

# 當你收到違反責任通知時

如果房東認為你未能遵守 *Residential Tenancies Act 1997* (1997年住宅租賃法) 的一項或者多項責任，就可以向你發出違反責任通知。

## 租客有什麼責任？

以下列出了《住宅租賃法》所規定的租客責任。根據這些責任規定，租客必須做到：

- > 不滋事，不干擾相鄰租客的安寧、舒適或隱私。
- > 保持房屋適當的清潔狀態
- > 不損壞房屋或公用區域
- > 若未征得房東同意，不擅自增加固定裝置(如畫框掛鉤等)或對房屋作改動
- > 若有增建或改動，在搬出前將房屋恢復到原狀
- > 若更換或增加了外部門窗的鎖，則要向房東提供一把鑰匙
- > 若房東發出了適當的書面通知，則要讓房東進入房屋

違反責任通知屬於正式通知，旨在通知你，作為租客你必須停止‘違反責任’行為，和/或在收到通知的14天內進行賠償。如果你未做到，房東可以向 Victorian Civil and Administrative Tribunal (維多利亞州民事與行政仲裁庭) 申請一個命令，要求你按照違反責任通知執行。

## 違反責任通知中必須包含什麼內容？

違反責任通知必須包含以下內容才為有效通知：

- > 陳述房東認為你違反了《住宅租賃法》規定的哪項或哪些責任
- > 詳細說明違反責任行為所造成的損失或損壞
- > 注明你必須解決違反責任問題和/或進行賠償
- > 告知你不得再違反責任

> 告知你若你未作出相應反應，房東可向 Victorian Civil and Administrative Tribunal 申請賠償和/或守法令

> 告知你若第三次違反相同的責任，而且對以前的兩次違反責任行為都已給你發過有效的違反責任通知，那麼房東可以向你發出14天搬出通知 (14-day Notice to Vacate)

> 將通知親自交給你，或者若通過郵寄方式發出通知，則額外預留2个工作日的郵寄送達時間

> 只可用於對違反 *Residential Tenancies Act 1997* 規定的責任而發出通知，不可用於其他原因

⤵ 違反責任與違反租賃協議(租約)之間是有區別的。例如，飼養寵物可能屬於違反租約行為，但不屬於 *Residential Tenancies Act 1997* 規定的違反責任行為。房東不可以對違反租約某項條款發出違反責任通知，但可以向仲裁庭申請守法令。

## 賠償與守法令

如果房東向 Victorian Civil and Administrative Tribunal 申請賠償和/或守法令，就必須向你寄出一份申請表的副本。然後，你會收到仲裁庭的聆訊通知，告知你聆訊的時間、日期和地點。**如果你希望對房東的索賠要求提出異議，就需要參加仲裁庭聆訊。**如果你不去參加，聆訊就會在沒有你的情況下進行，房東對你提出的索賠申請就很有可能獲得成功。

參加仲裁庭的聆訊時，你將有機會對房東的索賠要求表示異議，和/或要求降低索賠金額。

接背面...



TENANTS UNION  
of Victoria Ltd

房東必須讓仲裁庭相信你違反了 *Residential Tenancies Act 1997* 規定的責任，並要提供證據來證明自己的索賠要求，你也應該做好抗辯準備 (如攜帶照片、證人或證人聲明等)。欲知更多詳情，請參閱 **Defending a compensation claim** 和 **The Victorian Civil and Administrative Tribunal** 資訊單，或聯繫 Tenants Union。

## 搬出通知

如果房東認為你未在他們向你發出違反責任通知後 14 天內解決違反責任問題，他們可以向你發出第二份通知，並且向 Victorian Civil and Administrative Tribunal 申請守法令。如果仲裁庭做出有利於房東的命令，而且你未執行命令，房東就可以向你發出 14 天搬出通知。

➡ Consumer Affairs Victoria (維州消費者事務署) 可以對未能遵守仲裁庭命令的行為提出起訴，這既適於經濟賠償命令，也適於非經濟賠償命令。在本資訊單印製時，對未能遵守仲裁庭命令行為的罰款為 \$2422.80。再加上每天處以 \$610.70 的罰款，直到命令得到遵守為止，最高罰款額為 \$7328.40。

如果你第三次違反相同的責任，而且對以前的兩次違反責任行為都已給你發過有效的違反責任通知，那麼房東還可以在不上仲裁庭的情況下向你發出 14 天搬出通知。

## 向房東發出違反責任通知

作為租客，如果你認為房東違反了 *Residential Tenancies Act 1997* 規定的房東的責任，你可以向房東發出違反責任通知。欲知更多詳情，請參閱 **Giving your landlord a Breach of Duty Notice** 和 **Complaints about landlords and real estate Agents** 資訊單。

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