

新疆前海联合财产保险股份有限公司

住宅房屋出租人责任保险条款

总则

第一条 本保险合同由保险条款、投保单、保险单或其他保险凭证以及批单组成。凡涉及本保险合同的约定，均采用书面形式。

第二条 凡在中华人民共和国境内（不含港澳台地区），依法出租住宅房屋（以下简称租赁房屋）并与承租人签署房屋租赁合同的出租人，均可作为本保险合同的被保险人。

保险责任

第三条 在保险期间内，在保险单载明地址的租赁房屋内，由于出租人的原因，致使房屋租赁合同中列明或载明允许居住于租赁房屋内的人员（以下简称居住人员）遭受人身伤亡或财产直接损失，依法应由被保险人承担的经济赔偿责任，保险人按照本保险合同约定负责赔偿。

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（以下简称法律费用），保险人按照本保险合同约定也负责赔偿。

责任免除

第五条 下列原因造成的损失、费用和责任，保险人不负责赔偿：

（一）投保人及其代理人、被保险人及其代理人、居住人员、居住人员的家庭成员的故意行为、重大过失行为、犯罪行为；

（二）居住人员自杀自残、斗殴，受酒精、毒品、药品影响；

（三）被保险人及其代理人或居住人员擅自更改房屋结构、违法改变租赁房屋使用性质或对租赁房屋进行任何装修改造的；

（四）租赁房屋属于违法建筑或不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；

（五）任何施工活动或在任何施工活动期间造成管道破裂跑水的，或任何管道试水、试压造成的管道破裂跑水的；

（六）在被保险房屋内燃放烟花爆竹所引起的事故；

（七）居住人员饲养的宠物对其造成的人身伤害；

（八）战争、敌对行为、军事行为、武装冲突、罢工、骚乱、暴动、恐怖活动、没收、征用；

（九）核辐射、核爆炸、核污染及其他放射性污染；

（十）大气污染、土地污染、水污染及其他各种污染，但因本保险合同责任范围内的事故造成的污染不在此限；

（十一）地震、海啸及其次生灾害；

（十二）自然灾害；

（十三）行政行为或司法行为。

第六条 下列损失、费用和责任，保险人不负责赔偿：

(一) 投保人及其代理人、被保险人及其代理人、居住人员的家庭成员的人身伤亡及其所有、租借、代管、管理或控制的财产损失；

(二) 被保险人应该承担的合同责任，但无合同存在时仍然应由被保险人承担的法律
责任不在此限；

(三) 任何形式的罚款、罚金或惩罚性赔偿；

(四) 任何间接损失；

(五) 任何精神损失；

(六) 不属于居住人员所有或管理的财产损失；

(七) 保险单中载明的免赔额或由免赔率计算的免赔金额。

第七条 其他不属于本保险合同责任范围内的损失和费用，保险人不负责赔偿。

责任限额、免赔额（率）及保险费

第八条 除另有约定外，本保险合同的责任限额包括累计赔偿限额、每次事故责任限额。

各项责任限额由投保人和保险人协商确定，并在保险单中载明。

第九条 每次事故免赔额（率）由投保人与保险人在签订保险合同时协商确定，并在保险单中载明。

第十条 除另有约定外，投保人应在保险合同成立时一次性交清保险费。保险费交清前发生的保险事故，保险人不承担保险金赔偿责任。

保险期间

第十一条 本保险合同的保险期间由投保人与保险人在签订本保险合同时协商确定，以保险单载明的起讫日期为准，但保险期间的止期不得晚于保险单中载明的房屋租赁合同止期，保险期间的止期晚于保险单中载明的房屋租赁合同止期的，超出部分无效，保险人应当退还相应的保险费。

保险人义务

第十二条 订立保险合同，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。对本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。

第十三条 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其他保险凭证。

第十四条 保险人依据条款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。保险人在保险合同订立时已经知道投保人未如实告知的情况的，保险人不得解除保险合同；发生保险事故的，保险人应当承担赔偿保险金的责任。

第十五条 保险人按照本保险合同约定，认为投保人、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。

第十六条 保险人收到被保险人的赔偿请求后，应当及时作出核定；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被保险人；对属于保险责任的，在与被保险人达成赔偿协议后十日内，履行赔偿保险金义务。保险合同对赔偿保险金的期限有约定的，保险人应当按照约定履行赔偿保险金义务。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。

第十七条 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

第十八条 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。

投保人故意或者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者提高保险费率的，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，不承担赔偿保险金的责任，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，不承担赔偿保险金的责任，但应当退还保险费。

第十九条 被保险人应严格遵守《商品房屋租赁管理办法》以及国家及政府有关部门制定的其他相关法律、法规及规定，加强管理，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。但前述检查并不构成保险人对被保险人的任何承诺。

投保人、被保险人未按照约定履行安全应尽责任的，保险人有权要求增加保险费或者解除合同。

第二十条 在保险期间内，保险标的的危险程度显著增加的、或有其他足以影响保险人决定是否继续承保或提高保险费率的，被保险人应当及时以书面形式通知保险人，保险人有权要求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。

第二十一条 投保人、被保险人或者保险金受益人知道保险事故发生后，应当及时通知保险人。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。

第二十二条 被保险人收到居住人员的损害赔偿请求时，应立即通知保险人。未经保险人书面同意，被保险人对居住人员及其代理人做出的任何承诺、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，不属于本保险合同责任范围或超出责任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。

第二十三条 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引起或扩大的损失，保险人不承担赔偿责任。

第二十四条 被保险人请求赔偿时，应向被保人提供下列证明和资料：

- (一) 索赔申请书;
- (二) 保险单原件或其他保险凭证原件;
- (三) 被保险人的身份证明材料;
- (四) 房屋租赁合同复印件;
- (五) 有关部门出具的事实证明(如有);
- (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) 造成居住人员人身伤亡的,应提供居住人员就诊的医疗机构出具的门诊病历、诊断证明、住院病历、出院小结;司法鉴定机构依法出具的伤残鉴定报告,公安机关或医疗机构出具的死亡证明书等有关证明和资料;
- (八) 造成居住人员财产损失的,应提供财产损失清单及相应的发票或保险人认可的其他财产损失证明;
- (九) 其他投保人、被保险人所能提供的与确认保险事故的性质、原因、损失程度等有关的证明和资料;
- (十) 若被保险人委托他人申请的,还应提供授权委托书原件、委托人和受托人的身份证明等相关证明文件。

被保险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。

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) 被保险人与消费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 被保险人给居住人员造成损害,被保险人未向该居住人员赔偿的,保险人不得向被保险人赔偿。

第二十七条 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,则本保险人按照本保险合同约定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。

第二十八条 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。

第二十九条 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。法律另有规定的，从其规定。

争议处理和法律适用

第三十条 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且争议发生后未达成仲裁协议的，依法向中华人民共和国人民法院起诉。

第三十一条 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，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

第三十二条 保险责任开始前，投保人要求解除保险合同的，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保险费。

保险责任开始后，投保人要求解除保险合同的，自通知保险人之日起，保险合同解除，保险人按照日费率计收保险费，并退还剩余部分保险费。

释义

居住人员的家庭成员：指与居住人员共同生活在出租房屋内的居住人员的父母、配偶及其子女。