

# 房屋租赁：搬出租赁房屋时的注意事项

搬出租赁的房屋时该需要注意些什么？这取决于**只有一部分租客想搬走**，或者**房子里的所有人都想搬走**。

请注意，新冠疫情期间的特殊规则可能会影响本文中的一些信息。请点击链接以了解更多关于[新冠疫情期间的房屋租赁](#)。

## 只有一部分租客想搬走

如果合租人或二房东要离开，则他们可根据租赁协议[转让其租约](#)，或经房东书面同意，将部分物业分租予他人。如果至少还有一名租房合同上的原租客继续租住该房屋，房东在没有合理理由的情况下不得拒绝。

如果房东不同意，您可以向[新南威尔士州民事与行政仲裁庭\(NCAT\)](#)申请允许转让或分租的命令。

如果分租租客想搬离，则需要按以下时间提前通知二房东：

1. 如果是周期性合同(periodic lease)，则需要至少提前 21 天通知二房东；
2. 如果是定期合同(fixed-term agreement)，需在合同终止前至少提前 14 天通知二房东。

租户协会提供了有关只有一部分租客想搬走而一个或多个人想继续租住的[其他情况](#)的更多信息。

## 所有人都想搬走

## 周期性租约 ( periodic lease ) 的退租

如果您想在周期性租约中搬走，则需要**提前 21 天**通知。在大多数情况下，您需要给房东/中介书面终止通知，并根据您的通知“清空”——搬出该房屋并归还钥匙。您可以在终止通知中的日期之前搬走，但需要支付租金直到通知中的结束日期。请点击链接以[获取更多信息](#)。

## 定期租约 ( fixed-term agreement ) 的退租

如果您要搬出房屋并提前终止固定期限租约（[某些法定原因](#)除外），则可以将租约转让给其他人，或终止租赁协议。

### 租房合同转让

如果房东书面同意，您可以将整个租房合同转让给他人。但房东可以不需要提供任何理由地拒绝同意。请点击链接以[获取更多信息](#)。

### 终止租赁协议

书面通知房东并提供可能多地通知表明您将要搬离。请尝试获得房东的书面同意。如果他们不同意，您仍然可以通过搬出该房屋并归还钥匙来结束租赁。**您有责任向房东支付赔偿**。但是，您需要向房东支付的金额取决于您签订租赁协议的时间。

#### 1. 如果您是在 2020 年 3 月 23 日之前签订的租房合同

如果您的租房合同在“附加条款”中包含了**违约金条款**，那么如果您在想在租房合同的总租期时长未过一半的时候就搬走，则需要支付 6 周的租金，如果在总租期时长过半之后搬离，则需要支付 4 周的租金。您应该尝试协商减少支付的金额。如果未明确约定违约金，则需要与房东协商，但您可能需要支付直到他们找到新租户期间的租金和其他费用（如房屋出租的广告费用）。

## 2. 如果您是在 2020 年 3 月 23 日当天或之后签订的租房合同

从 2020 年 3 月 23 日起，所有租赁协议**必须**包含确定金额的违约金条款。如果您在租房合同总租期时长未过四分之一的时候搬走，则需要支付 4 周租金；在总租期时长过四分之一但未过半的时候搬走，则需要支付 3 周租金；在总租期时长过半但未过四分之三的时候搬走，需要支付 2 周租金；在总租期时长只剩最后四分之一的时候搬走，则只需要支付 1 周租金。

更多相关信息，请参租户协会(Tenant' s Union)网站中的 [“终止协议”](#) 页面。

## 取回您的押金

**房东/中介只能在某些特定情况下从您的押金中扣钱。**在租房合同结束时，除了**合理的损耗**，您有责任保持搬离时的房屋状况和搬入时的状况一致。如果您（在房东的允许下）对房屋进行了微小的改动、维修或翻新，则可以选择是否要拆除已安装的“固定装置”。但前提是你会维修或补偿房东因卸下这些固定装置造成的损失。如果是房东支付安装的“固定装置”，则您不能将其拆除。

### 什么是“公平损耗”？

“公平损耗”是指尽管有护理和维护，但由于暴露在空气中、时间久了或正常使用而导致的正常老化。比如说，**您不必为以下情况负责：**

- 褪色的窗帘/绳子；
- 地毯上家具的凹痕；
- 磨损的木地板；
- 褪色或开裂的油漆；
- 陈旧的厨房桌面；

- 松掉的锁链/门把手；
- 生锈的窗户轨道；
- 漏水的屋顶或坏水管留下的水渍；
- 电灯开关上的褪色的油漆

## 他们能从我的押金中扣除什么？

但相对应的，**您需要为故意的、不负责任的或粗心大意的行为造成的损害负责。** 例如：

- 粉刷好的墙面上的粘胶或胶带痕迹
- 由于洗澡溢水或盆栽浇水而留下的水渍
- 安装壁画挂钩或者书架之后又取下而在墙上留下的洞
- 您打碎的玻璃
- 厨房台面上的烧焦痕迹或割痕
- 未经批准的油漆粉刷工作，或获得批准但质量低劣的油漆粉刷工作
- 地板划伤/凿痕
- 地毯上的污渍/烫痕
- 遗失或撕坏的窗帘

## 我该如何证明房屋的状况？

无论如何，记得保留您的**入住时填写的房屋状态报告(condition report)**，以及**您拍摄的、带有日期的、可以显示您入住及搬离时房屋状态的照片**。即使您在搬入的时候没有检查或完成房屋状态报告，或不记得拍照片，也请您确保您在搬离时完成房屋状态报告，并在搬离的时候拍照，作为您搬离时房屋状态的证据。

## 退房检查

当您搬出时，房东/中介必须告知并邀请您参加最后的退房检查。他们会在在退房检查时完成离职情况报告。虽然不是强制性的，但是还是建议您尽可能参加退房检查，以确保房东/中介准确地完成检查。如果您没有参加，您仍然应该自己填写退房表格，并将一份副本发送给您的房东/中介。

## 申请退回您的押金

要申请退回押金，您或者您的房东/中介（或者如果您同意，则双方一起）应该：

1. 如果您入住时是在线存入押金，通过[在线房屋租赁押金池\(Rental Bonds Online\)](#)网站申请退回押金。
2. 如果您入住时不是在线存入押金，请填写并向[公平交易委员会\(Fair Trading\)](#)提交“[退回押金申请](#)”表格。

如果房东/中介要求您签署押金退回申请表格，但您不同意房东/中介的申请请求，**请不要签名**。您在任何情况下都没有义务签名。**切勿在空白表格上签名**，以免房东/中介用于提交并取得您的所有押金。

即使您认可您损坏了某些东西，没有清理干净房屋或没有还清租金，也要**检查房东/中介要求扣除的押金金额**，尤其是他们提出的损坏物品的价值。有些物品，例如地毯和油漆等，都会随着时间的流逝而损耗，和人为行为无关。这意味着，即使您损坏了地毯，房东/中介可能也无权在其正常使用寿命后扣除您的押金用以更换。

有关押金的更多详细信息，可通过下载该文件进行了解：[押金手册-如何保护您的押金：新南威尔士州租户指南](#)。

## 更多协助

如果您在住房或房屋租赁等方面需要进一步的帮助，请[联系我们](#)以获得建议和帮助。如果您已经取得了仲裁庭的仲裁令，但是您的房东/中介不向您支付欠您的款项，[SUPRA 法律服务中心](#)可以为您提供相关法律建议，并协助您向地方法院申请强制执行该仲裁令。

## 免责声明：

以上内容为截止至 2020 年 12 月的最新信息，旨在为居住在新南威尔士州内或受该州法律影响的人群提供法律指南。以上内容不构成法律建议。

本文更新日期：2020 年 12 月