

搬入前須知

(私人租房和合住住房)

租賃協議 (租約)

如果您申請租賃物業成功，您就可以訂立租約。大多數租約都是書面協議，但有些租約是口頭協議。

租約有兩種：一種是定期租約，另一種是不定期租約。定期租約讓您可以租約物業一定的期限，通常為6個月或12個月，而不定期租約通常是按月計算。

➔ 租約是一種具有法律約束力的協議，如果您決定在固定期限結束之前離開，通常會產生一定的費用。如果您需要中斷租約，請向學生住房服務或租戶協會 (Tenants Union) 諮詢。

大多數租賃協議都有6個月或12個月的固定期限，與日曆年並不一致。如果您計劃建立合住住房或者自行租用私人出租物業，這是需要考慮的主要因素。如果因為6個月租約期滿而房東不續約，您就不得不在學期中尋找新的住房，這可能產生較高的費用並且擾亂您的生活。在租約到期日之前中斷租約，或者因為學期結束您想要搬出而要找來人接管您的房間，這也是一件非常困難並且會產生很高費用的事情。

請記住：您有權商談租期，因此沒有理由您不可以請房東或旅館經理改變租期，使其與學年一致。法律沒有規定租約必須是6個月或12個月。

在簽訂租約之前

- > 仔細閱讀租約，瞭解自己簽訂的內容。租約是具有法律約束力的協議。如果您不明白，絕不可簽訂。
- > 如果您的租約是不定期的，您仍然獲得《1997年住房租賃法 (RTA)》(Residential Tenancies Act (RTA) 1997) 管轄，但如果產生租賃方面的爭議，書面的定期租約可以為您提供最大的保障。
- > 書面協議比口頭協議更有保障。如果房東或房地產代理做出任何承諾 (如安裝新的暖氣機)，請確保您獲得書面的承諾。

您必須在達成協議的14日內獲得一份簽署的租約。

預付房租和押金

在大多數情況下，您都需要預付一個月的房租以及相當於一個月房租的押金。押金用作房東避免租戶造成的潛在損失或損壞的保證金。

房東或房地產代理應該給您一份押金遞交表 (Bond Lodgement form)，讓您填寫並且簽署。請將填妥的表格交還給房東或房地產代理。他們必須給您一份留底，並且在10個工作日內將您的押金寄給住房租賃押金管理委員會 (Residential Tenancies Bond Authority (RTBA))。RTBA將給您寄一張收據，並且保管您的押金，直到租賃結束為止。

如果您沒有在15個工作日內從RTBA收到您的押金的收據，請向RTBA查詢是否已經收到您的押金。房東或代理未向RTBA遞交押金屬於違法行為。如果您相信自己的押金和表格沒有轉交給RTBA，請諮詢租戶協會或學生住房服務。

➔ 如果您屬於低收入人士，並且沒有足夠的錢支付押金，您可能資格通過押金貸款計劃 (Bond Loan Scheme)，從住房辦事處 (Office of Housing (OoH)) 獲得貸款。

➔ 如果您需要錢預付房租，避免逐出或者購買一些基本傢俱，您或許可以向住房辦事處的住房建立基金 (OoH Housing Establishment Fund) 申請獲得一些資金。

有關詳情，請參閱我們的 **Bond loan scheme** (《押金貸款計劃》)，並且諮詢學生住房服務或租戶協會。

背頁續

狀況報告

在開始租賃之前，您的房東或房地產代理將檢查出租物業並且填寫狀況報告 (Condition Report)，以便記錄物業在您搬入前的狀況。他們必須給您兩份填寫好的報告。

您也要填寫狀況報告，並且記錄您與他們對物業的評估不一致之處，這一點非常重要。請記下打破或者骯髒的東西，否則您可能會在租賃結束時因其狀況而受到怪罪。

不妨給狀況不良的東西拍下照片，如舊的或有污漬的地毯、牆上的污跡或者損壞的窗簾和百葉窗。

在您填好狀況報告並且簽名和記錄日期之後，請在3個工作日之內將一份報告交還給您的房東或房地產代理，並將另一份報告保存在一個安全之處。這是證明您在搬入時的物業狀況的證據，如果房東或代理試圖對您在搬出時的損壞或清潔帳單而向您的押金提出不公平的索償要求，您就需要這一報告。

其它文件和信息

您的房東或房地產代理必須把他們的聯絡資料給您，以便在需要緊急維修時使用。他們還必須給您一本名為《權利和義務聲明》(Statement of Rights and Duties) 的手冊 (亦稱為“紅皮書” (‘Red Book’))，手冊概述了維多利亞州房東和租戶的權利和責任。

合住住房 – 搬入

如果您要搬入已建成的合住住房，您應該徵求房東對您搬入物業的書面同意。(如果您是頂替名字在租賃協議上的租戶，這就稱為‘轉租’。房東不可以在合理情況下拒絕同意轉租。)

您還應該將您的姓名加在租賃協議上。將您的姓名加在租約上，不僅可以確保您具有與合租夥伴同等的租賃權利，而且意味著您對物業的損壞、未付房租等負有同等的責任。根據有關情況，可能無法將您的姓名加在租賃協議上。有關詳情，請與租戶協會聯絡。

如果您將取代搬出的某個人，而押金是在其名下，請在您將押金支付給離開的租戶之前，確

保你們雙方都簽署押金轉讓表 (Bond Transfer form)。還不妨請房東或代理對物業做一次檢查，以免您對在您搬入前出現的損壞負責。

實例研究：科特在三年前搬入一個合住住房，並向搬出的卡洛特支付了他的一份押金。科特現在要出國，他的合租夥伴決定終止租賃並且搬出，而不想找一個新的合租夥伴來接管科特的房間。在拿回押金之前，一切都很順利。科特和他的兩個合租夥伴並非原租戶，沒有人填寫過押金轉讓表 (Bond Transfer form)。科特和他的合租夥伴從未見原租戶，也不知道他們現在住在哪裡，但他們需要原租戶簽署押金索償表 (Bond Claim form)，住房租賃押金管理委員會 (RTBA) 才能發還他們的押金。如果他們找不得原租戶，他們唯一的選擇就是申請由維多利亞州民事及行政特別法庭 (Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT)) 審理他們的案例。

合住住房 – 分租

如果您搬入一個現有的合住住房，而一個租戶擔任房東的角色，那麼您可能就屬於分租。有關詳情，請參閱我們的 **Assignment & subletting** (《轉租與分租》) 須知。

這是一個複雜的法律領域，如果您遇到問題並且認為自己可能屬於分租情況，請諮詢學生住房服務或租戶協會。

有關詳情，請參閱：

- > **Starting a tenancy** (《開始租房》) (須知)
- > **Shared households** (《合住住房》) (須知)
- > **Assignment & sub-letting** (《轉租與分租》) (須知)
- > **Keeping the ‘mates’ in housemates** (《與合租夥伴合住》)

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