

퀸즈랜드 주택보증제도

상품공시



2021년 10월

퀸즈랜드 주택보증제도 상품공시는 2016년 10월 28일이나 그 이후에 서명된 계약에 적용되는 보장을 번역한 요약본입니다.

전체 보장 조건은

Queensland Building and Construction Commission Act 1991
(퀸즈랜드 건축건설위원회법)
 제5부 및 *Queensland Building and Construction Commission Regulation 2018* (퀸즈랜드 건축건설위원회 규정) 부록 6에 수록되어 있습니다.

목차

소개	3
우리가 하는 일	3
주택보증제도	3
보장 내용	3
미완공	3
미완공 청구란?	3
요건	3
기타 고려 사항	3
시간 제한	3
보장의 범위	3
결함	4
결함이란?	4
요건	4
시간 제한	4
보장의 범위	4
예외	5
보장의 효력일	5
시간 제한	5
예외 및 제한	5
예외	5
제한	6
최대 보장 금액	6
청구 방법	7
필요한 경우, 저희가 추가 정보를 요구할 수도 있습니다.	7

소개

저희는 *Queensland Building and Construction Commission Act 1991* (퀸즈랜드 건축건설위원회법)에 따라 설립된 법정 기관인 퀸즈랜드 건축건설위원회 (Queensland Building and Construction Commission: QBCC)입니다.

저희는 퀸즈랜드의 건축 산업 규제 기관으로, 1970년대부터 (다양한 이름으로) 존재해왔습니다.

우리가 하는 일

건축 산업의 규제 기관으로서, 저희는 다음 기능을 포함하는 통합 "원스톱 서비스" 모델을 운영하고 있습니다:

- 건축 산업에서 비즈니스를 운영할 수 있는 적절한 자격과 필요한 재정 자원을 갖춘 면허시공자에게 면허를 발급합니다.
- 소비자와 면허시공자 간의 분쟁을 해결하기 위해 무료 분쟁 해결 서비스를 제공합니다.
- 퀸즈랜드의 주택에 대한 보험 보장을 제공하기 위해 주택보증제도를 운영합니다.

주택보증제도

퀸즈랜드 주택보증제도에 따라 면허시공자는 소비자를 대신하여 보험료를 징수하고, 그들이 수행하는 특정 주거 작업에 대해 QBCC에 보험료를 지불해야 합니다.

주택보증제도는 비영리이며 보험료 납부를 통해 자립적으로 운영됩니다.

보장 내용

주택보증제도는 시공자가, (혹은 사기가 행해졌거나 특정한 대리가 행해진 경우 개인이), 주택 작업 계약을 이행하지 못하거나 작업의 결함을 수정하지 못하는 경우 소비자가 겪는 손실을 보험으로 보장합니다. 그러나, 보장 조건에는 특정 제한과 제약이 포함됩니다.

또한, 화재, 폭우, 기물 파손, 도난 등에 의한 손상으로 인해 작업이 완료되지 않아 손실이 발생한 경우에도, 특정한 상황에 한해서, 도움이 제공됩니다.

미완공

미완공 청구란?

면허시공자가 계약된 작업을 완료하지 못할 때 미완공 청구가 발생합니다.

주택보증제도는 면허시공자가 작업을 완료하지 못할 때 생기는 손실을 보상합니다.

요건

해당 계약은 고정가 계약이어야 합니다 (즉, 계약서에 작업 비용의 금액이 반드시 명시되어야 합니다).

면허시공자와의 계약은 다음 중 하나의 방식으로 종료되었어야 합니다:

- 면허시공자의 위반을 근거로 소비자가 계약을 종료함.
- 면허시공자가 사망함.
- 면허시공자가 회사이며 더 이상 존재하지 않음 (예: 등록취소).
- 면허시공자가 파산했고 해당 면허가 취소되었음.

기타 고려 사항

완료되지 않은 작업에 대해 비용을 지불한 경우, QBCC가 승인할 수 있는 금액이 줄어듭니다.

계약가를 기준으로 작업의 실제 가치가 30% 이상을 초과하는 경우에도 청구 승인 금액이 줄어듭니다 (예: 계약가는 \$200,000 이지만 실제 작업 가치가 \$270,000인 경우, 청구 금액이 \$70,000 만큼 줄어듭니다).

시간 제한

계약은 작업 시작일로부터 2년 이내에 종료되어야 합니다. 계약 종료일로부터 3개월 이내에 QBCC에 청구를 제출해야 합니다.

보장의 범위

작업이 시작된 경우 (즉, 현장에서 물리적으로 작업이 시작된 경우), QBCC는 계약에 따라, 소비자가 지급하지 않고 보유하고 있는 자금과 집을 완성하는 실제 비용 간의 차이를 지불합니다.

작업이 시작되지 않은 경우, QBCC는 소비자가 면허시공자에게 지급한 예치금을 환불해 드립니다.

또한, 미완공 작업이 화재와 폭풍으로 인해 손상되거나, 기물 파손 또는 도난으로 인해 손상된 경우에도 복구 조항이 있습니다. 그러나, 이 보장을 받으려면 미완공 청구가 QBCC에 의해 승인되어야 하며, 해당 보장에 대한 소비자의 청구는 사건 발생 후 14일 이내에 제출되어야 합니다. 또한, 손상은 작업이 미완공 상태였기 때문에 발생한 결과이어야 합니다.

기물 파손과 도난과 관련하여, QBCC는 \$2,500를 초과하는 손실만 보상하며, 소비자가 반드시 경찰에 신고해야 합니다.

소비자의 미완공 청구가 QBCC에 의해 승인되면, 소비자는 숙소 비용을 청구할 수도 있습니다. 일반적으로, 소비자는 청구를 제출한 날부터 미완공 청구가 승인된 후 7일까지 발생한 숙소 비용에 대해 청구할 수 있습니다. 소비자는 미완공 청구가 승인된 후 28일 이내에 관련 숙소 비용을 청구해야 합니다.

다음의 경우 미완공 작업 완료에 대한 청구권이 없습니다:

- 건설 관리 및 비용-플러스 계약 - 이 유형의 계약이 사용된 경우 미완공 작업 완료에 대한 청구권이 없습니다. 건설 중이나 완공 후에 명확해진 결함에 대한 보장이 있습니다.

결함

저희는 주택 작업에서 발생하는 결함 수정에 대한 보장을 제공합니다.

결함이란?

결함에는 두 가지 유형이 있습니다. 첫 번째는 구조적 결함입니다. 여기에는 건물 기반 (footings)의 움직임, 특정한 건축 법규의 불이행, 주택을 위험하게 만들거나 거주가 불가능하게 만드는 기타 결함 등이 포함됩니다. 다른 예로는 누수 수영장이나 집에 물이 새는 경우 (예: 샤워 누수나 지붕 누수로 인해)가 있습니다.

두 번째는 비구조적 결함입니다. 이는 미관상 결함이거나 구조적 결함으로 분류되지 않는 결함입니다.

요건

QBCC에 청구를 제출하기 전에, 소비자는 반드시 해당 결함에 대해 면허시공자에 알리고 그가 수정할 수 있는 합당한 기회를 반드시 제공해야 합니다.

저희는 소비자의 청구를 평가하고, 면허시공자에게 작업을 수정하도록 공식적으로 요청할지 여부를 결정합니다.

시간 제한

구조적 결함은 보험료 납부일로부터 6년 6개월 동안 보장되며, 소비자는 해당 결함을 발견한 후 3개월 이내에 청구를 제출해야 합니다.

비구조적 결함은 작업 완공 후 6개월 이내에 소비자가 결함을 인식하거나 합리적으로 인식할 수 있어야 보장됩니다. 소비자는 완료일로부터 7개월 이내에 청구를 제출해야 합니다.

보장의 범위

주택보증제도는 주택을 비롯해 같은 부지에 있는 다른 건물들 (예: 창고)에 대한 보험 보장을 제공합니다.

주택은 토지에 고정되어 있고 사람이 거주하는 건물입니다. 주택에는 단독주택, 듀플렉스, 3층 이하의 다층 건물의 유닛, 그리고 조립식주택 등이 포함됩니다.

보트, 카라반, 자동차, 텐트, 트레일러, 기차 또는 임시 건물 (예: 분리식 건물) 등은 주택에 포함되지 않습니다.

저희는 주택이나 해당 부지 내 다른 건물의 결함을 수정하는 비용을 지불합니다. 또한, 저희는 다음과 관련된 건물 결함을 수정하기 위한 비용도 지불합니다:

- 해당 건물에 붙어있으며 건축 승인이나 배관 승인이 필요한 것
 - 해당 건물에 붙어 있으며 다른 것에 의해 지지되지 않는 것 (예: 차양이나 난간).
 - 해당 건물에 붙어 있으며 급수, 하수, 배수 또는 우수에 사용되는 것.
 - 해당 건물에 붙어 있는 베란다나 데크.
 - 해당 건물에 접근할 수 있도록 하는 계단이나 경사로.
 - 해당 건물을 지지하는 작업 (예: 지지대 교체).
- 수영장의 골조, 건설 또는 설치 중에 발생한 결함 수정 비용도 지불합니다.

다음 작업의 경우에는 결함 보장이 제공되지 않습니다:

- 화재 경보 시스템, 비계, 커튼, 블라인드, 내부 셔터, 카펫, 플로팅 바닥재, 비닐, 토목 및 굴착 작업, 아스팔트 또는 역청 깔기, 단열재, 방충망.
- 전자 기기.
- 놀이집, 개집, 그늘막, 전화 또는 데이터 케이블, 수도 계량기, 주 급수에 사용되지 않는 물탱크.
- 그 위에 건물이 세워지지 않게 될 슬래브 건축.
- 해당 주택의 일차 건축과 관련된 기타 작업.

결함에 대한 소비자의 청구가 승인되면, 수정 작업이 진행되는 동안 발생한 숙소 비용을 청구할 수도 있습니다. 작업에 결함이 있어서 혹은 수정 작업이 진행되는 동안에는 사람이 살 수 없기 때문에, 소비자가 그 집에서 지내지 못하는 경우에 이 청구가 가능합니다.

예외

결함이 중대하지 않고 작업이 건축 법규를 준수했지만 도면이나 명세서와 일치하지 않는 경우, 소비자에게 작업의 가치 손실을 보상해 드립니다 (예: 천장 높이가 2.9m인데 도면에는 3m로 되어 있는 경우).

다음의 경우 결함에 대한 청구가 인정되지 않습니다:

- 해당 면허시공자 (결함 작업을 수행한 시공자)가 돌아와서 결함을 수정하는 것을 소비자가 부당하게 거부하는 경우.
- 해당 면허시공자와의 계약에 따라, 그 시공자가 여전히 해당 작업을 완료할 의무를 가지는 경우.
- 수영장과 관련해서 다음의 결함은 보장되지 않습니다:
 - 비구조적 결함
 - 수영장 갓돌 (coping) 밖의 표면 처리
 - 수영장에 관련된 모든 작업 (예: 포장, 미끄럼틀, 다이빙 보드)
 - 고정되지 않은 계단.
- 창고 관련: 슬래브 건설이 별도의 계약 하에 수행된 경우, 슬래브로 인해 발생한 창고 손상은 보장되지 않습니다.
- 해당 작업으로 인해 직접적으로 발생하지 않은 주택이나 창고의 손상은 보장되지 않습니다.

보장의 효력일

면허시공자가, 소비자를 대신하여, 관련 보험료를 납부합니다. 물론, 이 보험료는 계약서에 포함되기 때문에, 면허시공자는 소비자로부터 이 보험료를 받아서 QBCC에 납부합니다.

작업이 시작되기 전에 혹은 계약서 서명 후 10일 이내에 이 보험료가 반드시 납부되어야 합니다. 이 보험료가 납부되면, 저희가 해당 작업에 대한 보험 보장 통지서를 발행합니다. 주택보장제도 하의 보험 보장은 면허시공자가 보험료를 납부하거나, 계약이 서명되거나, 작업이 시작된 시점 중 가장 빠른 시점부터 시작됩니다.

면허시공자가 표준 보험료를 이미 납부한 후에, 소비자는 \$300,000으로 늘릴 수 있는 추가 보험료를 납부해서 표준 보장 (\$200,000) 금액을 \$300,000으로 늘릴 수 있습니다. 추가 보장을 받으려면, 계약 시작일로부터 30일 이내에 혹은 작업이 시작되기 전에, 둘 중 더 빠른 시점까지, 추가 보험료를 반드시 납부해야 합니다.

시간 제한

미완공 청구와 관련하여, 계약은 작업 시작일로부터 2년 이내에 종료되어야 하며, 소비자는 계약 종료일로부터 3개월 이내에 청구를 제출해야 합니다.

구조적 결함은 보험료 납부일로부터 6년 6개월 동안 보장되며, 소비자는 해당 결함을 발견한 후 3개월 이내에 청구를 제출해야 합니다.

비구조적 결함은 작업 완료 후 6개월 이내에 소비자가 결함을 인식하거나 합리적으로 인식할 수 있어야 보장됩니다. 소비자는 완료일로부터 7개월 이내에 청구를 제출해야 합니다.

예외 및 제한

다른 보험 정책과 마찬가지로, 보장에서 제외되는 사항들이 있으며, 주택보증제도 하에서 제공되는 보장의 범위에도 제한이 있습니다.

예외

다음의 **건축 작업**은 주택보증제도 하에서 보장되지 않습니다:

- 백패커 숙소, 하숙집, 카라반 파크, 게스트 하우스, 휴가 숙소, 호스텔, 호텔, 숙박 시설 또는 모텔
- 교도소 및 교정 시설
- 병원
- 고아원이나 보육원
- 은퇴 빌리지
- 교육 기관
- 장애를 가진 분들을 위한 숙소
- 상업 혹은 산업 시설
- 소유주 건축 작업
- 건물의 적재, 하역 또는 운송
- 건물 전체의 적재, 하역, 운송 또는 외부 사전 조립
- 3층 초과 다세대 주택
- 듀플렉스 또는 3층 초과 다세대 주택의 차고 또는 창고 건설
- 사무실 또는 상점 관련 작업
- 주차장 작업. 단, 두 개 이상의 유닛이 포함되는 건물의 주차장 작업은 예외
- 주거용이 아닌 수영장
- 고정되지 않는 것의 건축 및 설치 (예: 이동식 스파).

다음에 해당되는 **사람**은 주택보증제도 하에서 보험 보장을 받지 못합니다:

- 자신의 땅에 자신의 주택을 건축하는 면허시공사.
- 면허시공자를 고용하여 세 채 이상의 주택을 건축하는 개발업자.
- 그러나, 상기 주택을 한 채 매입하는 후속 구매자는 청구가 가능합니다 (예: 개발업자가 6개 유닛을 건축하는 경우, 그 개발업자는 완공이나 결함에 대한 보장을 받지 못합니다. 그러나, 개발업자로부터 유닛을 한 채 구매한 사람은 해당 유닛의 결함에 대한 보장을 받습니다).
- 면허시공자와 연관된 사람은 청구가 불가합니다. 예: 면허시공자의 배우자나 자녀, 혹은 면허시공자가 회사인 경우 그 회사 임원.

다음에 해당되는 **결함**은 주택보증제도 하에서 보험 보장을 받지 못합니다:

- 결함이 있는 설계로 발생한 결함. 그러나, 엔지니어, 건축설계사, 건축디자이너 등의 적절한 자격을 갖춘 사람이 설계를 한 경우에는 보장을 받을 수도 있습니다.
- 정상적인 마모로 인한 결함
- 소비자가 건물의 유지 보수, 검사 및 처리를 이행하지 않아서 생긴 결함
- 항공기 압력파로 인한 결함
- 지진, 침식, 홍수, 산사태로 인한 결함
- 우발적인 손상으로 인한 결함
- 결함이 있는 제품으로 인한 결함
- 해당 면허시공사 (혹은 면허시공사의 하청업자나 피초청자) 이외의 다른 사람이 어떤 행위를 해서 혹은 행위를 하지 않아서 생긴 결함
- 테러 행위로 발생한 결함
- 전자 데이터에 관한 결함
- 전자 기기에 관한 결함
- 다른 보험에 의해 보장되는 결함.

다음 **행동**들은 주택보증제도 하에서 보험 보장을 받지 못하도록 합니다:

- 책임 시공사의 작업 책임을 소비자가 면제하거나 보상함.
- 보상 청구를 평가하려는 QBCC의 접근을 소비자가 거부함.
- 작업이 완료되기 전에, 소비자가 해당 결함을 알고 있었거나 합리적으로 알 수 있었음.
- 해당 부동산을 매입하기 전에, 매입자가 해당 결함을 알고 있었거나 합리적으로 알 수 있었음.
- QBCC의 사전 서면 승인 없이, 소비자가 직접 작업을 철거하거나 결함을 수정함.

제한

모든 청구에는 다음 제한이 적용됩니다:

- 저희는, 합당하게 가능한 범위 내에서, 작업을 완료하거나 수정할 때, 재료를 맞추려는 노력을 하지만, 이를 위해 인접 작업을 교체하는 비용을 지불하지는 않습니다.
- 주택보증제도 하에서 이행된 수정 작업이나 완료 작업에 대한 인증서를 저희가 제공하지만, 원래의 면허시공자가 이행한 작업에 대한 인증서를 취득하는 비용은 저희가 지불하지 않습니다.
- 저희는 특정 작업 (예: 주택 건축)에 대한 결함 청구 및 완료 청구를 모두 보장합니다. 그러나, 주택 건축에 관련된 다른 작업 (예: 울타리, 진입로)에 대해서는 완료만 보장하고, 결함은 보장하지 않습니다.

최대 보장 금액

일반적으로, 주택보증제도 하의 최대 금액은 다음과 같습니다:

- 실질적인 완료 전:
 - 미완공, 결함, 기물 파손 및 도난:
 - 선택사항인 추가 보장에 가입한 경우 \$300,000
 - 표준 보장은 \$200,000
 - 이들 금액에는 대체 숙소 및 보관 비용이 포함됩니다.
 - 화재 또는 폭우:
 - 선택사항인 추가 보장에 가입한 경우 \$300,000
 - 표준 보장은 \$200,000

주의사항: 이는 QBCC의 미완공 청구 승인에 달려 있습니다.

주의사항: 실질적인 완공 전에, 듀플렉스 건설과 관련된 보장은 제한됩니다. 듀플렉스는 두 개의 별도 거주 유닛으로 구성되는 단일 건물입니다.

듀플렉스의 표준 보장 최대 한도는 다음과 같습니다:

- 완공 전:
 - 각 유닛당 \$100,000 (미완공, 완공 전 결함, 기물 파손 및 도난)
 - 각 유닛당 \$100,000 (화재 또는 폭우 손상)
- 완공 후:
 - 각 유닛당 \$200,000 (완공 후 결함)

선택사항인 추가 보장에 가입한 경우, 듀플렉스에 대한 최대 한도가 늘어납니다:

- 완공 전:
 - 각 유닛당 \$150,000 (미완공, 완공 전 결함, 기물 파손 및 도난)
 - 각 유닛당 \$150,000 (화재 또는 폭우 손상)
- 완공 후:
 - 각 유닛당 \$300,000 (완공 후 결함)

주의사항: 실질적인 완공 전에, 세 채 이상의 거주 유닛을 건축하기 위해, 동시에 효력이 발생하는 1개 이상의 계약을 체결하는 사람에게는 어떠한 지원도 제공되지 않습니다. 유닛을 한 채 매입하는 후속 매입자에게는 지원이 제공됩니다.

- 실질적인 완공 후 - 결함에 대한 보장만:
 - 선택사항인 추가 보장에 가입한 경우: \$300,000.
 - 표준 보장에 가입한 경우: \$200,000.
 - 이들 두 금액에는 대체 숙소 및 보관 비용이 포함됩니다.

다세대 주택의 공용 재산과 관련하여 특정한 제한 사항들이 적용됩니다 - 자세한 정보가 필요하시면 QBCC에 문의하십시오. 핵심 요약: 각 유닛에는 각각 최대 보장 한도가 적용되며, 모든 유닛 소유자는 공용 재산 작업 수정 비용을 동일하게 부담합니다.

주택보증제도 하의 보장에는 다음의 숙소 비용도 포함됩니다:

- 선택적 추가 보장에 가입한 경우: \$10,000.
- 표준 보장에 가입한 경우: \$5,000.
- 미완공 또는 결함에 대한 청구가 승인되고 집에 사람이 살 수 없는 상태인 경우에는 숙소 비용을 청구할 자격이 됩니다.

청구 방법

주택보증제도 하에서 보장을 청구하려면 QBCC에 서면으로 청구 신청서를 제출해야 합니다. 이 신청서에는 해당 청구와 관련된 모든 문서 (예: 계약서, 도면)가 포함되어야 합니다.

필요한 경우, 저희가 추가 정보를 요구할 수도 있습니다.

결함 청구와 관련하여, 소비자는 먼저 책임 시공자에게 결함을 통지하고 수정할 수 있는 합당한 기회를 제공해야 합니다. 단, 시공자가 사망했거나 회사가 더 이상 존재하지 않거나, 면허시공자가 파산하여 그 면허가 취소된 경우에는 그렇게 할 필요가 없습니다.

청구가 접수되면 QBCC는 해당 면허시공자에게 작업을 수정하거나 완료하도록 지시할지 여부를 결정합니다. 지시서는 QBCC가 면허시공자에게 작업을 수정/완료하도록 요구하는 공식 통지입니다.

청구서를 제출하려면 저희 웹사이트에 있는 양식을 작성해 주셔야 합니다.

주의사항: 주택보증제도 하에서 지원을 청구할 때 성실하게 임해주셔야 합니다. 즉, 저희가 해당 청구에 대한 결정을 내리는데 관련된 모든 사항을 반드시 공개해 주셔야 합니다. 성실하게 임하지 않으시면, 해당 청구와 관련해 저희가 지급한 돈을 회수할 수도 있습니다.

더 자세한 정보가 필요하신가요?

웹사이트 qbcc.qld.gov.au, 전화문의 139 333,
우편문의 GPO Box 5099, Brisbane Qld 4001.

