

Information sheet

權利與義務

(Rights and responsibilities - Traditional Chinese)

房東和承租人同意租賃時，雙方便各有其權力與義務。以下列出其中的幾項。

房東必須：

1. 簽署租賃合約，並提供一份複本給承租人；
2. 將押金(包括部份付款)，於23個工作天之內，送交建築及住屋管理局，並就承租人所支付的任何款項開立收據給承租人；
3. 在承租人遷入前，確定房產處於乾淨、整潔的狀況；
4. 確定所有的門鎖皆運作正常，而且房產處於合理的安全狀態；
5. 保養房產與進行必要的修繕工作；
6. 確保水管、電線和建築物結構處於安全與運作正常狀況；
7. 為沒有自來水供應的住所提供足夠的集水與儲水；
8. 在提高房租的至少60天前，書面通知承租人；
9. 房東盡力確保承租人不打擾任何其他承租人。
10. 在決定出售該房產時，書面告知承租人；
11. 在帶領房屋仲介、買主或可能的承租人參觀該房產以前先取得承租人的同意；
12. 償付承租人已支付的任何緊急維修費用(只要承租人能證明他們在進行維修前曾努力嘗試告知房東該問題，而且該問題不是承租人刻意或不慎所造成的)；

不定期租賃的情形：

- 一旦房產已經確定售出，或者屋主或其家庭成員須要遷入該房產時，須提前42天發給承租人通知，要求遷出房產
 - 或者，假如房東想要終止租賃，則須提前90天發給承租人通知
14. 在進行房屋內部檢查的48小時前，通知承租人，但每4週不得進行多於1次，而且必須於上午8點至晚7點間進行(房東可在不發通知的情況下蒞臨該塊地產，但必須尊重承租人的隱私)；
 15. 進行維修時，須於24小時前通知承租人，且於上午8點至晚7點間進行。

房東也可以：

16. 在緊急情況時，未經通知承租人進入房產；
17. 在承租人自願許可的情況下，於其他時間進入房產。

房東不可以：

1. 要求多於四週租金的押金；
2. 要求多於兩週的預付租金，或者在租金應付日期未到時就要求支付租金；
3. 在四週內進行一次以上的房產檢查，除非是檢查他們要求承租人為解決違反租賃合約情形所做的工作；
4. 干擾承租人的安寧、舒適和隱私；
5. 干擾瓦斯、水、電或電話供應，除非是為了避免危險或為了要能進行維修；
6. 不合理地拒絕讓承租人擺設擱架之類的固定物；
7. 更換門鎖，除非承租人同意；
8. 不合理地阻止承租人將租賃權利轉租或讓渡給他人，除非在租賃合約中已載明承租人不可轉租或讓渡租賃權利；
9. 驅逐承租人(此舉須要由地區法院執行的佔有令)；
10. 拿取承租人的財物作為在租賃期間或租賃後的任何時間所積欠款項的擔保品，或拒絕交回承租人在租賃結束後留置的財物(只要承租人支付任何實質且合理的儲藏費的話)。

承租人必須：

1. 準時付房租(即使承租人認為房東違反租賃合約，也不應不付租金)；
2. 適度保持該房產的乾淨與整潔；
3. 盡快通知房東有關任何損壞或須要維修的情形；
4. 修復任何由他們或他們的訪客，故意或不慎所造成的損壞，或付錢請人維修；
5. 支付純因承租人佔住該房產而引發的所有費用，例如電話費、電費、瓦斯費和網路費；
6. 支付水費，假如水供應者是根據用水量收費的話；
7. 確定居住於該房產的人數不超過租賃合約所允許的人數(短期來訪的親戚或朋友不在此限)；
8. 要遷出前，發給房東21天的通知(假如是不定期租賃的情形)；

9. 容許房東以適合房東與承租人雙方的方式，帶領可能的承租人、房地產仲介、買主或評價員參觀房產；
10. 於租賃結束時遷出，並且：
 - 帶走其所有的物品；
 - 保持房屋適度乾淨整潔；
 - 歸還所有的鑰匙、通行證、車庫門開啟裝置；
 - 留下屬於房東所擁有的一切物品。

承租人不可：

1. 在法律表明房東有權進入時，阻止房東進入房產；
2. 於租賃期滿時繼續留住於該房產；
3. 打擾其他承租人或鄰居的安寧、舒適或隱私，或允許在該房產的其他任何人這麼做；
4. 損壞房產，或承租人允許留在該房產的任何其他人損壞房產，無論是以刻意或不慎造成的；
5. 對建築物進行整修、更改或增建，除非是租賃合約中有所載明，或房東書面同意；
6. 妨礙或堵塞任何防火通道和設備的運作，例如煙霧警報器；
7. 將租賃權轉讓給他人，除非房東書面同意；
8. 威脅或攻擊(或允許任何他人威脅或攻擊)房東、房東的任何家庭成員、房東的代理人、該建築物的其他居住者或鄰居；
9. 在該房產內從事任何違法行爲，或允許任何其他人從事任何違法行爲；
10. 在未事先徵詢房東的情況下，更換門鎖。

單元所有權物業 (UNIT TITLE PROPERTIES)：

單元所有權物業的租賃協議必須遵守法人團體的規定。如果此物業是單元所有權物業中的一部分(如公寓大樓中的一套公寓)：

- 租賃協定中必須全部列明對承租人有影響的法人團體規定。如果您是承租人而沒有得到法人團體規定的文本，請務必向您的房東索取一份。
- 承租人必須遵守單元所有權物業中適用的法人團體規定，並且確保自己的訪客也遵守這些規定。
- 如果法人團體規定有變動且對承租人有影響，房東必須及時通知承租人。最好是在租賃協議中附上最新的法人團體規定文本。

如何獲取更多詳情？

要了解租賃資訊和諮詢意見，請撥打免費電話 0800 TENANCY (0800 83 62 62)，或訪問我們的網站：www.tenancy.govt.nz。