

提出索賠

何時可提出索賠？可以對什麼提出索賠？

如果您的房東或房地產代理未能執行租賃協議(租約)或《1997年住房租賃法》(Residential Tenancies Act 1997)規定的任何責任，您可以向維多利亞州民事及行政特別法庭(Victorian Civil and Administrative Tribunal)提出索賠申請。

您必須證明，房東或房地產代理採取的行為或未能採取的行為使您遭受了損失(如物品損壞)，或者給您造成了極大不便。

例如，您可以向特別法庭提出索賠申請的一些情形包括：

- > 房東未對您已告知的問題(如屋頂漏水)執行維修
- > 房東將您非法逐出或試圖將您非法逐出
- > 房東干擾您‘安靜享用’出租物業(如房東或房地產代理在未發出通知的情況下以及/或者未給出《住房租賃法》所列出的適當理由的情況下不斷前來出租物業)
- > 在您搬入時，住所未清理乾淨

按《1997年住房租賃法》規定，特別法庭對索賠申請的裁定限額為\$10,000。如果您的索賠申請超過了這一限額，請向租戶協會尋求建議。《1999年公平交易法》(Fair Trading Act 1999)沒有設定財務限額，您可能可以按這項法律提出索賠申請。

☛按照《1997年住房租賃法》規定，您不可以對疼痛、苦痛、受傷或死亡提出索賠，但您可以按《1999年公平交易法》提出這類索賠申請。請向租戶協會尋求建議。

維修

最常見的賠償案例就是房東未能執行維修事宜。(有關詳情，請參閱**Repairs(《維修》)**須知。)因為特別法庭不一定會審理賠償額仍在增加的案例，因此不妨等到維修完成後才提出索賠。但是，您應該通知房東您有意提出索賠，並告知房東維修拖延的時間越長，您可以提出的索賠金額就越高。有時這將促成房東盡快執行維修。

如何索賠

如果您希望對房東違反《1997年住房租賃法》規定的責任提出索賠，而且您仍然住在物業中，您需要向房東發出違反責任通知(Breach of Duty Notice)。(有關詳情，請參閱**Breach of Duty Notices《違反責任通知》**須知。)違反責任通知可向租戶協會索取。

在填寫違反責任通知時，您必須填寫以下內容：

- > 房東姓名(而不是房地產代理姓名)
- > 房東違反責任的詳情(房東錯在何處)
- > 房東應該採取什麼措施來解決問題(如修補屋頂)
- > 您對自己所遭受的損失或損害(如因屋頂漏水而打濕和弄髒的衣物及物品的清潔費用)或遭受的不便(如因臥室被水淹而不得不呆在朋友住所)提出的索賠
- > 您對無法修復的任何東西提出的索賠金額(如屋頂漏水造成的物品損壞)

您可以在一份表格中提出數項索賠。若填寫位置不夠，請另附一頁。如果您希望對設施損失提出索賠(如無法充分利用物業)，您需要說明對此提出的索賠金額。在特別法庭，您必須能夠說明自己對每個項目提出的索賠金額，並對此提供證據。

背頁續

若計算自己應該提出的索賠金額時需要獲得幫助，請與租戶協會聯絡。

☛若要計算設施損失的索賠金額，先算出自己每日房租的百分比(根據物業受到多大影響)，然後將這一百分數與您不得不忍受設施問題的天數相乘。若計算自己應該提出的索賠金額時需要獲得幫助，請與租戶協會聯絡。

向房東或房地產代理提供一份違反責任通知，同時自己也要保留一份副本。請使用掛號信寄出通知或親自送交通知，這樣您就可以證明房東或房地產代理已經收到通知。保留郵遞收據。然後您必須等候14天(請額外預留2天郵遞時間)，看看房東是否向您支付賠償。

若房東未支付賠償，您可以向特別法庭提出申請。請填寫維多利亞州民事及行政特別法庭申請表，並附上一份違反責任通知。特別法庭需收取\$36.20的申請費(在付印之時現時有效)。

如果您已搬出物業

如果您在搬出物業後希望提出索賠，您無需發出違反責任通知。您只需填寫維多利亞州民事及行政特別法庭申請表即可。您應該在申請表上註明索賠金額和索賠原因。

☛在提出申請前，不妨先給房東寫信，看看是否可以在上特別法庭前解決索賠事項。您應該在信函中註明，如果房東不同意在設定的期限內(如14天內)支付賠償，您將向維多利亞州民事及行政特別法庭提出申請。請保留一份此信函，以便日後可在特別法庭用作證據。

證明您提出的索賠

如果您已向特別法庭提出索賠申請，就必須參加聆訊並證明自己的案由。您必須讓特別法庭確信，您的房東未能執行他們對您的法律義務，而且您因此而遭受了損失和/或損害。

您需要提供證據(如照片、證人、寫給房東或房地產代理的信函、修理損壞物品的費用收據或報價單)。此外，您還要能夠向特別法庭說明您如何計算自己的索賠金額。在收到聆訊通知後，您應該馬上與租戶協會聯絡，對您的個案開展討論。

有關詳情，請參閱**Victorian Civil and Administrative Tribunal** (《維多利亞州民事及行政特別法庭》) 須知以及**A Day at the Bench** (《法庭一日》) DVD成套資料。

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