

被锁于门外

如果租户违反租约条款，且未按照正确送达的《违约补救通知》纠正违约行为，房东可将其锁于门外。

重要事实

- 在某些情况下，房东可以合法地将租户锁于商业和零售场所门外。
- 法院有权裁定通知的有效性以及锁门是否合法。
- 如果出现需采取紧急行动的情况，昆士兰州民事与行政仲裁庭（Queensland Civil and Administrative Tribunal，简称 QCAT）可以根据《1994 年零售店铺租赁法案》发布临时/正式禁令。
- QCAT 无权审理涉及商业（非零售店铺）租赁的事宜。
- 被锁于门外也可能是由于租约已终止。

事先通知

一般情况下，房东不可以在未发出通知的情况下接管并收回其租赁的房屋（将租户锁于门外）。

- 租赁协议所规定的特定条款通常会赋予房东收回权。
- 《1974 年物业法法案》规定了房东向租户发出通知以行使其收回或没收租约的权利。
- 如果房东依据无效通知“锁门”，租户可能有权获得赔偿。

被锁于门外的影响

被锁于门外对财务和法律方面的影响有时是严重而重大的，对您如此，对租赁合同下的担保人亦是如此。影响可能包括损害赔偿费用、终止租约、扣押或出售屋内任何财物、“修葺”房屋费用、没收任何保证或银行担保，以及损害在员工和客户心目中的形象。

被锁于门外的处理方式

如果您发现自己被锁于门外，请考虑以下步骤：

- 立即寻求法律建议。
- 评估房东的行为是否符合租约规定。
- 评估通过法律程序寻求救济或赔偿的可行性。
- 向 QCAT 或法院申请紧急救济，或向 QSBC 申请调解，以便通过协商解决争端。
- 礼貌而自信地沟通。
- 与员工和客户沟通。
- 保存详细记录。

不同租约赋予房东收回权的条款可能有很大不同。

财物

租户和房东都必须遵守租赁协议所规定的义务。当商业或零售承租人被锁于门外时，租约条款可能有如下规定：

- 留在房屋内的任何物品将归房东所有。
- 在移除或处理易腐物品时，必须获准进入。
- 将资产和设备从房屋内搬出的时限。
- 租约期满后，租户须将固定装置、设备和家具搬出。

协商归还个人物品有时是非常重要的。房东（如被要求）可允许将以下物品搬出：

- 客户财产、
- 工作人员财产或工具、
- 个人物品、
- 可以为您持续赚取收入的工具、
- 寄售货物、
- 根据合同提供的设备（如供应商冰箱）或租赁的设备。

如果承租人为租约提供了个人担保（可能还为仍放置于房屋内的存货、厂房和设备提供了个人担保），承租人的个人资产也可能面临风险。

在未经通知的情况下被锁于门外

如果您发现自己在未收到适当通知的情况下被锁于门外，请考虑以下步骤：

- 立即寻求法律建议。
- 评估通过法律程序寻求救济或赔偿的可行性。
- 评估房东的行为是否符合租约规定。
- 与房东商讨如何共同找到解决方案。

- 保存详细记录，以备必要时采取法律行动。

实用建议

- 租户应向在物业和租赁法方面经验丰富的合格律师寻求紧急法律建议。
- QSBC 可以提供调解服务，但在紧急情况下，可能不适合或不需要进行调解。
- QCAT 网站阐述了[申请临时/正式禁令](#)的程序。

个人财产证券登记簿所载项目

如果房东和租户之间存在个人财产担保权益，[且该权益已登记于个人财产证券登记簿](#)（Personal Property Securities Register，简称 PPSR），他们须就该/该等担保权益承担不同的义务。

更多信息

请通过提交[在线咨询请求](#)或拨打 1300 312 344 联系 QSBC。

本信息仅供一般性指导，并不构成法律建议。我们建议您寻求独立的法律建议，以考虑您的个人情况和适用法律。