



# 租戶享有權利

## 新南威爾士州租戶權利簡介

《2010年住房租賃法》(Residential Tenancies Act 2010) 規定了租戶的權利和責任。新南威爾士州民事和行政特別法庭 (Civil and Administrative Tribunal) 按照這項法律審理房東和租戶之間的糾紛。

## 搬入

### 您的權利

- 獲得一份住房租約。所有房東都必須使用標準租約格式。這是一項具有法律約束力的合同。
- 獲得一份由房東填寫的狀況報告。
- 需要預付不超過2周的房租。
- 您向房東支付的任何保證金都應交予新南威爾士州公平交易署 (NSW Fair Trading)；保證金不應超過4周的房租。
- 所獲得的住房—包括任何戶外場所—應處於安全、清潔、合理的狀況。

### 記住您的責任

- 在租約開始的7天之內將一份寫有您的評注的狀況報告交給房東。在租約結束時，如果對保證金存在爭議，狀況報告就是非常重要的證明材料。

## 租房期間

### 您的權利

- 在親自支付或使用支票支付房租時獲得房租收據。
- 獨家使用和安靜享用住房。
- 具有合理的安全和保安。
- 要求在合理時間做出必要的修理。
- 房東想要來訪時應該通知您。為開展修理而需要進入住房時，您應該提前2天獲得通知（緊急修理除外），在檢查之前，您應該提前7天獲得通知。
- 若要漲房租，應該提前60天給您書面通知。您可以對任何漲房租的要求提出質疑，但必須在收到該通知的30天內向新南威爾士州民事和行政特別法庭提出申請。

### 記住您的責任

- 按時支付房租。
- 愛護住房。
- 對需要修理或維護的任何情況做出報告。
- 支付公用事業帳單。
- 未經房東書面許可，不得做出改建或加建。
- 未經房東書面許可，不得更換任何的鎖。
- 不得干擾鄰居的安寧、舒適或隱私。
- 不得將住房用於非法目的。
- 在對租賃安排做出任何改變（如將租房分租或轉租給他人）之前，必須尋求房東的書面許可。

## 離開

### 您的權利

- 獲得正確的書面終止通知。如果您未遵守租約條款或者拖欠房租達到14天，房東必須提前14天向您發出通知。
- 如果您的租約在指定日期終止，而房東想要您離開，就必須在該日期之前提前30天向您發出通知。在該日期之後，需要提前90天發出通知才可以終止租約。

### 記住您的責任

- 在您離開時發出正確的通知。在固定期限結束時，若要終止租約，您必須提前14天發出書面通知。如果您想要在固定期限結束之前離開，可能就有責任向房東支付費用或賠償。若要結束周期性（持續性）租約，需要提前21天發出通知。

接下頁

### 新南威爾士州民事和行政特別法庭

特別法庭審理房東和租戶之間的爭議。如果您和房東無法達成協議，可以向特別法庭申請一個命令來執行您的權利。特別法庭將依法對您的案件做出決定。

房東不可以將您逐出。只有特別法庭才可以。

- 离开时住房必须保持在最初租房时相同的状况，正常磨损除外。

## 注意事项

- 开始先阅读您的住房租约。如果读不懂，请找人帮忙。
- 将任何问题告诉房东或房东的代理，并告诉他们您想要怎样。您应该在给他们的信中确认您所说的或同意的任何事情。请记住：代理是为房东办事的。
- 对您与房东或其代理之间发生的事情—包括各方说了什么以及什么时候说的一做好书面记录。保留一份以下文件：
  - 住房租约
  - 状况报告
  - 房租和保证金收据
  - 信函、电子邮件和书面记录。
- 绝不可签署空白表格或您不懂的任何文件。
- 如果您收到特别法庭的聆讯通知，即使房东说您不必去，也务必要参加。
- 请记住：如果您不付房租，可能就会要求您离开。拒付房租是行不通的。
- 我们的网站（网址：[www.tenants.org.au](http://www.tenants.org.au)）发布有一系列主题方面的资料说明书，如开始租房；涨房租；修理；合住住房；进入和隐私；水电煤气；房东终止租约。

## 需要更多帮助

网址：[www.tenants.org.au](http://www.tenants.org.au)

**租户建议和代言服务：**请与本地租户建议和代言服务(Tenants Advice and Advocacy Service)联系，获得免费、独立的租房建议。如果您打的是长途电话，工作人员将非常乐意给您回电。

若需要口译员，请致电131 450。

区域	电话	免费电话
Inner Sydney	9698 5975	
Inner West Sydney	9559 2899	
Southern Sydney	9787 4679	
South West Sydney	4628 1678	1800 631 993
Eastern Sydney	9386 9147	
Western Sydney	8833 0933	
Northern Sydney	9559 2899	
<b>原住民服务</b>		
Blue Mountains	4704 0201	
Central Coast	4353 5515	
Hunter	4969 7666	1800 654 504
Illawarra South Coast	4274 3475	1800 807 225
Mid Coast	6583 9866	1800 777 722
Northern Rivers	6621 1022	1800 649 135
North West NSW	6772 4698	1800 836 268
South West NSW		1300 483 786
Greater Sydney	9833 3314	
Western NSW	6881 5700	
Southern NSW	4472 9363	1800 672 185
Northern NSW	6643 4426	1800 248 913

您的语言版本的须知可在网上浏览，网址：[www.tenants.org.au](http://www.tenants.org.au)  
本须知最后更新时间：2015年7月。

本资料说明书仅供用作法律指南，不应用于代替法律建议。它适于生活在澳大利亚新南威尔士州或者受到该法律影响的人士。©新南威尔士州租户协会，2015年7月

本出版物由新南威尔士州法律和司法基金会（Law and Justice Foundation of NSW）资助制作。基金会力求促进司法系统的公平与平等，改善人们—特别是处于社会和经济不利地位的人—使用司法系统的便利。免责声明：本出版物所表达的任何意见均为作者的意见，未必反映法律和司法基金会理事会的观点。[www.lawfoundation.net.au](http://www.lawfoundation.net.au)

