

昆士蘭州房屋 保修計畫

產品披露



2021年10月

《昆士蘭房屋保修計畫產品披露》是相關適用保險的摘要譯本，適用於2016年10月28日或之後簽署的合同。保險的完整條款可參見《1991年昆士蘭州建築委員會法》(Queensland Building and Construction Commission Act 1991)第5章，以及《2018年昆士蘭州建築委員會管理條例》(Queensland Building and Construction Commission Regulation 2018)附錄6。

內容

我們是誰	3
我們的職責	3
房屋保修計畫	3
保險內容	3
未竣工工程	3
什麼是未竣工工程索賠	3
要求	3
其他考慮因素	3
時間限制	3
承保範圍	3
缺陷	4
什麼是缺陷	4
要求	4
時間限制	4
承保範圍	4
不保項目	5
保險生效時間	5
時間限制	5
不保項目和限制	5
不保項目	5
限制條款	6
最高賠償額	6
如何申請索賠	7
我們可能會根據情況要求提供更多資訊。	7

我們是誰

我們是昆士蘭州建築委員會 (QBCC)，根據《1991年昆士蘭州建築委員會法》成立的法定機構。

我們是昆士蘭州建築業的監管機構，自1970年代以來 (以不同名稱) 存在。

我們的職責

作為建築業的監管機構，我們擁有一個整合的「一站式」模式，涵蓋以下職責：

- 我們向持牌建築承包商頒發執照，這些承包商具備適當資質和必要的財務資源，可以在建築業中經營業務。
- 我們為業主和持牌建築承包商提供免費的爭議解決服務。
- 我們管理的房屋保修計畫為昆士蘭州的房屋提供保險保障。

房屋保修計畫

根據《昆士蘭州房屋保修計畫》(以下簡稱《計畫》)，持牌建築承包商必須就其開展的住宅工程代消費者收取保費，並向QBCC支付保費。

《計畫》是非盈利性質的，通過繳納保費自籌資金。

保險內容

如建築承包商 (或作出欺詐或特定聲明的個人) 未能根據合同完成住宅工程或未能糾正工程缺陷，《計畫》將賠償消費者的損失。但是，保險條款有一定的條件和限制。

在特定情況下，由於火災、風暴、故意破壞或盜竊造成工程未竣工的損失也可獲得賠償。

未竣工工程

什麼是未竣工工程索賠

持牌建築承包商無法根據合同完成工程時，可申請未竣工工程索賠。

《計畫》將賠償因承包商無法完成工程而造成的損失。

要求

合同必須是固定價格合同 (即合同必須明確工程造價)。

與持牌建築承包商的合同必須以下列其中一種方式終止：

- 由於持牌建築承包商違約，您與對方解除合同。
- 持牌建築承包人死亡。
- 持牌建築承包商為公司，且不復存在 (例如已註銷)。
- 持牌建築承包商破產，其執照被吊銷。

其他考慮因素

如果您就尚未實施的工程付款，QBCC可能批准的賠償金額將會減少。

此外，如果工程價值超出合同價格的30%以上，索賠批准額也會減少 (例如，合同價格為200000澳元，但工程的實際價值為270000澳元，賠償金額將減少70000澳元)。

時間限制

合同必須在工程開始日期起兩年內終止。您必須在合同終止日期起三個月內向QBCC提出索賠。

承保範圍

如果工程已經開始 (即已在施工現場開始作業)，QBCC將賠償您根據合同仍持有的資金與完成房屋工程的實際造價之間的差額。

如果工程尚未開始，QBCC將退還您支付給持牌建築承包商的定金。

此外，對於因火災或風暴而損壞，或因故意破壞或盜竊而損壞的未竣工工程，也有相關修復條款。但是，未完工索賠必須為QBCC接受，且索賠必須在事件發生後14日內提出，才符合索賠條件。此外，損壞必須是因工程未竣工而造成的。

另外，對於故意破壞和盜竊的情況，QBCC只會賠償超過2500澳元的損失，且您必須向警方報案。

未完工索賠獲QBCC批准後，您可以申請報銷住宿費用。通常情況下，您可以就提出索賠之日起至未完工索賠獲批後七日內產生的住宿費用申請報銷。您必須在未完工索賠獲批後的28日內申請這些住宿費用報銷。

以下情況無權要求完成未竣工工程：

- 建設管理 (Construction Management) 或成本加成 (Cost-Plus) 合同——如果使用這兩種類型的合同，則無權就未竣工工程提出索賠。施工過程中或竣工後出現的明顯缺陷在承保範圍內。

缺陷

我們為住宅工程提供缺陷修復保險。

什麼是缺陷

缺陷有兩種類型：第一種是結構性缺陷。這包括建築物地基的移動，或不符合建築規範的某些部分，或任何使住宅不安全或不適宜居住的缺陷。其他例子包括泳池漏水，或住宅滲水（例如，浴室或屋頂漏水）。

第二種是非結構性缺陷。這是一種外觀缺陷，不屬於結構性缺陷。

要求

向QBCC提出索賠前，您必須向持牌建築承包商告知缺陷情況，讓其有合理機會修正缺陷。

我們會審核您的索賠申請，並決定是否正式要求持牌建築承包進行修復工程。

時間限制

結構性缺陷的保險期限為繳納保費之日起六年零六個月，並且您必須在注意到缺陷的三個月內提交索賠申請。

如果消費者在竣工日期後的六個月內注意到或理應注意到的非結構性缺陷，則該缺陷在承保範圍內。您必須在竣工日期後的七個月內提交索賠申請。

承保範圍

《計畫》為住宅和同一地點上其他建築物（例如棚屋）提供保險。

住宅是指固定在土地上供人居住的建築物。住宅包括單體獨立式住宅、複式住宅、不超過三層的多層建築中的單元房、以及製造住宅(移動房屋)。

住宅不包括船隻、拖掛式房車、汽車、帳篷、拖車、火車或臨時建築，例如可拆卸建築物。

我們會支付住宅和同一地點上其他建築物的缺陷修復費用。如上述建築物有以下任何一項缺陷，我們也會支付修復費用：

- 任何附屬於這些建築物且需要建築或管道批准的物件。
- 任何附屬於這些建築物且未由其他物件支撐的物件（例如，遮陽篷或扶手）。
- 任何附屬於這些建築物並用於供水、污水、排水或雨水管理的設施。
- 與這些建築物相連的陽臺或露臺。
- 出入這些建築物的樓梯或斜坡。
- 用於支撐這些建築物的工程（例如，更換地樁）。

我們還將支付泳池的架設、建造或安裝過程中的缺陷修復費用。

以下工作不在缺陷承保範圍內：

- 火警系統、腳手架、窗簾、百葉窗、內部百葉窗、地毯、懸浮地板、乙烯基、土方工程和挖掘、鋪設瀝青或柏油、隔熱材料、防蟲網。
- 電器。
- 兒童遊戲屋、狗屋、遮陽篷、電話或數據線、水錶、非主要供水水箱。
- 不包括在其上建造建築物的樓板建造。
- 所有其他與住宅主要建築相關的工程。

如果您的缺陷索賠被接受，您可以申請報銷進行修復工作期間您花費的住宿費用。如果您的房屋因工程缺陷無法居住，或在進行修復工作期間將無法居住，您可以申請報銷此費用。

不保項目

如果缺陷不嚴重，且工程符合建築規範，但不符合建築圖紙或規格，那麼我們將賠償工程的價值損失（例如，天花板實際高度為2.9米，但圖紙上標註應為3米）。

如果符合以下情況，則不接受缺陷索賠：

- 如果您不合理地拒絕允許持牌承包商（進行了有缺陷工作的承包商）回來修理它。
- 根據您與持牌建築承包商的合同，對方仍有義務完成工程。
- 對於泳池，以下相關缺陷不在承保範圍內：
 - 非結構性缺陷
 - 泳池邊緣外側的表面處理
 - 泳池相關的所有工程（例如鋪路、滑梯、跳水板）
 - 非固定的階梯。
- 棚屋相關：如果樓板的建造歸屬另一份單獨合同，則因樓板而造成的棚屋損壞不在承保範圍內。
- 非工程直接導致的住宅或棚屋的損壞不在承保範圍內。

保險生效時間

持牌建築承包商將代表您支付相關保費。當然，保費會被計入合同中，所以實際上是由持牌建築承包商向您收取保費並支付給QBCC。

保費必須在工程動工前且合同簽署後的10日之內內支付。一旦保險費支付完成，我們將發出工程承保通知。本《計畫》的保險在持牌建築承包商支付保費、簽訂合同或工程開始後立即生效（以較早者為準）。

如果您的持牌建築承包商已經支付了相關工程的標準保費，您可以繳付額外保費，把標準保額（即200000澳元）提高到澳元300000。要獲得額外保險，您必須在合同日期的30日之內或工程開始之前支付額外保費（以較早者為準）。

時間限制

對於未竣工工程的索賠，合同必須在動工日起兩年內終止，且您必須在合同終止日起三個月內提出索賠。

結構性缺陷的保險期限為繳納保費之日起六年零六個月，並且您必須在注意到缺陷的三個月內提交索賠申請。

如果消費者在竣工日的六個月內注意到，或理應注意到非結構性缺陷，則該缺陷在承保範圍內。您必須在竣工日的七個月內提交索賠申請。

不保項目和限制

與其他保險單一樣，某些事項不在承保範圍內，並且《計畫》提供的保險範圍也有一定限制。

不保項目

《計畫》的保險範圍不涵蓋以下**建築工程**：

- 背包客住宿、寄宿公寓、房車公園、招待所、度假住宿、旅館、酒店、出租屋或汽車旅館。
- 監獄或管教所
- 醫院
- 孤兒院或兒童福利院
- 退休村
- 教育機構
- 為殘障人士提供的住宿
- 商業或工業場所
- 業主自建房
- 裝載、卸載或運輸建築物
- 整棟建築物的裝載、卸貨、運輸或場外預製
- 三層以上的多層住宅
- 為三層以上的複式房屋或多戶住宅建造車棚或棚屋
- 涉及辦公室或商店的工程
- 停車場的工程，除非是針對包含兩個或更多單元的建築。
- 非住宅用途的泳池
- 建造或安裝非固定的設施——如可攜式桑拿浴池。

以下**人士**不在房屋保修計畫的承保範圍內：

- 在自己的土地上為自己建造住宅的持牌建築承包商。
- 聘用持牌建商建造三棟或以上住宅的開發商。
- 然而，上述任一住宅的後續購買者可以提出索賠（例如，開發商建造了一棟有六個單元的住宅，此開發商不在工程完工或缺陷的保險範圍內，但後續的單元購買者享有其單元缺陷的保險。）
- 持牌建築承包商的相關人士不可以提出索賠，例如，持牌建築承包商的配偶或子女，或持牌建築承包商公司的執行官。

《計畫》的保險不涵蓋以下**缺陷**--即：

- 由設計缺陷造成的缺陷。然而，如果設計由持有適當資質的人士（如工程師、建築師或建築設計師）提供，您可能享有保險保障
- 因正常損耗而造成的缺陷
- 因您未對房產進行維護、檢查或處理而造成的缺陷
- 因飛機壓力波造成的缺陷
- 因地震、侵蝕、洪水、滑坡造成的缺陷
- 因意外損壞造成的缺陷
- 因產品缺陷造成的缺陷
- 因持牌建商（或持牌建商的分包商或受邀人）以外的其他人的行為或忽視而造成的缺陷
- 因恐怖襲擊而造成的缺陷
- 電子數據缺陷
- 電器缺陷
- 已由其他保險政策涵蓋的缺陷。

以下**行為**會使您失去根據《計畫》提出索賠的資格：

- 如果您解除或豁免負責建築承包商對其工作的責任。
- 如果您拒絕QBCC對您的索賠進行評估。
- 如果您在工程完成之前已經知道或應合理地知道該缺陷。
- 如果您在購買物業之前已經知道或應合理地知道此缺陷。
- 您在收到QBCC的書面批准前擅自拆除工程或修復缺陷。

限制條款

以下限制適用於所有索賠：

- 在盡可能合理的情況下，我們會盡力用匹配材料來完成或修復工作，但我們不會支付更換鄰近工程的費用以達到這一目的。
- 我們將為根據《計畫》進行的整改或竣工工程提供證書，但我們不會支付原持牌建築承包商所做的工程相關的證書費用。
- 我們承保某些工程（如住宅的建造）的缺陷和竣工索賠。然而，對於住宅建造相關的其他工程（如圍欄、車道），我們只承保完工索賠而不包括缺陷索賠。

最高賠償額

一般而言，《計畫》可賠償的最高金額如下：

- 實際竣工前：
 - 對於未竣工、缺陷、人為破壞和盜竊：
 - 如果有額外的附加保險，最高賠償額為300000澳元
 - 標準保障的最高賠償額為200000澳元
 - 兩者均包括替代住宿費用和倉儲費用。
 - 火災或風暴：
 - 如果有額外的附加保險，最高賠償額為300000澳元
 - 標準保障的最高賠償額為200000澳元

注意：這取決於QBCC是否接受未竣工工程索賠。

注意：在實際竣工之前，針對複式房屋建造的保險是有限制的。複式房屋是一棟包含兩個獨立居住單元的建築。

複式房屋標準保險的最高保額如下：

- 竣工前：
 - 每個單元為100000澳元（未竣工、竣工前缺陷、人為破壞和盜竊）
 - 每個單元為100000澳元（火災或風暴造成的損壞）
- 竣工後：
 - 每個單元為200000澳元（竣工後的缺陷）

如果購買了額外的附加保險，複式房屋的最高保額會增加：

- 竣工前：
 - 每個單元150000澳元（未竣工、竣工前缺陷、人為破壞和盜竊）
 - 每個單元150000澳元（火災或風暴造成的損壞）
- 竣工後：
 - 每個單元300000澳元（竣工後的缺陷）

注意：在實際完工之前，對於同時簽訂了多個合同（這些合同在同一時間生效）以建造三個或更多住宅單元的人，不提供任何賠償。對居住單元的後續購買者提供賠償。

- 實際竣工後——僅限缺陷相關：
 - 300000澳元，如果購買了額外的附加保險。
 - 200000澳元，如果購買了標準保險。
 - 兩者均包括替代住宿費用和倉儲費用。

關於多單元物業的共有財產的特定限制——如需詳細資訊，請聯繫QBCC。本質上，每個單元都享有自己的最高賠償額，所有單元業主將平均分攤整改公共財產工程的費用。

《計劃》的保險涵蓋如下住宿費用：

- 10000澳元，如果您購買了額外的附加保險。
- 5000澳元，如果您購買了標準保險。
- 如果我們接受您的未竣工或缺陷索賠，而且如果您的住宅不宜居住，您有權獲得住宿費用。

如何申請索賠

如果您想根據《計劃》申請索賠，則必須向QBCC提交書面申請通知。該通知必須包含您的索賠相關的所有文檔（如合同、建築圖紙）。

我們可能會根據情況要求提供更多資訊。

對於缺陷索賠，您必須先通知負責持牌建商，且必須給予其合理的機會修正缺陷。然而，如果承包人死亡、承包公司不再存在、或持牌承包商破產且其執照被吊銷，您無需進行這一步。

索賠申請上交後，QBCC將決定是否指示持牌建築承包商修正或完成工程。“指示”是QBCC向持牌建商發出的正式通知，要求其修正或完成工程。

我們的網站上有申請索賠的表格可供您填寫並提交索賠。

注意：根據《計劃》申請賠償時，您必須誠信行事。這意味著您必須向我們披露您所瞭解的、與我們作出理賠決定相關的一切資訊。如果您不能誠信行事，我們可能會追討我們已支付的與您的索賠相關的款項。

需要更多資訊？

訪問 qbcc.qld.gov.au、致電 139 333 或寫信至
GPO Box 5099, Brisbane Qld 4001。

