



與合租夥伴同住

對於許多人來說，與他人合住可能是一種很好的方式，既可以分擔房租和其它帳單費用，而且比獨自居住更有意思。然而，如果與合住的其他人產生糾紛，有時可能就很難解決糾紛，特別是要繼續合住時則更是如此。

您住在哪一種合住住房內？

您可以設立或搬入多種類型的合住住房。並非所有合住類型都相同，您的法定權利和責任取決於合住類型的設立方式。

如果您和至少一個其它租戶一起與房東或房產代理簽署租賃協議（通常稱為“租約”），那麼你們訂立的就是“合租”安排。作為合租租戶，您與其他租戶在支付房租及遵守租戶法定義務方面具有同等責任。合租租戶在租約下“共同及分別負有責任”。這就是說，房東可以向所有合租租戶或任何個別租戶提出任何未付房租或任何“違反責任”（如損壞物業）賠償的索償要求。

即使您的名字不在租約上，但如果另一個租戶將一部分租約“轉讓”給您（在房東預先同意之下），而且房東或房產代理知道您住在該物業中，那麼您也可能會被認作為合租租戶。通常，另一個租戶支付的押金將轉到您的名下。

您也可能按照“分租”安排搬入合租住房。如果另一個租戶（主租戶）向您收取房租，您可能被認作為“分租戶”。分租戶通常不與房東或房地產代理直接打交道。在作為分租戶搬入之前，您應該確保房東或房地產代理已經給予主租戶書面同意，允許您搬入該物業。若分租安排乃按照租賃法律創立，則分租戶和主租戶之間關於出租物業的爭議也受到租賃法律管轄。

如果您與物業實際的房東或主租戶合住（如“家庭寄宿”），這就可能被認作為一種“許可”安排。在這種情況下，您就不會被視為租戶，因此您就不會與租戶一樣獲得該法律的相同保護。這一法律領域非常複雜，您應該做一些諮詢。

如果您所在的合住住房有一個或多個房間供出租給四（4）人或更多人，您可以被認作為“寄宿舍住戶”。如果寄宿舍住戶與寄宿舍業主或經理產生爭議，寄宿舍住戶可以獲得法律保護。

如何解決問題？

如果您住在合住物業中並且與房東或房地產代理產生爭議，或者您不確定自己住在哪一種類型的合住物業中，您可以從維多利亞州租戶協會（Tenants Union of Victoria）免費獲得保密建議。在簽訂租賃協議（租約）之前，如果您不確定其中的任何條款和條件，也不妨找租戶協會或者諮詢法律建議。

如果您與合租戶有爭議，解決的難度可能會更大，因為租賃法律不管轄合租爭議。如果您與另一個租戶有爭議，可以向社區法律中心諮詢或者向維多利亞州爭議解決中心求助。越早尋求幫助，越有可能解決問題。



住在合住物業時應考慮的事項

爲了避免住在合住物業的常見問題，您可能需要考慮以下事項：

搬入現有合住物業

> 房東是否同意您搬入？

這是否為書面同意？從法律而言，在其他入搬入物業時，房東或房地產代理需要知道，而且您必須獲得他們的書面同意。

> 是否存在現有的租賃協議（租約）？

如果存在現有租賃協議（租約），您不妨考慮將自己的名字加在租約上，確保您具有與合租夥伴相同的權利。請記住：這就意味著您在租約項下負有連帶責任。

> 您是否已經支付押金？已經向誰支付押金？

在您搬入與其他人合住時，通常需要支付一定份額的押金。在您支付押金時，請確保您簽署押金轉讓表（Bond Transfer form）並對自己支付的金額獲得收據。

> 您是否已經弄清楚自己搬入後需要支付什麼其它帳單？

電話、煤氣、電費和其它公用事業帳單通常由合住人士平分。檢查帳單上列有誰的名字，並將這些生活費用包括在自己的預算中。

> 是否存在任何現有的內部規定？

在一些合住住房中，爲了更好地開展住房管理，租戶會制定自己的規定。內部規定不但可以包括輪流清潔、煮飯和購買食物的規定，而且還可以包括如何支付帳單以及有人有意搬出時應提前多長時間通知的規定。如果確實存在內部規定，請確保您在搬入之前明白並且同意遵守這些規定。

設立合住住房

在一些情況下，您可以想與其他人合住。如有可能，最好搬入與自己認識的人合住，合住的人必須可靠並且有能力支付自己的一份房租和帳單。爲了確保所有合租夥伴都擁有同等權利和責任，您應該將所有姓名都放在租約上。

爲了避免日後產生爭議，您和合租夥伴不妨就住房管理辦法達成協議。爲了幫助避免產生誤解，您可以將此制定為書面協議，並讓搬入住房的每個人簽字。這一協議可以包括以下細節：

> 每個人應該支付多少房租？

房租通常是均分的，但住在較大臥室的人也可能支付份額較高的房租。

> 帳單應如何分攤和支付？

誰的名字將列在帳單上？您還可能需要制定一套分攤電話帳單的制度（如根據每個人實際撥打的電話）。

> 收錢的方式？

> 你們是否將為家用支出（如食品雜貨）設立共同資金？

> 誰將提供住房傢俱和家用電器？

通常而言，不妨明確每個合住夥伴將提供的具體物品。在一起情況下，有些人租用電器並且分擔費用。如果需要其他家用物品，最好由個別的合租夥伴購買並且單獨擁有這些物品。

住在合住物業中

在搬入合住之前，不妨討論居住安排，確保這些安排適合你們的需要，並且可以避免潛在的爭議。

> 大家將集體共膳還是分開用膳？

您是想一起購物煮飯還是自己單獨購物煮飯？不同合租夥伴的期望值可能非常不同。

> 什麼才是可以接受的噪音水平？

如果您和合租夥伴具有不同的生活方式，這就可能成問題。在搬入之前，最好對噪音水平具有非常明確的指導準則。你們可以選擇同意在夜晚和早上的一定時間過大噪音是不可以接受的。

> 如果您或合租夥伴有朋友來住怎麼辦？

對於其他人（如朋友、家人或配偶）可以在住房中住多久，然後必須分擔包括房租和帳單在內的生活費用，最好對此達成協議。

> 誰負責支付房租和帳單？

房租和帳單將如何分攤？對於可以提供的付款選擇（如是否可以按月支付），您應該查詢電話公司和公用事業公司。請確保自己對所有付款都有收據。

離開合住住房

如果有人想要離開合住住房怎麼辦？如果一名合租夥伴需要在租期結束之前搬出，這是經常會產生爭議的時間。您可以明確約定在有人想要搬出時需要提前多長時間通知，誰將負責尋找新租戶，誰將負責通知房東或房地產代理，這樣就可以避免這一問題。

如果您的名字在租約上，您就要負責支付房租，直到租期結束或者新租戶搬入為止。

有關詳情，請參閱本協會的 *Shared households*（《合住住房》）和 *Assignment & sub-letting*（《轉租與分租》）須知。

與合租夥伴解決問題的一些注意事項

- > 面對面交談，留出充分時間討論爭議的問題。
 - > 如果問題涉及所有合租夥伴，您不妨設定一個合適的時間召開住房會議。
 - > 明確概括說明您認為問題的所在，儘量保持冷靜，不要生氣。
 - > 討論問題或者有問題的行為，而不要把當事人稱為問題。
 - > 仔細聆聽合租夥伴的說法，儘量不要打斷他們。
 - > 參考您認為已經被違反的任何內部規定。
 - > 討論解決問題的可能方案。
 - > 對每個人為解決問題而需要採取的步驟達成一致。
- 如果無法解決問題，而且您的合租夥伴同意參加，那麼爭議解決中心(Dispute Settlement Centre) 可以給您一些建議或者安排調解會議。這就需要由一位獨立人士(調解員)與所有合租夥伴召開會議，幫助你們達成解決方案。
- 如果調解不合適或者不成功，您可以聯絡社區法律中心(Community Legal Centre) 尋求建議。

何處尋求幫助

維多利亞州租戶協會

- 免費提供有關房東或房地產代理的租賃爭議的法律建議。

☎ 9416 2577

www.tuv.org.au

社區法律中心聯合會

- 免費提供有關共同租戶爭議的法律建議，若要瞭解離你最近的法律中心，請致電聯合會。

☎ 9652 1500

www.communitylaw.org.au

維多利亞州爭議解決中心

- 免費提供調解服務，幫助解決與合租夥伴的爭議。

☎ 9603 8370 (墨爾本以外免費電話 ☎ 1800 658 528)

www.justice.vic.gov.au/disputes

維多利亞州平等機會與人權委員會

- 如果您認為自己受到房東或房地產代理的歧視，委員會可以免費提供建議。

☎ 1300 292 153

www.equalopportunitycommission.vic.gov.au

住房租賃押金管理委員會

- 接受有關押金的查詢。

☎ 1300 137 164

www.rtba.vic.gov.au

國際學生關愛服務

每週7天、每天24小時提供支持服務，幫助國際學生提供租賃建議，解決個人問題、簽證問題、醫療緊急情況和其它重要問題。

☎ 1300 55 99 62 (每週7天、每天24小時)

www.internationalstudentcare.com

學生服務

檢查在您留學所在地是否有學生住房服務、國際學生服務或法律服務可以為您提供建議和支持。

電話口譯服務

- 如果您需要口譯員幫助，致電上述任何機構。

☎ 131 450 (每週7天、每天24小時)



本信息僅適用於澳大利亞維多利亞州，只可用作指南，不可替代專業法律建議或《1997年住房租賃法》。

Produced by the Tenants Union of Victoria and St Kilda Legal Service **October 2011** www.tuv.org.au