

违约通知

如果商业承租人违反其租赁义务，房东可根据《1974年物业法法案》（*Property Law Act 1974*）出具7号表单通知书《违约补救通知》。

违约补救通知

《1974年物业法法案》（以下简称PLA）规定了出具7号表单通知书《违约补救通知》（7号表单通知书）的程序。

房东在出具通知书时必须遵守租约规定，PLA第124条规定了7号表单通知书所必须包括的内容。

- 在出具7号表单通知书时，如未能严格遵守PLA的要求，可能会导致该通知书被法院视为无效。
- 如果通知书被视为无效，则该通知书将失效，房东需重新出具通知书。
- 如果房东依据无效通知书“锁门”，租户可能有权获得赔偿。

重要事实

- 法院有权决定通知书的有效性并制止任何行动。
- 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，了解如何对通知书提出异议或制止任何行动。
- 昆士兰小企业委员（Queensland Small Business Commissioner，简称QSBC）可以提供调停服务；然而，在紧急情况下，可能不适合或不需要进行调停。

不作为的影响

如未在违约通知所规定的日期前对违约行为提出异议或进行全面纠正，则**可能会产生严重且重大的财务和法律影响**，包括终止租约、更换门锁、扣押或出售房屋内的任何财物、没收任何保证金或银行担保，以及损害在员工和客户心目中的形象。

应对方式

租户收到7号表单通知书时，一般有四种应对方式：

1. **纠正违约行为**（在该通知书规定的时限内）。
2. 如果租户认为送达错误、无效、无根据或不合理，可**对违约行为提出异议**。
3. **尝试协商**解决方案。向房东提供一份具体的计划可能会增加被接受的可能性；然而，房东可能没有义务进行协商，并可能会采取法律行动。
4. 租户可以**无视该通知书**，只对部分违约行为进行纠正，或者什么都不做，并希望问题自行消失。**不建议采用此种方式。**

合理的时间

在送达 7 号表单通知书后，房东必须给予租户合理的时间来纠正违约行为。

- 法院决定补救所有违约行为所需的合理时间。在大多数情况下，法院确定合理时间为 14 天。
- 每个案件所需的合理时间将取决于具体情况。

无法及时补救

如果您无法在截止日期前纠正违约行为：

- 立即寻求法律建议。
- 考虑违约行为的潜在影响和纠正违约行为的可行方案。
- 检查 7 号表单通知书是否符合 PLA 的规定，并就如何处理寻求法律意见。
- 尝试与房东协商延期，并以书面形式获得延期。
- 提出临时措施以减轻违约行为的影响，同时努力实现完整的解决方案。

在未经通知的情况下被锁在门外

如果您发现自己在未收到适当通知的情况下被锁在门外，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。

难以支付房租

拖欠租金是导致房屋被收回或没收的常见因素。如果您正面临困难：

- 向 [小企业债务帮助热线 \(Small Business Debt Helpline\)](#) (1800 413 828) 寻求支持
- 获取有关 [现金流管理](#) 的信息
- 联系您银行的 [财务困难处理团队](#)
- 预约 [免费指导](#) 以评估价格或调整业务重心
- 获取免费的小 [企业主心理健康和幸福资源](#)。

实用建议

- 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 可以提供调停服务；然而，在紧急情况下，可能不适合或不需要调停。

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。