TENANTS UNION of Victoria Ltd

搬出通知分步指南

2010年5月

由此開始

房東是否已向您發出搬出通知(Notice to Vacate)？

是

您是否想要搬出物業？

是

您可能只需發出14日'有意搬出通知'(Notice of Intention to Vacate)，這取決於您獲得的通知類型。請注意：如果您簽署了定期租約，在定期租約結束前，房東向您發出的通知以及您的有意搬出通知均無法生效。

否

您並非一定要搬出。若通知無效，您可能可以對通知提出異議(請諮詢租戶協會(Tenants Union))。若搬出通知屬於以下情況，則可為無效通知：
> 未採用適當的表格
> 未包含所有必要的細節
> 未親自送交給您或通過掛號信寄給您(額外預留2天郵遞時間)
> 未針對相關情況按正確期限發出通知

房東可出於多種原因向租戶發出搬出通知，他們必須提前多少天發出通知取決於發出通知的理由。

有關詳情，請與租戶協會諮詢服務處(Tenants Union Advice Service)聯絡或參閱以下須知：
> ***Notices to Vacate(《搬出通知》)***
> ***When you want to leave(《在您想要離開時》)***
> ***Avoiding eviction for rent arrears (《避免因拖欠房租而被逐出》)***

立即搬出通知
在以下情況下可以發出立即搬出通知:
> 物業已經損毀
> 物業不適合居住
> 您或訪客故意損壞物業
> 您或訪客危及鄰居的安全

14日搬出通知
在以下情況下可以發出14日搬出通知:
> 您的房租已拖欠14天或14天以上
> 您未能支付押金
> 您未經同意分租物業
> 您的租約禁止兒童在出租房居住，而您的出租房中有兒童居住
> 您將物業用於非法目的或允許他人將其用於非法目的
> 您是公房租戶，而且在申請表上蓄意填寫了錯誤聲明
> 您未能遵守維多利亞州民事及行政特別法庭(Victorian Civil and Administrative Tribunal)做出的遵守令(Compliance Order)
> 您違反了某項責任，而且對同一違反責任行為以前曾收到兩次違反責任通知(Breach of Duty Notices)

如果在您搬入之前，物業是房東的主要住所，那麼在某些條件下他們可能可以向您發出14日搬出通知。請諮詢租戶協會，或參閱***Notices to Vacate(《搬出通知》)***須知。

60日搬出通知
若60日期限後住所便出現以下情況，則可以發出60日搬出通知：
> *被拆毀
> *用於出租物業之外的用途(如商業用途)
> *由房東或房東的受撫養人佔用
> *按空房出售
> 維修、裝修或重建，而且不空出物業就無法進行此類作業
> 用於公共目的(若為公房)
> 已出售，房東已簽署銷售合同

*若房東出於左側所提供的頭四種原因之一發出搬出通知，他們不可在發出通知後6個月內重新出租物業(獲得維多利亞州民事及行政特別法庭(Victorian Civil and Administrative Tribunal)命令者除外)。

120日搬出通知
在以下情況下，可以發出不需要理由的120日搬出通知:
> 如果您的租約為非定期租約(如按月租約)
> 若通知上的終止日期等同於或晚於定期租約的到期日

定期租約結束通知
定期租約結束通知(End of Fixed Term Notice)可在租賃協議(租約)固定期限結束前發出。

通知上的終止日期必須與租約上的到期日相同。

您的租約期限有多長？

6個月以上

房東可以發出終止定期租約90日搬出通知。

不到6個月

房東可以發出終止定期租約60日搬出通知。