

漏雨房屋法庭简介

根据《2006 年漏雨房屋裁决服务法案》进行索赔裁决的指南

介绍

漏雨房屋法庭(以下简称本法庭)旨在根据《2006 年漏雨房屋裁决服务(WHRS)法案》，对漏雨房屋的补偿索赔进行快速节俭且独立的裁决。

鉴于政府意识到根据之前的《2002 年漏雨房屋裁决服务法案》已经不足以处理房屋漏雨的索赔要求，因此于 2007 年设立本法庭。2006 年法案对漏雨房屋裁决服务做了一些补充，包括设立法庭并赋予其更大的权力以便更快地解决争端等。

本法庭提供独立审判服务，公平地对待各方。法庭的主审法官及其成员都是漏雨房屋争端的裁决者。他们的工作得到司法部职员的支持，由其提供登记、案件管理和其它行政服务。

涉及漏雨房屋的房主首先应向建设住房部(以下简称该部)投诉，由其根据 2006 年法案的规定对提出的索赔进行评估。建设住房部会对其漏雨房屋索赔进行评估、交涉和斡旋。如果房主的索赔被认为符合要求并且修理费估计超过 20000 万新元(或已进行的修理费用超过 20000 新元)，原告可向法庭提出裁决申请。如果索赔没有超过 20000 新元，则按建设住房部内部的手续简化并更有效率的程序进行处理。如果对处理结果不满意，低值索赔也可交法庭裁决。

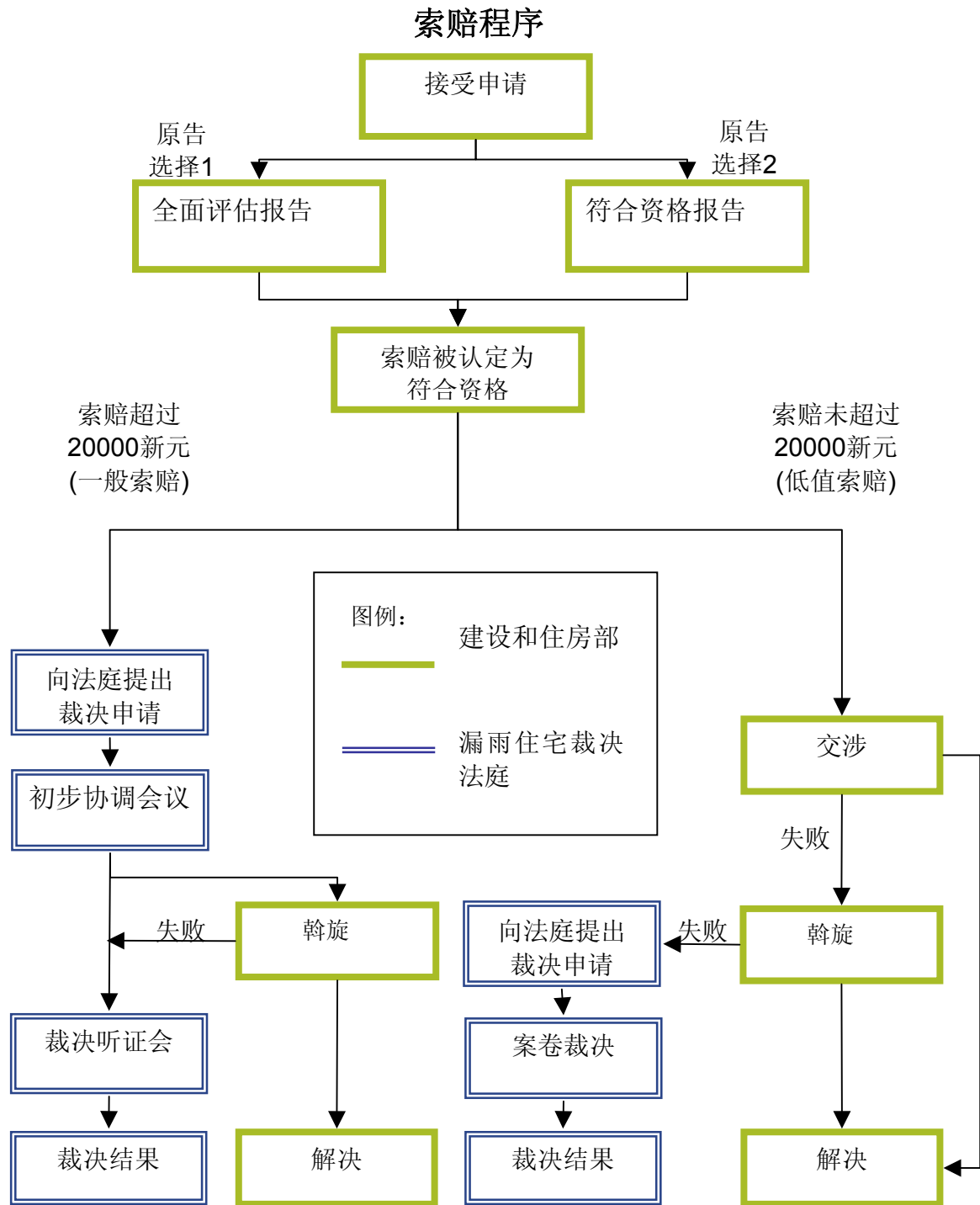
裁决结果是法庭做出的具有法律约束力的裁决，法庭在其中详细地说明了谁该为漏雨负责，谁该赔偿以及赔偿多少。(请注意：这是法庭做出裁决的权力-法庭不负责房屋修缮。)

联系法庭的方式

法庭在奥克兰和惠灵顿设有办公室。您可以拨打免费电话 0800 777 757 与他们直接联系，或发送电子邮件至 WHTenquiries@justice.govt.nz。

索赔程序一览

第一张流程图标明了了解决漏雨房屋索赔的程序。索赔不同，遵循的途径以及需要与建设住房部和裁决法庭打交道的服务部门也不同。(如需了解建设住房部所提供的更多服务信息，请登录网站 www.dbh.govt.nz。)



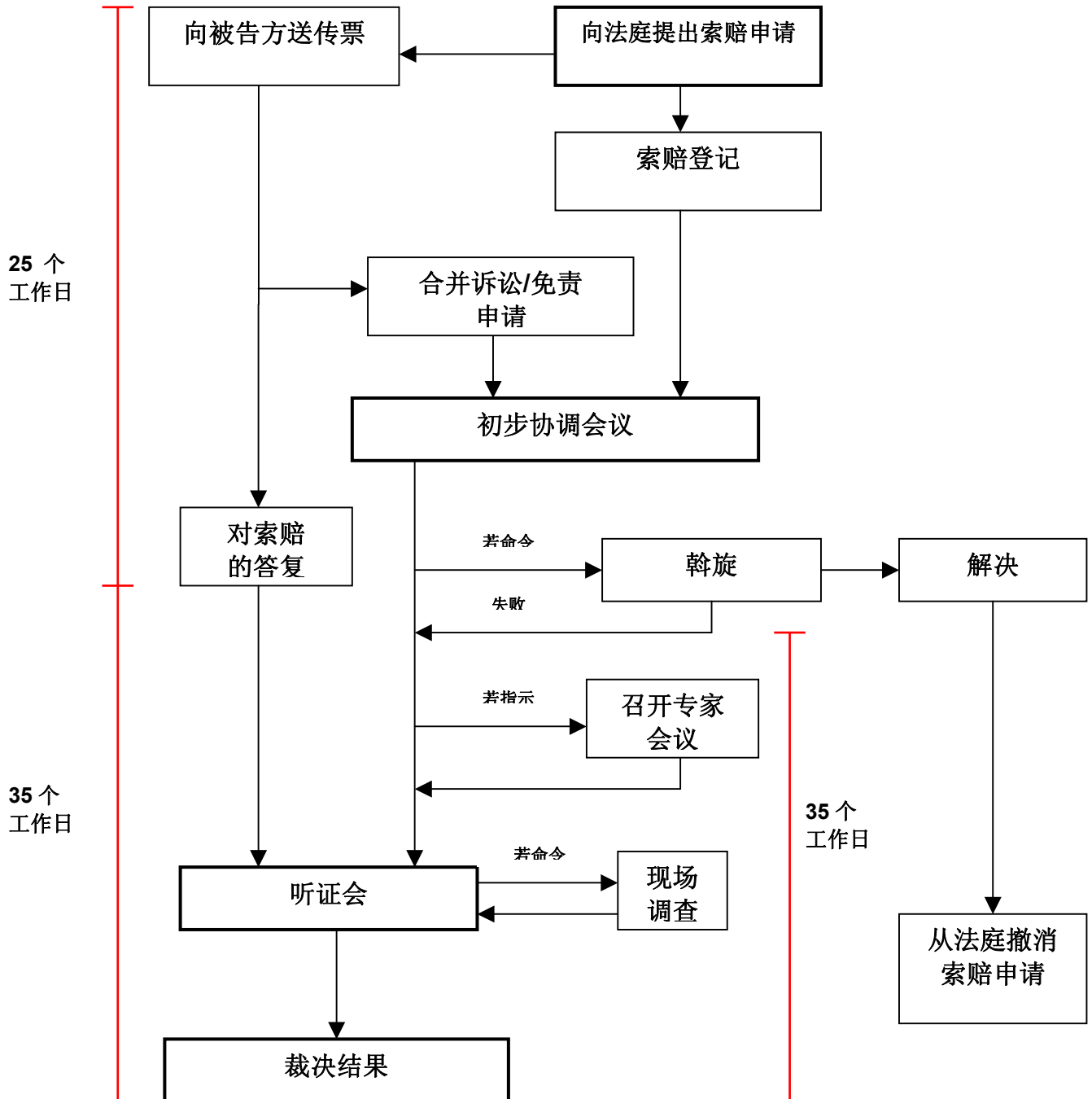
从这张图表中可以看出，对于修理费用(或者建设住房部的评估员估计的修理费用)超过20000 新元的索赔，应该提请法庭裁决。建设住房部的索赔顾问可辅助提出裁决申请。

如果索赔金额不超过 20000 新元，则要按照建设住房部制定的手续简化并更有效率的程序进行处理。如对裁决不满意，可将索赔申请提交给法庭按照案卷裁决(也就是说，审查索赔案卷后进行裁决，无需各方出席正式听证会)。

法庭裁决程序一览

第二张图表主要标明了法庭裁决程序的主要步骤，每一步骤都有时间限制，并在以下做出详细说明。

法庭裁决程序



法庭处理程序的各个阶段

这一节解释了法庭处理程序的主要阶段。如需查看专业术语、阶段及要求的解释，请参阅本说明册的“主要信息”部分。(如要了解更详细的信息，请登录法庭网站 www.justice.govt.nz/wht，查阅主审法官的说明书)

请注意：法庭诉讼程序的根本原则是依照 2006 年法案的规定，进行及时有效且节俭的裁决。因此，需要遵守法庭的时间表、时间限制和其他指示，只有在特殊情况下才予以调整。

向法庭提出申请

在向法庭提出申请之前，原告需准备好支持其索赔的所有证据、费用以及其他支持索赔的文件，以便能够对索赔进行快速有效的裁决。(建设住房部的索赔顾问可帮助原告准备并填写法庭申请表。)

法庭登记索赔申请时，原告需提交以下所有资料(如果情况允许，可同时提交电子版和原件)：

- 填写好的法庭申请表(包括索赔详情)；
- 建设住房部全面评估报告，或者(如果房屋已经修复)一份建设住房部签发的符合资格评估报告，附上维修方的发票；
- 建设住房部在确认索赔合理之后所签发的索赔通知文件；
- 如果索赔不超过 20000 新元，提交一份建设住房部签发的低值索赔争端解决证明文件；
- 可以支持索赔的其他报告或资料；
- (如果可能)提交被告(个人/公司/实体)的名称和当前地址；
- 可能需要的相关文件列表(需要时，可随时提交相关文件)；
- 申请费(408.89 新元)。

原告负责提供所有与被告有关的文件。但是，如果被告的详细信息无从知晓，而这些信息可能通过索赔程序获得的话，则原告仍可以提出索赔申请。

索赔经由法庭登记后，法庭将指派工作人员和案件受理员处理这项索赔，并通知与索赔有关的各方。如果对裁决程序有任何疑问，可向案件受理员咨询。

对索赔的答复

在收到索赔诉讼通知 25 个工作日内，被告必须向法庭和原告做出正式书面答复。被告需对索赔诉讼(和/或其它证据)中提到的每一个房屋漏雨原因做出解释，说明：

- 索赔原因是否被接受或提出异议；
- 责任和义务是否被接受或提出异议；
- 所有支持证据。

一般情况下，需要延长时间限制的请求不会被接纳，除非有很好的理由，例如：需要修改索赔申请。若在规定的时间内没有收到答复，法庭仍有权接受原告的诉讼请求。

如果涉及的被告认为索赔与其无关，或者与未被提及的第三方有关，他需要另外填写一份法庭的“免责”和/或“合并诉讼”申请表，并将申请表提交给原告和其他被告。

合并诉讼和免责申请

如果被告认为其他人或公司应该为索赔负责，原告却未指控他，则被告可以向法庭提出申请，要求将这个人或公司指控为被告。申请必须使用法庭的合并诉讼/免责申请表，内容应该包括：

- 个人/公司/实体的正确名称和当前地址；
- 被指控的被告应承担责任的证据；
- 其与索赔诉讼的因果关系。

合并诉讼申请应该在初步协调会议开始前提交，在提交给法庭的同时，也必须呈交给新的涉案方和其他所有涉案方。

如果被告认为，他对索赔不应该承担任何责任，他应该申请对该索赔诉讼免责。这种免责申请必须使用法庭合并诉讼/免责申请表并书面填写，同时提供给原告和其他被告。

免责申请一般会在初步协调会议上给予考虑。如果对免责申请有争议，在证据不足的情况下不能通过，则只能等到正式的听证会做出裁决。

初步协调会议

在被告接受了索赔诉讼之后的 15–25 个工作日内，将会召开初步协调会议。这次会议的目的是为了确保涉案各方都为听证会做好充分准备。

一般来说，会议包括：

- 确认被告详情及各方法定代表；
- 阐明索赔诉讼的详情，特别说明争议内容；
- 确认合并诉讼(增添)新的被告；
- 确认/协商涉案被告的免责；
- 考虑斡旋建议；
- 确认提交证据的证人；
- 决定是否需要传唤证人到庭；
- 授权提供并交换相关文件；
- 查明是否需要翻译或其他协助；
- 为诉讼程序确定时间表；
- 安排其他诉讼程序方面的事宜。

为方便起见，原告和所有被告以及所有法定代表或顾问必须出席协调会议。如果任何一方缺席，则法庭委派的成员仍可召开会议，对缺席方不予置理。

会议地点一般选择在涉案建筑地区。在奥克兰或惠灵顿则在法庭诉讼大厅举行。如果把涉案各方召集在同一地点有困难，则初步协调会议可能以电话会议的形式召开。

斡旋

如果被告和原告认为双方可以找到解决办法，则法庭委派成员会考虑用斡旋的方式解决索赔争端。斡旋是独立于司法程序之外的涉案各方私下召开的会议，以解决争端为目的，由专业的斡旋人协助进行。（建设住房部提供的斡旋人不收费。）解决结果是不公开的。如果争端得到解决，原告必须向法庭提出撤诉申请。

如果斡旋失败，或者超出了法庭允许的斡旋期限，则法庭将举行正式的听证会。

有关斡旋的更多信息，可查看建设住房部的斡旋小册子(可以在建设住房部或法庭上获取)或者登录建设住房部网站(www.dbh.govt.nz)。

专家会议

如果对专家报告的某些方面有争议，则法庭委派成员可以召集一次专家独立会议。旨在让专家在以下方面达成一致：

- 漏雨的位置和原因；
- 已造成的受损(潜在的受损)程度；
- 所需的修缮措施和费用。

专家需在会议上做出共同的、经签名认同的陈述，阐明他们同意什么，不同意什么以及不同意的原因。

为了确保公正性，被告和原告以及法定代表/顾问都不能参加会议或者参与准备陈述。会议组织者应是与此案无关、未参与陈述的法庭代表。除非各方同意，否则会议的讨论不可以用作证据，共同陈述除外。

听证会

听证会是正式的司法程序，它向公众开放，由法庭指定成员主持。听证会的召开目的在于阐明和检验证据、证人陈述和报告等，这些证明材料都在听证会召开前提交给法庭。听证会关注的焦点是法庭成员进行的调查，他会完全遵循询问程序进行。法庭成员做出裁决，该裁决对涉案各方都有约束力。

首先，将邀请每一方做简短陈述，然后回答法庭成员的问题，接着回答各方的质问(如果法庭成员允许的话)。原告首先陈述其诉讼内容，然后被告做回应。

证人需要出席听证会。如果法庭传唤证人回答问题，则证人必须出庭。法庭成员一般允许相关各方对证人进行询问，但法庭成员有权制止他们认为没有必要或是浪费时间的询问。

为了确认双方争端内容，或者更好地了解有关证据，法庭成员可以决定是否要对原告的住宅进行现场调查。在这种情况下，与案件有关的各方将会被告知，各方有权前往现场。

裁决结果

在举行听证会的一个月内，法庭委派的法庭成员将签署书面裁决结果，此结果对各方都有法律约束力。裁决结果中阐明了谁应该为漏雨房屋负责，谁应该赔偿原告，以及应该赔偿多少。在发表到法庭网站(www.justice.govt.nz/wht)之前，应将此结果告知与诉讼有关的各方。

法律术语

根据案卷裁决 – 针对金额不超过 20000 新元的索赔

如果索赔金额不超过 20000 新元，则可按照建设住房部规定的手续简化并更有效率的程序进行处理。(参照“索赔程序”流程图)。但是，如果这种程序未获得成功，索赔可转至法庭进行“按案卷裁决”。也就是说，法庭成员将基于各方的书面资料做出索赔裁决，无需各方出席听证会。如果法庭认为听证会是必要的，则各方需亲自出席，除非其缺席得到法庭认可。

费用

裁决费为 408.89 新元，包括斡旋费用。原告向法庭提出诉讼申请时，必须附上裁决费。

日期和时间限制

协调会和听证会的日期及呈交资料的时间限制由法庭规定，需严格遵守以确保快速、节俭地对索赔做出裁决。如果各方没有按法令要求出席，则法庭有权在其缺席的情况下如期举行。只有在特殊情况下才能提出延期申请，而且应该在即定日期之前尽早提交书面申请表。

归档、登记和通知

当文件正式递交给法庭用做索赔诉讼案的证据时，即意味着“归档”。对于索赔登记这一环节，原告在向法庭提出申请前，应该填写正式的申请表，提交文件，支付费用。法庭工作人员在登记索赔之前，会核实所有提交的资料。(如果申请资料不完整，会通知原告缺少哪些资料以及索赔为何不能登记的原因。)为了确保程序上的公正性，法庭会在第一时间通知被告已被控告，原告必须把所有申请文件的复印件寄给每一位被告，即“告知”被告。任何随后由一方(原告或被告)向法庭提交的资料(如合并诉讼或免责申请)也必须提交给与索赔诉讼有关的其他各方。这种“告知”工作由提交资料的一方负责，而不是法庭。

电话会议

如果所委派的法庭成员要求同时与多位诉讼相关人员谈话时，他可能会召集一个电话会议。相关各方会被通知会议召开的日期和时间。如果将所有相关人员召集在一起有困难的话，则初步协调会议一般会以电话会议形式召开。通常，在举行正式听证会的前几天，将会召开电话会议来确认证据的提供及其他程序事宜。

法定代表

原告和被告可能会委派法定代表处理赔偿诉讼，但是他们的费用不会包括在赔偿金额之内。

专家证词和报告

如果一方聘用专家为其准备报告，这份报告则作为其申请、答复或证据的一部分。专家认定用于协助法庭成员解答索赔诉讼中的技术问题。(他们必须符合高院章程第四附录中的专家认定行为法规)。专家证词应该在报告中对以下各方面作出总结性陈述：

- 漏雨的位置和原因；
- 受损程度或潜在受损程度；
- 对每处漏雨提出的补救措施和估计的费用。

检查和现场调查

被告或者他的专家顾问有权检查原告的房屋状况，但是检查的时间和时长需合理，应该提前与原告(或其代表)预约时间。如果无法预约，则应通过案件受理人安排检查。法庭指派的成员应在听证会前按争端内容做现场调查。各方会被通知现场调查的具体日期和时间，并有权前往。

质证

原告和被告或其代表可以互相提出相关和适当的问题，但是法庭有权限制质证。

有关“土地资料备忘录(LIM)” 通知

法庭一旦做出裁决结果，应该通知房屋所在地相关的土地管理部门，以便及时更新住宅土地资料备忘录。

索赔撤诉

原告可以在法庭做出裁决之前的任何阶段，随时向法庭提出撤诉申请，只需填写撤诉申请表即可。如果索赔在斡旋阶段(或其他各阶段)得以解决，原告必须申请从法庭撤诉。

上诉或司法审查

如果任何一方决定上诉，他需向地区法院或高等法院提出上诉。一般来说，在执行法令或程序过程中无权提出上诉，但如果对程序产生争议，则各方有权向高等法院提请司法审查。