

# 向房東發出違反責任通知

如果房東未履行 *Residential Tenancies Act 1997* (《1997年住房租賃法》)規定的責任，您可以向他們發出違反責任通知(Breach of Duty Notice)。這一通知告訴房東需要解決問題或者對您因其違反責任而遭受的任何損失支付賠償(或兩者兼具)。

## 何時送達違反責任通知？

若房東未能做到以下事項，則屬於違反責任行為：

- > 提供騰空並且乾淨的住房
- > 讓您‘安靜享用’物業(有關詳情，請參閱 **Privacy (《隱私》)**須知)
- > 將物業保持在良好維修狀況
- > 確保更換的供水設備或配件至少達到A級標準
- > 提供所有外部門窗的鎖具
- > 換鎖後提供鑰匙

如果您希望房東解決違反責任問題，就需要向房東發出違反責任通知。例如，如果房東在未通知的情況下進入您的住房，干擾了您‘安靜享用’物業的權利，您可以向房東發出違反責任通知。

👉請注意：寄宿舍和活動住房停車場居民可以發出違反責任通知的理由有所不同。有關詳情，請與租戶協會(Tenants Union)聯絡。

## 使房東遵守責任

違反責任通知告知房東，若未解決違反責任問題，並且/或者未向您支付賠償，您可向維多利亞州民事及行政特別法庭Victorian Civil and Administrative Tribunal申請一項命令來要求他們做到。(有關詳情，請參閱《維多利亞州民事及行政特別法庭》(Victorian Civil and Administrative Tribunal)須知。)

👉未能遵守特別法庭命令屬於違法行為，這既適於經濟賠償命令，也適於非經濟賠償命令。有關詳情，請參閱 **Complaints about landlords and real estate agents** (《對房東和房產代理提出投訴》)須知。

## 索賠

若房東違反了任何責任並使您遭受損失或給您造成極大不便，您可以通過發出違反責任通知向房東提出索賠。

若剛發生違反責任行為，您應該送達違反責任通知，責成房東遵守其責任(如左欄所述)，一旦違反責任問題獲得解決，您即可向特別法庭提出賠償申請。這是因為在問題獲得解決前，您無法充分計算出自己所遭受的損失。

若違反責任行為發生在一段時間以前，而且問題已經解決，您仍然可以使用違反責任通知來提出索賠。請在通知表上列明您索賠的金額、房東違反了哪項責任以及您首次就違反責任問題與房東聯絡的日期。

如果您已搬出，就無需發出違反責任通知。您可以直接向特別法庭提出索賠申請。

👉在一些情況下，發出違反責任通知可能是終止租約程序的第一步(有關詳情，請參閱 **Ending a tenancy** (《終止租約》)須知)。

## 如何填寫違反責任通知

請將有關信息填寫在通知表的方格中。以下是如何填寫通知表的提示。

1. 請務必提供房東的姓名(而非房產代理的姓名)。
2. 請提供房東或房產代理的地址(而非您的地址)。
3. 如果租約列有多位人士，您應該列出租約上每個人的姓名。
4. 請提供出租物業的地址。
5. 請提供您希望文件寄送的地址(這可能與第4條中提供的地址不同)。
6. 請提供聯絡電話號碼。
7. 請說明送達通知的方式(如通過掛號信)和送達日期。

背頁續

8. 請在通知表上簽名。
9. 請工整書寫您的姓名。
10. 請指明房東違反了哪項責任(如第65項責任—不適合居住)，說明發出通知表的理由(請參閱發出違反責任通知內頁中的完整清單)。然後，您應該盡可能詳細地說明，並將日期包括在內。若表格上位置不夠，請寫上‘見附頁’，然後另附一頁詳細說明。
11. 請詳細說明因房東違反責任使您遭受的損失或不便。請盡可能詳細說明。如果您提出索賠要求，請附上修理和更換損壞物品的報價、費用收據等。您可以在方格中寫上‘見附頁’，然後另附一頁詳細說明。
12. 如果您嘗試讓房東履行其責任，就應該說明您希望房東採取什麼措施(如修理漏水的房頂等)。若提出索賠，請填寫索賠的金額。您可以在第12條中填寫遵守與賠償內容(劃掉‘or(或者)’並寫上‘and(以及)’。
13. 這份聲明通知房東，若未解決問題並且/或者支付賠償，您將向特別法庭提出申請。
14. 請勾選方框，表明您是否在表格後附上任何文件。

## 如何送達違反責任通知

違反責任通知可向租戶協會(Tenants Union)或維多利亞州消費者事務署(Consumer Affairs Victoria)索取，也可以從消費者事務署(Consumer Affairs)網站下載，網址：[www.consumer.vic.gov.au](http://www.consumer.vic.gov.au)。您可以用平信寄出通知，但我們建議您使用掛號信或親自交付，這樣您就可以證明對方已收到通知。請保留通知副本和郵寄收據。

一旦發出通知，您必須等14天(請額外預留2天郵遞時間)。然後，如果房東未解決問題並且/或者支付賠償，您可以向Victorian Civil and Administrative Tribunal申請一項命令，要求房東遵守通知要求。

若要向特別法庭提出申請，您需要填寫申請表，並附上違反責任通知的副本。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。

☛如果房東向您發出違反責任通知，請參閱**When you get a Breach of Duty Notice** (《收到違反責任通知時》)須知或者向租戶協會諮詢。

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