

押金

押金是指租戶在開始租房時向房東或房地產代理支付的保證金(通常相當於一個月租金)。在租約結束時，房東可以索回全部或部份押金，以補償物業所受到的任何損壞或未付房租。

👉 如果您支付押金，房東或代理必須向您提供2份由房東簽名的住房狀況報告。欲知詳情，請參閱《開始租房》(Starting a tenancy)須知。

在支付押金時，您和房東或房產代理必須在填寫好的Residential Tenancies Bond Authority(住房押金管理委員會)押金遞交表上簽名。

若Director of Housing (DoH) (住房署署長) 按照押金貸款計劃為您支付押金，您需要在填寫好的住房署押金遞交表上簽名。如果住房署為您支付部份押金，您必須對住房署支付的押金使用住房署押金遞交表，對剩餘的押金使用押金管理委員會押金遞交表。

房東或代理必須向您提供一份表格(或多份表格)副本。您應該將此表格留作押金付款記錄。

然後，房東或代理必須在您支付押金後10個工作日內將押金和押金遞交表交給押金管理委員會。押金管理委員會向您寄出收據，確認房東或代理已遞交押金。如果您在15個工作日內未收到收據，就應該與押金管理委員會聯絡。

在您搬出時

如果您從物業搬出並有他人頂替您的租約，您必須在5日內將您的押金利益已轉給新租戶這一情況通知押金管理委員會。若要做出這項通知，您可以填寫一份押金轉讓表(必須由您、新租戶和房東或代理簽署轉讓表)並寄給押金管理委員會。在租約結束前，押金管理委員會不會退還押金。因此，由您自己安排讓新租戶支付押金。在簽署押金轉讓表前，您應該先收取押金。

在租約結束前，您的押金由押金管理委員會保管。在租約結束時可能發生以下情況：

- > 房東未對您的押金提出索償要求
- > 您同意將一定金額的押金付給房東
- > 您無法與房東達成協議，房東向Victorian Civil and Administrative Tribunal(維多利亞州民事及行政特別法庭)申請一項命令，要求索回您的部份或全部押金。
- > 您向特別法庭提出申請，要求退還您的押金

房東未提出索償要求

如果房東同意不對您的押金提出索償要求，您和房東必須申請將押金退還給您。您和房東必須簽署一份押金索償表，您必須在索償表上提供有關您的銀行帳戶詳情，表明您希望將押金發放到哪個銀行帳戶。一旦已向押金管理委員會提交押金索償表，您的押金應在第二個工作日發放到您指定的銀行帳戶。

👉 請不要將押金索償表上的金額欄留作空白，以防房東或房產代理提出欺騙性索償要求。若要向您退還全額押金，您一定要在‘租戶付款細節’部份填寫全額押金，並在‘付給房東/房產代理總額(若適用)’部份寫上‘零’或划一條線。一定要保存好自己的一聯。

如果住房署按照押金貸款計劃為您支付了押金，而且房東未對押金提出任何索償要求，您和房東或房產代理需要填寫一份押金索償表，押金則會直接付給Office of Housing(住房署)。

背頁續

您與房東達成協議

如果您同意房東有權獲得您的部份或全部押金，您可以同意將這部份押金金額付給房東。您和房東必須填寫押金索償表，並在表上註明支付給房東和您的押金分別為多少。

➡ 若需在您和房東之間分配押金，就一定要在‘租戶付款細節’部份和‘付給房東/房產代理總額（若適用）’部份填寫適當金額。核實這些金額加總後是否等於押金總額。

不應在租約結束前一週填寫押金索償表。如果押金索償表的簽署日期早於租約終止前7日，押金管理委員會不會接受這份表格。

如果住房辦事處按照押金貸款計劃為您支付了押金，您不可同意將部份押金付給房東。房東或房產代理必須向特別法庭申請一份命令，要求獲得部份押金。特別法庭會通知住房辦事處有關其對押金貸款計劃下支付的押金做出的任何決定。

房東申請保留您的押金

若無法與房東或代理對如何分配押金達成協議，房東或房產代理就必須向特別法庭申請一項命令，要求獲得部份或全部押金。房東或代理必須在租約終止後10個工作日內提交申請。

如果房東或代理在10個工作日內向特別法庭提交了申請，特別法庭就會向您寄出申請副本以及聆訊通知。如果您希望對房東提出的押金索償要求進行抗辯，就必須參加聆訊。

如果您認為應該將部份或全部押金退還給您，您也可以向特別法庭提出自己的申請。

向特別法庭申請退還押金

在您搬出已有10個工作日後，如果您尚未收回押金，就應該向特別法庭申請退還押金。請在申請表上附上押金收據。

您可以在搬出後馬上向特別法庭提出申請，但特別法庭只會在10個工作日後才會設定聆訊日期。

申請退還押金時無需交申請費。

特別法庭聆訊

不論是您還是房東向特別法庭提出申請，您應該攜帶以下資料去參加聆訊：

- > 租約開始日期以及租約類型(定期租約或非定期租約，如按月租約)
- > 支付的押金金額
- > 您或房東發出租約終止通知的期限
- > 有關租約開始時物業狀況的證據(如住房狀況報告(若有報告))

➡ 若按照押金貸款計劃支付押金，而且房東成功索償押金，您仍需要向住房署償還押金貸款。如果未對住房署的欠款做出償還，就可能影響您將來提交的任何公共住房或押金貸款申請。

欲知對房東的押金索償要求進行抗辯的詳情，請參閱《對索賠要求進行抗辯》(Defending a compensation claim)須知，或者與Tenants Union (租戶協會)聯絡。

如果特別法庭決定您可獲得部份或全部押金，您仍然需要填寫押金索償表，以便押金管理委員會將押金退還給您。請在押金索償表上附上一份特別法庭命令副本。

若要向多位租戶退還押金(如合住家庭)，您和其他租戶需要對如何分配押金達成協議。例如，如果某位租戶造成物業損壞，而且房東對此提出部份押金索償要求，您可以同意將較小份額的押金退還給這位租戶。

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