

搬出通知

如果房東想要您搬出物業，就必須向您發出有效的搬出通知。房東可以根據不同的理由向您發出搬出通知，提前發出通知的時間取決於房東向您發出通知的理由。

僅僅因為您收到搬出通知，未必意味著您必須搬出，知道這一點非常重要。如果房東想要將您逐出，就必須先向Victorian Civil and Administrative Tribunal（維多利亞州民事及行政特別法庭）申請，並且讓特別法庭信服應該向其頒發佔有令。欲知詳情，請參閱《逐出》(Eviction)須知。

立即搬出通知

如果出租物業受到毀壞或者不適合居住，房東可以發出立即搬出通知。如果您（或前來住房的訪客）蓄意損壞物業或者危及鄰居安全，房東也可以發出立即搬出通知。

在上述情況下，特別法庭會要求房東提供實質性的證據。如果收到立即搬出通知，您應該向Tenants Union（租戶協會）尋求緊急建議。

14日搬出通知

在以下情況下，可以發出14日搬出通知：

- > 您的房租拖欠（即到期未付）14天
- > 您未能支付押金(如果您的租約規定您必須支付押金)
- > 您未經房東同意擅自將物業分租
- > 您的租約有一個禁止兒童住在物業的條件，但您違反了該條件
- > 您將物業用於非法目的(或允許他人這樣做)
- > 您是公房租戶，您在申請表上填寫了自己明知錯誤的聲明
- > 您未能遵守特別法庭發出的遵守令
- > 您違反了某項責任並且對同一違反事項以前曾收到了兩次違反責任通知

60日搬出通知

只有在沒有定期租約或通知上的終止日期（即要求您搬出的期限）為定期租約到期日或以後的情況下，才可以發出60日搬出通知。

如果在60日之後物業即會出現以下情況，房東可以向您發出60日搬出通知：

- > 拆毀
- > 用於出租住房以外的任何目的(如商業目的)
- > 由房東或房東的配偶、子女、父母、配偶的父母、或者通常與房東住在一起並且依靠房東的人士居住
- > 空房出售
- > 修復、裝修或重建，而且不空出物業就無法進行
- > 用於公共目的(若為公房)

如果房東出於上述四種理由中的任何一種送達通知，那麼在發出通知的6個月中，不可以將物業重新租出。

如果房東訂立了出租物業的銷售合同，也可以發出60日通知。

120日搬出通知

若為非定期（即按月）租約或者通知上的終止日期在定期租約到期日或以後，那麼房東可以發出120日搬出通知而不需要任何理由。

背頁續

定期租約結束

在定期租約結束時，房東可以向您發出搬出通知。通知上的終止日期必須與定期租約上的到期日相同。如果您獲得定期租約不到六個月，那麼房東可以發出60日搬出通知。如果您獲得定期租約超過六個月，那麼房東可以發出90日搬出通知。

如果您因為定期租約即將到期而收到搬出通知，您仍然需要向房東提供有意離開的書面通知。欲知詳情，請參閱《**想要離開時**》(When you want to leave) 須知。

房東的主要住所

如果在您搬進來之前，物業是房東的主要住所，那麼在以下情況下他們可以向您發出14日搬出通知：

- > 您有定期租約；而且
- > 通知上的終止日期是在租約到期日或以後；而且
- > 租約上說明該物業在您搬進來之前是房東的主要住所；而且
- > 租約上說明房東有意在固定期限結束時搬回物業。

在通知到期之前離開

如果您有定期租約，您就有合法的權利住到租約到期為止（除非拖欠房租14天或者物業危險、損壞或不適合居住）。然而，如果您確實想提前搬出，您總是嘗試與房東或代理商談來達成協議。確保您獲得書面協議，並且由您本人和房東或代理簽字。欲知詳情，請參閱《**中斷租約**》(Breaking a lease)須知。

如果您沒有定期租約

如果您有非定期租約（即按月租約）或者定期租約已經到期，租約繼續，但沒有定下新的期限，那麼房東可以向您發出60天或120日搬出通知。在這些情況下，如果您有意搬出，您只需要提前14天發出書面通知。

送達通知

搬出通知必須採用適當的形式，並且必須由房東或代理簽字並署上日期。通知必須親自交給您或者使用掛號信寄給您。（不可以只是留在您的信箱或塞在門下。）如果通知通過郵寄發送，通知上的日期就必須計入郵寄給您所需要的時間（即2個完整的工作日）。

必須明確說明發出通知的理由，而且必須是有效的理由（除非是不需要理由的120日搬出通知）。

若未符合上述所有要求，那麼搬出通知就無效。

對搬出通知提出異議

如果您認為搬出通知無效，就可以對其提出異議。但您必須在收到通知起的30日之內提出。

如果您認為向您發出不需要理由的120日搬出通知或者在定期租約到期時發出搬出通知是為了對您行使《1997年住房租賃法》所規定權利（如要求修理）進行報復，您也可以對其提出異議。對作為報復發出的通知提出異議有以下期限：

- > 對不需要理由的120日搬出通知提出異議的期限為60天
- > 對不到6個月的定期租約到期時發出的60日搬出通知提出異議的期限為21天
- > 對超過6個月的定期租約到期時發出的90日搬出通知提出異議的期限為28天

如果您收到了搬出通知並希望瞭解自己是否能夠對其提出異議，請盡快與租戶協會(Tenants Union)聯絡。

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