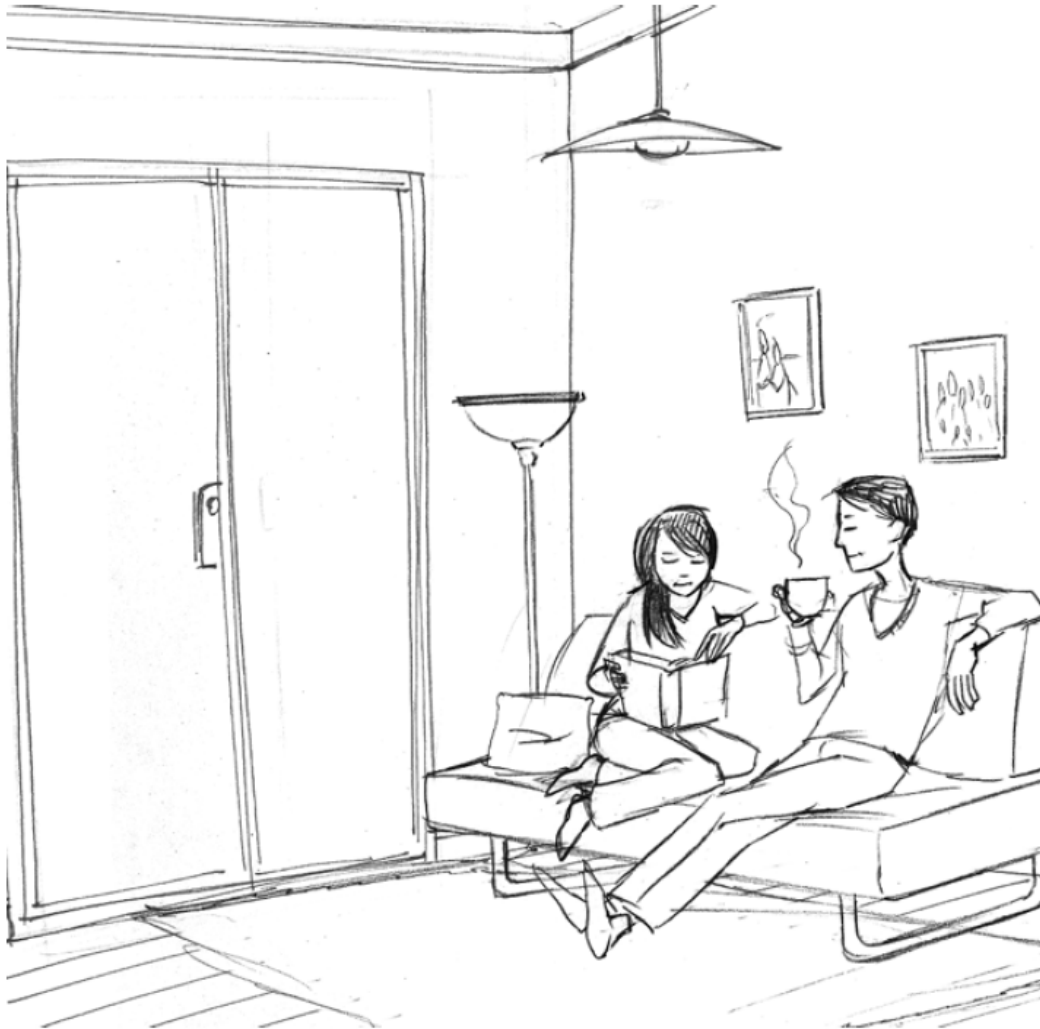


留學生租房須知



**Government
of South Australia**

Office of Consumer
and Business Affairs

Traditional Chinese

租房須知

對於來阿德萊德（Adelaide）學習技能和知識的留學生來說，找住所是必須解決的頭等大事之一。您需要考慮費用、地點、居住條件及規定等多方面的因素。

如果您來自規定、法律和權利可能有所不同的其他國家，那麼對於如何做出正確的決定，以及知道該做什麼和不能做什麼，會使您感到困惑和緊張。

您可以租用一棟房屋或一套單元，並要簽一份合同或“住宅租賃協定（Residential Tenancy Agreement）”；或選擇租用一間房，並簽“房間租賃協定(Rooming House Agreement)”。

您應當了解自己的義務以及房東的權利與責任，這一點很重要。本文所載資訊可幫助您明白自己的權利，從而在住宿安排方面做出正確決定。本文由消費事務及商務署（Office of Consumer and Business Affairs - OCBA）編制，如需幫助，請聯係OCBA租房部（Tenancies Branch），電話：8204 9544。

房間租賃協定與住宅租賃協定有何區別？

如果租房者在一處可向三位或三位以上的房客提供住宿的物業中租用一間帶鎖的房間，則需要簽*房間租賃協定*。您可以自己租用該房間，或與一位朋友進行合租。業主（所有者）也可居住在該物業中，或只是定期來訪。有些業主的定期來訪是爲了提供膳食、清潔公共區域，或只是檢查所有房客是否遵守“住房規定”（業主須將該規定張貼於所有房客能夠看見的位置）。

如果您（房客）向業主（房東）租用整個物業，或是向業主租用一間房，並且與向該業主租用房間的其他房客共用該住宅的其余部分，則需要簽*住宅租賃協定*。根據住宅租賃協定的規定，在未得到您的允許或未向您發出適當的通知前，房東不能擅自進入該物業。

房間租賃協定

- **我向業主（所有者）支付租金後，是否應該獲得一份收據？**
如果是用現金支付，業主（所有者）必須即刻向您提供一份收據。如果是用現金以外的方式支付，必須在 5 天之內提供收據。但是，如果將租金支付到業主（所有者）或其代理銀行賬戶，則無需提供收據。
- **如未事先通知，業主（所有者）可以進入我的房間嗎？**
不可以。業主（所有者）不得干涉您安靜享用房間的權利。也就是說，他們必須提前通知您才能進入您的房間。

- **我臥室的窗戶鎖不上。如果需要進行這類維修，我該怎麼做？**
您需要將維修要求告知業主（所有者）。最好將維修要求書面通知業主。如果問題得不到解決，您應撥打 8204 9544 聯繫 OCBA 的租房部。
- **最初簽協議時，業主（所有者）可索取多少金額？**
業主最多可向您索取一周租金以及不超過 2 周租金額的押金。
- **如果我遲交租金會怎麼樣？業主可向我索取罰金嗎？**
根據法律規定，業主無權因為房客遲交租金而向其索取罰金。有關不公平合同條款的具體資訊，請撥打 8204 9544 向租房部查詢。
- **業主（所有者）是否必須將押金上交給管理部門？**
不需要。業主（所有者）可以保留該押金。您向業主（所有者）交付押金後，後者必須向您提供一份收據。
- **如果業主（所有者）在協議終止後不退還我的押金，我該怎麼辦？**
撥打 8204 9544 聯繫租房部。
- **房間租賃協議必須採用書面形式嗎？**
此類協議不一定要採用書面合同形式。但是，為證明所訂協議的存在，最好還是採用書面形式。

住宅租賃協定

- **在協議生效之時，我必須填寫完檢查清單嗎？**
在您入住某物業時，房東必須向您提供兩份填妥的檢查清單。該清單會對物業的狀況進行說明。您應當仔細核對該清單，並且指出與房東持有不同評估意見的地方。請務必在兩份檢查清單上都寫修改內容，然後將其中一份交給房東。保留這份記錄十分重要，如果在租約結束時出現任何有關物業狀況的爭議，您就可能要用到它。
- **房東可向我索取多少押金？**
房東可以索取的最高押金額取決於周租金額。如果每週的租金額等於或低於 250 澳元，則房東可以索取等於或少於 4 周租金額的押金。如果每週租金額高於 250 澳元，則房東可以索取等於或少於 6 周租金額的押金。
- **房東可以保留押金嗎？**
不行。房東必須在收到押金後的 7 日之內，向 OCBA 租房部上交該押金。如果房東聘請了代理人為其管理物業，則押金必須在收到後的 30 日內上交。押金一旦上交，租房部會向您發一份收據，讓您知道押金已經上交。

- **我支付租金後，房東是否必須向我提供收據？**
如果是向房東直接支付租金，則房東必須在 48 小時內向您提供收據。但是，如果將租金付入銀行賬戶，則房東無需向您提供收據。
- **我的租約到期了，可房東不願退還押金。我該怎麼做？**
您可向 OCBA 的租房部提交一份押金退還表（無需房東簽名），或者撥打 8204 9544 聯繫租房部。
- **我如何要求房東進行房屋維修？**
首先，向您的房東提出維修請求。提出該請求時最好採用書面形式，OCBA 網站（www.ocba.sa.gov.au）有維修申請表供您使用。如果維修未得到實施，您可以撥打 8204 9544 向租房部諮詢。
- **我的朋友停止支付其分攤的租金。我該怎麼做？**
如果與房東的租房協議上簽有您和您朋友兩個人的名字，則此稱為合租。如果超過 14 天未支付全額租金，則一名或所有合租房客都可被房東驅逐（要求離開物業）。如果您與合租房客無法解決該問題，則可能需要尋求法律意見。
- **我搬出該物業後，遺留了一些傢俱在那裏。可是房東卻拒絕將傢俱還給我，因為他說我還欠他租金。我如何才能要回我的傢俱？**
返還傢俱和拖欠租金是兩件各自獨立的事務。您的房東不能因為您拖欠租金而拒絕將傢俱還給您。但是，如果在租約正式結束之後，您的傢俱在該物業遺留超過整整兩天時間，則房東有義務將該傢俱作為棄物進行處理。根據該傢俱的價值，房東可拒絕返還您的傢俱，直至您向房東支付了其因按規定辦理棄物處理程序而產生的所有相關費用。同樣，您可以撥打 8204 9544 向租房部諮詢更多詳情。

更多詳情，請訪問 OCBA 網站：

www.ocba.sa.gov.au, 請查看功能表的**租務 (Tenancies)** 一欄。

我們的總部地址：

消費者及商業事務署 (Office of Consumer & Business Affairs) Chesser House
91-97 Grenfell Street
Adelaide SA 5000

本文所載資訊僅為一般性內容，不應替代任何專業建議和或作為相關立法的參照。消費者及商業事務署是州政府機構，能夠為您提供寓所租住方面的資訊和建議。

華語諮詢服務

我們可以向您提供華語諮詢服務。請撥打 131 450 使用免費的電話口譯服務。口譯員將通過三方會話的形式為您提供口譯服務。

請要求將電話轉接至：

8204 9544 消費者及商業事務署租房諮詢