

開始租房

租賃協議

租賃協議（有時也被稱為“租約”）可以是書面或口頭上的。它可以是定期租約（例如六個月或十二個月），也可以是不定期租約（通常是按月承租）。

定期協議較為保險，因為它使得房東很難驅逐你。但是如果你想在固定期限結束前搬出，可能就會很昂貴了（欲知更多資訊，請參閱**Breaking a lease**資訊單）。只有當你相當確定自己希望住滿租期時，才應簽署定期協議。

☛在支付任何錢款及入住之前，請確保你對房屋狀況感到滿意。在你入住之前，如果房東提出或同意對房屋進行維修或改良（例如安裝取暖器），請確保將這一點寫入租賃協議或獲得一份書面承諾。

如果租賃協議是書面形式的，你應該在簽字前獲得一份協議的副本。如有必要，在簽字前進行諮詢，特別是當協議附有“附加條款”時。在簽字後十四天內，你必須獲得一份協議的副本。

房屋狀況報告及其他文件

在你的租期開始前，房東必須給你以下文件：

- > 《權利與義務聲明》(Consumer Affairs Victoria 即維州消費者事務署提供的手冊)
- > 如果你已經支付了押金，則要有兩份填好的《房屋狀況報告》，由房東或房地產經紀簽字
- > 房東的全名、住址、電話和傳真號碼、以及一份書面聲明，說明房地產經紀是否能授權緊急維修；
- > 如果房地產經紀可以授權緊急維修，則要有他們能授權的修理費最高數額，以及供緊急維修時使用的房地產經紀電話或傳真號碼。
- > 《房屋狀況報告》可能是你入住時房屋狀況（包括內部與外部）的決定性證據。此報告可以幫助你在租期結束時，對押金索償，或就損壞及清潔費用的索償進行辯護。請確保你在兩

份報告副本上寫下任何問題（例如地毯上的污漬）。如果表格上的空間不夠，請在相關欄目中填入“見附頁”，並另附上一張紙。完成填寫後，請簽字並將其中一份報告交還給房東，之後妥善保存另一份報告。你應在入住後三個工作日內將《房屋狀況報告》填好、簽字並交還給房東。

☛欲知更多關於查看和申請租住房屋的資訊，請參閱**Applying for a private rental property**資訊單。

房租與押金

如果你每週的房租在350澳元或以下，可以要求你最多預付一個月的房租，外加最多一個月的房租作為押金。如果你按周支付房租，則只能要求你預付兩周的房租。

如果你每週的房租高於350澳元，則沒有最高押金額或預付房租金額的限制。

如果你的租賃協議中注明此房屋為房東的主要居住處，且當租約到期時他們打算搬回，則沒有最高押金額限制。

若房地產經紀（或任何其他人士，包括第三方）為第一次發放房租支付卡、或為建立和/或使用直接劃賬方式來支付房租而收費，則屬於違法行為。欲知更多資訊，請參閱**Complaints about landlords and real estate agents**資訊單。

如果你親自支付房租，則你應立即得到收據。如果你通過其他方式支付房租並在支付時要求提供收據，則必須在五個工作日內給你收據。即使你當時沒有提出要求，在支付房租起十二個月內，你仍可要求提供一份房租支付記錄。必須在你提出要求後的五個工作日內給你記錄的副本。

接背面...



大多數情況下，不能要求你既支付押金，又提供擔保。如果對你提出如此要求，請諮詢Tenants Union。

當你支付押金時，房東或房地產經紀必須填寫並簽署一份《押金繳納表》，並交給你簽字。他們必須在十個工作日內將此表格與你的押金一併提交到Residential Tenancies Bond Authority（住房押金管理委員會）。押金管理委員必須在收到押金與表格後的十五個工作日內，給你寄回一張收據。欲知更多資訊，請參閱**Bonds**資訊單。

➡每六個月增加房租的次數不能超過一次。欲知更多資訊，請參閱**Rent increases**資訊單。

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