

2014年12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，但会提供其他资讯来源，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）——即这一领域中的主要法例。这项法例和《住宅租务法规（Residential Tenancy Regulation）》均可在www.bclaws.ca上查到。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？

- 按照租赁协议准时支付租金和其他费用
- 保持出租单位和公用区域的整洁
- 尽快修理自己或所邀客人造成的任何损坏，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，并阻止所邀访客的类似行为
- 不令大楼的其他住户处于危险，并阻止所邀访客的类似行为

房东的责任有哪些？

- 确保出租单位和大楼的基本安全，适于健康居住
- 准备租赁协议和验屋报告，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，租客应先与房东商讨，然后书面要求房东进行维修。如若无效，租客应该申请解决争议（下文中有解释）。租客不应该拒付房租或是先行垫付修理费，期望房东日后予以报销——除非得到房东的书面同意。
- 确保出租单位和大楼配备妥善的供热、管道、电力、门锁、隔墙、地板和天花板（无漏水或破洞）。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（但不能是必需的基本服务），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。
- 支付公共事业费，假如此类费用已包含在租金内
- 对租客打扰其他租客的任何投诉进行调查
- 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 条——详情请见专题[5236](#)）

租客在租房前应该做些什么？

1. 与房东一起仔细检查出租单位，并确认物业适宜居住
2. 在签约前阅读租约
3. 了解房东其人，并记下房东的全名、地址和电话号码（写在租约中）

屋况检验报告

房东和租客必须在租约开始时进行验屋，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 天之内将报告的副本交给租客。

租约结束时，房东和租客必须再检查一次并填写另一份《屋况检验报告》。在租客迁出或得知租客新地址后的 15 天之内，房东必须给租客一份租后检验报告的副本——以两者中较后发生的时间为准。房东如果不填写报告便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

《法例》要求房东和租客在书面租约里包括一些事项，例如房东和租客的法定登记姓名、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) 有提供租约的范本。

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。但如果租约期间租金上涨，房东不得追加押金。租客应该在签订租赁协议时支付保证金。他们必须在迁入后的 30 天之内缴付，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。

房东还可以另外要求半个月的租金作为宠物损坏赔偿押金——但不论租客养有多少只宠物，押金只能收一次。

在向租客退还押金时，房东必须就保证金和宠物损坏赔偿押金支付利息——依据是卑诗省政府每年规定的利率。办事处的网站有提供利率计算器。

在租客迁出或书面告知新地址后，房东必须在 15 天之内：

- 退还押金和利息
- 书面通知租客房东要抵扣押金的项目并征得租客同意，然后退还剩余的押金。
- 提交争议解决申请保留部分或所有押金。

如果房东不这么做，租客也许能够得到两倍的保证金。如果租客在迁出后的一年之内已书面通知房东自己的新住址，而房东却未退还押金，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双倍押金的法令。

费用：可退还和不予退还的收费

房东可对钥匙和其他进门装置收取可退还的押金——但如果钥匙或进门装置是租客进门的唯一方式则不行。当租客归还钥匙或装置时，必须退还押金。法规的第 6 款（查看可访问www.bclaws.ca）对可退还的费用作了规定。

房东可以对某些项目收取不予退还的费用，例如增配钥匙、进门装置和车库遥控器，以及更换这些物件。他们还可以收取不予退还的费用，比如金融机构在租客的支票跳票时加收的服务费。法规的第 7 款对不予退还的费用作了规定。

在任何情况下，收费不得超过项目的实际成本。

房东如何能终止租约

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

拒付房租——租客必须按时全额支付房租。如果拒付，房东便能以拒付房租为理由给租客“10 天的解约通知”（见办事处网站）。然后租客有 5 天的时间付清拖欠的所有房租——即可撤销通知——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。如果租客不作为，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的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财物或将租客关在门外。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，要求办事处下令让房东退还财物或支付赔偿。

正当理由——房东必须给租客一个月的通知。最常见的理由是一再拖欠房租。其他一些常见的理由有打扰邻居、严重损坏出租单位或大楼、出租单位中居住人数过多、参与损害或可能有损房东、大楼或大楼中其他住户的不法活动，或是违反租约规定和无视房东提出的书面警告等。

变更用途——在此情况下，房东必须提前 2 个月通知租客。通常是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。当房东发出 2 个月变更用途通知时，租客有权得到一个多月的租金豁免。

增加房租

房东只能每 12 个月加租一次，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，房东必须提前整 3 个月通知租客，所使用的表格称为“**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。房东还必须按照法例规定的方式将通知送达给租客。法例允许房东邮寄通知，在这种情况下，寄出文件的第 5 天即视为租客收悉日。

租客有权享有安宁和隐私

除非是在特定的情况下，比如像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：

- 提前 24 至 30 小时书面通知租客，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向的租客或买家看房
- 到办事处申请进入出租单位的法令
- 想要查看出租单位；他们可以每个月查看一次——但需要给出适当的通知
- 取得租客的许可

除了在紧急情况下，房东只能在早上 8 点到晚上 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，或是双方均书面同意，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，也不得允许其他住客或雇员这样做。噪声、不雅的情景和气味等均有碍安宁享受。如果有邻居发出噪声，租客可以报警或通知房东。结果则要视租客所在市政当局的噪声管制条例而定。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。但如果客人似乎已搬入居住，租客便可能违反了租约。房东可以加租——仅在租约同意加入加租的情况下。否则房东能以租客超出合理人数为理由尝试驱逐租客。

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，但没有那么正式。聆讯通常以电话会议的形式进行。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。根据争议的类别，申请解决争议有时限规定。办事处的网站上介绍了如何申请解决争议，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。

请上网或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。您若无力支付，可请求办事处免收（取消）费用。一旦您在争议中胜出，还可以要求办事处责令对方（房东或租客）付还申请费。如果您申请解决争议，会收到一份必须送达（交给）对方的资料，您可以亲自送达或用挂号邮寄。

与同一房东发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——但只能在以下一种或多种情况下：

- 当事人因无法预见或控制的状况而不能出席聆讯
- 取得聆讯时没有的新证据（指当时证据不存在）
- 当事人有证据显示之前的裁决是欺瞒的结果

拨电查法律

住宅租赁
(Residential Tenancy)

编号 5410

更多资料

以下 4 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。请选择“Publications（出版资料）”，然后在“Guides（指引）”下查看相关指引。或可致电办事处，在低陆平原的电话是 604.660.3456，在维多利亚是 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。请于周一至周四早上 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。
- 卑诗省房东协会（**LandlordBC**）的网址是www.landlordbc.ca，协会所代表的超过 3,300 名成员，在卑诗省管理着大约 130,000 个住宅租赁单位。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。

拨电查法律（Dial-A-Law[©]）是一个法律资料库，可以通过：

- 录音形式在电话收听，以及
- 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（The Canadian Bar Association, British Columbia Branch）赞助。

卑诗省的加拿大律师公会版权所有© 1983-2014