



# 房租增加分步指南

2010年5月

有關詳情，請參閱 *Rent increases* (《增加房租》) 須知。

若房東減少隨物業提供的任何服務或設施(如公用洗衣房)卻不降低房租，您可以請求維多利亞州消費者事務署 (Consumer Affairs Victoria) 開展房租評估，並將此事提交特別法庭處理。

由此開始

您是否獲得房租增加通知？

是

這次房租增加生效的時間是否距離上一次房租增加已有6個月以上？

否

每6個月增加房租的次數不得超過一次。

如果定期租約中有允許每6個月多次增加房租的條款，那麼該條款是無效的。

是

房東必須提前60天向您發出書面通知，並且必須採用適當的表格。

否

您是否認為房租增加過高？

是

不妨嘗試與房東商談。房東可能會同意降低增加的數額，特別是在您是可靠的老租戶或者您會因為負擔不起增加的房租而不得不搬出的情況下。

請寫信給維多利亞州消費者事務署，請事務署的檢查員前來評估物業。您必須在收到房租增加通知的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 123  
Melbourne VIC 3001

若房租增加通知中未包含以下信息，則為無效通知：

- > 告知若您認為房租增加過高，您可以在30天內向維多利亞州消費者事務署 (Consumer Affairs Victoria) 提出申請
- > 告知這份通知屬於房租增加通知
- > 出租物業的地址
- > 房租增加的數額
- > 房租增加的生效日期(最少60天，若通過郵寄方式發出通知，應另加2天)

否

檢查員是否說房租增加過高？

是

請索取一份檢查員的報告，將報告附在向維多利亞州民事及行政特別法庭 (Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT)) 提出的申請上。向特別法庭申請一項裁定房租增加過高的命令。您必須在30天內提出申請。特別法庭可以命令不得增加房租或者減少增加的數額。

瞭解對同一區域類似物業所支付的房租，將此用作目前市值的證據。

特別法庭可能考慮房租增加的數額、過去24個月中房租增加的次數和金額。此外，特別法庭還可能考慮市值、物業地點及維修狀況。

在獲得特別法庭的裁決前，請支付增加的房租數額。特別法庭可以命令房東償還您已經支付的任何增加的房租。

如果房東或房地產代理向您發出有效的房租增加通知，而您拒絕支付增加部份，那麼在14天後您就屬於拖欠房租。有關詳情，請參閱 **Avoiding eviction for rent arrears** (《避免因拖欠房租而被逐出》) 須知。