

漏水房业主索赔指南

为何需要采取法律行动？

很多漏水房屋的业主都不明白为什么他们需要采取法律行动。遗憾的是，在大多数情况下，除非强制执行，否则负责修建您房屋的个人、企业和政府机构很可能会尽其一切所能来避免向您支付您的房屋修葺费用。

因此，迫使他们向您赔款的唯一途径是获得相应的法庭判决。要获得判决，就必须付出相应的时间和成本。然而，在大多数情况下，被告人会认识到他们将会面临对他们不利的审判，进而同意在开庭之前向您支付赔款——也就是同意庭外和解。

本指南的目的是向漏水房业主提供一个索赔过程的概述。对于您的个案，您应该联系Grimshaw & Co 律师行，由我们为您提供索赔的具体建议。

建筑报告

索赔过程的第一步是确认您的物业是否是“漏水房”。虽然许多使用单覆层外墙板（monolithic cladding）的房屋有漏水问题，但每个建筑都是不同的，所以每个个案都需要由合格的建筑专家进行彻底的调查。

您可以自行聘请建筑专家进行调查，或选择在政府的漏雨房屋裁决服务部（WHRS）注册您的索赔申请并由漏雨房屋裁决服务部的评估人员（WHRS assessor）进行调查。漏雨房屋裁决服务部为独立房屋做评估报告的费用为\$511新西兰元。如自行聘请专家做调查报告，价格一般为\$6000至\$12000新西兰元。私人建筑报告是一份保密文件，而漏雨房屋裁决服务部的索赔记录会被列示在您物业的土地信息备忘录（LIM）上。

一份全面的建筑调查报告会指出您物业里所有的瑕疵和损坏、描述所需修葺工程的范围，并提供修葺工程的费用预算。通常修理单覆层外墙板的住房会需要安装一套空腔系统（cavity system）及重新铺整全部墙体覆层。这项工作的成本非常昂贵，价格通常高达几十万新西兰元。

诉讼有效期

任何索赔必须在相关法规规定的期限内进行。漏水屋索赔案最常见的法定时效期限是《2004年建筑法》规定

的10年诉讼时效和《1950年时效法案》规定的6年诉讼时效。漏水房原告必须在被告有作为或不作为后的10年之内起诉，而且必须在索偿或诉讼理由产生后的6年内提请裁决。法院已经申明，在合理发现建筑物的缺陷时，索偿或诉讼理由便已产生。在一个违约索赔案中，当被告人违约时，索偿或诉讼理由便已产生。

所以，在相关时效期限内提出索赔是非常重要的。否则，您将会失去索赔权。如果您怀疑您的物业是漏水房，您应该立即寻求关于诉讼时效的法律意见。就您在漏雨房屋法庭索赔而言，您可以通过在漏雨房屋裁决服务部注册来达到停止计算诉讼时效的目的。就在法院索赔而言，您可以通过提交法院诉讼而达到冻结时效的目的。

选择在法院还是在漏雨房屋法庭提出诉讼

漏水屋的业主可以选择在法院或者在漏雨房屋法庭提出诉讼。这两项选择之间的部分差别如下：

- 在法庭上，您可以向被告方索赔您的法律费用及专家证人的费用。而在漏雨房屋法庭，您一般无法追索此类费用。
- 漏雨房屋法庭仅拥有针对房屋防风雨方面的建筑缺陷的司法管辖权。法院则拥有针对所有建筑缺陷的司法管辖权（如防火等级或结构缺陷等）。
- 无法庭外和解的案件在漏雨房屋法庭上将由仲裁员进行裁决；在法院则将由法官予以判决。
- 由漏雨房屋法庭负责审理的索赔案的调解和裁决日期通常早于由高等法院审理的索赔案。

您和您的律师需要考虑哪个诉讼平台最适合您的具体索赔需求。

高等法院诉讼过程

1. 启动司法程序

如果您诉求超过20万新西兰元的损害赔偿，那么您需要在高等法院起诉。如果您的索赔额少于20万新西兰元，那么您应在地方法院起诉。因为大多数漏水屋诉讼的索赔额都超过20万新西兰元，所以接下来我们会着重介绍在高等法院起诉的基本程序。

如要启动高等法院的司法程序，您需要向法院提交一份申索陈述书并缴纳\$1350新西兰元的起诉费。申索陈述书需阐述原告（申索人）和被告的身份、原告的诉讼内容以及原告的索赔金额。通常情况下，原告在诉讼程序开始时并未持有与索赔相关的所有信息，所以申索陈述书一般会在稍后阶段进行修改。

一旦申索陈述书提交至法院并送达被告后，被告可在25个工作日内提交并送达答辩书。答辩书会针对申索陈述书中的每一项指控列出相应的答复。

2. 非正审步骤的介绍

以上步骤后，法院会依据《高等法院法规》的程序举行案件管理会议。此类会议由高等法院法官助理主持，由各方律师参加，一般为远程电信会议。在会议上，法官助理会针对个案上庭所需的程序步骤提供指引。此类会议为非正审步骤的一部分。

文件披露程序

非正审的第一个步骤为“文件披露程序”。在文件披露程序中，索赔案相关各方必须列示他们掌控或持有的所有可能与索赔相关的文件，不论这些文件有助于或是有损于该方在索赔中的利益。

您的律师会指导您哪些文件是需要披露的相关文件。您购买相关物业时的情况往往会被视为与您的诉讼相关，因此我们一般会要求您签署一份文件授权书（**authority of uplift form**），授权我们从您的购房代理律师处调出您买房时的法律文件。此外，下列文件通常被视为需要披露的相关文件：如购房前的建筑报告、土地信息备忘录和任何修理或维护物业的工作记录等。

诉讼中的每一方都必须签署一份随附其披露文件列表的宣誓书并确认列表的完整性。我们可为您准备该宣誓书及披露文件列表。

一般披露文件列表被划分为两类文件：一种是向其他各方披露的“开放”文件；另一种是享有特权不向其他方透露的文件。“特权”文件大致包括：含有法律意见的文件（其中包括在您购买物业时向您提供的法律意见）、与法院诉讼程序相关的文件，包括您在准备法院诉讼时与您的委托律师以及如建筑专家等其他各方之间的通信文件。另外，宣誓书还需说明任何您曾经持有但不再持有的相关文件及其现况。

当任何一方送达其披露文件宣誓书后，其他各方可要求该方提供其列表中的“开放”文件的副本。这些文件通常被扫描并以电子文档的形式传送给提出要求的一方。

文件披露程序是漏水屋索赔过程中的一个重要组成部分。该程序可协助您的律师和建筑专家确认涉及您房屋修建的有关当事人以及他们的涉入性质。

质询

质询指的是向有关各方提出一系列书面问题的过程，旨在查明事实以加强您的诉求或削弱被告的辩护。对于书面问题的答复必须以宣誓书的方式提供，而且这些答复可以作为在审讯时的供证。

更多当事人的合并审理

在文件披露或质询过程中，您的律师可能会获得一些相关信息，并可能建议您将其他需要对建筑缺陷负责的当事人追加为索赔的被告方。被告人也可能会决定向法院申请添加被告人认为应为建筑缺陷分担责任的当事人，作为共同承担赔偿责任的第三方。

所有诉讼方都可以通过向法院提交申请来加入其他当事人进行合并审理。通常此类申请会在案件管理会议上提出。一旦加入，新的被告或第三方也需要完成文件披露程序并提供披露文件宣誓书。

向法院申请剔除或即决判决

被告人可以向法院申请剔除那些针对该被告人的、没有胜诉机会的指控。申请剔除判决需要向法院提交书面申请以及以宣誓书形式提供的证据。剔除判决或即决判决只能在下列情况下成功获得：当原告和被告没有相关事实争议而且在法律上被告人的辩护明显成立时。如果至少有一项针对被告的指控存在争议性，则法院将无法在非正审阶段处理该问题，而会选择留待进入正式审判阶段。在正式审判时，法庭才能更好地评估证人在证供盘问下提供的证据，并考虑所有从证据中产生的问题。

其它诉讼申请

索赔案各方可向法院提出其它诉讼申请，例如：

- 原告或被告可申请获取关于另一方的索赔或答辩的详细解释。
- 某一方可申请法院命令，以其他方未能披露全部相关文件为由，要求其他方更详尽地提供披露文件。
- 当事人可向法院申请更多的时间来遵守法庭制定的诉讼进度时间表。
- 当事人可申请法院命令，要求强制执行现有的诉讼时间表。

审判日期分配

当非正审步骤完成后，法院将安排审判日期。法院将制定一个预审步骤的时间表，其中包括送达证据摘要的具体日期。一旦法院分配了审判日期，原告需要向法院支付\$1600新西兰元的排期费（scheduling fee）。

3. 斡旋

一旦审判日期分配后，各方通常都会同意参加斡旋。斡旋是由当事人、代理律师、专家和调解员参加的和解会议。

斡旋的目的是让当事人尝试达成庭外和解的协议。这是一个自愿程序，不能强迫当事人参与斡旋。调解员充当协调人员，并且不得强迫当事人做出任何决定。当事人可联合选择一名调解员，其费用由各方支付。

斡旋在一个不损害各方利益的基础上进行，这意味着在斡旋时做出的陈述或交换的信息不能在审讯时用作针对任何一方的证据。斡旋是在保密协议下进行的。一般情况下，如果当事人达成庭外和解协议的话，该协议也会包括保密条款以及表明当事人无须承认责任的条款。如果各方未能在斡旋时达成任何协议，则索赔过程继续进行。

法院没有关于斡旋在何时进行的有关规定。当事人可以选择在递交证据摘要前后进行斡旋，或者选择在听审前期进行斡旋。斡旋的时机往往是一个策略性的考虑。您可能会希望较早地进行斡旋，可是您的律师可能建议您等到证据摘要送达后或临近审讯日期时再考虑斡旋，以便向被告施加更大的压力。您的律师将指导您寻求最有利的时机。

大多数索赔案会在斡旋时庭外和解，有时在斡旋之后当事人也会继续谈判，经过更长的时间才同意庭外和解。在临近审讯阶段时，由于审讯将导致高额的律师费及专家费用，这将促使各方尽快达成庭外和解。当事人可以选择在任何时候向其他当事人提议庭外和解，即使是在开审的前一周或前一天也为时不晚。由您来决定是否接受任何庭外和解的提议，而您的律师会给您相应的指导。

4. 审讯

在开审之前，您的律师会准备证据摘要。证据摘要指用于证明您的索赔理由的书面陈述，其中列明必要的事实证据和观点证据。

对于独立房屋的索赔案，您的律师通常会为您准备所有的证据摘要。其中可能包括建筑测量师对于建筑缺陷及其造成的损害和所需修葺的描述、工料测量师提供的维修所需费用证明，以及由一个或多个建筑专家提供的建筑缺陷责任方的相关证据。在某些情况下，您可能还有必要从评估师或房屋买卖律师等其他专家处获取证据。对于公寓楼法人团体索赔，您的律师通常会为全体业主及大批专家证人准备证据摘要。

在此之后，被告将会递交他们的证据摘要。根据这些摘要的内容，您的律师可能会选择递交一份补充证据摘要。

审讯一般由一个高等法院法官主持。在审讯开始时，律师会为当事人做开审陈词。接下来，控方和辩方将会向各自的证人通过询问引导出证据。证人需要在法庭上阅读自己的证据摘要，并在质证过程中回答对方律师提出的问题。法院经常会在审讯之前召集控方和辩方的专家开会，尝试在专家证据意见上达成共识。在审讯的尾声，各方律师将针对证人供据提供结审陈词，并对适用于这些证据的律法做出诠释。

庭审过程是缓慢的。审理一个独立房屋索赔案至少需要一个星期。审理法人团体索赔案则会需要几个星期的时间。听审过程一般会向公众开放。当您不提供证据时，您可以在法庭后方的公众席上观看审讯。

您的律师会为审讯进行大量的准备工作。在审讯期间，您的律师团每天都需要出庭。就算在庭外时，他们也需要花费大量的时间为证据和陈词做准备。审讯程序非常昂贵，原因是您的律师和专家都需要为此耗费很多精力和时间。除了您的律师和专家费用外，法院在听证会第一个半天之后，还会向您收取每半天为\$1600新西兰元的听审费。

庭审结束后，高等法院法官将需要时间来做出决定并出具书面判决。一般法官会需要几个月的时间准备书面判决。该书面判决会讨论各方出示的证据及相关的法律原则，并以法官的判决为结语。该书面判决是公开的，可由媒体进行报道。

如果其中一方胜诉，法官通常会责令败诉方支付胜诉方的法律成本费用。根据新西兰法律，一方当事人无法100%收回他们的法律和专家费用。法律费用是按比例计算的，一般更接近实际成本的50%至70%。因此，在审讯结束时，原告业主即使胜诉，仍会蒙受一定的亏损。

所有的诉讼都隐含风险，没有任何个案是可以保证胜诉的。多种事实和法律因素可被用于权衡或反驳某个业主的申诉，每个案子的情况皆不同。您的律师会始终告知您所面临的风险，让您可以在知情的前提下做出明智的决定。所有诉讼中的一项固有风险是：如果您的案子进行到听审阶段，您可能会败诉并需要支付被告的法律费用（同样，约为实际费用的50%至70%）。

一旦法庭做出对您有利的判决，您可以执行该判决，要求败诉方承担责任。诉讼中的任何一方都可以向上诉法院提出上诉。上诉法院做出判决后，诉讼的任何一方当事人都可向最高法院申请上诉许可，不过最高法院一般只在有限的情况下授予当事人上诉许可。

专家在索赔案中的作用

专家在索赔诉讼中起到重要的作用。他们可以引导律师了解建设物的缺陷，并以其专业意见指出那些他们认为应为建筑缺陷负责的当事人。专家是独立的——他们的职责并不是为诉讼中的某一方打抱不平，而是协助法官决定究竟哪一方有过失。他们不能为了帮助自己的客户而提供虚假意见。

您的专家通常会直接向您收费。具体的收费标准由您和您的专家协定。与法律费用不同的是，如果您胜诉的话，通常可以100%收回自己的专家费用。

赔偿

您要索赔的是您已花费在维修上的费用、或将会花费的维修费用。这些将构成您的大部分索赔金额。

您无法收回不属于必要修葺范围、而是用于改善您的物业状况的花费（称为“betterment”）。可被视为用于改善物业的花费包括您通过维修而节省的费用，比如维修翻新后您不再需要油漆而省下来的钱。

您也可以向对方索赔任何间接损失，如维修期间您的家具搬运和储藏的费用成本，以及您在维修期间需要外借住房的费用成本。

您也有权要求对方赔偿您的精神损失费以补偿您遭受的精神痛苦和不便。在漏水屋索赔案中，自住业主们普遍被授予\$25000新西兰元左右的精神损失费。

判决后，败诉方还需在赔偿金的基础上向您支付利息。利率为《1908年司法法案》中规定的5%。

如上所述，您还可以收回一定比例的法律和专家证人费用。

漏雨房屋法庭（WHT）

1. 在漏雨房屋法庭的诉讼申请

在漏雨房屋法庭的索赔程序由申索人递交指定的法庭申请表启动。申索人需要在该表格中列出申索人的资料、其物业的详情以及对各个被告方的具体控诉。申索人还需要支付\$408.89新西兰元的申请费用。

2. 诉讼程序

漏雨房屋法庭首先会召开一次初步协调会议。原告和被告都必须和他们的委托律师一起参加这个初步协调会议。在这次协调会议上，法定仲裁员将联同所有当事人澄清索赔诉讼的性质。仲裁员也会制定诉讼程序步骤的时间表，其中包括文件披露程序及合并诉讼申请的指定时间。

初步协调会议结束后，仲裁员会发布程序令，并会进一步根据索赔进展的需要发布其它法令。仲裁员可召集证人举行听证会。

在该听证会上，仲裁员可向开发商、建筑商及其他当事人询问当时谁参与了建筑工作及其工作的具体性质。

漏雨房屋法庭的诉讼过程不比高等法院那样正规。当事人可以通过电子邮件向漏雨房屋法庭提出申请。在漏雨房屋法庭，通常当事人都会在一个非正式的基础上完成文件披露程序，而不是像在法院里那样需要提供宣誓书及文件列表。漏雨房屋法庭批准加入其他当事人合并审理、或同意从诉讼中剔除一些被告、第三方等的裁决是很普遍的。仲裁员可在未经正式听证会的情况下对有关申请做出书面裁决。可向高等法院申请对漏雨房屋法庭的合并审理或剔除当事人的决定进行复审。

在仲裁员为披露程序、合并审理及剔除申请等非正审程序做出决定以后，仲裁员会指定一个斡旋及听证会的时间。

3. 斡旋

漏雨房屋法庭会指定一名调解员来主持斡旋。当事人无须为调解员支付费用。一开始为申请人准备全面评估报告的漏雨房屋法庭评估人员将会出席斡旋，当事人自己、其代理律师以及他们的专家也需要一同参加斡旋。在漏雨房屋法庭的斡旋同样建立在一个不损害各方利益的基础之上。若一个索赔案没有在斡旋时或随后的谈判中庭外和解的话，该案会一路进行到听证会。

4. 听证会

在听证会之前，评估人员会举行一次专家会议。在这次会议上，评估人员会记录下专家们的意见。专家们达成一致和有分歧的意见也会被记录在案。

在听证会开始时，律师会为当事人做开审陈词。接下来由证人举证并接受律师质证，而评估人员也会被质证。一般在听证会上，各方的共识是大家都已经阅读了所有的证据摘要，所以听证程序会比高等法院的听审进行得更迅速。在听证会结束时，律师会为当事人做结审陈词。然后，漏雨房屋法庭的仲裁员会斟酌各方提供的证据和论据，然后会发布书面裁决结果。

上诉

任何对最终裁决结果不满的一方都可以向高等法院提出上诉。对漏雨房屋法庭的裁决提出上诉是很常见的。但一旦高等法院对上诉做出判决，当事人便无法再向上诉法院提出上诉。

财政援助计划（FAP）

根据《2006年漏雨房屋裁决服务法案》规定的财政援助计划，业主可以按商定的房屋修理费用，获得最高为50%的资金援助。其中，中央政府会支付25%，如果相关的地方政府同意的话，则会另行支付剩下的25%。业主还可以向其他当事人追索其余的维修费。只有在业主有能力支付剩余的维修费时，中央政府及地方政府才会同意给予资金援助。

一般来说，业主如果不能对地方政府或其他被告人提出特别有力的指控时，才会选择资金援助——比如那些购房时知道房子有问题的业主。如果在建房时，房屋是由私营的认证机构进行认证而不是由地方政府验收的话，地方政府会拒绝为资金援助拨款。在这些情况下，业主可能只能获得中央政府为商定的维修成本支付的25%的资金援助。

许多同意接受资金援助的业主都认为这个程序非常缓慢且官僚化。他们也反映“商定的维修成本”远远低于实际修理费用，导致他们只能获得比预期低得多的赔偿。

因此，能够对政府或其他被告提出有力控诉的业主会倾向于使用高等法院或漏雨房屋法庭的索赔程序，而不去选择资金援助这道程序。一旦业主通过高等法院或漏雨房屋法庭的索赔程序获得了庭外和解，他们就能拥有比选择资金援助更大的灵活性。尤其是业主可以选择修理自己的物业，抑或按原样出售他们的房屋。

结论

在新西兰，有许多人都发现了自己的物业漏水这个不幸的事实。如果您是其中之一，迅速采取行动、有效地利用您可以选择的索赔方案是非常重要的。Grimshaw & Co 律师行可以给您提供专业法律意见，向您建议最适合您情况的索赔方案，并在索赔过程中作为您的代表律师协助您。通过索赔诉讼追讨赔偿的确要付出时间和成本，但这个过程已使许多业主获得了资金，从而得以修复他们的物业并继续自己的生活。从这个角度来看，您的前期付出是非常值得的。