

# 轉租與分租

## 轉租

轉租是指租戶將自己在出租物業中的全部利益轉讓給他人。例如，如果租戶簽署了12個月的租賃協議(租約)，卻決定在6個月後離開，他們可以讓他人搬入租賃物業並接管自己的租約。新租戶將取代原租戶，向房東直接支付房租，具有原租戶所具有各種權利與責任。

在轉讓自己的租約利益前，您**必須**獲得房東同意(請參閱本須知背面上的“轉租或分租權利”。

在搬出前，您應該請房東或房地產代理從租約上刪除您的姓名，並增加新租戶的姓名。此外，您還應該要求開展一次物業檢查。對於上述兩項行動，您的房東和房地產代理並沒有義務執行其中任何一項行動，但不妨要求他們這樣做，這樣您就無需對新租戶造成的任何損壞或經濟損失承擔責任。這項建議同樣適用於新租戶，這樣新租戶就可以避免對原租戶造成的損壞或經濟損失承擔責任。

## 轉租與押金

如果您要轉讓自己的租約利益而且您的姓名在押金表上，您和新租戶就必須填寫一份租戶轉讓表(Tenant Transfer form)(可向租戶協會(Tenants Union)或維多利亞州消費者事務署(Consumer Affairs Victoria)索取)，將轉租事宜通知住房租賃押金管理委員會(Residential Tenancies Bond Authority (RTBA))。有關詳情，請參閱 **Bonds (《押金》)** 須知。

☞在簽署和遞交租戶轉讓表前，請務必先向新租戶收取自己的押金或押金份額。

## 分租

分租是指租戶將自己租賃協議下的部份(但非全部)利益轉讓給他人。第一位租戶稱為主租戶，第二位租戶稱為分租戶。主租戶與分租戶之間的協議稱為分租協議。

若希望分租出租物業，您必須先獲得房東的書面同意(請參閱本須知背面上的“轉租或分租權利”)。若考慮成為分租租戶，您應該要求查看房東向主租戶出具的書面同意。

分租可以為分租部份住所，也可以為分租全部住所。與主租戶簽署的分租協議期限不可長於主租戶與其房東簽署的租約。主租戶可能與分租戶同時住在物業，也可能不與分租戶同時住在物業。若主租戶住在物業，分租租約必須清楚表明分租戶至少對部份住所擁有‘獨佔權’，才為有效的分租租約(請參閱本須知背面上的“分租戶還是許可使用者?”。

例如，分租情形包括：

- > 按定期租約或非定期租約向業主租賃物業的主租戶，將一個房間或多個房間租給享有‘獨佔權’的他人
- > 簽署了12個月租約的主租戶在海外旅行期間，將物業租給他人居住2個月

主租戶被視為已與分租戶有了另一份租約，同時仍保持與房東的原租約。

主租戶和分租戶之間的關係與房東和租戶之間的關係相同，並且各種相同的權利與責任都適用。例如，分租戶將通知主租戶物業所需的任何維修，如果這些維修未予以執行並導致分租戶因此而遭受經濟損失，分租戶可向主租戶提出索賠要求。

## 分租戶還是許可使用者？

從法律上講，作為租戶，您必須擁有全部或部份出租物業的‘獨佔權’。這意味著如果您搬入現有住所，您可能只被視為沒有租賃權利的許可使用者。如果您與房東合住，就會被假定為許可使用者。

☞如果您租賃一個房間而且房門可以鎖上，就可能被視為租戶，也就是說，您具有租賃權利。如果房間為獨門獨戶的房間(如平房或有單獨入口的房間)，您更可能被視為租戶。若產生爭議，您應該向維多利亞州民事及行政特別法庭(Victorian Civil and Administrative Tribunal)申請您是屬於租戶還是許可使用者的決定。

背頁續

按《1999年公平交易法》(Fair Trading Act 1999)規定，許可使用者可以將自己的爭議事項列入民事申請名單(Civil Claims List)，提交特別法庭審理，但許可使用者應該注意到，他們擁有的權利與《1997年住房租賃法》(Residential Tenancies Act 1997)所規定的租戶權利並不相同。

## 轉租或分租權利

若未獲取房東書面同意，您不可以轉租或分租物業。但房東不可以無理拒絕同意。若房東無理拒絕同意，您可以向特別法庭申請無需獲得房東同意的命令。有關詳情，請與租戶協會聯絡。

房東或房地產代理不可以對同意轉租或分租收取費用。但他們可以對擬定轉租書面租約收取費用。有關詳情，請與租戶協會聯絡。

如果您在未經同意的情況下轉租或分租物業，房東就可以向您發出14日搬出通知(14-day Notice to Vacate)，向特別法庭申請將您逐出。若收到搬出通知，您應該向租戶協會尋求建議。

➔ 在一些情況下，您不妨終止租約，而不是轉租或分租物業。有關詳情，請參閱 *Breaking a lease* (《中斷租約》) 或 *When you want to leave* (《在您想要離開時》) 須知，或者向租戶協會尋求建議。

## 分租戶還是共同租戶？

一人與他人合住部份住房或套房，這未必意味著他們具有分租關係。通常難以分清租戶是分租戶還是共同租戶。

共同租戶是指簽署同一份租約或共同租約的所有各方，共同租戶具有相同的權利，並且具有同一位房東。另一方面，可能表明為分租關係的情形包括：

- > 一位租戶與房東簽署了書面租約，另一位租戶沒有與房東簽署書面租約
- > 一位租戶先於另一位租戶搬入，後搬入的租戶向先搬入的租戶支付了押金
- > 一位租戶向另一位租戶收取房租，然後把房租付給房東
- > 一位租戶全權負責與房東打交道(如申請維修、發出通知等)

因為合法情況取決於每個個案的事實所在，因此上述情形中沒有哪種情形單獨即可證明存在分租安排。雖然不一定清楚表明存在分租安排，但如果您和另一位租戶之間產生爭議，分清分租租賃與共同租賃之間的區別就可能非常重要。

主租戶與分租戶之間的爭議可以提交維多利亞州民事及行政特別法庭，並且適用於《1997年住房租賃法》。但特別法庭無法處理共同租戶之間的爭議(請參閱下文)。

## 獲取共同租賃建議

租戶協會不對共同租戶爭議提供建議。但我們的 *Shared Households* (《合住物業》) 和 *Keeping the Mates in Housemates* (《與合租夥伴合住》) 須知中均為共同租戶提供了一些資訊。

解決共同租戶爭議的途徑之一就是與爭議解決中心(Dispute Settlement Centre)聯絡，電話：☎ (03) 9603 8370 或 ☎ 1800 658 528 (免費電話)，但爭議雙方都必須同意獲得調解。

若要獲取法律建議，您可以與社區法律中心聯合會(Federation of Community Legal Centres)聯絡，電話：☎ (03) 9652 1500，他們可以將您推薦給您所在地區的法律中心。社區法律中心(Community Legal Centres)為合資格的顧客免費提供法律建議(但並非所有法律中心都可以提供租賃事務建議)。

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