

租房与灾害应对

基本法律常识



如果您在维多利亚州租房，您的住所因洪水、丛林大火或风暴受损，您仍受该州租赁法的保护。

在您对租约做出任何决定之前，请确保了解自己的权利和选择。您可获得免费的法律支持和翻译服务。

如果您打算退租

若灾害导致住所不安全或无法居住，您想永久搬离，可以选择：

- 与房东协商退租，并确保书面协议签署确认；或
- 向房东或中介提交“搬离意向通知”（可在 Consumer Affairs Victoria 官方网站获取表格），以房屋无法居住为理由，随后办理搬离手续并交还房屋钥匙

交还钥匙后，您应停止支付租金和水电费。搬离前，拍摄照片或视频记录房屋状况，以防日后产生纠纷。如果您已预付租金，请书面要求房东立即退款。若房东拒绝退款，您可申请赔偿。

如果您需要搬离，但计划在房屋安全后返回，应书面告知房东或中介，说明您只是暂时搬离，并无意终止租约。

房屋仍可居住，但您想永久搬离时，请与房东或中介协商提前退租，并写成书面协议。若未获其同意，您可能需要支付退租违约金。

若房东或中介要求您搬离

若您认为住所安全并想继续居住，即使房东或中介发出搬离通知，您也无需立即搬离或交还钥匙。根据法律规定，房东或中介不得强行驱逐或更换锁具。

驱逐必须经 Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT) 批准，房东需申请“收回房产令”(possession order)。在 VCAT 举行的听证会上，您有权陈述意见并提供相关依据。若 VCAT 决定不予签发收回房产令，您就不必搬离该住所。

即使 VCAT 批准收回房产令，仍可能给予您一定的宽限期再搬离。无论何种情况，只有警察能执行驱逐。您可继续居住，直至警方要求您搬离。

维修

租赁房屋因灾害受损时，房东需负责修复及清理，包括清除建筑残骸和现场杂物。租户则需自行清理个人物品。

第一时间联系房东或中介，告知损坏及维修需求，随后发短信、电子邮件或书面信函跟进，同时附上现场照片作为证据支持。紧急维修必须尽快完成，非紧急维修须在通知后14日内完成。

尽管灾后维修可能因不可抗力因素（如专业施工人员短缺等超出房东控制范围的情形）而出现延迟，但若延误是由房东未履行及时修缮义务所致，则其可能需承担相应赔偿责任。建议您就具体情况咨询法律建议，以了解如何加快维修，例如向房东发出“违反义务通知”（相关表格可于 Consumer Affairs Victoria 官网下载），或向 Rental Dispute Resolution Victoria (维多利亚州租赁纠纷解决中心，简称 RDRV) 提出正式调解申请。

租金

如果您的租约尚未到期，您必须继续支付全额租金，除非房东同意另行安排。即使您的出租房屋受损或您暂时搬离，此规定同样适用。

在等待维修期间，您可以要求房东或中介根据您无法使用的房屋面积给予合理的租金减免。务必将该协议以书面形式确认，并保留一份副本。若房东拒绝维修，您可以申请 RDRV 下令维修，并在维修完成前获得持续的赔偿。



如需了解更多有关租房与灾害应对的信息，请浏览网址：
www.tenantsvic.org.au/disasters

Tenants Victoria | ACN 081 348 227
2025 年 11 月
www.tenantsvic.org.au



返回与取回个人财物

如您已暂时搬离但计划返回，请先向警方或应急管理部门确认受灾区域是否已允许安全进入。同时要向当地市政厅确认，紧急命令是否适用于您的出租房屋。如果没有限制，您可以返回。如果无法进入，请立即寻求法律建议。

若您不再返回且有个人物品遗留在房屋内，请尽快联系房东或中介，协商安排取回事宜。拖延时间越长，物品丢失或被处理的风险越高，房东也可能收取仓储费用。把重要物品及文件告诉房东或中介，并留下您的联系方式以便沟通。

为安全起见，请定期拍摄您的物品并备份重要文件。此类记录可在申请保险赔偿或应对不当处置纠纷时，作为有效证据使用。

押金退还

租赁关系终止后，您可立即向 Residential Tenancies Bond Authority (住宅租赁押金管理局，简称 RTBA) 申请退还租赁押金，请通过 [RTBA 官方网站](#) 在线办理。房东不得动用您的押金来支付灾害造成的损失。除非您造成了损坏，一般情况下您可以拿回全部押金。如果发生押金纠纷，请向 RDRV 申请处理。

赔偿

灾害所致损害通常不属于任何一方的过失。您需自行购买物品投保和更换，并在需要时寻找新的住所。然而，若因房东未依法行事或未履行租约义务而导致您遭受实际损失，您可能可以申请赔偿。

典型情形包括：

- 房东拖延维修
- 非法驱逐
- 未经许可擅自处置或丢弃您的财物

维多利亚州租赁纠纷解决中心

Rental Dispute Resolution Victoria (维多利亚州租赁纠纷解决中心，简称 RDRV) 是一项免费且公正的调解服务，处理各类租赁争议，例如房屋维修、押金退还、赔偿请求及租金调整等事项。RDRV 协助各方公平解决纠纷，无需进行正式的 Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT) 审理程序。

获取免费法律援助

如需咨询有关租房权利的问题，敬请：

- **拨打 Tenants Victoria 设立的租户支持热线：**

(03) 9416 2577。如需使用非英语语言进行沟通，请先致电全国翻译与口译服务 (TIS National) 131 450，说明语言需求，并将本机构电话号码提供给口译员，以便协助通话。

- **联系 Disaster Legal Help Victoria (维多利亚州灾难法律援助服务)，电话：1800 113 432**

- **联系您附近的社区法律服务中心并预约咨询。**

如需查找最近的服务中心，可访问 [Federation of Community Legal Centres \(社区法律中心联合会\)](#) 官方网站。

实用链接

Tenants Victoria

www.tenantsvic.org.au/disasters

Disaster Legal Help Victoria

www.disasterlegalhelp.org.au

Consumer Affairs Victoria

www.consumer.vic.gov.au

Rental Dispute Resolution Victoria

www.rdrv.vic.gov.au

VicEmergency (紧急救援援助)

www.emergency.vic.gov.au/relief

Housing Victoria (危机和紧急住宿服务)

www.housing.vic.gov.au/crisis-emergency-accommodation

Safe Steps (家庭暴力援助)

www.safesteps.org.au

Rental Tenancies Bond Authority

www.rentalbonds.vic.gov.au

本资料仅供参考，不能替代专业法律意见。



如需了解更多有关租房与灾害应对的信息，请浏览网址：
www.tenantsvic.org.au/disasters

Tenants Victoria | ACN 081 348 227
2025 年 11 月
www.tenantsvic.org.au

