

對索賠要求進行抗辯

如果您的房東認為，由於您違反了租賃協議(租約)或《1997年住房租賃法》(Residential Tenancies Act 1997)規定而導致他們遭受損失，他們可向維多利亞州民事及行政特別法庭(Victorian Civil and Administrative Tribunal)申請向您提出索賠。

房東提出的常見索賠包括：

- > 中斷租約的費用
- > 您未發出合理通知就離開物業所造成的房租損失
- > 對出租物業或物業配備的固定裝置或物品造成的損壞
- > 未能將物業保持在合理的清潔狀況
- > 未支付房租

通常，房東將等到您搬出後才會提出索賠，而且他們只會在索賠金額高於您的押金的情況下才會提出索賠。但房東可在租賃期間隨時提出索賠，也可在損壞或損失假定發生後至多6年內提出索賠。

● 特別法庭對索賠申請的裁定限額為\$10,000。若房東希望提出高於\$10,000的索賠要求，他們需要獲取您的同意，或者必須向初級法院(Magistrates' Court)或較高一級法院提出申請。此外，他們可能還可以按《1999年公平交易法》(Fair Trading Act 1999)提出索賠申請，這項法律沒有財務司法管轄權限制規定。若房東提出此類索賠申請，請向租戶協會尋求建議。

如何提出索賠

如果您仍然住在物業中，而房東希望對您違反《1997年住房租賃法》規定的責任所造成的損失提出索賠，房東必須向您發出違反責任通知(Breach of Duty Notice)。有關詳情，請參閱***When you get a Breach of Duty Notice***(《若獲得違反責任通知》)須知。

如果您已經搬出物業，房東無需向您發出違反責任通知；他們可以直接向維多利亞州民事及行政特別法庭提出申請。房東必須向您寄出一份特別法庭申請的副本。房東的申請中應該包含所提出的索賠金額和索賠事項。

若索賠金額等同於或低於您的押金，房東應該對您的押金提出索償要求。有關詳情，請參閱***Bonds***(《押金》)須知。

若房東希望提出的索賠金額高於您的押金，房東不僅可以對您的押金提出索償要求，同時還可以向您提出索賠要求。

同意支付

如果您決定支付房東提出的索賠金額，或者與房東或房地產代理商討支付予以減少的索賠金額，您必須獲得房東或房地產代理的信函，明確說明您同意支付的金額及支付方式，並確認房東或房地產代理將來不會對您提出進一步的索賠要求。此外，您還應該獲得收據。

對索賠進行抗辯

如果您不同意支付賠償，而且房東向特別法庭提出申請，房東必須讓特別法庭確信：

- > 他們遭受了經濟損失或財物損壞；以及
- > 這些損失或損壞是由於您違反了租約或《1997年住房租賃法》而造成的；以及
- > 他們提出的索賠金額是合理的。

房東必須對自己的索賠申請提供佐證材料，他們必須向您出示或者向您提供他們向特別法庭提供的任何文件或照片。此外，特別法庭還會讓您有機會提出自己的說法。如果您提供了任何文件或照片，您也必須向房東或房地產代理出示這些文件或照片。

如果您不同意自己應對房東的損失承擔責任，您應該說明自己的理由並盡可能提供佐證材料。例如，如果您搬入時損壞就已存在，或者在您搬出物業後才出現損壞，您應該提供證據來證明您離開時的物業狀況(如狀況報告、照片、證人陳述書等)。

背頁續

如果房東提出財物損壞索賠要求，特別法庭還必須考慮損壞是否只是‘合理磨損’(如地毯正常使用一段時間後出現磨損)，而‘合理磨損’屬於房東的責任，而非租戶的責任。

如果您同意房東有權獲得財物損壞賠償，但認為房東提出的索賠金額不合理，您需要對此提供證據。如果房東對維修費或財物或固定裝置置換費用提出索賠，您應該獲得商店或技工的報價單，以證明房東試圖索賠過高金額。

若損壞的物件不是新物件，房東不可對置換這一物件的全部費用提出索賠。此外，特別法庭還會考慮到‘折舊’問題，即物件越舊，其價值越低。

➡房東提出的索賠必須與所造成的損壞成比例。例如，若只有一個房間的漆面損壞，房東不可對重新油漆整個住房的費用提出索賠。

賠償命令

若特別法庭命令您必須向房東支付賠償，您需要考慮自己將如何支付索賠金額。在聆訊後，您可以嘗試與房東商討還款計劃(確保自己獲得書面協議)，或者向財務顧問諮詢。若要查詢最近的財務顧問的聯繫號碼，請致電維多利亞州消費者事務署(Consumer Affairs Victoria)電話：☎ 1300 55 81 81。

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