

裝修您的分契式公寓物業

如果您在新南威爾士州的分契式公寓項目中擁有一處物業，例如聯排屋或單元房，在您進行影響共用物業的內外改動之前，您可能需要報批。

當您得知共用物業可能包括您的前門、您的陽臺的一部分、地板、最初安裝的瓷磚、天花板和某些牆壁等項目時，可能會覺得驚訝。

租戶需要房東的書面許可，才能對他們租用的物業進行任何更改。如果房東同意更改，房東也應負責獲得所需的任何其他批准。

我如何知道什麼是共用物業？

要知道什麼是共用物業，請查閱您的單獨分契式公寓項目，這樣就可以清楚地瞭解您要裝修的物業是：

- 在您的個人物業（地塊）上，還是
- 共用物業。

不同類型的裝修

共用物業的裝修有三種主要類型：

1. 美化的整修
2. 小型裝修
3. 大型裝修或結構裝修。

1. 美化（表面）裝修

如果您是分契式公寓物業的業主，在對您的物業進行美化的整修前不需要報批。

關於分契式公寓的法規列出了美化的整修的例子，包括：

- 安裝或更換用於將圖畫或其他物品懸掛在牆壁上的掛鉤、鐵釘或螺釘
- 在浴室內安裝或更換扶手
- 油漆
- 填補內牆中的小孔和裂縫。

業主（通過業主法團）可以判定其他工程也是“美化的整修”，只要這個工程根據法律不會被認為是小型裝修或大型裝修。

2. 小型裝修

小型裝修不影響物業的結構或外觀。小型裝修的例子包括：

- 裝修廚房
- 更換嵌入式燈具
- 安裝或更換硬地面、地板或地毯
- 改動內牆
- 一些環保措施，如晾衣繩和節能空調。

業主法團可以決定額外的工作是這類裝修的一部分。

在進行小型裝修之前，業主必須在開工前獲得業主法團批准。您需要向業主法團詳細說明您打算進行的工程的詳細情況，包括：

- 工程描述，以及已經制定的任何計劃
- 工程的持續時間和次數
- 由誰施工，包括他們的資格。

這種打算進行的裝修工程需要至少一半業主在業主法團會議上同意。

業主法團可決定將小規模裝修的批准權委託給分契式公寓委員會。他們需要通過一個細則（分契式公寓規則）來同意這樣做，請參見Fair Trading網站上的資料：Understand your strata by-laws (rules)（瞭解您的分契式公寓細則（規則））。

3. 結構裝修或大型裝修

結構裝修或大型裝修需要業主法團的額外許可，因為這些工程可能嚴重影響共用物業。

這種類型的裝修的例子包括：

- 改變結構，如拆除牆
- 防水
- 改變地塊外觀的工程，例如進入坡道
- 根據其他法規需要批准的任何工程。

這種類型的裝修需要至少75%的業主在業主法團會議上同意。您還必須在工程開始前至少提前14天向業主法團提交擬改建項目的書面說明。

術語定義：

Owners corporation (業主法團)：這包括大樓的所有業主。業主法團負責作出關於如何管理分契式公寓項目的所有關鍵決定，必須每年至少舉行一次會議。

需要更多資料？

請和您的分層式公寓管理仲介、秘書或房東談，以便在裝修前瞭解更多情況。您也可以打電話13 32 20和NSW Fair Trading聯繫。

案例分析：

裝修沒有獲得許可的問題

Lee先生決定裝修他的浴室。在裝修期間，瓷磚破裂，水開始漏到相鄰的單元。

業主法團沒有批准這項裝修，並將此事移交給NSW Civil and Administrative Tribunal (NSW民事與行政仲裁庭)。

法庭命令Lee先生將浴室恢復原狀。他只好花錢修復損壞的地方，還得花更多的錢把浴室改回以前的樣子。

由於在裝修前沒有報業主法團批准，Lee先生損失了幾千元。