

# 若獲得違反責任通知

如果房東認為您沒有遵守《1997年住房租賃法》(Residential Tenancies Act 1997)規定的一項或多項責任，就可以向您發出違反責任通知(Breach of Duty Notice)。

## 租戶有哪些責任？

以下列出了《住房租賃法》所規定的租戶責任。根據這些責任規定，租戶必須做到：

- > 不造成滋擾，不干擾相鄰租戶的安寧、舒適或私隱
- > 將物業保持在合理的清潔狀況
- > 不損壞物業或公用區域
- > 若未獲取房東同意，不擅自增加固定裝置(如相片掛鉤等)或做出物業改建
- > 若增加了固定裝置或做出改建，在搬出前將物業恢復到原狀
- > 若更換或增加了外部門窗鎖，則要向房東提供一把鑰匙
- > 若房東發出了合理的書面通知，則要讓房東進入物業

違反責任通知屬於正式通知，旨在通知您必須停止作為租戶的‘違反責任’行為，並且/或者在收到通知的14天內支付賠償。如果您未做到，房東可以向維多利亞州民事及行政特別法庭(Victorian Civil and Administrative Tribunal)申請讓您遵守違反責任通知的命令。

## 違反責任通知中必須包含什麼內容？

違反責任通知必須包含以下內容才為有效通知：

- > 註明房東認為您違反了《住房租賃法》規定的哪項責任或哪些責任
- > 詳細說明違反責任行為所造成的損失或損壞
- > 註明您必須解決違反責任問題並且/或者支付賠償

> 建議您不得再有違反責任行為

> 建議如果您未相應做出反應，房東可向維多利亞州民事及行政特別法庭申請賠償和/或遵守令

> 建議如果您第三次違反相同的責任，而且對以前的兩次違反責任行為都已獲得有效的違反責任通知，那麼房東可以向您發出14日搬出通知(14-day Notice to Vacate)

> 將通知親自交給您，或者若通過郵寄方式發出通知，則額外預留2個工作日的郵寄交付時間

> 只可用於對違反《1997年住房租賃法》規定的責任發出通知，不可用於其他原因

➡違反責任與違反租賃協議(租約)之間是有區別的。例如，飼養寵物或者未照管花園可能屬於違反租約行為，但不屬於《1997年住房租賃法》規定的違反責任行為。房東不可以對違反租約某項條款發出違反責任通知，但可以向特別法庭申請遵守令。

## 賠償與遵守令

如果房東向維多利亞州民事及行政特別法庭申請賠償和/或遵守令，就必須向您寄出一份申請表的副本。然後，您會收到特別法庭的聆訊通知，告知您聆訊的時間、日期和地點。**如果您希望對房東的索賠要求提出異議，就需要參加特別法庭聆訊。**如果您未參加聆訊，聆訊就會在沒有您的情況下召開，房東對您提出的索賠申請就很有可能獲得成功。

參加特別法庭聆訊時，您將有機會對房東的索賠要求提出異議，並且/或者要求降低索賠金額。房東必須讓特別法庭確信您違反了《1997年住房租賃法》規定的責任，並要提供證據來證明自己的索賠要求，您也應該做好抗辯準備(如攜帶照片、證人或證人筆錄等)。有關詳情，

背頁續

請參閱*Defending a compensation claim* (《對索賠要求進行抗辯》) 和*The Victorian Civil and Administrative Tribunal fact sheets*(《維多利亞州民事及行政特別法庭》須知), 或者向租戶協會 (Tenants Union)尋求建議。

## 搬出通知

如果房東認為您未在他們向您發出違反責任通知後14天內解決違反責任問題, 他們可以向您發出第二份通知, 並且/或者向維多利亞州民事及行政特別法庭申請遵守令。如果特別法庭做出有利於房東的命令, 而且您未執行命令, 房東就可以向您發出14日搬出通知。

➔維多利亞州消費者事務署(Consumer Affairs Victoria)可以對未能遵守特別法庭命令的行為提出起訴, 這既適於經濟賠償命令, 也適於非經濟賠償命令。在付印之時, 對未能遵守特別法庭命令行為的罰款為\$1168.20, 再加上每天處以\$233.64的罰款, 直到命令予以遵守為止, 最高罰款額為\$2336.40。

如果您第三次違反相同的責任, 而且對以前的兩次違反責任行為都已獲得有效的違反責任通知, 那麼房東還可以在不上特別法庭的情況下向您發出14日搬出通知。

## 向房東發出違反責任通知

作為租戶, 如果您認為房東違反了《1997年住房租賃法》規定的房東的責任, 您可以向房東發出違反責任通知。有關詳情, 請參閱*Giving your landlord a Breach of Duty Notice*(《向房東發出違反責任通知》)和*Complaints about landlords and real estate agents*(《對房東和房地產代理提出投訴》)須知。

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