

資訊指南 Form 17a (Information Statement)

租客袖珍指南 – 獨立屋與單位

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, 並開展調查和檢控工作。

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

- 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 safety 相關法律
- 將您的保證金提交RTA

您的租務詳細資料

業主/物業經理姓名和聯絡詳情 (Property owner/manager contact details)

保證金編號 (Bond number)

租約結束日期 (Tenancy end date)

緊急維修聯絡人 (Emergency repairs contact/s)

此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)。

Pocket guide for tenants – houses and units (Form 17a)
CHINESE TRADITIONAL/繁體中文

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(例如養寵物)。

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)

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。業主/物業經理不得持有您的保證金。支付保證金後，業主/物業經理必須為您提供收據並填寫保證金繳納表(Bond lodgement - Form 2)，您必須簽署該表格。業主/物業經理必須在10天內將保證金轉交給RTA。或者，您可以透過RTA網站直接將保證金轉交給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。兩次上調之間必須相距至少11個月，並且必須提前一個月通知您。

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網站直接完成。

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
- 在預交租金用完之前，不能要求您支付更多租金。

租金上調

自租約開始或最近一次租金金額更改之日算起，兩次上調之間必須相距至少6個月。

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。

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。

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。帳單應在合理時間內提供給您，而您必須在所提供帳單開具日期之後的一個月內付款。

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)。

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3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天內為您提供最後報告的副本。

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。

維修

要做任何必要的維修，您都應該通知業主/物業經理。業主/物業經理通常進行所有維修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維修。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，您將要支付維修費用。

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。

緊急情況下應該怎麼做

如果無法聯絡到業主/物業經理或租約中所列的指定維修人員，您可以安排合資格的人員進行緊急維修，最高花費為兩周租金。如果您付錢給維修人員，您需要將所有收據交給業主/物業經理，他們必須在7天內付錢給你。保留所有收據。查看您的租約，明確緊急維修的含義。

煙霧警報器

業主/物業經理必須根據昆士蘭的煙霧報警器法規，在出租物業內安裝並維護煙霧報警器。請瀏覽昆士蘭消防與緊急救援服務處（Queensland Fire and Emergency Services）網站 cfes.qld.gov.au 瞭解更多詳情。租客也要承擔責任，包括清潔煙霧報警器及更換電池。請在我們的網站上查看更多有關您的責任的信息。

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性問題。

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。進入的時間必須合理。如果因出售或出租物業開而放讓公眾參觀（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，必須徵得房產物業經理/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：您拖延7天以上未有支付租金，或未有將物業保持在約定狀況。

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。

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，並嘗試直接與業主/物業經理一起解決爭議。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說明。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）。

延長固定租約

如果您希望按新的固定租約繼續居住，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，除非距上次租金上調後至少相隔6個月，否則租金不能上調。

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，其將作為非固定租約繼續生效。

搬出

終止固定或非固定租約

固定租約結束時，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

如果您違反租約（例如決定提前搬出），您有責任補償業主/物業經理的租金損失，直到找到另一位租客或租約結束。

您可能還有責任支付其他費用，例如物業轉租和廣告費用。業主/物業經理必須盡力減少您的損失或費用。

瀏覽我們的網站瞭解詳細資訊。

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

您必須填寫**搬出狀況報告** (*Exit condition report* - Form 14a)，顯示物業在您離開時的狀況。如果可能，您應儘量與業主/物業經理安排最後檢查。

業主/物業經理必須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。

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。

保證金只能退還到澳洲的銀行帳戶。

如果您和業主/物業經理就退款金額達成一致

您和業主/物業經理必須簽署**租賃保證金退款表** (*Refund of rental bond* - Form 4) 並通過我們的網站或郵寄提交給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

您或業主/物業經理可以提交保證金退款表。

提交的表格先得到處理的一方（甲方）觸發爭議程序，而另一方（乙方）必須對索賠提出異議以防止付款。

RTA隨後將向乙方發出**索取通知** (*Notice of claim*)，乙方可提交**爭議裁決要求** (*Dispute resolution request* - Form 16)。

如果RTA在14日內沒有收到填寫完整的Form 16，將按甲方保證金退款表上的指示退還押金。

如果乙方做出回復，RTA爭議解決服務將嘗試幫助解決分歧。如果達成一致，雙方將簽署保證金退款表并按約定退還保證金。

如果沒有達成一致，乙方可以向QCAT申請裁決。他們必須在7天內申請，並且在正確時限內書面通知RTA已向QCAT提出申請一事。

如果甲方沒有在7天內提交QCAT申請，RTA將按甲方保證金退款表上的指示退還保證金。

瞭解爭議解決和QCAT的詳細資料，請分別瀏覽 rta.qld.gov.au 和 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。如果租住物業中有人正在遭受家庭暴力，可以向QCAT申請：

- 終止租賃協議
- 被登記為租客
- 從租賃協定中刪除施暴者的姓名
- 終止租賃協議，或對於因施暴者的家庭暴力行為造成違反協定的情況，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 www.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、保密的支持和幫助。

聯絡資料

住宅租客管理局（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5:00時

緊急電話（Emergency）

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）

協助耳聾、聽力或言語殘障客戶TTY或電腦數據機。

電話 133 677

翻譯和口譯服務（Translating and Interpreting Service, TIS）

TIS將免費為您致電RTA。

電話 131 450

Lifeline救助熱線（Lifeline）

個人危機救助。

遭遇家庭暴力以外的任何個人危機，如失去親人、經濟困難或嚴重疾病，都可以聯絡Lifeline救助熱線尋求支援並轉介適當的服務。

電話 13 11 14

家暴熱線（DV Connect）

家庭暴力與危機支持。

網站 dvconnect.org

電話 1800 811 811 – 女性熱線

電話 1800 600 636 – 男性熱線

電話 1800 010 210 – 性侵求助熱線

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

我們樂意為您提供幫助

致電我們
1300 366 311



註冊獲取有關昆士蘭州租賃住宅的新聞和實用資訊
rta.qld.gov.au