

提前结束租约

固定期限租赁协议或租约是一种合同。如果您想提前结束租赁，您可能需要支付“毁约”费用，因为您要提前解除合同。

您可以通过有限的方式提前结束固定租约，而不产生这些费用，或者以较低的费用提前结束租约。下文将对此进行解释。

租房者经常被告知必须支付违约费用，即使在终止租约时不应支付违约金。您可以向 Victorian Civil and Administrative Tribunal (维多利亚州民事和行政法庭，简称 VCAT) 提出异议。

如果房东(正式名称为出租方)想从您这里获得任何毁约费用，他们必须与您达成协议，或者向 VCAT 提出索赔。

VCAT 将安排一次听证会，并在会上就解除租约的费用做出决定。在听证会上，您需要证明您终止租约的理由，或对房东提出的解约费用索赔提出质疑。

终止周期性租约

如果您在固定租约结束后终止周期性租约(按月租赁)，则无需支付解除租约的费用。

您仍需向房东发出搬离意向通知。通知必须是书面形式，由您本人签字，并包括规定的通知期限和您搬出并归还钥匙的日期。

您必须至少提前 28 天通知您搬离的意图。您提出的搬出和归还钥匙的日期必须在固定租约的最后一天或之后。

在某些情况下，通知期会更短，本概况介绍也会涉及这些情况。

我们建议您使用 Consumer Affairs Victoria (维多利亚州消费者事务局) 的 [搬离意向通知](#) 表格来填写通知，以免遗漏任何重要信息。

解除租约的费用

如果您毁约，房东可以要求您赔偿合理费用。这包括：

- 重新出租费(通常是一或两周的租金)
- 合理的广告费用
- 租赁直到新租户入住或固定期限结束(以先到者为准)

前两项费用应按租约剩余月份的“比例”计算。例如，如果 12 个月中还剩 3 个月，房东可要求支付 25% 的重新出租费和广告费。只有当租房者违反了最初的固定租约，而不是续签的固定租约时，才需要承担这些费用。

支付房租至交还钥匙之日，包括交还钥匙之日。之后就不用再付房租了。

房东无权让您无限期地支付房租，直到找到新的租房者或固定期限结束，即使您的租约中有这样的规定。相反，请告知房东您愿意在他找到新租客后协商赔偿事宜。这就促使他们寻找新的租户。

如果房东向 VCAT 提出租金损失赔偿要求，VCAT 可能会考虑他们是否已尽量减少损失。这包括他们是否已采取适当措施及时找到新的租房者。如果房东延迟发布房产广告或房租定得过高，您可以在 VCAT 上辩称您不应该向他们支付全额赔偿。

只需极少或无需额外费用即可解除租约

双方同意

经同意或双方同意，租约可随时终止。如果房东同意或给予同意，请确保您得到书面同意。一旦房东同意，就不能收回。如果您达成了协议，请确保协议中明确规定房东不得追讨您的任何毁约费用或租金。请务必保留一份副本。

转让租约

法律允许您将租约或租约的一部分转让给他人。

您必须首先获得房东的书面同意或 VCAT 的命令。

您可以自行发布物业广告招租。不过，在进行转让之前，您仍需获得房东的书面同意。如果还有其他租户，您可能也需要征得他们的同意。

您还需要更新租约并安排转让押金。

房东可以向您收取因转让而产生的合理费用。他们不能因为给与同意而向您收费。

遭受家庭暴力

如果您因为租约上的其他人对您施暴而需要搬走，您可以向 VCAT 申请终止租约的命令。

在 VCAT 听取您的申请之前，请勿交出钥匙或毁约。如果您这样做了，您可能不得不为毁约索赔进行辩护。VCAT 还可以考虑向使用暴力的人分摊费用，如果他们也是租赁人的话。

在等待听证期间，您仍需承担租金，但 VCAT 必须在您提出申请后的 3 个工作日内或下一个最近的听证日对您的申请进行听证。

在 VCAT 听证之前，不要支付房东所要求的任何毁约费用。如果 VCAT 下令您可以提前结束租约，您无需承担这些费用。

要下达命令，VCAT 需要您满足以下条件：

- 如果不终止租约，您或您的子女很可能会因为租约中的家庭成员有暴力倾向而遭受严重困难
- 您的困难比房东的困难更大

如果您正在遭受家庭暴力，则无需干预令即可向 VCAT 申请终止租约。不过，最好还是征求一下法律意见，看看获得干预令是否适合自己的情况。

如果您正在遭受个人暴力，即由非家庭成员实施的暴力，您确实需要干预令。

如果您想继续居住在物业内，但不想让施暴者进入，您可以向 VCAT 申请终止租约的命令，并创建一个不包含施暴者姓名的新租约。

如果使用暴力的人不在租约上，但您仍然需要搬家以保护您或您孩子的安全，您可以向 VCAT 申请以困难为由终止租约。

详情请参阅本网站的[家庭暴力](#)页面。

物业正在出售

如果您已收到“出售意向通知”，且在签署租约前未被告知出售计划，您也可以在固定期限或周期性租约中将通知期缩短为 14 天。您无需承担任何毁约费用。

困难状况

如果由于您的情况发生了不可预见的变化，您在物业中居住将面临严重困难，您可以向 VCAT 申请终止租约或将租约改为周期性租约。

请尽早申请，因为 VCAT 没有规定审理该申请的最短时间。在租约结束前，您仍必须支付租金。在听证会之前，不要支付任何毁约费用或交还钥匙。归还钥匙通常意味着终止租约，VCAT 将不得不驳回您的困难状况申请。

在 VCAT 的听证会上

带上能证明您身处困难的证据以及您想终止固定租约的原因。VCAT 通常会判给房东一些补偿，但往往少于毁约成本。

要下达终止租约的命令，VCAT 必须认同您已符合下列条件：

- 情况发生了不可预见的变化，如失业或需要离开去照顾生病的亲属
- 意外变化将给您带来严重困难
- 如果不更改租期，您可能遭受的困难将大于提前结束租约给房东带来的困难

在某些情况下，VCAT 可能会下令让您无需向房东支付赔偿。这些情况可能包括家庭暴力或房东无理拒绝您将租约转让给其他租户的请求。

物业不适合居住——入住前通知

在这种情况下，您可以在“管有”该物业之前立即发出搬离意向通知：

- 物业维修不善
- 不适合人类居住
- 被毁坏或不安全
- 并非空置
- 不符合最低租赁标准

“管有”是指您还没有开始在该物业内睡觉，即使您已经把物品搬到了那里。

拍摄照片和视频，并保留与房东或中介通话的电子邮件和电话记录。

如果房东向 VCAT 申请要求退租费用，在听证会之前不要支付任何费用，在听证会上您可以出示证据，说明您终止租约的原因。

搬入后不适合居住的物业

如果在您入住后，该物业变得不安全或不适合居住，您可以随时终止租约，而无需支付毁约费用。

确保您有大量证据（如照片）证明该物业不适合居住。不适合居住通常是指在正常使用物业的情况下预计会造成伤害。如果房东向 VCAT 提起诉讼，称您违反了租约，VCAT 将要求您证明在您发出通知时，物业已不适合居住。

如果 VCAT 裁定该物业不适合居住，您有权获得自归还钥匙的次日起多付的租金。

在某些情况下，您需要换另一套物业

在这些情况下，无论您签订的是固定租约还是周期性租约，您都可以终止租约：

- 您需要特殊照顾，您需要搬到其他地方才能得到照顾
- 您已接受为您提供的公共住房或社区住房
- 您需要入住临时危机住所
- 您有残障，而房东拒绝做出合理的改装

最短通知期为 14 天。对于前三个原因，您在向房东发出通知时，必须附上证明文件。您无需承担任何毁约费用。

房东违约

根据法律规定，房东有一定的“义务”。如果房东未履行义务，则称为违约。如果房东违反了义务，在这种情况下，您可以提前发出“搬离意向通知”：

- 如果房东违反同一义务 3 次。但是，您必须已经就同一义务向他们发出过 2 次违约通知，当第三次违反同一条款时，您可以发出搬离意向通知
- 如果房东没有遵守 VCAT 下达的合规令

首先，您需要仔细遵循以下步骤。

确定该行为属于违约行为

房东的违约行为包括：

- 未确保入住当天房屋空置且干净整洁
- 未能让您“安静地享受”该物业
- 未保持物业良好状态
- 未保存燃气和电气安全检查记录，并在需要时提供给您
- 未安装门锁，确保外部门窗安全
- 未在换锁时给您一把钥匙

发出违反义务通知

如果中介违反了义务，您可以向其发出违反义务通知。通知表格可在维多利亚州消费者事务局网站上下载。确保您有证据，因为您可能需要在VCAT上证明他们的违约行为。

允许“所需时间”来解决问题

对于违反安静享用权的行为，解决问题的规定时间为7天，所有其他违反行为的规定时间为14天。

如果问题没有在规定时间内得到解决，您有两个选择。您可以向VCAT申请合规令或发出第二份违约通知。

选项 1——向VCAT申请合规令

合规令是由VCAT发出的法律指令，告诉房东（或租户）必须做某事或停止做某事。如果房东不按指示行事，租房者可发出搬离意向通知。

如果您向VCAT申请合规令，请确保解决问题所需的时间已过。如果VCAT下达了合规令，其中将包括房东必须解决问题的日期。

如果房东不修复或违反命令，您可以发出搬离意向通知，提前结束租约。

规定的最短通知期为14天。如果您正确遵循了所有步骤，就无需支付任何租约终止费用。

选项 2——发出第二份违约通知

如果问题仍未在“规定时间”内得到解决，或随后又违反了同一条款，您可以发出第二次违约通知。

如果第二次违约未在规定时间内得到纠正，或再次发生违反同一条款的情况，您可以提前14天发出搬离意向通知。

搬离意向通知必须注明您打算搬出的日期，并列第三次违约的详细情况。必须与前两次违约通知中描述的违约类型相同。附上您已向房东发出的2份违约通知的副本，以及所有3项违约行为的证据。

如果您正确遵循了所有步骤，就无需支付任何“毁约”费用。

实用链接

Tenants Victoria:
www.tenantsvic.org.au

Consumer Affairs Victoria (维多利亚州消费者事务局):
www.consumer.vic.gov.au

本信息仅供参考，不应替代专业法律意见。