

漏水房業主索賠指南

為何需要採取法律行動？

很多漏水房屋的業主都不明白為什麼他們需要採取法律行動。遺憾的是，在大多數情況下，除非強制執行，否則負責修建您房屋的個人、企業和政府機構很可能會盡其一切所能來避免向您支付您的房屋修葺費用。

因此，迫使他們向您賠款的唯一途徑是獲得相應的法庭判決。要獲得判決，就必須付出相應的時間和成本。然而，在大多數情況下，被告人會認識到他們將會面臨對他們不利的審判，進而同意在開庭之前向您支付賠款——也就是同意庭外和解。

本指南的目的是向漏水房業主提供一個索賠過程的概述。對於您的個案，您應該聯繫Grimshaw & Co 律師行，由我們為您提供索賠的具體建議。

建築報告

索賠過程的第一步是確認您的物業是否是“漏水房”。雖然許多使用單覆層外牆板（monolithic cladding）的房屋有漏水問題，但每個建築都是不同的，所以每個個案都需要由合格的建築專家進行徹底的調查。

您可以自行聘請建築專家進行調查，或選擇在政府的漏雨房屋裁決服務部（WHRS）註冊您的索賠申請並由漏雨房屋裁決服務部的評估人員（WHRS assessor）進行調查。漏雨房屋裁決服務部為獨立房屋做評估報告的費用為\$511紐幣。如自行聘請專家做調查報告，價格一般為\$6000至\$12000紐幣。私人建築報告是一份保密文件，而漏雨房屋裁決服務部的索賠記錄會被列示在您物業的土地資訊備忘錄（LIM）上。

一份全面的建築調查報告會指出您物業裡所有的瑕疵和損壞、描述所需修葺工程的範圍，並提供修葺工程的費用預算。通常修理單覆層外牆板的住房會需要安裝一套空腔系統（cavity system）及重新鋪整全部牆體覆層。這項工作的成本非常昂貴，價格通常高達幾十萬紐幣。

訴訟有效期

任何索賠必須在相關法規規定的期限內進行。漏水屋索賠案最常見的法定時效期限是《2004年建築法》規定

的10年訴訟有效期和《1950年時效法案》規定的6年訴訟有效期。漏水房原告必須在被告有作為或不作為後的10年之內起訴，而且必須在索償或訴訟理由產生後的6年內提請裁決。法院已經申明，在合理發現建築物的缺陷時，索償或訴訟理由便已產生。在一個違約索賠案中，當被告人違約時，索償或訴訟理由便已產生。

所以，在相關時效期限內提出索賠是非常重要的。否則，您將會失去索賠權。如果您懷疑您的物業是漏水房，您應該立即尋求關於訴訟時效的法律意見。就您在漏雨房屋法庭索賠而言，您可以通過在漏雨房屋裁決服務部註冊來達到停止計算訴訟時效的目的。就在法院索賠而言，您可以通過提交法院訴訟而達到凍結時效的目的。

選擇在法院還是在漏雨房屋法庭提出訴訟

漏水屋的業主可以選擇在法院或者在漏雨房屋法庭提出訴訟。這兩項選擇之間的部分差別如下：

- 在法庭上，您可以向被告方索賠您的法律費用及專家證人的費用。而在漏雨房屋法庭，您一般無法追索此類費用。
- 漏雨房屋法庭僅擁有針對房屋防風雨方面的建築缺陷的司法管轄權。法院則擁有針對所有建築缺陷的司法管轄權（如防火等級或結構缺陷等）。
- 無法庭外和解的案件在漏雨房屋法庭上將由仲裁員進行裁決；在法院則將由法官予以判決。
- 由漏雨房屋法庭負責審理的索賠案的調解和裁決日期通常早於由高等法院審理的索賠案。

您和您的律師需要考慮哪個訴訟平臺最適合您的具體索賠需求。

高等法院訴訟過程

1. 啟動司法程序

如果您訴求超過20萬紐幣的損害賠償，那麼您需要在高等法院起訴。如果您的索賠額少於20萬紐幣，那麼您應在地方法院起訴。因為大多數漏水屋訴訟的索賠額都超過20萬紐幣，所以接下來我們會著重介紹在高等法院起訴的基本程序。

如要啟動高等法院的司法程序，您需要向法院提交一份申索陳述書並繳納\$1350紐幣的起訴費。申索陳述書需闡述原告（申索人）和被告的身份、原告的訴訟內容以及原告的索賠金額。通常情況下，原告在訴訟程序開始時並未持有與索賠相關的所有資訊，所以申索陳述書一般會在稍後階段進行修改。

一旦申索陳述書提交至法院並送達被告後，被告可在25個工作日內提交並送達答辯書。答辯書會針對申索陳述書中的每一項指控列出相應的答覆。

2. 非正審步驟的介紹

以上步驟後，法院會依據《高等法院法規》的程序舉行案件管理會議。此類會議由高等法院法官助理主持，由各方律師參加，一般為遠端電信會議。在會議上，法官助理會針對個案上庭所需的程序步驟提供指引。此類會議為非正審步驟的一部分。

文件披露程序

非正審的第一個步驟為“文件披露程序”。在文件披露程序中，索賠案相關各方必須列示他們掌控或持有的所有可能與索賠相關的文件，不論這些文件有助於或是有損於該方在索賠中的利益。

您的律師會指導您哪些文件是需要披露的相關文件。您購買相關物業時的情況往往會被視為與您的訴訟相關，因此我們一般會要求您簽署一份文件授權書（**authority of uplift form**），授權我們從您的購房代理律師處調出您買房時的法律文件。此外，下列文件通常被視為需要披露的相關文件：如購房前的建築報告、土地資訊備忘錄和任何修理或維護物業的工作記錄等。

訴訟中的每一方都必須簽署一份隨附其披露文件列表的宣誓書並確認列表的完整性。我們可為您準備該宣誓書及披露文件列表。

一般披露文件列表被劃分為兩類文件：一種是向其他各方披露的“開放”文件；另一種是享有特權不向其他方透露的文件。“特權”文件大致包括：含有法律意見的文件（其中包括在您購買物業時向您提供的法律意見）、與法院訴訟程序相關的文件，包括您在準備法院訴訟時與您的委託律師以及如建築專家等其他各方之間的通信文件。另外，宣誓書還需述明任何您曾經持有但不再持有的相關文件及其現況。

當任何一方送達其披露文件宣誓書後，其他各方可要求該方提供其列表中的“開放”文件的副本。這些文件通常被掃描並以電子文檔的形式傳送給提出要求的一方。

文件披露程序是漏水屋索賠過程中的一個重要組成部分。該程序可協助您的律師和建築專家確認涉及您房屋修建的有關當事人以及他們的涉入性質。

質詢

質詢指的是向有關各方提出一系列書面問題的過程，旨在查明事實以加強您的訴求或削弱被告的辯護。對於書面問題的答覆必須以宣誓書的方式提供，而且這些答覆可以作為在審訊時的供證。

更多當事人的合併審理

在文件披露或質詢過程中，您的律師可能會獲得一些相關資訊，並可能建議您將其他需要對建築缺陷負責的當事人追加為索賠的被告方。被告人也可能會決定向法院申請添加被告人認為應為建築缺陷分擔責任的當事人，作為共同承擔賠償責任的第三方。

所有訴訟方都可以通過向法院提交申請來加入其他當事人進行合併審理。通常此類申請會在案件管理會議上提出。一旦加入，新的被告或第三方也需要完成文件披露程序並提供披露文件宣誓書。

向法院申請剔除或即決判決

被告人可以向法院申請剔除那些針對該被告人的、沒有勝訴機會的指控。申請剔除判決需要向法院提交書面申請以及以宣誓書形式提供的證據。剔除判決或即決判決只能在下列情況下成功獲得：當原告和被告沒有相關事實爭議而且在法律上被告人的辯護明顯成立時。如果至少有一項針對被告的指控存在爭議性，則法院將無法在非正審階段處理該問題，而會選擇留待進入正式審判階段。在正式審判時，法庭才能更好地評估證人在證供盤問下提供的證據，並考慮所有從證據中產生的問題。

其他訴訟申請

索賠案各方可向法院提出其他訴訟申請，例如：

- 原告或被告可申請獲取關於另一方的索賠或答辯的詳細解釋。
- 某一方可申請法院命令，以其他方未能披露全部相關文件為由，要求其他方更詳盡地提供披露文件。
- 當事人可向法院申請更多的時間來遵守法庭制定的訴訟進度時間表。
- 當事人可申請法院命令，要求強制執行現有的訴訟時間表。

審判日期分配

當非正審步驟完成後，法院將安排審判日期。法院將制定一個預審步驟的時間表，其中包括送達證據摘要的具體日期。一旦法院分配了審判日期，原告需要向法院支付\$1600紐幣的排期費（scheduling fee）。

3. 斡旋

一旦審判日期分配後，各方通常都會同意參加斡旋。斡旋是由當事人、代理律師、專家和調解員參加的和解會議。

斡旋的目的是讓當事人嘗試達成庭外和解的協議。這是一個自願程序，不能強迫當事人參與斡旋。調解員充當協調人員，並且不得強迫當事人做出任何決定。當事人可聯合選擇一名調解員，其費用由各方支付。

斡旋在一個不損害各方利益的基礎上進行，這意味著在斡旋時做出的陳述或交換的資訊不能在審訊時用作針對任何一方的證據。斡旋是在保密協議下進行的。一般情況下，如果當事人達成庭外和解協議的話，該協議也會包括保密條款以及表明當事人無須承認責任的條款。如果各方未能在斡旋時達成任何協議，則索賠過程繼續進行。

法院沒有關於斡旋在何時進行的有關規定。當事人可以選擇在遞交證據摘要前後進行斡旋，或者選擇在聽審前期進行斡旋。斡旋的時機往往是一個策略性的考慮。您可能會希望較早地進行斡旋，可是您的律師可能建議您等到證據摘要送達後或臨近審訊日期時再考慮斡旋，以便向被告施加更大的壓力。您的律師將指導您尋求最有利的時機。

大多數索賠案會在斡旋時庭外和解，有時在斡旋之後當事人也會繼續談判，經過更長的時間才同意庭外和解。在臨近審訊階段時，由於審訊將導致高額的律師費及專家費用，這將促使各方儘快達成庭外和解。當事人可以選擇在任何時候向其他當事人提議庭外和解，即使是在開審的前一周或前一天也為時不晚。由您來決定是否接受任何庭外和解的提議，而您的律師會給您相應的指導。

4. 審訊

在開審之前，您的律師會準備證據摘要。證據摘要指用於證明您的索賠理由的書面陳述，其中列明必要的事實證據和觀點證據。

對於獨立房屋的索賠案，您的律師通常會為您準備所有的證據摘要。其中可能包括建築測量師對於建築缺陷及其造成的損害和所需修葺的描述、工料測量師提供的維修所需費用證明，以及由一個或多個建築專家提供的建築缺陷責任方的相關證據。在某些情況下，您可能還有必要從評估師或房屋買賣律師等其他專家處獲取證據。對於公寓樓法人團體索賠，您的律師通常會為全體業主及大批專家證人準備證據摘要。

在此之後，被告將會遞交他們的證據摘要。根據這些摘要的內容，您的律師可能會選擇遞交一份補充證據摘要。

審訊一般由一個高等法院法官主持。在審訊開始時，律師會為當事人做開審陳詞。接下來，控方和辯方將會向各自的證人通過詢問引導出證據。證人需要在法庭上閱讀自己的證據摘要，並在質證過程中回答對方律師提出的問題。法院經常會在審訊之前召集控方和辯方的專家開會，嘗試在專家證據意見上達成共識。在審訊的尾聲，各方律師將針對證人供據提供結審陳詞，並對適用於這些證據的律法做出詮釋。

庭審過程是緩慢的。審理一個獨立房屋索賠案至少需要一個星期。審理法人團體索賠案則會需要幾個星期的時間。聽審過程一般會向公眾開放。當您不提供證據時，您可以在法庭後方的公眾席上觀看審訊。

您的律師會為審訊進行大量的準備工作。在審訊期間，您的律師團每天都需要出庭。就算在庭外時，他們也需要花費大量的時間為證據和陳詞做準備。審訊程序非常昂貴，原因是您的律師和專家都需要為此耗費很多精力和時間。除了您的律師和專家費用外，法院在聽證會第一個半天之後，還會向您收取每半天為\$1600紐幣的聽審費。

庭審結束後，高等法院法官將需要時間來做出決定並出具書面判決。一般法官會需要幾個月的時間準備書面判決。該書面判決會討論各方出示的證據及相關的法律原則，並以法官的判決為結語。該書面判決是公開的，可由媒體進行報導。

如果其中一方勝訴，法官通常會責令敗訴方支付勝訴方的法律成本費用。根據紐西蘭法律，一方當事人無法100%收回他們的法律和專家費用。法律費用是按比例計算的，一般更接近實際成本的50%至70%。因此，在審訊結束時，原告業主即使勝訴，仍會蒙受一定的虧損。

所有的訴訟都隱含風險，沒有任何個案是可以保證勝訴的。多種事實和法律因素可被用於權衡或反駁某個業主的申訴，每個案子的情況皆不同。您的律師會始終告知您所面臨的風險，讓您可以在知情的前提下做出明智的決定。所有訴訟中的一項固有風險是：如果您的案子進行到聽審階段，您可能會敗訴並需要支付被告的法律費用（同樣，約為實際費用的50%至70%）。

一旦法庭做出對您有利的判決，您可以執行該判決，要求敗訴方承擔責任。訴訟中的任何一方都可以向上訴法院提出上訴。上訴法院做出判決後，訴訟的任何一方當事人都可向最高法院申請上訴許可，不過最高法院一般只在有限的情況下授予當事人上訴許可。

專家在索賠案中的作用

專家在索賠訴訟中起到重要的作用。他們可以引導律師瞭解建設物的缺陷，並以其專業意見指出那些他們認為應為建築缺陷負責的當事人。專家是獨立的——他們的職責並不是為訴訟中的某一方打抱不平，而是協助法官決定究竟哪一方有過失。他們不能為了幫助自己的客戶而提供虛假意見。

您的專家通常會直接向您收費。具體的收費標準由您和您的專家協定。與法律費用不同的是，如果您勝訴的話，通常可以100%收回自己的專家費用。

賠償

您要索賠的是您已花費在維修上的費用、或將會花費的維修費用。這些將構成您的大部分索賠金額。

您無法收回不屬於必要修葺範圍、而是用於改善您的物業狀況的花費（稱為“betterment”）。可被視為用於改善物業的花費包括您通過維修而節省的費用，比如維修翻新後您不再需要油漆而省下來的錢。

您也可以向對方索賠任何間接損失，如維修期間您的傢俱搬運和儲藏的費用成本，以及您在維修期間需要外借住房的費用成本。

您也有權要求對方賠償您的精神損失費以補償您遭受的精神痛苦和不便。在漏水屋索賠案中，自住業主們普遍被授予\$25000紐幣左右的精神損失費。

判決後，敗訴方還需在賠償金的基礎上向您支付利息。利率為《1908年司法法案》中規定的5%。

如上所述，您還可以收回一定比例的法律和專家證人費用。

漏雨房屋法庭（WHT）

1. 在漏雨房屋法庭的訴訟申請

在漏雨房屋法庭的索賠程序由申索人遞交指定的法庭申請表啟動。申索人需要在該表格中列出申索人的資料、其物業的詳情以及對各個被告方的具體控訴。申索人還需要支付\$408.89紐幣的申請費用。

2. 訴訟程序

漏雨房屋法庭首先會召開一次初步協調會議。原告和被告都必須和他們的委託律師一起參加這個初步協調會議。在這次協調會議上，法定仲裁員將聯同所有當事人澄清索賠訴訟的性質。仲裁員也會制定訴訟程序步驟的時間表，其中包括文件披露程序及合併訴訟申請的指定時間。

初步協調會議結束後，仲裁員會發佈程序令，並會進一步根據索賠進展的需要發佈其它法令。仲裁員可召集證人舉行聽證會。

在該聽證會上，仲裁員可向開發商、建築商及其他當事人詢問當時誰參與了建築工作及其工作的具體性質。

漏雨房屋法庭的訴訟過程不比高等法院那樣正規。當事人可以通過電子郵件向漏雨房屋法庭提出申請。在漏雨房屋法庭，通常當事人都會在一個非正式的基礎上完成文件披露程序，而不是像在法院裡那樣需要提供宣誓書及文件列表。漏雨房屋法庭批准加入其他當事人合併審理、或同意從訴訟中剔除一些被告、第三方等的裁決是很普遍的。仲裁員可在未經正式聽證會的情況下對有關申請做出書面裁決。可向高等法院申請對漏雨房屋法庭的合併審理或剔除當事人的決定進行複審。

在仲裁員為披露程序、合併審理及剔除申請等非正審程序做出決定以後，仲裁員會指定一個斡旋及聽證會的時間。

3. 斡旋

漏雨房屋法庭會指定一名調解員來主持斡旋。當事人無須為調解員支付費用。一開始為申請人準備全面評估報告的漏雨房屋法庭評估人員將會出席斡旋，當事人自己、其代理律師以及他們的專家也需要一同參加斡旋。在漏雨房屋法庭的斡旋同樣建立在一個不損害各方利益的基礎之上。若一個索賠案沒有在斡旋時或隨後的談判中庭外和解的話，該案會一路進行到聽證會。

4. 聽證會

在聽證會之前，評估人員會舉行一次專家會議。在這次會議上，評估人員會記錄下專家們的意見。專家們達成一致和有分歧的意見也會被記錄在案。

在聽證會開始時，律師會為當事人做開審陳詞。接下來由證人舉證並接受律師質證，而評估人員也會被質證。一般在聽證會上，各方的共識是大家都已經閱讀了所有的證據摘要，所以聽證程序會比高等法院的聽審進行得更迅速。在聽證會結束時，律師會為當事人做結審陳詞。然後，漏雨房屋法庭的仲裁員會斟酌各方提供的證據和論據，然後會發佈書面裁決結果。

上訴

任何對最終裁決結果不滿的一方都可以向高等法院提出上訴。對漏雨房屋法庭的裁決提出上訴是很常見的。但一旦高等法院對上訴做出判決，當事人便無法再向上訴法院提出上訴。

財政援助計畫 (FAP)

根據《2006年漏雨房屋裁決服務法案》規定的財政援助計畫，業主可以按商定的房屋修理費用，獲得最高為50%的資金援助。其中，中央政府會支付25%，如果相關的地方政府同意的話，則會另行支付剩下的25%。業主還可以向其他當事人追索其餘的維修費。只有在業主有能力支付剩餘的維修費時，中央政府及地方政府才會同意給予資金援助。

一般來說，業主如果不能對地方政府或其他被告人提出特別有力的指控時，才會選擇資金援助——比如那些購房時知道房子有問題的業主。如果在建房時，房屋是由私營的認證機構進行認證而不是由地方政府驗收的話，地方政府會拒絕為資金援助撥款。在這些情況下，業主可能只能獲得中央政府為商定的維修成本支付的25%的資金援助。

許多同意接受資金援助的業主都認為這個程序非常緩慢且官僚化。他們也反映“商定的維修成本”遠遠低於實際修理費用，導致他們只能獲得比預期低得多的賠償。

因此，能夠對政府或其他被告提出有力控訴的業主會傾向於使用高等法院或漏雨房屋法庭的索賠程序，而不去選擇資金援助這道程序。一旦業主通過高等法院或漏雨房屋法庭的索賠程序獲得了庭外和解，他們就能擁有比選擇資金援助更大的靈活性。尤其是業主可以選擇修理自己的物業，抑或按原樣出售他們的房屋。

結論

在紐西蘭，有許多人都發現了自己的物業漏水這個不幸的事實。如果您是其中之一，迅速採取行動、有效地利用您可以選擇的索賠方案是非常重要的。Grimshaw & Co 律師行可以給您提供專業法律意見，向您建議最適合您情況的索賠方案，並在索賠過程中作為您的代表律師協助您。通過索賠訴訟追討賠償的確要付出時間和成本，但這個過程已使許多業主獲得了資金，從而得以修復他們的物業並繼續自己的生活。從這個角度來看，您的前期付出是非常值得的。