保险责任期间内首次向被保险人提出索赔，依照中华人民共和国法律（不含港澳台地区法律）应由被保险人承担的对建筑工程进行修理、加固或重置的经济赔偿责任，保险人按照本合同的约定负责赔偿。

- （一）主体结构整体或局部倒塌；
- （二）地基基础产生超出设计规范允许的不均匀沉降；
- （三）地基基础或主体结构部位出现影响结构安全的裂缝、变形、破损、断裂；
- （四）阳台、雨篷、挑檐、空调板等悬挑构件坍塌或出现影响使用安全的裂缝、变形、破损、断裂；
- （五）外墙面脱落、坍塌等影响使用安全的质量缺陷；
- （六）现浇楼板等位置影响建筑工程适用性、耐久性的贯穿性非受力裂缝；
- （七）其他地基基础或主体结构部位出现的影响结构安全的工程质量潜在缺

陷。

**第五条** 下列损失或费用，保险人按照本保险约定负责赔偿：

（一）发生保险事故后，拆除建筑工程、清理建筑工程残骸的费用；

（二）因维修保险责任范围内的建筑工程缺陷必然导致的所有权人的装潢、物品的直接损坏；

（三）保险人与投保人、被保险人就建筑工程质量检查机构出具的检查报告或最终评估报告中工程质量缺陷认定存在争议，或保险人与索赔权益人就保险责任范围和维修结果存在争议时，共同委托有资质的第三方工程质量检测鉴定机构进行检测鉴定，或索赔权益人自行委托省级以上建设行政主管部门授权的检测机构进行检测鉴定。检测鉴定结果不支持保险人主张的，检测鉴定费用由保险人承担；

（四）被保险人因保险事故而被提起仲裁或者诉讼的，对应由被保险人支付的诉讼费及仲裁费用，以及事先经保险人书面同意支付的其他必要的、合理的费用（以下简称“法律费用”）。

#### 责任免除

**第六条** 出现下列任一情形时，保险人不承担赔偿保险金的责任：

（一）《建设工程施工合同》或交易基础不成立、不生效、无效、被撤销或在保险事故发生前被解除的；

（二）被保险人知道或应当知道承包人违反《建设工程施工合同》约定或法律法规的规定进行转包或违法分包的；

（三）承包人或其雇员与被保险人或其雇员采用欺诈、恶意串通、贿赂或变相贿赂等手段订立《建设工程施工合同》；

（四）承包人或其雇员与被保险人或其雇员恶意串通违反《建设工程施工合同》的约定，损害保险人利益的；

（五）被保险人未履行《建设工程施工合同》中约定义务的；

（六）未经保险人书面同意，被保险人与承包人变更《建设工程施工合同》的；

（七）被保险人或第三方在本合同生效后未按国家或行业强制标准对建设工程进行改造或维护；

（八）签发竣工报告后，由于工程质量检查机构在竣工检查评估报告上所做的不符合承保标准的评注，保险人拒绝承保建筑工程的。

**第七条** 下列原因造成的损失，保险人不负责赔偿：

（一）投保人、被保险人、索赔权益人及其代表的故意、重大过失、犯罪行为；

（二）所有人或使用人存在超过设计标准增大荷载、擅自变动建筑工程主

体和承重结构、擅自改变设备位置和原防水措施、使用不当、装饰装修不当、未按照设计用途正常使用等违反物业装饰装修和使用方面法律、法规规定的行为；

(三) 在建筑工程使用过程中，因所有人或使用人以外的第三方造成的质量缺陷；

(四) 战争、敌对行动、军事行为、武装冲突，罢工、骚乱、暴动，恐怖活动；

(五) 核辐射、核爆炸、核污染及其他放射性污染；

(六) 地震、海啸、暴雨、洪水、雷电、暴风、台风、龙卷风、雪灾、崖崩、滑坡、泥石流、地面塌陷等自然灾害；

(七) 火灾、爆炸；

(八) 外界物体碰撞、空中运行物体坠落；

(九) 建筑工程附近施工的影响；

(十) 行政行为或司法行为。

第八条 下列损失、费用和责任，保险人不负责赔偿：

(一) 竣工验收报告或经保险人指定的建筑工程质量检查机构检查出具的报告记载的，被保险人尚未及时纠正且未得到保险人书面确认的工程质量问题；

(二) 对建筑工程的任何结构性改变修理或增加，除非事先经保险人书面同意；

(三) 对于建筑工程修复过程中进行的任何功能变更、性能增加或改进所产生的额外费用；

(四) 人身伤亡、《建设工程施工合同》中承包范围以外的施工内容、建筑工程竣工验收合格后添置的包括装修在内财产、除建筑工程之外其他财产的损失；

(五) 被保险人应当承担的合同责任，但无合同存在时仍然应由被保险人承担的经济赔偿责任不在此限；

(六) 任何性质的间接损失；

(七) 罚款、罚金及惩罚性赔偿；

(八) 本合同中载明的免赔额或按本合同载明的免赔率计算的免赔额；

(九) 等待期内发生的损失。

第九条 其他不属于本保险责任范围内的损失、费用和责任，保险人不负责赔偿。

#### 保险期间、保险责任期间与等待期

第十条 投保人于建筑工程办结施工许可前投保本保险，保险人同意承保，

本合同成立。

**第十一条** 建筑工程竣工验收后,投保人应及时向保险人指定的建筑工程质量检查机构申请对建筑工程进行质量检查,本合同自建筑工程经上述机构检查通过并将本合同中约定的相关合格证等文件交付保险人之日起生效。

**第十二条** 保险期间自本保险合同生效之日起算。除另有约定外,保险责任期间为自被保险项目竣工验收合格后等待期届满之日起最长为十年,具体由投保人与保险人在订立合同时协商确定,并在本合同中载明且以本合同载明的起讫时间为准。

等待期指自被保险项目竣工验收合格之日起,至投保人和保险人协商确定的时间止,以本合同载明的起讫时间为准。

### 责任限额和免赔额(率)

**第十三条** 责任限额包括每次事故责任限额、累计责任限额,由投保人与保险人协商确定,并在保险合同中载明。检测鉴定费用和法律费用单独计算,检测鉴定费用每次事故责任限额不超过保单每次事故责任限额的20%;法律费用每次事故责任限额不超过保单每次事故责任限额的20%。

**第十四条** 免赔额(率)为每次事故免赔额(率),由投保人与保险人在签订本合同时协商确定,并在保险合同中载明。

### 保险费

**第十五条** 保险合同成立时,保险人按照建筑安装工程总造价的预算价计算预收保险费。被保险项目竣工结算完成后,保险人按照建筑安装工程总造价的结算价调整最终保险费,并根据已缴纳的保险费金额向投保人进行补收或退还。

### 保险人义务

**第十六条** 本合同成立后,保险人应当及时向投保人签发保险单或其他保险凭证。

**第十七条** 保险人按照第二十一条取得保险合同解除权,自保险人知道有解除事由之日起,超过三十日不行使而消灭。自保险合同成立之日起超过二年的,保险人不得解除合同;发生保险事故的,保险人承担赔偿责任。

保险人在合同订立时已经知道投保人未如实告知的情况,保险人不得解除保险合同;发生保险事故的,保险人应当承担赔偿责任。

**第十八条** 保险人按照第三十一条的约定,认为被保险人提供的有关索赔的证明和资料不完整的,应当及时一次性通知投保人、被保险人补充提供。

**第十九条** 保险人收到被保险人的赔偿保险金的请求后,应当及时作出是否属于保险责任的核定;情形复杂的,应当在三十日内作出核定,情形特别复杂的,由于非保险人可以控制的原因导致核定困难的,保险人应与被保险人商定合理核定期间,并在商定的期间内做出核定。

保险人应当将核定结果通知被保险人;对属于保险责任的,在与被保险人达成赔偿保险金的协议后十日内,履行赔偿保险金义务。本合同对赔偿保险金的期

限另有约定的，保险人应当按照约定履行赔偿保险金的义务。保险人依照前款约定作出核定后，对不属于保险责任的，应当自作出核定之日起三日内向被保险人发出拒绝赔偿保险金通知书，并说明理由。

**第二十条** 保险人自收到赔偿保险金的请求和有关证明、资料之日起六十日内，对其赔偿保险金的数额不能确定的，应当根据已有证明和资料可以确定的数额先予支付；保险人最终确定赔偿保险金的数额后，应当支付相应的差额。

### **投保人、被保险人义务**

**第二十一条** 订立本合同，保险人就被保险人的有关情况提出询问的，投保人应当如实告知，并如实填写投保单。

**投保人故意或因重大过失未履行前款规定的如实告知义务，足以影响保险人决定是否同意承保或提高保险费率的，保险人有权解除保险合同。**

**投保人故意不履行如实告知义务的，保险人对于合同解除前发生的保险事故，不承担赔偿的责任，并不退还保险费。**

**投保人因重大过失未履行如实告知义务，对保险事故的发生有严重影响的，保险人对于合同解除前发生的保险事故，不承担赔偿的责任，但应当退还保险费。**

**第二十二条** 除另有约定外，投保人应在保险合同成立时交清保险费。**投保人未按约定交纳保险费，保险合同不生效。**

**第二十三条** 投保人应当以合理方式通知被保险人保险合同相关的事宜，并让被保险人知悉其应当履行的义务和享有的权利以及保险人的免责情况。

**第二十四条** 保险合同生效前，投保人应向保险人提供竣工验收合格证书，工程施工承包单位出具的工程质量保修书、建筑工程使用说明书，保险人指定的建筑工程质量检查机构在竣工验收合格后出具的建筑工程竣工验收质量评估报告等文件。

**若投保人无法或不提供前述文件，保险人有权解除本合同。**

**第二十五条** 投保人、被保险人应接受并积极配合保险人指定的建筑工程质量检查机构对投保建筑工程在施工期间和竣工验收后进行的质量检查工作。

**第二十六条** 投保人应严格遵守有关建筑工程质量的法律、法规以及规章，加强管理，采取合理的预防措施，尽力避免或减少保险事故的发生；被保险人应严格按照建筑工程使用说明书的要求使用建筑工程。

保险人可以对投保人、被保险人遵守前款约定的情况进行检查，向投保人、被保险人提出消除不安全因素和隐患的书面建议，投保人、被保险人应该认真付诸实施。

**投保人、被保险人未按照约定履行上述安全义务的，保险人有权要求增加保险费或解除合同。**

**第二十七条** 在保险合同有效期内，保险标的的危险程度显著增加的，被保险人应当及时书面通知保险人，保险人有权要求增加保险费或解除合同。

被保险人未履行前款约定的通知义务的，因保险标的的危险程度显著增加而发生的保险事故，保险人不承担赔偿保险金责任。

**第二十八条** 知道保险事故发生后，被保险人应当：

（一）尽力采取必要、合理的措施，防止或减少损失。否则，对因此扩大的损失，保险人不承担赔偿责任。

（二）立即向建筑行政主管部门报告，同时通知保险人，积极协助政府相关职能部门和保险人进行查勘或事故调查，并向保险人书面说明事故发生的原因、经过和损失情况。故意或因重大过失未及时通知，致使保险事故的性质、原因、损失程度等难以确定的，保险人对无法确定的部分，不承担赔偿责任，但保险人通过其他途径已经及时知道或应当及时知道保险事故的除外。

（三）保护事故现场，允许并且协助保险人进行事故调查。拒绝或妨碍保险人进行事故调查导致无法确定事故原因或核实损失情况的，保险人对无法确定或核实的部分不承担赔偿责任。

**第二十九条** 被保险人收到损害赔偿请求时，应当立即通知保险人。未经保险人书面同意，被保险人自行对权利人及其代理人作出的任何承诺、拒绝、出价、约定、付款或赔偿，保险人不受其约束。对于被保险人自行承诺或支付的赔偿金额，保险人有权重新核定，不属于本保险责任范围或超出应赔偿金额的，保险人不承担赔偿责任。在处理索赔过程中，保险人有权自行处理由其承担最终赔偿责任的任何索赔案件，被保险人有义务向保险人提供其所能提供的资料和协助。

**第三十条** 被保险人获悉可能发生诉讼、仲裁时，应当立即以书面形式通知保险人；接到法院传票或其他法律文书后，应当将其副本及时送交保险人。保险人有权以被保险人的名义处理有关诉讼或仲裁事宜，被保险人应当提供有关文件，并给予必要的协助。

对因未及时提供上述通知或必要协助引起或扩大的损失，保险人不承担赔偿责任。

**第三十一条** 被保险人请求赔偿时，应向保险人提交下列索赔文件：

- （一）保险单正本；
- （二）索赔权益人提出损害赔偿请求的书面证明；
- （三）索赔申请书；
- （四）损失清单、发票及其他证明；
- （五）建筑工程所有权证明文件；
- （六）建筑工程质量保修书；
- （七）有关的法律文书（包括但不限于判决书、调解书等）；

（八）投保人、被保险人所能提供的其他与确认保险事故的性质、原因、损失程度等有关的证明和资料。

被保险人未履行前款约定的索赔材料提供义务，导致保险人无法核实损失情况的，保险人对无法核实部分不承担赔偿责任。

### 赔偿处理

**第三十二条** 保险人的赔偿以下列方式之一确定的被保险人的赔偿责任为基础：

- （一）保险人与被保险人或索赔权益人认可的建筑工程质量检测鉴定机构出具的专业检测鉴定结果；
- （二）仲裁机构的裁决；
- （三）人民法院的判决；
- （四）保险人认可的其他方式。

**第三十三条** 被保险人给业主造成损害，被保险人对索赔权益人应负的赔偿责任确定的，根据被保险人的请求，保险人应当直接向该业主赔偿保险金。被保险人怠于请求的，业主有权就其应获赔偿部分直接向保险人请求赔偿保险金。

**被保险人给业主造成损害，被保险人未向该业主赔偿的，保险人不得向被保险人赔偿保险金。**

**第三十四条** 被保险人与保险人、索赔权益人之间就建筑工程的损坏是否由于保险责任范围内的质量事故所致，或就损坏的建筑工程是否需要加固或重建存在争议时，应以双方共同认可的建筑工程质量检测鉴定机构的检测鉴定结果为准。

如检测鉴定结果认定建筑工程损坏全部或部分属于本合同约定的保险责任范围，保险人承担全部或相应部分的检测鉴定费用；如检测鉴定结果认定建筑工程损坏不属于本合同约定的保险责任范围，保险人不承担检测鉴定费用。

**第三十五条** 建筑工程发生保险责任范围内的质量事故，需要进行修理、加固、重建的，保险人可选择下列方式之一履行赔偿义务：

（一）委托具有相应资质的专业服务机构进行维修、加固或重建，且每次事故免赔额由被保险人承担；

（二）根据实际发生的修理、加固、重建费用扣除每次事故免赔额后进行赔偿。

在保险期间内，保险人所承担的每次事故赔偿限额、累计赔偿金额、检测鉴定费用、法律费用等均不超过保单载明的责任限额。

**第三十六条** 被保险人对建筑工程进行修理、加固或重建必须事先得到保险人的书面认可。否则，保险人不承担赔偿责任。

**第三十七条** 保险事故发生时，如果存在重复保险，保险人按照本保险合同的相应责任限额与其他保险合同及本合同相应责任限额总和的比例承担赔偿责任。

其他保险人应承担的赔偿金额，本保险人不负责垫付。被保险人未如实告知导致保险人多支付赔偿金的，保险人有权向被保险人追回多支付的部分。

**第三十八条** 发生保险责任范围内的损失，应由有关责任方负责赔偿的，保险人自向被保险人赔偿保险金之日起，在赔偿金额范围内代位行使被保险人对有关责任方请求赔偿的权利，被保险人应当向保险人提供必要的文件和所知道有关情况。

被保险人已经从有关责任方取得赔偿的，保险人赔偿保险金时，可以相应扣减被保险人已从有关责任方的赔偿金额。

保险事故发生后，在保险人未履行赔偿义务之前，被保险人放弃对有关责任方请求赔偿的权利的，保险人不承担赔偿责任。

保险人向被保险人赔偿保险金后，被保险人未经保险人同意放弃对有关责任方请求赔偿的权利的，该行为无效。

由于被保险人的故意或重大过失致使保险人不能行使代位请求赔偿的权利的，保险人可以扣减或要求返还相应的赔偿金额。

**第三十九条** 保险事故发生后，如被保险人无力偿还或已经破产，保险人可以依照法律的规定或者本合同的约定，直接向业主赔偿保险金。

保险事故发生后，被保险人未向业主赔偿的，保险人不负责向被保险人赔偿保险金。

**第四十条** 被保险人或权利人向保险人请求赔偿的诉讼时效期间为二年，自其知道或应当知道保险事故发生之日起计算。

### 争议处理与法律适用

**第四十一条** 因履行本合同发生的争议，由当事人协商解决。协商不成的，提交本合同载明的仲裁机构仲裁。本合同未载明仲裁机构且争议发生后未达成仲裁协议的，依法向人民法院起诉。

**第四十二条** 本合同的争议处理适用中华人民共和国法律(不包括港澳台地区法律)。

### 其他事项

**第四十三条** 除法律另有规定和本合同另有约定外，本合同成立后，投保人可以解除本合同，保险人不得解除本合同；本合同自一方当事人的解除通知送达另一方时解除。

**第四十四条** 保险责任开始前解除本合同的，保险人应当向投保人退还已收取的保险费。其中投保人解除本合同的，应当按照保险费的 5% 计算退保手续费，由投保人向保险人支付或由保险人从已收取的保险费中扣抵。

除法律另有规定和本保险条款另有约定外，保险责任开始后解除本合同的，保险人应当将扣除已支付赔款后剩余的保险金额对应的保险费，按日比例扣除自保险责任开始之日起至合同解除之日止应收的部分后，退还投保人。不足以扣除的，投保人应当补交相应的保险费。

退保时，保险人已经发生的用于风险管理部分的费用不再返还。



**第四十五条** 本合同成立后，未经被保险人及全体索赔权益人书面同意，投保人不得解除本保险合同。

### 释义

**第四十六条** 本条款涉及术语使用下列释义：

**正常使用：**指按照建筑工程的原设计条件使用，包括但不限于：（1）不改变建筑工程主体结构；（2）不改变使用用途；（3）不超过设计荷载。

**潜在缺陷：**是指建筑工程在竣工验收时未能发现的，因勘察、设计、施工、监理及建筑材料、建筑构配件和设备等原因造成的工程质量不符合工程建设标准、施工图设计文件或合同要求，并在使用过程中暴露出的质量缺陷。

**主体结构部位：**指建筑工程的基础、墙体、柱、梁、楼盖、屋盖等。

**修理、加固费用：**包括材料费、人工费、专家费、残骸清理费等必要、合理的费用。