

# 要求租客退房通知

Chinese (Simplified) | 简体中文

要求租客退房通知是房东想要终止租约并驱逐您的第一步。

收到通知并不意味着您必须在通知中的终止日期前搬出。如果您想留下，并且不离开出租房，租约将继续有效。

房东（正式名称为出租方）Victorian Civil and Administrative Tribunal（以向维多利亚州民事和行政法庭）申请“房屋收回令”。如果房东没有遵循正确的法律步骤，驱逐就是不合法的。即使他们遵循了这些步骤，您仍然可以在有关房屋收回令的听证会上告诉 VCAT 为什么您不应该被驱逐。

VCAT 可以调解您和房东之间的协议、拒绝驱逐或同意驱逐，并且在一种情况下，可能会在您必须离开之前给予更多的时间。

在对要求租客退房通知提出异议时，一定要尽早咨询法律意见。

## 要求租客退房通知的类型

通知分两大类。

**如果房东表示租房者做错了事，会发出基于过错的要求租客退房通知：**如果房东认为您违反了特定的租赁法律或义务，他们可以随时发出这些通知。终止日期前的最短通知期从立即通知到 28 天不等，视原因而定。

**如果房东想对房屋进行改造，会发出非过错的要求租客退房通知：**这种类型的通知所规定的租约终止日期必须设定在固定期限租约结束之后。大多数情况下需要提前 60 天通知。

如果房东拖欠按揭付款，银行和其他贷款机构可发出 60 天的要求租客退房通知。如果银行与您联系，请寻求法律建议。

## 通知必须是“有效”的

要求租客退房通知必须在法律上“有效”，VCAT 才会考虑房东是否可以收回房产。否则，VCAT 必须拒绝房东的要求。

有效通知必须满足以下条件：

- ☑ 使用 Consumer Affairs Victoria（维多利亚州消费者事务局）提供的正确的[要求租客退房通知书](#)
- ☑ 接收通知的对象是您
- ☑ 由房东或中介签字并注明日期
- ☑ 根据维多利亚州租房法（1997 年《住宅租赁法》），该理由是有效的
- ☑ 充分详细地阐明理由
- ☑ 包括必须附在要求租客退房通知中的任何所需文件证据——这些文件的清单可在“[Consumer Affairs Victoria](#)”（维多利亚州消费者事务局）网站上查阅。
- ☑ 说明“终止日期”，即在该类退房通知的最短通知期之后

## 根据要求租客退房通知的要求搬离

如果您收到了无过失退房通知，并希望在终止日期前离开，通常可以提前 14 天通知，即使这是在您的固定期限租约结束之前。否则，对于所有要求租客退房通知，您都可以在通知中的终止日期或之后离开。如需了解更多信息，请参阅我们网站上有关终止租约的页面。

## VCAT 的驱逐程序

如果房东将您告上 VCAT，他们必须提供证据，因为 VCAT 不允许在没有正当理由的情况下实施驱逐。请在我们网站的[要求租客退房通知](#)页面查看每种通知的理由。

房东可在发出通知后的任何时间要求 VCAT 下达房屋收回令，但有关该问题的听证会必须在通知终止日期之后举行。房东必须向您提供一份申请副本，VCAT 将通知您听证日期。

出席听证会，解释自己的立场，或者要求给予更多时间准备搬离。即使您不出庭，VCAT 仍然可以给予房东房屋收回令。

在听证会上，VCAT 会审查通知是否有效，只有在“合理且适当”的情况下才能终止您的租约。因素包括决定会带来影响：如果您被驱逐，您将面临的困难；如果房东无法收回房产，他们将面临的困难。

如果 VCAT 下达了房屋收回令，您可以要求 VCAT 推迟该命令或驱逐日期。为此，您必须证明自己正面临严重的困难。在搬离之前，您仍需支付房租。

只有警方才能执行房屋收回令。房东对您执行驱逐属于违法行为。

## 在 VCAT 上对通知提出质疑

**针对您作为租客行使权利的情况：**如果房东以您最初的固定期限租约即将到期为由，或以您威胁他们、他们的代理人或承包商为由，向您发出要求租客退房通知，并且如果您能证明该通知是针对您试图行使权利（如要求维修）而发出的，则该通知不可强制执行。

**拖欠租金：**如果您拖欠房租超过 14 天，房东可以向您发出要求租客退房通知。如果房东向 VCAT 申请驱逐您，您可以在听证会上申请分期付款计划。您必须证明自己有能力支付正常房租，并在一段时间内补齐欠款。在租约开始后的 12 个月内，或在随后的 12 个月内，您收到的欠租通知不得超过 4 份。欲了解更多信息，请参阅我们网站的[逾期房租](#)页面。

**家庭暴力：**如果房东是因为有人对您实施人身或家庭暴力的人的行为而发出的通知，则在大多数情况下，您可以要求 VCAT 驳回这种基于过错的通知。在收到通知后 30 天内向 VCAT 提出申请。同时及时寻求法律帮助。

## 租赁数据库

即使您收到要求租客退房的通知或问题升级至 VCAT，您也不会被列入租赁数据库。

只有在因某些原因（包括严重损坏、未经房东同意转租以及拖欠房租）而发出房屋收回令时，您才会被列入名单。

如需了解更多信息，请访问我们网站的[租户数据库](#)页面。

## 获得帮助

请尽快向 Tenants Victoria、社区法律中心、针对私人租房者的租赁援助和维权计划（Tenancy Assistance and Advocacy Program，简称 TAAP）服务或针对社会住房租房者的 Tenancy Plus 服务寻求帮助，了解您是否可以对要求租客退房通知提出质疑。

## 实用链接

**Tenants Victoria:**  
[www.tenantsvic.org.au](http://www.tenantsvic.org.au)

**Federation of Community Legal Centres (社区法律中心联合会):**  
[www.fclc.org.au](http://www.fclc.org.au)

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

**Tenancy Plus**  
[www.housing.vic.gov.au/tenancy-plus-support-program](http://www.housing.vic.gov.au/tenancy-plus-support-program)

本信息仅供参考，不应替代专业法律意见。