

避免因拖欠房租而被驅逐

根據大多數租賃協議，房租是預付的。最常見的安排是，在每個月的同一天預付下一個月的房租。

如果不在到期日支付房租，你每佔用房子而未付房租一天，都算是逾期付款或“拖欠房租”一天。

避免拖欠房租的方法

如果你是低收入人士、養老金或福利領取者，若在領到收入之時每兩周分期支付房租，你會更容易按時支付房租。然而，很多租賃協議要求按月支付房租。如果想要每兩周支付而不是按月支付房租的話，你應該設法征得房東或房地產經紀的同意。

如果你是養老金或福利領取者，你可能可以通過由Centrelink管理的Centrepay支付系統將租金金額從付款中扣除直接支付房租。有關Centrepay的更多資訊，你應該與Centrelink聯繫，或登錄www.centrelink.gov.au/internet/internet.nsf/services/centrepay.htm進行查閱。

➡ 如果通過Centrepay來支付房租，在搬出時，你可以決定取消付款。如果在下筆房租到期日之前搬出，你還需要確保調整最後一筆租金的金額。（欲知更多資訊，請參閱 **When you want to leave** 資訊單）

房租收據應該注明所支付房租的時間段，以顯示房租支付到哪一天。每次支付房租都應該索要收據。如果你不確定房租支付到哪一天，你應該與房東或房地產經紀聯繫，向他們索要一份支付房租記錄的副本。

如果陷入房租拖欠你應該採取的措施

如果你拖欠房租十四天，房東可以向你發出一份十四天Notice to Vacate（搬出通知）。這十四天可以是連續的，或者也可以隨時間的推移而累積，即使有時你只是逾期一天左右，

➡ 他們只能因為房租逾期而發出通知。不能因為你沒有支付預付房租而給你發搬出通知。如果你在收到搬出通知時，拖欠尚不到十四天，則通知屬無效。

如果你陷入房租拖欠而不能支付，要儘快與房東或房地產經紀聯繫，告訴他們你打算什麼時候支付。

如果你不能一次性支付所拖欠的房租，你應該提議願意在一段時間內付清（比如每週多付20澳元）。所提議的金額不要超出你的支付能力。提議要以書面形式做出，並要保留一份副本—即使房東或房地產經紀不接受你的提議，你也可以用你的信來證明你想要設法解決問題。

➡ 房東或經紀試圖自行驅逐你是違法的。只有警察可以驅逐你，即便如此，他們也必須持有有效的佔有令（Possession Order），以及維多利亞民事與行政仲裁廳發出的佔有授權令（Warrant of Possession）。（欲知更多資訊，請參閱 **Eviction** 與 **Complaints about landlords and real estate agents** 資訊單。）

如果你需要在制定付款計劃方面得到幫助，可致電 Money Help（金錢協助熱線）：☎ 1800 149 689 或 Financial Counselling Australia（澳大利亞財務顧問熱線）：☎ 1800 007 007，諮詢財務顧問。

另外，在你陷入房租拖欠時，有一些住房服務機構可能可以為你提供經濟資助。你可以致電 ☎ 1800 825 955（24小時免費電話）查找這些機構，或聯繫Tenants Union，我們可以幫助你查找你所在當地的住房服務機構。

接背面...

對拖欠房租者的驅逐程序

如果房東或經紀拒絕你的提議，或者你不能支付任何租金，房東若想要驅逐你的話，必須遵循正當的法律程序。

你只有在以下情況可以被驅逐：必須已經在Victorian Civil and Administrative Tribunal進行過聆訊，仲裁庭已經授予房東佔有令，房東已經申請了佔有授權令，並由警察來執行授權令。

欲知有關房東想要驅逐你所必須遵循的程序的更多資訊，請參閱 Eviction 資訊單，或與Tenants Union聯繫。

如果你收到了Victorian Civil and Administrative Tribunal發出的聆訊通知，若不想被驅逐，你必須出席仲裁庭的聆訊。

➡ 如果房東或經紀告訴你，由於拖欠房租已付清（或因為其他原因）你不再需要出席聆訊，你應該致電仲裁庭：☎ 9628 9800，核實申請是否已被撤回。如果申請沒有被撤回，若不想被驅逐的話，你應該出席聆訊。

仲裁庭在聆訊時，仲裁庭成員可以下達佔有令，或者可以決定駁回或延期審理房東對佔有令的申請。

以下情況成員可以延期審理申請：

- > 你能表明雙方已經就還款計劃達成協議；或者
- > 你能夠向仲裁庭說明你將如何付清拖欠房租；並且
- > 房東不會因此遭受任何經濟損失

如果有一個合理的付還所拖欠房租的計劃，許多租客都能成功要求仲裁庭不要批准佔有令。

參加仲裁庭聆訊時，你應該盡量多帶一些證據來證明你是怎樣陷入房租拖欠的，並且證明你能夠支付拖欠的房租。出示的證據應該包括由財務顧問出具的聲明，概述你的收入和支出，或者一些類似的文件。你也可以要求任何能夠為你的個案提供支持的人在聆訊時為你作證。

如果仲裁庭延期受理申請，會延期一段時間，通常是三個月。在這種情況下，“延期”的意思是暫不驅逐，給你第二次機會。如果你根據仲裁庭的命令付還了拖欠房租，仲裁庭會在設定的日期將申請視為撤銷並予以結案。

但是，如果你不遵守VCAT的命令（比如逾期付款），房東可以“重新”申請，並且你將收到聆訊通知。如果發生這種情況，你必須出席第二次聆訊，並且為你不遵守命令提供一個充分的理由，不然你有可能被驅逐。

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