

昆士兰州租赁法

以下是一些旨在协助您租房的信息。若您有任何疑问，请向您当地的租客咨询与维权服务 ([Tenant Advice and Advocacy Service](#)) 或昆士兰租客联盟 ([Tenants Union of Queensland](#)) 咨询。

有一些强制性租赁规定 (法律) 。这些法律载明了居住者的权利和义务，以及出租人或提供商的义务。本网站的信息仅适用于昆士兰居民。

《住宅租赁和房间住宿法 2008》 ([Residential Tenancies and Rooming Accommodation Act 2008](#)) 规定了那些租赁其住家或主要居住场所人士的权利和义务。本法规适用于仅租住一个房间或私有学生住所 (并非由学院或大学所有或管理) 而洗澡间和/或厨房设施与他人共用的人士。如果租赁由学院或大学所有或管理的学生住所，即使其他条文不适用，有关押金的条款依然适用。

若您不清楚，请向您当地的[租客咨询与维权服务机构](#) ([Tenant Advice & Advocacy Service](#)) 咨询。有传译服务。

《住宅租赁和房间住宿法 2008》 ([Residential Tenancies and Rooming Accommodation Act 2008](#)) 下的权利和义务

居住者的权利和义务

提供商的责任 (居住者的权利) :

- (1) 提供商对每一位租住其出租设施的人士有以下的责任—
 - a) 在处理有关使用或进入居住者房间或共用区域的人士的卫生或安全事宜，不得违法。
 - b) 采取合理措施，确保居住者—
 - i. 随时可以使用其房间、洗澡间和卫生间设施；以及
 - ii. 可以合理使用任何其他共用区域；
 - c) 采取合理措施，确保居住者房间及房间内居住者个人财产的安全

- d) 维护居住者房间和共用区域以适合居住
- e) 采取合理措施，确保居住者房间、共用区域及其中的设施：
 - i. 安全和状况良好
 - ii. 根据与居住者达成的有关清洁房间或共用区域或设施的协议，保持清洁；
- f) 切勿不合理地限制居住者的客人造访居住者；
- g) 确保居住者可以与提供商或提供商的代理人联络的时间具有合理性，并考虑到各种情况，其中包括依据房间住宿协议向居住者所提供的服务

(2) 在(1)(e)ii 小节中有关共用区域的清洁协议中，共用区域仅限于一处由居住者以及该提供商的少数居住者使用的区域。

居住者的一般责任

在租赁场所中的居住者有以下责任 –

- (a) 将居住者的房间和共用区域仅用作或主要用作居所；
- (b) 不得将居住者的房间或共用区域作非法用途；
- (c) 不干涉，并确保居住者的客人不干涉其他居住者合理的安静、舒适或隐私需要或者其对其房间或共用区域的适当使用；
- (d) 按时支付租金；
- (e) 未经提供商许可，不得在租赁场所养动物；
- (f) 不故意或任意损坏或毁坏，或让居住者的客人，故意或任意损坏或毁坏租赁场所的任何部分或设施；
- (g) 根据其租赁开始时的状况，保持居住者房间及其所含区域的整洁，；
- (h) 保持居住者房间不会出现火灾或存在火灾或健康隐患
- (i) 在房间住宿协议到期之际，做到除正常的磨损之外，尽量在离开时使居住者房间及其所含区域保持协议开始时的状况。

[开始居住](#)

寻找住处的方式有多种。点击[这里](#)可查看一系列刊登租房广告的网站清单。

一旦找到了一个住处，可能需要填写申请表。申请表中通常需要向提供商/房东提供的个人详情包括：

- 合同时间长度；
- 居住者；
- 银行对账单；
- 工作或其他就业详情。

提供商/房东会查看申请表，并决定是否接受申请。有时候房产代理人可能会要求支付定金（通常相当于一周的租金）。如果需要支付定金,就应该获取收据。若申请被接受，居住者随后需要签订租赁协议，其中会载明居住者和提供商/房东的义务。另外，还可能会要求支付押金（通常为四周的租金），押金会交给住宅租赁管理局（[Residential Tenancies Authority](#)）。提供商/房东还可能会要求预付两周的租金。若已经支付了定金，则定金会成为第一周的租金。

入住之前，必须填写表 [R1——入住状况报告\(Entry Condition Report\)](#)：：[Form R1 Entry Condition Report](#)（若已经支付押金或需要支付押金）。完整填写该表非常重要，因为它是居住者最初入住时物业状况的证明。对任何已损坏或破碎之处拍照也是一个不错的主意。

居住期间

若居住者或提供商/房东违反了租赁协议条款，任何一方均可签发表 [R11——违约补救通知 \(Notice of Remedy Breach\)](#) : [Form R11 Notice to Remedy Breach](#)。FR11——[违约补救通知 \(Notice of Remedy Breach\)](#)是告诉提供商 (或提供商告诉居住者) 其违反 (正在违反或已经违反) 协议条款的正式方式, 以及对此进行补救 (或更正) 的最低时限要求。若居住者不同意违约补救通知(Notice of Remedy Breach)的内容，可提出异议。若需了解更多信息，请与您当地的[租客咨询与维权服务机构 \(Tenant Advice and Advocacy Service\)](#)联络。

在居住期间，有时候居住者可能会与提供商/房东之间出现争议或异议。[住宅租赁管理局 \(RTA \)](#) 为协议双方设有免费而保密的调解程序服务。使用这项服务者，需向住宅租赁管理局提交表 [R16——争议解决表 \(Dispute Resolution Form\)](#) : [Form R16 Dispute Resolution Form](#)。不强制任何一方必须参与调解。若争议未通过这一程序得以解决，居住者或提供商可申请审裁处 ([Tribunal](#)) 就争议作出裁决。

终止居住

A. 居住协议到期

若居住协议载明了终止日期，则可能会发生很多情况，例如：

1. 居住者可能不想继续居住而希望离开。他们必须向提供商/房东或代理人提供 [FR13——离开意向通知 \(Notice of Intention to Leave\)](#) [FR13 Notice of Intention to Leave](#)，让其知道自己的离开意向。请查看协议的任何时限要求；或
2. 提供商/房东可能不希望续签协议而给予居住者 [FR12——离开通知 \(Notice to Leave\)](#) : [FR12 Notice to Leave](#)；或
3. 若协议期满，居住者和提供商/房东均同意居住者可继续居住，他们可以签订新的定期协议或继续沿用原先的协议 (但不再有终止日期)。这被称作是周期协议。周期协议适用不同的时限。

B. 因违反而终止

1. 若提供商/房东违反了协议的基本内容部分，而且未补救表 11——[违约补救通知\(Notice of Remedy Breach\)](#)：[表 R11——违反补救通知\(Notice of Remedy Breach\)](#) 所提出的违约事项，居住者可以向其签发表 R13——[离开意向通知\(Notice of Intention of Leave\)](#)：[表 R13——离开意向通知\(Notice of Intention of Leave\)](#)。该通知必须提前七天通知提供商/房东您的离开意向。在这种情况下，最好能够寻求相关建议，确保承担最小责任。
2. 提供商/房东可以因“严重违反”而向居住者签发 [FR12——离开通知 \(Notice to Leave\)](#)：[FR12——离开通知\(Notice to Leave\)](#)，要求居住者立即离开。“严重违反”的情形包括：居住者或其客人：
 - a. 将房间或共用区域用于非法目的；或
 - b. 居住者或其客人故意或任意：
 - i. 毁坏或严重损坏租赁场所的一部分或租赁场所内的设施；或
 - ii. 危及租赁场所内的他人的安全；或
 - iii. 严重干涉其他居住者适当使用其房间或共用区域的合理的安静、舒适或隐私需要。

C. 在周期协议期间终止

若居住者签订的是周期协议，他们可以向提供商/房东签发表 R13——[离开意向通知\(Notice of Intention to Leave\)](#)：[表 R13——离开意向通知 \(Notice of Intention to Leave\)](#)，通知期限至少为 7 天。这将是一种“无理由”通知。提供商/房东可给予居住者“无理由”表 R12——[离开通知\(Notice to Leave\)](#)：[表 R12——离开通知\(Notice to Leave\)](#)，通知期限最少为 30 天。

D. 定期协议未期满离开

1. 有时候居住者可能不得不违反协议，在期满之前离开。请注意：终止有效定期协议可能会招致费用。在这种情况下，最好寻求相关建议。
2. 在协议期间，有时候居住者可能会遇到额外困难，并因此而决定不能继续履行协议。在这种情况下，他们可能需要为其签订的有效定期协议而支付相关

费用。请您当地的[租客咨询与维权服务机构 \(Tenant Advice and Advocacy Service\)](#) 寻求建议。

E. 共同终止

居住者和提供商/房东可同意共同终止协议。在这种情况下，该共同协议应为书面形式，而且双方均应取得经过签名的协议副本。在与提供商/房东协商时，就任何其他相关费用（如租金和押金）达成“完全、最终解决”方案非常重要。

F. 取回押金

如果最初时居住者的押金是支付给提供商的（而非直接交给住宅租赁管理局（[Residential Tenancies Authority](#)），提供商便须在收到押金十天内，将该押金递交给住宅租赁管理局（Residential Tenancies Authority）。住宅租赁管理局（Residential Tenancies Authority）只有在居住结束之后，并且收到表 R4 押金退款（Form R4 Refund of Rental Bond）的情况下，才会开始押金的支付处理。住宅租赁管理局（[Residential Tenancies Authority](#)）必须根据表格 R4 的要求支付押金，条件是，该表：

- 同时有提供商和居住者的签署
- 只有居住者的签署但指示将其所有押金支付给提供商
- 只有提供商的签署并将所有的押金支付给押金缴交人（如果只有一名押金缴交人）
- 只有提供商的签署并将所有的押金支付给多位押金缴交人（但只能是以当初住宅租赁管理局（Residential Tenancies Authority）所记录的比例支付或同等比例支付）

否则住宅租赁管理局（[Residential Tenancies Authority](#)）将书面通知所有的押金缴交人，通知他们该押金被索取，并给予他们 14 天的时间以对该索取提出争议。居住者可以通过递交 R16 表格：争议裁决要求（[Form R16 Dispute Resolution Request](#)）要求获取住宅租赁管理局（Residential Tenancies Authority）的免费调解服务。对该索取有争议的押金缴交人需要提交上述表格。如果通过调解双方达成协议，那么押金就会根据该协议进行支付。如果无法达成协议，调解员会开出争议未解决通知书（Notice of Unresolved Dispute）。一旦押金缴交人收到了争议未解决通知书（Notice of

Unresolved Dispute), 可以向审裁处 (Tribunal) 提交非紧急申请书(Non-Urgent Application) (请注意如果调解失败, 至少会有 7 天的时间向审裁处 (Tribunal) 提交申请)。争议未解决通知书(Notice of Unresolved Dispute)必须同申请一起递交给审裁处 (Tribunal) --[QCAT Form 2](#) 表格。

住宅租赁管理局 ([Residential Tenancies Authority](#)) 将按其记录中每个押金缴交人最新的地址, 就押金被索取一事寄信通知缴交人。因此**保证更新其在住宅租赁管理局 ([Residential Tenancies Authority](#)) 的地址至关重要**, 不然 14 天期限可能已经过去, 而提供人还没有意识到其押金已被索取。

请注意: 租赁情况千差万别, 您可能需要了解的具体建议和消息远不止这些。详情请向您当地的[租客咨询与维权服务机构 \(TAAS\)](#)、[租客联盟 \(Tenants' Union\)](#)或[住宅租赁管理局 \(Residential Tenancies Authority\)](#) 咨询。

本信息仅供参考, 不构成法律建议。虽然在出版时已尽可能确保信息的准确性, 但对任何错误或疏漏, 我们概不承担任何责任。

<http://www.studentrentingrights.qld.org>