



# 租客擁有權利

## 租賃結束

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結束的法例。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。

## 租賃結束 — 基本須知

在大多數情況下，如果業主想結束租賃(租約)，他必須給你書面終止通知(termination notice)。你可以終止租賃的原因取決於協議的類型以及你是否合租人。至於要採取什麼行動則取決於你的理由。

### 租賃協議(租約)的類型

協議有兩種類型 — 請查看你租賃協議中的條款(Term)或協議條款(Term of Agreement)的內容：

- 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(ongoing periodic agreement) — 沒有指定固定期限。

### 終止通知

終止通知必須採用書面形式，它必須由提出終止要求一方 — 你或業主/代理 — 簽署，並必須包含以下內容：

- 處所地址
- 你遷離處所的日期，或業主/代理要求你交付該處所的空置管有權的日期 — 也就是說，你遷出及親自歸還鑰匙
- 理由(如有的話)

終止通知必須妥善發送或遞交：親自遞交、郵寄，又或是把通知放於一個寫有地址的信封內，然後找人放入收件人的住宅或商業地址的郵箱。

保留一份通知副本及記錄你如何及何時發出通知，又或是你何時收到通知。

如果通知採用郵寄方式發出，就必須加上4個工作天的投遞時間。

在業主(和任何合租人)同意下，你可以隨時撤回你自己發出的終止通知。

### 你的押金

在遷出與歸還鑰匙後，你就可以申請退還押金，有兩種申請途徑，一. 你可以通過網上平台在線房租押金(Rental Bonds Online) 二. 從新南威爾士州公平交易署(NSW Fair Trading) 那裡取得一份‘Claim for refund of bond money’(要求退還押金申請)表並填妥，你或許可以從業主/代理處取得該表。

如果你和業主/代理均同意退還給你的押金金額，你便可以在已填妥的申請表上簽字，也請業主/代理簽字，然後把申請表郵寄、傳真或親自交回公平交易署。公平交易署可以把押金存入你的銀行賬戶，或將支票寄到你的新地址。

就算你與業主未能就退還押金金額達成協議，你仍然也可以提出退還申請。你可以在申請表內填寫你希望退還給你的金額，並不需要業主/代理簽字，然後把表格交到公平交易署或利用在線房租押金 (**Rental Bonds Online**) 遞交該表。假如業主/代理對你的申請沒有異議，公平交易署將在 14 天後向你支付該金額。假如業主/代理對你的申請有異議，他們必須在接到通知的 14 天內，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，並書面告知公平交易署他們已向仲裁庭提出申請。仲裁庭將裁定如何處理押金。

在沒有獲得你的同意下，如果業主/代理想從押金中申索金額，他們必須在租賃協議結束時填寫一份處所狀況報告，並給予你一份狀況報告副本，以及他們申索維修費的估價、報價、發票或收據的副本。公平交易署也會給你書面通知，告知你有關業主/代理所提出的申索要求。若你對其要求有異議，就必須在接到申索通知的 14 天內，向仲裁庭申請命令，要求向你發放全部或部份押金，並以書面通知公平交易署你已作出這項申請。仲裁庭將裁定如何處理押金。

## 由業主提出終止

在固定期限協議 (fixed-term agreement) 結束時，業主/代理可以無需依據 (no grounds)，只需 30 天 (包括期限最後那天) 的通知，便可終止與你的租約。即便他們在該固定期限內出售處所，也不能終止協議。除非他們向仲裁庭提出，又或是你違反了協議 (違反其中一項條件)，否則他們不能在固定期限協議期間終止協議。在這種情況下，他們需要給你 14 天通知。

對於無固定期限協議 (periodic agreement)，業主/代理必須給你 90 天通知才能在沒有理據的情況下終止協議；如果已把物業出售，也須給你 30 天通知；如果因你違反協議，則須給你 14 天通知。

過了終止通知所定的限期仍未遷出也是合法的。如果你在終止通知的最後一日還未遷出，業主可以向仲裁庭申請終止令，該終止令只能由執行吏 (Sheriff) 執行。任何人不等執行吏執行仲裁庭命令而不讓你進入處所，可處大筆罰款，並可能需要向你作出賠償。

## 由租客提出終止

如果你簽訂的是無固定期限協議 (periodic agreement) 而現在想遷出，在大多數情況下，你需給業主/代理發出書面終止通知，並在通知上寫明你交出處所的日期。你也可以在那天之前遷出，但你必須支付房租直到寫在通知上最後那天為止。

在某些情況下 (如下所述)，你可以向仲裁庭申請終止令，如果仲裁庭發出該命令，就會終止你的租賃協議，及清楚寫明你必須遷出的日期。

### 無固定期限協議的最短通知期

如果你簽訂的是無固定期限協議 (periodic agreement) 而現在想離開，你最少要給予 21 天終止通知。請在通知內所定下的日期或之前遷出。在某些情況下，你或可提早遷出，例如業主/代理未有履行租賃協議中所定的義務。以下是一些特別情況的例子；如果你不確定，可與你當地的租客服務聯繫。

### 固定期限協議內終止協議

如果你想在固定期限協議 (fixed-term agreement) 期間終止租賃協議 — 即要在原先同意日期之前遷出 — 你可能有責任要向業主支付毀約費或賠償，你應與你當地的租客服務討論你的情況，因為有一些法律上的指定理由，是允許你在不會受罰的情況下終止協議。

## 固定期限協議結束的最短通知期

如果你想在固定期限協議結束時遷出，最早遷出的日子就是固定期限的最後一天。遷出之前請至少提早給予 14 天通知，固定期限的最後一天，是你給予 14 天通知的最後機會，即是說，在通知期限之後，協議就變成無固定期限協議 (periodic agreement)，到時你必須給予 21 天的終止通知。你的協議，將於你向業主或代理交出該處所的空置管有權那時終止。

## 終止合租租賃

### 如果所有合租人都遷出

如想在固定期限協議結束時終止租賃，所有合租人都必須簽署終止通知，並給予 14 天通知。在無固定期限協議期間，終止通知只需其中一個合租人簽名已屬有效。你必須將該處所的空置管有權交出才能終止協議。

### 如果只得一個合租人遷離

假如其中一個合租人想在固定期限協議期間遷離，他可以嘗試：

- 將租賃轉給另一人，或
- 在特別情況下，向法庭申請終止令，結束租約。

在無固定期限協議期間，一名租客給予業主和每名合租人 21 天終止通知，便可以結束他的租賃，在遷出後，該租客就不再受該租賃約束。

## 特殊情況

在一些特殊情況下，你或許可以縮短通知期，以下是一些例子。

### 特殊依據

在以下任何一個依據，你可以至少提前 14 天發出終止通知：

- 業主想出售處所，但在你開始租賃之前並沒有告知你此意圖
- 你需要或已經接受護老院的名額
- 你已獲得分配並已接納入住公屋

然後你可按照你的通知，交出該處所的空置管有權。你不需要為提早終止租賃而向業主支付賠償。

### 家庭暴力

特殊依據包括：一名合租人或住客正經歷家庭暴力。如果你覺得自己正受到家庭暴力侵害的風險，請聯繫警方或一些如家庭暴力熱綫 (Domestic Violence Line) 電話: 1800 656 463 等服務，或是與你當地的社區法律中心聯繫 (婦女可以找家庭暴力法律服務)，討論去或留和/或申請「暴力禁止令」(Apprehended Violence Order – AVO)。

### 處所不可使用

假如處所屬於下面情況，你可以立刻發出即時終止通知並遷出：

- 遭毀壞，或變得完全或部份無法居住 (因為你或業主/代理違反協議的情況除外)
- 不再可以合法地用作住所
- 被強制程序收購 (如政府徵購土地建高速公路)

在以上任何一種情況下，你都在採取行動前，應該向你當地的住客服務諮詢。

## 困難

如果繼續履行租賃會給你造成過度困難 (**undue hardship**)，你就可以向仲裁庭申請終止你的固定期限協議。在申請之前，請向你當地的租客服務諮詢。

仲裁庭會考慮證明你情況 (如財政或健康) 以及業主情況的證據。如果仲裁庭發出終止令，可能會命令你要向業主支付賠償。

## 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。它適於居於澳州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