

中斷租約

如果您有定期的租賃協議（通常稱為租約），並希望在固定租期結束之前搬出，您可能可以採用以下方式之一來中斷租約。您需要非常小心，因為有些中斷租約的方法可能會產生費用。

相互同意

任何租約均可通過房東和房客“相互同意”來終止。我們極力建議您寫下書面協議，而且協議應說明您不會因中斷租約而承擔任何額外費用或賠償的責任。您和房東或房產代理應在該協議上簽字。請務必保留一份副本。

如果房東違約

如果房東違反 *Residential Tenancies Act 1997* (《1997年住房租賃法》) 對其規定的任何“責任”，您可能可以提前終止租賃。這適用於房東出現以下情況時：

- > 未確保物業在您應該搬入之日空出並且合理清潔
- > 未確保您“安靜享用”物業
- > 未將物業保持在良好維修狀況
- > 未提供外部門窗的鎖具或者在換鎖時未向您提供鑰匙
- > 未使用A級設備更換有故障的供水設備

您需要採取一些步驟，才能在固定租期結束之前因房東違反責任的上述任何行為而終止租房。

1. 第一步是向房東發出Breach of Duty Notice（違反責任通知），通知房東必須在14天之內解決問題（並在適當情況下支付賠償）。
2. 如果房東未能做到，您可以向Victorian Civil and Administrative Tribunal(維多利亞州民事及行政特別法庭)申請一個Compliance Order(遵守令)。
3. 如果房東不遵守Compliance Order，您可以向他們發出14日Notice of Intention to Vacate（有意搬出通知）。
4. 如果對於同一違反事項，您已經向房東發出了兩次Breach of Duty Notice，而且房東第三次違反該項責任，那麼您也可以向其發出14日有意搬出通知。

有關詳情，請與Tenants Union (租戶協會) 聯絡或查閱《**想要離開時**》(When you want to leave) 和《**向房東發出違反責任通知**》(Giving your landlord a Breach of Duty Notice) 須知。

轉租

您可以不中斷租約，而將租約轉給或“轉讓”給另一個房客，這樣可能會更為容易。但這未必是最簡單的選擇，因為你需要獲得房東同意，更新租約，並且安排押金轉讓，以免自己為另一房客負責。此外，房東可以為準備書面轉讓文件而向您收取合理的費用，但他們不可以收取與新房客建立新租約的費用。有關詳情，請參閱《**轉租與分租**》(Assignment and sub-letting) 須知。

困難

如果發生不能預見的情況，給您在固定租期結束之前住在該物業造成嚴重困難，您可以向Victorian Civil and Administrative Tribunal申請縮短固定租期並允許您終止租房。您應該請特別法庭儘快審理您的案子。在開展聆訊之前，您必須照常繼續支付房租。如果您計劃提出困難申請，就必須在搬出之前提出。

若要提出困難申請，您必須向特別法庭證明：

- > 您的情況發生了不可預見的改變(如您失去了工作)，而且繼續租房會讓您遭受嚴重困難；並且
- > 不終止租賃給您造成的困難將大於終止租賃給房東造成的困難

如果您因為困難而中斷租約，您可能還是要向房東做出賠償。請參閱以下“費用”一節。

困難和家庭暴力

如果您是家庭暴力幹預令上的“受保護人士”，而且您需要搬出物業才能保護自己或孩子，您可以向特別法庭申請縮短固定租期，讓您可以根據困難理由終止租賃。

接背面...



如果您因為家庭暴力命令而無法進入出租物業，你也有權向特別法庭申請縮短固定租期，讓您可以因困難理由提前終止租賃。

放棄佔有

如果您無法選擇上述中斷租約的任何方法，您可以通過放棄佔有物業來終止定期租賃。為此，通常要向房東發出通知說您將搬出物業(即Notice of Intention to Vacate (有意搬出通知))，並且在搬出時交回鑰匙。

費用

以困難為由或通過放棄佔有來中斷租約可能有較高費用。

房東可以對因為您中斷租約而使他們不得不支付的任何合理費用要求獲得賠償。

您可能要承擔的費用包括：

- > 重新出租費 (通常為一周或兩周的房租)。這一費用必須以房產代理向房東收取的費用為依據，因此不妨索取一份相關發票。
- > 合理的廣告費用
- > 新房客搬入或固定租期結束之前的房租 (以先發生者為準)

☛ 您只需要按比例支付重新出租費，即只需支付剩餘租期的費用，房東或房產代理可能不會告訴您這一點。譬如說，如果您的租約是12個月租約，而您在7個月之後離開，固定租期只剩下大約40%，因此您只需支付40%的重新出租費。

控制費用

如果您想中斷租約，就應儘量提前書面通知 (保留一份您的信函)。不妨說明您要離開的確切日期，並且說明您想要房東或房產代理找新的房客。房東需要採取所有合理的步驟儘快找新房客。您對找新房客幫助越大 (如提供物業供人檢查或者自行刊登物業出租廣告)，您可能要支付的費用就越少。

☛ 您只應將房租交到搬出的那一天為止。在新房客搬入後，您可以向房東支付任何房租損失的賠償。

在您發出通知之後，您應該確保房東或房產代理正在採取步驟來重新出租物業，並且檢查新房客搬入的日期。房東有義務將其損失保持在最低程度，因此如果他們採取的做法為尋找新房客造成更大困難 (如提高房租)，或者他們沒有努力尋找新房客，您就可以爭辯說自己不應向其支付全額賠償。

☛ 查閱各大報紙的“出租物業”欄目以及房產代理提供的“出租物業清單”。如果您可以上網，也可以查閱房產代理的網站。如果沒有對該物業登出廣告或者廣告登出的房租更高，請將此留作證據來說明房東未儘力使其損失保持在最低程度。

如果您認為房東要求的費用不合理，就不要同意支付。

房東然後就不得不對您的押金提出索償要求或者向Victorian Civil and Administrative Tribunal申請賠償。房東必須將其索償要求通知您，您將有機會向特別法庭陳述您的理由。有關詳情，請參閱《對索賠要求進行抗辯》(Defending a compensation claim) 和《押金》(Bonds) 須知。

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