



購買房屋 幫助購屋者做資訊正確之決定的檢查清單

對我們大部的人而言，購屋置產乃是最大的投資，因此買對房子是很重要的。

購屋者須謹記一點，賣方的房屋仲介乃是為賣方而工作。然而，購屋者也須知道，根據房地產仲介法案(Real Estate Agents Act)核發執照許可的房地產仲介公司，及其銷售人員，也受到一些法律與道德義務所約束，那些義務要求他們必須為買方提供具關鍵重要性的資訊，與詳細回答買方的問題。具關鍵重要性的資訊指的是任何與該房產有關，可能影響您購買該屋決定的資訊。買方與賣方都應該知道，未受房地產仲介法案所涵蓋的房地產銷售者則不受同樣的規定所約束。

親朋好友通常會熱心提供建議，但是購屋前付費獲得專業諮詢，則可能為您節省許多未來須解決購屋前未發現之問題的金錢。

知道該問那些問題與雇用專家意見，將有助於您為您的未來做明智的投資 — 無論您購屋的目的是為了家庭居住或出租給房客。

賣方或其仲介知道該房產有任何問題嗎?

詢問房地產仲介與賣主，該房屋是否有任何買主須知道的事項，特別是有關防風雨方面的掛慮，假如該房屋屬於現代設計，或者有1990年代初期以來所完成的增建物的話。將您所聽到的內容寫下來。

大部份的公寓與城市屋(townhouse)屬於單位所有權房地產，由法人團體管理共同區域的使用，與執行法人團體的規定。務必要請賣主授權給法人團體秘書，提供完整的記錄，例如會議記錄與財務報告，以便發現您須要知道的任何財務責任，或諸如漏洞或土地下沉等問題。

須要檢查那些事項?

對於所有的房產，無論年齡與設計，基本檢查都應包括以下各項：

- 屋頂狀況(鐵鏽、破瓦、補片等)
- 配管系統，包括水壓 — 檢查所有的水龍頭和淋浴蓮蓬頭
- 排水系統狀況 — 是否有因污水管或雨水排水管部分阻塞所產生積水現象?
- 電氣線路 — 檢查配電盤與電源插座是否有任何變色現象
- 房樁(地板底下的支撐結構)的情況
- 絕緣狀況 — 包括天花板間、牆間與底板下
- 圍牆、路面鋪砌與車道的狀況
- 房屋移動的跡象，例如窗台龜裂與房門無法適當關閉等
- 任何未出現在房屋平面圖中的修改(平面圖通常可付小額費用由當地地方議會取得)。

若未以正確方式建築，任何房屋都可能產生滲漏問題。然而，假如房屋是在1990年代初期以後才建造或進行過重大更新的話，則有一些已知會增加滲漏危險的特徵，這些包括：

- 大面的外牆包層，包括覆以紋理塗料的纖維水泥、EIFS(覆以灰泥與油漆的聚苯乙烯板)以及塗彩灰泥等
- 該房屋採用一種以上的外牆包層系統方式
- 缺乏屋頂突出物或屋簷
- 複雜的屋頂設計
- 陽台，特別是房間上方的陽台
- 內部簷槽
- 外牆包層與地面接觸
- 窗戶、房門與煙囪缺乏泛水片(防水條)
- 簷牆沒有傾斜頂部或適當的泛水片蓋。

親自檢查該房屋是否有可能的滲漏現象，包括：明顯的水災害；外表包層有裂縫、天花板和內牆發霉；牆壁與壁腳板出現凸起與染色現象等。檢查位於上面樓層，水無法自在排去的陽台。

必要時，要求搬動陽台上的家具、地毯與盆栽，以確保您能徹底檢查可能的滲漏與腐朽現象。

屋齡較老的房子假如自1990年代初期以來曾進行過增建或更新，或者未執行屋頂與牆壁維修工作的話，也可能會有防風雨的問題。

購屋前建築物檢查是否為明智之舉？

購屋前建築物檢查對所有的房產來說都是明智之舉，但對於可能有滲漏危險的房屋而言則更屬必要。假如該房產有任何可能的滲漏現象，便雇用一位具有防風雨專業知識的有經驗建築物專家進行檢查。假如您考慮購買的房屋有任何明顯的防風雨危險，便請該建築物專家特別針對此點提供報告。假如該房產是一間公寓或屬於複合城市屋的一部分，便要確保整個複合建築都受到防風雨的檢查，而不只是您有意購買的那個單位而已。假如該複合建築的其他部分有滲透情形，則您將有責任分攤一部份的整修費用，即使您所擁有的那個單位風雨不漏。

以下團體能幫助您尋找在您該地區內具有防風雨專業知識的合格建築物專家：

紐西蘭建築物調查員協會(the New Zealand Institute of Building Surveyors)
(網址為：www.buildingsurveyor.co.nz或電0800 113400)；

紐西蘭建築師協會(the New Zealand Institute of Architects)

(網址為：www.nzia.co.nz或電09 623 6080)；
以及紐西蘭專業工程師協會(the Institution of Professional Engineers New Zealand)
(網址為：www.ipenz.org.nz或電04 473 9444)。

您能檢查出一棟房屋是否有防風雨的問題嗎？

建設與住房部防風雨服務處能告訴您該房產是否目前正接受(或曾經接受過)索賠 — 請電0800 324 477查詢。在土地資訊備忘錄(LIM)報告中，地方議會有義務指明目前正在接受或曾經接受過防風雨索賠的房產。然而，曾經透過法院或私人行動接受過防風雨索賠的房產則不必被指出。須要重新覆蓋外牆的房子須要有您當地地方議會所核發的建築許可。

新建造的房屋呢？

打算建造新房屋的人應該和涉及參與的建築師、設計師與建築商討論防風雨的問題。假如產生任何疑慮，便請具有防風雨專業知識，經驗豐富的合格顧問提供建議。籌劃階段所花的錢可能避免未來昂貴的問題。有關購買或建造房屋時須知事項的更詳細資訊，請查看以下網站：www.consumerbuild.org.nz。

地方議會能提供您哪些房屋相關資訊？

只要付小額費用，您便能查看任何房屋的房地產檔案，包括原始詳細計畫書與製圖。您也可以獲得一份土地資訊備忘錄(LIM)報告，該報告可提供您當地地方議會對於某一房地產所握有的資訊。雖然土地資訊備忘錄比查看房地產檔案昂貴，而且可能要花10個工作天的時間才能獲得，它卻是個保護您的投資，有價值的購買前檢查。土地資訊備忘錄會略述已針對該房屋所進行過的經過准許的任何修改，以及針對該地區或該房地產所提的地方當局區域劃分或其他改變的提議。對某一房產進行出價協議時，要確定您有足夠的時間獲得一份土地資訊備忘錄。

土地資訊備忘錄會顯示出現存的工作是否具有地方議會的許可，以及地方議會是否要求任何的改善工作等。自從1992年以來所建造或修改過的房屋都應該擁有一份合格證書，或一份由當地地方議會所核發的接受證書。假如沒有的話，您便須要查明究竟。土地資訊備忘錄也會提供您諸如土地污染、水災可能性以及區域劃分細目等事項的相關資訊。

然而，請記得，土地資訊備忘錄只提供有關那些向地方議會報告之事項的資訊。和您的律師核對確定土地資訊備忘錄涵蓋了您須要知道的一切。

該房地產的所有權有任何問題嗎？

尋求有關房地產所有權的法律意見。您特別須要知道有關地役權的情形，包括道路使用權。買方出價時應以所有權調查為附帶條件，以便在實際購買前發現任何的問題。

假如您沒有律師，以下網站可幫助您尋找一位律師：www.propertylawyers.org.nz或撥0800 745 754查詢。

訂立正確合約

請您的法律顧問使用奧克蘭地區法律協會(Auckland District Law Society)標準買賣合約或紐西蘭房地產協會(Real Estate Institute of New Zealand)標準買賣合約之類，包含有用保證條款的合約。為了保護自己，您應該試圖在買賣合約中獲得防風雨保證。

需要建築商或工程師報告的買主應該在出價提議中加入一條適當的條件，容許他們在假如報告結果不令人滿意時，可以取消合約。

簽約前，要確定您所簽署的任何內容對您而言都是適切的。

須要任何維修嗎？

許多現代化的房屋都被形容為「低維修」，但這並不表示「不用維修」——天底下沒有完全免維修的房屋。

確定您可容易到達房屋須要定期維修的部位，例如簷槽。也要確定景觀特色不會出現問題，例如，外牆包層可能接觸地面或花園垃圾。

請記得，纖維水泥包層或其他專業外表包層通常比擋雨板房屋須要更多而且專業的維修。

請參閱背面的簡易檢查清單。

檢查清單一覽表

- 請問仲介與賣主和該房屋有關的任何問題。

親自徹底檢查該房屋，包括：

- 屋頂
- 配管系統，包括水壓
- 電氣線路
- 房樁
- 絕緣狀況(特別是天花板上方，大部分熱氣流逸之處)
- 圍牆、路面鋪砌與車道
- 房屋移動的跡象
- 任何未出現在房屋平面圖中的修改。

檢查該房屋是否有可能的滲漏現象，包括：

- 明顯可見的水災害
- 外表包層有裂縫
- 天花板和內牆發霉
- 牆壁與壁腳板凸起或有染色現象
- 上面樓層陽台排水不良。

確定您要：

- 查看當地地方議會所存的房地產檔案，或者
- 從當地地方議會取得一份土地資訊備忘錄
- 雇用一位有經驗的建築調查員就該房產提出報告
- 就任何出現在土地資訊備忘錄或房地產報告中的問題尋求法律意見
- 簽約前先徵詢法律建議
- 確定合約適合自己以後再簽約。

如須有關購買、建造、更新與保養房屋方面，可靠且實用的建議，請參閱以下網站
homes visit www.consumerbuild.org.nz —
此乃消費者協會和建設與住房部的聯合網站。