

建築和能源署的十大建議

選擇建造商並簽訂房屋建築合同



1. 選擇經過註冊的建造商

根據法律規定，房屋建築工程若需要建築許可且總費用超過 2 萬澳幣，必須由經註冊的建造商進行施工

此註冊制度旨在確保建築服務供應商具備適當資歷、知識、經驗和穩定的業務

建築與能源署的建造商註冊表會呈現註冊類型和有效期，並提供建造商可執行的工作類型所有條件

常用連結：

- [建造商註冊表](#)
- [選擇建築服務供應商的實用檢查事項](#)
- [西澳建築審批流程指南](#)



2. 查看獨立評價

如同購買其他服務，最好諮詢多個建造商並提供預算，比較他們能提供的服務，但請記住，最便宜的選擇不一定是最好的

詢問是否有推薦人，並聯繫該建造商以前的客戶，瞭解施工是否準時、品質和合約遵守情況。線上評價亦有所助益，但不一定客觀或經過證實

建造商若過去六年內曾違反建築法規而被定罪或出現違紀行為，相關的新聞稿會公佈在網上，建議您查閱這些資料，以確認建造商的過往紀錄。州政府行政仲裁網站亦可搜尋相關建築事件

有時建築和能源署會在建造商進入接管或清算後才得知狀態變更，屆時才會更新建造商登記表。雖然這種情況很少見，但如果您有任何疑慮，可透過澳洲證券投資委員會 (Australian Securities and Investments Commission) 購買該建造商現時和以往的公司概要，確認該公司是否已進入清算或接管。

若是個體經營者，可透過澳洲金融安全機構 (Australian Financial Security Authority) 搜尋其破產登記資料。雖然過去財務狀況並不代表現況，但搜尋結果會顯示他們破產後的債務是否已免除或尚未免除

常用連結：

- [建築與能源署的違紀新聞稿](#)
- [州政府行政仲裁](#)
- [澳洲證券投資委員會](#)
- [澳洲金融安全機構](#)



3. 明確前期工作成本，如計劃準備協議

在簽訂建築合約前，您可聘請建造商針對您的特定建築物和施工場地撰寫一份特製計劃和技術文件，一般稱為《計劃準備協議》(Preparation of Plans Agreement, PPA)

該協議涉及的服務事項有別於《1991 年住宅建築合同法》(HBCA) 涵蓋的服務 (請參閱建議 5)

若您之後未與該建造商簽訂建築合約，則 PPA 相關費用可能無法退還。如同設計服務，請務必確認計劃和其他 PPA 事項的負責人，並瞭解後續未簽訂建築合同時可能須支付的費用。



4. 閱讀並理解合同內所有內容，包括細則

建築合同相當複雜，通常包括合同本身 (含詳細說明、補充規定或附錄)、製圖和規格

請詢問建造商您可取得的工程製圖，有些建造商不會向客戶提供其房屋的工程規格副本。若您選擇自行聘請建築檢查員來監督房屋施工，他們可能會要求檢閱這些製圖。向地方政府要求取得這些文件副本通常必須支付費用，所以建議事先詢問建造商是否願意提供

西澳的房屋建築合同並未要求納入「冷靜」期，若您改變心意通常無法解約。有鑑於此，請務必仔細閱讀合同並理解所有內容 (包括細則)。如有不明白之處，請尋求說明，亦建議向律師、建築專家或其他相關顧問諮詢獨立意見

除了理解合同所包含 (和排除) 的內容外，您亦應瞭解自己的義務，以及所簽訂的合同類型。最常見的類型是總價合同，其中已列明該專案的總費用。另一種類型是成本加成合同，將依進度持續累計相關費用。



5. 熟悉《住宅建築合同法》及其要求

一般而言，西澳的《住宅建築合同法》針對屋主與房屋建築服務和相關工作供應商間的合約所制定的規範，適用於總費用介於 7,500 澳幣至 50 萬澳幣的固定價格合約

該法亦適用於未經註冊的建造服務供應商

根據法律規定，屋主簽署合約前，建造商必須向其提供一份《屋主注意事項》(Notice for the Home owner) 副本，其中會概述該法要求

《住宅建築合同法》規定 若合約費用低於 50 萬澳幣，屋主或屋主授權人士有權檢查建房工程，但檢查工作必須在建造商正常工作時間內進行，且不會無理妨礙或干擾建築工程。若合約費用超過 50 萬澳幣，請向建造商確認您或您授權的人是否能夠檢查建築工程，並取得建造商的書面核准

常用連結：

- [《住宅建築合同法》資料頁](#)
- [《屋主注意事項》](#)

6. 以書面記錄所有討論內容

如有爭議，口頭協議的效力不大。請盡可能詳細記錄所有討論內容，並以書面形式加以確認。從一開始就妥善整理所有財產文件。



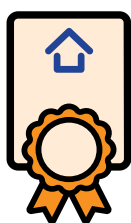
7. 瞭解保證金的上限和按進度付款的時程

針對《住宅建築合同法》適用之專案，建築服務供應商可在施工開始前向客戶收取不超過工程總費用 6.5% 的保證金。

工程開始後，進度款項僅適用實際執行的工作或已供應的材料，例如，在磚塊送達施工場地前，建造商不得要求客戶支付磚塊採購及運送的進度款項。然而，針對（非現場完工且費用超過合同總額一半的）櫥櫃工作，建造商可能會要求支付保證金，最高可達工程總費用的 20%。

常用連結：

- [建築合同和進度款項](#)
- [住宅建築工程合約價格調升指南](#)



8. 要求建造商提供房屋賠償保險憑證副本

費用超過 2 萬澳幣的住宅建築工程必須投保房屋賠償保險（HII），但相關的獨立工程除外（如游泳池、車庫、藤架或景觀美化，除非這些工程屬於另一適用合約）。

若建造商在實質完工日起算六年內死

亡、消失或破產，導致保證金損失或建築或修繕作業未完成，房屋賠償保險可向屋主及後續屋主提供相關賠償，前者賠償最多 4 萬澳幣，後者賠償最多 20 萬澳幣。

建造商開始動工、要求支付保證金或款項前，必須投保房屋賠償保險，並向屋主提供保險憑證。

常用連結：

- [房屋賠償保險資料頁](#)



9. 檢查所有文件中建造商的詳細資料是否一致

有關服務供應商的詳細資料在所有文件中應維持一致，包括合約、發票、收據和房屋賠償保單。

您必須確認已註冊建造商的名稱與建造商登記表一致，這一點特別重要。若需傳送法律文件，應要求提供正式登記的實際地址。

檢查文件內的澳洲商務號碼（ABN）是否確實屬於該公司。您可免費搜尋澳洲商務註冊表。

常用連結：

- [建造商註冊表](#)
- [澳洲商務註冊表](#)



10. 注意修繕和爭議的時限

根據《住宅建築合同法》規定，建造商若在實質完工日起的四個月內收到建築工程缺陷修繕的書面通知，則必須予以執行，且不得向屋主收取額外費用。

建築及能源署僅可介入費用介於 7,500 澳幣至 50 萬澳幣的總價建屋合約（而非成本加成合約）的相關爭議，前提是投訴必須在爭議成因出現後的三年內提出。

針對任何費用規模的建築工程，都可在工程完成後六年內向建築能源署就工藝水準提出投訴。

常用連結：

- [調解爭議](#)

地方政府、行業規範與安全部 www.lgirs.wa.gov.au

偏遠地區辦事處：
Goldfields/Esperance (08) 9021 9494
大南部地區
(Great Southern) (08) 9842 8366
Kimberley (08) 9191 8400
中西地區 (08) 9920 9800
西北地區 (08) 9185 0900
西南地區 (08) 9722 2888

建築和能源署

上午 8 時 30 分至下午 4 時 30 分
地址：Level 1 Mason Bird Building
303 Sevenoaks Street
(入口位於 Grose Avenue)
Cannington Western Australia 6107
Locked Bag 14, Cloisters Square
Perth WA 6850
電話：1300 489 099
電子郵件：be.info@lgirs.wa.gov.au
www.lgirs.wa.gov.au/building-and-energy

免責聲明：本資料頁內含資訊僅為一般資訊和指南。請勿視此份資料頁上的內容為法律意見或相關法例的正確陳述。如對個人法律責任有任何疑問，則應獲取獨立法律意見。

此出版物可按要求提供其他格式。
全國中繼服務 (National Relay Service)：13 36 77
翻譯及口譯服務 (TIS)：13 14 50