

增加房租

通知

每6個月增加房租的次數不得超過一次。這既適用於非定期（按月）租約，也適用於租約允許在固定期限中增加房租的定期租約。（如果定期租約有允許在6個月期間增加房租超過一次的條款，那麼該條款就是無效的。）

房東必須對增加房租向您提前60天發出書面通知，並且必須採用適當的形式。如果通過郵寄發出通知，就必須計入通知郵寄給您所需要的額外2個工作日。

該通知只可用於增加房租一次，並且必須告知如果您認為房租增加過份，您有權在30日內向 Consumer Affairs Victoria（維多利亞州消費者事務署）申請對房租增加進行調查。

如果房租增加通知未符合上述所有條件，那麼通知就是無效的，您可以不必支付增加的金額。如果您收到了房租增加通知而且認為通知可能無效，請洽詢 Tenants Union（租戶協會）。

對房租增加提出異議

如果您認為房租增加過高，您可以請求維多利亞州消費者事務署（Consumer Affairs Victoria）的檢查員前來檢查物業，對房租增加是否合理做出評估。您必須在收到通知的30日內提出這一請求。

請將您的請求寄到以下地址：

The Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123A
Melbourne VIC 3001

檢查員會查看物業狀況、設施以及隨物業提供的任何服務，並將對您的住房收取的房租與同一地區類似物業的房租進行比較。在檢查期間，您應該指出佐證您認為房租增加過份的事項。這可以包括物業維修狀況、位置問題以及由您提供，而非由房東提供的任何設施或服務。

在檢查之後，檢查員會給您提供報告。如果報告對您有利，但房東仍然堅持要增加房租，那麼您可以向 Victorian Civil and Administrative Tribunal（維多利亞州民事及行政特別法庭）申請禁止增加的命令。您必須在收到檢查員報告的30天內申請。

如果特別法庭裁定房租增加過份，就可以命令不得增加房租或者減少增加的幅度。特別法庭還可以規定房東在一定期限內（最多12個月）不得增加房租。然而，只有在擬議中的房租增加將使您的房租大大超出該地區類似物業房租時，特別法庭才會發出這些命令。

如果房租增加在特別法庭審理您的案件之前生效，您應該支付增加的金額，直到特別法庭做出決定位置。如果決定對您有利，特別法庭可能命令房東償還您已經支付的所有增加的金額。

服務或設施減少

如果您的房東減少隨物業所提供的任何服務或設施（如關閉公共洗衣房）而不降低房租，您可以請求維多利亞州消費者事務署（Consumer Affairs Victoria）出具您是否應該獲得減租的報告。如果報告對您有利，您可以向特別法庭申請降低房租的命令。

與房東商談

不妨盡量與房東或代理就擬議中的房租增加進行商談。他們可能願意降低增加的幅度，特別是在您是可靠的老租戶或者您會因為房租增加而不得不搬出的情況下。

如果您有檢查員的報告，您也可以利用這一報告盡量與房東或代理商談，以免採取下一步行動而上特別法庭。請確保你們達成的任何協議都要使用書面形式記錄下來，並由您本人和房東或代理簽字。

背頁續

拒絕支付增加部份

如果房東或代理向您發出房租增加的有效通知，而您拒絕支付增加部份，您就屬於拖欠房租（即房租到期未付）。一旦您拖欠14天，房東或代理就可以向您發出14日搬出通知，向特別法庭申請將您逐出。您將有機會在特別法庭陳述自己的理由，但您總是有被逐出的可能。欲知詳情，請參閱《避免因拖欠房租而被逐出》(Avoiding eviction for rent arrears)須知或者與租戶協會（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。