

Japanese / 日本語

借家法/クイーンズランドにおける法律

部屋を賃貸される際に役立つ情報を下記にまとめました。質問・お問い合わせは最寄りのテナント・アドバイス・アンド・アドヴォカシー・サービス ([Tenant Advice and Advocacy Service](#)) またはテナンツ・ユニオン・オブ・クイーンズランド ([Tenants Union of Queensland](#)) にお問い合わせください。

賃貸に関しては強制規則（法律）があります。それら規則は入居者の権利と責任について、また家主またはプロバイダーの責任について述べています。本ウェブサイトの情報はクイーンズランド在住の方々にものみ有効です。

レジデンシャル・テナンシーズ・アンド・ルーミング・アコモデーション・アクト 2008 は、家または居住地を賃貸される方の権利と義務を述べています。本規則は、一室を賃貸しているか、またはバス・トイレあるいはキッチンを共同使用する（カレッジや大学など学校により所有または管理されていない）個人所有の学生用宿泊施設に入居する場合に適用されます。カレッジや大学など学校により所有または管理されている学生用宿泊施設を賃貸する場合、その他の規則が適用されない場合も、ボンド（保証金）に関する規則は適用されます。

どちらの法が適用されるかお分かりでない方は、貴方のエリアの[テナント・アドバイス・アンド・アドヴォカシー・サービス](#)にお問い合わせください。通訳可能です。

レジデンシャル・テナンシーズ・アンド・ルーミング・アコモデーション・アクト [2008](#) に基づく権利と責任

入居者の権利と義務

プロバイダーの義務（入居者の権利）：

賃貸施設のプロバイダーは、各入居者の賃貸している物件に関し以下の義務を有する。

- (a) 入居者の部屋または共有エリアを使用している、もしくは、その場所にいる者の健康または安全性に関する法律を順守することを保証する。
- (b) 入居者に対し以下を確実にするための合理的措置を講じる。

- (i) 入居者の部屋および浴室、トイレ施設を入居者が常に使用することができる。
- (ii) その他の共有エリアへの合理的アクセスを確保する。
- (c) 入居者の部屋および入居者の部屋にある私有財産の安全性を確保するための合理的な措置を講じる。
- (d) 入居者の部屋および共有エリアを、入居にふさわしい状態に維持する。
- (e) 入居者の部屋および共有エリアおよび、当該部屋およびエリアに提供されている施設が以下であることを確実にするための合理的措置を講じる。
 - (i) 安全管理されており、補修が行き届いている。
 - (ii) 入居者の部屋または共有エリアもしくは設備の清掃に関する入居者とのあらゆる合意に基づき、当該部屋またはエリアもしくは施設が常に清潔に保たれている。
- (f) 不合理に入居者の来客の訪問を制限しない。
- (g) ルーミング・アコモデーション契約に基づき提供されるサービスを含む全ての状況を考慮したうえで、プロバイダーもしくはプロバイダーの代理人が入居者からの連絡を受け付ける時間帯が適切であることを確認する。

(2) 上記(1)の(e) - (ii)に関し、共有エリアの清掃に関する契約は、入居者およびプロバイダーのその他入居者のうちの少数により使用される共有エリアのみに関するものでも良い。

入居者の一般義務

賃貸構内の入居者は、以下の義務を有する。

- (a) 入居者の部屋および共有エリアを、居住の場としてのみ、または主に居住の場所として使用する。
- (b) 入居者の部屋または共有エリアを違法な目的のために利用しない。
- (c) 他の入居者の平安、快適さ、プライバシーを侵害しない。または、他の入居者の部屋もしくは共有エリアの適切な使用を妨害しない。また、自己の来客にそれらを侵害、妨害させない。
- (d) 家賃を支払い期日までに納入する。
- (e) プロバイダーの許可なく、賃貸物件構内で動物を飼わない。
- (f) 故意に、または思慮なく、賃貸物件構内のいかなる部分・設備をも破損、もしくは破壊しない。もしくは、自己の来客に破損、破壊させない。
- (g) 賃貸開始時の状態を考慮し、入居者の部屋および賃貸物件構内を清潔に保つ。
- (h) 入居者の部屋を、火災または健康被害が生じない状態に維持する。
- (i) 賃貸契約の終了時に、入居者の部屋および賃貸物件構内を、可能な限り当該契約開始時における状態と同様の状態に保つ。合理的に許容できる摩耗や損傷はこの限りではない。

入居の開始：

物件の所在位置を探す方法もさまざま。賃貸施設の広告ウェブサイトのリストは[こちら](#)をクリック。

ひとたび物件を見つけたら、申し込み用紙に必要な事項を記入します。この用紙は通常、プロバイダーまたは家主に以下を含む個人に関する詳細を提供します：

- 契約期間の長さ
- 入居者氏名
- 銀行口座明細書
- 職業または雇用状況に関する詳細

プロバイダーまたは家主はこの用紙に目を通し、申し込みを受理するか否かを決定します。不動産業者は、手付金として通常家賃の1か月分を要求する場合があります。その場合は領収書を受け取りましょう。申し込みが承認されたら入居者は、入居者とプロバイダーまたは家主の義務の概要を述べた賃貸借契約書に署名をしなければなりません。4週間分の家賃に相当する[ボンド（保証金）](#)も必要な場合がありますが、その保証金はレジデンシャル・テナンシーズ・オーソリティーに預けられます。プロバイダーまたは家主もまた2週間分の家賃の前払いを要求する場合があります。手付金が必要であった場合はそこから最初の2週分の家賃が支払われます。

入居前に [Form R1 Entry Condition Report](#) に記入することが必要（保証金がすでに支払われている場合、またはこれから支払う場合）です。本用紙は、入居者が最初に入居する際の物件の状態の証拠となるもので、完全に記入されなくてはなりません。損害や破損箇所がある場合は写真を撮っておくこともまた良いアイデアです。

入居期間中について

入居者またはプロバイダーもしくは家主が賃貸借契約書に大要が述べられた条項に違反した場合は、入居者またはプロバイダーもしくは家主は、[Form R11 Notice to Remedy Breach](#) を発行される可能性があります。[FR11 違反賠償通告書](#)は、プロバイダーに入居者が（または入居者にプロバイダーが）正式に契約条項に反する（違反している、または違反した）ことを告げるものです。この事態が修復（または修正）される際、最低の時間枠があります。もし入居者が違反賠償通告に合意しない場合は、苦情を提出することができます。さらに詳しい情報は最寄の[テナント・アドバイス・アンド・アドヴォカシー・サービス](#)にお問い合わせください。

入居期間中、入居者はプロバイダーまたは家主との間に論争または不都合が生じる可能性があります。その場合、[レジデンシャル・テナンシーズ・オーソリティ \(RTA\)](#) は当事者に対し、秘密厳守の調停手続きを無料で行います。このサービスを受けるには、[フォーム R16 論争調停依頼書 \(Form R16 Dispute Resolution Form\)](#) をレジデンシャル・テナンシーズ・オーソリティに提出してください。当事者のいずれも、強制的に調停に参加させられることはありません。もしこのプロセスにより論争が解決されない場合は、入居者またはプロバイダーは裁判所にその論争に関する決着を申し込むことができます。

入居の終了

A. 賃貸契約の終了：

賃貸契約に終了日がある場合、以下の事項を行う必要があります：

1. 入居者が入居を続けずに退去したい場合があります。入居者はプロバイダーまたは家主に [FR13 Notice of Intention to Leave](#) を提出し、その意を知らせなければなりません。時間枠の必要条件については契約書を確認すること。または、
2. プロバイダーまたは家主は契約を更新しない場合があり、入居者に対し [FR12 Notice to Leave](#) を提出することもあり得ます。または、
3. 契約が終了し、入居者とプロバイダーまたは家主が、入居者が留まることで合意に至った場合は、新しい一定期間の契約を結ぶか、または終了日無しで同じ契約を継続することができます。これを、ピリオディック・アグリーメントと言います。ピリオディック・アグリーメントの場合は異なる時間枠が適用されます。

B. 違反による終了：

1. プロバイダーまたは家主が契約の基本的な部分に違反し、[フォーム 11 違反賠償通告書 \(Form R11 Notice to Remedy Breach\)](#) に従うことができなかった場合、入居者はプロバイダーまたは家主に対し [フォーム R13 退去予告通知書 \(Form R13 Notice of Intention of Leave\)](#) を発行することができます。通知書は退去を予定している日の最低7日前にサービス・プロバイダーまたは家主に提出されなければなりません。これらの状況では、責任を最小限に止めるようにアドバイスを受けることが必ず最善策です。
2. プロバイダーまたは家主は入居者に対して、「深刻な違反」の場合、即座の [FR12 退去通知 \(FR12 Notice to Leave\)](#) を発行することができます。その対象には、入居者またはその来客が：
 - a. 各部屋または共有エリアを違法な目的のために使用した場合、または、

- b. 故意に、または思慮無く：
- i. 賃貸物件構内の一部、または賃貸物件構内の設備を破壊するか、またははなはだしく破損した場合、または、
 - ii. 賃貸物件構内にて他者に危険が及ぶようなことをした場合、または、
 - iii. 他の入居者がその部屋や共有エリアを正しく利用する際の、正当な平安、快適さまたはプライバシーをはなはだしく侵害した場合は含まれます。

C. 継続的契約期間中の終了

入居者は、継続的契約期間中は、退去予定日の少なくとも7日前にプロバイダーまたは家主に[フォーム R13 退去予告通知書 \(Form R13 Notice of Intention to Leave\)](#) を提出することができます。この場合は「理由無し」の通知となります。プロバイダーまたは家主は入居者に、「理由無し」の[フォーム R12 退去通知 \(Form R12 Notice to Leave\)](#) を退去予定日の最低30日前に渡すことができます。

D. 定期契約から期日前に退去する場合

1. 入居者は契約を破棄し、満了前に退去しなければならない場合があります。有効な定期契約を満了前に終了する場合、費用が生じる場合がある点にご注意ください。このような状況ではアドバイスを受けることが重要です。
2. 入居者が契約期間中に、何らかの形で過度に困難な状況に遭遇し、そのために契約の続行が不可能となるかもしれません。その場合、定期契約が有効な間は、支払うべき費用が生じるかもしれません。最寄の[テナント・アシスト・アドヴォカシー・サービス](#)に問い合わせ、アドバイスをお求めください。

E. 相互の合意による契約の終了

入居者とプロバイダーまたは家主は相互の合意により契約を終了することができます。その場合、その契約は文書にまとめ、入居者およびプロバイダーまたは家主の双方が署名済みの契約書の写しを受け取らなければなりません。プロバイダーまたは家主と交渉する際は、家賃や保証金など、その他の継続中の費用に関して「完全かつ最終的な決着」に至るよう試みるのが大切です。

F. 保証金の返還

入居者が保証金を最初にプロバイダーに支払った場合（レジデンシャル・テナンシーズ・オーソリティーに直接支払わずに）、プロバイダーは、当該保証金受領後10日以内に当該保証金をレジデンシャル・テナンシーズ・オーソリティーに提出する必要があります。レジデンシャル・テナンシーズ・オーソリティーは、入居が終了し、「[フォーム R4 保証金の返還 \(Form 4 Refund of Rental Bond\)](#)」を受領した場合のみ保証金の返還手続きを開始します。レジデンシャル・テナンシ

ーズ・オーソリティーは、「フォーム R4」が下記の状態にある場合、「フォーム R4」の指示に従い保証金を返還しなければなりません。

- プロバイダーおよび入居者の両者により署名されている。
- 入居者のみにより署名されているが、保証金の全額がプロバイダーに宛てられている。
- プロバイダーのみにより署名されており、保証金の全額が保証金拠出者に宛てられている（保証金拠出者が1人のみの場合）。
- プロバイダーのみにより署名されており、返還される保証金の全額が保証金拠出者に宛てられている（保証金が、レジデンシャル・テナンシーズ・オーソリティーにより記録された割合もしくは同等の割合で返還される場合のみ）

その他の場合、レジデンシャル・テナンシーズ・オーソリティーは、全ての保証金拠出者に対し、保証金に関する請求がなされたことおよび、異議申し立てに14日の猶予を与える旨を書面で通知します。入居者は、レジデンシャル・テナンシーズ・オーソリティーに「[フォーム 16 論争調停依頼書 \(FormR16 Dispute Resolution request\)](#)」を提出し、無料の調停サービスを申し込むことができます。請求に異議を申し立てる保証金拠出者は、上記のフォームを提出しなければなりません。両当事者の調停を介して合意に至った場合、保証金は当該合意に基づき返還されます。合意が形成されなかった場合、調停者は「調停不可能通知 (ノーティス・オブ・アンリゾルブド・ディスピュート)」を作成します。保証金拠出者が「調停不可能通知」を受領すると、両当事者は裁判所に「不急申請書 (ノンアージェント・アプリケーション)」を提出することができます（合意形成に至らなかった場合に裁判所に申請書を提出できる期間は7日間であることに注意）。「調停不可能通知」は、「[QCAT フォーム 2](#)」と伴に裁判所に提出しなければなりません。

レジデンシャル・テナンシーズ・オーソリティーは、各当事者の記録されている最新の住所宛に、請求を通知する書簡を送付します。よって、入居者は、最新の住所詳細をレジデンシャル・テナンシーズ・オーソリティーに通知しておくことが重要です。住所を通知していない場合、保証金に関する請求がなされたことを認知せずに14日間が経過してしまうこともあり得ます。

全ての賃貸状況はそれぞれに異なり、ここに書かれた事柄以外により特定のなアドバイスを要する可能性があることをご了承ください。さらに詳しい情報は、[貴方の最寄のテナント・アドバイス・アンド・アドヴォカシー・サービス \(TAAS\)](#)、[テナント・ユニオン](#)または[レジデンシャル・テナンシーズ・オーソリティー](#)にお問い合わせください。

本情報はあくまで手引きを目的としたものであり、法的なアドバイスを成すものではありません。発行時にここに含まれる情報が正確であることに努めますが、いかなる誤りまたは脱落についての責任は当方では一切負いかねます。

<http://www.studentrentingrightsqld.org>