



租戶也有權利！

新南威爾士州租屋指南

在澳洲新南威爾士州租屋時需要知道的法律權利概要。

這份資料概要是由新南威爾士州租戶聯盟 [Tenants' Union NSW] 和租戶諮詢及倡導服務網絡 [TAAS] 的租戶權益倡導者撰寫的。譯本已由專業翻譯人員檢查。歡迎瀏覽我們的網站 tenants.org.au，查看更多資訊和影片。

如果你需要有關租戶法律權利的建議，請聯繫你當地的租戶諮詢及倡導服務 [TAAS]。如需查找你當地的 [TAAS] 聯絡資訊，請瀏覽 tenants.org.au/get-advice。[TAAS] 是一個獨立的非政府組織，為租客提供免費資訊、諮詢和倡導服務。

如果您需要傳譯員，請致電全國翻譯及傳譯服務 [TIS]，電話 13 14 50，並請他們聯繫您當地的 [TAAS]。你亦可使用 [TAAS] 的在線聯繫方式，請他們在安排傳譯員後回電。

你亦可以向隸屬新南威爾士州政府的公平交易署 [NSW Fair Trading] 索取租賃建議。請參閱 nsw.gov.au/departments-and-agencies/fair-trading 或致電 13 32 20。

你應該保留與業主/代理之間所發生事項的書面記錄。同時請保留你的租賃協議或租約 [lease]、房屋狀況報告 [condition report]、收據、信件、電子郵件以及該物業的照片。

物業代理 [real estate agent] 由業主付費委託管理物業。請記住，代理是為業主工作的。

在新南威爾士州，有哪些租賃相關的法律？

在新南威爾士州，租賃行為受特定法律規管。大多數住宅租賃行為受到《2010 年住宅租賃法》和《2019 年住宅租賃條例》的規範。然而，某些租客（如寄宿者和臨時住客）不受《住宅租賃法》的保障 - 參見下文。

住宅租賃法涵蓋：

- 擁有書面或口頭住宅租賃協議（亦稱為租約 [lease]）的私人租戶

- 社會房屋租戶 [social housing] – 包括公共房屋 [Homes NSW]、社區房屋以及原住民房屋辦公室轄下房屋。社會房屋租戶根據該法擁有某些特定的權利和責任。
- 在土地租賃社區 [land lease community] 中租賃房屋的人

住宅租賃法不涵蓋：

- 寄宿者和房客 [boarders and lodgers]
- 沒有書面協議的轉租戶
- 在土地租賃社區[land lease community]中租用土地的業主
- 受保護租戶 [protected tenants] – 一個特殊的租戶群體
- 老年護理、暫息護理、護理院、退休村居住合約以及醫院
- 酒店、汽車旅館、服務式公寓和背包客旅館
- 臨時住宿，例如庇護中心 [refuge] 和緊急臨時居所；長度假區協議；不超過 3 個月的短期租賃住宿，且不是你的主要居住地，例如通過 [Airbnb] 租賃的度假住宿。
- 主要用於商業、貿易、專業或農業的場所
- 其他特殊安排。

如果《住宅租賃法》不涵蓋你的情況，本資料概要的某些部分可能不適用於你。如果你不確定，請聯繫您當地的 [TAAS] 以獲取建議。

什麼是新南威爾士州民事及行政審裁處 [NSW Civil and Administrative Tribunal – NCAT]?

新南威爾士州民事及行政審裁處[NSW Civil and Administrative Tribunal – NCAT] 是一個獨立的法律機構，擁有裁決住宅租賃中業主與租客之間爭議的權力。NCAT 不是一個正式的法庭，但其裁決具有法律約束力。[NCAT] 可以對押金、收回物業、維修、寵物及其他租賃事宜作出命令。在[NCAT]審理案件並作出裁決的人稱為審裁員[Tribunal Member]。

[NCAT] 會嘗試使用簡單的語言和流程。作為租戶，通常會由你自行出庭應訊。為了爭取最大的成功機會，最好清晰地呈現你的故事，並提供證據支持。

如果你需要傳譯員，請在申請表上寫下這一點，或在收到聆訊通知時告訴 [NCAT]。[NCAT] 將免費提供傳譯員。傳譯員不會代為發言或為你提供意見，他們的工作是確保所有發言都被準確翻譯。

當你第一次前往[NCAT]時，他們會鼓勵你嘗試與業主/代理達成協議— 這稱為調解[conciliation]，過程中可能會有調解員協助。

如果無法達成協議，[NCAT] 將根據你和業主提供的證據來做出有關爭議的裁決。你需要提供的證據包括照片、書面聲明、報告、電子郵件副本。

如果你收到有關 [NCAT] 聆訊的通知 [notice of hearing]，即使業主說不需要出席，你也應該出席。如果你不出席，NCAT 可能會在你缺席的情況下做出裁決。

如果你需要前往 [NCAT]，最好先向當地的租戶及倡導服務 [TAAS] 尋求建議。

開始租約

當你申請租屋和開始租約時，您擁有權利和負有責任。業主/代理人必須遵循規則並向你提供某些資訊。在開始租賃之前，檢查物業是很重要的。

你必須獲得一份住宅租賃協議 [**residential tenancy agreement**]，通常稱為租約 [**lease**]。租約通常是書面形式，然而也可以是口頭形式。大多數業主會使用標準租約。租約是一份具有法律約束力的合同，最好花時間閱讀租約— 注意任何被劃掉的部分或額外的條款。如果你和業主雙方同意，可以加入其他條款，只要這些條款不與《住宅租賃法》或任何其他法規相衝突。

在大多數情況下，簽署租約後，你會被要求提前支付兩週的租金和一筆押金 [**bond**]。押金的金額最多只能是四週的租金。押金就像是一種保證金。如果你違反租約條款或損壞財產，出現不合理的耗損，業主能夠要求以部分或全部押金作為賠償。該押金由 [**NSW Fair Trading**] 保管。你應該直接使用 **Rental Bonds Online** 提交押金。

你不需要提前支付超過兩週的租金。

你必須獲得由業主填寫的房屋狀況報告 [**condition report**]。在獲得鑰匙後的 7 天內，詳細且準時地完成房屋狀況報告是非常重要的。在報告中，請確保記下所有不乾淨、損壞或需要修理的項目，而且最好拍照作為紀錄。在協議結束時如果對押金有爭議，房屋狀況報告是重要的證據。你必須在安全、清潔和合理的狀況下接收房屋，包括任何戶外空間。

如果你需要有關開始租約的建議，請聯繫您當地的租戶諮詢及倡導服務 [**TAAS**]。

租住期間

你需要準時支付租金。你需要在截止日期前兩週繳交租金，但並不是硬性規定。房東必須提供一個無手續費且可輕鬆使用的租金支付選項。選項必須包括電子銀行轉帳和 **Centrepay**。如果你選擇親自付款或以支票付款，必須獲得租金收據。你應該保留支付租金的紀錄。

如果你未能按時支付租金，則會視作違反 [**breach**]租約。這可能導致業主收回物業[**eviction**]，然而你可以採取一些措施來挽救租約。請儘快尋求建議。

租金上漲受法律規定約束。業主/代理不能在 12 個月內提高租金超過一次。他們還必須在提高租金之前至少 60 天發出書面通知。如果租金上漲不合法或過高，你可以在新南威爾士州民事及行政審裁處 [**NCAT**] 提出反對。你必須在收到通知後的 30 天內向審裁處 [**NCAT**] 提出申請。

業主通常負責安裝公用服務設施 [**utilities**]，例如水、電、天然氣和固網電話。如公用服務是獨立計量，租戶通常需支付相關使用費。

如果想飼養寵物，你需要獲得房東的同意，除了經認可的輔助動物 [**assistance animal**]。業主/代理不能在沒有合理理由的情況下拒絕你的請求，也不能對你飼養寵物施加不合理的條件。現時申請飼養寵物有正式的程序以及明確的規則。你可以從新南威爾士州政府網站下載標準寵物申請表。

你有責任為房屋保持適當的整潔以及維護。如果你想對房屋進行改動或加建，或更換任何鎖，必須獲得業主的書面許可。

如果房屋需要維修[repairs]，應該以書面形式告知業主/代理，內容包括你希望對方採取的行動。他們需要在合理的時間內進行必要的維修。你有權享有狀況良好、安全且可靠的房屋。

你有權在租住房屋中享有適當的平靜、舒適和私隱[peace, comfort and privacy]。業主/代理必須在他們想要造訪時給你適當的通知。你有權獲得 2 天的書面通知，以便進行維修，除非是緊急維修。檢查每 12 個月最多限於 4 次，每次需提前至少 7 天書面通知。你不得干擾鄰居的安寧、舒適或隱私。

如果想將房屋轉租或轉讓給其他人，你需要向業主請求書面許可。如果你住在合租屋，而且不是每個人都都在租約上具名，可能會有主租戶和次租戶。主租戶和次租戶之間應該簽訂書面協議。

寄宿者和租客各有不同的法律規範。如果你住在註冊寄宿房屋 [boarding house]，或是業主、住家管理員或看護對物業擁有重大控制權的合租屋，則屬於寄宿者或租客。

如果你與業主或代理之間有爭議，應該首先進行協商。如果無法達成協議，請向當地的租戶諮詢及倡導服務 [TAAS] 諮詢有關申請新州民事及行政審裁處 [NCAT] 仲裁 或向新州公平交易署 [NSW Fair Trading] 投訴的事宜。

租約結束

如果你打算終止租約，相關規定將取決於租約類型以及終止租約的理由（如有）。在大多數情況下，你需要向業主或代理提供書面終止租約通知[termination notice]，並根據通知所定日期搬離。租約將在你搬出並歸還鑰匙時結束。你可以在通知所定日期之前搬出，但除非與業主達成協議，否則你必須支付租金直到通知期結束。

租約類型分為兩種：

- 定期[fixed term] – 有指定期限，例如 12 個月
- 不定期[periodic] – 持續租賃，未指定固定期限

在定期租約結束時，租約將自動轉為不定期租約（持續租賃），除非你或業主提出終止租約。

如果你的租約屬於不定期類型 [periodic]，你可以提前最少 21 天發出終止租約通知，無需理由。如果你的租約屬於定期類型 [fixed-term] 或有具體法定理由終止租約，則適用於不同的規定。如果你在固定期限內搬出，且沒有法律規定的理由，業主將會收取違約金。如果你的租約屬於定期類型 [fixed-term]，請在採取行動之前獲取更多資訊或建議。

搬出時，房屋必須保持在你開始租賃時的相同狀態，正常的損耗除外。最好在離開時拍照記錄。

搬出後，你可以申請取回押金。押金是你的金錢，應該全部退還給你，除非業主有正當的索賠理由。合法的索賠理由包括合理費用：

- 你所欠的租金或其他費用
- 維修 – 如果你、其他居住者或客人對房屋的損壞超過正常損耗的範圍 [fair wear and tear]
- 清潔 – 如果房屋有任何部分未完成合理的清潔
- 更換鎖或其他安全裝置 - 如果你在未經業主同意的情況下更改、移除或添加這些裝置

你可以在搬出後立即申請取回押金，不需要等待業主/代理簽署。如果他們想要對你的退還要求提出異議，他們需要向新南威爾士州民事及行政審裁處 [NCAT] 申請仲裁。如果他們首先申索押金，而你不同意，你可以向[NCAT]申請。[NCAT]將決定押金的支付方式。

如果業主/代理希望你搬出，他們必須終止你的租約。他們必須發出有效的終止租約通知 [termination notice] 或向 NCAT 申請。終止租約通知必須包括適當的通知天數、終止租約的有效理由以及證據。終止租約的有效理由包括：

- 違反租約，例如欠交租金或將該物業用於非法目的
- 業主出售物業
- 重大翻修
- 業主或他們的家人要搬進該物業
- 其他原因。

終止租約通知本身並不代表租約結束，租約將在你搬出並歸還鑰匙時結束。如果你不在通知的日期之前搬出，業主可以向 [NCAT] 申請解約命令 [termination order]。解約命令將結束租約並指定你必須搬出的日期。業主/代理不能強行驅逐 [evict] 你 – 只有 [NCAT] 可以。如果你未在解約命令指定的日期之前搬出，業主可以從 [NCAT] 取得管有令狀 [warrant for possession]。持有此令狀的治安官 [Sheriff] 可以強行將你驅逐出該物業。

在家庭暴力、業主出售物業、災難（如火災或洪水）以及抵押權人收回物業的情況下，終止租約須遵循特殊規定。

如果你需要有關租約結束的建議，請聯繫你當地的租戶諮詢及倡導服務 [TAAS]。

更多資訊

- [Tenants' Union NSW]和[TAAS]的資訊、指南和影片，請瀏覽：tenants.org.au
- 新南威爾士州政府的資訊：nsw.gov.au/housing-and-construction/renting-a-place-to-live 或致電 13 32 20
- 聯繫您當地的租戶諮詢及倡導服務 [TAAS] 獲取免費、獨立的租賃建議：tenants.org.au/get-advice
如果你需要傳譯服務，請先撥打 13 14 50。

免責聲明

本資料概要為法律指南，不應用作法律建議的替代品。這適用於居住在新南威爾士州或受到該州法律影響的人。© 新南威爾士州租戶聯盟
此資料概要最後更新於 2026 年 2 月。

如需免費建議，請聯繫您當地的租戶諮詢與倡導服務：

悉尼：

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

偏遠地區：

- Blue Mountains 4704 0201
- Central Coast 4353 5515
- Hunter 4969 7666
- Illawarra Sth Coast 4276 1939
- Mid Coast 6583 9866
- Northern Rivers 6621 1022
- Northwest NSW 1800 836 268
- Southwest NSW 1300 483 786

原住民：

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