

保证金

保证金是您在租约开始时支付的款项，作为一种担保，以防在租约（正式名称为租房协议）结束时与房东（法律上称为出租方）就欠交租金、清洁或损坏等问题发生纠纷。

请注意，在您申请新租房时，房东和中介不能询问您过去的保证金或租房纠纷。

我们建议您在签署租约并查看房东的物业状况报告后再支付保证金。

如果他们已经告诉您，您会拿到租约，您可以支付一笔小额款项，称为“押金”，以示诚意。这样，您就有时间在预付保证金和租金之前审查租约。

房东必须在收到您的保证金后 10 个工作日内将其存入 Residential Tenancies Bond Authority（住宅租赁保证金管理局，简称 RTBA）。如果他们不这样做，就是违法的。向 Consumer Affairs Victoria（维多利亚州消费者事务局）举报违法行为。您还可以向 Victorian Civil and Administrative Tribunal（维多利亚州民事和行政法庭，简称 VCAT）提出申请，要求房东交存保证金。

物业状况报告

状况报告显示您入住前的物业状况。您搬离时，房东或中介还必须填写一份退房状况报告。通过比较报告，可以发现任何与清洁或损坏有关的问题。

在租约开始时，您有 5 天时间在状况报告中添加您的说明，并将其交还给房东。您不必一定要同意房东的评估意见。如果您不发表意见，就认为您同意房东的意见。

确保在搬进和搬出时要拍摄大量照片和视频。尽可能将它们保存在“云端”服务器上。

当您搬离时，房东或中介必须给您一个合理的机会，让您参加物业状况检查，以便获得退房状况报告。

在租期结束时，一份详细的报告和大量的照片有助于保护您的保证金免受房东索赔。

拿回保证金

保证金是您的钱。未经您或 VCAT 的许可，房东不得擅自支配。一旦租期结束时交还了钥匙，您就可以直接向 RTBA 申请退还保证金。

如果有任何问题，例如，您承认应由您负责的维修或清洁，您也可以要求 RTBA 将部分保证金转给房东。

随后 RTBA 会通知房东和其他在保证金上登记的租房者。租房者可免费向 RTBA 申请退还所有保证金。您可以在租约结束后的任何时间提出申请。

如果 14 天内无人向 VCAT 申请对您的要求提出异议，RTBA 将按照您的要求退还保证金。

如果房东或租约上的其他租户在 14 天内向 VCAT 提出异议，则保证金将一直由 RTBA 保管，直到 VCAT 就申请做出决定。

租户可免费向 VCAT 就保证金事宜提出申请。

房东向 VCAT 提出索赔

租约结束时，有些房东可能会试图索要您的全部或部分保证金。

为此，房东必须向 VCAT 提出申请。然后，VCAT 会排期听证，并告知您日期和时间。您应出席听证会，向 VCAT 阐述您的观点。

除非您和房东先达成协议，否则 VCAT 将决定将多少保证金退还给您，多少（如有）将支付给房东。

房东要想获得任何保证金，他们必须证明他们遭受了损失或损害，证明是您的过错，并且证明他们索赔的金额是合理的。否则，保证金将退还给您。

对房东索赔的常见质疑

您可以在 VCAT 上对房东的索赔提出异议。以下是常见的租房者抗辩理由：

- 租户入住前房屋就存在损坏或缺乏清洁
- 损坏不是租房者的过错，例如人为破坏或自然事件
- 房东声称的损坏是“正常损耗”造成的，这意味着损坏是在正常使用物业的情况下发生的
- 租房者承认他们造成了损失，但不同意房东索赔的金额。例如，随着时间的推移，地毯等设施会折损价值。租户无需承担更换旧物品的全部费用。如果铺了 4 年的地毯损坏了需要更换，价格为 600 澳元，租房者需承担一半，即 300 澳元
- 房东在对租房者的保证金提出索赔时，必须做出合理努力来限制其损失。处理该问题的另一只做法是，租房者可以提供其他较低的维修或更换报价。VCAT 裁决房东对保证金的索偿要求时，可以考虑这一点
- 房东无法证明其诉求，因为他们没有任何证据
- 如果租房者搬出是因为房东提出装修，他们不能索偿清洁费，因为他们不是将物业重新出租

欲了解更多信息，请参阅我们网站上的[为保证金和赔偿要求辩护](#)。

家庭暴力

在涉及家庭暴力的情况下，如果一名租房者对租约上的其他租房者实施了家庭暴力，造成了欠付租金或损坏，房东可能会提出索赔。租房法为家庭暴力的受害者—幸存者提供了一些保护。

VCAT 可以下达命令，保护受害者—幸存者的保证金份额。VCAT 无需干预令。

如果施暴者不在租约上，但造成了损失或损坏，如果有针对施暴者的干预令，那么 VCAT 可能不会要求租约上的租户承担责任。

在这种情况下，请向社区法律中心寻求法律建议。请参阅本网站的[家庭暴力](#)页面。

合租房

如果您要加入或离开合住房屋，请务必修改保证金的数额。这一点很重要，因为租房者通常要承担“连带责任”，即他们都要对彼此在租约下的行为负责。您首先需要获得房东的书面许可或 VCAT 的许可。然后使用 [RTBA 网站上的租赁转让表](#)。欲了解更多信息，请参阅我们网站上的[合租房](#)和[租赁转让](#)页面。

实用链接

Tenants Victoria:

www.tenantsvic.org.au

Federation of Community Legal Centres (社区法律中心联合会):

www.fclc.org.au

住宅租赁保证金管理局 (Residential Tenancies Bond Authority):

www.rentalbonds.vic.gov.au

Victorian Civil and Administrative Tribunal (维多利亚州民事和行政法庭, 简称 VCAT):

www.vcat.vic.gov.au

本信息仅供参考，不应替代专业法律意见。