

คำแนะนำ 10 อันดับแรกของ กระทรวงพลังงานและสิ่งปลูกสร้าง

การเลือกช่างก่อสร้างและการลงนามในสัญญาสร้างบ้าน



1. ใช้ช่างก่อสร้างที่ขึ้นทะเบียน

ตามกฎหมาย งานสร้างบ้านที่ต้องมีใบอนุญาตก่อสร้างและมีมูลค่ามากกว่า AUD20,000 จะต้องดำเนินการโดยช่างก่อสร้างที่ขึ้นทะเบียน

ระบบการลงทะเบียนถูกออกแบบมาเพื่อให้ผู้ใช้บริการก่อสร้างมีคุณสมบัติที่เหมาะสม และความรู้ ประสบการณ์และความมั่นคงทางธุรกิจ

ทะเบียนช่างก่อสร้างที่กระทรวงพลังงานและสิ่งปลูกสร้างจะยืนยันประเภทการขึ้นทะเบียนและวันหมดอายุ และแสดงเงื่อนไขใด ๆ เกี่ยวกับประเภทของงานที่ช่างก่อสร้างสามารถดำเนินการได้

ลิงค์ที่เป็นประโยชน์

- [การขึ้นทะเบียนของช่างก่อสร้าง](#)
- [การตรวจสอบที่เป็นประโยชน์เมื่อเลือกผู้ให้บริการก่อสร้าง](#)
- [คู่มือกระบวนการอนุมัติสิ่งปลูกสร้างในรัฐเวสเทิร์นออสเตรเลีย](#)



2. ค้นหาคณะทนายที่ปรึกษา

เช่นเดียวกับบริการใด ๆ คุณควรพูดคุยกับช่างก่อสร้างมากกว่าหนึ่งรายเพื่อเปรียบเทียบข้อเสนอสำหรับงบประมาณของคุณ แต่โปรดทราบว่าตัวเลือกที่ถูกที่สุดอาจไม่จำเป็นต้องดีที่สุด

ขอข้อมูลอ้างอิงและพูดคุยกับลูกค้าเก่าเกี่ยวกับความตรงต่อเวลา คุณภาพ และการปฏิบัติตามสัญญา บทวิจารณ์ออนไลน์อาจมีประโยชน์ แต่ไม่ได้เป็นจริงหรือใช้ได้เสมอไป

ข้อความของสื่อเกี่ยวกับช่างก่อสร้างที่ถูกตัดสินว่ามีความผิดตามกฎหมายสิ่งปลูกสร้างหรือกระทำความผิดในข้อหาในช่วงหกปีที่ผ่านมาได้รับการเผยแพร่ทางออนไลน์ ดังนั้นการตรวจสอบรายชื่อช่างก่อสร้างของคุณจึงมีค่า เว็บไซต์ศาลปกครองของรัฐยังสามารถค้นหาปัญหาเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างได้

บางครั้งช่างก่อสร้างสามารถเข้าสู่การบริหารหรือการชำระบัญชีได้ก่อนที่กระทรวงพลังงานและสิ่งปลูกสร้างจะได้รับแจ้งถึงการเปลี่ยนแปลงสถานะ และก่อนที่จะมีการอัปเดตทะเบียนของช่างก่อสร้าง แม้ว่าสิ่งนี้จะหายาก แต่หากคุณกังวล สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และการลงทุนของออสเตรเลียอนุญาตให้คุณซื้อการค้นหาข้อมูลประวัติในปัจจุบันและในอดีตของบริษัท ซึ่งควรแสดงให้เห็นว่า บริษัทได้เข้าสู่การชำระบัญชีหรือการบริหารหรือไม่

สำหรับบุคคลทั่วไปการค้นหาคณะทนายที่ปรึกษาให้บริการผ่านหน่วยงานความมั่นคงทางการเงินของออสเตรเลีย แม้ว่าปัญหาทางการเงินในอดีตของใครบางคนอาจไม่สะท้อนถึงสถานการณ์ปัจจุบันของพวกเขา แต่การค้นหาแสดงให้เห็นว่าพวกเขามีการล้มละลายที่ปลดออกหรือไม่ก็ได้

ลิงค์ที่มีประโยชน์

- [แถลงการณ์ของสื่อกระทรวงพลังงานและสิ่งปลูกสร้าง](#)
- [ศาลปกครองของรัฐ](#)
- [สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และการลงทุนของออสเตรเลีย](#)
- [หน่วยงานความมั่นคงทางการเงินของออสเตรเลีย](#)

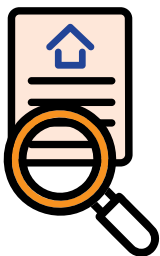


3. ชี้แจงค่าใช้จ่ายของงานเบื้องต้น เช่น การจัดทำข้อตกลงแผน

ก่อนที่จะทำสัญญาก่อสร้างคุณอาจต้องจ้างช่างก่อสร้างเพื่อเตรียมชุดแผนและเอกสารทางเทคนิคเฉพาะสำหรับสิ่งปลูกสร้างและหน้างานเฉพาะของคุณซึ่งมักเรียกว่าข้อตกลงการจัดทำแผน (PPA)

บริการที่มีไว้ในสัญญา PPA จะแยกต่างหากจากบริการที่ครอบคลุมโดย พระราชบัญญัติสัญญาก่อสร้างบ้าน ค.ศ.1991 (พ.ศ.2534) (HBCA) (ดูเคล็ดลับที่ 5)

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ PPA อาจไม่สามารถขอคืนได้หากคุณไม่ได้ทำสัญญาก่อสร้างกับช่างก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง เช่นเดียวกับบริการออกแบบสิ่งสำคัญคือต้องตรวจสอบว่าใครจะเป็นเจ้าของแผนและรายการ PPA อื่น ๆ และค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นหาก你不ดำเนินการตามสัญญาก่อสร้าง



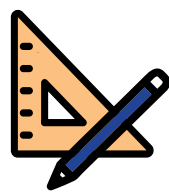
4. อ่านและทำความเข้าใจทุกส่วนของสัญญาของคุณ รวมถึงข้อความที่ชัดเจน

สัญญาก่อสร้างเป็นเอกสารที่ซับซ้อนและมักจะประกอบด้วยสัญญา (รวมถึงกำหนดการของรายละเอียดเฉพาะ เอกสารแนบหรือภาคผนวก) แบบและข้อกำหนดจำเพาะ (สเปค)

ตรวจสอบช่างก่อสร้างของคุณว่า แบบเชิงเทคนิคใดที่คุณจะได้รับสิทธิ์เข้าถึงเนื่องจากช่างก่อสร้างบางรายจะไม่ให้สำเนาข้อกำหนดจำเพาะทางวิศวกรรมสำหรับบ้านของคุณ หากคุณเลือกที่จะจ้างผู้ตรวจสอบอาคารของคุณเองเพื่อตรวจสอบการก่อสร้างของคุณ มีแนวโน้มว่าเขาหรือเธอจะขอเข้าถึงแบบเหล่านี้ รัฐบาลท้องถิ่นส่วนใหญ่จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจัดหาสำเนาเอกสารเหล่านี้ให้คุณ ดังนั้นจึงเป็นความคิดที่ดีที่จะทราบล่วงหน้าว่าช่างก่อสร้างของคุณยินดีที่จะให้เอกสารเหล่านี้แก่คุณหรือไม่

สัญญาก่อสร้างบ้านในรัฐเวสเทิร์นออสเตรเลียไม่จำเป็นต้องรวมระยะเวลา 'รอคอย' ดังนั้นคุณมักจะไม่สามารถออกจากสัญญาได้ หากคุณเปลี่ยนใจ ด้วยเหตุนี้จึงเป็นสิ่งสำคัญที่จะต้องอ่านสัญญาอย่างละเอียดและเข้าใจแต่ละองค์ประกอบรวมถึงตัวอักษรที่ชัดเจนขอคำชี้แจงเกี่ยวกับแง่มุมใด ๆ ที่คุณไม่เข้าใจและพิจารณาคำแนะนำอิสระจากทนายความ ผู้เชี่ยวชาญด้านสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ปรึกษาด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

เช่นเดียวกับการทำความเข้าใจสิ่งที่รวมอยู่ในสัญญาของคุณ (และสิ่งที่ไม่รวม) คุณควรมีความชัดเจนเกี่ยวกับการผูกพันของคุณเองและตระหนักถึงประเภทของสัญญาที่คุณกำลังทำ ประเภทที่พบมากที่สุดคือ สัญญาแบบชำระเงินเป็นก้อน ซึ่งมีการคำนวณตัวเลขสำหรับค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการไว้แล้ว อีกทางเลือกหนึ่งคือสัญญาบวกค่าใช้จ่าย ซึ่งค่าใช้จ่ายจะถูกคำนวณเป็นระยะ



5. ทำความคุ้นเคยกับพระราชบัญญัติสัญญาก่อสร้างบ้านและข้อกำหนด

โดยทั่วไปแล้ว HBCA ของรัฐเวสเทิร์นออสเตรเลียจะควบคุมกำกับสัญญาระหว่างเจ้าของบ้านและผู้ให้บริการสร้างบ้านหรืองานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งสัญญาที่มีราคาคงที่มีมูลค่าระหว่าง AUD7,500 ถึง 500,000 พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับแม้ว่าผู้ให้บริการจะไม่ใช้ช่างก่อสร้างขึ้นทะเบียนก็ตาม

ภายใต้กฎหมาย ช่างก่อสร้างจะต้องให้สำเนา 'หมายแจ้งสำหรับเจ้าของบ้าน' ซึ่งสรุปข้อกำหนดของพระราชบัญญัติก่อนที่เจ้าของจะลงนามในสัญญา

ภายใต้ HBCA เจ้าของบ้านหรือบุคคลที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของบ้านซึ่งสัญญามีมูลค่าน้อยกว่า AUD500,000 มีสิทธิ์ตรวจสอบงานสร้างบ้านหากการตรวจสอบเกิดขึ้นภายในเวลาทำการปกติของผู้สร้าง หรือมิได้ขัดขวางหรือแทรกแซงงานก่อสร้างโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร หากสัญญาของคุณมีมูลค่าสูงกว่า AUD500,000 ให้ตรวจสอบกับช่างก่อสร้างของคุณว่า คุณหรือคนที่คุณอนุญาตสามารถตรวจสอบงานก่อสร้างได้หรือไม่ และขอคำอนุมัติจากช่างก่อสร้างเป็นลายลักษณ์อักษร

ลิงค์ที่เป็นประโยชน์

- [เอกสารข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างบ้าน](#)
- [หมายแจ้งสำหรับเจ้าของบ้าน](#)

6. บันทึกการสนทนาทั้งหมดเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อตกลงด้วยวาจาอาจมีน้ำหนักน้อยหากมีข้อพิพาทเกิดขึ้น พยายามบันทึกรายละเอียดในการสนทนาทั้งหมดอย่างเพียงพอและได้รับการยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษร เก็บเอกสารทรัพย์สินทั้งหมดของคุณให้เป็นระเบียบตั้งแต่วันแรก



7. ให้ทราบจำนวนเงินมัดจำสูงสุดและเวลาที่ชำระเงินเมื่องานคืบหน้า

สำหรับโครงการที่ควบคุมโดย HBCA นั้น ผู้ให้บริการก่อสร้างจะได้รับอนุญาตให้ได้รับเงินมัดจำจากลูกค้าไม่เกิน 6.5 เปอร์เซ็นต์ของค่าใช้จ่ายทั้งหมดของงานก่อนที่จะเริ่มงาน เมื่องานเริ่มต้น การชำระเงินสำหรับความคืบหน้าของงานใด ๆ จะ

ต้องเป็นสำหรับงานที่ดำเนินการจริงหรือวัสดุที่จัดหามาแล้วเท่านั้น ตัวอย่างเช่น ช่างก่อสร้างไม่สามารถเรียกให้ชำระเงินสำหรับการซื้อและการส่งมอบวัสดุก่อนได้จนกว่าวัสดุจะติดตั้งที่หน้างานแล้ว อย่างไรก็ตามสำหรับงานประเภท cabinetry (ซึ่งเป็นงานที่เสร็จสมบูรณ์นอกสถานที่ที่มีมูลค่ามากกว่า 50 เปอร์เซ็นต์ของสัญญาทั้งหมด) ช่างก่อสร้างอาจต้องการเงินมัดจำสูงสุดถึง 20 เปอร์เซ็นต์ของต้นทุนทั้งหมดของงาน

ลิงค์ที่เป็นประโยชน์

- [สัญญาก่อสร้างและการชำระเงินสำหรับความคืบหน้าของงาน](#)
- [คำแนะนำเกี่ยวกับการเพิ่มขึ้นของราคาในสัญญาก่อสร้างบ้าน](#)



9. ตรวจสอบรายละเอียดของช่างก่อสร้างว่าสอดคล้องกันในเอกสารทั้งหมด

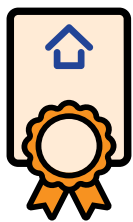
รายละเอียดของผู้ให้บริการควรเหมือนกันตลอดเอกสารทั้งหมด รวมถึงสัญญา ใบแจ้งหนี้ใบเสร็จรับเงิน และนโยบาย HII

การตรวจสอบให้แน่ใจว่า ชื่อผู้รับเหมาก่อสร้างที่ขึ้นทะเบียนนั้นเหมือนกับที่ปรากฏในทะเบียนช่างก่อสร้างเป็นสิ่งสำคัญยิ่ง ควรระบุที่อยู่ที่มีจริงที่ถูกต้องในกรณีที่ต้องแสดงเอกสารทางกฎหมาย

ตรวจสอบว่าหมายเลขธุรกิจของออสเตรเลีย (ABN) ที่ระบุไว้เป็นของธุรกิจจริง คุณสามารถค้นหาได้ผ่านทะเบียนธุรกิจของออสเตรเลีย

ลิงค์ที่เป็นประโยชน์

- [การขึ้นทะเบียนของช่างก่อสร้าง](#)
- [ทะเบียนธุรกิจออสเตรเลีย](#)



8. ขอสำเนาหนังสือรับรองการชดใช้ค่าสินไหมทดแทนบ้านของช่างก่อสร้าง

กรมธรรม์ประกันภัยสินไหมทดแทนค่าเสียหายของบ้าน (HII) เป็นภาคบังคับสำหรับงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าสูงกว่า AUD20,000 ยกเว้นงานที่เกี่ยวข้องในส่วนที่แยกออกไป (เช่น สระว่ายน้ำ ที่จอดรถ ระเบียงที่มีหลังคาเป็นซุ้มไม้เลื้อยหรือการจัดสวนเว้นแต่จะเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง)

HII อาจคุ้มครองเจ้าของบ้านและเจ้าของที่ตามมาจากการสูญเสียเงินมัดจำ (สูงถึง AUD40,000) หรืองานก่อสร้างที่เสร็จสมบูรณ์หรือแก้ไข (สูงถึง AUD200,000) หากช่างก่อสร้างเสียชีวิต สาปสูญ หรือล้มละลายภายในหกปีนับแต่วันที่เสร็จสิ้นการก่อสร้างหรือแก้ไข

ก่อนที่จะเริ่มงานหรือเรียกเงินมัดจำหรือชำระเงิน ช่างก่อสร้างจะต้องออก HII ออกและให้ใบรับรองการประกันแก่เจ้าของบ้าน

ลิงค์ที่มีประโยชน์

- [เอกสารข้อมูลการประกันภัยสินไหมทดแทนค่าเสียหายบ้าน](#)



10. ระวังการจำกัดเวลาสำหรับการแก้ไขและข้อพิพาท

ภายใต้ HBCA ช่างก่อสร้างจะต้องแก้ไขข้อบกพร่องของงานก่อสร้างโดยไม่คิดค่าบริการเพิ่มเติมให้กับเจ้าของเมื่อได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรภายในสี่เดือนหลังจากเสร็จสิ้นการก่อสร้าง

กระทรวงพลังงานและสิ่งปลูกสร้างอาจจะสามารถจัดการกับข้อพิพาทตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสัญญางานก่อสร้างบ้านแบบชำระเป็นก้อนเท่านั้น (ไม่ใช่สัญญาบวกต้นทุน) ระหว่าง AUD7,500 ถึง 500,000 หากมีการร้องเรียนภายในสามปีนับจากเกิดสาเหตุของข้อพิพาทขึ้น

ข้อร้องเรียนเกี่ยวกับมาตรฐานฝีมือสามารถยื่นกับกระทรวงพลังงานและสิ่งปลูกสร้างสำหรับงานก่อสร้างที่มีมูลค่าใด ๆ ภายในหกปีหลังจากเสร็จสิ้นงานดังกล่าว

ลิงค์ที่มีประโยชน์

- [การแก้ไขข้อพิพาท](#)

กระทรวงการปกครองส่วนท้องถิ่น กฎเกณฑ์ด้านอุตสาหกรรมและความปลอดภัย
(Department of Local Government, Industry Regulation and Safety)
www.lgirs.wa.gov.au

สำนักงานภูมิภาค:

Goldfields/Esperance	(08) 9021 9494
Great Southern	(08) 9842 8366
Kimberley	(08) 9191 8400
ตะวันตกตอนกลาง	(08) 9920 9800
ตะวันตกเฉียงเหนือ	(08) 9185 0900
ตะวันตกเฉียงใต้	(08) 9722 2888

ฝ่ายพลังงานและสิ่งปลูกสร้าง

8.30 – 16.30 น.
ชั้น 1 Mason Bird Building
303 Sevenoaks Street
(ทางเข้า Grose Avenue)
Cannington Western Australia 6107
Locked Bag 14, Cloisters Square Perth WA 6850
โทร 1300 489 099
อีเมล be.info@lgirs.wa.gov.au
www.lgirs.wa.gov.au/building-and-energy

ข้อจำกัดความรับผิด ข้อมูลที่มีอยู่ในเอกสารข้อเท็จจริงนี้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นข้อมูลทั่วไปและคำแนะนำเท่านั้น ไม่ควรใช้เป็นคำแนะนำทางกฎหมาย หรือเป็นข้อความที่ถูกต้องของบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หากคุณไม่แน่ใจเกี่ยวกับการผูกพันทางกฎหมายของคุณ ควรขอคำแนะนำทางกฎหมายที่เป็นอิสระ
สิ่งพิมพ์นี้มีอยู่ในรูปแบบอื่น ๆ ตามค่าของ
บริการถ่ายทอดแห่งชาติ 13 36 77
บริการแปลและล่าม (TIS): 13 14 50