

2009年1月

本文提供的只是一般资料而非法律意见。这是经过翻译的版本，一切以英文版本为准。并非所有的英文专题都有中文译本。如果在本文中提到其他的专题，而您又未能找到中文译本，请参考英文专题。如果您有法律上的难题或者需要法律意见，您应该跟律师会谈。想找律师咨询的话，可致电律师转介处，在低陆平原电话是 604.687.3221。如果在卑诗省其他地方，则可电 1.800.663.1919。

假如您拥有自己的房屋，您迟早都需要进行维修或翻新。除非有时间和能力自己做，否则通常您都会雇佣其他人来完成。

查询您是否需要申请建筑许可

在您开始任何的房屋维修工程之前，请向您所在的市镇厅查询，看是否您需要申请建筑许可。任何需要许可的工作必须要在工程结束时接受检查，所以要确定您能够理解必须遵循的建筑及安全标准。如果您在共管公寓居住，还要查询分契法团的内部规定以了解您要进行的工程是否可行、您是否需要分契法团的同意，以及是否有任何限制。

作好成本估价

多找几家作估价，并且要书面的。大多数承包商都提供免费估价。您还应该要求每份估价都清楚地列明材料和人工的费用，以便了解钱款的用途。在考虑估价的时候要想到 PST（省销售税）和 GST（货品和服务税），并确认承包商的报价已含税。

您应该如何选择承包商？

考虑之一是各承包商提供的估价。但那并不就是您需要考虑的全部。在选择最低估价的承包商之前，要仔细检查确定是您想要的手工和用料。

向朋友询问是否能推荐好的承包商。向承包商索要之前请他们施工的人的姓名和电话——并且找他们询问。商业促进局（Better Business Bureau）可以告诉您是否有人投诉过这位承包商。另外，有些行业必须经省级或市级主管机构发放执照或认证；另外一些则有志愿组织负责规范标准。因此请到电话簿查找相应的主管机构或组织，然后打电话确认您想聘用的承包商的情况。您还应向承包商询问将受聘于他为您的工程工作的其他转包人的姓名——管道工、电工等等——然后也同样调查他们。

取得书面合同

一旦您选定了承包商，要书面准备您的协议。不要满足于口头协议或一次握手。尽管这类合同是合法的，但双方同意的条款却很难得到证实。书面合同能帮助您从一开始就发现任何的误解。

确认所有承诺或保证都写入书面合同

如果您的承包商作出承诺或保证，请把它写在书面的合同中。在某些情况下，法律会暗示某些没有写明的条款，比如开工要妥当，选料要适合等等。但任何情况下，一份明确的书面合同是您最好的保障。

什么是合同总价和付款？

您的合同条款中有一项是合同总价和付款方式。除非是小工程，否则您会希望是基于书面估价的定价，而不是计算后会远远超过您预期的小时价。同时，不要支付大笔的按金或预付款。您不会希望最后要付的数目超过所获工程和材料的价值。相反，根据工程进度作分期付款是个好主意。合同中应该指明您会作分期付款以及付款的时间表。

合同应该包括其他哪些内容？

一定要明确指出您合同需要遵守的最后期限，以及如果不遵守会有什么后果。关于材料和用品，请记住在合同中订明您会为所用的材料付款，而不是所有购买的材料——以防承包商购买过多的材料。承包商还应该同意把所有购买材料的收据交给您。

您应该注意什么？

要小心上门推销或索要大笔预付款的维修承包商。如果您认为上门推销员或承包商对您施加了不正当的压力，您只要行动迅速就可以撤消合约。欲知更多资料，请参考专题[5255](#)，名为“上门销售、分时共享和您可以撤消的合约（Script 255: Door-to-Door Sales, Time Shares and Other Contracts Which You Can Cancel）”。

另外，如果您的承包商企图收费超过估价，依据《商业行为法（Trade Practices Act）》他们可能有欺骗性商业行为（deceptive trade practice）罪。如果情况发生，请参考专题[5260](#)，名为“不老实的经营手法和商业计划（Script 268: Dishonest Business Practices and Schemes）”。当然，如果您一直对想要的设计或材料改变主意，您应该预期要付出高于原先估价的数目。

什么是承建商留置权保留金（builders lien holdbacks）？

省府的《承建商留置权法（Builders Lien Act）》要求您扣留合同总价的 10%、或每次分期付款的 10%，直到工程整体（或基本）完成后的 55 天。如果转包商或供应商没有收到您付给承包商合同款中他们应得的部分而向您要债，保留金就是您的保障。只要您保留 10%，您就不需要支付更多的钱给转包商和供应商。更多有关承建商留置权的资料，请参考专题[5268](#)，名为“承建商留置权（Script 268: Builders Liens）”。

如果您对工程不满意怎么办？

一旦工程启动，如果您对所做的不满意，要立即告知对方。解决问题最容易最经济的方式就是先和承包商会谈——这可能仅仅是误解。如果工作质量还是令人不满意，您就必须终止合同并指示承包商停工。然后如果您不能通过协商解决问题，您可能就必须起诉。

如果您必须起诉怎么办？

如果您的索赔是 25,000 元或以下，或者愿意把索赔额降低到 25,000 元，您可以到小额债务法庭（Small Claims Court）提出起诉。欲知详情，请参考有关小额债务法庭的专题[5165](#)至[5169](#)。可同时查看下列网站获取更多资料：

- www.ag.gov.bc.ca/courts/index.htm
- www.provincialcourt.bc.ca/，点击“About the Court（关于法庭）”，然后再选“Small Claims Matters（小额债务问题）”。

通常来说，25,000 元以上的索赔必须到高等法庭（卑诗最高法院）提出起诉，这时您需要请律师。

拨电查法律（Dial-A-Law[©]）是一个法律资料库，可以：

- 以录音形式在电话收听，以及
- 以书面和音频的形式在卑诗省的加拿大律师公会的网站查阅和收听。

欲收听拨电查法律，在低陆平原请致电 604.687.4680 或在卑诗省其他地区致电 1.800.565.5297；欲查阅拨电查法律，请上网到www.dialalaw.org。

拨电查法律资料库记载了律师所预备的关于卑诗省多方面的法律资料。拨电查法律由卑诗省倡导法律基金（Law Foundation of British Columbia）拨款筹办，并获得卑诗省的加拿大律师公会（The Canadian Bar Association, British Columbia Branch）赞助。

卑诗省的加拿大律师公会版权所有© 1983-2009