

# 搬出前須知

在搬出之前，您必須處理好一些事情，但您的法律責任可能隨您所在的住宿類型而略有不同。

## 發出通知

終止租賃並非如定下日期搬出那麼簡單。為了避免在您搬出後被收取房租，您需要發出有關您有意搬出物業的通知。提前通知所需要的天數取決於您的住宿類型以及您的租賃協議類型。您必須在搬出之日交還鑰匙。如果您仍然持有鑰匙，每持有一天，就會被收取一天房租。

## 學生旅館和寄宿舍

如果您住在學生旅館或寄宿舍，而且您沒有簽訂定期租賃協議（租約），那麼您就只需要提前兩天通知。通知可以是口頭的，但如果寄宿舍或旅館業主堅持，也可以是書面的。

## 私人住房租戶

如果您是住房租戶，在以下情況下，您需要提前28天通知：

- > 您住在私人出租房中（這包括合住住房）
- > 您住在寄宿舍或旅館中，並且簽訂了定期租賃協議

在定期協議結束時，除非您簽訂了另一個定期期限的新租約，否則您的租約自動變成非定期租約（按月計算）。除非您想搬出或者收到搬出通知（Notice to Vacate），否則您可以不必在定期租約結束時搬出。

如果您想要搬出，您就需要提前28天發出書面通知。您可以使用有意搬出通知表（Notice of Intention to Vacate form）（可向租戶協會（Tenants Union）或學生住房服務索取），或者向房東或房地產代理寄出一封書面信函，表明自己有意搬出，並且說明搬出物業的日期。如果您想要在定期租約結束之前搬出，就應該諮詢學生住房服務或租戶協會 – 如果房東不同意提前結束租賃，您可能就必須支付中斷租約的費用，這筆費用可能非常高昂。有關詳情，請參閱我們的以下須知：

- > *When you want to leave* (《在您想要離開時》)
- > *Breaking a lease* (《中斷租約》)
- > *Notices to Vacate* (《搬出通知》)

## 分住住房

合住住房往往是一個不斷變化的環境，在有人想要離開時，情況可能會變得複雜。然而，如果您在搬出之前採取一些基本的防範措施，就可以避免常見的問題。

如果您要離開物業，而您的合租夥伴要留下來，您就必須確保自己的名字從租約中除去。您需要房東的同意才能這麼做。如果您的名字未從租約上除去，您可能要對離開之後發生的未付房租或物業損壞承擔責任。

如果有新的人士搬進來頂替您，那麼房東就應該同意將您的姓名從租約上除去，並且代之以新來人士的姓名（這稱為“轉移”）。如果您的房東在沒有合理理由下拒絕做此轉移，您就可以向維多利亞州民事及行政特別法庭（Victorian Civil and Administrative Tribunal）申請允許在沒有房東同意下做出轉移。

如果您要搬出，但沒有人搬進來頂替您，您就需要房東以及所有剩餘租戶的書面同意，才能將您的姓名從租約上除去。但房東可以不必同意，這就是說，您的姓名將留在租約上，直到租賃結束為止或者直到有人搬進來頂替您為止（見上文）。

確保您的姓名從煤氣、電費、電話、互聯網和付費電視服務等的帳單上除去。如果您的名字在冰箱、洗衣機或電視之類的家用物品的任何租賃合同上，您就需要與租賃機構和合租夥伴對這些物品做好安排。

背頁續

如果剩餘的租戶或頂替您的租戶將您的押金還給了您，您就必須通知住房租賃押金管理委員會 (Residential Tenancies Bond Authority (RTBA))。為此，您和新租戶以及房東（或代理）需要填寫押金轉讓表 (Bond Transfer form) 可向租戶協會或學生住房服務索取)並將轉讓表寄給RTBA。

## 共同租賃爭議

《年住房租賃法》(The Residential Tenancies Act 1997) 保護維多利亞州的租戶和房東的權利，並且管轄租戶及其房東以及/或者房地產代理。然而，該法律並未涵蓋共同租戶（即合租夥伴）之間的爭議，這就是說，維多利亞州民事及行政特別法庭 (Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT)) 無法協助解決共同租戶的爭議。租戶協會不可以站在任一租戶一邊，因此也不可以協助解決共同租賃爭議。

如果在您和合租夥伴之間出現問題，請與您的學生住房服務聯絡。如果他們幫不了忙，就會將您轉介給另一個服務機構，如維多利亞州爭議解決中心 (Dispute Settlement Centre of Victoria) 或者您當地的社區法律中心 (Community Legal Centre)。另請參閱我們的 *Shared households* (《合住住房》) 須知。

## 退還押金

如果您在租房開始時填寫了狀況報告 (Condition Report)，在您搬出時，您應該填寫自己那一份報告的物業狀況部份，並請房東或房地產代理在這一部份簽字。請將您的一份報告保存在安全之處-這是證明您在離開時物業處於清潔狀況的證據。在您歸還鑰匙之前，也不妨拍下清潔的空房間的照片。

房東或房地產代理還會對物業做一次“最後檢查”，然後將押金索償表 (Bond Claim form) 交給您。如果他們認為您損壞了物業，離開時物業未處於合理清潔的狀況，或者仍然拖欠房租，就可以對您的押金提出索償要求。如果您同意他們的索償要求，並且對表上的細節感到滿意，請簽署該表並且交回給房東或房地產代理，他們會寄給住房租賃押金管理委員會 (RTBA)。RTBA 將按表上協定的數額支付給您和房東。

**實例研究:**在租用公寓房的最後一週，特麗收到了房地產代理寄來的押金索償表 (Bond Claim form)。她打電話給代理，詢問自己需要做什麼，代理告訴她只需簽署表格並且寄回即可，其它的事情由他們來處理。兩週之後，特麗查看自己的銀行帳號，發現押金已經退回，但並非全額退回。這比她在開始租房時支付的押金少了\$350。她向代理查問此事，代理告訴她索償了\$350是爲了支付清潔費用以及重新油漆廚房牆壁的費用，但特麗已經徹底清潔了廚房。特麗可以進一步處理此事，向維多利亞州民事及行政特別法庭 (Victorian Civil and Administrative Tribunal) 申請索賠。她需要提供證據，證明代理誤導了她，而且廚房的狀況屬於“正常損耗”。如果特麗有照片或其它證據來佐證自己的索賠要求，她或許能夠證明\$350的清潔和重新油漆的費用是不合理的。

如果您不同意房東或代理的索償要求，請勿簽署押金索償表 (Bond Claim form)，絕不可簽署空白表格或者將\$金額部份留作空白。

房東必須在10個工作日內向VCAT申請保留全部或部份押金。如果您的房東未歸還押金，或者未在10個工作日內向VCAT提出申請，您可以向特別法庭申請歸還您的押金。申請退還押金時無需交申請費。有關詳情，請參閱我們的 *Ending a Tenancy* (《終止租房》) 和 *Bonds* (《押金》) 須知。

## 推薦信

在租房結束時，您不妨請房東或房地產代理提供一封推薦信。請他們說明您按時支付房租，將出租物業保持清潔並且處於良好維修狀況。這在下次申請出租物業時可以派上用場。

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