

房租上涨

当您的房东(法律上称为出租方)想要提高您的房租时,他们必须遵守有关房租上涨的法律规定。

如果您认为涨幅过大或“过度”,可以对涨幅提出异议。如果您没有对涨租提出异议或与房东协商不同的房租,您就必须支付房东应该给您的涨租通知中的金额。

如果房东的涨租通知不符合法律要求,那么根据法律,涨租无效。您或许可以要求退还多付的钱。

多久可以涨租一次

租约正式名称为租赁协议,可以是固定期限的,如12个月,也可以是周期性的,如按月租赁。如果您没有书面租约,则您的协议将被视为周期性租赁协议。对于2019年6月19日之后签订的租约,每12个月租金上涨不得超过一次。

如果您签订的是定期租约,除非租约中规定了涨幅或涨幅的计算方法,否则在固定期限内不得涨租。

对于所有租约,房东必须在涨租之前向您发出符合法律要求的涨租通知。查看您的租约,看是否有允许涨租的条款。

拟议加租通知

房东必须至少提前60天以书面形式通知您他们打算提高房租。他们必须使用 Consumer Affairs Victoria (维多利亚州消费者事务局)的官方[拟涨房租通知](#)表格。

通知中必须包含以下信息才具有法律效力:

- 租金上涨幅度
- 如何计算增幅,即“方法”。增加的金不得超过用此方法计算的数额

必须通过以下方式向您发出通知:

- 亲自送达,或
- 邮寄,或
- 如果您已给予书面同意则可通过电子方式接收通知——查阅您的租约,了解您是否已同意这样做

如果您认为通知可能不符合法律要求,请联系 [Tenants Victoria](#)、当地的 [Tenancy Assistance and Advocacy Program \(租赁援助和维权计划\)](#) 服务机构或当地的 [社区法律中心](#)。

质疑涨租

如果您认为加价过高,应首先向 Consumer Affairs Victoria (维多利亚州消费者事务局)提出申请,对加租提出质疑。这项服务是免费的。有两种申请方式:

- 使用房东或中介必须向您提供的[拟涨房租通知正式表格](#)最后一页中的“要求对涨租进行调查”部分
- 使用维多利亚州消费者事务局网站上的[维修检查或租金评估申请表](#)

您必须在收到涨租通知后30天内提出书面申请。将您的调查申请连同加租表副本寄往:

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

在质疑加租的同时需支付增加的租金

如果您收到了有效的“拟涨房租通知”，即使您想提出异议，也要支付额外的金额。

如果您不支付拟议上涨的房租，而维多利亚州民事和行政法庭 (VCAT) 后来裁定加租并不过分，房东可能会以拖欠房租 (逾期未付房租) 为由向您发出要求租客退房通知。

消费者事务局的检查

Consumer Affairs Victoria (维多利亚州消费者事务局) 将安排与您在家中见面。检查员将考察物业的状况、设施和服务，并将拟议的租金与当地类似物业的租金进行比较。

在检查过程中，请指出任何能证明您的诉求的地方。这可以包括：

- 房屋的修缮状况
- 您所在地区的任何可比较的相关出租房源
- 在征得房东同意的情况下，您所做的任何工作
- 原来的租金和过去 24 个月中的任何涨幅

维多利亚州消费者事务局检查员将向您和中介提交一份报告，就租金涨幅是否过高提出意见。

然后，您可以选择：

- 与中介或房东协商
- 直接向 VCAT 申请对加租提出异议
- 接受租金上涨

与中介或房东协商

尽量与中介或房东协商，尤其是如果您是可靠的租客，否则您将不得不因为加租而搬走。在协商中使用维多利亚州消费者事务局检查员的报告。

如果您达成了协议，请确保是书面协议，并由您和房东签字，同时保留一份副本。

向 VCAT 提出申请

收到维多利亚州消费者事务局的报告后，请在 30 天内向 VCAT 提出申请，对租金涨幅提出质疑。然后，VCAT 将在听证会上就拟议的涨幅做出决定。VCAT 通常会在裁决中同意 CAV 报告。不过，您也可以听证会上提供自己的证据。

如果 VCAT 裁定租金涨幅并不过分，涨幅将从房东涨租通知中规定的日期开始计算。

如果 VCAT 裁定租金涨幅过大，租金将从其裁决之日起固定 12 个月，这被称为“命令”。

如果加租是在听证之前开始的，VCAT 可以颁令将租金退还给您。请在申请中或听证会上向 VCAT 提出这项要求。

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

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。