

您有權享受寧靜及私隱

房東一般不得進入您家中，除非處於特殊情況，例如火災或水災等緊急情況。房東在以下情況下可進入：

- 給予租客24小時至30天書面通知，說明他們希望進入的準確日期及時間(上午8時至晚上9時之間)，同時必須有合理的原因，或
- 向住宅租務處申請進入該單位的命令，或
- 得到租客的許可，或
- 希望視察單位，他們每月可以視察一次 — 但必須給予適當的通知。

您可以招呼訪客 — 您的訪客與房東無關。但如果訪客逗留太長時期，同時似乎已遷入，您或可能違反租務合約。

迫令遷出

房東必須有合法的理由才可令您遷出。沒有繳付租金、損壞地方或嚴重滋擾鄰居，是其中一些房東可迫令您遷出的理由。如果房東希望在該地方進行大規模裝修而需要騰出地方，或者房東本身希望遷入該地方居住，房東可要求您遷出。還有其他迫令遷出的理由。重要的是您知悉房東要您遷出須依照一定的程序，而您有權利在住宅租務處對遷出通知提出抗辯。千萬不可漠視遷出通知。如果您接獲遷出通知，應立即與住宅租務處或租客資源及諮詢中心資訊熱線聯絡，了解您的權利。

爭議裁決

爭議裁決是住宅租務法使用於解決住宅租務問題的一種程序。程序包括聆訊，類似法庭聆訊，但較非正式。聆訊可當面或通過電話進行。房東及租客兩方都可解釋各自的立場，並可傳召證人作供。申請爭議裁決的期限甚短。有關條例可瀏覽住宅租務處網頁。

申請爭議裁決可向住宅租務處辦事處提出，但若果您附近沒有辦事處，可向政府代辦處(government agent office)或卑詩省服務局中心(Service BC Centre)提出。申請費用為\$50，但申請額如超過\$5000，則費用為\$100。如果沒有能力支付，費用可以豁免。申請表可在租務處網頁找到。申請爭議裁決一方必須親自或以掛號函形式，將申請事項通知另一方。

爭議裁決官員將依照法律規定、租務合約、聆訊時有關各方的可信性，以及提出的證據，作出裁決。裁決官員一般不會調查聲請，所以提出證據支持聲請是您的責任。

房東及租客都可對裁決提出覆核 — 但只限下列三種情況：他們之前不能出席聆訊、他們將提出新證據，或者裁決是通過欺騙得到。

住宅租務處網頁解釋如何申請爭議裁決、如何準備聆訊，以及如何申請覆核裁決。

下列各方面可提供更詳細資訊：

TRAC租客資源及諮詢中心租客熱線(Trac Tenant Hotline)

溫哥華地區：(604) 255-0546

溫哥華以外地區：1-800-665-1185

我們的刊物可由下列網址下載：

www.tenants.bc.ca

住宅租務辦事處(Residential Tenancy Branch)

溫哥華地區：(604) 660-1020

維多利亞：(250) 387-1602

卑詩省其他地方 1-800-665-8779

www.rto.gov.bc.ca

卑詩房屋局(BC Housing)

房屋申請人/租金補助計劃/耆英租客住宿補助諮詢電話(Housing Applicants / Rental Assistance Program / SAFER Inquiry Line)

低陸平原：(604) 433-2218

免費電話：1-800-257-7756

www.bchousing.org

LAWline法律服務學會(Legal Services Society)

免費電話法律協助

溫哥華地區：(604) 408-2172

溫哥華以外地區：1-866-577-2525

房東資訊

www.bcapartmentowners.com

www.suites-bc.com

租客資源及諮詢中心特此鳴謝法律基金會(Law Foundation)、溫哥華市政府、公證基金會(Notary Foundation)、溫哥華基金會(Vancouver Foundation)及卑詩彩票局為此項目提供資金。

請隨意複印本小冊子。本小冊子不得作商業目的翻印。

For renters in British Columbia [Chinese]

Copyright 2008 TRAC Tenant Resource & Advisory Centre

本小冊子由租客資源及諮詢中心編寫。小冊子只是對有關法例作一般性的介紹，而非提供法律意見。個別情況各異，所以您或需要法律協助。

TENANT INFO

租客資訊

為卑詩省租客提供

TRAC「租客資源及諮詢中心」(Tenant Resource & Advisory Centre)是一個教育性的慈善組織，旨在提供有關卑詩省的住宅租務法律。我們通過網站、用多種語言出版的刊物及一條電話資訊專線提供資料，同時也主辦公眾法律教育研討會。

請瀏覽我們的網站 www.tenants.bc.ca 參閱租住期間避免麻煩的寶貴提示，以及找尋解決與房東之間糾紛的有用資料。您可以下載方式或要求我們為您郵寄我們的多種語言刊物。

www.tenants.bc.ca



租用一個地方前您應做些甚麼？

- 檢查該地方，確定這是您希望入住的地方，而且全部東西，例如電器設備及水喉都運作正常。
- 簽署租務合約及付訂金前，確保您明白合約所有內容。
- 知道誰是房東，索取房東的全名、地址及電話號碼。

您有甚麼責任？

- 按時繳納租金及其他費用。
- 保持地方整潔。
- 儘快修理您、您的訪客或寵物造成的損壞。這種損壞不包括合理損耗。同時通知房東有關任何需要的維修或困難，例如老鼠、蟑螂、臭蟲或霉菌。
- 不得滋擾同一建築物內或鄰近建築物的其他人，也不允許您的訪客有此行為。
- 不得危及同一建築物內其他人的安全，也不允許您的訪客有此行為。

您的房東有甚麼責任？

- 確保出租單位及建築物維修妥當及相當安全、健康，以及適合居住。
- 提供一份租約、狀況檢驗報告，同時發給以現金支付租金的收據及按金收據。
- 進行修葺及保持單位及建築物的良好狀況。如果房東沒有進行必要的修葺，租客應申請爭議裁決(下面詳細解釋)。
- 確保該地方有正常的暖氣、水喉、電力、鎖、牆壁、地板、天花板(包括

- 漏水或洞)、防火門及逃生門、對講電話及電梯。保養包括在租約中的任何物件，例如冰箱、爐具、洗衣設備、車庫及儲物室。
- 如果租金包括水電費用，則應繳付該等費用。
- 調查任何租客滋擾其他租客的投訴。

簽署租務合約

您和房東應有一份書面租務合約。租務合約列明您和房東同意的事項，例如是否允許飼養寵物，或者租金是否包括暖氣費用。即使沒有書面租務合約或居住於「非法」套間，您仍受「住宅租務法」(Residential Tenancy Act)保障。簽署前應確保您明白租務合約的所有內容。您一旦入住一個地方(除非您的租賃合約附有「遷出」(“move-out”)條款)，您不必簽署有不同條款的新租約，即使有新房東。

租賃合約

租賃合約(Leases)是有固定期限的租務合約，規定您必須住在一個地方一段固定的時期。如果您決定提前遷出，您或需繼續繳付租金，直至該地方有人承租或租賃合約期滿。您應確定會住滿您事先同意的期間。您簽訂的租務合約應說明是按月租住(month-to-month)合約或租賃合約(固定期限合約)。若果是按月租住合約，遷出前您只須給房東提前一個付租期的書面通知便可。

留意有些租賃合約附有「遷出條款」，規定您必須於期滿時遷出，或者簽訂新租賃合約繼續居住。這類租賃合約一般對租客

不利，可能為房東提供避免依照加租規定的漏洞。

狀況檢驗報告

租用期間開始時及結束時，您及房東都必須填寫一份狀況檢驗報告(Condition inspection report)。該報告正如一份清單，讓您及房東可以寫下您認為該地方的狀況。例如，地毯上可能有沾污或者牆上有洞。將來若有爭議，這份報告可能有用。房東必須於檢驗後7天內將報告副本交予租客。將來對該地方是否有損壞有爭議時，狀況檢驗報告可作為證據。

保證按金及寵物損壞按金

房東可要求您繳付等同半個月租金的保證(或損壞)按金。這筆按金用於支付租客或訪客造成單位的損壞，以及應付未付的租金或水電等費用。繳付保證按金後您應索取收據。

房東也可要求繳付等同半個月租金的**寵物損壞按金** — 但只能要求一筆按金，不論租客有多少寵物。房東也可要求額外按金，例如額外鑰匙及車庫門開動器。但租住期間如加租，房東不能要求增加按金金額。

房東必須支付保證按金及寵物損壞按金的利息。卑詩省政府每年訂下利率。住宅租務處(Residential Tenancy Branch)網頁有利率計算器供使用。

您遷出及以書面留下通訊地址後15天內，

房東必須退還您的按金。如果房東希望扣除全部或部份按金，必須得到您書面同意，或者於您遷出後15天內申請爭議裁決聆訊。如果房東沒有申請，您可申請得到兩倍按金金額。房東及租客有兩年期限通過住宅租務處向對方索取金錢上的賠償。

繳付租金

您必須按時繳付所有租金。如果您沒有繳付，房東可因為您沒付租金，給予您10天遷出通知。屆時您有5天時間取消該通知 — 清付所有欠租 — 或者如果能證明您其實已繳付租金，您可申請爭議裁決。否則，您必須在收到通知的10天內遷出。

加租

房東只能依照住宅租務法規定幅度每年加租一次。住宅租務處網頁列明金額。2007年的最高幅度是4%。加租前，房東必須給予租客3整月的書面通知。有條例規定房東必須如何將加租通知書交予您。

修葺

當您發現有修葺工作必須做，首先您應通知房東。寫一封信給房東說明問題所在，同時給予處理的時限。書信必須留下副本。若果房東不作修葺，您可收集證據，然後申請爭議裁決。您不應扣住租金，或墊款作修葺，期望房東會歸還墊款。