



# 租客有权利 终止租约

在澳大利亚新南威尔士州【New South Wales, Australia】的租房者，根据住宅租赁法律：《2010年住宅租赁法》和《2019年住宅租赁法条例》享有权利。本信息册解释了有关终止租约的法律。如果您需要帮助，您可以从当地的租客服务机构【Tenants Advice and Advocacy Service – TAAS】获得免费的建议。请见下方的电话号码，或访问 [tenants.org.au](http://tenants.org.au) 查看其他的信息册。如果您需要口译员，您可以致电 131 450 联系口笔译服务处。

## 终止租约——基本信息

在大多数情况下，如果房东想要终止您的租约，就必须给您一份书面的《终止租约通知》【**termination notice**】。

您可以终止租约的理由取决于协议的类型和您是否是合租人。要采取什么行动取决于终止的理由。

### 租赁协议的种类

租赁协议有两种类型，请查看您的租赁协议中的期限【**Term**】或租约期限【**Term of agreement**】章节：

- 定期协议【**fixed-term agreement**】——有特定的期限，如9个月；
- 持续的周期性协议【**periodic agreement**】——没有规定特定的期限。

### 终止租约通知

《终止租约通知》必须是书面的。必须由希望终止租约的人（您或房东/中介）签署，并包含：

- 住宅的地址
- 您将会搬走的日期，或房东/中介要求您搬出住宅的日期——也就是您搬走并亲自归还钥匙的日期
- 理由（如有）

《终止租约通知》必须通过适当的方式发送：亲自递送、邮寄递送或手动将写有地址的信封送到家庭地址或公司地址的邮箱。在事先获得书面同意的情况下可发送电子邮件。

请保留一份通知的副本，记录发送通知的方式和时间，或者收到通知的时间。

如以邮递方式寄送通知，则须增加四个工作日的递送时间。

您可以在房东（和任何合租人）同意的情况下，随时撤回您自己的《终止租约通知》。

## 您的押金

搬走并归还钥匙后，您可以申请取回押金。在申请取回押金时，可通过租赁押金在线【**Rental Bonds Online**】在线申请，或填写新州公平交易部【**NSW Fair Trading**】的《申请退回押金（**Claim for refund of bond money**）》”表格。您可从房东/中介那里获得这份表格。

如果您与房东/中介在退回给您的金额方面达成一致，请在填妥的表格上签字，并让房东/中介也签字。然后通过邮寄、电子邮件或亲自递送，将表格返还给公平交易部。公平交易部将会把钱存入您的银行帐户或将支票邮寄到您的新地址。

如果您与房东在退回给您的押金金额上有分歧，您仍然可以申请取回押金。请在表格上填写您想要获得的退回金额。您不需要房东或中介的签字。请将表格返还给公平交易部，或通过租赁押金在线提交您的申请。如果房东/中介对您的申请没有异议，公平交易部将在**14**天后退回押金。如果房东/中介对您的申请有异议，他们必须在收到通知后**14**天内向新州民事及行政仲裁庭【**NSW Civil and Administrative Tribunal – NCAT**】提出上诉，并以书面形式将此事通知公平交易部。仲裁庭将裁决押金支付事宜。

如果房东/中介想在未经您同意的情况下申请索赔，他们必须给您一份在租赁协议结束时完成的《房屋状况报告》的副本，及其需索赔的维修工作的估价、报价、发票或收据的副本。公平交易部也会书面通知您房东/中介已经提出索赔。如对索赔有异议，您必须在收到索赔通知后的**14**天内向仲裁庭申请判决，以获得全部或部分的押金，并以书面形式通知公平交易部您已提出上诉。仲裁庭将裁决押金支付事宜。

## 房东终止租约

在定期协议【**fixed-term agreement**】结束时，房东或中介可在没有理由【**无理由**】的情况下终止租赁协议，只需提前**30**天（包括定期期限的最后一天）通知您即可。如果房东在定期期限内出售房屋，则不能终止协议。房东在定期协议期间，不得终止合同，除非房东去仲裁庭上诉，或者您违反了租赁协议（违反其中一项条件），在这种情况下，房东需提前**14**天通知您。

在持续的周期性协议【**periodic agreement**】中，如无任何理由，房东/中介必须给您**90**天的通知才能终止租约；如果该住宅已售出，则通知为**30**天；或者，如果是因为您违反了协议，则通知为**14**天。

终止通知逾期后仍不搬走是合法的。如果您在终止通知规定的日期拒不搬走，房东可向仲裁庭申请终止令。终止令只能由法警【**Sheriff**】执行。如有任何人不等法警来执行法庭命令就将您锁在门外，都将面临巨额罚款，并可能会需要向您支付赔偿。

## 租客终止租约

如果您有持续的周期性协议【**periodic agreement**】并且您想搬走，在大多数情况下，您需要给房东/中介一份书面的《终止租约通知》，并在通知上给出的日期搬走。您可以在该日期之前离开，但您必须付房租付到通知结束的日期。

在某些情况下（详见下文），您可向仲裁庭申请终止令。如果仲裁庭给出命令，命令将会终止您的租约，并详细规定您必须搬走的日期。

### 周期性协议期间的最短通知

如果您想在持续的周期性协议【**periodic agreement**】期间搬走，您需要至少要提前21天给出《终止租约通知》。请在您通知上给出的日期搬走。在某些情况下，您可以提前搬走，例如房东或中介未能履行租赁协议下的义务。下面是一些特殊情况例子；如果您不确定，请联系您当地的租客服务机构。

### 在定期协议期间终止租约

如果您想在定期协议【**fixed-term agreement**】期间终止租约，即在约定的日期之前搬走，则您可能需要向房东支付违约金或补偿。您应该就您的情况向当地的租客服务机构咨询。如果有某些法律规定的理由，您将可能可以终止合同而不受惩罚。

### 定期协议终止时的最短通知

如果您想在定期协议结束时搬走，您最早可在定期协议的最后一天搬走。搬走前至少要提前14天给出通知。最后一次给出14天通知的机会是定期协议的最后一天。在该日期之后，协议就变成了持续的周期性协议【**periodic agreement**】，您就必须提前21天给出通知。当您腾空住宅交并归还给房东或中介时，您的租约即告终止。

## 终止合租租约

### 如果所有合租人都要搬走

如要在定期协议结束时终止租约，所有合租人都必须在《终止租约通知》上签字，并提前14天给出通知。在周期性协议期间，终止通知上只要有一位合租人签字即可生效。您也必须腾空住宅方可终止租约。

### 如果只有一位合租人要搬走

如果有一位合租人想在定期协议期间搬走，该合租人可尝试：

- 将其租借权转让给他人；
- 或者，在特殊情况下，向仲裁庭申请终止令终止租约。

在周期性协议期间，一位合租人可通过向房东及其他合租人给出21天的《终止租约通知》，终止其租约。在该合租人搬离后，该协议将不再约束该合租人。

## 特殊情况

在某些特殊情况下，您或可给出较短的通知。以下是一些例子。

### 特殊理由

您可根据以下任何一种理由给出最少14天的《终止租约通知》：

- 房东想要出售房屋，并且没有在您开始租房之前告诉您；
- 您需要或已经获得了养老院的住宿名额；
- 您获得并接受了一个社会福利住房的名额。

之后您可根据您的《终止租约通知》腾空住宅。您不用因为提前终止租约而向房东支付赔偿金。

### 家庭暴力

特殊理由包括合租人或居住者处于家庭暴力的情况。如果您觉得自己有遭受家庭暴力的危险，请联系警方或有关服务机构，例如拨打 1800 656 463 家庭暴力热线【**Domestic Violence Line**】，或您当地的社区法律中心（或专为妇女服务的家庭暴力法律援助服务），讨论该留下还是搬走和/或申请暴力禁止令【**Apprehended Violence Order – AVO**】。

### 住宅不可用

如有下列情况，您可立即给出《终止租约通知》并搬走：

- 住宅被摧毁，或变得完全或部分无法居住（并非由于您或房东/中介违反协议）
- 不能再合法地用作住宅
- 被强制征用，例如政府占用土地修建高速公路

如遇到以上任何情况，您应在采取行动前先咨询您当地的租客服务机构以获得建议。

### 困难

如续租会给您带来过度的困难，您可向仲裁庭申请终止您的定期协议。在采取行动前，请先咨询您当地的租客服务机构。

仲裁庭将考虑您的情况（例如财务或健康状况）和房东的情况，采纳证据。如果仲裁庭给出终止令，则仲裁庭也可能命令您向房东支付赔偿。

## 歧视

作为新州的租客，您享有《1977年新南威尔士州反歧视法》【NSW Anti-Discrimination Act 1977】和联邦反歧视法律规定的权利。如果您认为自己因为属于某个特定群体而受到不公平对待，请联系您当地的租客服务机构，获取信息和推荐。

## 更多帮助

请访问 [tenants.org.au](http://tenants.org.au) 获取更多关于租客权利的信息。

请联系您当地的租客服务机构【Tenants Advice and Advocacy Service – TAAS】获取免费、独立的租房建议。请见下方的联系号码，或访问【[tenants.org.au/get-advice](http://tenants.org.au/get-advice)】输入您的邮编或郊区名称进行搜索。如果您需要打长途电话，可以让他们回电话给您。如果您需要口译服务，请致电 131 450。

本信息册旨在作为法律指南，不应作为法律咨询的替代品。本信息册适合居住澳大利亚新南威尔士州或受新州法律管辖的人使用。

©新南威尔士州租客工会版权所有

本信息册最后更新于2021年5月。

For free tenancy advice, call your local Tenants Advice and Advocacy Service:

### SYDNEY:

• Eastern	9386 9147
• Inner	9698 5975
• Inner West	9559 2899
• Northern	9559 2899
• Southern	9787 4679
• South West	4628 1678
• Western	8833 0933

### REGIONAL:

• Blue Mountains	4704 0201
• Central Coast	4353 5515
• Hunter	4969 7666
• Illawarra Sth Coast	4274 3475
• Mid Coast	6583 9866
• Northern Rivers	6621 1022
• Northwest NSW	1800 836 268
• Southwest NSW	1300 483 786

### ABORIGINAL:

• Sydney	9833 3314
• West NSW	6881 5700
• South NSW	1800 672 185
• North NSW	1800 248 913

WEBSITE: [tenants.org.au](http://tenants.org.au)

NSW FAIR TRADING: 13 32 20

This factsheet is intended as a guide to the law and should not be used as a substitute for legal advice. It applies to people who live in, or are affected by, the law as it applies in New South Wales, Australia. ©Tenants' Union of NSW