

# 合住住房

並非所有合住住房安排都是相同的。如果您與他人合住住房或公寓房，可能會有共同租賃安排表明所有租戶都具有平等權利，一位租戶可能向另一位租戶分租住房，您也可能簽署了根本沒有租賃權利的許可協議。

與其他租戶合住可能會出現問題，特別是在您搬入已確定的‘合住住房’情況下。對您的法律地位可能會有疑問，而且《1997年住房租賃法》(Residential Tenancies Act 1997)不包含共同租戶對彼此的有關權利和責任的規定，也不對許可協議進行監管。

## 共同租賃

共同租賃是最常見的合住住房安排類型。若租約上有兩位或兩位以上租戶的姓名，就構成了共同租賃。

姓名列在租賃協議上的共同租戶按協議規定承擔‘連帶責任’。這就意味著，如果房東遭受損失或損壞，他們可以向任何共同租戶或所有共同租戶追索其索賠的全部金額。

在所有共同租戶離開住所並歸還鑰匙前，共同租賃並未終止。如果您在租約終止前搬出合住住所(如合住住房)，而且您的姓名仍在租約上，您可能仍要對您離開後出現的任何損失或損壞承擔責任。

## 租約上的姓名

如果您是共同租戶，就應該確保所有租戶的姓名都在租約上，也要確保房東或房地產代理對最初簽署租約以來發生的任何改變獲得書面通知。不妨保留您與房東或房地產代理的任何來往信函，日後您可能需要將這些信函用作證據。

如果一位租戶離開並由另一位租戶取代，您應該將已離開租戶的姓名從租約上刪除，並更換為新租戶的姓名。

☞您可以要求房東或房地產代理檢查物業並填寫新的住房狀況報告，但他們可以不必這樣做。如果他們選擇不這樣做，您不妨拍一些可表明物業狀況的照片，以備需要時用作證據。

同時還應該填寫押金租戶轉讓表(Bond Tenant Transfer)。租戶轉讓表可向住房租賃押金管理委員會(Residential Tenancies Bond Authority)、房地產代理或租戶協會(Tenants Union)索取。

## 房租與帳單

您需要建立一種房租與帳單支付系統。通常，合住住房中的一位租戶將負責支付房租或帳單。若負責支付房租或帳單的人士未能做出支付或者其他住戶未能支付自己的份額，就可能出現問題。如果您已經支付自己的房租份額而其他住戶沒有支付其房租份額，若房租拖欠時間超過14天，房東就可以開始執行將所有租戶逐出的程序。房東不會只對未支付房租的個人採取行動。

## 離開合住住房

如果某位住戶希望離開或者被要求離開，您應該對必須提前多少天發出通知達成一致。同樣，《1997年住房租賃法》不包括對處於這些境況的共同租戶的規定。如果某位租戶的姓名在租賃協議上，即使這位租戶不再住在物業中，在租約終止並且每位租戶都已離開前，或者在簽署了新租約前，這位租戶仍要按協議規定承擔責任。這是合住住房安排中最棘手的方面之一。在租約開始前，租戶就應該對如何處理這些問題訂立協議。

## 分租租賃

分租租賃或分租是指一位租戶(稱為‘主租戶’)將部份(但非全部)租約轉讓給他人。分租可為分租一個房間，也可為分租整個物業，分租期限應短於主租戶自己的租約期限。

《1997年住房租賃法》包含了對分租安排的規定：主租戶成為房東；分租戶屬於租戶。對於因分租戶的行為令物業業主遭受的任何損失，主租戶可能要承擔責任。同時，主租戶對分租戶的責任與房東對租戶的責任相同。

背頁續

可能表明為分租租賃、而非共同租賃的因素如下：

- > 分租租戶對一個房間或部份物業擁有‘獨佔權’
- > 房租和/或押金收據僅以一位租戶的姓名開具
- > 一位租戶向另一位(其他)租戶收取房租，然後把房租付給房東
- > 一位租戶全權負責與房東打交道
- > 一位租戶先於另一位(其他)租戶搬入，後搬入的租戶向先搬入的租戶支付了押金
- > 一位租戶與物業業主或房地產代理簽署了書面協議，另一位(其他)租戶沒有與物業業主或房地產代理簽署書面協議

若未獲取房東書面同意，租戶不得分租部份或全部出租物業。若未獲取房東書面同意，分租協議就為無效協議。但房東不得無理拒絕同意，租戶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，要求在他們認為房東做出無理拒絕的情況下，他們可分租出租物業。有關詳情，請參閱**Assignment & sub-letting**(《轉租與分租》)須知。

## 許可使用

從法律上講，作為租戶，您必須擁有全部或部份出租物業的‘獨佔權’。如果您搬入現有住所，您可能只被視為沒有《1997年住房租賃法》所規定的租賃權利的許可使用者。如果您與房東合租，就會被假定為許可使用者。如果您租賃一個房間而且房門可以鎖上，就可能被視為租戶，但這本身可能不足以證實存在租賃關係。

按《1999年公平交易法》(Fair Trading Act 1999)規定，許可使用者可以將自己的爭議事項列入民事申請名單(Civil Claims List)提交特別法庭審理，但許可使用者應該注意到，《公平交易法》的保護規定不如《1997年住房租賃法》所規定的租戶權利充分。

## 獲取建議

因為合住住房的許多情形不包含在《1997年住房租賃法》規定中，而且我們不可站在任一租戶一邊，因此租戶協會不對合住住房爭議提供建議。解決爭議的途徑之一就是通過爭議解決中心(Dispute Settlement Centre)進行調解，電話：☎ (03) 9603 8370 或 ☎ 1800 658 528 (免費電話)。但爭議雙方都必須同意獲得調解。

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