

哪一種住房選擇適合我？

最適合您需要的住房選擇取決於一系列因素，大多數因素都非常實際（如費用）。然而，在簽訂任何文件之前，不妨花時間考慮每種住宿類型的法律狀態，這可能有助於您做出最後的選擇。

實際與個人考慮因素

最佳選擇大都取決於您的優選住宿類型的供應情況以及您自己的特別需要。例如，您可能想要提供全套服務並且靠近校區的住宿，那麼您的選擇就是在校住宿、學生旅館住宿或家庭寄宿。然而，如果您讀書所在區域的選擇有限，您可能就需要考慮寄宿舍住宿或合住住房。

常見的實際考慮包括：

- > 公共交通的便利程度
- > 費用 (如押金、房租和任何付費服務)
- > 租期的靈活性和穩妥性
- > 獨立性與私隱
- > 住宿是否配備傢俱 (如床、書桌、衣櫥)
- > 是否提供照顧服務 (如煮飯、洗衣)
- > 離校區的距離
- > 離商店和服務 (如醫生) 的距離
- > 學習設施
- > 電話和上網
- > 娛樂及/或體育設施

法律考慮因素

根據您是住在家庭寄宿住宿、在校住宿或寄宿舍，或者住在您與他人一起租的物業或自己租的物業，您的法定權利和責任也有所不同。即使您的住宿選擇受到供應水平或實際考慮因素的限制，在簽訂租約或付款之前，不妨瞭解每一種住宿類型的法律狀況。

RTA的管轄範圍

《1997年住房租賃法 (RTA) 》(Residential Tenancies Act (RTA) 1997) 保護維多利亞州房東和租戶的權利。RTA 管轄的租賃問題如：

- > 維修
- > 增加房租
- > 逐出
- > 賠償

但遺憾的是，並非每一種住宿類型都在RTA的管轄範圍之內。如果您的住宿未在管轄範圍之內，您作為租戶所受到的法律保護就非常小。

誰不在管轄範圍內？

大學管理的住宿不在RTA的管轄範圍內，在大多數情況下，家庭寄宿也不在管轄範圍內。但如果家庭寄宿提供者（主人）向四人或四人以上租出一間或多間房間，按照RTA的規定，該物業就可能被劃分為“寄宿舍”，這就是說，您將獲得法律保護。

誰在管轄範圍內？

法律管轄範圍取決於有關情況。一般而言，如果您對物業具有“獨佔權”並且向房東或房地產經紀支付房租，您就可能受到RTA的管轄。

此外，如果您與其他3人或更多人對某一住房內的房間具有“獨佔權”，您就可能受到RTA的寄宿舍條款的管轄。

請注意：有些學生旅館的經營者假稱自己經營的是“學生住宿”而且他們附屬於某一教育機構。他們因而宣稱該住宿不在RTA的管轄範圍內。然而，按照RTA規定，他們必須能夠提供證明其附屬於某一教育機構的書面協議。

背頁續

共同租戶怎麼辦？

RTA 規定了房東和租戶之間的法律關係，但並涵蓋共同租戶之間的管轄。這就是說，租戶之間的爭議無法按照與房東和租戶之間爭議的相同方式解決。

遺憾的是，租戶協會 (Tenants Union) 不可以站在任一租戶的一邊，因此不可以協助解決共同租戶的爭議。如果您與其他租戶產生爭議，可以聯絡諮詢社區法律中心 (Community Legal Centre)，也可以通過維多利亞州爭議解決中心 (Dispute Settlement Centre of Victoria) 安排調解會議 (但前提條件是爭議所涉及的每個人都同意參加)。

➡ 有關住在合用住房的詳情，請參閱我們的 *Shared households* (《合住住房》) 和 *Keeping the 'mates' in housemates* (《與合租夥伴合住》)。

如果我不確定自己是否在管轄範圍內怎麼辦？

如果您不確定自己的住宿類型是否在RTA的管轄範圍內，請與租戶協會或學生住房服務聯絡諮詢。

➡ 有關選擇住宿的詳情，請參閱我們的學生住房須知- *What are my housing options?* (《我有什麼住房選擇?》)

有關詳情，請致電租戶協會諮詢專線 (Tenants Union Advice Line) ☎ (03) 9416 2577。