

向房東發出違反責任通知

如果房東未履行《1997年住房租賃法》(Residential Tenancies Act 1997)規定的責任，你可以向他們發出違反責任通知(Breach of Duty Notice)。這一通知告知房東需要解決問題，或者對你因其違反責任而遭受的任何損失支付賠償(或兩者兼具)。

何時可以發出違反責任通知？

若房東未能做到以下事項，則屬於違反責任行為：

- 提供騰空並且乾淨的住房
- 讓你‘安靜享用’住所(有關詳情，請參閱《**私隱**》(Privacy)須知)
- 將住所保持在良好維修狀態(有關讓房東進行緊急和非緊急維修的詳情，請參閱《**維修**》(Repairs)須知)
- 確保更換的供水設備或配件至少具有A級評級
- 在所有外部門窗上提供鎖具
- 換鎖後提供鑰匙

如果你希望房東解決違反責任問題，就需要向房東發出違反責任通知。例如，如果房東未經通知前來你的住房，干擾了你‘安靜享用’的權利，你可以向房東發出或‘送達’違反責任通知。

➔ 請注意：寄宿舍和旅行房車停車場居民可以發出違反責任通知的理由有所不同。有關詳情，請與租戶協會(Tenants Union)聯絡。

使房東遵守責任

違反責任通知告知房東，若其不解決違反責任問題並且/或者未向你支付賠償，你可向維多利亞州民事及行政特別法庭(Victorian Civil and Administrative Tribunal, VCAT)申請命令來要求他們做到。(有關詳情，請參閱《**維多利亞州民事及行政特別法庭**》(Victorian Civil and Administrative Tribunal)須知。)

➔ 不遵守特別法庭命令屬於違法行為，這既適用於經濟賠償命令，也適用於非經濟賠償命令。有關詳情，請參閱《**對房東和房產代理提出投訴**》(Complaints about landlords and real estate agents)須知。

索賠

若房東違反了任何責任，並使你遭受損失或很大不便，你可以通過送達違反責任通知來提出索賠。

若違反責任行為剛剛發生，你應該送達違反責任通知，責成房東遵守其責任(如本須知前文所述)，一旦違反責任問題獲得解決，你即可向特別法庭提出賠償申請。這是因為在問題獲得解決前，你無法完全計算出自己遭受的損失。

若違反責任行為發生在一段時間以前，而且問題已經解決，你仍然可以使用違反責任通知來提出索賠。請在通知表上列明你索賠的金額、房東違反了哪項責任以及你首次就違反責任問題與房東聯絡的日期。

如果你已搬出，就無需送達違反責任通知。你可以直接向特別法庭提出索賠申請。

➔ 在一些情況下，送達違反責任通知可能是終止租約程序的第一步(有關詳情，請參閱《**終止租約**》(Ending a tenancy)須知)。

如何填寫違反責任通知

違反責任通知表可以向租戶協會索取，也可以從維多利亞州消費者事務署(Consumer Affairs Victoria)網站下載，網址：www.consumer.vic.gov.au。

請將有關信息填寫在通知表的方格中。以下是如何填寫通知表的說明和提示。

房東詳細資料

1. 請務必在空白處提供房東的姓名(而非代理的姓名)。
2. 提供房東或代理的地址(而非你的地址)。

租戶詳細資料

3. 如果租約列有多位人士，你應該列出租約上每個人的姓名。
4. 提供出租物業的地址。
5. 提供你希望文件寄送的地址(這可能與你在第4項中提供的地址不同)。
6. 提供聯絡電話號碼。

送達詳細資料

7. 說明送達通知的方式(如通過掛號信)和送達日期。
8. 在表上簽名。
9. 工整書寫你的姓名。

接背面

違反責任通知的理由

10. 請指明房東違反了哪項責任（如第65項—不適合居住），說明發出通知的理由（請參閱違反責任通知內頁上的完整清單）。然後，你應該填寫盡可能多的細節，包括日期在內。若表格上位置不够，請寫上‘see attached’（見附頁），然後另附一頁詳細說明。
11. 詳細說明因房東違反責任使你遭受的損失或不便。請盡可能詳細說明。如果你提出索賠要求，請附上修理和重置損壞物品的任何報價、費用收據等。你可以在方框中寫上‘見附頁’，然後另附一頁詳細說明。
12. 如果你試圖讓房東履行其責任，就應該說明你希望房東採取什麼措施（如修理漏水的房頂等）。若提出索賠，請填寫索賠的金額。你可以使用第12項來同時要求遵守責任和做出賠償（劃掉‘or（或者）’並寫上‘and（以及）’）。
13. 這份聲明通知房東，若其不解決問題並且/或者支付賠償，你將向特別法庭提出申請。
14. 請在方框中打勾，表明你是否在表格後附上任何文件。

如何送達違反責任通知

你可以將填妥的違反責任通知使用平信寄出，以“送達”給房東，但我們建議你使用掛號信或者親自送交房東或其代理，以便你能够證明房東收到了通知。請保留通知副本和郵寄收據。

一旦送達通知，你必須等14天（請額外預留2天郵遞時間）。然後，若房東未解決問題以及/或者支付賠償，你可以向VCAT申請要求房東遵守通知的命令。

若要向特別法庭提出申請，你需要填寫申請表，並附上違反責任通知的副本。有關詳情，請參閱《維多利亞州民事及行政特別法庭》(Victorian Civil and Administrative Tribunal)須知。

➡ 若房東向你發出違反責任通知，請參閱我們的《收到違反責任通知時》(When you get a Breach of Duty Notice)須知，或者與租戶協會(Tenants Union)聯絡諮詢。

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