

租客与房东指南

Tenant and Landlord Guide

为BC省

新移民租客

与房东而设

的信息



Simplified Chinese

——● 迁离租客

如果房东希望终止租约，则必须使用一份租赁终止通知 (Notice to End Tenancy) 表格。这份表格可以从住宅租赁管理处的网站 www.rto.gov.bc.ca 或办公地点，或BC服务中心 (Service BC Centre) 获取。

有**10**天、一个月和两个月时限的租赁终止通告表格。

租客可以继续居住，除非房东有合法的理由解除租约。如果租客欠付房租，造成不合理损坏，或者骚扰房东和其他租客，房东可以采取行动结束租期并且驱逐租客。如果租客延付房租，并且无视因此引发的**10**日驱逐通告，房东可以申请“直接请求占有令” (**Order of Possession by Direct Request**) (不通过纠纷调解聆讯)。

房东在以下情况发生时也可迁离租客：房东或直系亲属需要入住；或者，房东出售出租屋后，新房东或其直系亲属需要入住；或者，当房东获得建筑许可进行大规模翻修或要拆毁建筑时。直系亲属仅指房东的配偶、父母或子女一而不包括其他亲属。

如果房东因为家庭成员入住、翻修或拆除而需解除租约，租期终止通知至少两个月之后才能生效。租客无需支付最后一个月的租金，以弥补其搬迁费用。因为结束租期是由于房东单方面的原因，而与租客无关。租客接到通知后，他们可以至少提前**10**天通知房东迁出，而租金只需付到离开当天并减去最后一个月的金额。

如果怀疑租期终止通知书有悖于《住宅租赁法案》的要求，租客有权通过纠纷调解对其进行辩驳。

——● 保证金和宠物损坏押金

在任何情况下，法律都不允许房东主动滞扣保证金和宠物损坏押金中的任何部分。房东只能在租客书面同意的情况下，保留部分或者全部押金，或者如果房东申请纠纷调解聆讯获得书面法院命令允许其保留部分或全部押金。

租客迁入和迁出时候的状况检查报告 (condition inspection report) 是强制性的。如果没有完成这个报告，房东则可能失去在物业损坏时滞扣保证金或宠物损坏押金的权利。如果租客拒绝参与检查，他则可能失去取回押金的权利。

如果在租客迁出并提供转信地址之日起15天内，房东仍未向住宅租赁管理处提出保留押金的申请，他也许会失去要求部分或全部押金的权利，并有可能要付还双倍的金额。

购置被租用物业须知：

有租客居住的出租屋或物业在被购入时，是受既存租赁协议制约的。新房东无权要求租客签署一份包含新条款的新协议。如果租客当前没有书面协议，新房东则无权要求其签订。如租客有一份定期租约，在房东想要迁入或者在房东出售房产，而新房东想要迁入的情况下，他们是不可以被逐出的。租客有权停留，直至租期结束，或者双方协商达成一致在某时间结束租约。

每个国家甚至加拿大每个省的住宅租赁法案皆有不同。遵守法律会避免问题的发生。或者，即使有矛盾，您也可以利用法律武器合法的、及时的、经济的解决纠纷。

如果您选择无视或者不能全面了解租赁法律，您可能会陷入麻烦。《住宅租赁法案》旨在平衡作为经营者的房东和作为消费者的租客的利益。无知绝对不是触犯法律的理由。作为房东或租客，都应意识到自身应当承担的法律责任。

租客和房东双方都有权力和义务。租客有权享受一个安全、安定的私人空间；他们有责任支付房租，规范行为，并照看好房东的物业。房东有权收取租金，保护自己的物业；同时又有责任提供一个安全、安定、健康的，供租客安静享受的私人空间。

服务机构 (Useful Organizations)

如果关于您的权利和义务有任何问题，或者不确定怎样处理某个状况，我们会帮助您。这些机构为BC全省的住宅租客和房东提供一系列的服务：

住宅租赁管理处

(*Residential Tenancy Branch*)

提供租客与房东相关信息和纠纷调解服务的政府机构。

大温地区： 604 660-1020

维多利亚： 250 387-1602

全省： 1 800 665-8779

www.rto.gov.bc.ca （多语种信息）

BC公寓业主和管理人协会

(*BC Apartment Owners and Managers Association*)

收取合理会员费用提供优质服务和支持的房东组织。

203 – 1847 West Broadway

Vancouver BC V6J 1Y6

604 733-9440 或 1 877 700-9440

www.bcapartmentowners.com

BC出租业主和管理人协会

(*Rental Owners and Managers Society of BC*)

收取合理会员费用提供优质服务和支持的房东组织。

830B Pembroke St.

Victoria BC V8T 1H9

250 382-6324 或 1 888 330-6707

www.suites-bc.com 电子邮件: info@suites-bc.com

TRAC租客资源和咨询中心

(*TRAC Tenant Resource & Advisory Centre*)

提供多语种出版物和影音资料（20种语言），同时提供”租客信息热线” (*Tenant Infoline*)（仅英语）

www.tenants.bc.ca

604 255-0546 或 1 800 665-1185 (免费)

鸣谢 (Acknowledgements)

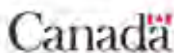
第1版 • 2011年3月

作者：Tom Durning，租客资源和咨询中心

编辑：租客资源和咨询中心的Andrew Sakamoto和BC出租业主和管理人协会的Al Kemp

法律审阅：Martha J. Lewis, TRAC

本项目的实现获益于加拿大政府和BC省政府的资金支持。



本手册旨在提供信息，TRAC不作任何关于其中信息准确性、完整性或者充分性的断言、承诺或保证。

作为初到BC省的新移民，在安排购置房产之前，您也许会先选择租住。适时，您也许会成为一个房东，出租您所购置独立屋中的一套房间，或为出租而购入的整套公寓，或选择继续租住。在加拿大和BC省，用于出租的房产超过房屋总量的三分之一，温哥华市则有50%以上的房产用于出租。因为BC省的高出租率，省政府高度重视房东和租客的需要，因而制定了《住宅租赁法案》(Residential Tenancy Act)和《民用住宅租赁条例》(Residential Tenancy Regulation)，以保护房东和租客双方的利益。房东需要保护房产的价值，而租客需要一个安定、安全的住所。了解相关法律，对于房东和房客都很重要，因为这些法律会规范双方关系，以防止双方出现不必要的矛盾。这本小册子包含了关于房东与房客关系的基本信息，并列举了一些部门，其中包括政府专职机构民用住宅租赁管理局(Residential Tenancy Branch)。读者可以联系他们以获取更多信息；其中的一些部门会提供以简体中文印刷的信息。



BC省新移民租客与房东指南 (Tenant and Landlord Guide)

简介 (Introduction)

加拿大各省政府重视平衡屋主与租客之间的利益关系，视安定和安全的住房为基本生存需求。在加拿大，租客有权不被无故驱逐，并有权要求洁净和安全的住处，法律上称之为租权保障 (security of tenure)。

在BC省，涵盖房东与租客关系的法律包含于《住宅租赁法案》(Residential Tenancy Act) 和《人造移动式住宅园地法案》(Manufactured Home Park Tenancy Act)。这些法案规定了BC省租客和房东的权利和义务。其他省份也有自己的法律，因此BC省的此类法律有异于其他省份。

在BC省，房东的角色承担着若干法律和经济责任。作房东实际是在进行一项经营，要求您必须以专业的态度去对待它。无论是出租一栋公寓楼内的几套户室，或是地下室的一个套间，您必须遵守本省和地区的法律法规。

租客的角色同样肩负着法律和经济责任。作为租客，您必须按时并全额支付租金，并保持房间的基本清洁。如希望停租，您必须提供正式通知，并承担因提前解约和房间损坏而产生的费用。

次级居室，如地下室套间，包括违反市级区划法规 (zoning bylaws) 的部分，如同大型公寓居室一样，也属于租赁法律的范畴。分租自住房屋中某套间的房东，并无权更多的介入租客的生活，即使是同一屋檐下，或有时会共用比如洗衣间或者庭院等生活设施。所有房东在分租自家房间之前，应务必考虑好这一点。

《住宅租赁法案》，《BC省建筑和防火条例》(British Columbia Building and Fire Codes)，以及市级物业及健康标准，都会影响一处出租物业的经营方式。而且，因为属于课税收入，租金所得必须以收入形式向加拿大国税局 (Canada Revenue Agency) 申报。如果租客以现金形式支付房租，房东必须提供收据 — 这是法律！

房东越了解法律，这项生意就会带来更多回报。租客流动会给房东带来损失，而满意的租客会住的更久，并会更加爱护物业。租客越了解法律，就越会懂得如何避免不必要的问题，并且生活的更加安稳舒心。

《住宅租赁法案》明确表示“此法案不可避免。”这就是说，作为房东，您不可以将某些条件强加于租客，或强求他们同意与《住宅租赁法案》相悖的条件。

没有“业余”房东之说。无论是出租一套房或是一百套房，都是作为专业房东在经营，都需要了解相关知识和技巧。

住宅租赁管理处 (Residential Tenancy Branch) 是协助解决房东和租客之间问题的政府办事机构，其工作人员会为租客和房东提供有关法律信息，帮助解释相关法律，并可在某些情况下协助致电租客和房东。在其网站 www.rto.gov.bc.ca 上可以浏览多语种法律信息。住宅租赁管理处同时也会在房东和租客不能独立解决纠纷的时候进行**纠纷调解聆讯** (dispute resolution hearings)。

纠纷调解聆讯就像是一个房东和租客的“法庭”。房东和租客向住宅租赁管理处所雇用的实行裁判职能的人员说明问题，该人员会根据您提供的证据和相关法律条款决定如何处理。其所作的决定是受法律约束的，并可由法庭强制

执行。在BC省，住宅出租是一个很大的市场， 因为有三分之一的人口是租住。在这个市场中获得成功，您要了解您的权利和义务。

这本简单的指南会讲述：

- 您作为房东或租客的责任；
- 租客歧视；
- 出租屋的状况；
- 租赁协议；
- 修缮；
- 增加租金；及
- 保证金和宠物损坏押金

权利和义务 (*Rights and Responsibilities*)

房东必须保证，无论所出租物业是独立屋的一个房间，整栋房屋，共管式公寓房，还是出租用公寓房，出租屋必须符合BC省的防火条例，市级政府关于烟雾报警器的法规，以及清洁和安全的想关标准。

当房东选择决定将房屋出租时，就必须明白他**不可能完全控制所出租空间里面发生的一切**。例如：

- 他不能限制租客合理的用电和用水量。
- 他不能阻止租客招待客人，除非客人有破坏行为或者骚扰到他人。

- 他绝对不能在沒有法院命令的情況下切斷水電或者任何生活必要服務。
- 他必須保持出租屋狀況良好，並且符合法律要求的健康、住房和安全標準。這包括提供爐灶和冰箱等家電，以及供暖和諸如水電等的基本服務。

——租客歧視

根據《住宅租賃法案》和BC省《人權法案》(Human Rights Code)，房東不能因以下原因而拒租：租客的收入來源（如正接受救濟金或失業保險）、性別、性向、年齡、宗教、種族、膚色、婚姻及家庭狀況，也不能因為租客有精神或身體殘疾、懷孕或者有子女而拒租。

因為上述原因拒租即被視為歧視，並已觸犯BC省的法律。

房東必須將**所有**的租房申請者納入考慮範圍。他有权接受或者拒絕任何租房申請，前提是該決定基於商業原因。

他可以向未來租客詢問有關其支付能力的问题，或者要求提供之前房東的推荐信。如果租客同意，房東也可以向其索要信用報告。

——出租屋的狀況

如果由於之前的房主或租客的原因導致出租屋的狀況較差，房東是不可以如是將其租出的。法律要求出租屋在租出**之前**必須狀況良好。所有家電必須保持良好工作狀態，並且出租屋和整個物業必須保持一定程度的清潔。

《住宅租赁法案》中指出，描述出租屋状况的书面报告是**强制性的，即，法律所要求的**。这表示在租客迁入和迁出之时，房东必须和租客一起完成一份状况检查报告。如果没有完成这份报告，房东则可能失去在物业损坏时，滞扣保证金或宠物损坏押金的权利。如果租客拒绝参与检查，他则可能失去取回押金的权利。

租赁协议是什么？(What is a Tenancy Agreement?)

租赁协议是一个法律合同，其中列举了房东和租客共同认可的权利、义务和规则。租赁协议必须以书面形式存在，而且必须包含《住宅租赁法案》中所要求的关于房东和租客权利和义务的标准信息。房东必须向租客提供一份租赁协议复印件。租赁协议样本可以从住宅租赁管理处的网站 www.rto.gov.bc.ca 上获得。租赁协议也可以从两个房东组织的网站上获得，它们是：www.suites-bc.com 和 www.bcapartmentowners.com。

——• 修缮

没有什么是不会坏的。一部车开过几年会磨损，出租屋也一样。租客是不需要为正常损耗承担责任的。**损耗(wear and tear)**是房东方面的经营成本。

正常损耗是指在租客合理使用物业时，由于老化和其他自然力量而造成的自然变质。

房东必须维修或更换其所保有的磨损或老化的家电、电力和水管系统。租客则应负责修复其所造成的损坏。

进行修理时，房东应小心把关，只雇佣有资格的人员—特别是修理电力和水管系统时候；而不应该实施无资格的维修操作。

如果房东、其亲属或朋友进行无资格的电力维修，便是违反楼房条例和市级政府法规的。如果由于无资格修理造成租客及其家庭成员受伤，房东则可能需要负法律责任。同时，为出租屋承保的保险公司也一般会要求修理必须由专业人员完成。对待会影响租客生命和安全的修理时，房东务必要谨慎，以免引起诉讼。

——● 增加租金

增加租金必须依照《住宅租赁法案》进行，至少经过12个月才可以提出加租一次，而且必须至少提前三个月通知，并必须使用政府表格。每年，政府会规定允许加租的最高百分比。如果房东希望超过政府允许限额，必须获得租客的书面同意，不然则需要通过纠纷调解聆讯获得允许其超过政府限额加租的法院命令。加租表格可以从住宅租赁管理处的网站 www.rto.gov.bc.ca 获取。

——● 房东进入出租屋

除非有紧急情况或者租客允许房东进入，在每次想要进入出租屋之前，房东**必须**给予租客书面通知。最短的通知时效是24小时，最长30天。

房东需要进行维修，或要向未来租客或者购买者展示出租屋的情况时，预先通知或者获得租客许可同样需要。如果房东确认租客已经迁出并不再返回，则可以不经通知进入出租屋。

在住宅租赁法律保障下，租客有权享受合理的隐私和自由，以免受无理骚扰。法律上称之为“安静享受权”（quiet enjoyment）。**安静享受权丧失**（loss of quiet enjoyment）的情况包括：

- 他不能限制租客合理的用电和用水量。
- 房东频繁进入出租屋，或未经通知、未获许可即进入；
- 不合理的及不间断的噪音；
- 来自于房东或者同楼其他住户威胁性和挑衅性的行为；或者
- 房东取消服务或限制设施使用，或者因账单未付导致租客失去水电等服务。

如果住宅租赁管理处的纠纷协调员（dispute resolution officer）认为房东要为租客丧失安静享受权而负责，房东则需向租客支付赔偿金。同样，如果租客可以证明房东非法进入，则可以申请住宅租赁管理处的法院命令，允许其更换门锁并保存唯一的钥匙。

违法行为样例包括：

- 切断租客电源。
- 没有法庭命令或执行官员在场的情况下，扣押或移除租客家具。
- 在非紧急情况下或者不经租客同意时，未通知即进入租客领域。
- 阻止租客招待访问者或客人。