



租客擁有權利

介紹有關新南威爾士州你作為租客的權利

2010 年住宅租務法例列出你作為租客的權利和責任。新南威爾士州民事及行政仲裁庭根據這項法例審理房東和租客之間的糾紛。

遷入

你的權利

- 獲發一份住宅租賃協議。所有房東必須使用這份標準格式的協議，它是一份具有法律約束力的合同
- 獲發一份由房東填寫的狀況報告
- 被要求預支不超過 2 星期的租金
- 你付給房東的按金會被置於新南威爾士州公平交易署；按金應該不超過 4 星期的租金
- 獲給予一個安全、乾淨和具備合理狀況的地方，包括任何室外空間在內。

謹記你的責任

- 在獲得鎖匙後的 7 日內，將一份寫有你意見的狀況報告給予房東，如果在協議結束時發生有關按金的糾紛，這份狀況報告便是重要的證據。

在租住期內

你的權利

- 如果你親身或以支票交租，就應該獲發給收據
- 可獨家使用和安靜的享用該住所
- 有適當的安全和保障
- 在合理的時間內獲得必要的維修服務
- 在房東想探訪時獲發通知，除非是緊急修理，否則你應該在 2 天前提前獲得通知，而視察物業就須預先 7 天獲得書面通知。
- 只有根據協議或適當的通知才能加租。你可以就加租提出一些異議，但你必須在接到通知後的 30 天內，向新南威爾士州民事及行政仲裁庭申請。

謹記你的責任

- 按時交租
- 照顧住所
- 通報修理或維修的需要
- 繳納公用事業費
- 不可在未有房東的書面許可下，對住所作出改動或添加
- 不可在未有房東的書面許可下換鎖
- 不可干擾鄰居的安寧，舒適或隱私
- 不可將住所作非法用途
- 在更改租約安排前，例如是分租或將租約轉讓給他人前，要取得房東的書面許可。

遷離

你的權利

- 獲發正確的終止租賃書面通知。如果你未能遵守租約的條款，（例如：你已拖欠 14 天的租金），你的房東必須預先 14 天發給你遷出通知。
- 如果你的租約在指定的日期結束，而房東希望你遷出，就必須在該日期之前給你 30 天通知，否則在這日期過後，就必須 90 天通知，才可終止租約。

謹記你的責任

- 當遷出時要給予正確的通知。你在租約既定的期限終止協議，就必須在 14 天前給予書面通知。如果你想在既定期限結束前遷出，就可能需要支付房東一筆費用，要終止一項定期（仍然持續的）租約，就需要在 21 日前提提交書面通知。
- 遷離住所時，除了正常的磨損外，必須與最初租住時的狀況相同。

新南威爾士州民事及行政仲裁庭

仲裁庭審理房東和租客之間的糾紛，如果你和房東不能達成協議，你可向仲裁庭申請指令，執行你的權利，仲裁庭將對你的案件，依法判決。

房東不能勒令你遷出，只有法庭才可以。

提示

- 開始時，閱讀你的住宅租賃協議。如果你不明白，便須找幫助。

- 有任何問題時，就要告訴房東或房東的代理，並告訴他們你想要什麼。你應該發信給他們，確認你所講或同意的事情。請謹記，代理是為房東效力。
- 保存你和房東或其代理之間所有的書面記錄，包括你們每個人何時所說過的話。保存你的：
 - 住宅租賃協議
 - 狀況報告
 - 租金和按金收據
 - 信件、電子郵件和書面記錄。
- 永遠不要簽署一份空白的表格，或任何你不明白的文件。
- 如果你收到仲裁庭的開庭通知，即使房東說你不需要去，你也應該出席。
- 請記住，如果你停止交租，就可被要求遷出，罷交租金不是解決的方法。
- 需要更多幫助
- 在我們的網站 www.tenants.org.au，列出一系列题目的概況說明，例如：租約開始；加租；修理；分租房子；進入權和隱私；公共事業費；及房東終止租約協議。

需要更多幫助

網站：www.tenants.org.au

租客諮詢及支援服務：請聯繫你區內的租客諮詢及支援服務，接受免費、獨立的租務建議。如果你是以長途電話致電，工作人員將樂意給你覆電。

假如你需要傳譯員，請致電 131450。

這份概況說明在 2021 年 1 月更新

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

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