

Building and Energy의 10가지 필수 팁

건축업자 선택 및 주택 건축 계약 체결



1. 등록된 건축업자를 이용하십시오

법에 의거하여, 건축 허가가 필요하고 가치가 \$20,000 이상인 주택 건축 작업은 등록된

건축업자가 수행해야 합니다.

건축업자 등록 시스템은 건축 서비스 제공 업체가 적절한 자격, 지식, 경험 및 사업적 안정성을 갖도록 설계되었습니다.

Building and Energy의 건축업자 등록부는 등록 유형과 만료일을 확인하고 건축업자가 수행할 수 있는 작업 유형 조건을 제시합니다.

유용한 링크:

- [건축업자 등록부](#)
- [건축 서비스 제공업체를 선택할 때 유용한 확인 사항들](#)
- [서호주의 건축 승인 절차 안내](#)



2. 독립적인 리뷰를 살펴보십시오

다른 서비스와 마찬가지로 예산에 맞는 서비스를 비교하기 위해 두 명 이상의 건축업자와 이야기하는 것이 바람직하지만 가장 저렴한 옵션이 반드시 최선은 아닐 수도 있음을 명심해야 합니다.

다른 사람들의 추천을 받아보고 적시성, 품질 및 계약 준수에 대해 이전 고객들과 이야기해 보십시오. 온라인 리뷰도 도움이 될 수 있지만 항상 객관적이거나 검증된 것은 아닙니다.

건축법 위반에 의한 유죄 판결을 받았거나 지난 6년 내에 징계 위반을 범한 건축업자에 대한 언론 보도는 온라인에 게시되므로 건축업자 목록을 확인하는 것이 좋습니다. 주립 행정 재판소 웹 사이트에서도 건축 사안들을 검색할 수 있습니다.

때때로 건축업자는 Building and Energy가 상태 변경을 통보 받기 전에 그리고 건축업자 등록부가 업데이트되기 전에 관리 또는 청산에 들어갈 수 있습니다. 드물지만 우려되는 경우, 호주 증권 투자 위원회(ASIC)를 통해 현재 및 과거의 회사 요약 검색을 구매하시면 해당 회사가 청산 또는 관리에 들어갔는지 여부를 볼 수 있습니다.

개인의 경우, 파산 등록부 검색은 호주 금융보안청(Australian Financial Security Authority)을 통해 가능합니다. 누군가의 과거 재정 문제는 현재 상황을 반영하지 않을 수 있지만 검색을 통해 채무 변제가 된 혹은 채무 변제가 되지 않은 파산이 있었는지 여부를 알 수 있습니다.

유용한 링크:

- [Building and Energy 징계에 대한 언론 성명](#)
- [주립 행정 재판소](#)
- [호주 증권 투자 위원회](#)
- [호주 금융보안청](#)

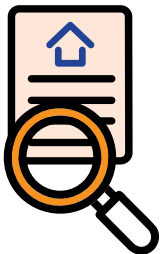


3. 도면 계약 준비 등 예비 작업 비용을 확인하십시오.

건축 계약을 체결하기 전에 건축업자를 고용하여 귀하의 특정 건물 및 부지에 대한 고유한 도면 및 기술 문서 세트를 준비할 수 있는데 이는 종종 도면 준비 계약 (PPA)이라고 합니다.

PPA 계약에서 제공되는 서비스는 주택 건축 계약법 1997 (HBCA)이 적용되는 서비스와는 별개입니다. (팁 5 참조).

PPA와 관련된 비용은 해당 건축업자와 건축 계약을 체결하지 않는 경우 환불받지 못할 수도 있습니다. 설계 서비스와 마찬가지로 도면 및 기타 PPA 항목을 누가 소유할 것인지, 건축 계약을 진행하지 않을 경우 어떤 비용이 발생할 수 있는지를 확인하는 것이 중요합니다.



4. 작은 글씨를 포함하여 계약의 모든 부분을 읽고 이해하십시오

건축 계약은 복잡한 문서이며 일반적으로 계약서 (세부 사항 목록, 부록 포함), 도면 및 사양으로 구성됩니다.

일부 건축업자는 고객에게 주택에 대한 엔지니어링 사양 사본을 제공하지 않으므로 어떤 기술 도면에 대한 접근 권한이 있는지 건축업자에게 확인하십시오. 주택 건축 점검을 위해 스스로 건물 검사관을 고용하기로 선택한 경우 해당 검사관이 이러한 도면에 대한 접근을 요청할 가능성이 높습니다. 대부분의 지역 정부는 이러한 문서 사본을 제공하는 데 수수료를 부과하므로 건축업자가 귀하에게 그 문서를 제공할 의향이 있는지 미리 알아보는 것이 좋습니다.

서호주의 주택 건설 계약에는 '계약 철회 기간'이 포함될 필요가 없으므로 일반적으로 귀하의 마음이 바뀐다고 계약을 철회할 수는 없습니다. 이러한 이유로 계약서를 꼼꼼히 읽고 작은 글씨를 포함한 각 구성 요소를 이해하는 것이 매우 중요합니다. 이해하지 못하는 측면에 대한 설명을 요청하고 변호사, 건물 전문가 또는 기타 관련 컨설턴트로부터 독립적 조언을 구할 것을 고려하십시오.

계약서에 포함된 내용 (및 포함되지 않은 내용)을 이해하는 것뿐만 아니라 자신의 의무에 대해 명확히 파악하고 체결하고 있는 계약 유형을 알고 있어야 합니다. 가장 일반적인 유형은 프로젝트의 총 비용에 대한 수치가 이미 계산된 일시불 계약입니다. 또 다른 유형은 비용 플러스 계약이며 이는 추가되는 비용을 나중에 한번에 계산합니다.



5. 주택 건축 계약법 및 그 요구 사항을 숙지하십시오

일반적으로 서호주의 HBCA는 주택 소유자와 주택 건축 서비스 제공자 또는 관련 작업 간의 계약을 규제하며, 고정 가격 계약의 가치는 \$7,500에서 \$500,000 사이입니다.

이 법은 서비스 제공자가 등록된 건축업자가 아닌 경우에도 적용됩니다.

법에 따라 건축업자는 소유자가 계약서에 서명하기 전에 법의 요구 사항을 요약한 '주택 소유자를 위한 통지서' 한 부를 소유자에게 제공해야 합니다.

HBCA에 따라 계약 금액이 \$500,000 미만인 경우, 주택 소유자 또는 주택 소유자가 승인한 사람은 건축업자의 정상 근무 시간 내에 혹은 건축 공사를 부당하게 방해하거나 개입하지 않을 경우 주택 건축 작업을 검사할 수 있습니다. 계약 가치가 \$500,000 이상인 경우, 건축업자에게 확인하여 귀하 또는 귀하가 승인한 사람이 건축 작업을 검사할 수 있는지 여부를 확인하고, 서면으로 건축업자의 승인을 구하십시오.

유용한 링크:

- [주택 건축 계약법 정보](#)
- [집주인을 위한 통지](#)

6. 모든 토론을 서면으로 문서화하십시오

구두 합의는 분쟁이 발생할 경우 효력이 없을 수도 있습니다. 모든 토론을 정확하고 자세하게 문서화하고 서면으로 확인받도록 하십시오. 첫날부터 모든 건물 관련 문서를 잘 관리하십시오.



7. 최대 예치금과 공사 진척에 따른 지불금 시기를 알아 두십시오

HBCA가 적용되는 프로젝트의 경우 건축 서비스 제공 업체는 작업을 시작하기 전에 총 작업 비용의 6.5% 이하로 고객으로부터 보증금을 받는 것이 허용됩니다.

작업이 시작되면 공사 진척에 따른 모든 지불금은 실제로 수행된 작업이나 이미 공급된 자재에 대해서만 이루어져야 합니다 (예: 건축업자는 벽돌이 현장에 도착할 때까지 벽돌 구매 및 배송에 대한 지불금을 요구할 수 없습니다). 그러나 제작 가구 작업 (외부에서 완료된 작업이 총 계약의 50% 이상으로 평가되는 경우)의 경우 건축업자는 총 작업 비용의 최대 20%까지 보증금을 요구할 수 있습니다.

유용한 링크:

- [건축 계약 및 진행에 따른 지불금](#)
- [주택 건축 공사 계약의 가격 인상 안내](#)



9. 건축업자의 세부 정보가 모든 문서에서 일관성이 있는지 확인하십시오

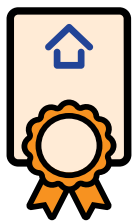
서비스 제공업체의 세부 정보는 계약서, 인보이스, 영수증 및 HII 보험증서를 포함한 모든 문서에서 동일해야 합니다.

등록된 건축 계약자의 이름이 건축업자 등록부에 나타난 것과 동일한지 확인하는 것이 특히 중요합니다. 법적 문서를 제공해야 하는 경우 합법적인 실제 주소도 제공되어야 합니다.

기재된 호주 사업자 번호 (ABN)가 실제로 해당 업체의 것인지 확인하십시오. 호주 사업체 등록부 (Australian Business Register)를 통해 이를 무료로 검색할 수 있습니다.

유용한 링크:

- [건축업자 등록부](#)
- [호주 사업체 등록부](#)



8. 건축업자의 주택 배상 보험 증명서를 요청하십시오

주택 배상 보험 (HII) 정책은 \$20,000 이상의 가치가 있는 주거용 건물 작업에 의무적이며, 분리된 관련 작업 (예: 수영장, 간이 차고, 퍼골라 또는 조경 등, 다른 적용 가능한 계약의 일부가 아닌 경우)은 제외됩니다.

HII는 건축업자가 실제 완공일로부터 6년 이내에 사망, 실종 또는 지급 불능 상태가 된 경우 보증금 손실(최대 \$40,000) 혹은 건축 공사 완료나 수정 (최대 \$200,000)에 대해 주택 소유자 및 후속 소유자에게 보상할 수 있습니다.

작업을 시작하거나 보증금 또는 지불을 요구하기 전에 건축업자는 HII를 취득하여 주택 소유자에게 보험 증명서를 제공해야 합니다.

유용한 링크:

- [주택 배상 보험 정보](#)



10. 수정 및 분쟁에 대한 시간 제한에 유의하십시오

HBCA에 따라 건축업자는 건축이 실제로 완료된 후 4개월 이내에 서면으로 건축 공사 결함에 대한 통지를 받을 경우 소유자에게 추가 비용 없이 이를 수정해야 합니다.

Building and Energy는 분쟁의 원인이 발생한 날로부터 3년 이내에 불만 제기가 접수된 경우 \$7,500에서 \$500,000 사이의 일시불 주택 건축 공사 계약 (비용 플러스 계약 아님)과 관련된 계약 분쟁만 처리할 수도 있습니다.

작업 기술 기준에 대한 불만 제기는 작업 완료 후 6년 이내에 모든 가격의 건축 작업에 대해 Building and Energy에 제기할 수 있습니다.

유용한 링크:

- [분쟁 해결](#)

지방정부, 산업 규제 및 안전부
www.lgirs.wa.gov.au

지역 사무소:

Goldfields/Esperance	(08) 9021 9494
Great Southern	(08) 9842 8366
Kimberley	(08) 9191 8400
Mid-West	(08) 9920 9800
North-West	(08) 9185 0900
South-West	(08) 9722 2888

Building and Energy Division

오전 8:30 - 오후 4:30
Level 1 Mason Bird Building
303 Sevenoaks Street
(출입구Grose Avenue)
Cannington Western Australia 6107
Locked Bag 14, Cloisters Square Perth WA 6850
전화: 1300 489 099
이메일: be.info@lgirs.wa.gov.au
www.lgirs.wa.gov.au/building-and-energy

면책 조항: 이 안내서에 포함된 정보는 일반적인 정보 및 안내용으로만 제공됩니다. 본 정보를 법률 자문 혹은 관련 법률 조항에 대한 정확한 설명으로 의존해서는 안 됩니다. 법적 의무에 대해 불확실한 경우 독립적인 법률 자문을 받아야 합니다.
이 발행물은 요청 시 다른 형식으로 제공 가능합니다.
전국 릴레이 서비스: 13 36 77
번역 및 통역 서비스 (TIS): 13 14 50