情況說明書 Form 17a (Information Statement Form 17a)

租客袖珍指南 — 獨立屋與單位

昆士蘭州租賃法經修訂於2024年6月6日生效，並正分階段實施，這些變更包括加租頻率和租金競標規則。

昆士蘭租賃法律的其他變更於 2024 年 9 月 30 日生效。主要變更包括最高保證金金額、重新出租費用、租金支付方式、水電費帳單、保證金索賠證據、資訊分享以及虛假和誤導資訊。2025 年 5 月 1 日起即將實施的變更包括租房申請流程、入室通知期、入室頻率、隱私保護、福利披露以及固定裝置和結構變更申請流程的修訂。

瞭解修改詳情，請登入rta.qld.gov.au或致電1300 366 311聯絡我們。

住宅租賃管理局（Residential Tenancies Authority，簡稱 RTA）是昆士蘭政府法定機構，負責執行*2008年住宅租賃和房間出租法案（Residential Tenancies and Rooming Accommodation Act 2008）*。RTA提供租務資訊和相關支援，同時負責保證金管理、爭議解決、教育服務，以及合規和執法工作。

租賃時...

您必須

- 按時支付租金
- 保持物業乾淨整潔，完好無損，確保搬出時與入住時狀況相同（不包括正常磨損）
- 遵守租約條款
- 尊重鄰居享有安寧和安靜的權利

業主/物業經理必須

- 確保物業在租約開始時空出、整潔並且維修良好
- 尊重您的私隱並且遵守進入要求
- 進行維修和維護
- 遵守所有健康和安全相關法律
- 將您的保證金提交給RTA
- 提供租約中規定的房租最後一次上調的日期（適用於2024年6月6日之後生效的租約）。如果房屋是在生效後12個月內購買的，且物業經理/業主沒有上次加租日期的相關資料，則提供加租證據的要求不適用。這項要求也不適用於獲得豁免的物業經理/業主。

您的租務詳細資料

業主/物業經理姓名和聯絡詳情：

保證金編號：

租約結束日期：

緊急維修聯絡人：

本資訊僅作為一般指南，並不是法律建議。RTA不能保證所供資訊的準確性或完整性。
如需更多資訊，請參閱*2008年住宅租賃和房間出租法案（Residential Tenancies and Rooming Accommodation Act 2008）*。

Traditional Chinese

搬入

租約

租約（General Tenancy Agreement - Form 18a）是您與業主/物業經理之間一份具有法律約束力的書面合同。其中必須包括標準條款，並可能包括特別條款（例如泳池保養）。還必須包括房租最後一次上調的日期。房租最後一次調高的日期，但透過獲得豁免的物業經理/業主租賃的情況除外。

您和業主/物業經理必須簽署該租約並為您提供一份副本。

租約期限：

- 固定期租約 – 有開始日期和結束日期，並且您同意在固定時間內租賃該物業（例如12個月）
- 非固定期租約 – 您同意租賃該物業一段時間，不指定具體時限（有開始日期，但沒有結束日期）。

單位/排屋/公寓附則

如果租金上調，保證金可能會上調。如果您租的是單位、排屋或公寓您可能需要遵守法人附則。開始租房時，物業經理/業主應提供您一份相關附則。這是一套與您的社區或建築相關的規定，也是您租約的一部分。

有關法人團體法律的資料，請訪問法人團體專員的網站（Body Corporate Commissioner）。

保證金

租賃保證金是您在租賃開始時支付的保證金，由RTA保管。物業業主/經理不得持有您的保證金。自 2024 年 9 月 30 日起，允許收取的最高保證金相當於四週的租金，不論每週的租金金額為何。

您可以透過RTA網路服務（RTA Web Services）將保證金直接提交給RTA。也可以將保證金繳給業主/物業經理，業主/物業經理必須提供收據並填寫線上保證金提交表，或者提供必須由您簽署的紙質版保證金提交表（Bond lodgement - Form 2）。業主/物業經理必須在10天內將保證金轉交給RTA。請向業主/物業經理核實。繳納保證金後您將收到來自RTA的通知。

保證金上調

如果租金上調，保證金可能會上調。

您支付的保證金上調部分必須由業主/物業經理或您本人交給RTA。您可以透過RTA網站（RTA Web Services）直接完成。 自 2024 年 9 月 30 日起，允許收取的最高保證金相當於四週的租金，不論每週的租金金額為何。

租金

通常會要求您提前或在搬入時預先支付租金。

- 對於固定期租約：預先支付最多1個月租金
- 對於非固定期租約：預先支付最多2周租金

在新租約開始時，您的物業經理/業主不得要求、接受或邀請您預付超過租約法律規定的租金，也不得接受高於此金額的租金。

在預交租金用完之前，不能要求您支付更多租金。

透過轉帳方式支付租金時，您必須安排在特定日期轉帳，轉帳當天被視為租金支付日。

物業經理/業主必須至少向租戶提供兩種支付租金的選擇。其中一種選擇不得超過合理的交易成本（超出標準交易費用的成本），而且必須是租戶可以合理選用的。

在簽署租賃協議之前，物業經理/業主必須提供一份書面通知，概述使用所提供的付款方式所產生的任何相關費用。

此外，自 2025 年 5 月 1 日起，如果租戶使用特定的租金支付方式，物業經理/業主必須披露他們可能獲得的任何財務利益。

租金上調

僅當前租金金額開始支付至少12個月後，才能增加租金。

固定期租約期間不得上調租金，除非在租約中聲明，並且必須提前2個月書面通知。

非固定期租約的租金可在提前2個月書面通知的情況下上調。

根據該法案，上一次加租的日期必須包含在租約中。租戶有權在租期內要求書面證明上次加租的日期，而物業經理或業主必須在 14 天內提供此資訊。但是，這些要求不適用於以下情況：

- 豁免出租人：該法案概述了哪些人有資格成為豁免出租人。
- 對於在 2023 年 6 月 6 日至 2025 年 6 月 6 日之間購買的物業：如果新業主或物業管理人沒有上一次租金上漲的相關資訊，則在租賃協議中包含上一次租金上漲的日期以及應租客要求提供租金上漲證據的規定不適用。
- 對於首次出租的物業：上一次加租的日期為該物業首次出租的日期。

請注意：如果物業經理或業主或其代理人（例如房地產經紀人、物業經理或律師）擁有上次加租的證據，則視為擁有此資訊。

如果您擔心加租距上次加租時間不到12個月，您可以書面要求物業經理/業主提供上次加租的證明。

某些租金上調規則不適用於獲得豁免的物業經理/業主。該法案規定了獲得豁免的物業經理/業主的定義。

租金下調

如果物業標準下降、提供的服務減少（例如不再提供泊車位）或自然災害（如洪水，火災）令物業局部不適宜居住，可能會出現租金下調。任何有關租金下調的協議均應以書面形式提出，並由業主/物業經理及租客簽署。

如果租金減少，之後又回復到原來的金額，則在該法案規定的 12 個月限期內，此變更不被視為租金增加。

用水

只有業主/物業經理符合特定條件規定，才能向您收取全額用水費用。您可以查看租約和瀏覽我們的網站瞭解詳細資訊。

水費可能每季度或每半年發送一次。請與您的業主/物業經理核實開帳單的頻率和時間。這些帳單必須由物業經理/業主在收到文件後 4 週內提供，否則租戶不必付款。

電/瓦斯/電話/互聯網

查看租約 – 大多數情況下需要您安排接駁及支付相關費用。向業主/物業經理查詢有關互聯網或電視連接、衛星天綫安裝或太陽能發電回扣的安排（如適用）。

對於租約和可移動住宅中的一般服務費，即租戶支付的水電費或其他服務費用，物業經理/業主必須向租戶提供相關服務提供商出具的顯示收費的文件副本。這必須在物業經理/業主收到文件後的 4 週內完成。

此規定適用於可移動住宅的獨立水電表公用設施，它不包括服務費或包含在租金中的水電服務。

入住狀況報告

業主/物業經理必須為您提供入住狀況報告（Entry condition report - Form 1a）。

在租約開始時，請務必花時間檢查物業的狀況。這有助避免您搬出時就物業狀況發生爭議。您必須填寫該表並在7天內將署名的副本交給業主/物業經理。業主/物業經理必須在14天內為您提供簽署的最後報告的副本。

為了防止爭議，RTA 強烈建議雙方確保在租賃開始和結束時，在進出狀況報告中記錄錶讀數。

RTA還建議拍攝照片並將之附在報告中作為房屋狀況的證據。

租賃期間

保養

您有責任照看好物業，維持物業及其中的任何物品（例如焗爐）乾淨整潔。業主/物業經理有責任確保物業適宜居住並且維修良好，包括在您租住期間進行一般維修和保養，還必須確保物業符合所有相關的健康和安全法律。

已開始實施最低住房標準，以澄清維修和保養義務，並引入執行這些標準的合規機制：

- 2023年9月1日開始適用於新租約，以及
- 2024年9月1日適用於所有租約。

最低住房標準

最低住房標準明確了維修和保養義務，自 2023 年 9 月 1 日起適用於新訂租約（包括續訂租約），和自 2024 年 9 月 1 日起適用於所有剩餘租約。

在租戶入住時以及整個租賃協議期間，物業必須符合最低住房標準。

常規修理

要做任何必要的修理，您都應該通知業主/物業經理。業主/物業經理通常進行所有修理或安排其他人來維修。您不應在沒有獲得書面同意的情況下自行修理。

如果您已透過電子郵件、維修請求或違約補救通知（Notice to remedy breach - Form 11）等方式通知業主/物業經理進行維修，但他們未在合理時間內進行維修，您可向租賃管理局(RTA) 申請免費爭議解決，並可選擇在調解後向該局申請維修令。

進入物業解決問題時，業主/物業經理必須提供適當的進入通知期限。如果您或您的客人損壞物業，您將需要支付維修費用。

需要緊急修理該怎麼辦？

如果無法聯絡到業主/物業經理或租約（或本指南首頁）所列的指定修理人員，您可以：

1. 安排合資格的人員進行緊急修理，最高花費為4周租金（查看您的租約，明確緊急修理的含義）。

   如果您付錢給維修人員，就需要將收據交給業主/物業經理，他們必須在7天內付錢給你。您要保留所有收據的副本。您也可以要求業主/物業經理直接付錢給修理人員。
2. 向審裁處緊急申請緊急修理令。

煙霧警報器

業主/物業經理必須按照昆士蘭州的法律規定，在出租物業中安裝、維護和更換煙霧警報器。請瀏覽昆士蘭消防(Queensland Fire Department網站fire.qld.gov.au）瞭解更多詳情。租客也有責任測試和清潔煙霧警報器，並更換電池(除非電池內建在煙霧警報器中，無法取出)。請在我們的網站上查看更多有關您的責任的信息。

固定裝置

固定裝置僅能在獲得業主/物業經理書面同意的情況下添加，業主/物業經理如果有充足理由可以不同意添加。

遭受家庭暴力的租客可以安排合格的技師更換租賃物業的鎖具，以確保自己的人身安全。租客必須向業主/物業經理提供備用鑰匙（除非業主/物業經理同意可不予提供）。

租客不得更換社區產權計劃公共物業的鎖具。

聯絡我們

LinkedIn　YouTube　eNews　Podcast

申請帶寵物租房

想在物業中養寵物，您必須使用租賃物業養寵物許可申請表（Request for approval to keep a pet in rental property - Form 21）獲得業主的書面許可。

業主必須在收到申請後14天內給予書面答覆。

- 若同意，業主可以列明同意養寵物的額外合理條件。您可以同意所列的條件，也可以嘗試與業主繼續協商。
- 若不同意，業主必須依法說明拒絕申請的具體理由。

考慮養寵物時，您還必須遵守其他相關規定，例如租住房屋規定、當地市議會的法律或法人團體的細則。

檢查和看房

每3個月可以進行一次例行檢查，確保物業狀況良好，不需要保養並且不存在健康和安全問題。

業主/物業經理也可能需要進入物業進行維修；如果物業再出租或掛牌出售，則需要允許其他人前來看房。大多數情況下，他們必須在進入前向您提供進入通知（Entry notice - Form 9）。但是，他們也可能在緊急情況下，或您口頭同意的情況下進入。进入的時間必須合理。如果因出售或出租物業開放而讓公眾參觀（即同時有多人參觀），業主/物業經理必須取得您的書面同意。請瀏覽我們的網站瞭解詳細資訊。

轉租和共租

如果您想出租一個房間或物業一部分，必須徵得物業經理/業主的書面許可，他們必須有充分的理由才能拒絕。

首先檢查您的租賃協議，與您的業主/物業經理交談，並以書面形式訂立商定的協議。主承租方與業主/物業經理有相同的責任，包括向分租租客提供已支付保證金的收據以及將保證金交給RTA。

問題

如果您有過錯

如果您違反租約，業主/物業經理可發出違約補救通知（Notice to Remedy Breach - Form 11）。

例如：您沒有按照租約支付租金，並且連續7天或更長時間未支付租金，或您沒有將物業保持在約定的狀態。

如果您不解決問題，業主/物業經理可能會向您發出搬離通知（Notice to Leave - Form 12）。

如果業主/物業經理有過錯

如果業主/物業經理違反租約，您可以發出違約補救通知（Notice to Remedy Breach - Form 11）。

例如：業主/物業經理未能保持物業保養良好，不回應維修請求，或未有經適當通知進入物業。

如果您通知業主/物業經理需要修理後，他們未在合理時限內進行修理，您可以向審裁處申請修理令。

解決問題

良好溝通是解決大部分問題的關鍵。瞭解您的權利和責任，並直接與業主/物業經理進行溝通。如果不起作用，RTA免費且公正的爭議解決服務或許可以提供幫助。如果依然無法解決，您可將該事宜呈報給昆士蘭民事和行政審裁處（Queensland Civil and Administrative Tribunal, QCAT）。

延長固定期租約

如果您希望按新的固定期租約繼續居住，並且除結束日期外並無其他改變，您和業主/物業經理應簽署一份包括新日期的信函或聲明。

如果租約條款有任何變化，那麼業主/物業經理需要準備一份新的書面租約，並在舊租約到期前由你們雙方簽署。如果有重大改變（例如您認為租金漲幅過高），您可以提出異議，但只能在您簽署新租約之後。

請注意，除非距離上次加租至少已過了 12 個月，否則不得加租，而且物業經理/業主必須至少向租戶提供兩種支付租金的選擇。其中一個選擇不得超過合理的交易成本（超出標準交易費用的成本），而且必須是租戶可以合理選用的。

如果您和業主/物業經理之間沒有任何聯絡，而定期租約的結束日期已經過去，其將作為非固定期租約繼續生效。

搬出

終止固定期或非固定期租約

固定期租約結束時，您不能在沒有事先通知的情況下搬出。

如果是您自己希望搬走，您必須提前14天給予書面通知。如果是業主/物業經理希望您搬出，他們必須提前兩個月給予通知。

在搬出之前您必須繼續支付租金。

在您搬出時，除正常磨損外，物業必須保持與您入住時的相同狀況。

記得斷開當前租住房屋的電力、瓦斯、電話和互聯網，並在搬出時安排您的郵件轉寄地址。

違反租約

如果您破壞租賃協議（例如您決定提早離開），您可能需要負責重新出租的費用。

定期合約的重新租賃費用是根據租約到期的時間長短來計算的。具體的重新租賃費用取決於租戶遷出時，協定租期已過了多少時間：

- 少於 25% = 4 週租金
- 25% 至 50% 以下 = 3 週租金
- 50%至75%以下 = 2週租金
- 75% 或以上 = 1 周租金
- 對於長達 3 年的協議，它是指定的重新出租費用或租金中較低的金額，直到新租客遷入為止。

重大困難

如果您遇到重大困難而無法繼續租賃，可以向QCAT緊急申請終止租約。

重大困難的例子包括嚴重疾病或失業。

向QCAT提出申請者需要出示證據，證明其困難情況。QCAT可以向業主/物業經理下達有關補償事宜的指令，並在約定日期終止租賃。

搬出狀況報告

您應該填寫搬出狀況報告（Exit Condition Report - Form 14a），顯示物業在您離開時的狀況，並與您搬入時的物業狀況進行比對。如果可能，您應儘量與業主/物業經理安排最後檢查。

業主/物業經理應該填寫報告中各自的部分，並在收到後3個工作日內將署名副本交還給您。

為了防止爭議，RTA 強烈建議雙方確保在租賃開始和結束時，在進出狀況報告中記錄錶讀數。

RTA 也建議拍攝照片並附在報告中，以證明物業的狀況。

取回保證金

您可在租約結束時取回保證金，前提是不欠付業主/物業經理租金、損壞賠償費或其他費用。您可在交屋當日或之後申請交還保證金 。您需要向RTA提供您的聯絡方式、轉寄位址和銀行帳戶詳情，以便獲得退款。您可以使用RTA網路服務（RTA Web Services）在線上快捷更新您的個人詳情。

保證金只能退還到澳洲的銀行帳戶。要想儘快取回保證金，您和業主/物業經理必須就退款金額達成一致。

在 2024 年 9 月30日或之後提交的租賃保證金，將要求在物業經理/業主索賠或對保證金退款要求提出爭議時，向租戶/住戶提供支持證據。這必須在保證金索賠或爭議發生後 14 天內完成。在對保證金提出索賠或爭議時，未向租戶/住戶提供支持證據即屬違法。

對於在 2024 年 9 月 30 日之前向 RTA 遞交的租賃保證金，從 2024 年 9 月 30 日至 2025 年 9 月 30 日的 12 個月過渡期適用。在 2024 年 9 月 30 日之前向 RTA 遞交的保證金，在此期限過後才需要為保證金索賠提供證據。

如果您和業主/物業經理就退款金額達成一致

您和業主/物業經理可以使用 RTA 網路服務（RTA Web Services）從線上申請保證金退款。或者，您和業主/物業經理必須簽署紙質版租賃保證金退款表（Refund of rental bond - Form 4）並提交給RTA。RTA將按指示在幾日內退還保證金。

如果您和業主未能達成一致

RTA 鼓勵您首先嘗試和業主/物業經理解決問題。您或業主/物業經理可以使用RTA網路服務（RTA Web Services）從線上提交保證金退款表或紙質版租賃保證金退款表（Refund of rental bond - Form 4）。

RTA將處理首先提出的退款申請（A方）。如果另一方（B方）未簽名/未表示同意，即不同意A方的退款申請，則B方可在規定時限內提出置疑以阻止支付。

RTA將給B方發送申領通知，B方可以透過網路服務表示不同意，或者在到期日前向RTA提交爭議解決請求（Dispute resolution request - Form 16）。如果未在通知載明的14天期限內透過網路服務收到B方的回應或者填妥的表16（Form 16），RTA將按照A方的保證金退款表要求支付保證金。

如果B方透過上述流程不同意保證金退款，則將啟動爭議解決程序，由RTA的爭議解決服務委派一名調解員嘗試幫助解決爭議。如果達成一致，雙方需要簽署一份保證金退款表，保證金將按照此程序中的約定支付。

如果未達成一致，則B方（對退款表提出異議的一方）可以向QCAT申請裁定。QCAT必須在7天內作出裁定，並在正確的時限內以書面形式將QCAT申請通知RTA。

如果B方在7天內未提出QCAT申請，RTA將按照A方在保證金退款表的要求支付保證金。有關爭議解決的更多詳情可瀏覽rta.qld.gov.au；有關QCAT的資訊可瀏覽qcat.qld.gov.au。

家庭暴力援助服務

租住物業中發生的家庭暴力

家庭暴力是指任何形式的暴力或虐待行為，其中施虐者是配偶（包括事實上的配偶）、親密關係人或約會伴侶、家庭成員或非正式的護理人。

在租住物業中遭受家庭暴力的人，即使其名字未列入租賃協議，也享有租賃法規定的權利。

如果租住物業有人遭受家庭暴力，感覺住在該物業中不再安全，可以提前七天通知業主或物業經理打算搬出並附上相關證據終止其在租約中的權益。他們可以提前搬出，不必再等七天，但其租金必須支付到7天通知期滿。

租客可以填寫終止租賃權益（家庭暴力）通知（Notice ending tenancy interest (domestic and family violence) - Form 20）以終止其在租約中的權益。

租客和業主/物業經理也可以填寫家庭暴力受害者保證金退款表（Bond refund for persons experiencing domestic and family violence - Form 4a），以申請從租賃保證金中退還其保證金分攤額或者租客因遭受家庭暴力終止租約權益而應當退還的保證金分攤額。

業主/物業經理必須為遭受家庭暴力的租客保守私隱以確保其安全。不遵守此項法律要求者將受到處罰。
請瀏覽rta.qld.gov.au進一步瞭解您的權利和責任。

家庭暴力受害者可以向QCAT申請：

- 終止租賃協議
- 被登記為租客
- 從租賃協議中刪除施暴者的姓名
- 對於因施暴者的家庭暴力行為造成違反協議的情況，防止自己的個人資訊被記錄在租賃資料庫內。

每個人都有權感到安全，免遭暴力。如果您家中存在暴力行為，可以申請家庭暴力禁止令（DVO）。

有關家暴禁制令的更多資訊，請瀏覽昆士蘭法院網站courts.qld.gov.au。

如果您遭受家庭暴力和/或性虐待的侵害，可以聯絡以下任一組織獲取免費、保密的援助和幫助。

聯絡資料

住宅租賃管理局（Residential Tenancies Authority）
網站 rta.qld.gov.au
電話 1300 366 311（週一至週五：上午8時30分 – 下午5時）

緊急電話
警力、消防或急救。
電話 000（三個零）

昆士蘭租客聯盟（Tenants Queensland）
網站 tenantsqld.org.au
電話 1300 744 263

全國轉接服務（National Relay Service）
為失聰和/或有聽力或說話困難的人士提供協助
電話 133 677

Lifeline 救助熱線
危機援助與自殺預防服務
電話 13 11 14

家暴熱線（DV Connect）
家庭暴力與性暴力援助服務。
網站 dvconnect.org
電話 1800 811 811 – Womensline
電話 1800 600 636 – Mensline
電話 1800 010 210 – Sexual Assault Hotline

1800 RESPECT
全國性侵害與家庭暴力心理輔導服務
網站 1800respect.org.au
電話 1800 737 732

土著家庭暴力求助熱線（Aboriginal Family Domestic Violence）
受害人權利、心理輔導與經濟援助。
電話 1800 019 123

Interpreter **其他語言：**您可以致電RTA，獲得免費傳譯服務。
電話 1300 366 311（週一至週五：上午8時30分 – 下午5時）

瞭解最新資訊
訂閱昆士蘭房屋租賃的最新消息和實用資訊
rta.qld.gov.au 。