



# 租客擁有權利 修理和進入

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維修和進入出租處所的法例。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。

## 義務

### 你的義務

在標準租賃條款下，你同意：

- 保持處所合理潔淨
- 將任何損壞或失修盡快告訴業主
- 遷出時，處所的狀況與租賃開始時相若，但正常損耗 (fair wear and tear) 除外
- 不會故意或疏忽地損壞或容許他人損壞處所
- 會對你允許進入處所的人士所造成的損壞負責
- 未經業主書面同意，不添加或拆除任何固定裝置物、或對處所進行任何裝修或改建

### 業主的義務

業主同意：

- 提供給你的處所處於合理的潔淨狀態，適合你居住並且安全
- 提供並保持處所處於合理的狀況 — 即使業主/代理在你遷入之前，已經告訴你處所有任何失修的地方
- 在最初狀況報告中提到需修理的地方，作出修理。

業主無需對因你違反租賃協議而造成的損壞作出修理。

## 落實修理及維護工作

以書面通知業主或代理需要作出什麼維修，及需要在什麼時間之前完成 — 給出明確的期限。請保存此信件的一份副本，及寫下與他們談話的細節，以作為你已通知了他們的證據。

如果與你交涉的是代理，你還可以：

- 在代理機構的投訴簿上，寫下現有問題的詳細內容
- 聯繫代理機構的持牌人 (負責人或經理)
- 直接聯繫業主

### 連接電話、電視與互聯網

業主有義務確保現有的電話、電視、互聯網的插座處於合理狀況，並要加以維護。在租賃協議內特別對此加以排除則除外。

## 修理公用事業設施

業主有責任修理和維護物業範圍內公用事業設施的連接 / 服務，如果問題是在出租處所範圍之內，你需要書面聯繫業主或代理；如屬緊急情況，你可以先打電話，但應寫下任何談話細節及再發電郵或短訊給他們作確認。

一般來說，如果問題出於供應方面，例如是洩漏煤氣，那麼第一步是致電供應商報告問題所在，然後他們會檢查究竟哪裡出現問題。如果問題在處所範圍以外的地方，那麼供應商有責任修理。

## 如果業主不做修理

向新南威爾士州民事與行政仲裁庭 (NSW Civil and Administrative Tribunal (NCAT)) 申請仲裁 (見下面)

需要繼續付租金，因罷交租金是違反租賃協議，業主有可能會試圖終止與你的租約。

## 例子 — 黴菌

處所內長黴菌 (又稱霉菌) 是很多租客都面對的一個問題，黴菌是一種真菌，需要水份和有機物才能生長。當黴菌受到干擾或乾枯時，它們會釋放孢子，可導致一些人生病。

如果你的家裡有人因黴菌而生病，你應該諮詢醫生。至於是否要採取法律行動，你可以諮詢律師或你當地的社區法律中心 (Community Legal Centre) (尋找當地的中心，請致電 02 9212 7333 或瀏覽 [clcnsw.org.au](http://clcnsw.org.au))。如果業主/代理未能解決這個問題，你不妨向裁判庭申請援助 (但不針對人身損害賠償申索)。

你必須拿出證據以支持你的申索，這可能包括：

- 狀況報告 (condition report) — 這是租約開始時關於處所狀況的重要證據
- 關於處所裡長黴菌的專家報告
- 處所的照片與畫圖
- 黴菌樣本 (安全採集並放在容器內)
- 有關黴菌和其影響的印刷物 (如資料摘要)

## 自己動手修理

在進行非緊急修理或維護之前，你必定先取得業主書面答允。要求業主支付一切所需費用。取得業主書面同意你自己動手修理及答允支付費用。至於緊急修理，如果未能聯繫到業主/代理，或是他們不願意修理，又或是會花太長時間去修理，你便可以自行找人修理，但費用不要超過 1,000 元，否則你或許不能取回金錢 — 因業主只需支付最高的合理維修費是 1,000 元。他們有義務在收到通知後 14 天內支付。有關緊急修理的情況，請往下看。

## 緊急修理

緊急修理是指以下任何一種需要修理的情況：

- 熱水、煮食、暖氣，冷氣或洗衣等基本服務出現故障或失效
- 自然災害所造成的嚴重破壞
- 任何導致處所不安全的故障或損壞

## 安排落實緊急修理

告訴業主/代理什麼需要修理 — 請盡量採用書面形式。任何談話後，請發電郵或短訊跟進。保存電郵或短訊的副本，並寫下任何談話的詳盡內容，以作為你已通知業主/代理的證據。

你給予了業主合理的時間去採取行動，但如果到最後還是要自己安排修理，你必須給業主/代理書面通知，說明有關的修理及費用，並附上收據副本，如果業主不發還費用，你可向仲裁庭申請補償。

在仲裁庭，你需要證明：

- 問題不是你的過錯
- 你已做出合理的嘗試去聯繫業主/代理
- 你已給予業主/代理合理的機會做出修理
- 修理是由租賃協議上列明的修理工人（如可能），或由持牌或有資格的技工進行

為了要落實修理，你可以向仲裁庭申請召開緊急聆訊，你還可以申請減租，直至修理完成為止。

## 向仲裁庭申請

如果你在非緊急修理方面遇到困難，可以向新南威爾士州民事與行政仲裁庭 (NSW Civil and Administrative Tribunal – NCAT) 申請以下一項或多項命令 (orders)：

1. 業主要完成你指定的修理
2. 業主因為沒有進行維修，而要賠償你在金錢上的損失
3. 在維修完成之前，將全部或部份租金繳交仲裁庭
4. 減少在處所失修期間租金。

對於上面第 1、2 和 3 項，你必須在業主沒有按照你訂立的修理限期的 3 個月內提出申請，至於第 4 項，你必須在租約結束之前申請。

在仲裁庭上，你必須證明示：

- 處所沒得到合理的修理
- 你已告訴業主/代理需要修理 (例如你書面通知了他們) 或他們應該在合理的情況下知道這個需要 (例如他們檢查過處所)
- 業主/代理沒有盡合理的努力來完成修理。

你或許可以申請一道命令，如你有經濟損失，業主需要賠償，又或是在你的租金上另作安排。

如欲提出申請命令，請聯繫你當地的租賃服務，請他們幫忙。電話號碼在下面列出。

## 進入與私隱

除了修理及維護工作外，業主/代理及技工也可為了某些別的原因獲准進入處所。不過，你也有權在處所內享受合理的安寧、舒適與私隱 (reasonable peace, comfort and privacy)。業主或代理不得干擾、引致或容許他人干擾你的安寧、舒適與私隱。

假使你拒絕業主/代理或獲業主授權的其他人，例如技工進入你的處所，他們便不得進入，但有一些例外，下面將會提及。假如你同意他們可以進入，他們就可隨時進入處所。

### 業主進入房子的權利

假如業主或代理給予你適當的通知 (如適用)，並有一個正當意圖，無論你當時是否在處所內，都必須讓他們進入。舉例說，為了評估非緊急修理的需要，他們只需給你兩天通知，便能夠在不需你的允許情況下進入處所。他們也可以在任何 12 個月的期間內，進入檢查處所 4 次，但每次都需提前 7 天發出書面通知。

## 在未有通知下進入

只有在以下情況，業主/代理或另一名獲業主授權人士才可以在沒經你同意和沒事先通知下，進入處所：

- 在緊急情況下
- 進行緊急修理
- 如果業主認為房子已遭遺棄
- 按照仲裁庭的命令

如果他們對處所內人士的健康或安全嚴重關注，他們便不受任何限制下進入處所(但他們需先嘗試取得你的同意)。

## 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。它適用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