

누수주택 소유자를 위한 누수 배상청구에 관한 안내서

배상청구를 해야 하는 이유?

누수주택 소유자 중에 법적 조치를 취해야 하는 이유를 이해하지 못하는 분이 많습니다. 누수주택의 건축에 대한 책임을 져야 할 개인이나 회사 또는 시청(또는 지방정부)은 대부분의 경우 강요 당하지 않는 한 귀하의 주택을 수리하는 비용을 지불하지 않기 위해 모든 노력을 다할 가능성이 있습니다.

이 비용을 누군가가 지불하게 하는 유일한 방법은 그들에 대한 법원 판결을 받는 것입니다. 판결을 받는 데는 시간과 금전의 투자가 필요합니다. 하지만 대부분의 경우 피고들은 공판까지 가면 불리할 것을 깨닫고 공판 절차를 진행하기 전에 귀하의 배상청구에 대한 지불을 하고 문제를 해결합니다.

이 안내서의 목적은 누수주택 소유자에게 배상청구에 관한 일반적인 개요를 제공해 드리는 것입니다. 귀하의 배상청구에 관한 구체적인 조언을 받으려면 Grimshaw & Co 변호사와 상의하시기 바랍니다.

건물 검사 보고서

배상청구 절차의 첫 번째 단계는 누수주택에 해당하는지 여부를 판단하는 것입니다. 모놀리식 클래딩(일체형 외장 건축 방식 - 예, 플라스터 보드)으로 지은 주택에 빗물 누수가 많지만 주택마다 상황이 다르기 때문에 자격을 갖춘 전문가에 의한 철저한 건물 검사가 필요합니다.

귀하가 건물 전문가를 고용해 검사를 하거나, 정부 산하기관인 누수주택 문제해결 서비스(WHRS)에 배상청구 사실을 등록하면 WHRS 손해사정인이 검사를 합니다. 단독 주택인 경우 WHRS 손해사정인의 검사 보고서 작성 비용은 \$511 입니다. 전문가를 고용해 단독 주택에 대한 검사 보고서 작성을 의뢰하는 경우, 비용은 약 \$6,000-\$12,000 입니다. 개인적으로 의뢰해 작성한 건물 검사 보고서의 내용은 비밀이지만, WHRS 에 등록된 배상청구 내용은 해당 부동산의 LIM(토지대장)에 등재됩니다.

포괄적인 건물 검사 보고서에는 귀하 주택의 결함과 손상, 필요한 수리 범위, 예상 수리 비용 등이 기록됩니다. 모놀리식 클래딩(일체형 외장 건축 방식)은 흔히 캐비티 시스템(외장재와 구조물 사이에 공간을 두는 건축 방식)으로 교체 공사를 해야 합니다. 이 공사에는 비용이 매우 많이 들며 종종 수십만 달러에 달합니다.

배상청구 시한

배상청구는 관련 법규에서 정한 시한 전에 제출해야 합니다. 누수주택 관련 법정 배상청구 시한은 대부분 건물법(Building Act) 2004 에 근거한 10 년 및 공소시효법(Limitation Act) 1950 년에 근거한 6 년입니다. 다시 말해, 피고의 작위 또는 부작위(act or omission) 시점으로부터 10 년 내에, 그리고 "원인 발견시기"로부터 6 년 내에 배상청구를 신청해야 합니다. 법원의 해석에 따르면 하자로 인한 배상청구의 경우, 원인 발견시기는 해당 건물의 결함이 상당 수준 발견된 시점입니다. 계약 위반으로 인한 배상청구의 경우, 원인 발생시기는 피고에 의한 계약 위반 시점입니다.

배상청구 시한 내에 귀하의 배상청구를 제기하는 것이 매우 중요합니다. 그렇지 않으면 귀하는 배상청구를 할 수 있는 권리를 잃게 됩니다. 따라서 누수주택이라고 의심되는 경우, 배상청구 시한에 관해 신속히 법적 조언을 받아야 합니다. 누수주택 분쟁심판소에 제소할 경우에는 누수주택 문제해결 서비스(WHRS)에 배상청구 사실을 등록함으로써 배상청구 시한의 시간 경과를 정지시킬 수 있습니다. 법원에 제소한 경우에도 법원에 소송을 접수한 날로부터 배상청구 시한의 시간 경과가 정지됩니다.

법원과 누수주택 분쟁심판소의 차이

누수주택 소유자는 법원 또는 누수주택 분쟁심판소(이하 "분쟁심판소")에 배상청구 사건을 접수할 수 있습니다. 이 둘의 주요 차이점은 다음과 같습니다.

- 법원에서는 법률 비용 및 전문가 증인 비용 등 일반적으로 분쟁심판소에서는 청구할 수 없는 비용까지 청구할 수 있습니다.
- 분쟁심판소에서는 누수주택 관련 하자만을 다루지만 법원에서는 다른 건물 하자(예: 내화 성능이나 구조적 결함)도 다룰 수 있습니다.
- 당사자 간에 문제 해결이 되지 않을 경우, 분쟁심판소에서는 심판관이 판결을 하고, 법원에서는 판사가 판결을 합니다.
- 분쟁심판소의 경우, 고등 법원의 경우보다 중재일이나 심판일을 조기에 배정하는 경향이 있습니다.

귀하의 배상청구의 성격에 따라 어떤 곳이 가장 적합한지 귀하 변호사와 협의할 필요가 있습니다.

고등 법원 절차

1. 절차 개시

배상청구 금액이 20 만불 이상일 경우에는 고등 법원에 접수하고, 20 만불 미만일 경우에는 지방 법원에 접수해야 합니다. 누수주택의 경우, 배상청구 금액이 대부분 20 만불 이상이기 때문에 이 섹션에서는 고등 법원의 절차에 대해 설명합니다.

배상청구는 손해배상 청구 소장(Statement of claim)을 접수함으로 시작되며, 고등 법원 접수비는 \$1,350 입니다. 소장에는 원고(청구인)와 피고(피청구인)의 인적 사항, 원고의 주장, 배상청구 금액 등이 기록됩니다. 소송 초기에는 종종 배상청구와 관련된 모든 정보가 없을 수 있기 때문에 추후에 원고의 소장 내용을 변경합니다.

일단 손해배상 청구 소장이 접수되고 피고에게 송달되면 피고는 25 영업일 내에 답변서(Statement of defence)를 제출 및 송달해야 합니다. 답변서에서는 손해 배상청구 소장에 언급된 각각의 주장에 대한 답변을 해야 합니다.

2. 중간 절차

그 다음 법원은 고등법원 규칙에 따라 사건 관리 회의(case management conference)를 소집합니다. 고등 법원 부 판사(Associate Judge)가 회의를 주재하며, 각 당사자를 대변하는 변호사들이 보통 전화 통화로 회의에 참석합니다. 부 판사는 이 회의에서 동 사건이 공판에 회부될 때까지 있게 될 중간 절차에 관한 지침을 하달합니다. 이러한 절차를 중간 절차(interlocutory steps)라 합니다.

증거 서류 목록 제시(Discovery)

최초의 중간 절차를 영어로 "디스커버리"라 부릅니다. 이는 모든 당사자가 그들 권한 또는 소유 하에 있는 배상청구와 관련된 모든 증거 서류의 목록을 제시하는 단계로, 이들 서류는 당사자의 배상청구에 도움이 될 수도, 손해를 끼칠 수도 있습니다.

어떤 서류가 관련된 서류로 인정되는지에 대해서는 귀하의 변호사가 알려줄 것입니다. 주택 구입과 관련된 서류가 인정되는 중요한 서류 중 하나입니다. 따라서 주택 구입 시에 귀하가 고용했던 변호사로부터 저희가

부동산 양도 관련 서류를 받을 수 있도록 위임장에 서명할 것을 귀하에게 요청합니다. 구입 전 보고서, LIM(토지대장) 보고서 및 해당 부동산에 행해진 수리나 보수 작업 기록이 있는 서류는 일반적으로 관련된 서류로 간주됩니다.

각 당사자는 서류 목록을 첨부하고 완전한 목록임을 확인하는 선서 진술서를 작성해야 합니다. 저희가 귀하를 위해 선서 진술서와 서류 목록을 작성해 드릴 것입니다.

서류 목록은 타인에게 보일 수 있는 "공개" 서류와 타인에게 보이지 않는 "특권이 부여된(privileged)" 비공개 서류로 나누어집니다. "특권이 부여된" 서류는 일반적으로 법적 조언(귀하 주택 구입 시에 받은 법적 조언 포함)과 관련된 서류, 그리고 소송을 준비하는 과정에서 귀하와 귀하의 변호사 및 다른 당사자(예: 건물 전문가) 간에 교환했던 통신문 등 소송과 관련된 서류입니다. 귀하가 소유했었지만 현재는 소유하고 있지 않은 기타 관련 서류를 열거하고 그들 서류가 어떻게 되었는지에 대해서도 진술합니다.

각 당사자가 서류 목록에 관한 선서 진술서를 송달하면 상대방은 목록에 열거된 "공개" 서류의 사본을 요청할 수 있습니다. 서류는 일반적으로 스캔해서 요청하는 상대방에게 이메일로 전송합니다.

"디스커버리" 절차는 누수주택 배상청구 과정에서 중요한 부분입니다. 이는 귀하 주택의 건축과 관련된 당사자들이 누구인지, 그들이 관련된 내용은 무엇인지 파악할 수 있는 자료를 귀하의 변호사와 건물 전문가에게 제공해 주기 때문입니다.

서면 질의

서면 질의는 귀하의 주장을 강화하거나 피고의 주장을 약하게 하기 위해 사실을 규명할 목적으로 상대방에게 송달하는 서면 질의입니다. 서면 질의에 대한 상대방의 답변은 선서 진술서의 형식으로 제출해야 하며 이 답변 내용은 공판에서 증거로 사용할 수 있습니다.

소송 대상 당사자 추가

"디스커버리" 과정 또는 서면 질의 과정에서 취득한 정보를 근거로 귀하의 변호사는 건물 하자에 책임이 있는 다른 상대방을 사건의 피고로 추가하도록 귀하에게 조언할 수 있습니다. 피고는 건물 하자에 대한 책임을 공유해야 한다고 생각되는 사람이나 회사를 배상청구 사건의 제 3자로 추가할 수 있습니다.

당사자 추가는 일반적으로 사건 관리 회의에서 결정되어 법원에 추가 신청을 함으로 이루어 집니다. 일단 추가된 당사자나 제 3 자는 "디스커버리" 과정을 거쳐야 하고, 제출할 증거 서류에 관한 선서 진술서를 제출해야 합니다.

소송 취소 또는 약식 판결 신청

피고는 원고의 배상 청구가 성공할 가능성이 전혀 없음을 이유로 본인을 상대로 제소된 배상청구 소송의 취소를 신청할 수 있습니다. 이는 서면 신청서와 선서 진술서를 제출하여 접수합니다. 소송 취소 또는 약식 판결 신청은 사실에 관한 분쟁이 전혀 없고 법적 사안이 명백히 피고에게 유리한 경우에만 성공할 수 있습니다. 피고의 주장에 대하여 하나라도 반박할 여지가 있는 경우, 법원은 그 사건을 중간 단계에서 처리하지 않고 공판까지 가게 할 것입니다. 법원은 공판 단계에서 반대 심문을 통해 여러 증인의 증언을 듣고 증언에서 비롯하는 여러 문제들을 보다 잘 고려할 수 있기 때문입니다.

기타 신청

사건이 진행됨에 따라 사건의 당사자들은 법원에 다른 신청도 할 수 있습니다. 예를 들면:

- 원고 또는 피고는 상대방에게 손해배상 청구 소장 또는 답변서에 대한 추가 사항(세부 사항)을 요청할 수 있습니다.
- 일방은 관련되는 모든 서류를 상대방이 제시하지 못했다는 이유로 상대방에게 추가 또는 더 나은 "디스커버리"를 제출하도록 지시하는 명령을 신청할 수 있습니다.
- 시간 지시를 준수할 수 있도록 추가 시간을 요청할 수 있습니다.
- 기존의 시간 지시를 준수하도록 강요하는 명령을 신청할 수 있습니다.

공판일 배정

중간 단계가 완료되면 법원은 공판 날짜를 배정합니다. 법원은 법정 진술서를 송달하는 날짜를 포함한 공판 전 일정을 잡을 수 있습니다. 공판일이 배정되면 법원에 \$1,600의 일정 배정 수수료를 납부해야 합니다.

3. 중재회의

공판일이 배정되면 당사자들은 일반적으로 중재회의에 참석하기로 동의합니다. 중재회의란 분쟁 해결을 위한 회의이며, 당사자, 변호사, 전문가, 중재관이 참석합니다.

중재회의의 목적은 당사자들이 배상청구에 대한 해결을 위한 합의점을 찾는 데 있습니다. 중재회의는 자발적인 절차이며 당사자들에게 참석을 강요할 수 없습니다. 중재관은 회의 진행자로 참석하며 당사자들에 대한 어떤 결정권도 가지지 않습니다. 중재관은 당사자들이 선정하며 당사자들이 그의 비용을 부담합니다.

중재회의는 '편견 없이(without prejudice)' 개최됩니다. '편견 없이'라는 법률 용어는 중재회의에서 언급된 어떤 진술이나 교환된 정보를 어느 일방이 공판에서 증거로 사용할 수 없다는 의미입니다. 중재회의는 비밀 회의이며, 당사자 간 합의에 도달하더라도 일반적으로 그 내용은 비밀일 뿐만 아니라 일방에 의한 어떤 책임의 인정을 의미하지 않습니다. 당사자 간에 합의가 이뤄지지 않으면 배상청구 사건 절차는 계속됩니다.

중재회의 시기에 관한 정해진 규정은 없습니다. 법정 진술서의 송달 이전이나 이후 언제라도 괜찮으며 때로는 공판일 바로 전일 수도 있습니다. 중재회의 시기는 흔히 전략적 차원에서 고려합니다. 귀하가 중재회의를 좀 일찍 갖고 싶어해도 귀하의 변호사가 법정 진술서 송달 이후까지, 또는 공판일이 가까워 피고에게 더 많은 압박감이 있을 때까지 기다릴 것을 권유할 수 있습니다. 귀하의 변호사가 가장 효과적인 시기에 대해 조언할 것입니다.

대부분의 배상청구 사건은 중재회의에서 해결되거나, 중재회의 후에 협상을 거쳐 해결됩니다. 배상청구 사건의 공판일이 가까워 오면 공판 전에 해결하고 싶은 욕구가 강해집니다. 왜냐하면 당사자 모두에게 공판에 드는 법률 비용 및 전문가 비용이 많기 때문입니다. 해결책 제안은 언제라도 할 수 있습니다. 공판일 일주일 전, 심지어 '법정 문턱' 즉, 공판이 시작되기 직전이라도 할 수 있습니다. 어떤 제안을 수락할 것인지 여부는 귀하에게 달려 있으며, 귀하는 변호사의 조언을 받아 결정합니다.

4. 공판

공판에 앞서 귀하의 변호사는 법정 진술서를 작성해 줄 것입니다. 이는 귀하의 배상청구 내용을 입증하기 위해 작성하는 사실 및 의견에 기초한 서면 진술서입니다.

단독 주택 배상청구 사건의 경우, 귀하 변호사는 일반적으로 귀하의 법정 진술서를 작성해 주고, 건물 검사관은 하자 및 손상 및 하자 수리에 관해 증언을 하며, 건축재료 견적사는 수리 비용에 관해, 건물 전문가는 하자 건축에 책임이 있는 당사자들에 관해 증언을 합니다. 경우에 따라서는 감정사나 부동산 양도수속 변호사 등 다른 전문가의 증언이 필요합니다. 공동소유 법인(body corporate) 배상청구 사건의 경우에는 일반적으로 귀하의 변호사가 모든 소유자들과 많은 전문인 증인들을 위해 법정 진술서를 작성해 줍니다.

그 다음, 피고들은 자기들의 법정 진술서를 작성해 송달합니다. 피고의 법정 진술서의 내용에 따라 귀하의 변호사는 보충 법정 진술서를 추가로 작성해 송달할 수 있습니다.

공판은 고등 법원 판사의 단독 심리로 진행됩니다. 공판이 시작되면 당사자들을 대표하는 변호사들이 각자 모두 진술을 합니다. 그 다음에 당사자들을 대표하는 각각의 변호사가 본인이 데려온 증인들을 하나씩 증인석에 세웁니다. 각 증인은 미리 작성한 법정 진술서를 낭독하고, 다른 당사자들을 대표하는 변호사들이 각 증인에게 질문을 합니다(반대 심문). 법원은 전문가들에게 공판에 앞서 회합을 가지고 전문 사안에 대한 합의를 시도하라고 흔히 요청합니다. 공판의 마지막 즈음에 변호사들은 증인들의 증언에 관한 본인의 생각, 이들 증언에 대한 법 조항의 적용 등을 포함하는 최종 발언을 합니다.

공판 과정은 느립니다. 단독 주택 배상청구 사건의 경우, 공판은 최소한 일주일이 걸립니다. 공동소유 법인의 경우에는 몇 주일이 걸립니다. 공판은 일반적으로 대중에게 공개됩니다. 귀하가 증언을 하지 않을 경우, 법정외 후미에 위치한 방청석에서 공판을 지켜볼 수 있습니다.

귀하의 변호사는 공판을 위해 많은 준비를 할 것입니다. 공판이 진행되는 동안 매일 법정에 출석하고, 법정을 떠난 후에도 다가올 증언을 위한 준비와 판사 앞 발언을 위한 준비에 많은 시간을 보낼 것입니다. 따라서 공판까지 갈 경우 귀하에게 많은 비용이 발생합니다. 변호사와 전문가들이 공판 진행 중에 투자하는 시간이 많기 때문입니다. 귀하가 부담하는 법률 비용과 전문가 비용 외에 법원은 첫 번째의 반일 심리 후부터 반일에 \$1,600의 심리 비용을 청구합니다.

공판 후 고등 법원 판사는 시간을 가지고 숙고한 후 서면 판결문을 작성해 발표합니다. 판사가 판결문을 발표하기까지 일반적으로 몇 개월이 소요됩니다. 판결문에는 증인들의 증언에 대한 생각과 관련 법률 적용에 대한 언급 및 판사의 결론이 기록됩니다. 판결문은 공개되기 때문에 언론에 의해 보도될 수 있습니다.

어느 일방이 승소하면 판사는 일반적으로 패소자를 상대로 승소자에게 비용을 지불하라고 명령합니다. 뉴질랜드 법에 따르면 승소자라 해도 본인 부담의 법률 및 전문가 비용의 100%를 회수하지 못합니다. 회수 법률 비용은 일정 비율을 적용해 계산하며, 실제 비용의 50-70%에 가까운 금액이 됩니다. 따라서 승소한 주택 소유자라도 판결이 끝난 후 어느 정도 본인 부담 비용이 있게 됩니다.

모든 법정 소송에는 위험이 수반됩니다. 공판에서 승소는 결코 보장되지 않습니다. 사실 요인, 법률 요인 등 여러 요인을 감안해 주택 소유자에 대한 승소 또는 패소 판결이 내려지며, 판결은 매 사건마다 다릅니다. 귀하의 변호사가 제소와 관련된 위험을 알려줄 것입니다. 변호사의 말을 경청해 보시고 공판까지 갈 것인지 여부를

신중히 결정하시기 바랍니다. 모든 법정 소송에 따르는 위험 중 하나는 공판에서 패소할 수 있다는 것과 패소할 경우, 상대방 법률 비용의 약 50-70%를 귀하가 부담해야 한다는 것입니다.

귀하가 승소 판결을 받으면 패소한 모든 상대방을 상대로 법원 명령을 집행할 수 있습니다. 하지만 패소자는 누구나 상급 법원에 항소할 수 있습니다. 상급 법원의 결정이 있는 후에도 패소자는 대법원에 상고를 신청할 수 있지만, 대법원은 특별한 상황 하에서만 이를 승인합니다.

전문가의 역할

전문가는 배상청구 과정에서 중요한 역할을 합니다. 전문가는 변호사들에게 건물에 무엇이 잘못되었는지, 문제에 책임이 있는 당사자는 누구인지에 대한 전문 의견을 제공해 줍니다. 전문가는 독립적인 지위를 가지며, 어느 일방을 위해 대변하지 않고, 판사가 누구에게 잘못이 있는지 판단하는 데 도움을 제공합니다. 전문가는 어느 고객을 돕기 위한 동기에서 본인이 믿지 않는 의견을 제공할 수 없습니다.

전문가는 일반적으로 배상청구를 지원하기 위해 일한 대가를 귀하에게 직접 청구합니다. 이러한 일을 하는 데 귀하에게 얼마를 청구할 것인지 전문가와 사전에 합의해야 합니다. 법률 비용과는 달리 귀하가 승소할 경우, 전문가의 비용은 일반적으로 패소자에게 100% 청구할 수 있습니다.

손해 배상 범위

귀하는 집 수리를 위해 이미 지불하였거나 앞으로 지불할 금액을 청구할 수 있습니다. 이 금액이 귀하의 배상청구 금액의 대부분이 될 것입니다.

하지만 건물 하자를 수리하는 데 필요한 것 외에 건물의 상태를 개선(이를 "betterment"라 함)하기 위해 지불한 금액에 대해서는 손해 배상을 청구할 수 없습니다. 건물의 "개선"에는 주택을 수리하지 않았더라면 필요했을 페인트 작업 등의 비용도 포함됩니다.

배상청구에는 또한 수리 때문에 지불한 이사 비용, 물건 보관 비용, 주택 임차 비용 등 결과적 손실도 포함시킬 수 있습니다.

귀하가 겪은 고통이나 불편 등 "일반 손해"에 대한 보상금도 청구할 수 있습니다. 누수주택에 거주했던 소유주에게는 일반적으로 "일반 손해"에 대한 보상으로 약 \$25,000의 보상금이 인정됩니다.

미지불 승소 금액에 대한 이자는 사법사무법(Judicature Act)에 의거하여 연리 5%로 지급됩니다.

귀하의 법률 비용과 전문가 비용의 일부도 위에 설명한 바와 같이 상대방에게 청구할 수 있습니다.

누수주택 분쟁심판소(이하 "분쟁심판소")

1. 분쟁심판소에 신청

배상청구는 지정된 신청 양식을 작성해 분쟁심판소에 접수하면 시작됩니다. 신청서에는 청구인(claimant)의 인적 사항, 누수주택의 세부 사항, 여러 피청구인(respondents)을 상대로 하는 배상청구 내역을 기록합니다. 접수비는 \$408.89 입니다.

2. 심판 절차

분쟁심판소는 첫 번째 회의를 개최할 것입니다. 청구인과 피청구인은 그들이 선임한 변호사들과 함께 이 회의에 참석해야 합니다. 이 회의에서 심판관은 배상청구의 성격을 규명한 후, 증거 서류 목록 제시와 당사자 추가를 포함한 심판 절차에 관한 일정표를 작성합니다.

심판관은 첫 번째 회의 후에 심판 절차 명령을 내리고 배상청구가 진행되면서 필요한 추가 절차 명령을 내립니다. 이 청문회에서는 주택 개발업자, 목수 또는 관련되는 다른 당사자들에게 건축의 각 업무를 누가 수행했으며, 각각의 역할은 무엇이었는지 질문합니다.

분쟁심판소 절차는 고등 법원보다 비공식적입니다. 당사자들은 신청을 이메일로도 접수할 수 있습니다. 일반적으로 당사자들은 선서 진술서보다 소유한 증거 서류의 목록을 비공식적으로 제공합니다. 배상청구에 많은 당사자를 추가하거나 추가한 당사자중 일부를 제외시키는 것이 일반적입니다. 분쟁심판소의 심판관은 공식 청문회 절차를 거치지 않고 이러한 신청들을 서면 상으로 처리합니다. 분쟁심판소에서 내린 당사자의 추가나 제외에 관한 결정은 고등 법원에 재검토(review) 신청을 할 수 있음을 전제로 합니다.

일단 증거 서류 목록이 제시되고, 당사자 추가나 제외 및 기타 절차 문제가 처리되면, 분쟁심판소 심판관은 중재회의 및 분쟁심판 청문회 일자를 정합니다.

3. 중재회의

누수주택 문제해결 서비스(WHRS) 중재관이 임명되면 그는 중재회의를 개최합니다. 당사자들은 중재관의 비용을 지불할 의무가 없습니다. 중재회의에는 당사자들, 그들의 변호사 및 전문가들은 물론, 해당 주택에 대한 보고서를 작성한 누수주택 문제해결 서비스(WHRS) 손해사정인도 참석합니다. 중재회의는 "편견 없이" (논의된 내용을 법정 증거 자료로 사용하지 않는 조건) 비밀 회의로 개최합니다. 만약 배상청구 사건이 중재회의에서 해결되지 않거나, 중재회의 후에 추가 협의 과정을 통해서도 해결되지 않으면, 이 사건은 분쟁심판 청문회에 회부됩니다.

4. 분쟁심판 청문회

분쟁심판 청문회에 앞서 누수주택 문제해결 서비스(WHRS) 손해사정인은 전문가들의 회의를 개최합니다. 이 회의에서 손해사정인은 전문가들의 의견을 기록하고, 전문가들 간의 합의 사항과 비합의 사항을 명시합니다.

분쟁심판 청문회에서 각 당사자의 변호사들은 모두 진술을 합니다. 손해사정인을 포함한 각 증인은 증언을 하고 참석한 변호사들로부터 질문을 받습니다(반대 심문). 증인의 법정 진술서는 일반적으로 낭독한 것으로 간주되기 때문에 청문회 절차가 고등 법원보다 빨리 진행됩니다. 그 다음, 각 당사자의 변호사들이 최종 발언을 합니다. 분쟁심판소 심판관은 증인들의 증언과 변호사들의 발언을 고려하여 서면 판결을 내립니다.

항소

분쟁심판소의 판결에 불복하고자 하는 당사자는 고등 법원에 항소할 수 있습니다. 이처럼 분쟁심판소의 판결에 불복하는 경우가 흔합니다. 하지만 고등 법원의 판결에는 항소를 할 수 없습니다.

재정 지원 패키지("FAP")

누수주택 문제해결 서비스법은 누수주택 소유주가 합의된 누수주택 수리비의 최고 50%에 해당하는 금액까지 지원받을 수 있는 재정 지원 패키지에 관해 규정하고 있습니다. 뉴질랜드 정부에서 25%, 관련 시청(또는 지방 정부)이 동의하는 경우 시청(또는 지방정부)이 25%를 기여합니다. 주택 소유자는 수리 비용의 나머지 금액에 대해서 관련 당사자에게 배상청구를 할 수 있습니다. 정부와 시청(또는 지방 정부) 기여는 소유주가 수리비의 나머지 금액을 자체적으로 마련하는 것을 조건으로 합니다.

재정 지원 패키지는 흔히 주택 소유자가 시청(또는 지방 정부)이나 기타 당사자에 대한 배상청구의 가능성이 적은 경우(예: 건물에 하자가 있음을 알고 주택을 구입한 경우)에 사용됩니다. 시청(또는 지방 정부)은 만약 해당 주택의 공사를 민간 인증자가 감리했고 시청(또는 지방 정부)이 공사 승인에 관여하지 않은 경우 재정 지원 패키지에 참여하지 않습니다. 이러한 경우 주택 소유자는 정부에서 제공하는 합의된 수리비의 25%만 받을 수 있습니다.

재정 지원 패키지를 사용한 많은 소유자는 이 패키지의 절차가 느리고 관료적임을 호소합니다. 이들의 말에 의하면 "합의된 수리비용"이 실제 수리비보다 훨씬 적어 수리비 부족분을 주택 소유자가 감수해야 합니다.

이러한 이유로 시청(또는 지방 정부) 또는 관련 당사자들을 상대로 하는 소송에서 승소 가능성이 높은 주택 소유자는 재정 지원 패키지를 사용하는 것 보다 고등 법원 또는 분쟁심판소에 배상청구를 신청하는 경향이 있습니다. 고등 법원이나 분쟁심판소의 절차를 통해 문제를 해결하면 재정 지원 패키지보다 더욱 융통성을 가지게 됩니다. 예를 들어 소유주는 "현재 상태"로 누수주택을 매도하거나 수리하는 방안 중 하나를 선택할 수 있습니다.

요약

불행히도 본인 주택이 누수주택임을 발견하고 고민하는 뉴질랜드인들이 많습니다. 귀하가 그중 하나라면 배상청구를 할 수 있는 기회를 놓치지 않기 위해 신속히 행동하는 것이 중요합니다. Grimshaw & Co 변호사들은 귀하에게 가장 적절한 해결 방안에 관해 조언을 하고, 배상청구 과정에 귀하를 대표하여 도와드릴 수 있습니다. 배상청구를 하는 데는 시간과 비용이 들어 갑니다. 하지만 이는 주택 소유자에게 주택을 수리하고 삶을 영위해 갈수 있도록 자금을 마련하게 해 줍니다. 그러한 관점에서 배상청구 신청은 매우 가치가 있습니다.