

修理的责任 & 低于免赔额的损坏

Strata公司经常争论，当由于产生水的损害而造成泄漏、排水备用或其他灾难时，谁应该负责修复一个Strata地块的问题。以下针对您的利益，是由Clark Wilson律师事务所就此问题提供的建议，我们希望能提供一些指导。特别感谢他们提供的建议。

Clark Wilson的文章内容涵盖了从一个地区发散到Strata地块的水损害（可以扩展到火灾、洪水和其他灾害）。在我们到达之前的一些基础知识：

- 每当公共财产有损失或损坏时，Strata公司负责修理公共财产。这包括在“造成损坏的东西”是公共财产（例如，泄漏的管道、塌落的屋顶膜、堵塞的沟槽等）时修复损坏的原因，以及由此导致的共同财产的损坏（例如公共走廊其中地毯被染色）。
-
- 当损失金额超过Strata公司的保险免赔额时，如果一个或多个地段和/或共同财产有财产损失或损害，则可根据Strata公司的政策提出保险索赔。这意味着损坏的Strata地块的修复（但不包括对Strata地段的改善和改进）和共同财产由Strata公司支付，然后由保险公司报销（或由保险公司直接支付，与Strata公司支付免赔额，视情况而定）。Strata公司可以做出“商业决策”，不要提出索赔，例如当损害金额仅略微超过免赔额，而且溢价/可扣除增加的风险高时，但不改变事实受影响的Strata地块有权享受保险单的利益，因此应对Strata公司补救原有固定设备造成的损害。
-
- 在所有的情况下，从Strata地段到另一个Strata地段和/或共同财产的损害，Strata公司可能会对损失或损害产生的套房分配“责任”，并要求从该地层报销免赔额给地块所有者。在实践中，许多Strata公司只是将这些资料收回给Strata地块负责，但根据SPA [第158 (2) 条]，这应该在法院上进行。因此，许多Strata公司颁布了一项“退款”章程，允许Strata公司将Strata公司的免扣款退还给负责的Strata地块所有者，而不必去法庭。
-
- 实际的现实是，在半夜，当水泄漏到一个地段时，Strata公司（通常通过物业经理）将被要求立即采取行动。在那时，是不容易知道水是从哪里来的，或谁最终可能负责支付紧急响应和永久性修理的费用。告诉业主自己处理它们也是不明智的 - 他们期望Strata公司将做出响应以减轻损害，并且按照Strata公司的最佳利益安排专业处理这个问题。因此，Strata公司应试图安排水管工、屋面工人或任何人停止损害的来源，并对Strata地块和共同财产进行任何紧急工作，以确保损失尽可能在限制范围内。这些行业应该确定损害的来源 - Strata地块或共同财产 - 并解决它。
-

以下信息由Clark Wilson LLP提供，旨在涵盖损失金额低于Strata公司保险免赔额的各种情况。Strata委员会在处理可能出现的各种情况时应始终寻求具体的法律咨询，并提供以下内容作为指导，但必须承认，对这些问题没有“一刀切”的方法。

在Strata公司处理未投保的索赔

作为Strata公司的律师，我们被问到的最常见问题之一是，当维修或更换的费用低于Strata所提供的保险单免赔额时，公司根据该法案第149节，或被排除在其他原因之外时，谁负责支付损坏财产的维修和更换费用。简短的答案是：根据Strata公司的章程，如果没有保险，修理或更换的责任属于通常负责维修和维修受损财产的一方（无论是Strata公司、单独一个部门还是业主）。本文将通过解析一些常见的情形，以确定修理或更换的责任。为了本文的目的，读者应该假设Strata计划XYZ 007具有标准章程，包括标准章程2和8i，Strata公司的保险政策对水损害索赔具有5,000美元的保险免赔额。

情形 1

Strata地块10的浴缸在离开时由于居民忘关而溢出，无人照看，导致对下面的Strata地块造成漏水损坏。修复Strata地块5（没有任何投资）损坏的成本是4,000美元。Strata地块5的损坏包括水浸泡的地毯和天花板。无论这些损坏的项目是原装固定或改进的，这都是不重要的。

由于Strata地块5的成本不超过保险免赔额，因此这不是Strata 公司政策的保险索赔。因此，我们寻求章程来确定谁负责处理地毯和石膏板。标准章程2(1)规定，除Strata公司根据章程的责任进行维修和保养外，所有者负责维修和维护。Strata公司负责维修在标准章程8(d)中标识的他们的地层批次项目 - 这些项目不包括地毯或天花板干墙。

因此，应是Strata地块5的“无辜”业主来负责处理和支付水浸泡的地毯和天花板干墙所需的工作，或者如果他们有人房主政策内容，改进他们可以对该政策提出索赔，该索赔可以为Strata地块5的所有者支付损害赔偿，并支付该政策的扣除额。Strata地块5的所有者可以尝试从Strata地块10的所有者收回Strata地块5所有者支付的保险扣除额。如果Strata地块10拥有者拒绝向Strata地块5的所有者退还扣除金额，则Strata地块5的所有者可以选择在小额索赔法院起诉Strata地块10的所有者。无论如何，Strata公司没有法律义务或权力参与Strata地块5和10之间的潜在争议。

情形 2

位于Strata地块107上方的天花板上的供水管突然断裂，造成Strata地段的水损坏。修复Strata地块107（没有任何改动）的损坏费用是\$4,000。Strata地块107的损坏包括水浸泡的地毯和天花板干墙。

由于供水管路是Strata公司共同财产的一部分（参见第1（1）（b）（i）（A）条）ii，Strata公司负责维修和维护水供应线。

然而，在情形1中，水损坏的财产不属于Strata公司根据标准章程8（d）的维修和维护责任。因此，它是Strata地块5（或他们的保险公司，如上所述）的所有者，负责执行和支付必要的工作，以解决水浸泡的地毯和天花板干墙问题。

情形 3

位于Strata地块42上方天花板上的共有财产供水管有针孔，慢慢泄漏，造成Strata地块的水损坏。修复Strata地块42（没有任何改动）的损失费用是\$ 4,000。Strata 地块42的损坏由水浸泡的地毯和天花板的干墙面组成。Strata委员会在泄漏到地块42号之前，没有意识到建筑物内任何供水管道中的针孔渗漏问题。

水损坏是由于漏水而不是突然断裂造成的事实，并不会改变必要维修工作的责任分配：Strata公司负责修理供水管道，而所有者（或他们的保险人）负责修理其地块的水损坏的财产。

情形 4

位于Strata地块52上方的天花板上的供水管具有针孔漏洞，并缓慢泄漏，造成对Strata地块的水损害。修复Strata地块52（没有任何改动）的损失费用是4,000美元。Strata地块52的损坏包括水浸泡的地毯和天花板干墙。这是第四个Strata地块在建筑物中被针孔泄漏造成的损坏。Strata公司两年前从一位顾问那里收到一份报告，建议建筑物的管道需要更换，因为有针孔的系统问题。业主已被要求批准管道更换工程的特别征费，但两次尝试通过必要的“投票决议”失败。

在这种情况下，法院可能会发现Strata公司因履行其维持和维持共同财产的责任而有疏忽，因为业主未能批准“投票决议”来提高特别征费资金。然而，Strata公司可能是疏忽的事实并不意味着Strata公司必须修复业主的Strata地块 - 只有所有者有权向Strata公司提出索赔，要求赔偿所有者因Strata公司疏忽的结果而维修他们的Strata地块的费用。

在这个建议中，重要的是注意它不是一个Strata公司、物业管理者或一个愤怒的业主来定义“疏忽”。这是一个法官的职责。除非有保险索赔，并且Strata政策被激活，根据标准章程措辞修理和维护地层批次的责任是业主的责任。虽然在处理愤怒的业主时，会有一些实际的困难，他们可能期望Strata公司将修复泄漏（无论是来自洗碗机或公共财产管道）造成的损害，但其实公司没有法律义务这样做。一个要点是，典型的房主政策的免赔额远远低于Strata的免赔额。从美元和分钱的角度来看，虽然个人业主可能会因为对他们的Strata地块提出保险索赔，从而触发对他们的政策的扣除，可能略微糟糕，但这实际上将更大的负担转移给了保险公司，不需要涉及Strata公司的政策没有激活的索赔（因为过去大多数Strata公司都被认为是因为共同财产的损失而造成的维修责任，并且已经安排和支付他们本不应负责的维修费用到Strata地块）。在这个意义上，Strata公司实际上面对减轻损失的负担将更多的责任转移到Strata地块所有者和/或他们的个人家庭保险公司上。毫无疑问，这些保险公司将相应地调整他们的定价，因为Strata公司开始明白，他们不负责修理Strata地块，除非在法庭上被认定为“疏忽”。

Ⅲ “Strata财产法”标准第2和第8条规定：

- 2(1) 业主必须修理和维护业主的Strata地块，除了Strata公司根据这些章程需负责的维修和保养。
- (2) 使用有限公共财产的业主必须对其进行修理和维护，但Strata公司根据这些章程需负责的维修和维护除外。
- 8 Strata公司必须修复和维护以下内容：
- (a) Strata公司的共同资产；
 - (b) 未指定为有限共同财产的共有财产；
 - (c) 有限的共同财产，但是修理和维护的责任仅限于
 - (1) 修理和维护，在正常的事件发生的频率少于每年一次，和
 - (c) 无论修理或维护通常发生的频率如何：
 - (A) 一栋楼宇的结构；
 - (B) 一栋楼宇的外部；
 - (C) 烟囱、楼梯、阳台和其他附着在建筑物外部的东西；
 - (D) 门窗、天窗和建筑物的外部或公用财产的前面；
 - (E) 包围庭院、阳台和院子的围栏、围栏和类似结构；
 - (d) 一个分层计划中的Strata地块，不是一个裸地层计划，但是修理和维护的责任仅限于
 - (i) 一栋楼宇的结构，
 - (ii) 一栋楼宇的外部，
 - (iii) 烟囱、楼梯、阳台和其他附着在建筑物外部的东西，
 - (iv) 门窗、天窗和建筑物的外部或公用财产的前面，
 - (v) 以及包围庭院、阳台和院子的围栏、围栏和类似结构。

Ⅳ 该法案第1(1)条将“共同财产”界定如下：

“共同财产”意为

- (a) 地层计划上所显示的部分土地及建筑物，并非Strata地段的一部分，及
- (b) 通往或提供水、污水、排水、煤气、石油、电力、电话、收音机、电视、垃圾、暖气及冷气系统或其他类似服务的管道，电线、电缆、滑槽、管道及其他设施，如果他们位于
 - (i) 在形成边界的地板、墙壁或天花板内
 - (A) 在一个Strata地块和另一个Strata地块之间，

(B) 在Strata地块和共同的财产之间，或

(C) 在Strata地块之间或共同财产与另一块土地之间，或

(iii) 全部或部分在Strata地块内，如果他们能够并且意图与另一个Strata地块或共同财产享用；