

# 逐出

若要將您逐出，房東必須：

1. 向您發出有效的Notice to Vacate(搬出通知) (有關詳情，請參閱《**搬出通知**》(Notices to Vacate)須知); 並且
2. 向Victorian Civil and Administrative Tribunal (維多利亞州民事及行政特別法庭)申請一份Possession Order(佔有令); 並且
3. 向特別法庭購買一份Warrant of Possession(佔有授權令); 並且
4. 向警察提供Warrant of Possession，警察將使用這份佔有授權令將您逐出

➔房東只有在採取上述所有步驟後才可以請警察將您逐出。房東或房產代理不可以將您鎖在門外，也不可以親自將您逐出；只有警察才可以將您逐出，而且只有當他們執行Warrant of Possession時才能這麼做。

## 申請佔有令

房東可以採用兩個程序向特別法庭申請Possession Order (佔有令) – 標準程序或替代程序。標準程序最為常見。

## 標準程序

按照標準程序，房東先向您發出Notice to Vacate (搬出通知)，隨後再向您發出一份向特別法庭提交的Possession Order (佔有令) 申請 – 在向您發出Notice to Vacate (搬出通知) 之前，房東不可以向特別法庭申請Possession Order (佔有令)。(有關詳情，請參閱《**搬出通知**》(Notice to Vacate)須知。)

如果房東因終止定期租約向您發出Notice to Vacate (搬出通知)，或者在沒有任何理由下向您發出Notice to Vacate (搬出通知)，則除非您未在Notice to Vacate (搬出通知) 上要求的日期之前搬出，否則房東不可以向特別法庭申請。

特別法庭在收到房東申請後，會定一個聆訊日期，這個日期將定在Notice to Vacate (搬出通知) 到期後。請參閱背頁上的“特別法庭聆訊。”

## 替代程序

房東只可以對以下情況使用**替代佔有程序**：

- > 拖欠租金，如果您的房租逾期未交超過14天；或者
- > 終止定期租賃

如果房東希望針對**拖欠租金**使用**替代逐出程序**，就必須同時向您發出以下所有文件：

- > 至少提前14天的Notice to Vacate (搬出通知)
- > 向特別法庭申請Possession Order (佔有令) 的申請的副本一份
- > 2份Notice of Objection (反對通知)
- > 1份列明您與Possession Order (佔有令) 有關的權利的聲明

如果您收到使用替代程序對**拖欠租金**發出的通知，而且您不希望被逐出，就必須在通知列明的**終止日期下午4時之前**向特別法庭發出**Notice of Objection (反對通知)**。

您應該立即與Tenants Union (租戶協會) 聯繫諮詢。

如果房東希望使用**替代逐出程序**來終止定期租約，就必須：

- > 以前曾出於該原因向您發出過Notice to Vacate (搬出通知)；並且
- > 在規定期限內向您發出通知(取決於定期租約的長短)表明他們有意使用替代程序。房客有意使用**替代逐出程序**的通知必須包含：
- > 向特別法庭申請Possession Order (佔有令) 的申請的副本一份；以及
- > 2份Notice of Objection (反對通知)；以及
- > 1份列明您與Possession Order (佔有令) 有關的權利的聲明

如果您收到使用替代程序對**終止定期租約**發出的通知，而且您不希望被逐出，就必須在**4個工作日之內**向特別法庭發出**Notice of Objection (反對通知)**。您應該立即與Tenants Union (租戶協會) 聯繫諮詢。

接背面...



## 特別法庭聆訊

如果您的房東使用標準程序向特別法庭申請 Possession Order (佔有令) 或者您按照替代程序提出反對, 特別法庭就會定一個聆訊日期, 該日期將定在 Notice to Vacate (搬出通知) 到期之後。

您將收到有關聆訊舉行的時間、日期和地點的通知。如果您不希望被逐出, 就必須參加聆訊, 對房東的要求提出異議。

您還可以以困難為由請求特別法庭推遲任何逐出行動 (最多30天)。但您的困難必須大於給房東造成的任何困難。

如果特別法庭成員拒絕了房東的 Possession Order (佔有令) 申請, 您就不必搬出。但請記住: 如果您不去參加聆訊, 很可能就會頒發 Possession Order (佔有令)。

有關詳情, 請參閱《維多利亞州民事及行政特別法庭》(Victorian Civil and Administrative Tribunal) 須知。

## 佔有授權令

如果特別法庭成員頒發 Possession Order (佔有令), 房東至多有6個月時間來購買 Warrant of Possession (佔有授權令), 該命令授權警察將您逐出。一旦購買, Warrant of Possession (佔有授權令) 的有效期是固定的, 通常為14天。

但如果特別法庭成員頒發的 Possession Order (佔有令) 要求您在聆訊當日搬出物業, 房東可在當日購買 Warrant of Possession (佔有授權令)。如果房東將佔有授權令直接交給警察, 警察可在當日將您逐出。

如果房東獲得了 Possession Order (佔有令), 您可以與當地警察聯絡, 瞭解警察計劃在何時執行逐出。

若可能被逐出, 您不妨提前做好安排, 以便在被逐出後有地方可以待, 特別是在您可能在聆訊當日被逐出或在獲得短時通知後被逐出的情況下。

如果您無處可去, 就應該與 Tenants Union (租戶協會) 聯繫, 我們可指引您去找急難住宿服務。

## 覆查聆訊

如果您發現已頒發 Possession Order (佔有令), 而您並未參加聆訊, 您可以向特別法庭提出重新聆訊或覆查。

一旦警察將您合法逐出, 特別法庭就無權讓您重新回到物業。因此, 您需要在警察將您逐出前提出這項申請。

如有可能, 您應該親自去特別法庭提交舉行緊急覆查聆訊的申請。如果您住在鄉村或無法前往特別法庭, 您應該致電特別法庭詢問如何申請覆查聆訊, 您也可以與 Tenants Union (租戶協會) 聯絡。

Victorian Civil and Administrative Tribunal

55 King Street Melbourne 3000

☎ (03) 9628 9800

☎ 1800 133 055 (免費電話)

傳真: (03) 9628 9822

週一至週五上午9:00至下午4:30開放

在申請覆查聆訊時, 您應該要求特別法庭與警察聯絡並要求警察終止授權令, 直到獲得進一步通知為止。您自己也應該致電警察, 對此做出確認。

在覆查聆訊上, 您需要讓特別法庭成員相信您有充分理由未參加最初的聆訊。如果特別法庭接受了您的解釋, 就會撤銷較早做出的決定, 並允許對此事項重新舉行聆訊。申請覆查聆訊無需付費。

## 非法逐出

➔房東或代理(或代表其行事的任何人)若試圖將您逐出或更換門鎖, 則屬於違法行為。只有警察才可以將您逐出。

如果房東或房產代理威脅要將您逐出, 您應該向特別法庭申請一項 Restraining Order (禁制令)。如果房東或房產代理前來物業並試圖將您逐出, 您應該立刻報警。

如果您被非法逐出, 就應該立刻向特別法庭申請緊急聆訊(如有可能, 請親自前往特別法庭提出申請)。特別法庭可命令房東讓您回到物業。

您還應該向 Director of Consumer Affairs Victoria (維多利亞州消費者事務署署長) 提出投訴。個人和公司若被判犯有非法逐出的罪行, 就會受到嚴厲的處罰。

此外, 您還可以對由房東的非法行動造成的任何不便、費用、財物損失或損壞尋求賠償。

有關詳情, 請參閱《對房產代理和房東提出投訴》(Complaints about estate agents and landlords) 和《索賠》(Claiming compensation) 須知。

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