

# 房東要賣房

## 帶潛在買主參觀物業

房東有權讓潛在買主參觀物業，租戶有義務讓其進入。但這必須與租戶‘安靜享用’出租物業的權利相平衡。

按照 *Residential Tenancies Act 1997* (《1997年住房租賃法》) 規定，在房東或房產代理想要進入您的住所時，他們必須：

- > 提前24小時向您發出書面通知，說明想要參觀的理由
- > 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，則必須額外預留2天的交付時間)
- > 只可在上午8點和下午6點之間參觀，不得在公共假日參觀(除非在過去7日中另有協議)
- > 停留時間不得過長

如果您在過去7天內同意讓其進入，那麼房東、房產代理或其隨行人士也可以進入住所。

如果房東發出合理通知，則無論您是否同意，也無論您當時是否在家，房東都可以進入住所。如果您沒有收到合理通知，您就可以不必讓他們或潛在買主進入。

➔ 房東或房產代理在未滿足進入條件下進入住所屬於違法行為，但有合理理由者除外。有關詳情，請參閱 ***Complaints about landlords and real estate agents*** (《對房東和房產代理提出投訴》) 須知。

## 照片

在潛在買主參觀物業的過程中，房產代理通常想要請人拍攝室內的照片，以使用於銷售廣告牌和互聯網廣告。您可以要求攝影師必須由房東或房產代理陪同。有關詳情，請參閱 ***Privacy*** (《隱私》) 須知。

如果您擔心這些照片會給您的財物帶來盜竊風險，請在拍攝照片之前收好貴重物品。

如果您不想讓人拍攝照片，請先寫信向房產代理提出。如果他們堅持要求，您可以向維多利亞州民事及行政特別法庭 (Victorian Civil and Administrative Tribunal) 申請一份禁制令 (Restraining Order)。特別法庭將根據有關情況做出判決。例如，如果您是逃離家庭暴力，而這些照片將給您帶來風險，那麼您獲得禁制令的機率就更大。

如果您擔心照片清楚表明您或家人的身份，因此將違反您的隱私權，請向聯邦隱私專署 (Federal Privacy Commissioner) 查詢，電話：☎ 1300 363 992。

## 通過談判達成協議

您可能能夠通過談判與房東或房產代理達成協議，在您安靜享用的權利和他們讓潛在買主參觀物業的權利之間達到平衡。如果您達成協議，您應該使用書面形式記錄下來，並確保協議由您本人和房東或房產代理簽字。

協議可以包括以下之類的條件：

- > 房東或房產代理只可在與租戶預約方便的時間時才可讓潛在買主參觀物業
- > 物業在拍賣日期或協定日期之前每周在協定時間開放時間檢查
- > 減低租戶支付的房租，以作為對檢查所造成不便的補償。

## 物業檢查

如果房東或房產代理拒絕談判減低房租來補償給您造成的不便，請記錄下他們的舉動，以備日後有權要求賠償。您應該寫下所遭受不便的細節，如帶人參觀物業的次數以及每次停留的時間。對您安靜享用所造成的干擾必須十分顯著，您才能成功要求獲得賠償。

背頁續

如果房東或房產代理未遵守有關進入物業的規定，或者參觀的次數給您安靜享用造成干擾，您可以向他們發出“違反責任通知”(Breach of Duty Notice)並要求賠償或遵守規定，也可以向Victorian Civil and Administrative Tribunal申請禁制令。有關詳情，請參閱**Privacy(《隱私》)**須知。

您也可以向特別法庭申請對檢查所造成不便、失去安靜享用或其他任何損失做出賠償。此外，如果因為房東或房產代理沒有監督而造成您的任何財物受損，您也可以申請賠償。有關詳情，請參閱**Claiming compensation(《索賠》)**須知。

☛您不必刻意或花錢(如買花或請專業清洗人員)來提高物業對潛在買主的吸引力。如果房東想要這麼做，則應由他們提供。按照《1997年住房租賃法》規定，您的義務只是使物業保持在“合理清潔的狀況”。

## 在業主賣房時搬出

只是因為業主要賣房，並不意味著您必須搬出物業。如果物業在您仍然住在其中時出售，那麼新的業主購買物業必須遵守您的租約，並且接管房東的權利和責任。這就是說，如果您有現時有效的定期租約，那麼現有條款和條件仍將適用(包括您支付的房租金額、支付方式和時間以及固定期限的到期日)。

如果房東想要您離開，就必須向您發出60日搬出通知(Notice to Vacate)，並說明理由(即物業將按或已按空房出售)。房東必須在簽訂銷售合同的14日內向您發出通知，如果銷售合同附有特殊條件，則必須在滿足其中最後一個條件的14日內送達搬出通知。(如果您的租約是定期租約，那麼通知的最後一日不可以在固定期限的到期日之前。)

如果新的業主想要您在固定期限結束之前搬出，您應該盡量通過談判，對所造成的不便進行補償達成協議。如果您達成協議，請用書面形式記錄下來，並且確保協議由您本人和新業主或房產代理簽字。

☛如果您的租約是定期租約，而您因為物業將要或已經出售而想提早搬出，您可能能夠通過與房東達成“相互同意”(即協議)來提早結束租約。請將協議用書面形式記錄下來，並由房東或房產代理簽字，否則您可能要支付中斷租約的費用。有關詳情，請參閱**Breaking a lease(《中斷租約》)**須知。

如果您的租約是非定期(逐月)租約，而且您收到了60日搬出通知，那麼您可以在60日期限結束之前搬出。但您必須給房東或新業主發出14日有意搬出通知。

有關詳情，請參閱**Notice to Vacate(《搬出通知》)**和**Eviction(《逐出》)**須知。

## 押金

在物業出售時，新業主和前業主都必須通知住房押金管理委員會(Residential Tenancies Bond Authority)物業已經易手。您的押金仍將留在Bond Authority，直至租約結束為止，屆時新房東可以對押金提出要求，也可以同意將其發放給您。有關詳情，請參閱**Bonds(《押金》)**須知。

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