

# 維多利亞州民事及行政特別法庭

維多利亞州民事及行政特別法庭(Victorian Civil and Administrative Tribunal) (住房租賃備審案目錄單)審理房東和房客之間的糾紛。這不是法院，但可以做出具有法律執行力的決定。特別法庭旨在以非正式、成本低的方式迅速、公正地解決糾紛。

## 申請

如果您和房東具有無法解決的問題，就可以向特別法庭申請。在向特別法庭申請之前，最好與房東或房產代理商談來嘗試解決問題。若決定提出申請，您應該向維多利亞州租戶協會(Tenants Union of Victoria) 諮詢。

若要提出申請，您需要填寫維多利亞州民事及行政特別法庭申請表，申請表可以向特別法庭或租戶協會索取。請遵照申請表上的說明，確保在表格上要求填寫房東姓名之處填寫房東姓名，而非房產代理的姓名。如果房東是一家公司，請填寫ACN號碼。如果您是公房租戶，您的房東就是住房署署長(Director of Housing)。

在本手冊付印之時，特別法庭的申請費為\$35.20。您可以使用匯票、支票或信用卡支付申請費。如果您想支付現金，就需要親自將申請表交到特別法庭。如果付不起申請費，您可以填寫申請費豁免申請表(Fee Waiver Request Form)來申請免交申請費。如果您不確定有關程序，請聯絡租戶協會。

➡申請退還押金時無需交申請費。

您必須將一份申請表寄給房東，最好使用掛號信郵寄。請保留郵件收據以及您的申請表副本。

## 特別法庭聆訊通知

您將收到特別法庭有關聆訊時間和地點的通知。等候聆訊的時間長短取決於申請類別以及特別法庭的繁忙情況。

如果您無法在聆訊日去參加聆訊，就需要向租戶協會諮詢延期聆訊事宜。延期聆訊申請必須在聆訊的至少2個工作日前提出，並且必須提供佐證材料(如醫生證明)。延期聆訊會否得到批准沒有保證，但如果房東同意延期，那麼批准的機會就很大。

➡如果您需要口譯員，請在聆訊之日前與特別法庭聯絡並且通知他們。特別法庭應該會安排口譯員，否則您應該請求延期聆訊。

## 準備自己的案由

在向特別法庭提出申請時，證明自己的案由屬於您的責任。這就是說，您必須提供申訴的佐證材料。所需要的證據類別取決於有關情況。有關您應該在參加聆訊時應該帶來的證據類別方面的建議，請參閱“特別法庭聆訊檢核清單”(Tribunal Hearing Checklist) 或者與租戶協會聯絡。

在聆訊之前，您應該複印希望給特別法庭看的所有信件或文件，並且安排證人在聆訊日參加聆訊。特別法庭不會因為您沒有帶來證人或文件而延遲聆訊，也不會打電話核實您的說法。

最好請人親自作證，而非依靠信函或法定宣誓書。如果證人拒絕參加聆訊，而您相信其證詞非常重要，您可以請求特別法庭發出證人傳票。您必須在聆訊日期之前申請傳票。傳票命令某人必須參加特別法庭聆訊並且作證。否則，證人可以通過‘法定宣誓書’(大多數售報亭均可提供)作證。

背頁續

➔在準備參加聆訊時，請做一些簡短的筆記，概述您想要說的內容，包括您想向特別法庭出示的文件清單。做到井井有條是陳述良好案由的關鍵。

## 代表

一般而言，各方都需要在特別法庭陳述自己的案由。但在以下情況下，您可以由專業代言人（如租賃工作人員）代表：

- > 房東想要將您逐出
- > 房東是專業代言人
- > 房東由專業代言人代表
- > 特別法庭允許您獲得法律代表

如果您認為自己需要代表，請在收到聆訊通知後立即聯絡租戶協會。您還可以向特別法庭的當值律師諮詢並可能請當值律師代表。

## 聆訊

請務必準時到達特別法庭。如果您遲到，聆訊就會在沒有您的情況下召開，因此請比聆訊時間至少提前15分鐘到達。

在您告訴櫃台工作人員您已經到了之後，即會叫您去到聆訊室。特別法庭‘成員’(判決您的案件的人士)將請您和房東或房產代理手持《聖經》作宗教宣誓，或者作非宗教宣誓說您將據實陳述。

審理案件的方式取決於審理案件的具體成員，但通常會讓提出申請的人士先陳述案由。

➔絕不可發脾氣。使自己的論點簡明扼要，盡量不要被房東、房產代理或特別法庭成員嚇倒。在成員做出判決之前，要確保您有機會提到自己認為與案件有關的所有事項。

有關如何準備特別法庭聆訊的詳情，請參閱“法庭一日”DVD成套資料（‘A Day at the Bench’ DVD Kit）或“特別法庭聆訊檢核清單”，這些資料可以向租戶協會索取。

## 命令

在聽完您和房東或房產代理雙方陳述後，特別法庭成員會做出一項‘命令’，也就是對您的案件做出決定。如果您不明白這項命令，可以要求該成員為您慢慢解釋。您將在聆訊的一、兩周後收到一份書面的命令副本。您可以請成員對其判決提供書面理由，但您必須在聆訊開始時提出這一要求。

如果您對特別法庭的判決感到不滿，您可以上訴，但只有在極為有限的情況下才可以上訴。上訴必須向高級法院提出，上訴費用可能非常高。您必須在做出命令之日後的28日內提出上訴。若想要上訴，您應該儘快向租戶協會諮詢。

維多利亞州民事及行政特別法庭

55 King Street Melbourne 3000

☎ (03) 9628 9800

☎ 1800 133 055(免費電話)

傳真：(03) 9628 9822

週一至週五上午 9:00至下午4:30開放

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