

留下的物品

如果你從出租物業搬出或被逐出時，你的一些物品(如衣物、傢俱等)或個人文件(如照片、信件等)留在物業中，那麼房東必須遵照《1997年住房租賃法》(Residential Tenancies Act 1997)規定的程序處理你留下的物品或個人文件。

如果你的物品或個人文件留在出租物業中，你要做的第一件事就是與房東或代理聯絡，安排一個時間去取回這些物品。你越快與房東或代理聯絡，你的物品或文件可能受到損壞或清除的風險或者你不得不向房東支付搬運或存放費用的風險就越小。如果你不得不在通知之後很短時間內離開，最好隨身帶走確實非常重要的物品，以免其丟失或受損。

➔ 在搬出時，不妨給房東、維多利亞州民事及行政特別法庭(VCAT) (若已提出申請)以及住房租賃押金管理署(Residential Tenancies Bond Authority (RTBA)) (在您的“押金申請”(Bond Claim)表上)留下轉寄地址和電話號碼。若遺留任何物品，這樣可以方便與你聯絡。

如果你未取回自己留下的物品，房東或代理必須遵照以下列明的程序。否則，若你的物品或文件因此而遺失或損壞，你可能有資格提出索賠。有關詳情，請參閱《索賠》(Claiming compensation)須知。

個人文件

如果你將個人文件(如正式文件、照片、信件等)留在物業，房東或代理必須將這些文件至少保管90天。他們可以移除這些文件，但不得銷毀或處理。他們必須採取合理的步驟，讓你知道可如何取回這些文件。

在取回文件前，你必須向房東支付合理的文件移除和保管費用。即使你因拖欠房租等其它原因對房東欠有債務，如果你已向房東支付該費用，房東就不得拒絕歸還你的文件。

如果你未在90天內取回文件，而且房東或代理遵照了上述步驟，這些文件就可以銷毀(除非這些文件受到其它法律保護)。

一般物品

一般物品的處理

若留下的物品屬於以下情況，房東可以移除以及銷毀/處理這些物品：

- 沒有任何金錢價值的物品
- 易腐爛食品
- 危險或有害物品

房東也可以移除和銷毀或以其它方式處理值錢的物品，但僅限於這些物品的總價值低於移除、存放和出售所有這些物品的估計費用的情形。

房東可要求維多利亞州消費者事務署(Consumer Affairs Victoria)署長對物品是否可予以銷毀或處理做出評估。消費者事務署檢查員通常會向房東提供一份書面報告。

一般物品的存放

若物品不可以銷毀或處理，房東必須將這些物品至少安全存放28天。在存放物品後7日內，房東必須向你發出通知，告訴你物品已經存放，並說明你可以如何取回物品。如果房東沒有你的轉遞地址，就必須在維多利亞州發行的報紙上登出通知。

通知應包含以下內容：

- 物品存放的地點
- 移除和存放費用
- 每日存放費
- 若物品存放28天後仍無人領取，就會在公開拍賣會上出售
- 預定在拍賣會上出售物品的日期
- 拍賣會時間和日期(如果知道)
- 只有向房東償還合理的移除和存放費用後，你才可以取回自己的物品

接背面

取回一般物品

在物品出售前，你(或擁有物品的其他人)在支付上述費用後，可隨時取回這些物品。即使你因拖欠房租等其它原因對房東欠有債務，一旦你已支付這些費用，房東就必須將物品歸還給你。

若房東或其代理拒絕歸還你的物品或文件，或者要求你支付不合理的費用才能讓你取回你的物品或文件，你就可以向特別法庭申請，要求特別法庭解決這一爭議。只需要向VCAT提出一般申請即可。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。

☞ 在你支付了相關費用後，若房東拒絕將你的物品或個人文件歸還給你，則屬於違法行為。若物品已經出售，您應該向租戶協會(Tenants Union)聯絡諮詢。

一般物品的出售

如果你未在物品存放後28天內取回物品，房東可在公開拍賣會上出售這些物品。拍賣事宜必須至少提前14天在維多利亞州發行的報紙上登廣告。無論你是因為房東存放和出售你的物品而對房東欠有債務，還是出於VCAT對房租拖欠和賠償做出的命令而對房東欠有債務，如果你的物品在存放後8周內售出，房東就可以將出售這些物品的所得款項用於清償你對他們的債務。

賠償

若房東未遵照適當程序而銷毀、處理或出售你的一般物品或個人文件，你可以向VCAT申請賠償。有關詳情，請參閱《**索賠**》(Claiming compensation)須知。

如果房東已經售出物品並且遵照了適當程序，你的物品則不可歸還給你。但是，你可以向特別法庭提出申請，要求將出售所得款項減去你對房東的欠款後剩餘的任何款項支付給你。

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

☎ (03) 9416 2577。