

增加房租

如果房東想要在你租賃協議（有時也被稱為“租約”）期間內增加房租，他們必須給你適當的通知。至於可以增加房租的時間和金額，也有一些限制。

對於定期租賃協議，只有當協議中有書面注明時，才可以增加房租。令人遺憾的是，房地產經紀的標準租賃協議中通常都包含此項條款，因此很重要，在簽訂租賃合同（協議）前應該仔細閱讀。如果你不同意此條款，應設法將它從協議中刪除。但是，房東或經紀可能會堅持將此條款納入協議。

通知

增加房租的次數不能超過每六個月一次。這既適用於不定期（按月）租賃協議，也適用於協議允許在固定期限內增加房租的定期租賃協議。（如果在你的定期協議中有允許在六個月內增加房租超過一次的條款，該條款即為無效。）

房東必須提前六十天書面通知你增加房租的事，且要採用適當的形式。如果郵寄此通知，他們就必須給出額外兩個工作日的時間，以便你收到通知。

此通知只可用于增加一次房租，且必須告知你，如果認為房租增加過多，你有權在三十天內向Consumer Affairs Victoria（維州消費者事務署）申請對增加房租一事進行調查。

如果增加房租通知不符合上述所有條件，則為無效，你不必支付增加的租金。如果你收到了增加房租通知而認為它可能是無效的，請諮詢Tenants Union。

對增加房租提出異議

如果你認為房租增加過多，你可以要求Consumer Affairs Victoria 派一位檢查員來檢查房屋，並評估房租增加是否合理。你必須在收到通知後三十天內提出此請求。

請將你的請求寄到以下地址：

The Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123
Melbourne VIC 3001

檢查員應查看房屋狀況、設施、以及隨房提供的所有服務，並將通知中所提出的房租與同地區類似房屋的房租進行比較。在檢查過程中，你應指出所有能支持你認為房租增加過多這一說法的情況。這應該包括房屋維修狀況、所在地點問題、以及所有由你而非房東提供的設施或服務。

如果檢查員不認為房租過高，那麼你應考慮是否要求檢查員出具書面報告。請記住，房東也有權獲得一份報告的副本，因此若此報告認為房租可以更高，可能會促使房東未來再次增加房租。

如果檢查員認為房租過高，他們通常會與房東或房地產經紀協商一個更為合理的房租。

如果檢查員認為房租過高，但不能協商出合理的房租，他們就必須為你提供一份書面報告。一旦有了報告，你就可向Victorian Civil and Administrative Tribunal申請一項不允許增加房租的命令。你必須在收到檢查員報告後三十天內提出此申請。

如果仲裁庭裁定房租增加過多，就可以下達命令不得增加房租，或減少增加金額。仲裁庭也可以規定房東在一段固定期限內（最多十二個月）不得增加房租。但是，只有當所提出的增加金額使你的房租顯著高於同地區類似房屋的房租時，仲裁庭才會下達此類命令。

接背面...



如果你的房租增加在仲裁庭審理你的案子之前就已生效，在仲裁庭做出裁決前，你應該支付增加的租金。如果裁決對你有利，仲裁庭可以命令房東歸還你已支付的任何增加租金。

服務或設施減少

如果你的房東減少任何隨房提供的服務或設施(如關閉公共洗衣房)，而不降低房租，你可以向 Consumer Affairs Victoria 請求出具一份報告，說明你是否應該獲得減租。如果報告對你有利，你可以向仲裁庭申請下達一項減租的命令。

與房東協商

與你的房東或經紀就增加房租一事進行協商，是值得一試的。他們可能會願意減少房租增加額，尤其如果你是一位可靠的老租客，或者是由於房租增加而不得不搬走的話。

如果你有檢查員的報告，你也可以利用它嘗試與你的房東或經紀協商，這樣你就不必走到上仲裁庭這一步。請確保你們達成的所有協議都有書面記錄，並由你本人和房東或經紀簽字。

拒絕支付所增加的房租

如果房東或經紀給你發出了增加房租的 + 有效通知，而你拒絕支付，你就屬於拖欠房租（即房租到期而未支付）。如果你拖欠房租達到十四天，房東或經紀可以對你發出十四天搬出通知 (14-day Notice to Vacate)，並向仲裁庭申請將你驅逐。你會有機會在仲裁庭陳述你的情況，但你總是有被驅逐的可能性。欲知更多資訊，請參閱 **Avoiding eviction for rent arrears** 資訊單或與 租戶聯盟聯繫。

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