

逐出

若要將您逐出，房東必須：

- > 向您發出有效的搬出通知（欲知詳情，請參閱《搬出通知》(Notice to Vacate)須知）;
- > 向Victorian Civil and Administrative Tribunal(維多利亞州民事及行政特別法庭)申請一份佔有令(Possession Order);
- > 向特別法庭購買一份佔有授權令(Warrant of Possession);
- > 向警察提供佔有授權令，警察將使用這份佔有授權令將您逐出。

➡ 房東只有在採取了上述所有步驟後才可以請警察將您逐出。房東或房產代理不可以將您鎖在門外，也不可以將您逐出；只有警察才可以根據佔有授權令將您逐出。

申請佔有令

在申請佔有令時，房東可採用兩個程序：標準程序與其他程序。標準程序是最常見的程序。

標準程序

按照標準程序，房東先向您發出一份搬出通知，隨後再向您發出一份向特別法庭提交的佔有令申請。在向您發出搬出通知前，房東不可向特別法庭申請佔有令。(欲知詳情，請參閱《搬出通知》(Notice to Vacate)須知。)在收到房東提交的申請後，特別法庭會設定一個聆訊日期，這個日期將定在搬出通知到期後。

對拖欠租金採取的其他程序

如果房東希望遵照‘其他’逐出程序，就必須同時向您發出以下文件：

- > 搬出通知
- > 向特別法庭提交的佔有令申請副本
- > 2份反對通知(Notice of Objection)
- > 1份聲明，說明與佔有令有關的您的權利

如果您收到這些文件但不希望被逐出，請立刻向Tenants Union(租戶協會)尋求建議。

特別法庭聆訊

在您的搬出通知到期後，特別法庭會設定一個聆訊日期。您將收到有關聆訊舉行的時間、日期和地點的通知。

如果您不希望被逐出，就必須參加聆訊。您可能希望對房東要您逐出的理由提出異議。如果特別法庭授予房東佔有令，您不妨說明自己的困境並要求特別法庭推遲逐出日期(最多可推遲30天)。如果特別法庭成員拒絕了房東的佔有令申請，您就不必搬出。請記住：如果您不去參加聆訊，特別法庭很可能授予房東佔有令。

欲知詳情，請參閱《維多利亞州民事及行政特別法庭》(Victorian Civil and Administrative Tribunal)須知。

佔有授權令

佔有令讓房東能夠獲得佔有授權令，佔有授權令則讓警察有權將您逐出。如果特別法庭成員授予了佔有令，房東至多有6個月時間來購買佔有授權令。一旦購買了佔有授權令，就可在14日內有效。

但是，如果特別法庭成員授予的佔有令要求您在聆訊當日搬出物業，房東可在當日購買佔有授權令。如果房東將佔有授權令直接交給警察，警察可在當日將您逐出。

如果房東獲得了佔有令，您可以與當地警察聯絡，瞭解警察計劃在何時將您逐出。

若可能被逐出，您不妨提前做好安排，以便在被逐出後有地方可以呆，特別是在您可能在聆訊當日被逐出或在獲得臨時通知後被逐出的情況下。如果您無處可去，租戶協會可將您推薦給急難住宿服務。

背頁續

覆查聆訊

如果您發現特別法庭已授予佔有令，而您並未參加聆訊，您可以向特別法庭提出重新舉行聆訊的申請。一旦警察將您合法逐出，特別法庭就無權讓您重新回到物業。因此，您需要在警察將您逐出前提出這項申請。如有可能，您應該親自去特別法庭提交舉行緊急覆查聆訊的申請。如果您住在鄉村或無法前往特別法庭，您應該致電特別法庭詢問如何對覆查聆訊提出申請，您也可以與租戶協會聯絡。

維多利亞州民事及行政特別法庭
Victorian Civil and Administrative Tribunal
55 King Street Melbourne 3000
☎ (03) 9628 9800
☎ 1800 133 055(免費電話)
傳真：(03) 9628 9822
週一至週五上午 9:00至下午4:30開放

在申請覆查聆訊時，您應該要求特別法庭與警察聯絡，並要求警察終止授權令，直到獲得進一步通知為止。您自己也應該致電警察，對此做出確認。

在覆查聆訊上，您需要讓特別法庭成員相信您有充分理由未參加最初的聆訊。如果特別法庭接受了您的解釋，就會撤銷較早做出的決定，並允許對此事項重新舉行聆訊。申請覆查聆訊無需付費。

非法逐出

房東或代理(或代表其行事的任何人)若試圖將您逐出或更換門鎖，則屬於違法行為。只有警察才可以將您逐出。如果房東或代理對您做出逐出威脅，您應該向特別法庭申請一項禁制令。如果房東或房產代理前來物業並試圖將您逐出，您應該立刻報警。

如果您被非法逐出，就應該立刻向特別法庭申請緊急聆訊(如有可能，請親自前往特別法庭提出申請)。特別法庭可命令房東讓您回到物業。此外，您還應該向Consumer Affairs Victoria (維多利亞州消費者事務署) 署長提交一份投訴。如果房東被定罪，就可能獲得\$1000的最高罰款。此外，您還可以對由房東的非法行動造成的任何不便、費用、財物損失或損壞尋求賠償。欲知詳情，請參閱《對房產代理和房東提出投訴》(Complaints about estate agents and landlords) 和《索賠》(Claiming compensation) 須知。

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