

# 當你想要離開時

## 如果你未簽定期的租賃協議

如果你打算搬出出租房，你必須至少提前28天通知房東你搬出的意圖。

搬出意向通知 (A Notice of Intention to Vacate) 就是一封告訴房東你離開的日期的信。這個日期必須是從房東收到通知算起的28天。這就表明，如果你郵寄通知而不是本人遞交，你必須預留出2個工作日的郵寄時間。保留一份通知的副本，並使用掛號信 (保留郵寄收據)，以便你可以證實你寄發的日期。

如果你想28天之內退房，你應該通知房東並歸還鑰匙，以便讓房子盡可能早些租出。如果在28天之內找到其他房客，你就可以在他們搬進的那天起不用再交房租。

有些情況下，你只需給出有意向搬出的14天通知，這些情況適用於：

- > 房東給你120天的搬出通知
- > 房東給你60天的搬出通知
- > 你是公房租客且接到90天搬出通知，理由是你不再滿足公房資格要求
- > 你需要得到特殊或者個人的照顧，但是在你所租住的房屋內不能得到這種照顧
- > 你接到可入住公房的書面通知
- > 你要住到臨時危機住宿處去

## 如果你已簽過定期的租賃協議

如果你的定期租約即將到期，你可以提出14或者28天的書面通知 (如同以上解釋)。如果你有意在定期租約到期時搬出，你仍舊要給出書面通知。這是因為定期租約到期時，在你或者房東給出通知前，將自動轉成非定期協議 (比如按月計算)。

你給出的租期最後一天不能在定期的最後一天之前。即便房東給你的搬出通知是在定期的最後一天到期，這個條件依然適用。

如果你有定期租約，而且你想在到期前退租，你可能需要支付違反租約的費用 (欲知更多資訊，可參閱 **Breaking a lease** 資訊單)

## 如果房東違反了協議

如果你的房東或者經紀違反了 *Residential Tenancies Act 1997* 中規定的責任，你可以提前結束租約而不用支付通常的違反協議費。如果房東沒有做到以下幾點，就違反了責任：

- > 確保在你入住之日，房屋清空並相當清潔
- > 允許你擁有房屋的“寧靜享用”權
- > 使房屋處於合理修繕狀態下
- > 給你提供鎖，或者給你新換鎖的鑰匙
- > 用合適規格的用水設備置換有故障的用水設備

➔ 有關維修，需使用另外一套程序。欲知更多資訊，請參閱 **Repairs** 資訊單，或聯繫 Tenants Union。

如果房東沒有履行這些責任中的任何一項，你都可以給他們發出違反責任通知 (Breach of Duty Notice)，這一通知告訴房東必須在14天之內解決問題 (如果合適，則支付賠償)。欲知更多資訊，可參閱 **Breach of Duty Notice** 資訊單。

如果房東在接到違反責任通知後仍舊未能解決問題，你可以向維多利亞民事與行政仲裁庭申請守法令 (Compliance Order)。如果房東不執行仲裁庭的命令，你可以給他們發送14天搬出意向通知。你需要以掛號信的形式發送通知 (允許2天的送達時間) 並保留通知的副本和郵寄收據。

你也可以給房東發送14天搬出意向通知，如果你已經為同一個違反責任行為向他們兩次發出違反責任通知，而你的房東已經是第三次違反責任。保留你所發送的違反責任通知的所有副本，以及你所擁有的違反責任的證據。欲知更多資訊，可參閱 **Breach of Duty** 資訊單。

## 房屋不適合居住

如果房屋不安全或不適合人類居住，你可以立刻給出搬出意向通知。確保你擁有足夠的證據來證明房屋對於人類居住是不安全或不合適的。

接背面...

## 付最後的房租

你無需等到房租到期時再給出意圖搬出通知，如果你想在租金週期的中間搬出，你需要計算你還欠多少天的房租並作為你的最後房租加以支付。比如說，如果你給28天的通知正好是在租金週期的一半，你只需要付2周的租金。為了計算出這一金額，你需要算出你的日租金（月租金乘以12，再除以365），然後再乘以你在房屋內將繼續停留的天數。

➡以房東可以把你的押金當作租金為理由而拒付房租是違法的。

你的租期在你搬出並歸還鑰匙後結束。你要確保搬出當天歸還鑰匙，因為直到你交出鑰匙前，你仍舊佔用房屋（因此要繼續付房租）。欲知更多資訊，可參閱*Ending a tenancy* 資訊單。

## 如果你改變主意不想離開

如果你想撤回你的搬出意向通知，你必須書面提出，並且你的房東或者經紀必須在上面簽名。他們有權拒絕接受你的撤銷要求。如果房東或者經紀確已簽名，你有可能要賠償任何已經發生的任何費用，比如為招收新租戶而支付的廣告費用。

如果你提交了搬出意向通知但是卻並沒有在通知上寫日期搬走，你的房東就有權向Victorian Civil and Administrative Tribunal申請佔有令 (Possession Order)，這可能導致你被驅逐。請聯繫Tenants Union來獲得建議。

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