

寵物

《1997年住房租賃法》(Residential Tenancies Act 1997)規定了房東和租戶的法定權利與責任，但沒有對在出租物業中飼養寵物做出任何規定。但許多租約都有禁止租戶飼養寵物的‘禁止寵物’條款。如果您飼養了寵物或有意飼養寵物，在租賃物業前，您應該確保房東同意您在出租物業中飼養寵物。

若房東同意，您應該確保租賃協議(租約)中註明您可以在出租物業中飼養寵物，或者劃掉打印租約中的‘禁止寵物’條款。一旦房東同意您飼養寵物，他們不可以改變自己的主意。

即使房東同意您飼養寵物，有時也可能出現問題。

損壞與滋擾

《1997年住房租賃法》和您的租賃協議均禁止您損壞出租物業或造成滋擾。滋擾是指無理干擾鄰居享用其物業的任何行為，如寵物叫個不停、發出難聞氣味等。

如果您的寵物造成滋擾或損壞，房東可向您發出違反責任通知(Breach of Duty Notice)，指出您必須阻止您的寵物造成滋擾或損壞物業。如果您未在14天內解決問題，房東可向維多利亞州民事及行政特別法庭 (Victorian Civil and Administrative Tribunal) 申請一項遵守令(Compliance Order)，依法要求您遵守違反責任通知並且/或者支付經濟賠償。

若要獲得特別法庭的遵守令，房東必須證明您的寵物造成了滋擾或損壞了物業。您將有機會參加特別法庭聆訊，對房東提出的索賠進行抗辯。

如果您未遵守特別法庭命令，房東可向您發出14日搬出通知(14-day Notice to Vacate)。搬出通知並不意味著您必須搬出。如果房東想要將您逐出，他們必須向特別法庭提出申請，證明您的寵物仍在造成滋擾或損壞。您可以參加特別法庭聆訊，陳述自己一方的說法。

此外，如果您對同一違反事項以前曾收到了兩份違反責任通知，您的房東還可以對違反此項責任向您發出14日搬出通知。

如果房東向您發出違反責任通知或搬出通知，您應該與租戶協會(Tenants Union)聯絡。

危及鄰居安全

如果您的寵物對鄰居構成危險，房東可向您發出立即搬出通知。立即搬出通知只對極端情況發出，如您的狗攻擊鄰居的小孩等。

如果您收到立即搬出通知，這並不意味著您必須搬出。如果房東想要將您逐出，他們必須向特別法庭提出申請，證明您的寵物構成危險。若收到立即搬出通知，您應該盡快向租戶協會尋求建議。

‘禁止寵物’條款

儘管租賃協議中包含‘禁止寵物’條款，許多租戶仍然會在出租物業中飼養寵物，其中原因可能是租戶難以找到允許他們飼養寵物的出租物業，也可能是因為租戶在搬入後才決定飼養寵物。在這種案例中，您的法律地位不明確。

如果房東或房地產代理發現您飼養了寵物，他們可能會告訴您，如果您未將寵物送走，就會被逐出。這種情況並不一定會發生。

租戶協會認為，除非房東可以證明您的寵物造成滋擾、損壞物業或危及鄰居的安全，否則他們不可以將您從物業逐出。但您的房東可以僅僅出於您飼養了寵物的原因對您發出搬出通知。我們認為此類搬出通知是無效的。

背頁續

因為您違反了‘禁止寵物’條款，您的房東或房地產代理可以向特別法庭提出申請。租戶協會認為，如果您因為飼養寵物而違反了租約，特別法庭不可以因此而合法將您逐出。但在一些情況下，特別法庭已命令租戶將住所中的寵物送走。

如果您的房東因為您飼養寵物而向您發出違反責任通知或搬出通知，請向租戶協會尋求建議。

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