

避免因拖欠房租而被逐出

如果未在到期日支付房租，您就屬於“拖欠房租”。如果您拖欠房租14天，那麼房東可以向您發出14日搬出通知。但他們只可以因確實到期未付的房租向您發出通知。他們不可以因為您未提前支付房租而向您發出搬出通知。

如果您拖欠房租，而且無力支付，請儘快與房東或房產代理聯絡，告訴他們您什麼時候會支付房租。如果您無法一次付清拖欠的房租，就應該提出在一段時間中付清（如每周多付\$20）。不要提出支付超出自己承受能力的數額。請書面提出請求並且保留一份複本—即使房東或房產代理不接受您的請求，您可以用自己的信函作為證據，證明您曾試圖解決問題。

如果您在做出支付計劃時需要幫助，請致電財務與消費者權利委員會（Financial & Consumer Rights Council）的電話☎ 9663 2000，索取離您最近的財務顧問的電話號碼。

如果房東或房產代理拒絕接受您的請求或者您無力付款，而且房東想要將您逐出，就必須遵照以下法律程序之一。

☛ 若房東或房產代理企圖親自將您逐出，則屬於非法行為。只有警察才能將您逐出。即便警察將您逐出，警察也必須持有維多利亞州民事及行政特別法庭（Victorian Civil and Administrative Tribunal）發出的有效佔有令和佔有授權令。（有關詳情，請參閱《逐出》（*Eviction*）和《對房東和房產代理提出投訴》（*Complaints about landlords and real estate agents*）須知。

逐出程序

如果房東因為您拖欠房租而想將您逐出，可以遵照以下兩種程序：標準程序或其他程序。

標準程序

第1步：14日搬出通知

如上所述，如果您拖欠房租14天，房東就可以向您發出14日搬出通知。這一通知必須直接遞交或者通過掛號信寄給您。

☛ 如果您在收到通知時拖欠房租不到14天，那麼通知就無效。

如果您收到搬出通知，而又不想搬出，您不一定要搬出物業。該通知只是將問題提交維多利亞州民事及行政特別法庭處理的第一步。嘗試與房東或房產代理商討支付計劃不算太晚。

☛ 如果您想要租戶協會（Tenants Union）幫您準備參加特別法庭聆訊，請在收到搬出通知時儘快向我們諮詢。

第2步：申請與聆訊通知

在向特別法庭申請佔有令之前，房東必須向您發出搬出通知。否則，他們的申請無效並應予以駁回。您應該收到一份房東向特別法庭提交的申請副本。

特別法庭在收到房東申請後會定一個聆訊日期。特別法庭會向您寄出聆訊通知，說明聆訊的時間、日期和地點。**如果您想避免被逐出，就必須參加聆訊**—即使您已經支付拖欠的房租或者與房東或房產代理訂立了支付協議，也必須參加聆訊。如果您不參加聆訊，特別法庭可能就會向房東頒發佔有令。

☛ 如果房東或房產代理告訴您說，因為您已經付清拖欠房租或者出於其他任何原因而不必參加聆訊，**請務必致電特別法庭的電話☎ 9628 9800，查問申請是否已經撤回**。如果沒有撤回，而您想要避免被逐出，您就必須參加聆訊。

若無法參加聆訊，您可在聆訊日期至少2日之前申請延期聆訊。請參閱《維多利亞州民事及行政特別法庭》（*Victorian Civil & Administrative Tribunal*）須知或者向租戶協會（Tenants Union）諮詢。

第3步：特別法庭聆訊

在特別法庭聆訊上，若出於任何原因14日搬出通知無效，您可以要求將該通知駁回。在收到通知時，請儘快與租戶協會聯絡，請他們檢查通知的有效性。

背頁續

在聆訊上，如果您在收到14日搬出通知時拖欠房租14天，特別法庭成員就可以發出佔有令。特別法庭成員也可以決定對房東的佔有令申請予以駁回或延期。在以下情況下，特別法庭成員可以對申請進行延期：

- > 您可以證明已就支付計劃達成協議
- > 您可以向特別法庭表明您如何能夠付清欠款
- > 房東不會因此而遭受經濟損失

您應該盡可能多搜集證據來支持您的申訴，如財務顧問的聲明書，聲明書應概述您的收入和支出並且證明您有能力付清欠款。其他有用的文件包括醫生證明、雇主或社會工作者的信函以及令您難以支付房租的任何額外支出的收據。您還可以請人在聆訊上作證來支持您的案由。

如果特別法庭對申請予以延期，就會延期一定的時間，通常為3個月。這就意味著，如果您按照特別法庭的命令償付欠款，那麼在定下的日期，特別法庭就會考慮將申請撤銷並且做結案處理。然而，如果您沒有嚴格遵守命令（譬如您遲付一日），房東就可以‘重新提出’申請，您就會收到聆訊通知。如果發生這種情況，您就必須參加聆訊，並且提供充分的理由說明為什麼沒有遵守命令，否則您就有可能會被逐出。

有關參加特別法庭聆訊的詳情，請參閱《維多利亞州民事及行政特別法庭》（*Victorian Civil and Administrative Tribunal*）須知、“法庭一日”DVD成套資料（‘*A Day at the Bench*’ DVD Kit）或者向租戶協會諮詢。

第4步：佔有令

如果特別法庭頒發佔有令，房東或房產代理就可以購買佔有授權令，佔有授權令是指示警察將您從物業中逐出的指令。房東或房產代理從獲得佔有令之日起有6個月時間購買佔有授權令，但他們通常會在聆訊的數日之內購買佔有授權令。

一旦將授權令交給警察，警察就可以在授權令規定的期限內隨時將您逐出，期限可以是7天、14天或最多30天。您可能會早在特別法庭聆訊的次日被逐出。請記住：只有警察才可以將您逐出。

如果您被逐出，您的財物可能仍然留在物業中，您必須和房東或房產代理做好安排，讓您進入物業取回財物。房東或房產代理不可以因

為您拖欠房租而扣留您的財物。（有關詳情，請參閱《遺留物品》（*Goods left behind*）須知。）

其他程序

如果房東選擇遵照其他程序，就必須同時向您發出以下文件：

- > 14日搬出通知
- > 向特別法庭申請佔有令的一份申請副本
- > 2份反對通知
- > 1份列明您與申請有關的權利的聲明

如果您想對房東的申請提出異議，就必須填寫反對通知，然後在指定日期之前將一份寄給房東，並將另一份寄給特別法庭（自己保留一份存檔）。

反對通知必須在14日搬出通知到期日下午4點以前寄回。請使用掛號信寄出反對通知，並預留2個工作日的郵寄時間。如果離搬出通知到期不到2天，您就應該親自將反對通知送到特別法庭，確保即時送交通知。

如果您不寄回反對通知，房東就可能自動獲頒佔有令，您就可能在不另行通知下被逐出。如果您寄回反對通知，特別法庭就會定下聆訊日期，申請將按上述“標準程序”的相同方式繼續。

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