



终止租约

终止住房租赁协议有一些重要要求需要注意，既保护租户和房东/中介的权益，又明确每个人的义务。

具体表格中规定的各项要求适用于租约双方，具体取决于终止租约的发起人和理由。

目录

终止租约	1
房东终止租约	2
房东/中介终止非定期租约	2
房东/中介在固定租赁期限结束时终止租约	3
公共住房机构终止机构成员的租约	4
房东因租户违约终止租约	4
涉毒行为	5
房屋不宜居住或不安全	5
租户终止租约	5
租户立即终止	5
租户因家庭虐待终止租约	6
房东违约	6
租户因房东连续违约发出的终止租约通知	6
未告知新租户房屋在售	6
租户在特定情况下终止租约	6
租户终止非定期租约	7
租户在固定租赁期限结束时终止租约	7

唯一租户死亡	7
申请 SACAT 终止租约	7
申请 SACAT 处理.....	7
更多信息	8

房东终止租约

房东/中介终止非定期租约

根据《1995年住宅租赁法案》（Residential Tenancies Act 1995 - 以下称“法案”）第 81 条，房东出于以下需要要求占有房产，应至少提前 60 天通知租户终止非定期租约：

- 拆除房屋
- 租户留在房内，无法合理便利地进行维修或改造
- 房东或其配偶、子女、父母，或房东子女/父母的配偶需要占用房屋
- 签订了房屋买卖合同，根据合同，房东需要将空置房屋交给新业主。

若是房东需要占有房屋，《2010年住宅租赁条例》（Residential Tenancies Regulations 2010 - 以下称“条例”）要求发出[《表格 7 - 房东因需要占用房产而终止非定期租约的通知》](#)（注：《表格 7》有双重用途）。

《表格 7》必须附带下表中获消费者事务专员（Commissioner for Consumer Affairs）批准的书面证据。

发出终止租约通知的理由	需要的证据
房东打算拆除房屋	<ul style="list-style-type: none"> • 建筑拆除许可；及 • 与具备资质的建筑商/拆除商签订的合同，其中须注明拆除日期。
房东打算进行维修或改造，但租户居住时无法便利进行	<ul style="list-style-type: none"> • 需要维修或改造的照片证明；及 • 书面声明一份，说明需要腾空房屋的理由； 及 <p>二选一</p> <ul style="list-style-type: none"> • 关于计划维修，与具备资质的工匠签订的合同或收到的报价单，其中须注明： <ul style="list-style-type: none"> ○ 维修的性质 ○ 预计完成时间 <p>或</p> <ul style="list-style-type: none"> • 维修或改造的施工许可。
房东、房东的配偶、子女或父母，或房东子女/父母的配偶打算占用房屋	<p>房东在见证下签署的《法定声明》，其中声明：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 房东打算自住的意图；或 • 将要占用房屋者的姓名，与房东的关系（比

	<p>如是房东的配偶、子女或父母，或房东子女/父母的配偶)；以及</p> <ul style="list-style-type: none"> • 房东明白，在发出通知之日起的6个月内，不得以住宅为主要用途，与任何人签订相关房屋的新租约（《法定声明》中所述将搬进房屋者除外）。
房东需要将空置房屋交给购房人	<ul style="list-style-type: none"> • 买卖双方签字并注明日期的房屋交易合同。

根据《法案》第 83 条和《条例》第 15 条规定，房东/中介若依据**特定理由**终止非定期租约，必须至少提前 90 天通知租户，特定理由包括：

- 租户或租户访客对房东、中介或周边住户的生命、健康或安全构成严重风险
- 租户或同住人威胁/恐吓房东、中介或房东/中介的立约人或雇员
- 租户未经允许在物业内养宠物
- 租户为了订立租赁协议，向房东/中介提供了虚假、误导或欺骗信息，或故意隐瞒租户身份或工作场所
- 根据与慈善机构签订的租房协议，住户须达到一定资格要求，而租户不再符合相关要求
- 房东所供房屋属于“国家廉租房计划”（National Rental Affordability Scheme - NRAS），而租户不再符合该计划的资格要求
- 租赁协议条款规定租户必须是某个教育机构的学生，而租户不再具备该身份
- 租赁协议条款规定租户必须是房东雇员，而租户不再是房东雇员。

若要基于上述理由终止租约，房东需填写 [《表格 8 - 房东基于特定理由终止非定期租约的通知》](#)。

房东/中介在固定租赁期限结束时终止租约

根据《法案》第 83A 条及《条例》第 16 条，房东出于以下需要**要求占有房产**，应至少提前 60 天通知租户终止固定期限租约：

- 拆除房屋
- 租户留在房内，无法合理便利地进行维修或改造
- 房东或其配偶、子女、父母，或房东子女/父母的配偶需要占用房屋
- 签订了房屋买卖合同，根据合同，房东需要将空置房屋交给新业主。

《条例》要求送达 [《表格 9 - 房东在固定租赁期限结束时发出的终止租约通知》](#)（通用表格）。

《表格 9》也必须附带上表中获消费者事务专员（Commissioner for Consumer Affairs）批准的书面证据。

房东/中介也可以依据《法案》第 83A 条，以《条例》第 16 条中所列的任一理由（如下），至少提前 60 天发出通知，在固定租赁期限结束时终止租约，理由包括：

- 租户或租户访客因故意或疏忽对房屋、周边区域，或位于房屋或周边的安全设施造成严重损坏
- 租户或租户访客对房东、中介或周边居民的生命、健康或安全构成严重风险
- 租户造成或放任他人造成房屋不宜居住、完全损毁或毁坏到不安全的程度
- 租户或同住人威胁/恐吓房东、中介，或房东/中介的立约人或雇员
- 租户连续收到两份警告通知，仍然以相同或相似行为违反租约
- 租户将房屋用于或放任他人将房屋用于非法目的（包括涉毒）
- 租户不按租约要求支付保证金
- 租户未经允许在物业内养宠物
- 租户为了订立租赁协议，向房东/中介提供了虚假、误导或欺骗信息，或故意隐瞒租户身份或工作场所
- 根据与慈善机构签订的租房协议，租户须达到一定资格要求，而租户不再符合相关要求
- 房东所供房屋属于“国家廉租房计划”（National Rental Affordability Scheme - NRAS），而租户不再符合该计划的资格要求
- 租赁协议条款规定租户必须是某个教育机构的学生，而租户不再具备该身份
- 租赁协议条款规定租户必须是房东雇员，而租户不再是房东雇员。

基于上述理由终止固定期限租约的，也使用《表格 9 - 房东在固定租赁期限结束时发出的终止租约通知》。

如果在固定租赁期限结束时没有发出通知，将转为非定期租约。

一旦房东发出固定期限租约的终止通知，租户可以提前 7 天发出提前搬离的书面通知，并且在 7 天结束后不再继续交租金（除非终止的理由是违反租约）。

公共住房机构终止机构成员的租约

住户是公共住房机构的成员，如果公共住房机构打算终止住房租赁，必须符合以下任一理由，并至少提前 28 天发出通知：

- 租户不再是公共住房机构的成员
- 租户不再符合续租所必需的一项或多项条件。

填写《表格 7 - 公共住房机构发出的终止通知（固定期限或非定期租约）（注：此为两用表格）。

房东因租户违约终止租约

违约行为有两种情形：

- 单纯不交租金（至少 14 天未付）
- 其它违约行为（如不交水费、损坏财产）。

若同时发生不交租金和其它违约行为，房东/中介发出通知时必须选择“其它违约”，并详细说明违约情况，以便租户知晓具体违反了哪些约定、如何纠正。租户应在收到通知后 7 天内纠正。

如果租户不纠正违约行为，可在以下情况下通知租户搬离：

- 因不交租金初次发出通知的 7 天宽限期结束后
- 有其它违约行为的情况下，延长 7 天宽限期结束后。

要以上述理由终止租约，请填写 [《表格 5 - 房东因租户违约发出的通知 - 终止租约通知》](#)。

涉毒行为

以下情况房东/中介可以根据《法案》第 80A 条立即终止租约：

- 租户在房屋或附带设施从事或允许他人从事涉及毒品的活动，并且毒品检测表明房屋或附带设施因涉毒行为受到污染。

涉毒行为的定义是制造、吸食或施用管制药品，不包括《1984 年管制物质法案》（Controlled Substances Act 1984）第 45A（8）条规定的“一般大麻违法”（simple cannabis offence）。必须按照《法案》第 67B 条和《条例》第 10B 条规定进行毒品检测。

填写 [《表格 6 - 房东以毒品污染为由发出终止租约通知》](#)。

房屋不宜居住或不安全

房东终止租约

以下情况房东/中介可以立即发出终止住房租赁协议的通知：

- 房屋（或相当一部分）已毁坏或无法居住
- 不能再合法居住房屋。

或者，以下情况须至少提前 60 天发出通知：

- 房屋已被强制征用。

填写 [《表格 10 - 房东因协议落空而发出的终止租约通知》](#)。

租户终止租约

租户立即终止

租户可基于以下任一理由立即终止租约：

- 房屋（或相当一部分）已毁坏或无法居住
- 不能再合法居住房屋。
- 房屋已被强制征用。

填写 [《表格 18 - 租户因协议落空而发出的终止租约通知》](#)。

租户因家庭虐待终止租约

受家庭虐待的租户可以发出终止租约的通知（并附上《条例》第 19B 条指定的相关证据）；如果有干预令保护租户或者同住人，防止通常住在物业内的某人施暴，也可以终止租约。

终止租约通知指定的终止日期可以在发出通知当日或之后（可以在固定租赁期限结束之前）。房东/中介必须保密处理此类通知随附的证据和信息。

填写 [《表格 15 - 租户因家庭虐待发出终止租约的通知》](#)。

房东违约

租户可以向房东/中介发出违反租约的通知。

租户必须发出书面通知，详细说明违约情况，以便收到通知的房东/中介知晓具体违反了哪些约定，以及租户要求如何纠正。在租约终止之前，房东至少有 7 天时间纠正违约行为。为免租约终止，房东可以申请 SACAT 声明其没有违约或者已经纠正违约行为。

填写 [《表格 11 - 租户向房东发出的违约纠正通知 - 终止租约通知》](#)。

租户因房东连续违约发出的终止租约通知

房东/中介违反租约规定，并在此前 12 个月内两次违反租约的同一规定，租户可以终止租约。租户必须至少提前 7 天发出通知。

填写 [《表格 12 - 租户因房东连续违约发出的终止租约通知》](#)。

未告知新租户房屋在售

如果租户收到房屋交易合同的签订通知，可以在租住开始后 2 个月内发出终止租约通知。如果房东在签订租约之前没有告知租户房屋待售，则适用此规定。租户必须在收到房屋出售通知后 2 个月内发出该终止通知。

填写 [《表格 13 - 租户因房屋待售发出的终止租约通知》](#)。

租户在特定情况下终止租约

下列情况租户可提前 7 天通知终止租约：

- 房屋不符合《2016 年住房改善法案》（Housing Improvement Act 2016）规定的最低住房标准

- 房屋因故不安全
- 南澳州住房信托（South Australian Housing Trust）或注册公共住房机构为租户安排了住房且租户接受
- 租户需要老年护理、姑息治疗或特殊护理（如《条例》所述）
- 租户需要指定的应急住所安置，并且需要搬离租住房屋才能获得相关安置。

填写 [《表格 14-租户在特定情况下发出的终止租约通知》](#)。

租户终止非定期租约

如果租户打算（无理由）终止非定期租约，必须至少提前 21 天或提前一个租金支付期通知房东/中介。也就是说，如果租户每月交租，则需提前 1 个日历月发出通知。

填写 [《表格 16 - 租户发出非定期租约的终止通知》（通用表格）](#)。

租户在固定租赁期限结束时终止租约

租户可在固定租赁期限结束时终止租约，无需指明理由，但须至少提前 28 天通知房东/中介。

如果没有发出通知，将转为非定期租约。

填写 [《表格 17 - 租户发出固定期限租约的终止通知》（通用表格）](#)。

唯一租户死亡

唯一租户死亡 30 天后租约自动终止。

若房东/中介与租户的遗产管理人或直系亲属另有协议、SACAT 发出法庭令或租约提前终止，则作例外处理。

这种情况使用以下表格：

- [《表格 3 - 唯一租户死亡后租户遗产管理人或直系亲属终止租约》（第 79B（3）条）](#)
- [《表格 4 - 唯一租户死亡后房东发出的终止租约通知》（第 79B（4）条）](#)。

申请 SACAT 终止租约

申请 SACAT 处理

为免继续租住造成不必要的麻烦，房东或租户均可申请 SACAT 终止租约。

也可出于其它理由申请 SACAT 终止租约，如严重违约（无法纠正）、严重财产损失、不可接受的行为（违法行为、滋扰或扰民）、造成房东/中介或房屋周边人员受伤、家庭虐待（由租户或房东申请）或不交租金。

如果确信房东出于报复发出终止通知，或者因家庭虐待施暴人的原因发出终止通知，SACAT 或可宣布终止无效。

更多信息

更多信息详见：

- 《租户信息指南》，了解相关权利和义务。www.cbs.sa.gov.au/tenantinfo
- 请访问 www.sa.gov.au/retending，或拨打 131 882 或访问 www.cbs.sa.gov.au [联系消费者与商业服务处](#)。
- 详见 SACAT 网站 www.sacat.sa.gov.au。
- 表格见 sa.gov.au/trentent/privaterentalforms。

本文资料仅为一般信息，不可替代法律建议和/或相关的住宅租赁法规。