



# 租客擁有權利 租賃開始

根據《2010年住宅租賃法》(Residential Tenancies Act 2010)和《2019年住宅租賃規例》(Residential Tenancies Regulation 2019)，作為澳洲新南威爾士州(New South Wales, Australia)的租客，你是擁有權利的。本資料摘要為你解釋有關租賃開始的法例。如果你需要幫助，可以聯繫你當地的租客服務(租客諮詢及倡護服務—TAAS)，電話號碼於下面列出，或瀏覽 [tenants.org.au](http://tenants.org.au) 查看其他資料摘要。如果你需要傳譯員，可致電翻譯及傳譯服務，電話: 131 450。

## 住宅租賃協議

住宅租賃協議(俗稱租約)是一份合同，載有租客和業主的權利和義務的標準條款。

所有協議均必須遵守《2010年住宅租賃法》(Residential Tenancies Act 2010)的規定。雖然有標準協議，但業主與租客可對該協議作有限度修改。

業主/代理應在不收費的情況下，給你一份租賃協議(租約)，如果沒有書面協議，在開始租房的最初6個月，他們不能加租，並且不可在沒有一個法律上可接受的理由下，終止租約。

協議有兩種類型：

- 固定期限協議 (fixed-term agreement) — 有指定期限(如9個月)
- 無固定期限協議 (periodic agreement) — 沒有指定固定期限。

## 分租

如果你向另一名租客那裡租用處所的一部份，為了你個人利益，應該要與他們訂立租賃協議(租約)。分租的人通常都有自己的臥室(睡房)，以及共同享用處所其餘地方，你的權利和義務將取決於你的法律地位，你可能是一名：

- 合租人 (co-tenant) — 你的名字和其他租客的名字也都記錄在處所的租賃協議內，你與其他合租人共享權利與義務。
- 主租客 (head-tenant) — 你的名字在租賃協議內。你需以單獨的書面協議，把處所部份分租給另一人(分租客)，對該名分租客而言，你便是業主。
- 分租客 (sub-tenant) — 根據單獨的書面協議，你和主租客合租，由主租客向你分租部份處所，主租客是你的業主。如果沒有書面協議，你或許是住客 (lodger)。

## 業主/代理需要提供資料

業主/代理絕不能在知情的情況下，向你隱瞞任何重要事實 (material facts)。

當你簽署協議後，業主/代理必須要給你一份新南威爾士州公平交易署的新租客核對清單 (NSW Fair Trading New Tenant Checklist)，如果你是租用分契式物業，他們必須在 7 天內給你該分契式物業的細則規定 (strata by-laws)。

業主/代理也須以書面給予你聯繫資料 (或把資料寫進租賃協議內)，這些資料包括代理的姓名、電話號碼和商業地址，而如果沒有代理，就須寫上業主的聯繫資料。

## 開始時的費用

在協議開始時，業主/代理只能要求你支付：

- 定金
- 預付租金
- 押金 (bond)

支付任何金錢時，必須取回詳細的收據。

### 定金

業主/代理批准你的租賃申請時，可能會要求你支付定金，他們最多只能要求一星期的租金作為定金。

業主/代理在任何時間裡，只能接受一份定金，而最少在 7 天內 (若雙方同意，時間可以更長)，不能與另一位有意租房的租客訂立協議。這份定金將成為你支付首次租金的一部份。

業主/代理在以下情況，必須退還定金：

- 他們決定不和你訂立租賃協議，或
- 你因業主/代理作出虛假或誤導的聲明，或者他們沒有告訴你任何重要事實，而你拒絕訂立租賃協議。

可是，如果你因其他原因而決定不訂立租賃協議，業主/代理便可以保留該定金。

### 預付租金

他們不能要求你預先支付超過兩星期的租金。

### 押金

押金 (bond) 是租約開始時，你所支付的金錢，它是作為你一旦不遵守租賃協議條款時對業主的一種保障。

押金不是強制性的，但是大多數業主/代理都會要求租客支付，他們要求你支付的押金金額，最多相當於 4 週的租金。

業主/代理一定要把押金存放在新南威爾士州公平交易署 (NSW Fair Trading)，該署隨後會把押金存放通知單及租房押金號碼發給你，請你把這些單據和租賃協議放在一個安全的地方。在租房結束時，你可以索回這筆押金。

如果你分租房子，你可能會被要求分擔處所的押金。請索取收據，在租約結束時，你可索回該筆押金。

## 財政幫助

【開始租房】(Rentstart) 貸款計劃協助弱勢租戶，在私人租賃市場支付按金和預付房租。請通過社區和司法部 (Department of Communities and Justice – DCJ) 設於當地的辦事處申請。

## 狀況報告

當你遷入時，業主/代理必須給你一份狀況報告 (condition report)，它描述了處所的狀況。你和業主/代理均須在租賃開始和租賃結束時，填寫這份報告。可以的話，請拍下照片。

業主/代理必須給你兩份狀況報告 — 你填妥之後，交一份給他們，另一份則由你自己保存。請記住，你必須在 7 天內填妥報告並交一份給他們。

如業主同意進行清潔、修理、增添設施或其他工作，請在【業主同意的作業】(Landlord's promise to undertake work) 欄內寫下細節。

## 公用事業接通

根據標準的住宅租賃協議，業主必須支付以下的費用或收費：

- 最初接通電力、水和/或煤氣服務的安裝費用
- 電力與煤氣費 — 假如處所沒有獨立的電表和煤氣表
- 供水接通費 (在某些情況下，你可能需要支付用水費)
- 排污服務 (泵抽化糞池除外)
- 現有的煤氣供應服務費 — 如果業主沒有提供煤氣設備，而且租客也沒有使用任何煤氣。

租客通常會安排和支付與公用事業有關的其他費用。你將需要聯繫服務提供商，以設立一個新帳戶或轉移現有帳戶。

## 電話、電視和互聯網

業主不需為處所接通電話、電視或互聯網。

但是，他們有義務確保現有的電話、電視、互聯網的插座處於合理狀況，並加以維護。租賃協議內特別指明排除這些義務則除外。

你應該在狀況報告中註明插座是否壞了，如果壞了，就要和業主/代理商商量修理事宜。任何協議請採取書面形式。

## 新的連接

如果你想要安裝新的連接，你必須獲得業主書面同意，假如安裝只屬小型作業，他們不能在沒有充分的理由下拒絕你。

你將需要支付安裝費，但業主或許會同意支付全部或部份安裝費。

## 給每位租客鑰匙

業主或代理必須免費給予每一位在租賃協議上具名的租客，一把開啟處所和租客們有權出入的公共地方的鑰匙 (或其他開門裝置)。

## 困難與投訴

如果你與業主/代理之間有困難的話：

- 首先，請向你當地的租客服務 (Tenants Advice and Advocacy Service – TAAS) 諮詢
- 你或許可向新南威爾士州民事與行政仲裁庭 (NSW Civil and Administrative Tribunal – NCAT) 提出申請
- 你或許可以向新南威爾士州公平交易署 (NSW Fair Trading) 投訴

## 歧視

《1977年新南威爾士州反歧視法》(NSW Anti-Discrimination Act 1977) 和聯邦反歧視法賦予新南威爾士州租客權利，如果你認為自己受到不公平對待，是因為你屬於某個特定的群組，請聯繫你的租客服務，以取得資訊和轉介。

## 需要更多幫助

請瀏覽 [tenants.org.au](http://tenants.org.au) 以獲取更多有關租賃權利的資訊

請聯繫你區內的租客服務 (租客諮詢及倡護服務 — TAAS) 來獲取免費及獨立的租賃建議。下面列出了他們的電話號碼，或者在 [tenants.org.au/get-advice](http://tenants.org.au/get-advice) 輸入你的郵政編碼或住宅區來搜查區內服務的資訊。如果你打的是長途電話，工作人員將樂意給你回電。如需傳譯員，請致電 131 450。

本資料說明書僅供用作法律指南，不應用作為代替法律建議。它適於居於澳洲新南威爾士州或者受到該州法律影響的人士。

© 新南威爾士州租客聯盟

本資料說明的最後更新日期為 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