

# 新租戶的檢查清單

## 您在簽署租約前必須知道的事情

在每一個租賃期開始時，您的房東或代理應給您以下的文件：

- 本資料聲明
- 您的租約（租賃協議）
- 兩份房屋狀況報告（以下有更多的資料）
- 一份您需要簽署的保證金提交表格，以備提交至NSW Fair Trading
- 您新居所的鑰匙。

您在簽署租約前要做的第一件事，就是細閱租約。如果有任何不明白之處，提出問題。

記住，您是簽署一份有法律約束力的合約，而其中是沒有冷靜期的。您應確定您明白和同意所簽署的文件。

如果您可以給以下句子回應“是”的話，您才可以簽署租約。

### 租約

- 我已經細閱租約，如果有不明白的地方，我已經提出問題。
- 我知道租約期是在我簽署前商談，也就是說可以是6個月、12個月、或其他的租賃期。
- 我知道我必須獲得最少一種支付租金的方法，這是不涉及支付費用給第三方的方法。
- 我知道租約內的任何附加條款都是在我簽署前商討的。
- 我已經查核租約的所有附加條款都是合法的，例如，租約沒有包括要求我在搬出前，需要為地毯進行專業清潔，除非我同意這是讓我在房子飼養寵物的條件的一部份。

### 承諾的維修

有關任何房東或代理的任何承諾（例如：更換烤箱、油漆房間、清潔後院等）：

- 我確定這些維修已經做好，或
- 我獲得書面的承諾（在簽署租約前），這些維修會進行。

### 預付的費用

我無需支付：

- 超過2週的預付租金，除非我自願支付較多的款項
- 超過4週的租金作為租賃保證金。

我無需支付：

- 準備租約的費用
- 給租約上列明的每位租戶提供的鑰匙和安全設備的費用。

### 您遷入房子後

確保您：

- 填寫房屋狀況報告上您需填寫的部份，不要忘記在7天內將副本交給房東或代理。這是一份重要的證明，如果您沒有準確地填寫報告，可能會在您的保證金扣除款項，支付在您搬進房子時已經存在的損毀。
- 在開始的2個月內獲得Fair Trading有關收到您的保證金的信件，以及有關您的Rental Bond Number（租賃保證金編號）的通知。如果您沒有收到信件，請致電Fair Trading，確保保證金已經提交。

## 避免租賃問題的實用建議

跟從這些有用的提示，避免在租賃房子時遇到問題：

- 您剛搬進房子時，照片是記錄房子狀況的好方法。拍攝房子的照片（標上日期），尤其是有損毀或不清潔的地方。保留照片，免得在租賃期結束時，房東反對退還您的保證金。
- 在一個指定的‘租賃’文件夾存放您的租約、房子狀況報告、租金收據、Rental Bond Number和您發送或收到的信件/電郵，放置在您日後可以容易找到的地方。
- 切勿停止交付租金，即使房東沒有遵守協議（例如：沒有進行維修工作），否則您會被逐出房子。
- 記錄您和房東或代理的討論 – 記下所有對話的時間和日期，您和誰人商談及他們同意的事項。如果需要做維修，將您的要求以書面向房東或代理提出，並保存副本。如果有紛爭，這類證明是有幫助的，最終會提交給Consumer, Trader and Tenancy Tribunal。
- 遵守租約的條款，尤其不要進行任何改建、飼養寵物，或沒有徵求房東或代理的許可前，讓其他人搬入房子。
- 考慮購買家居財物保險，會在失竊、火災及天災時保障您的財物。房東的建築保險，如果有購買，也不會保障您的財物。
- 如果房子有游泳池或花園，必須清楚知道房東或代理期待您在維修保養方面要做的工作。
- 您必須小心謹慎，了解您所簽署有關租賃的各方面，不要讓任何人催促您。切勿簽署一張空白的表格，例如Claim for refund of bond（保證金退還申領表）。
- 如果您對租住的地方滿意，而租約結束，考慮要求再延續一個定期的租約。這樣可免除突然被要求遷出的憂慮，及協助在下一個租約期內將租金鎖定。

## 進一步資訊

請瀏覽網頁，致電133230 或前往Fair Trading Centre, 查詢更多有關您的租賃權利和責任的資訊。

NSW政府在NSW各地，資助一系列的社區Tenants Advice（租戶建議）和Advocacy Services（代言服務），為租戶提供建議、資訊和代言服務。請前往Tenants Union網頁，網址www.tenants.org.au，查詢您就近的服務，或查閱您當地的電話簿。

房東和代理必須在新的租戶簽署住宅租約前，給予他們一份本資料聲明。如果沒有這樣做，可以招致罰款。

www.fairtrading.nsw.gov.au  
Fair Trading enquiries 13 32 20  
TTY 1300 723 404  
語言協助：13 14 50

你不能依賴這份情況說明書提供法律諮詢。關於這個題目的詳細資料，請參見適當的法規。

版權所有©新南威爾士州 NSW Fair Trading  
你可以自由複製、散發、展示或下載本資料，但有一些重要限制條件。請見下列網址的 NSW Fair Trading 版權政策：www.fairtrading.nsw.gov.au 或  
者送電子郵件至：publications@services.nsw.gov.au