



Tenants
Victoria

租房的 热门话题



第1版，2022年3月出版

TENANTS VICTORIA

关于 Tenants Victoria

Tenants Victoria（维州租户联盟）是维多利亚州超过 200 万租户的维权组织。我们的愿景是在一个公平的住房系统中为维多利亚州的所有租房者提供安全、可靠和负担得起的住房。对许多人来说，租房是一种永久性的生活方式，而不是从父母家中搬出到拥有自住房之间的过渡期。我们认为，所有的租房者都应该有能力买得起房子，让他们过上充实的生活并为社区做出贡献。

本组织于上世纪 70 年代由租房者创立，旨在赋予所有租房者权力，并确保我们的倡议能代表他们的意见。我们与其他社区法律中心和住房机构合作，并与政府开展战略合作，为制定政策提供资讯并加强服务。

我们提供信息、法律代理和建议、财务咨询和外展服务。我们的目标是在几个方面使住房制度更加公平。我们提倡尊重租房的做法和态度，以及支持租房者权利的政策和法律。对于为租房者提供帮助的社区工作者，我们提高了他们的技能。我们提供的信息鼓励出租方和房地产经纪人采取负责任的行动。

致谢

Tenants Victoria 感谢维多利亚州政府的支持。



第 1 版，2022 年 3 月出版

©Tenants Victoria 2022 年

www.tenantsvic.org.au

本指南发布时，资料均为正确，但可能会有所更改。请向 Tenants Victoria 查询最新信息。所提供的资料只供参考之用，不应代替专业法律意见。



Tenants Victoria Level 2, 255 Bourke St, Melbourne Victoria 3000

经 ACNC 和澳大利亚社区法律中心认证

ABN 36081348227 | ACN 081 348 227

tenantsvic.org.au



目录

目录	3
最低标准	5
法律的规定	5
分租房和房车公园	5
最低标准	5
加租	9
租赁协议的类型	9
租金可以上涨吗?	9
多长时间可以加租一次?	10
拟议加租通知书	10
接收通知	11
对加租提议提出质疑	11
与出租方协商	12
拒绝支付加租金额	12
因服务或设施减少而减租	12
隐私及进入住所	14
法律的规定	14
进入住所的理由	14
进入住所通知	15
协商进入住所的时间	15
开放看房	16
拍摄照片和视频	16
限制令	16
赔偿	17
换锁	17
保密	17
紧急维修	18

法律的规定	18
维修的类型——紧急与非紧急	18
紧急维修	18
报告紧急维修	19
如果没有完成维修	21
自行安排紧急维修	21
您会因为要求维修而被赶出住所吗？	22
搬离住所	24
当您的租约到期时	24
清除改装部分	24
清洁	24
损坏	24
保留证据	25
最后检查	25
您的保证金	25
公用事业服务	25
转寄邮件	26
转投地址	26
驱逐	27
驱逐的法律步骤	27
申请房屋占有令	27
VCAT 听证会	27
“合理且适当”	27
VCAT 命令	28
占有令	28
复审听证	29
非法驱逐	30

最低标准

从 2021 年 3 月 29 日起，新租赁法出台后，出租物业必须满足最低标准。

在您被要求签署租赁协议之前，您必须被告知房产是否符合这些标准。

如果在承租人预定入住之日或之前未达到最低标准，则属于违法行为——这适用于从 2021 年 3 月 29 日开始的租赁协议。您可以向 Consumer Affairs Victoria（维多利亚州消费者事务部）举报违法行为，如果出租方或中介没有遵守法律，该部门可以向他们发出侵权通知。

法律的规定

从 2021 年 3 月 29 日起，出租方必须：

- 确保房屋在您拿到钥匙的那天或之前符合最低租赁标准
- 确保房屋在整个租赁协议中继续遵守最低租赁标准

如果房屋不符合最低标准，则您有权：

- 如果您尚未搬入，可终止协议。也就是说，您未曾入住（即使您已经把物品搬进去了）
- 或要求紧急维修。出租方必须对任何不符合规定的情况进行紧急维修。

一些最低标准将延迟生效，但如果承租人从 2021 年 3 月 29 日起入住，则大多数标准将适用。

在 2021 年 3 月 29 日之前已经有租户的物业无需满足最低标准。但是，如果这些租户搬出，则出租方必须确保该物业符合最低标准，然后再出租给其他人。

例外情况——列入文物名录的物业

如果物业被列为文物，则出租方可能不必满足某些最低标准。房屋是否被列为文物是您在租赁该物业之前必须被告知的事情之一。以下的最低标准也涵盖了针对被列为文物的物业的各项例外情况。

分租房和房车公园

出租物业的最低标准不适用于分租房、房车、房车公园或“第 4 部分”场地。分租房的最低标准可在维多利亚州消费者事务部的网站上找到。

最低标准

锁

除屏蔽门外，所有无法使用功能性死锁（deadlock）固定的外部入口门都必须配备由外部钥匙操作的锁。

例外情况是：

- 列入文物名录的物业申请更改锁的许可被拒绝
- 通向公共区域的公共大堂门

垃圾箱

必须提供垃圾箱和回收箱，它们：

- 由当地市议会提供，或
- 经防虫害处理，并与市议会提供的垃圾收集服务相匹配

厕所

住房必须配有厕所，并且必须：

- 效能良好并连接到适当的污水/废水处理系统
- 在一个房间或单独的封闭结构中，用作卫生间区域，无论是单独使用还是作为浴室或洗衣房的一部分

浴室

住房必须配有浴室，并且必须：

- 接通合理的冷热水供应系统
- 配有洗脸盆
- 配有淋浴间或浴缸

如果是淋浴间，其淋浴喷头必须具有 3 星级的节水效率评级，除非：

- 无法安装，或
- 由于管道陈旧、管道系统的性质或结构而无法有效运作

如果无法安装 3 星级的淋浴喷头，可以安装较低星级的淋浴喷头。

厨房

住房必须配有一个专门的烹饪和食物准备区，该区配有：

- 一个性能良好的水槽，已连接到合理的冷热水供应系统
- 性能良好且拥有 2 个或更多灶头的炉灶

如果有烤箱，则其必须处于良好的工作状态。

文物类房产的例外情况

文物类房产申请必要更改的许可被拒绝的情况除外。

洗衣设施

如果设有洗衣设施，则必须连接到合理的冷热水供应系统。

结构稳固性

住房必须结构牢固，且不受风雨影响。

霉菌和潮湿

家中每个房间都必须没有由建筑结构引起或与之相关的霉菌和潮湿状况。

电气安全——标准要到 2023 年才开始执行

此最低标准仅适用于从 2023 年 3 月 29 日起搬入新物业的租户。

从 2023 年 3 月 29 日开始，任何出租物业必须将所有电源插座和照明电路连接到符合澳大利亚标准的断路器和剩余电流装置。

窗帘——标准要到 2022 年才开始执行

该窗帘的最低标准仅适用于从 2022 年 3 月 29 日起搬入新物业的租户。

从该日期开始，任何可供出租的房屋都必须在所有可能用于卧室或生活区的房间内的每扇窗户上安装窗帘或百叶窗。

窗帘或百叶窗必须：

- 能够打开和关闭
- 合理遮挡光线
- 提供合理的隐私

窗户

所有能够打开的外窗必须：

- 能够设置成固定在关闭或打开的位置
- 装配有效的门锁以防止外部进入

照明

室内房间、走廊和过道应能获得充足的自然光或人造光，这些光线应适合这些房间的功能或用途。

所有可居住的房间白天都必须有充足的自然光，在非白天必须有充足的人造光。

文物类房产的例外情况

文物类房产申请必要更改的许可被拒绝的情况除外。

通风

所有可居住的房间、浴室、淋浴间、卫生间和洗衣房都必须配有符合澳大利亚建筑规范通风标准的通风设备。

供暖

2021 年 3 月 29 日起执行的最低标准

住房的主客厅必须配有一个运作良好的固定暖气机——也就是说，不能以便携式暖气机替代。现有的固定暖气机无需符合节能标准。

如果主客厅没有固定暖气机，则需安装一个来满足这个标准，新安装的暖气机必须符合节能标准。但是，对于 2 类建筑（如公寓楼），如果安装这样的固定暖气机是不合理的，那么暖气机无需符合节能标准。

2023年3月29日起执行的最低标准

从2023年3月29日起，所有出租的房屋都必须在住宅的主要起居区域安装节能、工作状态良好的固定暖气机。但是，对于2类建筑（如公寓楼），如果安装这样的固定暖气机是不合理的，那么暖气机无需符合节能标准。

节能暖气机

节能暖气机是：

- 能效评级至少为2星的非管道式空调或热泵
- 能效评级至少为2星的燃气暖气机
- 管道/水力供暖系统在主起居区有一个供暖口
- 一个家用的固体燃料燃烧器

加租

如果出租方（房东）想加租金，他们必须提前通知您。而且，加租金的时间及方式也有一些限制。

租赁协议的类型

租赁协议，也常被称为租房合同，可以有固定的期限，例如 12 个月，也可以是周期性的，例如按月计算。关于租金上涨的法律可能会有所不同，这取决于你们签订的协议类型，以及签订协议的时间。

租金可以上涨吗？

定期协议

除非在租赁协议中书面规定了加租条款，否则在定期租赁协议期间不得增加租金。

如果定期租赁协议允许增加租金，则不得以超过法律允许的频率增加。关于如何将加租提议通知您，也有一些规定。

从 2021 年 3 月 29 日起，如果新的定期租赁协议包括加租条款，该协议还必须提供：

- 增加的金额，以及加租幅度不会超过某个金额，或
- 加租的计算方法，以及加租幅度不得超过计算方法所允许的范围。

许多由房地产经纪人整理的租赁协议都包含租金上涨的条款，所以务必要在签署之前仔细阅读协议。

如果您不同意在协议中包含加租条款，则您有权协商将其删除或划掉，尤其是因为加租条款并非所有协议的标准规定条款。

如果出租方拒绝任何涉及非标准规定条款的谈判，则根据消费者保护法，您的协议可能被视为不公平。

如果您和出租方协商取消了加租条款，则双方应在变更条款旁边签字，表明大家都同意。

租赁协议中禁止的加租情况

即使您违反了租赁协议的任何条款，出租方或其中介亦不得在租赁协议中加入任何条款，让您负责支付增加的租金。这类条款是被禁止的，在租赁协议中包含被禁止的条款是违法的。

您可以向 Consumer Affairs Victoria (CAV) 举报违法行为，如果出租方或中介没有遵守法律，该部门可以向他们发出侵权通知。

周期性的协议

对于周期性租赁协议，租金可以提高，但不能超过法律允许的频率。关于如何将加租提议通知您，也有一些规定。

多长时间可以加租一次？

定期协议

除非书面协议包含了加租条款，否则在执行定期租赁协议期间，不得增加租金。

2019年6月19日前

如果定期租赁协议包含加租条款，且您是在2019年6月19日之前签订了该协议，则您的租金每6个月至多只能涨一次。然而，一旦这个固定期限结束，租金上涨的“窗口”将扩大到每12个月不超过一次。

2019年6月19日起

如果定期租赁协议包含加租条款，且您是在2019年6月19日当天或之后签订了该协议，则您的租金每12个月至多只能涨一次。

周期性的协议

2019年6月19日前

如果您在2019年6月19日之前签订了周期性协议，则按照法律规定，租金仍可每6个月涨一次。

然而，政府的租赁法监管机构——Consumer Affairs Victoria认为，周期性协议何时开始并不重要，如果您签订了周期性协议，则您的租金每12个月至多只能涨一次。

如果您收到租金上调的通知，而您收到该通知的时间距上次收到租金上调的通知还不到12个月，我们建议您向Consumer Affairs Victoria申请覆核租金上调的提议，提出质疑。

2019年6月19日起

如果您的周期性协议在2019年6月19日当天或之后生效，则您的租金每12个月至多只能涨一次。

拟议加租通知书

出租方必须至少提前60天以书面方式通知您他们提议加租。他们必须使用Consumer Affairs Victoria的正式《拟议加租通知书》表格，其内容必须包括：

- 提议增加的金额
- 加租的计算方式
- 如果您认为加租的幅度过高，您有权向Consumer Affairs Victoria申请进行评估

通知书只能针对一次加租。

如果出租方不使用正式通知表，或者不符合以上所有条件，则通知无效，您无需支付增加的金额。

如果您收到了加租通知且认为该通知无效，我们建议您联系本组织；或私人物业的租户可联系当地的租赁援助和维权计划（Tenancy Assistance and Advocacy Program，英文简称TAAP）服务机构；公共住房的租户可联系Tenancy Plus；您也可以选择联系社区法律中心咨询建议。

接收通知

拟议加租通知书必须使用 Consumer Affairs Victoria 的正式表格，通过以下三种方式之一发送给您

- 在早上 8 点到晚上 6 点之间当面交给您
- 留出足够的时间，通过邮寄方式发给您；查询 Australia Post 的邮递时间
- 如果您已书面表示同意以电子方式接收通知，则可采用此方式，如发电邮通知

对加租提议提出质疑

如果您认为提议的加租金额过高，您可以向 Consumer Affairs Victoria 提出质疑。

该项服务免费。

提出申请

您必须在收到通知后 30 天内以书面形式提出申请。有两种方法可以申请：

- 使用《拟议加租通知书》表格最后一页的“要求对加租进行调查”部分
- 使用 Consumer Affairs Victoria 网站上的 维修、检查或租金评估申请表格

将您的申请表格复印件，连同出租方发给您的《拟议加租通知书》完整复印件，通过邮寄或电邮发送到 Consumer Affairs Victoria。

Consumer Affairs Victoria 地址

Director of Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123
Melbourne VIC 3001
Email: renting@justice.vic.gov.au

Consumer Affairs 的调查

Consumer Affairs Victoria 一旦收到您的申请，将对提议加租事宜进行调查。

这将包括安排一名检查员到您家查看物业的状况、设施和物业提供的任何服务，并将通知书中拟议的租金与同一地区类似物业的租金进行比较。

在调查期间，您应该指出任何可以支持您认为租金上涨过多的说法的证据。这包括：

- 物业的维修状况
- 所处地点的问题
- 同区类似物业的租金
- 由您自己而并非由出租方提供的任何设施或服务
- 经出租方同意或根据协议您所做的任何维修工作
- 自您的协议生效以来，以及自上次加租以来，物业或设施出现的任何租金或状况变化
- 在过去的 24 个月里，加租的次数（如果有的话）以及每次增加的金额。

检查员完成了调查后，将给您和出租方发一份书面报告，表达他们对加租的意见。

如果检查员认为涨幅太高，他们可能会尝试与出租方或房地产经纪人协商一个更公平的租金。

向 VCAT 提出申请

如果检查员认为涨幅太高，但出租方不愿意降低，则您可以用检查员的报告向 Victorian Civil and Administrative Tribunal（维多利亚州民事和行政仲裁庭，英文简称 VCAT）申请禁止加租的命令。

您必须在收到检查员报告后 30 天内提出申请。

如果 VCAT 认为涨幅过高，则可以设定一个较低水平的最高租金。它还可以设定在长达 12 个月的期限，在此期间，出租方不得加租。

只有在拟议加租额可能导致租金明显高于同区类似物业的情况下，VCAT 才会发出这些命令。

如果加租额在 VCAT 审理您的申请之前就应到期支付，则在 VCAT 做出决定之前，您必须先支付增加的金额。如果 VCAT 认为加租过多，并设定了较低的最高租金，它还可以要求出租方必须偿还您已经支付的任何增加的租金。一定要在申请或审理过程中向 VCAT 提出这样的要求。

在没有获得 Consumer Affairs Victoria 报告的情况下向 VCAT 提出申请

如果您未曾向 Consumer Affairs Victoria 申请对拟议加租提出质疑，而您在收到加租通知 30 天后，若您认为加租幅度过高，您仍然可以向 VCAT 提出申请。然而，在 VCAT 审理您的申请之前，它需要确认您出于合理的理由没有要求 Consumer Affairs Victoria 进行调查。

与出租方协商

与出租方或中介协商加租问题是值得尝试的做法。他们可能愿意降低涨幅，尤其是如果您是一个稳定可靠的租客，或者您会因为加租而不得不搬走，就更是如此。

如果您拿到 Consumer Affairs Victoria 检查员的报告，您也可以用它来尝试与出租方或中介协商，这样您就不必采取下一步行动向 VCAT 提出申请了。确保您达成的任何协议都是书面的，并由您本人和出租方或中介签署，并保留一份副本。

拒绝支付加租金额

如您已收到有效的《拟议加租通知书》，在下列任何一种情况下，您都需要由通知书上的开始日期起缴付额外租金：

- 您尚未就该通知提出质疑
- 您已对通知提出质疑，但 Consumer Affairs Victoria 或 VCAT 认为加租幅度并未过高

如果您不支付拖欠的租金，这逐渐累加会让您拖欠租金 14 天，届时出租方就可以给您 14 天的通知，让您因为不支付租金而搬家，并向 VCAT 申请驱逐您。

您可以在 VCAT 上陈述您的情况，但被驱逐的可能性仍然存在。

因服务或设施减少而减租

如果出租方减少了物业提供的任何服务或设施（如关闭公共洗衣房）而不减租金，则您可以向维多利亚州消费者事务部索取一份报告，说明您是否应获得租金减免。

如果报告对您有利，但出租方拒绝减收租金，则您可以向 VCAT 申请降低租金的命令。您必须在收到 Consumer Affairs Victoria 的报告后 30 天内向 VCAT 提出申请。

Consumer Affairs Victoria 没有特定表格供您使用来提出这个请求。然而，您可以向 Consumer Affairs Victoria 提出书面请求，索要这样的报告。

Consumer Affairs Victoria 地址

电邮地址: renting@justice.vic.gov.au

邮寄地址: GPO Box 123, Melbourne VIC 3001

隐私及进入住所

根据法律，您有权在家中安静地享受生活。出租方（房东）和房地产经纪人有一定的权力进入您的住所，但必须遵守有关何时和如何进入您住所的法律。如果他们不依法行事，则您无需让他们进来。

法律的规定

出租方或中介

出租方或其中介在下列情况下可以进入您的住所：

- 根据《1997年住宅租赁法》，他们想要进入的理由是被允许的，以及
- 他们已经给您发出了适当的书面通知、最短通知期限，并说明了他们想要进入的原因；以及
- 可进入的时间为上午 8 点至下午 6 点，但不得在公众假期内

如果法律不允许他们进入，则他们须在想要进入住所的日期前 7 天内获得您的同意之后方能进入。

如其他人（如维修技工）需要进入，也可以进入，但需满足上述要求。

任何进入您住所的人士均必须：

- 以合理的方式进入，并且
- 停留时间不得超过达成进入目的所必需的时间

除非有合理的理由（如紧急情况），否则出租方或中介如没有遵守法例有关进入住所的规定，即属违法。

您可以向维多利亚消费者事务部（英文简称 CAV）举报违法行为，如果出租方或中介没有遵守法律，CAV 可以向他们发出侵权通知。您也可以向维多利亚州民事和行政仲裁庭（英文简称 VCAT）申请限制令。

承租人

如果出租方或其中介依法行事，承租人必须允许其进入。

但是，如果出租方或其中介不遵守法律，则承租人可以：

- 无需允许其进入，并且
- 可以向 VCAT 申请禁止其进入的命令

进入住所的理由

法律列出了出租方或其中介进入租赁物业的理由，但只有在符合所有其他法律规定的情况下才可进入。

以下是这些原因，连同需要给您的书面通知时间：

- 如果已经发出了搬离通知或搬离意向通知，且通知将在 21 天内到期，而他们想要向未来的承租人展示物业，包括安排“看房”检查，则需至少提前 48 小时给予书面通知

- 如果物业正在出售或需要用作贷款担保，他们想要向潜在买家或贷款人展示物业，包括安排“看房”检查，则需至少提前 48 小时给予书面通知
- 如需拍摄照片或录像，以作出租或出售物业的广告，需至少提前 7 天给予书面通知
- 如果物业正在估价，则需至少提前 7 天给予书面通知
- 如果他们需要根据法律或租赁协议履行职责，例如进行维修或检查烟雾探测器是否正常工作，则需至少提前 24 小时给予书面通知
- 进行例行检查，但第一次检查只能在入住至少 3 个月后进行，之后每 6 个月只能进行一次，需至少提前 7 天给予书面通知
- 在发生家庭或人身暴力的情况下，如申请人已向 VCAT 申请终止租房协议或订立新的租房协议，则需至少提前 24 小时书面通知申请人，以便对物业进行检查
- 如果他们合理的理由相信您未曾按照法律或租房协议履行您的义务，例如，他们认为您造成了物业的损害，则需至少提前 24 小时给予书面通知

进入住所通知

除非出租方或中介遵循正确的程序，否则他们在没有合理理由的情况下进入您的住所，即属违法。

进入住所通知必须为：

- 书面形式
- 根据允许进入的法律说明理由
- 提前给您发通知，以确保您获得最低限度的通知期

进入住所通知可以通过以下方式发给您：

- 在早上 8 点到下午 6 点之间当面给您
- 邮寄方式——但出租方必须为邮件投递留出足够的时间。
- 如果您曾书面表示同意以电子方式接收通知，则可采用此方式，如发电邮通知。

协商进入住所的时间

在大多数情况下，如果您因为法律允许的原因收到了合理的进入住所通知，则您有义务允许来人进入。即使时间不适合或您不在家，您也必须允许来人进入。但是，您可以协商一个更适合您的时间。

销售看房

如果进入的目的是向未来买家展示该物业，则出租方或中介只有在他们已尽一切合理努力与您就物业可供检查的日期和时间达成协议的情况下才能进入。

如果他们没有尽一切合理的努力来达成协议，则您无需允许进入。您也可以向 VCAT 申请颁令，指定并限制出租方及其中介（包括任何销售代理或任何其他人员）何时进入。

进入住所拍广告

如果进入的目的是拍摄照片或视频，以宣传出租或出售的物业，则出租方或中介必须作出合理的努力，与您达成协议，在合适的时间进入物业。

开放看房

如果出租方及其中介遵守所有与进入住所有关的法律和专门的通知要求，则他们可以为出租或出售的物业安排开放看房活动。

这些活动一周不能超过两次，且持续时间不能超过一个小时。

拍摄照片和视频

如果出租方或中介希望进入您的住所为广告拍摄照片或视频，则需遵守额外的法律。

承租人有反对的权利

以下情况下您可以反对他们拍摄照片或视频：

- 如果照片或视频会直接暴露您本人或与您同住的人的身份
- 如果照片或视频会泄露您本人或与您同住的人的敏感信息
- 如果照片或视频会暴露值钱的东西，从而增加您家被盗的风险，以及
- 如果要求您移走或隐藏这样一件物品是不合理的要求

以书面形式提出反对

如果您想反对因上述任何原因拍摄的照片和视频，则须以书面形式提出反对意见，并书面通知出租方或中介。

在这种情况下，出租方或其中介不得拍摄或制作您已表示反对的照片或视频。

审查影像

法律规定，如果您提出书面反对的照片或视频属于上述任何一种情况，在它们被用来宣传物业之前，您可以要求对它们进行审查，以确保它们不会泄露您所反对的任何内容。

如果您要求审阅这些照片或视频，在您审阅完这些资料并获得您的书面同意之前，出租方或其中介不得使用这些资料为物业做广告。

旧影像

如果为广告目的拍摄的照片或视频已经超过 12 个月，出租方或中介必须获得您的书面同意才能使用这些影像。

其他影像

如果照片或视频不是出于广告的原因拍摄的，比如在例行检查中拍摄的照片，而出租方或其中介希望将这些照片用于广告目的，则他们必须事先获得您的书面同意。

限制令

除非有合理的理由（如紧急情况），否则出租方或中介在未满足相应的进入住所要求的情况下就进入您的住所，即属违法。

如果出租方或中介没有达到专门的进入住所要求或频繁地对您进行骚扰性的探访，则您可以向 VCAT 申请限制令。

这也适用于骚扰电话或信件，因为这些行为侵犯了您安静享受的权利。

限制令可以禁止或限制出租方或中介进入住所或联系您。这可以由警方执行。

出租方或中介如违反限制令，即属违法。他们可能会被起诉。

您可以向 Consumer Affairs Victoria 举报违法行为，如果出租方或中介没有遵守法律，该部门可以向他们发出侵权通知。

失责通知

如果出租方侵犯了您在家中安静享受的权利，您也可以向他们发出失责通知。失责通知可告知出租方，要求其：

- 解决问题
- 不得再犯同样或类似的失责行为
- 就因他们失责而给您造成的任何损失给予赔偿

赔偿

如有下列情况，您可申请赔偿：

- 您的任何财物在他们进入您住所时被损坏或被盗
- 出租方或中介违背了他们应确保您能在家中享受安静生活的责任

您也有权因出租物业出售期间的开放看房活动受到干扰而获得补偿。

换锁

我们通常不建议承租人用换锁的方法来保护他们的隐私，除非出于安全考虑，比如有家庭或人身暴力或面临这类风险的情况。

但是，如果您更换了物业内的任何一把锁，则必须给出租方配备一套钥匙。如果您拒绝这样做，他们可以向您发出失责通知。

此外，如果要更换主钥匙系统中的锁，必须首先得到出租方的许可。比如，一把万能钥匙，可用于开关同一栋公寓里所有门的多把锁。如果出租方在没有充分理由的情况下反对换锁，则您可以向 VCAT 申请颁令，允许您在未经他们同意的情况下更换锁具。

保密

有法律限制房地产经纪人如何使用您的个人信息。如果您对个人信息被使用的方式有任何投诉，请致电 1300 363 992 联系 Office of the Australian Information Commissioner（澳大利亚信息专员办公室），或向 Consumer Affairs Victoria（维多利亚州消费者事务监管机构）或 Real Estate Institute of Victoria（维多利亚州房地产协会）提出书面投诉。

紧急维修

您依法有权要求出租方（即房东）或中介进行维修，且如果维修被归为紧急情况，则他们必须尽快完成。如果您觉得很难让他们进行维修，则您可以采取以下步骤来让人完成维修。

法律的规定

出租方必须确保：

- 您租住的房屋“保养妥当，房屋状况合理且合宜”，这包括他们拥有或管理的任何共享区域
- 所有的修理工作都应由“合适的合格人员”来完成
- 它们必须符合与安全相关的维修和维护要求

无论物业的新旧程度或性质如何，无论您入住前的状况如何，无论您支付的租金多少，出租方都必须遵守这些法律。如果需要维修，出租方不得拒绝安排维修。

如果任何东西需要修理或出现损坏，承租人须尽快以书面形式通知出租方，特别是在如果不修复问题可能会造成更大损失的情况下。

维修的类型——紧急与非紧急

维修依法规定分为两类，即紧急维修和非紧急维修。

很多承租人认为出租方有 14 天的时间来进行紧急维修。事实上并非如此。

紧急维修需要尽快进行。如果得不到紧急处理，您可以向 Victorian Civil and Administration Tribunal (VCAT) 提出申请。仲裁庭会在 2 个工作日内审理您的申请。

对于任何非紧急类的必要维修，出租方有 14 天的时间来完成。

紧急维修

需要紧急维修的情况包括：

- 供水系统爆裂
- 堵塞或损坏的厕所
- 屋顶严重漏水
- 煤气泄漏
- 危险的电气故障
- 水浸或严重水浸损害
- 严重风暴或火灾损害
- 供水、供热水、做饭、供暖或洗衣的基本服务或设备出现故障
- 任何空调设备或服务出现故障
- 未能遵守任何新的租赁 **最低标准** ——如果承租人是在 2021 年 3 月 28 日之后入住
- 任何与安全有关的设备出现故障
- 出租方提供的任何设备或配件出现故障，导致大量的水被浪费
- 煤气、电或水供应的故障或中断
- 任何使住所不安全的故障或损坏，包括由建筑物结构引起或与之有关的虫害或霉变或潮湿
- 电梯或楼梯的严重故障

报告紧急维修

1. 联系出租方或中介——先打电话，然后以书面形式告知

尽快打电话给出租方或房地产中介，报告需要维修的地方，尤其是需要紧急维修的地方。然后，即使看起来只是打个电话就能解决的问题，也要以书面形式确认需要修理的地方。法律规定您需要这样做，同时这样做也会让您拥有证据，表明您报告了问题，以防日后需要采取进一步行动。

书面联系

有些中介可能会要求您填写他们的维护或维修表格。只要您保留一份副本，这样做也没有问题。

您也可以发电邮或手机短信——如果出租方或中介同意以电子方式接收信件和通知。您也可以选择写信。您也可以使用 Consumer Affairs Victoria 网站上的正式表格之一——[给租住场所的出租方的通知](#) 或 [给租住场所的出租方的失责通知](#)。

Tenants Victoria 建议您使用[给租住场所的出租方的失责通知](#) 表格。这个标题可能听起来很苛刻，但如果您在报告维修时就把这个表格发出去，它可以帮助您更快地获得维修。

使用正式表格也有助于确保您提供了所有重要的细节。如果您以后采取进一步行动，比如寻求补偿，它也会很有用。

请确保在表格中填写以下内容：

- 需要维修的项目
- 您何时报告了问题，或在您无法与出租方或中介取得联系的情况下，您何时曾尝试报告问题
- 出租方曾说过会怎么处理
- 如属于紧急维修，则需立即进行；如属于非紧急维修，则需在 14 天内进行

对于紧急维修事宜，拨打非办公时间的电话

出租方或中介应向您提供一个非办公时间的联系电话号码。拨打这个电话号码，通知他们您需要紧急维修。查一下您的租约——里面可能包含一份电话号码清单。您也可以尝试拨打中介的办公电话号码，看看是否有人工作到很晚，留言机上是否有语音短信教您如何在非办公时间处理紧急维修事宜。

在无法联系上出租方、中介或非办公时间紧急联系人的情况下，您如果需要自行安排紧急维修，则应发手机短信或电邮给他们，以此作为您尝试过联系他们的证据（即使出租方或中介未曾同意用电子通讯的方式也应如此）。一旦紧急的危险或损害被处理后，再写一份更详细的书面通知给他们。这将帮助您依法行事，并在您不得不支付紧急修理费用时获得补偿。

此类维修的例子包括煤气泄漏、水管爆裂或电气安全问题，或任何无法等到您联系上出租方或中介才处理的事情。

2. 拍摄照片和视频

照片和视频有助于说明问题所在；如果修复工作没有完成，或者情况变得更糟，您需要采取进一步行动，这些照片和视频也可以在日后发挥作用。如果照片不能说明问题，视频可能会有帮助，比如屋顶漏水或滑动柜门不工作等问题。

3. 做好记录和保留副本

记录下您与出租方或中介关于维修事宜的任何联系。详细记录以下事宜：

- 您打过的电话，包括时间、日期和通话对象
- 发过的电邮或手机短信，以及发送对象

如果用手机打电话或发短信，请截屏通话记录作为证据。

保留副本。复制、扫描或拍摄任何您想给出租方或中介看的東西。确保复印的文件清晰易读。把它们保存好，以防以后需要。

保留以下资料的副本：

- 维修表格
- 《给出租方的失责通知》或《给出租方的通知》表格
- 照片或视频
- 通话记录、电邮或手机短信

4. 以书面形式通知中介或出租方

尽快这样做。

尽快以书面形式通知中介或出租方需要维修的地方，并附上需要维修的地方的照片、视频或其他证据。

当面交予通知

如果您亲手交予书面通知，则需记下日期、时间和接收人的名字。

邮寄通知

如果您选择以邮寄方式发送书面通知，Tenants Victoria 建议使用挂号信，并保留收据和邮件查询号。

您也需要为送达邮件留出额外的时间。请参考澳洲邮政网站的[邮递时间](#)。

电邮发送通知

只有在出租方或中介同意的情况下，您才能通过电邮发送通知。请查看：

- 您是否有出租方或中介的书面文件，表示他们同意您通过电邮发送通知。这项内容可能包含在您的租约内
- 电邮地址为出租方或中介同意的邮箱地址。他们可能有多个电邮地址

如果您通过电邮发送通知，请检查他们是否已收到通知。要求中介或出租方电邮回复确认。检查您的电邮设置，看看您是否可以在发送电邮之前添加一条“已发送”或“已读”收据，这样您就可以收到自动回复。您也可以打电话确认他们是否收到您的电邮。

5. 查看一下您是否能得到补偿

如果出租方没有安排维修或过了很长时间才维修，则您可能会从出租方得到补偿。

如果您告诉出租方您打算索赔，他们甚至可能会加快维修的进度。

您可以在要求维修的同时要求赔偿，也可以等到维修完毕后再索赔。最好等到维修完毕，这样您就可以计算出所遭受的全部损失。

如果没有完成维修

不要停止支付租金，也不要让您的租金来支付维修费用。

如果您不支付租金，出租方可能会试图以“逾期不交租”为理由驱逐您。您还可以采取其他步骤来确保维修工作的进行。这包括向 VCAT 申请，并要求在维修完成之前向 VCAT 支付租金，而不是向出租方支付租金。

紧急维修应立即进行，即使这种情况在非办公时间、周末或公众假期发生。

如果您一直无法联系上出租方或中介，他们不回复，或拒绝维修，则您有两个选择：

- 向 VCAT 申请 要求他们进行紧急维修
- 如果维修费低于 2500 澳元（含消费税在内），且您有能力支付这些费用，则您可自行安排和支付紧急维修费用，然后让出租方报销

如果您向 VCAT 申请紧急维修令，则他们必须在 2 个工作日内受理您的申请。这通常比自行安排和支付维修费，然后向出租方索偿的做法好。

自行安排紧急维修

如果出租方没有进行紧急维修，您可以向 VCAT 申请维修，或者自行安排并支付维修费用，然后让出租方报销。

在大部分情况下，Tenants Victoria 都建议向 VCAT 申请，他们必须在 2 个工作日内审理您的申请。

如果您想自行安排并支付紧急维修费用，您可以在以下情况下这样做：

- 维修属于紧急情况，并且
- 您已经尝试过联系出租方或中介，并且
- 您无法联系到他们，或者他们没有安排修理，并且
- 维修费用低于 2500 澳元（含消费税）

1. 了解自己是否有能力支付

考虑一下如果自行支付会涉及什么。这些问题包括：

- 您支付不起
- 由于让出租方报销的程序很繁复，您可能不想支付
- 所需的维修费用将超过 2500 澳元（含消费税）

如果上述任何一种情况成立，则您可以选择向 VCAT 申请紧急维修令。

2. 获取报价

如果您支付了维修费用，出租方只需偿还给您“合理”的费用。

找两三个报价来比较一下价格，确保您不会花太多钱。

3. 查看 GST（消费税）

如果您需要紧急维修，出租方最多需要向您支付 2500 澳元，其中已包括了 GST。所以，在您预订紧急维修之前，检查一下报价是否包含了消费税。

4. 预约维修

所有的维修工作都应由“具备适当资格的人”来完成。Tenants Victoria 建议您找持牌技工。

如果您自己是持牌技工，除非出租方同意向您付款，否则不要进行维修。关于紧急维修的法律规定，如果您付钱请别人做紧急维修，出租方必须偿还您维修费用（含消费税在内最多 2500 澳元）。但如果您自己做维修，则法例没有清晰规定。

如果出租方同意您自己做维修，开工前就要获得他们的书面同意。确保书面协议包括他们会付给您多少钱以及何时付款。

5. 拍摄“维修前后”的照片和视频

在任何维修工作开始前和完成后都要拍摄照片和视频，以显示损坏情况和修复状态。保存好这些照片和视频，以防将来有任何问题。

如果照片不能显示出问题所在，比如屋顶漏水或清除了堵塞物，那么视频可能会更有帮助。

6. 拿好收据或税务发票

要确保拿到收据或税务发票。查看它是否显示了维修工作的内容和您所支付的金额。

7. 要求出租方报销

写信给出租方或中介，要求报销您在紧急维修上支付的费用。

Tenants Victoria 建议您使用 Consumer Affairs Victoria 网站上的 [给租住处所的出租方通知](#) 表格，说明已完成的维修工作、费用以及出租方需要支付给您的金额。

使用正式表格是确保您提供了所有重要细节的好办法。而且，它可能会使出租方尽快偿还您的紧急维修费用。

8. 接下来会发生什么

在收到您的书面报销要求后，出租方有 7 天的时间付款。如果他们拒绝报销，您可以向 VCAT 申请颁令，要求出租方必须付款给您。

这 7 天的期限是从出租方收到您的文件而不是维修完成之日开始计算的。如果您通过邮寄方式发送文件，则需要为送达邮件留出额外的时间。

您会因为要求维修而被赶出住所吗？

您不可能仅仅因为要求维修就被赶出住所。如果您收到了 [搬出通知](#)，并且您认为这是针对您的维修请求的回应，您可以向 VCAT 申请提出质疑。

如果您确实收到了搬出通知，请尽快寻求法律意见。当您联系我们或您当地的 Tenancy Assistance and Advocacy Program（租赁援助和维权计划，英文简称 TAAP）服务机构时，请记住带上这份通知。

搬离住所

当您的租约到期时

当您计划搬走时，一定要清楚了解您的租约什么时候到期，以及您需要支付多久的租金。

当您离开房子并交还钥匙时，您的租约就结束了。如果您在此之后还持有钥匙，则您需要继续支付租金直到通知期结束。请务必在您搬出去后尽快交还钥匙。

清除改装部分

如果您对房子进行了任何改装，例如安装了图片挂钩，则需要清除这些改装并将房子恢复到改装前的状态（除了正常磨损）。

但也有一些例外的情况：

- 出租方（即房东）说不需要修复，或者
- 您与出租方达成协议约定无需修复

如果例外情况不适用，且您没有将物业恢复到原本状态，出租方可能会对您的保证金提出索赔，或向 VCAT 申请让您赔偿恢复物业原本状态所需的费用。

清洁

2021 年 3 月 29 日之前达成的协议

当您搬出去的时候，您应该把房子保持在一个相当干净的状态。出租方和中介通常会要求承租人必须用蒸汽清洁地毯或专业清洁房屋。如果房子已经“相当干净”，那么您不需要这样做，即使您的租约中有条款规定您必须这么做。

所谓的“相当干净”取决于您在房子里住了多长时间，以及您搬进来时的状态。

2021 年 3 月 29 日之后达成的协议

从 2021 年 3 月 29 日起，所有租赁协议都使用标准租赁协议格式中的新条款，在某些情况下，出租方可以要求您对房屋进行专业清洁，或按照专业标准清洁。

这只适用于以下情况：

- 在您搬进来之前房屋才刚刚被专业清洁过了，并且您也被告知了此事
- 需要做专业清洁，将房屋恢复到租约开始前的状态（自然损耗也考虑进去）。

如果这些情况不适用于您的租赁协议，则您不必安排任何专业清洁，但您仍然需要在搬离时将房屋保持在“相当干净的状态”。

一般来说，除了正常的损耗外，将房屋保持在您搬进去的状态即可。

损坏

您应小心避免损坏房屋，如居住在公寓楼，请采取合理的措施避免损坏任何公共区域。

如果出租方认为是您损坏了物业，他们可能会要求您安排维修或要求您赔偿损失。

需要注意的是，如果某些东西在正常使用中损坏了，比如地毯久而久之磨损了，这不是“损坏”。这是“自然损耗”，不是您的责任。

您也不必对入住前或迁出后所造成的任何损坏负责。

让损坏索赔交由 VCAT 处理可能会更好。这是因为 VCAT 可以考虑到折旧和房屋新旧程度，再决定您是否应负责；或者在您造成损坏的情况下，决定您应该支付多少赔偿。这最终可能会比出租方要求您支付的费用或比任何维修费用都要少。

保留证据

照片和视频有助于显示物业的状况。我们建议您在归还钥匙之前，在整个房屋内部和外部拍摄大量的照片和视频，这样您就能证明您搬离该物业时房屋的状况和整洁程度。

让家人或朋友检查一下房子也是一个好主意，这样他们可以在您搬走时提供关于房子状况的证据，以防出租方试图对您提出索赔。

最后检查

在租约终结的时候，出租方或其中介需要完成一份“租赁协议结束”的状况报告。

这必须在您的租约结束后 10 天内完成。出租方或中介必须给您提供合理的机会，在他们检查房屋并完成状况报告时让您到场。您应该在检查时到场，以确保出租方或中介准确填写状况报告。

您的保证金

在您搬离物业后，应尽快开始办理手续申索退还您的保证金。

您可以直接向 Residential Tenancies Bond Authority（住宅租赁押金管理局，英文简称 RTBA）申索退还保证金。您无需等待出租方或其中介，也无需经他们同意，即可申索保证金。

然而，如果您和出租方或中介均同意将保证金退还给您，则您可以提出联合申索，这可能会更快。

公用事业服务

在搬出去之前，您应该安排切断所有的公用事业服务设施，如煤气、水、电、电话或互联网。

有些出租方和中介会要求您在搬出去后，公用事业服务设施保留一段时间，通常是为了进行最后的检查或向新租客展示房子。您不需要这样做。您可以，也应该安排在您搬家之日起就切断公用事业服务设施。如果您不这样做，则可能会收到账单，其中包括下一个租客的费用。

由于有些公用事业公司需要提前通知，所以要提前安排断开连接。电力、煤气和水公司通常需要提前通知，以便预订在您搬家之日抄表。

它们可能会收取断开连接的费用。请向您的水电煤公司查询。

转寄邮件

在任何一间邮局填表，申请转寄邮件。这项服务会收取少量费用，而且您需要提供身份证明，以证明您就是转寄邮件的收件人。您也可以[在澳洲邮政网站上](#)办理转寄邮件手续。

邮件信息

转寄邮件 [[Australia Post 网站](#)]

转发地址

我们建议您给出租方或中介留下您的转寄地址、电邮地址和电话号码。

如果您的电邮地址或电话号码发生了变化，也要通知 RTBA。您可以通过该机构的网站来提供这些信息。

您给出租方或中介的地址不必是您的新家地址——您可以留一个邮政信箱的地址，或亲友的托管地址。

如果您不提供转发地址，则出租方对您的保证金提出索赔或向您提出赔偿索赔时，您可能不会收到任何通知。

如果出租方向 VCAT 提出索赔，而您没有参加听证会，VCAT 可以在您未在场提供证据的情况下，针对您的保证金和出租方申请中的任何其他索赔（如赔偿要求）做出决定。

RTBA 网站

[RTBA Online](#)

驱逐

除非出租方遵循所有的法律步骤，否则他们不可以将您驱逐。本节中的信息介绍了驱逐的常规步骤。

驱逐的法律步骤

出租方必须采取以下所有步骤方可将您驱逐：

1. 向您发出有效的搬出通知。
2. 向 Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT) 申请占有令。
3. 如果 VCAT 下达了占有令，则需从 VCAT 购得这份占有令。
4. 把占有令交给警察，警察就会用此来驱逐您。

出租方只有采取了这 4 个步骤才可以驱逐您。

出租方或其中介不得把您锁在门外或亲自实施驱逐。只有警察才可以驱逐您，而且只有当他们依据房屋占有令采取行动的时候。

申请房屋占有令

出租方可以向 VCAT 申请房屋占有令，允许他们收回物业的占有权。

但是，在提出这个申请之前，他们必须先给您发出搬出通知。

如果出租方向 VCAT 申请占有令，他们必须向您发送一份申请副本以及他们在占有令听证会上想要使用的任何证据。

何时可以提出申请

如出租方已向您发出通知，要求您因未缴付租金而迁出，如您在通知所载的终止日期前仍未迁出，他们才可以申请占有令。

对于所有其他通知，他们可以在给您发出通知后的任何时间提出申请。然而，VCAT 在搬出通知的终止日期之前不能受理申请。

VCAT 听证会

如果出租方向 VCAT 申请占有令，它将设定一个举行听证会的日期。听证日期不得早于搬出通知中的终止日期。

听证会的时间、日期及地点将会通知您。如果您不想被驱逐，则必须参加听证会，对出租方的申请提出异议。

“合理且适当”

如果 VCAT 认为出租方已经证明了他们有理由向您发出搬出通知，那么它必须决定终止您的租约是否“合理且适当”。

VCAT 必须考虑占有令将对以下方面产生的影响：

- 您本人
- 与您同住的合租人
- 出租方
- 邻居或其他可能会或曾经受到您的行为影响的人

VCAT 还必须考虑一系列因素，包括：

- 如果发出占有令，您本人和您的家庭可能会遭受的困难
- 如果不发出占有令，其他当事人（如出租方）面临的困难
- 导致搬出通知的任何行为的性质、频率和持续时间
- 违约行为是否轻微
- 违约行为是否由承租人以外的人士引起
- 违约行为是否已被矫正，是否尽量被矫正或是否很快就会被矫正
- 您的行为对其他承租人的影响
- 是否涉及任何家庭暴力或人身暴力干预令或相关事宜
- VCAT 是否可以发出任何其他命令或采取其他行动来合理地替代终止租约
- 出租方的行为
- VCAT 认为有关的其他事宜

VCAT 命令

考虑到上述因素，如果 VCAT 认为发出占有令“合理且适当”，那么他们必须发出占有令。

如果 VCAT 认为发出占有令“不合理且不适当”，则其可以驳回出租方的申请，或者在其他命令可能更合适的情况下发出另一命令。

例如，在某些情况下，VCAT 可以暂停（延迟审理）出租方基于租客不支付租金的搬出通知而提出的占有令申请，转而要求制定房租支付计划。

但请记住，如果您不参加听证会，VCAT 很可能会将占有令授予出租方。

发出遵守令而不是占有令

在某些情况下，虽然出租方申请了占有令，但 VCAT 可能会决定发出遵守令来代替。

如出租方基于以下原因向承租人发出搬出通知后再申请占有令，则 VCAT 可能会考虑这样做：

- 承租人故意或不顾后果地造成严重损害
- 承租人对邻居、出租方或中介、或出租方或中介的承包商或雇员造成危险
- 承租人对出租方或中介、或出租方或中介的承包商或雇员进行威胁或恐吓

VCAT 可能会决定，与其发出终止租约的占有令，不如驳回出租方的申请，转而发出遵守令，这可能更合理、更合适。这是一项命令，要求您必须遵守法律规定的责任。例如，这项命令可以要求您解决导致您接到搬出通知的问题，不要再犯同样的违反责任的错误。

占有授权令

如果 VCAT 成员，即负责审理和裁决案件的人，发出了占有令，则出租方最多有 6 个月的时间获取占有授权令，这使得警察有权驱逐您。

一旦获取，占有授权令就有了固定的有效时间，通常是 14 天。

然而，如果占有令要求您立即搬出物业，则出租方可以在占有令听证会的同一天获取占有授权令。如果他们这么做了，而且直接把该授权令交给警方，则您可能在占有令听证会的同一天被驱逐。

如果出租方获得占有令，则您可以联系当地警方，了解他们计划何时实施驱逐。

如果您认为自己可能会被驱逐，最好要做好安排让自己有栖身之地，特别是当您有可能在同一天或短时间内被驱逐的时候。

如果您无处可去，有住房服务机构可以为您提供危机住宿服务。您可以通过维多利亚州政府的咨询服务，拨打 24 小时免费电话：1800 825 955，或上网找到这些服务机构。

危机住宿服务

获得帮助 [DHHS 网站]

暂缓房屋占有授权令

如果占有令听证会发出了房屋占有授权令，则您可以请求 VCAT 暂缓或推迟签发占有授权令。这可以推迟警察执行占有授权令驱逐您的时间。

VCAT 可以将授权令延期最多 30 天。

在决定是否推迟授权令时，VCAT 将考虑：

- 如果授权令不延期，您本人和您的家人可能会遭受的困难
- 如果授权令延期，出租方可能会遭受的困难

您应该把任何证明您处境艰难的证据带到占有令听证会，比如您已经申请了其他出租物业的证明、医疗证明和支持工作人员的信件。

例外情况

在某些情况下，您不能请求占有授权令延期。

如果占有令是基于以下原因而发出的搬出通知，则您不可以请求延期：

- 承租人故意或不顾后果地造成严重损害
- 承租人对邻居、出租方或中介、或出租方或中介的承包商或雇员造成危险
- 承租人对出租方或中介、或出租方或中介的承包商或雇员进行威胁或恐吓
- 物业被毁坏或不适合人居住

虽然您不能要求占有授权令延期，但您仍然可以请求 VCAT 在占有令中设定一个迁出日期，这样您就可以获得类似的延期。VCAT 可以在占有令中设定一个自实际发出命令之日起 30 天的迁出日期，这样您就可以有更多的时间可以搬出去。

复审听证

如果您发现法庭在您没有参加听证会的情况下发出了占有令，可以向 VCAT 申请重新聆讯或复审。您必须在警察驱逐您之前这么做。这是因为一旦您被合法驱逐后，VCAT 就没有权力允许您搬回这个物业。

如有可能，您应该亲自到 VCAT 申请紧急复审听证会。如果您居住在乡村地区或无法亲自到 VCAT，则应致电 1300 018 228 联系 VCAT，查询如何申请复审听证会，或联系我们寻求建议。

当您申请复审听证会时，应请求 VCAT 联系警方，让他们在进一步通知之前停止执行占有授权令。您也应该亲自给警方打电话确认一下。

在复审听证会上，您需要说服 VCAT 接受您有充分的理由不参加原始听证会。如果仲裁庭接受了您的解释，那么他们会放弃先前的决定，允许重新聆讯。申请复审听证会是免费的。

非法驱逐

出租方或中介，或任何代表他们的人试图强行驱逐您或换锁都是违法的。只有警察才能实施驱逐。

如果出租方或中介威胁要驱逐您，您应该向 VCAT 申请限制令。如果出租方或中介上门并试图驱逐您，您应该立即报警。

如果您被非法驱逐，应立即申请——尽量亲自申请——在 VCAT 举行紧急听证会。仲裁庭可以命令出租方让您返回该物业。

您也应该向 Consumer Affairs Victoria 署长投诉。被判非法驱逐的个人和公司将受到严厉的惩罚。

对于因出租方的非法行为所造成对您的不便、费用、损失或财物损坏，您也可以提出索赔。