

天安财产保险股份有限公司
房屋出租人责任保险条款

总 则

第一条 合同构成

本保险合同由保险条款、投保单、保险单、保险凭证以及批单等组成。凡涉及本保险合同的约定，均采用书面形式。

第二条 被保险人

凡依法出租个人（或家庭）自有的居住用房屋（以下简称“出租房屋”）的出租人，均可作为本保险的被保险人。

保险责任

第三条 保险责任

在保险期间内，因坐落于本合同列明的保险地址的出租房屋内发生下列事故，造成承租人及其家庭成员的人身伤害或财产损失，依法应由被保险人承担的经济赔偿责任，保险人按照本合同的约定负责赔偿：

- （一）出租房屋本身的建筑质量问题导致结构损坏或者倒塌；
- （二）火灾、爆炸；
- （三）电器线路或电器设备漏电、短路；
- （四）煤气泄漏、中毒；
- （五）出租房屋内附属的必要的必要的生活设施如安装物、搁置物、悬挂物、管道等因意外事故发生脱落、坠落、倒塌、爆裂。

第四条 保险事故发生后，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仲裁或诉讼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（以下统称“法律费用”），保险人按照本合同的约定也负责赔偿。

责任免除

第五条 出现下列任何情形时，保险人不负责赔偿：

- （一）出租房屋被用于从事仓储、生产或者其他经营性活动或非法活动；
- （二）出租房屋属于依法禁止出租的房屋；
- （三）出租房屋被用于群租或转租。

第六条 下列任何原因造成的损失、费用和责任，保险人不负责赔偿：

- （一）投保人、被保险人、承租人以及他们的家庭成员、雇佣人员的故意行为、重大过失行为或违法行为；

- (二) 被保险人或承租人未按国家建筑施工法律法规要求改动管道、房屋结构或私自改动不允许改动的管道、房屋结构;
- (三) 战争、敌对行动、军事行为、武装冲突、罢工、骚乱、暴动、恐怖活动;
- (四) 行政行为或司法行为;
- (五) 核爆炸、核辐射、核污染、大气污染、土地污染、水污染及其他各种污染;
- (六) 地震及其次生灾害、其他自然灾害。

第七条 下列损失、费用和责任，保险人不负责赔偿：

- (一) 被保险人及其家庭成员、雇佣人员的人身伤害和财产损失;
- (二) 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;
- (三) 罚款、罚金、惩罚性赔偿;
- (四) 精神损害赔偿;
- (五) 间接损失;
- (六) 本合同约定的免赔额。

第八条 其他不属于保险责任范围内的损失、费用和责任，保险人不负责赔偿。

保险金额和保险费

第九条 保险金额

保险金额是保险人承担给付保险金责任的最高限额，保险金额由投保人、保险人双方约定，并在保险单中载明。

责任限额包括每人人身伤亡责任限额、每次事故责任限额和累计责任限额，由投保人与保险人协商确定，并在本合同中载明。

每次事故免赔额（率）由投保人与保险人协商确定，并在本合同中载明。

第十条 保险费

投保人应在投保时一次性缴清保险费，若投保人未在合同规定时间内交纳保险费的，保险人有权解除保险合同，并不承担赔偿保险金的责任（合同另有约定从约定）。

保险期间

第十一条 保险期间

除另有约定外，本合同的保险期间为一年，以保险单载明的起讫时间为准。

第十二条 保险责任起讫

本保险合同保险责任起讫从投保人缴清保险费时开始，合同另有约定的从约定。

保险人义务

第十三条 明确说明义务

订立保险合同时，采用保险人提供的格式条款的，保险人向投保人提供的投保单应当附格式条款，保险人应当向投保人说明保险合同的内容。对保险合同中免除保险人责任的条款，保险人在订立合同时应当在投保单、保险单或者其他保险凭证上作出足以引起投保人注意的提示，并对该条款的内容以书面或者口头形式向投保人作出明确说明；未作提示或者明确说明的，该条款不产生效力。

第十四条 签发保单义务

本保险合同成立后，保险人应当及时向投保人签发保险单或者其他保险凭证。

第十五条 保险合同解除权行使期限

保险人依据第二十条所取得的保险合同解除权，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，保险人承担给付保险金责任。

保险人在合同订立时已经知道投保人未如实告知的情况的，保险人不得解除合同；发生保险事故的，保险人应当承担给付保险金责任。

第十六条 补充索赔证明和资料的通知

保险人认为保险金申请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。

第十七条 及时核定、赔付义务

保险人收到保险金申请人的给付保险金的请求后，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，但保险合同另有约定的除外。

保险人应当将核定结果通知保险金申请人。对属于保险责任的，在与保险金申请人达成给付保险金的协议后十日内，履行赔偿保险金义务。保险合同对给付保险金的期限有约定的，保险人应当按照约定履行给付保险金的义务。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保险金申请人发出拒绝给付保险金通知书，并说明理由。

第十八条 先行赔付义务

保险人自收到给付保险金的请求和有关证明、资料之日起六十日内，对其给付的数额不能确定的，应当根据已有证明和资料可以确定的数额先予支付；保险人最终确定给付的数额后，应当支付相应的差额。

投保人、被保险人义务

第十九条 交纳保险费义务

除另有约定外，投保人应当在本合同成立时一次性交付保险费。投保人未按约定及时足

额交付保险费的，保险人有权解除本合同，本合同自保险人解除合同的书面通知送达投保人时解除，保险人有权向投保人收取自保险责任开始之日起至本合同解除之日止期间的保险费。

第二十条 如实告知义务

1、订立保险合同，保险人就保险标的或者被保险人的有关情况提出询问的，投保人应当如实告知。

2、投保人故意或者因重大过失未履行如实告知义务的，足以影响保险人决定是否同意承保或者提高保险费率的，保险人有权解除本保险合同。

3、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，不承担给付保险金责任，并不退还保险费。

4、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，不承担给付保险金责任，但应当退还保险费。

第二十一条 标的变化通知义务

在本合同有效期内，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，保险人可以增加保险费或者解除合同。

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的责任。

第二十二条 防灾防损义务

被保险人应遵守国家有关消防、安全等方面的规定及当地政府有关出租屋管理的规定，定期检查、维修房屋及设施，保证房屋安全，采取合理的预防措施，尽力避免或减少责任事故的发生。

保险人可以对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者解除合同。

第二十三条 保险事故通知义务

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）及时通知保险人，并书面说明事故发生的原因、经过和损失情况。故意或者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者应当及时知道保险事故发生的除外；

（三）保护事故现场，允许并且协助保险人进行事故调查。拒绝或者妨碍保险人进行事

故调查导致无法确定事故原因或核实损失情况的，保险人对无法核实的部分不承担赔偿责任。

（四）被保险人收到损害赔偿请求时，应立即通知保险人。未经保险人书面同意，被保险人对受害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限额的，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。

（五）被保险人获悉可能发生诉讼、仲裁时，应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导致扩大的损失，保险人不承担赔偿责任。

保险金申请

第二十四条 保险金申请

保险金申请人向保险人申请给付保险金时，应提交以下材料。保险金申请人因特殊原因不能提供以下材料的，应提供其他合法有效的材料。保险金申请人未能提供有关材料，导致保险人无法核实该申请的真实性的，保险人对无法核实部分不承担给付保险金的责任。

- （一）保险单正本；
- （二）书面索赔申请；
- （三）房屋租赁合同正本；
- （四）事故原因证明；
- （五）损失清单、费用单据和相关支付凭证；
- （六）证明被保险人应承担责任的生效的法律文书（包括裁定书、裁决书、判决书、调解书等）或经保险人认可的和解协议；
- （七）有关部门或机构出具的伤残鉴定书、死亡证明或其他证明；
- （八）二级以上（含二级）医院或保险人认可的医疗机构出具的医疗费用收据、诊断证明、住院证明及病历等；
- （九）投保人、被保险人所能提供的与确认保险事故的性质、原因、损失程度等有关的其他证明和资料。

赔偿处理

第二十五条 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）被保险人和向其提出损害赔偿请求的第三者协商并经保险人确认；

- (二) 仲裁机构裁决;
- (三) 人民法院判决;
- (四) 保险人认可的其他方式。

第二十六条 被保险人给承租人及其家庭成员造成损害，被保险人未向该承租人及其家庭成员赔偿的，保险人不得向被保险人赔偿保险金。

第二十七条 发生保险责任范围内的损失，保险人按以下方式计算赔偿：

(一) 对于每次事故造成的损失，保险人在每次事故责任限额内计算赔偿，其中对每人人身伤亡的赔偿金额分别不得超过每人人身伤亡责任限额；

(二) 在依据本条第(一)项计算的基础上，保险人在扣除每次事故免赔额后进行赔偿，但对于人身伤亡的赔偿不扣除每次事故免赔额；

(三) 在保险期间内，保险人对历次事故损失的累计赔偿金额不超过累计责任限额。

第二十八条 除合同另有约定外，对每次事故法律费用的赔偿金额，保险人在**第二十七条**计算的赔偿金额以外按照本合同的约定另行计算，最高不超过每次事故责任限额。

第二十九条 发生保险事故时，如果被保险人的损失在有相同保障的其他保险项下也能够获得赔偿，则本保险人按照本合同的责任限额与其他保险合同及本合同的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。若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的有关情况。

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取得的赔偿金额。

保险事故发生后，在保险人未赔偿保险金之前，被保险人放弃对有关责任方请求赔偿权利的，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权利的，该行为无效；由于被保险人故意或者因重大过失致使保险人不能行使代位请求赔偿的权利的，保险人可以扣减或者要求返还相应的保险金。

第三十一条 被保险人向保险人请求赔偿保险金的诉讼时效期间为二年，自其知道或者应当知道保险事故发生之日起计算。

争议处理和法律适用

第三十二条 争议处理

因履行本保险合同发生的争议，由当事人协商解决。协商不成的，提交保险单载明的仲裁机构仲裁；保险单未载明仲裁机构或者争议发生后未达成仲裁协议的，依法向人民法院起诉。

第三十三条 法律适用

与本保险合同有关的以及履行本保险合同产生的一切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

第三十四条 合同解除

在本保险合同成立后，投保人可以书面形式通知保险人解除合同。投保人解除本保险合同同时，应提供下列证明文件和资料：

- 1、保险合同解除申请书；
- 2、保险单原件；
- 3、保险费交付凭证；
- 4、投保人身份证明。

投保人要求解除本保险合同，自保险人接到保险合同解除申请书之时起，本保险合同的效力终止。

除法律另有规定和本保险条款另有约定外，本合同的解除及有关退保手续费和保险费按照以下约定处理：

保险责任开始前，投保人要求解除本合同的，应当向保险人支付相当于保险费 5%的退保手续费，保险人应当退还剩余部分保险费；保险人要求解除本合同的，不得向投保人收取手续费，并应退还已收取的保险费。

保险责任开始后，投保人要求解除本合同的，自通知保险人之日起，本合同解除；保险人要求解除本合同的，本合同自保险人向投保人发出解约通知书之日起满十五日解除。保险人按照日比例计收自保险责任开始之日起至合同解除之日止期间与保险期间的保险费，并退还剩余部分保险费。

发生保险事故且保险人已承担赔偿责任后，本合同解除的，保险人应当将累计责任限额减去累计已赔偿金额后所得剩余部分对应的保险费，扣除自保险责任开始之日起至合同解除之日止应收的保险费后，退还投保人。

如果本合同解除时，仍有尚未赔偿结案的保险事故，保险人可在赔偿结案后再计算并向投保人退还未满期净保费。

释 义

- 1、**保险人：**指与投保人签订本保险合同的天安财产保险股份有限公司。
- 2、**火灾：**指在时间或空间上失去控制的燃烧所造成的灾害。构成本保险的火灾责任必须同时具备以下三个条件：
 - 1) 有燃烧现象，即有热有光有火焰；
 - 2) 偶然、意外发生的燃烧；

3) 燃烧失去控制并有蔓延扩大的趋势。

不包括以下情形：生产、生活中有目的用火（如防疫性焚毁、点火烧荒）；因烘、烤、烫、烙造成焦糊变质；电机、电器、电气设备因使用过度、超电压、电路短路或断路、弧花、漏电、自身发热所造成的本身损毁未失去控制蔓延扩大。

3、爆炸：分为物理性爆炸和化学性爆炸。

1) 物理性爆炸：由于液体变为蒸汽或气体膨胀，压力急剧增加并大大超过容器所能承受的极限压力，因而发生爆炸。如锅炉、压力容器爆炸（如空气压缩机、压缩气体钢瓶、液化气罐爆炸）等。关于锅炉、压力容器爆炸的定义是：锅炉或压力容器在使用中或试压时发生破裂，使压力瞬时降到等于外界大气压力的事故，称为“爆炸事故”。

2) 化学性爆炸：物体在瞬息分解或燃烧时放出大量的热和气体，并以很大的压力向四周扩散的现象。如火药爆炸、可燃性粉尘纤维爆炸、可燃气体爆炸及各种化学物品的爆炸等。因物体本身的瑕疵，使用损耗或产品质量低劣以及由于容器内部承受“负压”（内压比外压小）造成的损失，不属于爆炸责任。

4、群租：出租房屋人均居住面积低于 5 平方米，或每个房间居住的人数超过 2 人。

5、转租：指承租人在租赁期内将租入资产出租给第三方的行为。