

## 第 90 部分 申请——终止租赁

《1995 年住房租赁法规》（法规）第 90 部分，授权南澳大利亚民事行政仲裁庭（SACAT）有权终止住房租赁协议，如果租客有如下行为：

- 将租赁地做非法用途；或者
- 造成或允许滋扰发生；或者
- 造成或允许打扰居住在该处所附近人的合理的安宁、舒适或隐私的行为。

*(本文件中未提供有关住所被用作非法用途时终止租赁合同的信息)。*

### 谁可以申请将邻居驱逐？

申请人可以是任何“有利益关系的人”。在《法规》中定义为住房的主人，或者是收到租客行为“不利影响”的人。一个有利益关系的人也可以是分契式所有权公司、社区公司、警务人员或授权的 CBS 官员。一个有利益关系的人，必须住在该住房的附近，或在其他方面的直接利益受到了租客行为的不利影响。

- 如果租客是南澳房屋信托的房客，申请人在提交 SACAT 申请前必须通知南澳房屋信托。南澳房屋信托有处理带有破坏性租客的政策。南澳房屋信托的联系电话为 131 299。
- 如果您投诉租客的理由是他们因干扰了分契式所有权公司的公共财产而违反了《分契式所有权法规》，您可以去地区法院提交申诉，由他们来解决这个纠纷。
- 通常，SACAT 做出的决定是终止一个租赁。**如果您不希望租客被驱逐，您不该根据第 90 部分来申请。**
- SACAT 不是一个解决邻里纠纷的论坛。在提交 SACAT 申请之前，尝试并解决问题是一个很好的做法。拨打社区调解服务的联系电话 8384 5222，寻求帮助解决有破坏性的租客所带来的问题。

### 什么样的行为才够得上会被驱逐？

在任何一个社区里，邻居间多多少少都需要作出一定的让步。该租客让人不愉快、或者他们的行为很奇怪、或者他们不合你的胃口或标准，这些都不是足以获得命令的理由。您会被要求确定该租客影响到了您在自己产业上的安静享受。

- SACAT 并不关心居住在附近的人们可能产生的普通噪音。被认为具有足够理由而申请命令的噪音必须是它严重干扰了住在附近的邻居们的正常的安宁生活。该噪音必须是非同寻常且过度；SACAT 会考虑它是否是故意造成的、持续发生的或者重复发生的。
- 发现某种噪音或行为让人讨厌并不一定意味着它构成对房屋的不合理使用，以至于需要驱逐租客。
- 当租客允许他人进入他们的住所时，他们对这些人的行为负责。SACAT 将会决定租客是否造成了滋扰，或者他们是“允许”了滋扰发生；是否他们有意识地决定了让他人来制造滋扰或明知他人会发生滋扰而有意识地不从中阻拦。

## 我是否有足够的证据说服 SACAT 下驱逐令？

SACAT 不受证据正式规则的约束，但驱逐是一件非常严肃的事情，根据第 90 部分，除非 SACAT 确信驱逐是有必要的，它是不会下驱逐令的。SACAT 不负责收集证据。您必须向 SACAT 提供足够的材料以说服它应该下达命令。

SACAT 不会因仅有一些疑虑或依据一般的声明而下达命令。您的证据必须有具体特定事件细节。SACAT 会考虑“证人”的相关书面声明。但是，如果证据是证人当面提供、经宣誓或宣言确认并经另一方和 SACAT 的提问后，这些证据将更有说服力。

能支持您的案子的证明可以是：

- 事件发生的详细记录（包括时间和日期）。
- 参与 SACAT 听证会的证人支持您的申请。证人的举证仅仅是从他人那里听来的不足够的；他们必须亲眼看见事件的发生。证人的书面文件可能不足以说服 SACAT（如果这些文件不是法定证词或法定声明，不是由发过誓说真话的人写的）；如果证人不亲自提供证明，他们不能回答 SACAT 的或者另一方所提的关于该事件的问题。
- 证据显示事件已经报过警。警方的报告可能没有列出足够的事件细节，因此不能代替证人出庭。警方的报告可能无法确定是否是租客造成的滋扰，或者滋扰是由他人造成的而租客没有办法控制。

## 我该如何申请一个驱逐令，将我的租客邻居驱逐？

- 如果您想向 SACAT 提交申请，您必须在网站 [www.sacat.sa.gov.au](http://www.sacat.sa.gov.au) 上在线填写申请表。需要进一步帮助的申请人可拨打电话 1800 723 767。
- 为您的申请提供证明文件。
- 申请 SACAT 是有费用的。
- 一旦您提交了 SACAT 的申请，您会被要求参加一个听证会以阐述您的案子。

## 我的申请和支持证据是否会提供给租客？

- 会的。一般来讲，自然公平的原则要求承租人有权知道您已经申请了命令。在通知租客参加听证会的同时会附上您的申请及其支持证据。他们也同样有权利在听证会上查看您向 SACAT 提供的证据。
- 您不能提供希望 SACAT 考虑的材料而要求 SACAT 不展示给租客。
- 如果您担心自己的人身安全或者担心提交 SACAT 的申请会引发报复，您必须与 CBS 或警方讨论您的担心。

## 如果业主不同意申请怎么办？

当您根据第 90 部分而寻求一个命令，您是在要求 SACAT 终止一份租客和业主之间的协议。业主可能不希望终止租赁协议。尽管如此，一旦 SACAT 确认环境情况导致了终止租赁协议的发生，它仍会终止租赁协议。但是，这只会在特殊情况下发生。

驱逐是一件非常严重的事情，只有在其他合理的解决方式已经用尽时，SACAT 才会终止租赁协议。这里的“合理解决方式”取决于每个案件的实际情况。

欲了解更多信息，请联系消费者与商业服务处 131 882，或访问网站 [www.sa.gov.au/tenancy/renters](http://www.sa.gov.au/tenancy/renters)