

房東指南

"Landlord Guide" in Chinese

為卑詩省
房東而設
的資訊





房東指南

簡介 (Introduction)

加拿大各省政府均認為有需要平衡住宅業主和租客的利益。有保障的和安全的居所，被認為是基本的人權需要。在加拿大，租客有權不遭受無理逐遷，並且有權確保他們租住的房子是清潔和安全的。這是稱為「租用權的保障」(security of tenure)。

在卑詩省，涉及房東和租客之間關係的法律，已載於《住宅租務法》(Residential Tenancy Act) 和《流動房屋園地租務法》(Manufactured Home Park Tenancy Act) 內。這些法案臚列了卑詩省租客和房東的權利和責任。其他省份均各有自己的法律，因此卑詩省的法律和其他省份的法律不盡相同。

作為一名房東，在卑詩省要履行許多法律和財務上的任務。身為房東，你是經營一項業務，應以專業的手法和實事求是的態度去經營。無論你在一幢柏文大廈出租許多單位或在你房子的地庫出租一個套房，均會受省和地區的法律和條例規管。

《住宅租務法》、卑詩建築及消防規則 (British Columbia Building and Fire Codes)，以及市政物業及衛生標準，全部都會影響你經營業務的方式。再-

第二間套房，諸如地庫套房，包括那些違反市政府《分區地帶附例》(zoning bylaws) 的物業，均與大型的柏文建築一樣，受住宅租務法律的規管。房東出租家中的套房後，即使與租客住在同一座大廈，而且有時共用相同的設施諸如洗衣房或園子，房東對其租客的生活方式也不能表達任何意見。所有房東應在出租其家中的套房前，考慮清楚這點，這是十分重要的。

者，租金收入須要繳稅和必須向加拿大稅務局呈報。如果你的租客以現金交租，你必須簽發收據，這是法律規定的。

愈多了解法律，對你的業務愈有幫助。經常轉換租客會令房東損失金錢。居住滿意的租客較少搬遷，而且可能比較小心護理你的投資物業。

《住宅租務法》清楚說明『此法案是不可避免的』。這即表示，作為房東，你不能把一些條件加諸租客上，或要求他們同意某些與《住宅租務法》有抵觸的條件。

應要慎重考慮是否決定成為房東

沒有「業餘」房東這回事。不管你出租一個單位，或是一百個單位，你都必須像專業房東一樣，經營這項業務，也同樣需要具備有關知識和技巧。

「住宅租務處」(Residential Tenancy Branch) 是政府辦事處，幫助處理房東和租客之間的問題。「住宅租務處」職員會提供有關法律的資訊給卑詩省的租客與房東。職員能夠幫助你，向你解釋有關法律，在某些情況下，還可代你聯絡租客。當房東與租客不能自行解決糾紛時，「住宅租務處」亦會為他們主持「**調解糾紛聽証**」(dispute resolution hearings)。

調解糾紛聽証，有如一房東和租客的「法庭」。你和你的租客，可以向一名受聘於「住宅租務處」、儼如法官般行事的人士解釋你們的問題。這人會基於你們的証據和法律容許的事情，去決定如何處理該問題。所作的決定是具有法律效力的，所頒的命令可以由法庭執行。

在卑詩省，房東業務可算是一個龐大的行業，因省內有三分一的省民是租住房子的。要在這行業取得成功，了解你的權利和責任至為重要。

這份簡短的指南將簡介以下各項事情：

- 你作為房東的責任；
- 歧視的情況；
- 出租單位的狀況；
- 租務合約；
- 維修；
- 增加租金；
- 進入出租單位；
- 把你的租客逐遷；及
- 保證金和寵物損毀按金。

你作為房東的責任 (Your responsibilities as a landlord)

作為房東，你必須確定你所出租的單位 — 不論是在你房子中的一個套房、整間房子、一個多戶房屋單位，或在你擁有的一幢柏文大廈中的一個單位 — 是符合卑詩省消防規則和建築規則、市政附例(涉及諸如煙霧探測器等規定)、以及該單位符合市政府的清潔和安全標準。

一旦你決定出租一個單位，你應該明白：**你不能够完全控制在出租物業內發生的事情**。例如：

- 你不能告訴租客烹煮甚麼。
- 如果租客合理地使用水和電，你不能限制他們的使用量。
- 你不能告訴租客不准他們有訪客造訪，也不能要求訪客離開，除非他們正破壞財物或滋擾他人。
- 未經法庭頒令，你絕不能切斷電力或用水，或干擾任何重要的設施。

- 你必須把出租單位保持良好的維修狀況，而且必須符合法律規定的衛生、住屋和安全的標準。這即是要保養電器諸如爐灶和冰箱，及提供暖氣和主要的設施諸如水、電。

——• 歧視的情況

根據《住宅租務法》和卑詩省的《人權規章》(Human Rights Code)，你不能因某些人的收入來源（如果他們接受福利金或失業保險金）、性別、性傾向、年齡、種族、膚色、婚姻或家庭狀況而拒絕出租。你不能因某人的精神或身體殘障、懷孕或有子女而拒絕出租。

基於上述理由拒絕出租給某人，在卑詩省會被視為歧視的情況，並且是不合法的。

你應準備對**所有**向你申請租房子的人予以考慮。只要你的決定是基於商業理由，你便有權接受或不接受任何租住申請人。

你可以詢問有意租住的人有關他們支付租金的能力，和索取前房東給予他們的推薦書。經他們的同意，你亦可要求索取一份信用報告書。

——• 出租單位的狀況

如果出租單位的狀況差劣，而這是前業主或前租客遺留下來的，你不能以這般的狀況，把單位出租給其他人。法律規定，出租單位必須在出租**之前**處於良好的狀況。全部電器必須能夠運作良好，以及出租單位和物業必須處於合理的清潔狀況。

《住宅租務法》訂明：**必須**提供有關出租單位狀況的書面報告，**這是法律規定的事情**。這即是說，你一定要在租客遷入和遷出時，與你的租客完成一份「狀況檢查報告」(condition inspection report)。如果在租客遷入時，你沒有做狀況檢查報告，日後，你也許會失去某些索償的權利，例如：當出租物業被損毀，你向租客扣除保證金或寵物損毀按金作賠償的權利。

甚麼是租務合約呢？(What is a Tenancy Agreement?)

租務合約是一張法定合同。它列出你及你的租客同意的權利、責任和守則。租務合約必須以書面形式訂立，亦必須包括《住宅租務法》規定有關租客和房東雙方應有的權利和責任的標準資訊。你必須把一份租務合約的副本交給你的租客。租務合約的樣本可到「住宅租務處」的網址：www.rto.gov.bc.ca 下載。此外，你也可到以下兩個專為房東而設的網址，索取租務合約的樣本：www.suites-bc.com 及 www.bcapartmentowners.com。

——● 維修

沒有東西可以永久維持的。一輛車子在使用數年後必定有所磨損，一所租住的單位也如是。如果磨損是合理的，租客便不需要負責任。一般而言，**自然磨損是你經營業務的成本**。

合理的磨損是指租客以合理方式使用物業，而有關的磨損是基於老化及其他自然因素所形成的自然損壞。

身為房東，你必須維修或更換一些逐漸磨損或老化的物件，諸如你擁有的電器、電力和水管裝置系統。租客則須要負責維修一些由他們自己引致的損毀。

在進行維修時，你應要小心處理，並且只可僱用合格的工人進行，尤其一些諸如電力和水管等維修工作。如果你沒有具備認可的資格，切勿自行處理修理或保養工序。

如果你或你的親戚或朋友沒有具備認可資格，卻自行處理電力維修，便會違犯建築規則和城市附例。如果你的租客、其家人或客人，由於不符合資格的工人作出不適當維修而受傷，你有可能要負上法律的責任。此外，一般保險公司為你的出租單位和物業承保時，都會要求你僱用符合資格的工人負責維修。對於有可能影響你租客的生命及安全的維修，你要格外小心處理。切勿讓自己陷入法律訴訟的風險中。

——● 增加租金

增加租金必須依據《住宅租務法》的規則進行。在十二個月期內，加租次數只限一次。有關的通知必須預先提出，而且具有足三個月的時間，並應使用政府的表格。每年政府會釐定租金可增加的最高百份比數目。如果你想增加租金至超出政府所容許的百份比，你必須得到租客的書面同意；否則，你須申請「調解糾紛聽証」，以獲得頒令，才可以把租金增高出政府定下的最高數額。增加租金的表格可到「住宅租務處」的網址：www.rto.gov.bc.ca 下載。

——● 進入出租單位

除非遇上緊急事故或得到租客同意，否則你每一次進入出租單位，都必須給予租客書面通知。通知期最短為24小時，最長為30天。如果你要進行一些維修工程，或欲容許準租客或買家觀看該房子，你也需要通知租客或得到租客准許。如果你知道租客已經搬出及離棄該單位，你可以無需通知而進入出租單位。

在《住宅租務法》下，租客有權享有合理的私隱及自由權，而避免遭受不合理的滋擾，這稱為「享用安靜環境的權利」(quiet enjoyment)。所謂失去享用安靜環境的權利，包括：

- 房東經常或未事先通知，或未經准許而進入住宅單位；
- 不合理及持續的噪音；
- 房東或其他樓宇住客的恐嚇或威脅等行為；或
- 房東停止提供或局部限制某些設施服務，又或未能繳付有關費用而引致租客失去諸如電力或食水的供應。

當「住宅租務處」的「糾紛調解官」(dispute resolution officer) 裁定租客失去享用安靜環境的權利，而你須因而負上責任時，你可能要向租客作出賠償。再者，如果租客可以證明你非法進入其住處，他們可向「住宅租務處」申領頒令，准許他們更換門鎖及保留唯一的鎖匙。

一些違法行為的例子：

- 切斷你租客的能源。
- 在沒有法庭的指令或沒有聘用法庭執達吏的情況下，取去或移走你租客的傢俬。
- 進入你租客的住處而沒給予適當的通知（除非遇上緊急事故或事前獲租客同意）。
- 阻止你租客的訪客或賓客到訪。

——• 把你的租客逐遷

如果你想終止租約，你必須給租客一份逐客通知書（正式稱為「終止租約通知書」，Notice To End Tenancy）。這份通知書必須使用政府的表格，這些表格可在「住宅租務處」、「政府代辦處」（Government Agent office），或就近你的「資源中心」（Access Centre），或在網址：www.rto.gov.bc.ca 索取。

除非你有合法理由終止租客的租約，否則他們有權繼續租住下去。如果租客不能支付租金、引致不合理的損毀，或滋擾你或其他租客，你可以採取一些行動來終止租約，並且要求租客遷走。

在以下情況，你可以逐遷租客：如果你或一名直屬家庭成員想遷入；又或你要出售該出租單位，而新業主或業主的直屬家庭成員想遷入；又或你領有所須的建築許可証，你可以終止租約以便進行大型裝修或拆卸該單位。（直屬家庭意即你或你配偶的父母、或兒女——並非其他任何親屬。）

如果由於你讓家屬入住、裝修或拆卸出租單位而要終止租約，則「終止租約通知書」最少要在足兩個月後，才能生效。在這些情況下，租客便無需支付最後的月租，因為那是被視作對他們的補償。這項規定的目的，在於幫補租客搬遷的費用，因為你是為了本身的用途而非租客的目的而終止租約。一旦租客收到通知，租客可以給你最少十日通知便可遷出，而他們應繳付的租金只需計算至退回出租單位的那天，再減去租客不用支付的最後月租。

你也應記住：如果租客懷疑該通知為《住宅租務法》所不容許的，他們便有權申請糾紛調解，以質疑這份「終止租約通知書」。

——● 保證金及寵物損毀按金

你擅自決定從租客的保證金及寵物損毀按金中扣留任何金錢，在任何情況下也不會被視為合法行為。如果租客以書面同意，另或你申請調解糾紛聽証而獲得書面頒令，你才可以扣留部份或全部按金。

當你的租客遷出和遷入時，法例規定房東必須作出狀況檢查報告。如果你不做狀況檢查報告，你可能會失去追索保證金及寵物損毀按金的權利。

如果租客遷出，並以書面提供聯絡地址給你，但在租客遷出十五天內，你未有向「住宅租務處」申請保留按金，你或會失去追討全部或部份按金的權利，並可能要**雙倍**退回按金。

當你買入一個出租物業時，你須留意以下重要事項：

當你買入一個已有租客居住的單位或房子時，你須受到其現有租約的規限，你不能要求租客簽署附有新條件的新租約。如果原來租客並未簽訂書面合約，你亦不能要求該租客與你簽訂。如果租客有一份固定期限的租約，但你想遷入單位，又或你出售該出租單位或房子而新業主想遷入，原來的租客也不得被逐遷。該租客有權繼續居住下去，直至合約失效或你們商議好雙方同意終止租約的日期為止。

總結 (Conclusion)

如果你選擇忽視或不充分認識住宅租務法律，你可能發現自己惹上麻煩。《住宅租務法》的用意，在於平衡你作為生意人的利益與租客作為消費者的權利。無知並不能成為違法的藉口。你有責任留意適用於你業務的法律。

你和你租客雙方都有權利和義務。租客有權享用一個安全、有保障、健康的私人家居；他們有責任支付租金、作出合理的行為和照顧你的物業。你有權收取租金和保護你的物業；你有責任提供安全、有保障、健康的出租單位，讓租客可以在安靜及私人環境中享用居所。

如果你對你的權利和責任有任何問題，或不清楚如何處理某些處境，你可以向以下機構求助。

「住宅租務處」(The Residential Tenancy Branch)

大溫哥華電話：(604) 660-1020

維多利亞電話：(250) 387-1602

全省電話：1-800-665-8779

網址：www.rto.gov.bc.ca

在卑詩省，這些機構給住宅房東提供一系列的服務：

「卑詩柏文業主及管理人員協會」

(BC Apartment Owners and Managers Association)

203 – 1847 West Broadway

Vancouver, BC V6J 1Y6

電話：(604) 733-9440 或 1-877-700-9440

網址：www.bcapartmentowners.com

「卑詩出租業主及管理人員協會」

(Rental Owners and Managers Society of BC)

830B Pembroke Street

Victoria, BC V8T 1H9

電話：(250) 382-6324 或 1-888-330-6707

網址：www.suites-bc.com 電郵：info@suites-bc.com

鳴謝 (Acknowledgments)

初版 • 2007年1月 Reprinted • July 2008

作者：Tom Durning，租客資源及顧問中心

編輯：Kris Anderson，租客資源及顧問中心，及
Al Kemp，卑詩出租業主及管理人員協會

法律審閱：Martha J. Lewis，租客資源及顧問中心

本冊子由「租客資源及顧問中心」(TRAC Tenant Resource & Advisory Centre) 及「平民法律學校」(The People's Law School) 聯合製作，由卑詩省撥款資助出版。The Real Estate Foundation of BC



Copies of this free Landlord Guide (in English, Chinese or Punjabi) can be ordered from The People's Law School at www.publiclegaled.bc.ca

此冊子僅作為參考用途，對於所載資料的準確性、整全或充分程度，TRAC 並不負上法律責任。
