

更換公共住房 或住戶

搬入、搬出或 互換公共 住房指南



更換住房或住戶

轉換租約－法律身份的改變

1. 什麼是‘轉換租約’？

如果您現住在公共住房中，並希望更換住戶(例如，有人搬入、搬出或死亡)，您就可以申請轉換租約。這樣會改變住在公共住房的住戶的法律身份。

在住在公共住房的住戶發生任何改變後，必須簽訂新的住宅租賃協議。將住在公共住房的所有住戶都列在住宅租賃協議中，以確保他們擁有作為租戶的所有權利，這一點非常重要。如果您住在公共住房但沒有列在租賃協議上，您就是住戶，但沒有作為租戶的所有權利。

2. 申請

如果住在您的公共住房的住戶發生改變，您就應該填寫一份轉換租約申請表。該表可向當地住房辦事處索取。

3. 轉換要求

根據以下概述的轉換類別，住房辦事處可有不同要求。

共同租賃 → 單獨租賃

如果您與他人共同租賃某一住房，在對方離開時，您可以申請將租約轉到您一個人的名下。如果您不符合公共住房資格，就不能簽訂新的住宅租賃協議。

申請人必須提供以下資料：

- 收入與資產的詳細資料
- 轉換租約的申請
- 證明另一名租戶已經離開或死亡的材料

如果租戶死亡

如果是共同租賃，而且合租的一方租戶死亡，那麼租約並未終止，而是在另一方租戶的名下繼續生效。如果住房辦事處希望讓某人搬出，就需要以合法的方式終止租約。

單獨租賃 → 單獨租賃

如果您是某一住房的住戶(而非租戶)，而住房的唯一租戶死亡或離開，您就可以申請將租約轉到您的名下。

這項申請將根據以下情況進行決定：

- 您在該住房的居住時間必須至少達到12個月
- 如果不批准會不會引起嚴重困難
- 您可獲得的其他選擇
- 您目前是否已對公共住房提出申請
- 您需要留在這一地區(如醫生、學校或支持網絡等)

申請人必須提供以下資料：

- 收入與資產的詳細資料
- 轉換租約的申請
- 證明其他租戶已經離開或死亡的材料；或者
- 由維多利亞州民事及行政特別法庭(VCAT)指示轉換租約的裁決(如果適用)。

單獨租賃 → 共同租賃

如果住房中祇有一位租戶居住，而其他人希望搬入並成為租戶，您就可以轉為共同租賃。在您結婚或有親屬永久搬入住房時，就可能出現這種情況。

如果您結婚，就必須證明您和配偶均符合公共住房的資格要求。

申請人必須提供以下資料：

- 已經填妥的要求將租約轉為聯名租約申請表
- 結婚證(在結婚的情況下)
- 共同租賃的雙方申請人的收入與資產文件
- 如果有欠付租金或維修費欠款，就必須由原租戶簽署一份搬出租賃還款協議。

共同租賃 → 共同租賃

在多人住在住房中時，如果一人離開，其餘租戶、住戶或新來人士可申請將租約轉到他們的名下。

申請人需要提供以下資料：

- 轉換為聯名租約的申請
- 各方的收入與資產的詳細資料
- 由剩下的所有租戶簽名的搬出租賃協議(如果他們對住房辦事處有欠款)
- 證明其他租戶離開或死亡的材料

如果租戶死亡

如果一位租戶死亡，共同租賃的租戶不需要採取任何行動。他們可以繼續住在住房中。

4. 租約轉換程序

在填寫並提交租約轉換申請表後，住房辦事處可能與您安排一次面談，討論您的申請事宜。轉換程序隨轉換類別而有所不同。

單獨租賃 → 單獨租賃

希望將單獨租賃轉換為單獨租賃的申請人必須在14天內提供上述文件。

申請人必須先付清對住房辦事處的任何欠付款，然後才會對其申請予以考慮。

單獨租賃 → 共同租賃，共同租賃 → 單獨租賃，共同租賃 → 共同租賃

如果離開的租戶未通知其搬出意圖，並且無法找到離開的租戶來履行租賃協議義務，您就需要根據第452款規定，向維多利亞州民事及行政特別法庭(VCAT)提出租約法律身份聲明的一般申請。

一旦維多利亞州民事及行政特別法庭做出裁決，您的申請即可獲得評估。

5. 向維多利亞州民事及行政特別法庭提出申請

您可以打電話或親自到維多利亞州民事及行政特別法庭提出申請。

維多利亞州民事及行政特別法庭
7th floor, 55 King St
Melbourne 3000
電話：(03) 9628 9800 或 1800 133 055

申請

您需要填寫申請表。申請時需付申請費。但如果您依賴Centrelink付款，就可向維多利亞州民事及行政特別法庭提出免除申請費的申請。您必須在七天內將一份特別法庭申請表寄給住房辦事處。

特別法庭會向您發出聽證會通知，告知您聽證會的時間、日期和地點。

聽證會

請務必按時參加聽證會，並帶上支持您的申請的證明材料。

6. 成功的申請人

如果您的租約轉換申請獲得成功，住房辦事處會與您聯絡，安排時間來檢查住房，並且必須填寫狀況報告。

您必須在轉換申請批准後兩週內簽署住宅租賃協議。

此外，您還需要在租賃退款申請表上簽名。

搬遷住房－換房

1. 我是否可以搬到不同的住房？

如果您現住在公共住房，您也許可以換到另一所公共住房物業。除非您申請更小或更大的住房，或者已獲得早期住房轉換批准，否則不能要求轉換到您目前居住的同地區物業中。

2. 申請換房的理由

您申請換房是不需要理由的。

在第一次換房後，除非屬於以下一種或多種情況，否則每隔五年才能申請轉一次房：

- 您住的物業太小或太大，而且您需要更大或更小的住房
- 住在物業中的某人患有疾病，需要換到不同的物業才能滿足其需要
- 您的早期住房轉換獲得批准
- 您與住在公共住房中的其他人互換住房

3. 如何提出申請

您可以填寫換房申請表來申請換房，該表可向當地住房辦事處索取。

4. 換房程序

住房辦事處可在提出換房前檢查您的物業。在檢查時必須填寫租房狀況報告。您必須完成需要您負責的任何維修，或者做好安排完成此類維修。您在換房前必須支付您負責的任何費用。

互換住房

1. 什麼是‘互換住房’？

如果符合一定要求，居住在公共住房中的人士可以與住在公共住房的其他人士互換住房。

2. 申請互換住房

您可以填寫互換住房興趣登記表，登記您對互換住房的興趣。該表可向當地住房辦事處索取。

一旦您和另一方同意互換住房，每位租戶都必須向其所在地的住房辦事處遞交互換住房確認書和租賃住房申請表，要求住房辦事處評估其互換住房申請。

租戶可選擇在自己現有等候名單區域之內或之外互換住房。

3. 互換住房要求

申請互換住房的租戶需要符合排隊住房的所有資格標準，包括以下相關要求：

- 收入與資產要求
- 居住要求
- 欠付費用和其他違反租約的情況

對於自己希望搬入的住房，雙方都必須符合該住房大小的使用資格(例如，如果您祇需要一個臥室，就不能搬入有三個臥室的住房)。

在確定互換住房的合適住房大小時，祇可將在一起居住至少六個月的家庭成員包括在內。

4. 檢查住房

住房辦事處會安排時間檢查住房，以便填寫檢查報告。您要負責完成通常由租戶負責的任何維修。

即使符合其他所有資格要求，祇有在付清所有欠付債務後，才可批准互換住房申請。

5. 如果互換住房申請獲得批准

如果您的申請獲得批准，而且您已付清所有欠付債務，您需要簽署一份新的住宅租賃協議。此外，您還需要填寫一份新的租房狀況報告。

6. 如果互換住房申請未獲批准

如果您的互換住房申請未獲批准，住房辦事處會向您發出信函，詳細說明申請未獲批准的原因。

7. 申訴

如果您的申請未獲批准，您可以採用住房辦事處的內部申訴程序對決定提出申訴。

注意：若要提出申訴，請參閱《對住房辦事處決定提出申訴》須知。

援助機構

住房辦事處

如果您需要住房辦事處解答問題或者希望獲得援助推薦。

電話：1300 650 172

www.housing.vic.gov.au

維多利亞州民事及行政特別法庭

如果您需要找特別法庭或者有人將您告到特別法庭。

電話：03 9628 9800 (1800 133 055)

www.vcat.vic.gov.au

社區法律中心聯合會

向最近的社區法律中心尋求法律建議。

電話：03 9654 2204

www.communitylaw.org.au

住房辦事處－住房申訴辦事處

如果您希望對住房辦事處做出的決定提出申訴。

電話：03 9616 7426 (鄉村致電者：1800 807 702)

維多利亞州調查專署

如果您希望對住房辦事處做出的決定提出投訴。

電話：03 9613 6222

www.ombudsman.vic.gov.au

PILCH 無家可歸人士法律講習班

如果您是無家可歸人士，並且在與住房辦事處打交道時需要援助。

電話：03 9225 6684

www.pilch.org.au

機會均等委員會

如果您認為自己受到住房辦事處的歧視，機會均等委員會可免費提供建議。

電話：03 9281 7100 (1800 134 142)

www.eoc.vic.gov.au

租戶協會

免費提供住房方面的法律建議。

電話：03 9416 2577

www.tuv.org.au

撰稿：Nick Goodfellow.

製作：Flemington與Kensington社區法律中心，
ABN: 38 029 753 353，註冊號：A0017061M。

免責聲明：本須知所含信息在付印之時現時有效。
但法律與政策可能發生改變。請務必檢查法律或政策
是否改變。在依據本須知所含信息採取行動前，
請獲取法律建議。

對任何錯誤或疏漏，我們概不承擔責任。

銘謝：本出版物製作承蒙維多利亞州法律基金會
提供撥款。

版權：本出版物已註冊版權，並可從網站下載。
若非用於牟利之目的，祇需經過Flemington與
Kensington社區法律中心確認，個人和機構均可複製
和分發本出版物。

出版物預訂：Flemington and Kensington Community
Legal Centre，P.O. Box 487，Flemington, Vic 3031。
電話：03 9376 4355

在線出版物：[www.communitylaw.org.au/
flemingtonkensington](http://www.communitylaw.org.au/flemingtonkensington)

設計：Monib - www.monib.com