

房東要賣房

即使你有定期租約，房東也可以在你租賃期間出售其物業。在出售時，房東或其代理必須遵守租賃法。

看房

若房東向你發出適當的通知，就有權讓潛在買主參觀物業，而且租戶有義務允許他們進入。但房東在此類參觀進行時，也必須確保租戶“安靜享用”出租住房的權利。

在你的同意下，房東可以進入物業，但前提是你要求進入前的7日之內予以同意。如果你同意的話，最好以書面形式表示，即使只是短信或電子郵件。

若房東或代理想要進入你的住所而你不同意，他們就必須：

- 至少提前24小時向你發出書面通知，說明想要上門的理由
- 通過郵寄方式送交通知，或者在上午8點和下午6點之間親自交給你
- 只可在上午8點和下午6點之間上門，不得在公共假日上門(除非你在過去7日中另行同意)
- 停留時間不得過長

理由必須是租賃法規定的理由之一。例如，若房東要賣房，進入的理由可以是估價或者帶潛在買主看房。

➡ 若以平信方式寄出通知，他們就必須留出一個工作日的郵遞時間。若以掛號信方式寄出通知，他們就必須留出兩個工作日的郵遞時間。

若房東發出適當通知，無論你是否同意，而且無論你當時是否在家，房東都可以與對其進入目的有必要的其他任何人（如房產代理、估價師或潛在買主）一起進入物業。

如果你沒有收到適當通知，就可以不必讓他們或潛在買主進入。

➡ 房東或代理不滿足進入條件而進入住所屬於違法行為，但有合理理由者除外。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。

廣告

在向潛在買主展示物業的過程中，代理通常想請人拍攝室內的照片，以便用於銷售廣告牌和互聯網廣告。

房東無權出於給住所拍攝廣告照片的目的進入住所，你可以不必允許其出於該理由進入住所。若房東想要拍攝物業銷售廣告的照片，你應該設法對拍攝的內容和照片的使用方式通過商談達成協議。你可以要求攝影師必須由房東或房產代理陪同。有關詳情，請參閱 **《私隱》(Privacy)** 須知。

如果你擔心這些照片會給你的財物帶來盜竊風險，請在拍攝照片之前收好貴重物品。

如果你擔心照片會清楚表明你或家人的身份，從而違反你的私隱權，請與聯邦私隱專署 (Federal Privacy Commissioner) 聯絡諮詢，電話：☎ 1300 363 992。

通過商談達成協議

你可以與房東或代理就要求進入出租物業的時間和次數通過商談達成協議。如果你達成協議，就應該使用書面形式記錄下來，確保協議由你本人和房東或代理簽字。

協議可以包括以下之類的條件：

- 房東或代理只能在與租戶預約方便的時間才可以帶潛在買主參觀物業
- 物業在拍賣日期或協定日期之前每周在協定時間開放，供潛在買主看房
- 減低租戶支付的房租，以作為對看房所造成不便的補償。

不合理或非法進入

如果你認為房東或其代理以不合理的方式履行其進入權力，你可以向VCAT申請一個限制令，儘量減少對你安靜享用出租物業的干擾。若房東或其代理沒有提前足夠的時間給你通知，或者過於頻繁地前來物業，這種做法就可以視為不合理。有關詳情，請參閱 **《私隱》(Privacy)** 須知。

若房東違反其採取合理步驟確保你安靜享用物業的責任，你還可以提出索賠。若房東或其代理沒有給你適當通知就進入物業或者以不合理的方式行使其進入權力，房東就可能違反了其責任。如果在看房期間你的物品被盜或受損，你也可以提出索賠。有關如何提出索賠的詳情，請參閱 **《索賠》(Claiming compensation)** 須知。

如果你認為房東不合理，就需要對所發生的情況收集證據。例如，對其活動記下日記，如帶人參觀物業的次數，每次停留的時間多長。

接背面

🏠 你不必刻意或花錢(如買花或請專業清洗人員)提高物業對潛在買主的吸引力。如果房東想要這麼做,則應由他們提供。按照《1997年住房租賃法》(Residential Tenancies Act 1997)規定,你的義務只是使物業保持在“合理清潔的狀況”。

在業主賣房時搬出

只是因為業主要賣房,並不意味著你必須搬出物業。你的租約仍然有效,必須以適當方式終止。

如果你的租約是有效的定期租約,在固定期限結束之前,不可以要求你搬出。如果物業在你仍然住在其中時出售,新的業主購買物業就必須遵守你的租約,並且接管前房東的權利和責任。這就意味著租約的現有條款和條件仍然需要遵守(包括你支付的租金金額、支付方式和時間以及固定期限的到期日)。

如果房東想要你搬出,就必須向你發出60日搬出通知(Notice to Vacate),並說明理由(即物業將按或已按空房出售)。房東必須在簽訂銷售合同後14日內向你發出通知,如果銷售合同附有特殊條件,則必須在滿足其中最後一個條件後14日內送達搬出通知。如果你的租約是定期租約,通知的最後一日不可以在固定期限的到期日之前。

如果新的業主想要你在固定期限結束之前搬出,你應該設法通過談判達成協議,就所造成的不便對你進行補償。如果你達成協議,請用書面形式記錄下來,並且確保協議由你本人和新業主或其代理簽字。

🔄 如果你的租約是定期租約,而你因為物業將要或已經出售而想提早搬出,你可能能夠通過與房東達成“相互同意”(即協議)來提早結束租約。請將協議用書面形式記錄下來,並由房東或代理簽字,否則你可能要支付中斷租約的費用。有關詳情,請參閱《中斷租約》(Breaking a lease)須知。

如果你的租約是非定期(逐月)租約,而且你收到了60日搬出通知,你可以在60日期限結束之前搬出。但你必須給房東或新業主發出14日有意搬出通知。有關詳情,請參閱《搬出通知》(Notice to Vacate)和《逐出》(Eviction)須知。

押金

物業出售時,新業主和前業主都必須通知住房租賃押金管理署(Residential Tenancies Bond Authority)物業已經易手。你的押金仍將留在押金管理署,直至租約結束為止,屆時新房東可以對押金提出要求,也可以同意將押金發放給你。有關詳情,請參閱《押金》(Bonds)須知。

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