



有关 SACAT 的住房
和民事常见问题

有关 SACAT 的住房和民事常见问题

什么是 SACAT?

南澳大利亚民事行政仲裁庭。

- 对 SACAT 决定的审查
- 对一些州政府的决定进行审查

SACAT 是做什么的?

SACAT 是州仲裁庭，通过开会、调解、调停来达成一致意见或通过仲裁庭的听证会作出裁决，从而帮助南澳人解决特定法律领域的问题。SACAT 还对政府决定进行审查。

我怎样向 SACAT 递交申请?

所有向 SACAT 递交的申请都可以通过网站在线申请 <http://www.sacat.sa.gov.au/application-form>

如果您在填写在线申请表的时候需要帮助，请拨打仲裁庭的电话 1800 723 767 或者前往仲裁庭的所在地 Level 4, 100 Pirie Street, Adelaide.

工作人员或志愿者将代表您以您的话完成申请。

大多数申请类型都是有费用的。有关费用、费用减免或全部费用的免除，请参见 <http://www.sacat.sa.gov.au/upload/Fee%20Schedule%20V2%2001%20May%202018.pdf>

我怎么联系 SACAT?

电话: 1800 723 767

电子邮箱: sacat@sacat.sa.gov.au

邮件地址: GPO Box 2361 Adelaide SA 5001

SACAT 在哪里?

地点:

- Adelaide CBD: Level 4, 100 Pirie Street, Adelaide 5000
- Collinswood: Level 8, 85 North East Road, Collinswood

谁是申请人?

通常情况下，填写申请表的人被称作“申请人”。

SACAT 听取什么样的案子?

- 行政
- 高等级护理指令
- 接受医疗授权
- 监护权
- 房屋纠纷
- 精神健康

被投诉人是谁?

被投诉人是申请人投诉的人。他们通常与申请人的意见相左，并会在整个审理过程中争论他们的观点。

我怎么能知道如果我需要出席听证会?

仲裁庭将会对各方发出听证会的通知，并有可能附上任何被仲裁庭考虑的相关文件。



听证会的通知将注明日期、时间和听证会地点。

我一定要出席吗？

除非以下的一种情况之外，否则案件各方都需要亲自或在某些情况下以电话方式出席：

- 您住在离阿德莱德中央商业区 1 小时车程以外的地区；或者
- 您的身体状况妨碍了您亲自出席（必须提供证据，例如医疗证明）；或者
- 您被监禁了；或者
- 您在南澳大利亚以外旅行（必须提供证据，例如行程）

如果以上任何一种情况发生或者您认为您有其他相关的理由，那么您将不会被要求亲自出席，您必须对仲裁庭提出书面要求通过电话出席。

我收到了听证会的通知该怎么办？

当您收到了听证会的通知，如果您需要以下任何一项事宜，您应该和仲裁庭取得联系：

- 口译员（免费为您提供）；或者
- 如果您认为参加听证会对您或者他方人员有安全风险而需要额外安全措施；或者
- 如果您因残疾或任何其他原因而无法进入我们的场地。

我不能参加怎么办？

当事方收到会议或听证会通知后，必须立即提出延期或电话出席申请。

延期或电话出席申请必须注明 SACAT 程序的参考编号并列出的理由。

代替延期的另一个选择是 SACAT 可考虑一方是否可以通过视频或电话来参加会议或听证会。

如果听证会的日期已定而我必须要去工作怎么办？

仲裁庭的工作时间为每个工作日的上午 9 点至下午 5 点，所有事项只能在这些时间段里列出。

如果您的工作安排与听证会有冲突，那么您需要与您的雇主调整一下，以确保您能出席仲裁庭。

如果这是不可能的，那么您可以考虑安排某人代表您并以您的名义做出决定。代表人只有在仲裁庭批准后才能出席。

如果我不出席听证会呢？

如果您希望对听证会做出的结果进行审查，您必须为 SACAT 提供一个您无法出席的合理理由。

如果您不出席，仲裁庭仍会按程序进行，并在您缺席的情况下做出决定。

什么是听证会？

SACAT 不是法院，因此仲裁庭成员不受证据和程序规则的约束。但是 SACAT 必须进行公正的听证会，并会给予每一方公平的机会来阐述他们的案子。

在听证会上，您会被要求在向仲裁庭提供证据之前发誓或确认。通常会要求申请人先发言，另一方将有机会回应。

听证会上，您不需要律师在场。当在与仲裁庭会员说话时，您不必站起来，您只需以“先生”或“女士”来称呼他们即可。

如果您不愿意在听证会上阐述您的案子，您可以提交书面陈述，您可以要求仲裁庭成员为您读出提交的陈述。

如果您不同意别人说的话，不要打断他们，等他们说完之后，再请求仲裁庭会员发表评论。

什么是确认？

就是一个表示您在听证会上说的都是真实的，只是真实的话的声明。

什么是宣誓？

以圣经宣誓，在听证会上说的都是真实的，只是真实的话。

决定是怎么做出的？

SACAT 成员将根据所有相关证据依法做出决定。在听证会当天或之后的某个时候，您会收到该决定通知。该决定以书面形式发送给你。

我可以录制 SACAT 听证会吗？

仲裁庭将记录所有听证会。双方不得自行记录听证会。

在某些情况下，当事人可以申请购买录音记录或听证笔录，但费用由他们自己承担。

仲裁庭批准了发布录音记录或听证笔录之后，获得批准的各方必须签署一份保证不会泄露或复制的承诺。

录音记录或听证笔录的要求必须以书面形式提出。

什么是强制性会议？

强制性会议是由仲裁庭成员或注册官员召集的当事各方之间的私人讨论会议。

会议的目的是确定和澄清诉讼中的问题，并促进各方之间的事项解决，且无需正式听证。

我可以申请一份会议的录音记录吗？

不能。仲裁庭对会议不进行录音，因为这是各方之间的私人讨论。

案件各方是不允许对会议进行录音的。

住房纠纷

我可否安排律师代我或伴随我出席仲裁庭？

仲裁庭建议诉讼的所有当事方应尽可能寻求独立的法律咨询或代理。

然而，在某些情况下，即在住房纠纷中，律师在出庭前必须得到仲裁庭的批准。

要求法律代表参与住房纠纷的请求必须以书面形式提出，并且必须包括您任务需要律师的理由。

如果我支付不起法律咨询怎么办？

您可以联系一下免费法律中心：

- 福利权利中心（南澳）（Welfare Rights Centre (SA) Inc）

Level 5, 97 Pirie Street, Adelaide SA 5000

- 电话: 08 8223 1338
- 传真: 08 8232 5835
- 网站 (南澳):
<http://www.wrca.org.au>

- 南澳法律服务委员会

- 电话 (08) 8111 5555
- 传真 (08) 8111 5599
- 159 Gawler Place, Adelaide SA 5000
- <http://www.lsc.sa.gov.au/>

- 消费者与商业服务处(CBS)
 - 电话 131 882
 - Ground floor, 91 Grenfell Street
Adelaide

如果我错过了一个听证会或会议，或者我不知道有听证会或会议怎么办？

如果您没有出席听证会或者没有收到听证会通知，您可能有资格申请缺席审查。

仲裁庭必须确认您的缺席是否有合理的理由。

您必须在收到命令后的 7 天内提交在线申请。

参见《“第 85 部分——缺席审查”指南》获得更多信息。

<http://www.sacat.sa.gov.au/upload/Factsheet%20Review%20for%20non-attendance.pdf>

如果我对 SACAT 的决定不满意怎么办？

您可以提交类似于上诉的内部审查申请。

什么是内部审查？

内部审查是一项新的申请，它将导致由另一位更高级的不同仲裁庭成员对该案件进行审查听证。

在听证会上，仲裁庭成员将会审查初审的仲裁庭决定，并可能允许递交进一步的证据或材料。

内部审查的可能结果是仲裁庭将：

- 确认原决定，保持不变；或者
- 改变原决定的一部分或一个方面；或者
- 得出结论原决定是不正确的，取而代之的是一个新的决定，或者要求原仲裁庭成员重新审查。

谁可以要求内部审查？

所有有利益关系的一方都能提交内部审查的申请。一般是指受决定影响的任何一方。

申请内部审查收费用吗？

有费用的。在仲裁庭受理您的申请之前，必须将费用付清或被减免。

您可能有资格得到减少费用或全部免除。请访问 SACAT 的网站或致电工作人员了解有关费用和费用减免的更多信息。

如果我对内部审查的结果不满意怎么办？

该决定不能再在 SACAT 内部受理。您有权向南澳高级法院上诉。欲了解更多有关向南澳高级法院提交上诉申请的信息，请拨打电话：8204 0289。

什么是同意令？

仲裁庭做出的一项命令，记录纠纷各方达成的协议。

什么时候可以用同意令？

在如下情况下适用：

- 制定拖欠款付款计划；或者
- 为未付水费指定付款计划；或者
- 要求支付保证金来解决仲裁庭纠纷；或者
- 要求仲裁庭改变上次仲裁庭命令的条款。

哪里有同意令的申请书模板？

模板可在如下网页中找到

<http://www.sacat.sa.gov.au/information/forms>

我应该在什么时候请求法警?

如果 SACAT 已经下令让租客或居民“放弃”拥有一个房产或房间，那么只有当租客并不自愿搬离的时候，SACAT 的法警可以执行这个命令。

只有 SACAT 法警有权驱逐租客或居民。

法警的申请必须在驱逐日后的 14 天内提交。

所有的要求必须以书面形式提交，根据命令的要求，有可能需要附上法定声明。

您可以从如下网站中下载法定声明的模板：

www.sacat.sa.gov.au 并点击决定与审查 (Decisions & reviews) > 决定的执行 (Enforcing a decision)。

法警是什么?

法警是 SACAT 的官员，有权发递仲裁庭下达的通知和命令。

在仲裁庭指示下，法警有权执行驱逐行动。

法警会联系房东（或代理）并作出必要的安排。

一旦业主/代理要求了法警会怎么样?

仲裁庭会确认出动法警是否适当。

仲裁庭将工作分配给一个法警，然后法警会联系房东或代理，作出必要的安排，执行驱逐。

驱逐后房东或代理有责任安排锁匠进行换锁。

仲裁庭旨在尽快完成所有驱逐事宜。

请注意：仲裁庭命令下达时，法警将不会自动出现在物业现场执行驱逐。上述程序必须先完成，在某些情况下可能需要长达 48 个小时。

房东或代理向仲裁庭和/或法警提供所有有关驱逐令执行的安全风险信息是非常重要的。

SACAT 法警的到场对任何一方都不发生费用。

如果 SACAT 发出了占有令而租客并未能付款，怎么办?

如果租客没有付款并未能搬出，那么房东或代理必须提交关于未能付款的法定声明和最新的租金记录，并提交书面申请（可通过电子邮件）要求法警出场。

您可以从如下网站中下载法定声明的模板：

www.sacat.sa.gov.au 并点击决定与审查 (Decisions & reviews) > 决定的执行 (Enforcing a decision)。

我该怎么申请交吉令?

当租赁协议终止后，如果租客在没有得到房东或代理的同意继续住在物业中，在没有向 SACAT 申请房产交吉令之前，房东或代理是不能将房产收回的。

如果房产交吉令尚未下达，房东或代理在没有 SACAT 命令的情况下收回该处所，那么他可能违反了《1995 年住房租赁条例》。

如果我的物业被遗弃了，且租客将他们的财产留在了物业中了，怎么办?

如果租客留下的物品在 28 天之内未能被认领，那么房东或代理可以这些物品的主人的身份出售或处理这些物品。您可以下载有关被遗弃物的指南手册以了解更多信息

<http://www.sacat.sa.gov.au/upload/A%20guide%20for%20landlords%20about%20dealing%20with%20abandoned%20goods%20November%202017.pdf>

租客和房东或代理之间关于被遗弃物品的纠纷

如果就被遗弃物的处理问题，租客和房东或代理之间有纠纷，SACAT 有可能就任何一方提出的申请，对这些纠纷下达命令。

如果动物被遗留在物业上怎么办？

动物不是“被遗弃物”。被留在物业上的动物如果不被租客认领，我们建议房东将动物留在物业中这样它们会得到照顾，并联系 RSPCA 或者动物福利会寻求帮助。

如果租客在租约到期前搬离怎么办？

房东可以索赔租金损失，一直到房产重新出租，按比例计算的广告费用以及根据协议可能产生的其他赔偿。

《1995 年住房租赁条例》第 94(3)条，(4)条，和 (5)条涵盖了这些情况。

除非房东或代理同意提前终止租约并放弃承租人的责任，否则租客无法在固定期限结束前终止合同；如提前终止，那么租客需要承担房东或代理重新出租房产所发生的有关费用。

搬空后，租客仍有责任继续支付租金，这称作“租金损失补偿”，一直到该物业被重新出租或者租约到期。如果房东做出合理的努力来重新出租，所有的违约租赁索赔都是适用的。一旦房产被重新出租，房东可以提出保证金索赔或直接向租客提出索赔。

如何拿回我的保证金？

一旦仲裁庭做出命令将保证金发放给房东或代理，该命令将会通过电子邮件递交给消费者和商业服务处（CBS），后者将向您发放保证金。

如果您对保证金的退款流程有任何疑问，请致电消费者和商业服务处，电话：131 882

SACAT 不保证本指南的信息的准确性或完整性，不承担任何您依赖本指南而产生的责任。

您应该寻求自己的法律建议。