

中斷租約

如果您簽訂了定期租賃協議(租約)，但希望在固定期限結束前搬出，您或許可以採用以下方式之一來中斷租約。

相互同意

任何租約都可以通過房東和房客之間‘相互同意’來終止。我們極力建議您獲取書面協議，而且書面協議應註明您不會因租約終止而承擔任何額外的費用。您和房東或房產代理應簽署協議。請務必保留一份副本。

若房東違約

若房東或房產代理違反了《1997年住房租賃法》規定的‘責任’，您或許可以提前終止租約。這適用於房東出現以下情況時：

- > 未確保物業在您應該搬入時空出並且合理清潔
- > 干擾您‘安靜享用’物業的權利
- > 未將物業保持在良好維修狀況
- > 未提供鎖具或者在換鎖時未向您提供鑰匙
- > 未使用A級設備更換有故障的供水設備

若因為上述房東違反責任的情況而提前終止租約，您需要採取一定的步驟。有關詳情，請與租戶協會(Tenants Union)聯絡，或參閱《**在您想要離開時**》(When you want to leave)和《**違反責任通知**》(Breach of Duty Notice)須知。

轉讓

將租約移交或‘轉讓’給其他房客，而不是中斷租約，這看起來可能更容易。這種做法並不一定是直截了當的選擇。最好發出合理的通知，終止租賃協議，讓新房客簽訂新的租約。有關詳情，請參閱《**轉讓與轉租**》(Assignment and sub-letting)須知。

困難

若在物業中住到固定期限結束將對您造成嚴重困難，您可以向維多利亞州民事及行政特別法庭(Victorian Civil and Administrative Tribunal)申請縮短租期的命令。您應該請求特別法庭盡快舉行聆訊。在舉行聆訊前，您必須照付房租。

若要提出困難要求，您必須向特別法庭證明：

- > 您的情況發生了無法預見的變化(如失業)
- > 若租約繼續將使您遭受嚴重困難
- > 未終止租約對您造成的困難比終止租約對房東造成的困難更大

特別法庭可命令您對提前終止租約所造成的任何損失向房東支付賠償。這可能意味著您必須支付的賠償金額可能等於您中斷租約的賠償金額。

中斷租約

中斷定期租約可能要付出很高的代價。房東可對自己因租約中斷而不得不支付的任何合理費用提出賠償要求。

您可能要承擔的費用包括：

- > 重新出租費 (通常為一週或兩週租金)。這項費用必須根據代理向房東收取的費用來決定，因此，不妨索取一份發票。
- > 廣告費
- > 在新房客搬入前或定期租約到期前的租金 (以先到者為準)

背頁續

➡房東或房產代理可能不會告訴您的是，您只需按比例支付重新出租費，也就是說，您只需對剩餘租期支付重新出租費。例如，如果您在租期滿7個月時中斷了一份12個月的租約，那麼這份租約期限僅剩餘40%，因此您只需支付大約40%的重新出租費。

如果您希望提前終止租約，就應該盡量以書面形式發出通知(請保留信件副本)。不妨說明您將要搬出的確切日期，並說明您希望房東或房產代理尋找新房客。房東需要採取各種合理的步驟盡快尋找新房客。您在尋找新房客方面提供的幫助越多(如提供物業供人檢查，或者自己為物業做廣告等)，您需要支付的費用就可能越少。

➡如果您在固定期限快結束時中斷租約，您或許能夠提出，如果您在固定期限結束時發出通知，房東將承擔尋找新房客的費用，因此您不應支付重新出租費或廣告費。

您只應支付至搬出日為止的租金。房東可能仍可以對搬出日之後的任何租金損失提出賠償要求。但在沒有任何租金入帳的情況下，房東更可能力求盡快尋找新房客。一旦新房客搬入，您就可以對房東損失的租金支付賠償。

您應該確保房東或房產代理在您發出通知後盡力轉租物業，您還應該瞭解新房客搬入的日期。房東有責任將損失保持在最低水平。因此，如果房東採取的任何行動使得尋找新房客更為困難(如增加房租等)，或房東未努力尋找新房客，您可以爭辯說自己不應支付房租。

➡請查閱各大報紙的“出租物業”(Properties to Let)一欄以及房產代理提供的出租物業清單。若可以使用互聯網，您還可以查閱房產代理的網站。如果未對物業做廣告或廣告中的物業租金提高，請將此留作證據，證明房東未盡力將損失保持在最低水平，因此您不應支付損失。

若認為房東提出的費用索賠不合理，請不要同意支付。然後，房東必須向維多利亞州民事及行政特別法庭申請賠償或對您的押金提出索償要求。房東必須對其索償要求向您發出通知，您將有機會向特別法庭提出自己一方的說法。有關詳情，請參閱《對索賠要求進行抗辯》(Defending a compensation claim)和《押金》(Bonds)須知。

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