

終止租約

本須知介紹了在搬出出租物業時應該做什麼。有關發出終止租約通知的方法及時間的詳情，請參閱*Breaking a lease* (《中斷租約》)和*When you want to leave* (《想要離開時》)須知。

租約何時終止？

在您搬出物業並歸還鑰匙時，租約即告終止。請確保盡快歸還鑰匙。如果您仍然留有鑰匙，就可能被視為仍佔有物業(並需要承擔支付房租的責任)。

如果您已向房東發出要搬出的通知(有關詳情，請參閱*When you want to leave* (《想要離開時》)須知)，您可以在通知到期前搬出。但是，除非房東在通知期限到期之前找到新租戶，否則在通知期限到期之前，您仍然需要承擔支付房租的責任。

物業狀況

在搬出時，您必須將物業保持在合理的清潔狀況。這未必意味著必須使用蒸汽清潔地毯，儘管房東和房產代理通常會堅持讓您這樣做。什麼狀況視為‘合理清潔’，這取決於您在物業中住了多長時間，搬入時物業處於什麼狀況等。

但如果您安裝了任何附著物或固定裝置(如相片掛鉤等)，或者對物業做出任何改建，就必須拆除這些固定裝置，將物業恢復到原狀。否則，房東可對您的押金提出索償要求，或者對恢復費用提出索賠要求。

如有可能，請在清潔物業後對物業進行拍照。若請人用蒸汽清潔了地毯或自己租賃設備清潔了地毯，請務必保留收據。此外，不妨讓家人或朋友幫助徹底檢查物業。在必要時，他們可以對您搬出時的物業狀況作證。

最好是安排房東或房產代理在您搬出時一起檢查物業。但您不可以堅持讓房東或房產代理與您一起檢查物業。

退還押金

在租約結束時，您和房東或房產代理可對如何支付押金做出決定。您可以同意將全部押金退還給您，也可以同意將全部或部份押金付給房東。

若達成協議，您和房東或房產代理必須簽署一份押金索償表(Bond Claim form)，然後房東或房產代理必須將這份表格寄給住房押金管理委員會(Residential Tenancies Bond Authority)。押金管理委員會將按照押金索償表支付押金。押金將直接發放到索償表中指定的銀行帳戶，(通常在收到索償表後的下一個工作日前發放)。

若住房署(Office of Housing)代表您支付了押金，您不可同意將部份或全部押金付給房東。若房東想對您的押金提出索償要求，就必須向維多利亞州民事及行政特別法庭(the Victorian Civil and Administrative Tribunal)提出申請，並指名住房署(Director of Housing)為申請一方。

❗切勿簽署空白的押金索償表，也不要將押金索償表上的金額欄(包括‘應付房東/房產代理總額(若適用)’部份)留作空白，以防房東或房產代理對您的押金提出欺詐性索償要求。

如果您和房東或房產代理無法達成協議，房東或房產代理必須在租約終止後10個工作日內向特別法庭提出申請。在未經您的同意或者未獲得特別法庭命令的情況下，房東不可對您的押金提出任何索償要求。

如果您已搬出但押金尚未退還，就應該盡快向特別法庭提出申請。申請退還押金無需付費。有關詳情，請參閱*Bonds* (《押金》)須知。

❗以押金可抵作房租為由拒絕支付房租，這屬於非法行為。

背頁續

獲得推薦

若搬入另一處出租物業，幾乎肯定會要您提供以前房東或房產代理的姓名，以便他們可作為推薦人進行聯絡。您可以在離開時索取一份書面推薦信，但仍可能需要聯絡您以前的房東或房產代理。

公用事業服務與信件

在搬出之前，您應該安排在搬出之日切斷舊物業的煤氣、供電、供水和電話，並接通新物業的此類公用事業服務。此外，您還應該更改收信地址。您可以前往郵局填寫一份表格來更改收信地址。這項服務需收取少量費用，您還需要提供身份證明來證明您是改寄地址的收信人。有關詳情，請參閱 **Utilities** (《公用事業》) 須知。

您應該將自己的轉遞地址留給房東。這個地址不一定是您的新家地址—可以是郵局郵箱，也可以由家人或朋友代收。如果房東或特別法庭試圖對您的押金提出索償要求或對您提出索賠要求，而您未提供轉遞地址，就無法收到房東或特別法庭的任何通知，特別法庭還可在您不知情的情況下做出對您不利的命令。

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