

2008年9月

本文提供的只是一般资料而非法律意见。这是经过翻译的版本，一切以英文版本为准。并非所有的英文专题都有中文译本。如果在本文中提到其他的专题，而您又未能找到中文译本，请参考英文专题。如果您有法律上的难题或者需要法律意见，您应该跟律师会谈。想找律师咨询的话，可致电律师转介处，在低陆平原电话是 604.687.3221。如果在卑诗省其他地方，则可电 1.800.663.1919。

本专题介绍住宅租赁。专题的内容并不涵盖有关租客和房东的所有主题，而是提供其他资料来源，包括住宅租务办事处（Residential Tenancy Branch）——本专题中简称办事处。这个卑诗省的政府机构负责执行《住宅租务法例（Residential Tenancy Act）》（简称法例）——即该领域中的主要法例。办事处还为租客和房东提供多项重要的服务。

租客的责任有哪些？

- 按时支付租金和其他费用
- 保持出租单位和附近区域的整洁
- 尽快修理自己或所邀客人所造成的任何损坏，但这并不包括合理的损耗。另外，应该通知房东需要修理或存在问题的地方，比如老鼠、蟑螂或臭虫等。
- 不打扰住在大楼或邻近物业里的其他人，并阻止所邀客人的类似行为
- 不令大楼的其他住户处于危险，并阻止所邀客人的类似行为

房东的责任有哪些？

- 确保出租单位和大楼的基本安全，并适于健康居住
- 准备租赁协议，验屋报告并向用现金支付房租的租客提供收据
- 维修并保持住宅和大楼处于良好状态。假如房东不做必需的维修，租客应该申请解决争议（下文中有解释）。租客不应拒付房租或是先行支付修理费，期望房东日后予以报销——除非得到房东的书面同意。
- 确保住宅有妥善的供热、管道、电力、上锁、隔墙、地板、天花板（无漏水或破洞）、防火门和紧急出口，对讲装置以及电梯。对租约上包括的所有物件进行维护，比如冰箱、炉具，洗衣设备、车库和储物间等。房东可以终止某项服务（但不可以是必需的基本服务），条件是给予租客 30 天的书面通知并按所取消服务的价值降低租金。
- 支付公共事业收费，假如此类费用已包含在租金之内
- 调查有关租客打扰其他租客的任何投诉
- 不得因种族、肤色、血统、籍贯、区域、婚姻状况、家庭情况、身体或精神障碍性别、性取向、年龄或合法收入来源而歧视任何人（摘自卑诗人权法典的第 10 节——详情请见专题[5236](#)）

在租房之前租客应该做些什么？

1. 与房东一起检查出租单位并确认物业适合居住
2. 与房东一起完成屋况检验报告
3. 在签约前阅读租约
4. 了解房东其人，并记下房东的全名、地址和电话号码（列在租约中）

屋况检验报告

房东和租客必须在租约开始之前进行验屋，之后房东和租客都必须填写一份《屋况检验报告（Condition Inspection Report）》——即关于房屋状况的书面记录。报告应该说明出租单位的状况是否良好。例如，地毯上或许有污渍或是墙壁上有破洞。报告可以附上照片。万一日后发生分歧，报告便是有用的依据。房东必须在租前检验后的 7 天之内给租客一份报告的副本。

租约结束时，房东和租客必须再做一次检查并填写另外一份《屋况检验报告》。在租客迁出或取得租客新地址后的 15 天之内，房东必须给租客一份租后检验报告的副本——以两者间较后发生的时间为准。房东如果不填写报告会失去对损坏物品索偿的权利。租客如果不完成报告便可能失去收回押金的权利。

书面的租约

《住宅租务法例（*Residential Tenancy Act*）》要求房东和租客在书面租约内包括一些事项，例如房东和租客的法定登记名称、出租单位的地址、租金数额、租金缴付日、租约起始日以及保证金的数额。即使租约并无要求的条款，法例也会视同有条款一样处理。办事处的网站（www.rto.gov.bc.ca）备有租约的范例样本。

保证金和宠物损坏赔偿押金

房东可以要求租客支付最多半个月的租金作为保证金（或损坏赔偿押金）。这笔钱将用于赔偿租客或所邀客人对出租单位的损坏，以及支付拖欠的房租或公共事业收费。租客必须在迁入后的 30 天之内缴付保证金，否则房东可以发出一个月的解约通知。任何情况下租客都应索取收据。如果租客付的是现金，房东必须给予收据。

房东还可以要求另外半个月的租金作为宠物损坏赔偿押金——但不论租客有多少宠物，只能收取一次押金。房东也可以就其他事项收取额外的押金，比如增配钥匙和车库门的启动装置等。但租约期间如果租金上涨，房东不得增收押金。

在退还押金给租客时，房东必须为保证金和宠物损坏赔偿押金支付利息——根据卑诗省政府每年设定的利率。办事处的网站有提供利率计算器。

房东必须在租客迁出或书面通知其新地址后的 15 天之内退还押金——以两者中较后发生的时间为准。如果房东想扣留部分或所有押金，则须得到租客的书面同意，否则房东必须在租客迁出后或提供新地址的 15 天之内申请解决争议。如果房东不这么做，租客可以得到两倍的押金。如果租客在迁出后的一年之内书面通知房东其新地址，而房东却未退还押金，在租约结束后租客有两年的时间可以向办事处申请解决争议和勒令房东退还押金的法令。

房东怎样才能终止租约

房东只能根据某些特定的理由向租客发出解约通知——办事处的网站备有各种表格。租客可以就房东的理由提出异议。一些最常见的理由如下：

不付房租——租客必须按时全额支付房租。如果不付，房东便能以不付房租为由给租客“10 天的解约通知”（见办事处网站）。然后租客有 5 天的时间来撤销通知——即付清所有拖欠的房租——或是申请解决争议。否则租客必须在收悉通知后的 10 天之内迁出。如果租客什么都不做，房东很可能通过争议解决程序向办事处申请占有令（*Order of Possession*）。办事处可以在不举行房东或租客参与聆讯的情况下签发占有令。

房东不得因收不到房租而扣留租客的个人财物或将租客锁在门外。但房东可以申请解决争议，要求办事处下令收回对出租单位的占有权。如果房东扣留了租客的财物，租客可以申请解决争议，要求办事处下令房东退还财物或支付赔偿。

正当理由——在此情况下，房东必须给租客一个月的通知。这方面最常见的理由是无理行为。例如，租客可能打扰到邻居、一再迟交房租、严重地损坏出租单位或大楼、未能在合理的时间对损坏作修补（由租客自己或所邀客人造成的损坏）、对邻居、房东或房东的雇员构成危险、出租单位中居住人数过多、参与有损或可能有损房东、大楼或大楼中其他住户的不法活动，或是违反租约中的规定并且无视房东给予的书面警告。

更改用途——在此情况下，房东必须给租客 2 个月的通知。常见的情况有房东或房东的家人想迁入居住，或是房东出售物业后新屋主或新屋主的家人想要迁入。又或者房东想将物业装修、拆除，或改建成共管公寓。租客有权得到提前 2 个月的通知和一个月免租金的待遇。

增加房租

房东只能每 12 个月加租一次，所加的数额也必须符合法例的规定。数额公布在办事处的网站上。加租之前，房东必须给予租客整三个月的提前通知，采用的表格称为“**Notice of Rent Increase – Residential Rental Unit**（加租通知——住宅租赁单位）”，可从办事处网站下载。房东还必须以法例规定的方式将通知送达给租客。法例允许房东邮寄文件，如果采用邮寄送达的方式，文件寄出后的第五天即视为收悉日。

租客有权享有安宁和隐私

除非是在特定的情况下，比如类似起火或淹水的紧急事件，否则房东不得进入租客的住所。在下列前提下，房东则可以进入：

- 给予租客 24 至 30 小时的书面通知，说明要进入住所的日期和时间，并告知合理的理由，比如上门维修或带有意的租客或买家来看房
- 到办事处申请进入出租单位的法令
- 想要检查出租单位；他们可以每个月检查一次——但需要给出适当的通知
- 取得租客的同意

除了在紧急情况下，房东只能在早上 8 点至晚上 9 点之间进入住所——除非租客同意其他的时间。除非有紧急情况，或是双方都书面同意，否则租客和房东都不可以更换门锁。

房东不得妨碍租客在自己的居所享有安宁，也不得允许其他邻居或雇员这样做。噪声、不雅的情景和气味等均有碍安宁享受。但法例并没有管制噪声的条款。如果有邻居发出噪声，租客和房东都可以报警。结果则要视租客所在市政当局的噪声法规而定。一些城市在入夜之后完全禁止噪声。

租客不得因房东或其他租客妨碍到他们的隐私或安宁而拒付房租。但他们可以申请解决争议并要求赔偿。租客可以邀请客人——这与房东无关。但如果客人滞留过久，好像已经搬入居住，租客便可能违反了租约。房东可以加租——仅在租约允许加人加租的情况下。否则房东能以住客超出合理人数为理由试图驱逐租客。

解决争议

解决争议是法例用于处理住宅租赁问题的程序。其间包括一次聆讯，这类似于法庭聆讯，但并非那么正式。当事人可以亲自出席聆讯，但通常是用电话参与。登记的聆讯时间为一小时。房东和租客可以陈述各自的情况并传召证人作证。解决争议的申请有短期时限。办事处的网站有介绍如何申请解决争议，如何将聆讯的消息通知或知会另一方，如何准备聆讯以及如何就裁决申请复核。

请前往办事处申请解决争议（办事处的网站列有资料），除非附近没有办事处。然后到卑诗服务中心办事处提出申请（资料登载在www.servicebc.gov.bc.ca）。申请费为 50 元，假如您索偿超过 5000 元则申请费为 100 元。如果您无钱支付，可以要求办事处免收（取消）费用。如果您申请解决争议，就会收到一份必须交给对方的资料，您可以亲自送达或用挂号件邮寄。

与同一房东产生相同纠纷的租客们可以集体提出申请。

房东和租客们可就裁决向办事处申请复核——但只能基于以下 3 种情况：当事人因特殊情况无法出席聆讯、得到聆讯时没有的新证据（指当时证据不存在），或有证据表明之前的裁决是欺瞒的结果。

更多资料

下列四个机构可提供更多资料：

- 卑诗省住宅租务办事处（**Residential Tenancy Branch**）的网址是www.rto.gov.bc.ca。在低陆平原联系电话是 604.660.3456，在维多利亚的电话是 250.387.1602，在卑诗省其他地方电话是 1.800.665.8779。
- 租客资源和咨询中心（**TRAC Tenants Resource and Advisory Centre**）的网站www.tenants.bc.ca 载有《租客生存指引（Tenant Survival Guide）》，《房东指引（Landlord Guide）》和多语种小册子。请在周一至周四早上 9 点至下午 5 点致电**租客热线**，在低陆平原的电话是 604.255.0546，在卑诗省其他地方电话是 1.800.665.1185。

- 卑诗省租赁业主和经理人协会（**Rental Owners and Managers Society of BC**）的网址是www.suites-bc.com，协会所代表的超过 1,900 名成员在卑诗省管理着大约 45,000 个住宅单位。协会提供建议、解答法律问题，还为其成员、住宅租赁物业的业主和物业经理人提供其他服务。您可在维多利亚致电 250.382.6324，在卑诗省其他地方致电 1.888.330.6707 与协会取得联系。
- 卑诗省公寓业主和经理人协会（**BC Apartment Owners and Managers Association**）（网址www.bcapartmentowners.com）是以帮助租赁业主及其经理人为目的的非牟利协会，它提供信息和教育，并游说宣传以推动和维持卑诗省的出租屋。协会有大约 1,200 名成员，他们在整个卑诗省拥有和管理着 100,000 个住宅出租单位。您可在低陆平原致电 604.733.9440，在卑诗省其他地方致电 1.877.700.9440 与协会取得联系。

拨电查法律（Dial-A-Law[®]）是一个法律资料库，可以：

- 以录音形式在电话收听，以及
- 以书面和音频的形式在卑诗省的加拿大律师公会的网站查阅和收听。

欲收听拨电查法律，在低陆平原请致电 604.687.4680 或在卑诗省其他地区致电 1.800.565.5297；欲查阅拨电查法律，请上网到www.dialalaw.org。

拨电查法律资料库记载了律师所预备的关于卑诗省多方面的法律资料。拨电查法律由卑诗省倡导法律基金（Law Foundation of British Columbia）拨款筹办，并获得卑诗省的加拿大律师公会（Canadian Bar Association, British Columbia）赞助。

卑诗省的加拿大律师公会版权所有© 1983-2008