



# ‘進入權利’分步指南

2010年5月

由此開始

房東或房地產代理是否想進入您的出租房？

是

房東或房地產代理只可在以下情況下進入您的住所：

- > 房東或房地產代理已向您發出搬出通知(Notice to Vacate)，通知將在不到14天後到期，房東或房地產代理希望帶潛在的租戶前來參觀住房
- > 您已向房東或房地產代理發出有意搬出通知(Notice of Intention to Vacate)，通知將在不到14天後到期，房東或房地產代理希望帶潛在的租戶前來參觀住房
- > 住房要出售或者用作貸款抵押，房東或房地產代理希望帶潛在的買主或貸款方前來參觀住房
- > 房東或房地產代理請人對物業進行估價
- > 房東或房地產代理需要履行租賃協議(租約)、《住房租賃法》(RTA)或其他法律所規定的義務
- > 房東或房地產代理有合理理由認為，您未能遵守租賃協議或《住房租賃法》(RTA)規定的義務
- > 房東或房地產代理希望檢查住房(如果在過去6個月內沒有開展檢查，而且不是在首次租賃的頭3個月內開展檢查)

如果房東或房地產代理希望進入您的住所，他們必須：

- > 至少提前24小時向您發出書面通知，說明他們希望探訪的原因及有意探訪的時間
- > 通過郵寄方式或者在上午8點和下午6點之間親自送交通知(如果通過郵寄方式發出通知，他們必須額外預留兩個完整工作日的交付時間)
- > 只可在上午8點和下午6點之間探訪，不得在公共假日探訪(除非在過去7日中另有協定)
- > 停留時間不得過長

如果您在過去7天內同意讓他們進入，那麼房東、房地產代理或他們需要帶入住所執行其探訪目的的其他人士(如技工)也可以進入您的住所。

房東或房地產代理是否向您發出適當通知？

是

如果房東或房地產代理已發出適當通知，即使探訪時間不適合您或者正好是您不在家的時間，您仍有義務讓他們進入住所。但您可能可以商討更適合您的探訪時間(有關詳情，請參閱**The landlord is selling (《房東要賣房》)**須知。)

否

除非房東或房地產代理遵照正確程序，否則他們在無合理理由的情況下進入您的住所就屬於違法行為，他們可因此受到維多利亞州消費者事務署(Consumer Affairs Victoria)的起訴和罰款。有關詳情，請參閱**Complaints about landlords and real estate agents (《對房東和房地產代理提出投訴》)**須知。

在房東或房地產代理探訪期間，您的財物是否被損壞？

否

是

您可能可以提出索賠。有關詳情，請參閱**Claiming compensation (《索賠》)**須知。

房東或房地產代理是否頻繁探訪、做出騷擾性探訪或打來騷擾性電話，是否頻繁發送郵件或騷擾性郵件？

是

否

如果房東或房地產代理未遵守通知要求，或做出頻繁探訪或騷擾性探訪，您可以向特別法庭申請一項禁制令。禁制令可禁止或限制房東或房地產代理探訪住所或者與您聯絡，並且可由警察執行。違反禁制令屬於嚴重罪行，並可能導致受到罰款。

請諮詢租戶協會(Tenants Union)。

是

您可能希望終止租約並且搬出物業。您是否簽署了定期租約？

否

您只需提前28天發出書面通知即可。請使用掛號信，並預留兩個完整工作日的交付時間。請保留一份副本。

有關詳情，請參閱**Privacy (《私隱》)**須知。

《1997年住房租賃法》(Residential Tenancies Act (RTA) 1997)規定，您有權‘安靜享用’自己的住所。

房東和房地產代理確實具有‘進入權利’，但他們必須遵守進入要求。如果他們未遵守進入要求，您可以不必讓他們進入自己的住所。