

維修

按照《1997年住房租賃法》規定，房東有義務確保出租物業在租賃開始時處理合理的清潔狀況，並且保持在良好的維修狀態。這也適用於房東所有或管理的公用區域。

如果您的出租物業需要維修，您應遵照《1997年住房租賃法》規定的步驟。住房租賃法規定了兩種不同的維修程序：一種是緊急維修程序，一種是非緊急或一般維修程序。

緊急維修

房東必須立即進行緊急維修(即在2-3天內)。在租賃開始時，房東或房地產代理必須向您提供一個電話號碼，以便您在需要緊急維修時能夠聯絡到他們。

按照住房租賃法的定義，緊急維修是指：

- > 供水管道爆裂
- > 抽水馬桶堵塞或破裂
- > 嚴重屋頂漏雨
- > 煤氣洩漏
- > 危險電力故障
- > 水淹或嚴重洪水損壞
- > 嚴重暴雨或火災造成損壞
- > 自來水、熱水、烹煮、暖氣或洗衣等基本服務或設備出現故障或失靈
- > 房東提供的任何器具或配件出現故障或失靈並將造成大量的水被浪費
- > 煤氣、供電或供水出現故障或失靈
- > 電梯或樓梯的嚴重故障
- > 使您的住房不安全或有危險的任何故障或損壞

如果需要緊急維修，您不必書面通知房東，但您必須設法聯絡房東或代理，然後再自行安排維修。請對您找房東或代理進行修理而採取的步驟做好記錄（如：電話清單、時間和日期）。

如果您聯絡不到房東或代理，或者他們沒有立即做出反應，您就可以自行安排維修－費用最

多不超過\$1000。請發出“房東通知”（Notice to Landlord），說明所完成的維修以及維修費用，並附上一份維修收據或發票。房東必須在收到通知的14日內償還給您。但請記住，如果您安排緊急維修，但費用超過\$1000，房東最多只需承擔\$1000。

如果您負擔不起緊急維修費用或者維修費用將超過\$1000，您可以向Victorian Civil and Administrative Tribunal（維多利亞州民事及行政特別法庭）申請讓房東進行修理的命令。特別法庭必須在2個工作日之內審理緊急維修申請。欲知詳情，請參閱《維多利亞州民事及行政特別法庭》(Victorian Civil & Administrative Tribunal)須知或者與租戶協會(Tenants Union) 聯絡。

在特別法庭，您可以申請將房租支付到由特別法庭管理的房租特別帳戶的命令。這樣，您可以繼續支付房租，不會出現拖欠房租的情況，但房東在維修完成之前不會收到房租。

👉 請勿拒付房東房租或者用房租來支付維修費。如果您拖欠房租14天，那麼房東可以向您發出14日搬出通知。

非緊急(一般)維修

如果某一維修不屬於“緊急維修”類別之一，那麼除非房東書面同意支付維修費，否則您不可以自行安排維修。

請在“房東通知表”上列出所需要的任何一般維修。這一通知告訴房東您所列出的所有項目都必須在14天之內維修。

請確保將通知表寄給房東，而非房地產代理，但可以寄到代理的地址由代理轉交房東。(如果您是公房租戶，您的房東就是Director of Housing (住房署署長))。您可以親自將一份通知交給房東或者使用掛號信寄出。請務必保留一份副本。

背頁續

➔ 如果您計劃向房東索取賠償，您應同時發出“違反責任通知”。請參閱以下“賠償”部份。

如果房東未在收到通知的14天之內進行維修或者所進行的維修未達到合格標準，您就應該向 Consumer Affairs Victoria (維多利亞州消費者事務署) 寫信提出檢查申請(請參閱‘致維多利亞州消費者事務署信函樣本’或者從 www.consumer.vic.gov.au 下載“維修檢查或房租評估申請表”)。

檢查員將與您聯絡安排檢查物業的時間。在檢查之後，檢查員可聯絡房東或代理，設法對需要做出的維修進行商談。檢查員還會寫出報告，說明需要進行的維修，並將一份報告提供給您。

一旦您收到一份檢查員的報告，您就可以向特別法庭申請聆訊。您必須在收到報告的60天之內申請，但如果您在90天之內未收到報告，您可以向特別法庭申請，而不需要有報告。請將一份“房東通知表”和檢查員報告附在特別法庭的申請上。特別法庭可以命令房東進行維修並且讓您將房租支付到房租特別帳戶，直到完成維修為止。

欲知詳情，請參閱《維多利亞州民事及行政特別法庭》(Victorian Civil & Administrative Tribunal)須知或者與租戶協會 (Tenants Union) 聯絡。

賠償

如果您因為房東未能做到以下方面而遭受不便並且/或者財產遭受損失或損壞，您可能有權獲得賠償：

- > 立即進行緊急維修
- > 在14日之內進行一般維修
- > 將物業保持在良好維修狀況

請參閱“索償”(Claiming compensation) 和“違反責任”(Breach of Duty)須知，或洽詢租戶協會 (Tenants Union)。

租戶造成的損壞

如果因為您本人或您邀請前來住房的某人造成損壞而需要維修，您可能必須支付維修費用，並且可能必須自己安排維修。房東或代理可以向您發出“違反責任通知”或“維修通知”，要求您在14日之內修復損壞部份。否則，他們

可以安排進行維修，然後向您發出另一個通知，說明維修費用是多少，並且說明您必須支付。

如果您仍支付，房東可以向特別法庭申請讓您支付的命令。房東有責任證明您對造成損壞負責，您可以參加特別法庭聆訊陳訴自己一方的說法。在房東取得特別法庭要求您必須支付的命令之前，您可以不支付維修費用。如果您收到維修通知，請聯絡租戶協會(Tenants Union)。

致維多利亞州消費者事務署信函樣本

(您的姓名)

(您的地址)

(您的電話號碼)

(日期)

The Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123A
Melbourne 3001

尊敬的先生/女士：

請求對出租物業進行檢查並出具維修報告

房東：(房東姓名和地址)

物業：(出租物業地址)

在(插入日期)，本人通知房東需要進行某些非緊急維修。隨信附上本人寄給房東的通知副本。

房東未能進行有關修理。本人特此請求您對此進行調查。您可以在以下日期和時間使用以上提供的電話號碼與本人聯絡：

(列出合適的日期)

(列出合適的時間)

此致

(您的簽名)

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