

住宅租務法

卑詩省 房東和租客指南



住宅租務處



BRITISH
COLUMBIA
The Best Place on Earth

封面內頁

在本指南的各部分，住宅租務處會被稱之為RTB。
如有任何疑問，請隨時聯絡我們。
聯絡資料列於第2部分。

目錄

成功的租住

序言

1. 住宅租務法及條例
2. 聯絡資料
 - 2.1 查詢詳情，索取表格及其他文件
 - 2.2 辦事處地點

開始租住時

3. 定義及說明
 - 3.1 房東
 - 3.2 租客
 - 3.3 合租人
 - 3.4 未滿19歲的租客
 - 3.5 歧視
 - 3.6 保護個人資料
4. 住宅租務協議
 - 4.1 何謂基要條款
 - 4.2 租屋合同必須包含的條款
 - 4.3 其他條款
 - 4.4 住宅租務協議的格式
5. 損毀賠償保證金和寵物損毀賠償保證金
 - 5.1 損毀賠償保證金
 - 5.2 可否飼養寵物
 - 5.3 寵物損毀賠償保證金
6. 住宅狀況檢查及報告
 - 6.1 何謂住宅狀況檢查及報告
 - 6.2 如沒有做住宅狀況檢查

租住期間

7. 交租
 - 7.1 遲交或拖欠租金
 - 7.2 遲交或拖欠水電費

- 8. 加租
 - 8.1 每年加租
 - 8.2 額外加租
 - 9. 維修
 - 9.1 維修保養物業
 - 9.2 定期維修
 - 9.3 緊急維修
 - 9.4 向租客償還緊急維修費用
 - 10. 其他重要權利和責任
 - 10.1 安靜環境享有權
 - 10.2 終止或限制非必要服務或設施
 - 10.3 房東可收取的不退還費用
 - 10.4 額外人士入住
 - 10.5 分租或轉讓租住
 - 10.6 進出
 - 10.6.1 租客和客人進出
 - 10.6.2 房東進出
 - 10.6.3 售賣及開放出租單位讓人參觀
 - 10.7 門鎖
 - 10.7.1 遷入時
 - 10.7.2 租客更換門鎖
- 終止租住
- 11. 租住結束時
 - 11.1 搬出時間表
 - 11.2 不能履行的租屋合同
 - 11.3 定期租屋合同
 - 12. 終止租住通知
 - 12.1 租客給予終止租住通知的方法
 - 12.2 房東給予終止租住通知的方法
 - 12.3 房東怎樣送交終止租住通知
 - 12.4 一個月通知的時間安排例子
 - 12.5 終止租住的10天通知

- 12.6 直接要求
- 12.7 一個月通知
- 12.8 兩個月通
- 12.9 房東自用物業
- 12.10 重大建造
- 12.11 租客不再合條件入住受補助房屋
- 12.12 反對終止租住通知
- 13. 收樓令
 - 13.1 租客如不搬出
- 14. 無充分通知下終止租住
 - 14.1 由房東提出
 - 14.2 由租客提出
 - 14.3 租客如放棄單位
- 租住完結後
 - 15. 搬出時住宅狀況檢查
 - 16. 損毀賠償保證金和寵物損毀賠償保證金
 - 16.1 退還損毀賠償保證金和寵物損毀賠償保證金
 - 16.2 計算損毀賠償保證金或寵物損毀賠償保證金的利息
 - 16.3 要求拿保證金作為賠償
 - 16.4 與損毀賠償保證金或寵物損毀賠償保證金有關的爭拗
 - 17. 租客的財物
 - 17.1 租客留下財物
 - 17.2 處置被遺棄的財物
 - 17.3 房東的關注責任
- 處理爭拗
 - 18. 調解糾紛
 - 18.1 解決爭拗
 - 18.2 調解糾紛程序
 - 18.3 糾紛調解官的判決
 - 18.4 行政罰款

- 19. 聽證
 - 19.1 調解糾紛聽證
 - 19.2 誰應出席？
 - 19.3 在聽證上情況會怎樣？
 - 19.4 一次聽證處理多宗申請
 - 19.5 安排調解糾紛聽證
 - 19.6 送交聽證通知套件
 - 19.7 金錢申索
- 20. 最後期限
 - 20.1 申請調解糾紛的最後期限
 - 20.2 反對終止租住通知的最後期
- 21. 申請
 - 21.1 填寫調解糾紛申請
 - 21.2 在何處取得調解糾紛申請表
 - 21.3 遞交表格及繳付申請費
 - 21.4 豁免收費
- 22. 證據
 - 22.1 調解糾紛聽證所用的證據
 - 22.2 向RTB遞交證據
 - 22.3 把證據送交另一方
- 23. 判令和判決
 - 23.1 糾紛調解官的判令
 - 23.2 執行糾紛調解官的判令
 - 23.3 判決或判令的澄清、糾正或覆核
 - 23.4 判決或判令的糾正或澄清
 - 23.5 判決或判令的覆核
 - 23.6 司法覆核

標準表格

成功的租住

- » 了解你的權利和責任
- » 如有任何疑問，致電我們
- » 不要拖延，以致小問題變成大問題
- » 確保一切協議和合同都是書面的、有註明日期及由雙方簽署
- » 保留一切協議和通訊的副本
- » 遵從該法例

有關住宅租務法及各種表格，請瀏覽RTB的網站
www.rto.gov.bc.ca

租客

準時交租。

無論原因是什麼也不要扣住租金，除非糾紛調解官下令這樣做。

房東

遵從該法例。

使出租物業保持合理的居住狀況。

記住在租客遷入及搬出時做住宅狀況檢查報告。

序言

本指南提供有關住宅租務法及條例的一般資料。如該法例與本指南有分歧，當以該法例為準。

房東和租客兩者都必須明白他們的權利和責任。掌握卑詩省租務法律的最新資訊，以及遵從這些法律和租屋合同所包含的條款，這是很重要的。

1. 住宅租務法及條例

卑詩省的住宅租務法(該法例)及條例適用於：

- » 租屋合同
- » 出租單位
- » 住宅物業

該法例不適用於：

- » 商業租務
- » 緊急及過渡性住宿
- » 社區護理、持續護理及輔助生活等設施
- » 公立或私家醫院
- » 由教育機構擁有或營運的住宿
- » 租客與業主共用浴室或廚房等設施的住宿
- » 度假或旅遊性質的住宿
- » 合作社或非牟利合作房屋，而租客是合作社的成員
- » 懲教機構

流動房屋園地的租住歸入流動房屋園地租務法(Manufactured Home Park Tenancy Act)的範圍內，除非租客是向同一房東租用房屋和房屋所佔地。在這種情況裏，住宅租務法適用於這租住。

有關的法例和條文可見於：

» 網址 www.rto.gov.bc.ca

2. 聯絡資料

2.1 查詢詳情，索取表格及其他文件

請聯絡住宅租務處

互聯網：www.rto.gov.bc.ca

電郵：HSRTO@gov.bc.ca

正常辦公時間電話：

低陸平原 604 660-1020

維多利亞 250 387-1602

卑詩省其他地方 1 800 665-8779

2.2 辦事處地點

辦公時間：星期一至五上午8:30至下午4:30

低陸平原

400 – 5021 Kingsway Avenue

Burnaby BC V5H 4A5

溫哥華島

101 - 3350 Douglas Street

Victoria BC V8Z 3L1

申請也可以在卑詩政府服務中心(Service BC Offices)遞交。
想取得有關這些辦事處的地點的資料，請上網到：
www.servicebc.gov.bc.ca/services/locations

開始租住時

3. 定義及說明

3.1 房東

房東是給予另一人(租客)使用物業的權利以換取租金的那個人。

房東可以是：

- » 建築物的業主
- » 業主的代理人
- » 業主的繼承人

房東必須：

- » 遵從卑詩省的租務法律
- » 確保出租單位和建築物的保養是依照法例規定的衛生、安全和居住標準
- » 進行維修及保持單位和建築物狀況良好
- » 繳交水電費單，假如租金是包水電的話
- » 調查任何有關滋擾的投訴
- » 確保租客的安靜環境享有權和居住安寧得到尊重

房東一定不可以：

- » 收取接受或處理租住申請的費用
- » 收取審閱或接納申請的費用
- » 未得許可進入單位，緊急情況除外

3.2 租客

租客是繳交租金以換取使用物業的權利的那個人。

租客必須：

- » 準時交租及其他費用

- » 在出租單位和住宅物業各處保持合理的健康、清潔及衛生標準
- » 確保他/她、客人和寵物：
 - 沒有損壞物業，但如有損毀，盡快維修
 - 沒有滋擾建築物內或毗鄰物業的其他人
 - 沒有危害物業內別人的安全

3.3 合租人

合租人是指租住同一物業並已簽署同一租屋合同的兩個或以上的租客。合租人擁有同等權利，有共同責任滿足合同上的條款，以及對與租住有關的任何債務或損毀負責。換言之，房東可向所有合租人或其中任何一人追討全數的租金、水電費或任何損毀維修費。在同一房屋裏居住但未有簽署租屋合同的人士，不受合租人協議的規限。

假如其中一個合租人給予恰當的終止租住通知，租屋合同將於此通知的生效日期終止，所有人都必須搬出，即使那通知書並未經所有合租人簽署。房東如同意，可與有意繼續租住的租客簽訂新的租屋合同。然而，應當做搬出時住宅狀況檢查，以結束舊的租住，另外做遷入時住宅狀況檢查，以示新合同的開始。

3.4 未滿19歲的租客

如果名列租屋合同上，未滿19歲的人士也要對租住負法律上的責任。

3.5 歧視

房東不可基於某人的種族、膚色、血統、來源地、宗教、婚姻狀況、家庭狀況、生理或精神殘疾、性別、性取向、年齡或合法收入來源，而在租務上作出歧視。(人權法(Human Rights Code)第10部分)。

例如，入息援助是一種合法收入來源，房東不能單憑這個理由就拒絕租屋給某人。房東通常不能因對方有小孩而拒絕租屋給他們，但卻可以限制住在出租單位的人數。

例外：

- » 該出租單位是在55歲或以上人士專用的建築物或住宅內
- » 該出租單位是指定供殘障人士之用
- » 業主將與租客共用浴室或廚房

投訴歧視或查詢詳情，請聯絡：

卑詩人權審裁處(BC Human Rights Tribunal)
1170 – 605 Robson Street
Vancouver BC V6B 5J3
電話： 604 775-2000
傳真： 604 775-2020
失聰/聽覺不靈人士專線： 604 775-2021
卑詩省內免費長途電話： 1-888-440-8844
電郵： BCHumanRightsTribunal@gov.bc.ca

3.6 保護個人資料

房東或會向未來租客索取個人資料，以便進行信用或背景調查。房東必須保護這些個人資料，並遵從個人資料保護法(Personal Information Protection Act)。

在個人資料的保護方面有憂慮的人士應聯絡：

卑詩資訊及私隱專員辦公室(Office of the Information and Privacy Commissioner for British Columbia)
PO Box 9038 Stn Prov Govt
Victoria BC V8W 9A4
電話： 250 387-5629
傳真： 250 387-1696
電郵： info@oipc.bc.ca

4. 住宅租務協議

每個房東和租客都必須簽訂住宅租務協議。這是一份確立有關租住的規定的合同。

租屋合同必須是書面的，並由房東和租客雙方簽署及註明日期。合同一旦簽署，它就成定局，及具法律約束力。不遵從租屋合同可能有不利的後果，例如損失租金或被逐。因此，在磋商合同時明確知道什麼可接受和什麼不可接受，以及明白每項條款，這是很重要的。

租屋合同若與法定權利有衝突，某些條款也許是不可實施的。條款如不公正，或對房東或租客嚴重不公平，就是“極不正當的”，不可以實施。

房東必須在簽署後的21天內給租客一份有簽名及註明日期的租屋合同的副本。

你可以在
www.rto.gov.bc.ca
找到住宅租務協議
的範本。

4.1 何謂基要條款

基要條款是十分重要的，稍一違反，就有可能成為終止租住的理由。舉例來說，遲交租或不提供包括在合同內的服務(暖氣及電力)，可以是終止租住的理由。

4.2 租屋合同必須包含的條款

房東可自行起草租屋合同，只要符合一切法律和規定。合同必須包括：

- » 房東和租客的法定姓名
- » 房東或房東的代理人的地址和電話號碼
- » 出租單位的地址
- » 租住開始的日期

- » 如為定期租住，租住結束的日期
- » 租金數目及何時到期交租
- » 租金包括的服務和設施的清單
- » 損毀賠償保證金或寵物損毀賠償保證金的數目，以及須於何時繳付
- » 房東和租客的簽名
- » 簽署合同的日期
- » 有關以下各項雙方同意的條款：
 - 寵物
 - 住宅狀況檢查
 - 加租
 - 轉讓或分租
 - 維修
 - 居住者及客人
 - 門鎖
 - 房東進入出租單位
 - 終止租住

4.3 其他條款

房東和租客可同意其他條款並包括在租屋合同內，只要這些條款是符合法律、寫在合同上、以及清楚易明。

額外條款的例子：

- » 費用和保證金
- » 誰負責水電費，例如暖氣和電力
- » 關於寵物的規定
- » 在單位裏或住宅內是否准許吸煙
- » 有額外人士入住時情況怎樣
- » 是否包括停車位

- » 是否准許分租
- » 如為定期租住，在期滿時租客是否必須搬遷

房東不能要求租客答應永不申請調解糾紛作為租屋合同的條件，或包括任何容許房東可基於任何理由沒收保證金的條款。這樣的條款違反該法例，是不可實施的。

4.4 住宅租務協議的格式

租屋合同必須容易明白和閱讀，全文字體是至少8點或更大。“This is a sample of 8 point Times New Roman”（這是8點Times New Roman的樣本），而這是“8 point Arial”（8點Arial）。

5. 損毀賠償保證金和寵物損毀賠償保證金

房東可要求租客繳付損毀賠償保證金或寵物損毀賠償保證金，或兩者皆付。損毀賠償保證金和寵物損毀賠償保證金加起來不可超過一個月租金。

租客必須在簽訂租屋合同後的30天內繳付保證金，否則房東可以發出終止租住的一個月通知。

5.1 損毀賠償保證金

損毀賠償保證金不可超過第一個月租金的一半。

房東只能向每個出租單位收取一份損毀賠償保證金，無論將會有多少人住在那裏。即使租金增加或有更多人遷入，房東也不能索取多些保證金；在租屋合同開始後，房東不能要求繳交損毀賠償保證金。損毀賠償保證金一旦繳付，租住就算開始，無論是否簽署了租屋合同。

損毀賠償保證金
和寵物損毀賠償
保證金加起來不
可超過一個月
租金。

5.2 可否飼養寵物

房東可決定是否准許飼養寵物。如准許飼養寵物，房東可限制寵物的尺寸、種類或數目。房東也可訂立與寵物有關的規定，租客必須遵守這些規定。

5.3 寵物損毀賠償保證金

房東如准許新租客飼養寵物，可在租客遷入時收取一次過的寵物損毀賠償保證金。無論寵物的數目有多少，寵物損毀賠償保證金都不可超過一個月租金的一半。

房東如准許現時的租客飼養寵物，可要求租客繳付寵物損毀賠償保證金，數目不超過半個月租金，以現行租值計算。在收取寵物損毀賠償保證金之前，房東必須與租客一起檢查出租單位，填妥新的住宅狀況檢查報告，並在7天內給租客報告的副本。所收取的保證金只可用來賠償寵物的造成損毀。

對於屬導盲動物法(Guide Animal Act)管轄範圍內的動物，或者在2004年1月1日時已在出租單位內的寵物，房東不能收取寵物損毀賠償保證金。

6. 住宅狀況檢查及報

6.1 何謂住宅狀況檢查及報告

住宅狀況檢查有助保障房東和租客兩者。住宅狀況檢查報告概述單位在租客遷入前及搬出後的狀況。你可從我們的網站 rto.gov.bc.ca 取得住宅狀況檢查報告的範本。房東也可用他/她自己的表格，只要它是遵守一切法律和規定。

有兩個時候房東和租客必須一起檢查出租單位的狀況：

1. 租住開始時
2. 租住結束時

有兩個時候房東和租客必須一起檢查出租單位的狀況：

1. 租住開始時
2. 租住結束時

檢查應該在租客遷入及搬出那一天進行，期間單位是空置的。搬出時的檢查必須在新租客遷入前進行。

在檢查期間，房東填寫單位狀況的書面記錄，它應該顯示單位的狀況是完美還是良好，或者是否有任何損毀，例如地毯上的污跡或牆上的孔。這份報告可包括照片。日後如發生爭拗，有這些資料的記錄可以很有用。

房東和租客兩者均簽署填妥的報告。房東必須在遷入時住宅狀況檢查後的7天內給租客一份填妥的副本。如有問題受到忽略，沒有在住宅狀況檢查報告裏指出，其中一方應立即送交書面通知給對方。

如依照租屋合同需要維修，房東必須解決問題，不然的話，租客可申請頒令，迫使房東進行維修。

6.2 如沒有做住宅狀況檢查

房東必須給租客安排住宅狀況檢查的機會，做法是提議一或多個日期和時間。如提議的時間都不適合，租客應向房東建議其他可供選擇的時間。如租客的建議時間並不適合，房東必須用安排住宅狀況檢查最後機會通知(Notice of Final Opportunity to Schedule a Condition Inspection)表格，給租客另一個機會。

假如租客未獲給予規定的機會檢查出租單位，或者如果檢查已完成，但房東沒有在15天內給租客一份搬出時檢查報告的副本，房東可能喪失申索全部或部分損毀賠償保證金或寵物損毀賠償保證金的權利。如果是租客放棄出租單位，這項規定並不適用。

假如房東給了至少兩個機會進行檢查而租客兩次都沒有參與，租客可能喪失取回損毀賠償保證金或寵物損毀賠償保證金的權利。房東應該在沒有租客參與的情況下進行檢查並填妥住宅狀況檢查報告。

如租客或房東不能出席檢查，其他人可以做代表。由代理人

代表的一方必須在檢查之前通知另一方，並提供那個代理人的姓名。

租住期間

7. 交租

必須準時交租。到期交租的那一天必須清楚寫在租屋合同上。如果在到期交租那天的午夜之前租金沒有全數付清，就算是過期未交租。如果用郵寄交租，租客應該及早寄出，以便郵件可在到期日之前寄到。

房東：

- » 不一定要接受租客繳交部分租金
- » 必須提供收據，如租客以現金交租
- » 必須說清楚要在何處交租

有少數情況租客可扣住全部或部分租金。這些情況是：

- » 按照糾紛調解官的判令
- » 房東書面同意
- » 房東違法加租
- » 房東在收到書面交代及單據後不向租客償還緊急維修費用。有關向租客償還緊急維修費用的詳情，請參看第9.4部分

7.1 遲交或拖欠租金

租客如不準時交租，房東可以給租客：

- » 因拖欠租金而終止租住的10天通知，或
- » 因違反租屋合同裏的基要條款而終止租住的一個月通知

如果在到期交租那天的午夜之前租金沒有全數付清，就算是遲交租。

有關這兩種通知的詳情可以在第12.5、12.6及12.7等部分找到。

7.2 遲交或拖欠水電費

如租屋合同規定租客要向房東繳交水電費(例如暖氣、電力或有線電視)，而租客沒有付這些費用，房東可以書面租客要求付款。30天後如水電費仍然未付，房東可向租客發出終止租住的10天通知，並把未付的水電費當作欠租。

8. 加租

8.1 每年加租

租金只可每年增加一次，而加租數目只限法例所允許的。在加租前，房東必須：

- » 到RTB的網站查看、致電查詢專線、或親臨分區辦事處，了解現年容許的最大加租額
- » 用加租通知-住宅出租單位(Notice of Rent Increase-Residential Rental Units)表格，在加租生效日期之前給租客整整3個月的通知
- » 依照法律把通知送交租客

租金只可每年增加一次，而加租數目只限法例所允許的。

租客不一定要繳付高於法例所允許的加租數目。反而，租客可以給房東有關允許加租數目的文件證據，或提交調解糾紛申請，要求頒令房東須遵守法律。

如繳付了高於法例所允許的加租數目，租客可從日後的租金中扣除這個數目。租客也許應該隨租金附上一張便條，解釋扣起部分租金的原因。

8.2 額外加租

想加租高於允許的數目，房東必須得到租客的書面同意，或糾紛調解官的判令。

想申請頒令，房東必須向RTB提交額外加租申請(Application for Additional Rent Increase)。申請費為\$200，另加每個受影響的單位\$5，最高額為\$500。

收到申請後，RTB會給房東一份通知套件，裏面有聽證日期。房東必須在3天內通知所有租客，把套件的副本送交他們。在聽證上，租客可提出他們對房東建議的加租有什麼問題。

批准加租的判令可能會發出，如果房東：

- » 能證明出租單位的租金比區內同類出租單位低很多
- » 完成了重大的維修或翻新，而這並非按理應可預見的，及在合理時間內不會再發生的
- » 因營運開支大增招致財政損失
- » 因購買物業的融資成本招致財政損失，而這並非按理應可預見的
- » 是出租單位的二房東，接到了額外加租，希望增加三房客的租金

如有頒令，房東必須用加租通知-住宅出租單位表格，通知受影響的租客。獲得批准的加租額應顯示在表格上。房東必須在加租生效前給租客整整3個月的通知。

租客可申請調解糾紛，反對房東的通知或減租數目。糾紛調解官可能：

- » 下令房東從租金中扣除不同數目
- » 同意房東
- » 下令房東按中斷了的服務的價值減低租金，直至房東恢復服務或設施為止
- » 發出可強制房東執行的支付費用命令

9. 維修

9.1 維修保養物業

房東和租客兩者都有責任維修、保養、以及檢修出租單位。

租客必須：

- » 維修由他們、他們的客人或寵物所造成的任何損毀，即使事出意外
- » 使出租單位保持合乎衛生和清潔標準的狀況
- » 盡快聯絡房東，如需要進行重大的維修

房東必須：

- » 保養建築物和物業，使之合乎衛生、安全和居住標準
- » 使建築物和物業保持可令人住得舒適的狀況
- » 監督嚴重問題的維修
- » 確保緊急聯絡人的資料是張貼於建築物內顯眼的地方，或者以書面提供這方面的資料給租客

不斷打擾租客的持續維修工程，也許會令租住的價值降低，在工程進行期間租客可能有權得到減租。房東和租客可達成暫時減租的書面協議，或者租客可提交調解糾紛申請，要求減租。

9.2 定期維修

房東必須維修和保養出租單位及物業，使之保持合理狀況。

租客要負責維修由他們、他們的客人或寵物所造成的任何損毀。

要得到維修，租客應向房東送交書面要求，表明需要進行什麼維修，以及要求在合理時間內完成。如果房東在合理時間內仍未完成維修，租客可提交調解糾紛申請，要求頒令迫使

租客要負責維修由他們、他們的客人或寵物所造成的任何損毀。

房東進行維修。糾紛調解官也可能下令：

- » 租客完成維修及從租金中扣除費用，或把租金放入信託基金以支付維修費用。房東將要為此服務繳付行政費
- » 房東減租以反映出租單位降低了的價值，例如：由於要進行維修，租客只能使用兩個睡房的其中一個，那麼房東可能要把租金減至一睡房單位的水平

9.3 緊急維修

緊急維修是指工程如不進行，租客的健康或安全就會受到威脅，或者建築物或物業會有危險。

按照該法例屬於緊急維修的例子：

- » 水管或屋頂嚴重漏水
- » 水管裝置或污水管受損或堵塞
- » 電力系統失靈
- » 中央或基本暖氣系統損壞
- » 門鎖有毛病，以致任何人毋須鎖匙都可以進入

房東必須以書面提供緊急聯絡人的姓名和電話號碼，或者把這些資料張貼於顯眼的地方。

並非緊急情況的例子包括：

- » 電爐發熱元件燒壞
- » 門鈴失靈
- » 遺失鎖匙

出現緊急情況時，租客必須設法致電緊急聯絡人至少兩次，每次都酌留合理時間讓聯絡人回應。事件若鬧至調解糾紛，租客也許應該有曾經作此嘗試的證據，例如見證人或字條。假如緊急聯絡人沒有回應，租客可用合理的維修費把工程做妥。房東可在任何時間接手維修工程。

9.4 向租客償還緊急維修費用

房東必須向支付了緊急維修費用的租客作出賠償，如果租客：

- » 沒有造成損毀，客人或寵物也沒有
- » 曾至少兩次試圖聯絡房東指定的緊急聯絡人
- » 酌留合理時間讓聯絡人回應
- » 向房東提供維修的書面交代連同單據，並要求房東償還費用

假如房東在收到書面交代和單據後不向租客償還費用，租客可從租金中扣除緊急維修費。

如果租客從租金中扣除緊急維修費，而房東認為維修費太高、不必要、或者是租客不愛護出租單位所引致的，房東可以：

- » 提交調解糾紛申請，向租客提出金錢申索
- » 向租客發出因欠租而終止租住的10天通知

租客可申請反對這兩項通知。如聽證的結果是判房東得直，租客可能被勒令要在一定時間內向房東支付特定的金額。租客如不支付，房東可以：

- » 從損毀賠償保證金中扣除那金額
- » 通過小額錢債案法庭使判令得以執行
- » 30天後，發出因不遵從判令而終止租住的一個月通知

10. 其他重要權利和責任

10.1 安靜環境享有權

房東必須讓所有租客都能享有安靜環境，即是合理的私隱、免受無理滋擾、單獨佔有出租單位以及公用地方作合理用途。

另一方面，租客必須確保，他們、他們的客人及寵物沒有無理地滋擾其他居住者。

如租客受到無理滋擾而房東未有採取行動，租客可提交調解糾紛申請，要求房東提供安靜環境，或向租客賠償失去享有安靜環境的權利。

10.2 終止或限制非必要服務或設施

房東可取消或限制非必要服務或設施，例如有線電視，假如租客能向有線電視供應商直接購買得到。可是，房東不能取消高層建築物的升降機。

房東必須用終止或限制服務或設施通知(Notice Terminating or Restricting a Service or Facility)表格，給予30天的書面通知，並且減低租金，而數目是相等於被中斷的服務的價值。

10.3 房東可收取的不退還費用

房東可對替補或額外鎖匙、出入卡、車庫門開關器及其他相關物品，收取不退還的費用。

所收取的費用不能多過那些物品的實際花費。

如果租客的支票被退回，房東也可討回銀行所收取的費用。此外，可在租屋合同上加入條款，規定租客在支票被退回時或如果遲交租，要支付多達\$25的費用。

租客也可能要對租屋合同不包括的東西支付費用，例如停車位。分契式公寓的租客可能要支付業主立案法團規定的遷入及搬出費用。

租客不支付規定的費用時，房東可提交調解糾紛申請，要租客支付費用。如有頒令而租客仍然拒絕付款，房東可給予終止租住的一個月通知，並申請支付費用命令，從損毀賠償保證金中扣除所欠數目，或通過小額錢債案法庭執行。

10.4 額外人士入住

租屋合同可指明准許在出租單位內居住的人數。假如房東打算有多些人遷入時加租，在租住開始時租屋合同必須寫上金額。

如居住在出租單位內的人數不合理，房東可發出終止租住的一個月通知。如果租客提交調解糾紛申請，反對這項通知，房東必須證明，為何這居住人數是不合理的，並提出限制居住人數的理由。

房東可在租屋合同上寫明單位可住多少人，以及如果有多些人遷入，可加租若干。

發出通知前，房東應與租客商討此事，或者向租客發出警告信，告知對方有太多人在出租單位內，部分人要搬出。

10.5 分租或轉讓租住

原來的租客把出租單位租給其他人，這就是分租。在三房客居於此處期間，原來的租客仍然要向房東負責。原來的租客變成房東，必須與三房客訂立書面租屋合同。

原來的租客放棄出租單位而新租客和房東沿用現有的租屋合同，這就是轉讓。原來的租客的法律義務終止。

在分租或轉讓出租單位給其他人之前，租客必須得到房東的書面同意。如租客未得房東同意就轉讓或分租，房東可向原來的租客發出終止租住的一個月通知，而三房客必須搬出。

房東有權索取資料，對未來租客進行信用或背景調查，並且可以不予同意，假如未來租客似乎不能滿足租屋合同的條款。如果是6個月或以上的定期租約，房東不可無理地拒絕分租或轉讓租住。

租客如認為房東是無理地拒絕容許分租或轉讓，可提出進行調解糾紛。房東不能因容許租客轉讓或分租而收受款項或其他好處。

10.6 進出

10.6.1 租客和客人進出

房東必須讓以下人士進出建築物：

- » 租客
- » 租客的客人
- » 正進行拉票或分發資料的政治候選人或其代表

房東不可：

- » 無理地限制進出
- » 訂立會限制某人進入出租單位的能力的規矩
- » 對留宿客人收費
- » 訂立“晚上10時後不歡迎客人”或“不准客人留宿”等規矩

房東或租客不可改變出租單位的進出，例如更換門鎖，除非有共同協議或糾紛調解官的判令。

10.6.2 房東進出

在給予恰當的通知，說明進入的日期、時間和理由之後，房東可以進入租客的住所。進入的目的必須合理。在進入的時間之前至少24小時，最多不超過30天，租客必須收到書面通知。

如有給租客恰當的通知，房東可進入租客的住所，無論租客在家與否。

如有給租客恰當的通知，房東可進入租客的住所，無論租客在家與否。

房東也可進入租客的住所：

- » 如得到租客同意
- » 如有糾紛調解官的判令

» 如有緊急事故，而進入是保護生命或財產所必須的

10.6.3 售賣及開放出租單位讓人參觀

出租單位若為待售或待租，房東必須得到租客允許，或給租客恰當的書面通知，之後才可開放出租單位讓人參觀。

租客和房東可商定參觀時間的安排，包括在單一的通知內。如無協議，房東每次開放出租單位讓人參觀之前，都必須給予恰當的通知。

房東必須記住，租客可享有合理的私隱，及免受無理滋擾。

出租單位如售出，租客並不是一定要自動搬出。如新房東或其近親有意遷入，原來的房東必須發出因房東自用而終止租住的兩個月通知。詳情請參閱第12.9部分裏的“房東給予終止租住通知”。

10.7 門鎖

10.7.1 遷入時

房東必須免費給每個租客一條進入建築物和單位的鎖匙。假如租客在新租住開始時要求，而在之前的租住結束時門鎖並無更換，房東必須更換門鎖或其他進入出租單位的系統。未得房東或糾紛調解官的書面批准，租客不得更換門鎖。

10.7.2 租客更換門鎖

未得房東的書面批准，租客一定不可更換出租單位的門鎖。租客也可提交調解糾紛申請，要求批准更換門鎖。

如僅有的鎖匙是在租客手中，而在緊急事故發生時未能找到租客開門，緊急應變人員或房東可以拆門，費用可能由租客承擔。

如租客在未得到適當批准的情況下更換門鎖，房東可給予書面通知，指租客觸犯法律，必須在特定但合理的時間內作出糾正。租客必須換回舊鎖及支付有關費用，或給房東新門鎖的鎖匙。假如原來的門鎖是用萬能鎖匙的，租客可能要恢復原來的門鎖。租客如不這樣做，房東可給租客終止租住的一個月通知。

終止租住

如有以下情況租住結束：

- » 租屋合同是定期的，指明租客在期滿時要搬出
- » 租客或房東依法給予終止租住通知
- » 租屋合同因房東或租客無法控制的情況而不能履行
- » 租客搬出或放棄出租單位
- » 房東獲糾紛調解官頒令
- » 租客及房東雙方書面同意終止租住

房東和租客可隨時達成書面協議，說明租屋合同將於指定日期結束。房東或租客可自行草擬協議，或使用終止租住共同協議 (Mutual Agreement to End a Tenancy) 表格。

這份書面協議可以是定期租屋合同的一部分，指明租客在租住期滿時要搬離出租單位。

11. 租住結束時

11.1 搬出時間表

租客必須在租住最後一日下午1時前搬出。換言之，在最後一日下午1時前那單位必須是清理妥當，而全部鎖匙交還房東。

租客必須在租住最後一日下午1時前搬出。

在租住最後一日下午1時前還未搬出的租客，可能要對房東所蒙受的任何損失負責。這些損失可能包括房東為接待新租客及存放他們的行李，直至他們能遷入為止所支付的費用。

11.2 不能履行的租屋合同

如果因為非任何人能合理控制的情況，而不可能滿足合同的條款，或者條款只能以極為不同的方式才可滿足，租屋合同就會是不能履行的。

這種情況的一個例子是地震損毀出租單位，以致它長時間不能居住。發生意料之外的事情時，租屋合同就完結。房東和租客均毋須給對方終止租住通知。

11.3 定期租屋合同

在定期租約完結時租客可毋須給予通知就搬家，假如租屋合同指明在租住結束時租客必須搬出該處。

在租住結束時租客如不必搬出但想這樣做，就必須給予整整一個月的通知。這通知不能在合同上指定的完結日期之前生效。這通知必須由租客簽署，並顯示出租單位的完整地址及租客打算終止租住的日期。口頭通知是不可接受的。

未得房東同意就提早結束定期租住的租客，可能要對任何損失負責。

在租住結束時租客如不必搬出並且想繼續住下去，房東和租客可簽訂另一份定期租屋合同，或者租住可依照現有的租屋合同條款按月繼續。租住一旦是按月計，房東不能強迫租客回復定期租住或簽訂新合同。

租客必須得到房東的書面同意，才可提早終止定期租住。租屋合同可包括條款，規定租客作出某種補償，才可提早終止租住。沒有給予恰當通知的租客，可能要負責支付房東蒙受的損失，這方面可能包括支付廣告費及租金的損失。

租客也可要求房東准許分租或轉讓租屋合同。要轉讓租約，租客必須找其他人接租。房東有權作背景調查及審批未來租客。

提早終止定期租住而未得房東同意的租客，可能要對房東蒙受的損失負責，例如租金或把單位再租出的廣告費。房東有義務積極設法把單位租出，以減低可能的損失。

12. 終止租住通知

12.1 租客給予終止租住通知的方法

租客必須確保房東能以下列其中一種方式收到書面通知：

- » 在該月最後一日或以前親身
 - 通知書也可以交給與房東同住的成人或充當房東代理人的人士
- » 在該月最後一日之前至少3天把通知書張貼在房東的門上或放入信箱
- » 在該月最後一日之前至少5天用郵寄
 - 掛號郵件讓租客有收據可證明通知書已寄出

租客應保留通知書是怎樣送交的記錄，包括日期、時間、所送交的人的姓名、送交方法及地點。

12.2 房東給予終止租住通知的方法

房東送交通知，必須使用恰當的終止租住通知表格。每張表格都列出一切有根據的理由和房東必須給予多少時間。一般來說，房東必須給租客一或兩個月的通知，視乎理由而定。然而，沒有準時交租的租客，可能收到10天的通知。

租住若為定期，該通知不能在租屋合同上指定的結束日期之前生效，除非發出通知的理由是欠租。房東應保留通知書的副本。

12.3 房東怎樣送交終止租住通知

- » 把副本交給租客，或在租客住所的一位顯然是同住的成人。通知被視為即日送達
- » 留下副本在租客所住地址的信箱或投信口內。通知被視為在整整3天後送達
- » 把副本貼在租客所住地址的門上或其他顯眼之處。通知被視為在整整3天後送達
- » 把副本傳送至租客提供作為送交地址的傳真號碼。通知被視為在整整3天後送達
- » 用平郵或掛號郵件把副本送到租客所住地址，或送到租客提供的轉遞地址。通知被視為在郵寄後的整整5天送達
- » 由糾紛調解官下令

送交通知的方法，會影響處理的時間表。

把通知書從門縫下塞入或用電郵送交，根據該法例是無效的。

12.4 一個月通知的時間安排例子

時間	送交那日	期間	租住結束
3天	4月27日	4月28日、29日、30日	5月31日
5天	4月25日	4月26日、27日、28日、29日、30日	5月31日

12.5 終止租住的10天通知

在到期繳交租金或水電費時沒有全數付清的租客，可能收到終止租住的10天通知。

假如租客在收到通知後的5天內全數繳付所欠的租金和水電費，通知就變為無效，租住繼續。

租客可在收到通知後的5天內提交調解糾紛申請，反對該通知。採取正確步驟是很重要的。寫信或與房東對話是不足夠的。反對通知的租客仍必須在5天內繳付所欠的全部租金，以便可取消該通知。

不在5天內交租或反對通知的租客，必須在收到通知後的10天內搬出。

將會離開一段長時間的租客，應該讓房東知道，並安排怎樣交租。

12.6 直接要求

當因欠租而終止租住的10天通知發出後，且未受到辯駁，直接要求(Direct Request)是處理申請收樓令(Order of Possession)的下一步程序。要使用這項程序，申請必須是親身在住宅租務處或卑詩政府服務中心作出，並且包括必需的資料。

整個程序是據書面文件證明來進行，並無參與式聽證。糾紛調解官審閱資料，作出判決。

想要求覆核直接要求的判決，租客必須在收到判決後的兩天內提交申請。由於並無參與式聽證，詐騙是唯一會獲考慮覆核判決的理由。

12.7 一個月通知

房東可向租客發出終止租住的一個月通知，如果：

» 租客、客人或寵物曾：

- 造成驚人的損毀或使物業陷於相當大的危險
- 破壞物業至超乎合理的損耗，並且沒有在合理時間內進行維修
- 嚴重危害房東或其他居住者的安全或權利
- 大大妨礙或無理滋擾房東或其他居住者
- 損害其他居住者的安靜、安全或健康
- 進行違法活動，而這種活動已經或可能對出租物業造成損毀
- 危害房東或其他居住者的合法權利或利益

» 租客：

- 沒有在簽訂租屋合同後的30天內繳交損毀賠償保證金或寵物損毀賠償保證金
- 再三遲交租
- 違反基要條款並且在收到房東的書面通知後沒有服從
- 蓄意把有關出租單位或建築物的虛假資料給予有興趣租住單位或購買建築物的人
- 未得房東同意就轉讓或分租出租單位
- 獲提供出租單位作為受僱的條件，而那僱傭關係已經結束
- 沒有在30天內遵從糾紛調解官的判令
- 住在單位內的人數不合理

一個月通知必須涵蓋整整一個月的時間。舉例來說，3月15日發出的通知，在4月最後一日之前不會生效。

12.8 兩個月通知

如果房東打算自用物業，或進行重大建造，或者租客不再合條件入住受補助房屋時，房東必須給租客兩個月通知。

兩個月通知必須涵蓋整整兩個月的時間。舉例來說，3月15日發出的通知，在5月最後一日之前不會生效。

收到兩個月通知的租客，可以在通知書上指明的日期之前搬出，除非租住是定期的。租客必須給房東至少10天的書面通知，並交租至搬出的日期。如果租客已繳交全個月的租，房東必須退回租金。

房東如因自用物業而終止租住，就必須在搬出的日期或之前給租客相等於一個月租金的賠償。

如沒有這樣做，租客可扣起最後一個月的租金。假如出租單位在合理時間內並非用作通知裏所說的理由，租客可申請調解糾紛，要求相等於兩個月租金的賠償。在聽證上，房東應準備說明在發出通知時是有真正的意圖佔用、翻新、改建或拆卸。

12.9 房東自用物業

這會在房東有以下情況時適用：

- » 遷入或有近親在出租單位居住
- » 出售物業而新業主或其近親有意入住出租單位。近親是指業主的或配偶的父親、母親或孩子

房東如因自用物業而終止租住，就必須給租客相等於一個月租金的賠償。

現時的房東必須收到來自新業主的書面要求，才可發出通知。通知書必須表明買方要求交吉，以便自己或近親可以遷入。如果新業主想把物業作其他用途，現時的房東不能發出終止租住的兩個月通知。

12.10 重大建造

重大建造的意思是：

- » 拆卸出租單位或進行重大翻新，而這是需要騰空建築物或出租單位以便進行工程。可能的話，翻新應該在毋須要租客遷出的情況下進行。舉例來說，如果翻新需要單位空置一段短時間，租客可被安置於另一處，稍後返回單位
- » 把出租單位改建成分契物業單位、非牟利合作社或協會、或按照合作社聯會法 (Cooperative Association Act) 的非牟利合作房屋
- » 把出租單位改建為非住宅用途，例如商店
- » 把出租單位改建成管理員的工作場所

在基於以上任何理由發出通知之前，房東必須辦妥一切必須的政府許可證及批文。

12.11 租客不再合條件入住受補助房屋

本身是公共機構的房東可發出終止租住的兩個月通知，假如租客不再合條件入住受補助出租單位。租屋合同必須講明這是終止租住的理由。住宅租務條例裏有列明“公共機構”(Public Bodies)。

12.12 反對終止租住通知

租客如認為終止租住通知是不合理，可申請調解糾紛，要求撤銷通知。如果租客沒有在恰當的最後期限前反對通知，租住在通知書裏指明的日期結束。

通知的種類	調解糾紛申請必須在以下時間提交
因欠租而發出的 10天通知	收到通知後的5天內
一個月通知	收到通知後的10天內
兩個月通知	收到通知後的15天內

房東應該同租客談談，確認搬遷日期。房東可以在租客反對通知的最後期限一過就立即申請收樓令。

13. 收樓令

收樓令讓房東有權重新擁有出租單位，並規定租客要搬出。申請收樓令時，房東必須提供終止租住通知的副本，並且能夠證明通知已正確地送達。

房東可以在租客反對通知的最後期限過後申請收樓令。

租客如提交申請反對終止租住通知，而租客的申請若不成功，房東可在同一聽證上口頭要求收樓令。

在某些情況裏，可以不必再作聽證就發出收樓令。

13.1 租客如不搬出

即使在租住已依法結束時，房東也不能實質上趕走租客。房東也不能把租客拒諸門外，或在沒有卑詩最高法院發出的管有令狀(Writ of Possession)或沒有證據顯示租客放棄了住處的情況下，拿走租客的財產。

想趕走租客，房東必須首先從RTB取得收樓令。房東然後必須把收樓令送交租客。假如租客在收樓令上註明的日期不離開，房東必須把收樓令交到最高法院。最高法院會發出管有令狀給房東。此令狀授權由法庭委派的執達主任把租客的財物從物業強行拿走，及把物業的擁有權交還房東。這程序可以進行得很迅速，很多時在幾日內完成。

管有令狀也授權執達主任出售租客的財物，以討回執行收樓令的費用。被趕走的租客也可能要支付相關的費用，包括執達主任費，以及將遷入的租客的開支，例如替代住宿、膳食、額外搬運費或貨車租賃費。

14. 無充分通知下終止租住

14.1 由房東提出

房東可提交申請，要求頒令毋須給予慣常的通知就終止租住，假如租客或租客的客人曾：

- » 大大妨礙或無理滋擾其他居住者或房東
- » 嚴重危害房東或其他居住者的安全、權利或利益
- » 進行違法活動，而這種活動已經或可能對出租物業造成損毀、滋擾或威脅其他居住者的安全或健康、或危害其他居住者或房東的合法權利或權益
- » 對物業造成重大損毀或使房東的財產陷於相當大的危險

在調解糾紛聽證上，房東必須提供有說服力的證據證明沒有給予充分通知是合理的，並且證明等待通知生效會是不合理或不公平的。

14.2 由租客提出

如房東違反了租屋合同的基要條款，租客可決定不給予充分通知就終止租住。

在終止租住之前，租客必須：

1. 書面通知房東終止租住的決定，表明違規之處
2. 給予合理時間讓房東可糾正問題
3. 如有必要，提交調解糾紛申請

房東也可提交調解糾紛申請，要求撤銷租客的通知。糾紛調解官或會判房東得直，如果：

- » 那條款並非基要
- » 違規並不嚴重至要終止租住
- » 租客事前沒有行使一切可行的選擇權，例如同房東直接對話及申請調解糾紛

14.3 租客如放棄單位

租客在沒恰當通知房東的情況下放棄租住及管有出租單位，就是放棄單位。租金若已付，房東不能確定單位是遭放棄。

將會離開一段長時間的租客，應該讓房東知道，並安排怎樣交租。不然的話，房東可能認為租客已放棄其財物和租住。

租金若還未付，房東可確定單位是遭放棄，如果：

- » 租客把他/她的財物從建築物拿走
- » 租客告訴房東，他/她不打算回來
- » 形勢是租客勢將不會回來

租客如放棄單位並欠租，房東可提交調解糾紛申請，索取租金及例如清潔等其他費用。

租住完結後

租住結束時：

- » 房東和租客必須做住宅狀況檢查報告，並簽署報告以及就任何扣減達成協議
- » 在**15**天內，房東必須給租客一份住宅狀況檢查報告的副本
- » 租客有一年時間把書面轉遞地址交給房東
- » 在收到轉遞地址或租住結束後的15天內(以較遲者為準)，房東必須退回適當數目的損毀賠償保證金或寵物損毀賠償保證金。詳情請參看第16.1部分

15. 搬出時住宅狀況檢查

在另一租客入住之前，房東和租客必須一起檢查單位。

在檢查前，租客應該：

- » 拿走所有財物
- » 清理單位
- » 修補由租客、客人或寵物所造成的任何損毀

把遷入時住宅狀況檢查報告與搬出時住宅狀況檢查報告作一比較，在達成有關從保證金中扣減多少的協議這方面，可以有很大幫助。

有關住宅狀況檢查及報告的詳情，請參閱第6部分。

16. 損毀賠償保證金和寵物損毀賠償保證金

16.1 退還損毀賠償保證金和寵物損毀賠償保證金

租客已搬出及把書面轉遞地址交給房東後，房東有15天時間做以下其中一件事：

- » 退還保證金(連帶利息)給租客
- » 要求租客書面同意任何扣減，及退回差額給租客
- » 提交調解糾紛申請，要求沒收全部或部分保證金

租客必須把書面轉遞地址交給房東，才可討回全部或部分保證金。

想沒收全部或部分保證金的房東必須有以下其中一項：

- » 得到租客的書面同意
- » 取得糾紛調解官的判令，從保證金中扣除指定的數目
- » 有以前調解糾紛程序的判令，而租客是還未付款的

房東也許應該沒收全部或部分保證金以抵償：

- » 租客或客人對出租單位所造成超乎正常損耗的破壞
- » 寵物對出租單位所造成超乎正常損耗的破壞(只限寵物損毀賠償保證金)
- » 未付的租金或帳單
- » 更換門鎖，假如鎖匙沒有交還
- » 各種費用，假如租客沒有給予恰當通知就搬出

房東可沒收全部保證金，如果：

- » 租客沒有在一年內提供書面轉遞地址
- » 房東給了至少兩個機會進行檢查而租客兩次都沒有參與

房東如不依循正當程序，可能被勒令要付租客雙倍保證金。

16.2 計算損毀賠償保證金或寵物損毀賠償保證金的利息

在作出任何扣減之前，房東必須計算保證金全數的所欠利息。利息的計算是由租客繳交保證金的日期至保證金會退還給租客的日期。

在RTB網站上的保證金利息計算器(Deposit Interest Calculator)會令這計算變得很容易。

16.3 要求拿保證金作為賠償

如租住是在2004年1月1日或以後開始，而假如租客已獲給予至少兩個機會做遷入時檢查，或者填妥的住宅狀況檢查報告的副本已於7天內交給租客，房東可以要求賠償。

如租住是在2004年1月1日以前開始，而且遷入時住宅狀況檢查報告沒有填妥，房東和租客應嘗試就任何擬作出的扣減達成協議。

假如租客已獲給予至少兩個機會做搬出時檢查，或者住宅狀況檢查報告的副本已於填妥後的15天內交給租客，房東可要求拿損毀賠償保證金或寵物損毀賠償保證金，作為賠償或清理單位的費用。

假如其中一個合租人搬出，房東無義務做搬出時檢查，而損毀賠償保證金和寵物損毀賠償保證金仍會由房東保管，直至租住結束為止。

請注意，房東仍可申請調解糾紛，要求取得金錢判令。

16.4 與損毀賠償保證金或寵物損毀賠償保證金有關的爭拗

租客和房東如未能就扣減達成協議，房東可提交調解糾紛申請，讓事件得到解決。房東必須在租住結束或租客提供書面轉遞地址後的15天內(以較遲者為準)提交申請。已提交調解糾紛申請的房東可保留保證金，直至事件解決為止。

租客或房東任何一方都可提交申請，討回部分或全部保證金。

如果房東不申請調解糾紛，不退還損毀賠償保證金或寵物損毀賠償保證金，或如果房東未得租客允許就作出扣減，已經把書面轉遞地址交給房東的租客，有最多兩年時間(由租住結束時起計)可提交調解糾紛申請。然而，未有在一年內(由租住結束時起計)把書面轉遞地址交給房東的租客，會喪失取回保證金的權利。

租客把調解糾紛通知送交房東之後，房東也可提交申請，向租客申索金錢賠償。房東可以在租客的調解糾紛申請書上所提供的地址通知租客，如未能成事，就可在調解糾紛聽證上通知。請注意，房東的申索也許不會在同一聽證上審理。

17. 租客的財物

17.1 租客留下財物

在租客沒有交租或佔用出租單位一個月後所留下的財物，可視為被丟棄。如果留下的只是幾件財物，房東可考慮不再提這些財物，或把它們當作並無價值。房東須決定究竟是等一個月之後才拿走這些財物及把單位再租出，還是立即收回單位。房東必須保留任何被丟棄財物的書面清單，並也許應該為這些物品拍照，作為證明其狀況的證據。

通常，房東必須把這些物品存放於安全的地方，為期60天。然而，房東也可用恰當的方法處置這些財產，如果：

- » 財產的總市值低於\$500
- » 拿走或存放財產的費用會多過其售出的收益
- » 財產的存放會是不衛生或不安全的

如在60天之後租客不向房東取回這些物品，它們可以出售，房東可從收益中扣除所欠數目，加上存放及處置這些財產的費用。餘下的款項按照無人認領財產法(Unclaimed Property Act) 必須轉交管理人。

17.2 處置被遺棄的財物

在處置財物之前至少30天，房東必須：

- » 通知任何以租客的姓名或這些財產的序號向個人財產登記處(Personal Property Registry) 登記財務報表的人士
- » 通知任何據房東所知聲稱擁有這些財產的權益的人士
- » 在出租單位所在地區出版的報章上刊出通知

這通知必須包括：

- » 租客的姓名
- » 出租單位的地址
- » 房東的姓名和地址
- » 將出售的財物的描述
- » 以下聲明：這些財物將會在通知被送交或刊出之後30天處置，除非收到通知的人領取財物、確立擁有財物的權利、或進行調解糾紛或向最高法院申請確立這樣的權利。

房東必須依照個人財產保障法(Personal Property Security Act) 給予通知。任何人士取得他們擁有權益的財產，必須支付房東的搬運及存放費用。

17.3 房東的關注責任

在處理租客的個人財產時，房東應考慮情況及財產的性質。法律規定房東必須有適當的注意，及確保財產在拿走及存放時沒有受損、遺失或被竊。

處理爭拗

18. 調解糾紛

18.1 解決爭拗

房東和租客應設法解決他們可能有的任何分歧，以免問題愈鬧愈大。要這樣做，雙方都必須知道，根據法律以及他們的租屋合同條款，他們有什麼權利和責任。

如出現分歧，房東和租客應設法解決問題，並保留書面的雙方同意解決辦法的副本。

在設法達成協議時，把問題寫下來交給另一方及提供一些相關的文件證明，這會是有幫助的。請記住，另一方也許需要時間來審閱資料及決定是否改變立場。如達成協議，記錄下來以作日後參考之用。

如未能找到解決辦法，房東或租客任何一方都可要求RTB協助。RTB也許能夠提供額外資料，以作幫忙。如果一切其他辦法都不行，某人也可提交調解糾紛申請，這是一項由RTB主持的正式程序。

18.2 調解糾紛程序

某人提交調解糾紛申請時，正式程序展開。這項程序類似法院訴訟程序。RTB安排聽證，由糾紛調解官審理，並且每個案件都保存檔案。

在這個程序期間，糾紛調解官聽雙方作證，認真考慮證據，及作出判決。

以下是可能要進行調解糾紛的各類問題的例子：

- » 租客想反對終止租住通知
- » 租客要求頒令房東須維修出租單位或物業
- » 租客要求房東因與租住有關的問題或債務作出金錢賠償
- » 房東要求取得收樓令，假如租客在指定的日期不會搬出
- » 房東要求租客因欠租或損毀作出金錢賠償

如果爭拗是發生於租客之間或共用一個出租單位的居住者之間，調解糾紛就不可以使用。

18.3 糾紛調解官的判決

糾紛調解官有30天時間頒布書面判決。在這段期間，進一步的陳詞、證據或資料將不獲接納，除非糾紛調解官要求。書面判決將會說明判決的理由，並有簽名和註明日期。申請人和答辯人兩者都會收到判決的副本。糾紛調解官的判決具法律約束力。

糾紛調解官聽雙方作證，認真考慮證據，及作出具法律約束力的判決。

如認為申請屬無意義、無理纏訟、無關重要或出於惡意，糾紛調解官可撤銷案件。

18.4 行政罰款

房東和租客如再三觸犯住宅租務法或條例，或再三及蓄意漠視糾紛調解官的判決或判令，可被處以每日高達\$5,000的行政罰款。

想取得多點有關行政罰款的資料，可索取每間RTB辦事處都備有的資料單張，或者瀏覽RTB的網站。

19. 聽證

19.1 調解糾紛聽證

聽證在預先安排的時間進行，通常歷時少於一句鐘。

19.2 誰應出席？

申請人和答辦人都應出席聽證，兩者均可找人在聽證上代表他們。此人稱為代理人，可以是律師、代辯人、朋友或親戚。

19.3 在聽證上情況會怎樣？

在聽證期間，申請人和答辦人提出他們的論點，並給予盡可能最有力的證據，以支持他們的要求。給予虛假或誤導性資料屬違法。

糾紛調解官也可發問。如證據互相矛盾，糾紛調解官可決定哪些證據較為有力。糾紛調解官不受判例約束，並會根據每個案件的是非曲直來作判決。

糾紛調解官也可協助雙方解決爭拗，並可用判決或判令的形式記錄和解。

19.4 一次聽證處理多宗申請

有兩種情況下超過一份申請可在同一聽證上審理。

1. 聯合申請 - 租客

如果兩份或以上的申請是由不同租客提出、列舉同一房東為答辯人、處理同一問題及一項判令就可替全部申請人充分解決問題。

想聯合申請的租客必須遞交租客要求聯合調解糾紛申請(Tenant's Request to Join Applications for Dispute Resolution)表格。

2. 聯合申請 - 房東

如果兩份或以上的申請是關於同一租屋合同的。

想聯合申請的房東必須遞交房東要求聯合調解糾紛申請 (Landlord's Request to Join Applications for Dispute Resolution) 表格。

申請聯合調解糾紛的人士必須書面同意所有問題一起處理。首席申請人繳付全費，而其他申請人則每人繳付較低費用。所有想聯合申請的要求都會遞交給總監作審批。

- » 交叉申請 - 如果兩份或以上的申請是涉及同一房東、同一租客及同一物業，而問題是一樣或不同的

房東和租客任何一方都可通知RTB，有另一份在進行中的申請是涉及相同的各方。RTB可安排進行單一聽證，處理所有在進行中的申請。

19.5 安排調解糾紛聽證

調解糾紛聽證是以電話多方通話形式進行。如果你有特別需要，你就有責任在聽證舉行前讓RTB職員知道。

調解糾紛聽證是安排以電話多方通話形式進行。房東和租客任何一方都可預先要求面對面的聽證，以滿足特別需要。

RTB將會為申請人和每個答辯人準備一份聽證套件，裏面標明聽證的日期和時間，並且包括各種資料，例如怎樣為調解糾紛作準備和怎樣送交證據。申請人有3天時間把聽證套件送交答辯人。

19.6 送交聽證通知套件

申請人必須在3天內以下列其中一種方法送交聽證通知套件：

- » 交給租客、房東或房東的代理人
- » 用掛號郵件寄到租客所住地址或房東經營房東業務的地址
- » 用掛號郵件寄到租客的轉遞地址
- » 以糾紛調解官下令的方式送交套件

如申請收樓令或要求頒令提早終止租住，房東必須以下列其中一種方法送交聽證套件：

- » 交給租客
- » 用掛號郵件寄到租客所住地址
- » 交給在租客住所的一位顯然是同住的成人
- » 貼在租客所住地址的門上或其他顯眼之處
- » 依從糾紛調解官的判令

送交文件的人士可能要出席聽證或提供經宣誓的送達證明書(Certificate of Service)以證明文件已送達。

19.7 金錢申索

糾紛調解官可審理金額達\$25,000的申索。超過\$25,000的申索必須向卑詩最高法院提出。

房東或租客有兩年時間(由租住結束時起計)提交調解糾紛申請，作出因欠債或損毀的金錢申索。

房東可提出的金錢申索的例子包括：

- » 欠租
- » 超乎正常損耗的破壞

- » 追討全部或部分的損毀賠償保證金或寵物損毀賠償保證金
- » 因出租單位部分或全部不可用的賠償

租客財物受損將不獲判可得賠償，除非租客能證明房東是疏忽和有過失。

20. 最後期限

20.1 申請調解糾紛的最後期限

如租客不同意扣減損毀賠償保證金或寵物損毀賠償保證金，在租住結束後或租客書面提供新地址後，房東有15天時間提交調解糾紛申請。

如在離開單位後的一年內已把轉遞地址交給房東，租客在租住結束後有最多兩年時間提出金錢申索，討回損毀賠償保證金或寵物損毀賠償保證金。假如租客在這兩年期內提交申請，房東有權提出反申索，但這必須在租客的申索被審理之前收到。

20.2 反對終止租住通知的最後期限

想反對終止租住通知的租客，應該盡快提交申請，並必須在指定最後期限內這樣做。在租客反對通知的最後期限過去後，房東可申請收樓令。

最後期限如適逢假期或周末，就會延長至接下來的辦公日。

RTB可延長租客反對通知的最後期限，但只限於非常少和例外的情況。例如，租客證明他或她要入院留醫，沒空提交調解糾紛申請。

請參閱下一頁的表。

終止租住通知的種類	租客收到通知後的時間表
10天通知：欠租	
租客可提交調解糾紛申請	5天內
房東可申請收樓令	在第6天或以後
一個月通知：有原因	
租客可提交調解糾紛申請	10天內
房東可申請收樓令	在第11天或以後
一個月通知：與房東的僱傭關係結束	
租客可提交調解糾紛申請	10天內
房東可申請收樓令	在第11天或以後
兩個月通知：房東自用物業或租客不再合條件入住受補助出租單位	
租客可提交調解糾紛申請	15天內
房東可申請收樓令	在第16天或以後

21. 申請

21.1 填寫調解糾紛申請

房東或租客(或他們的代表)可提交調解糾紛申請。申請人必須能夠提供答辯人的姓名和聯絡資料；答辯人是申請人與其有爭拗的人士。

想提交申請，申請人必須：

- » 填妥調解糾紛申請(Application for Dispute Resolution)表格
- » 遞交表格及繳付申請費

在房東作出的申請裏，可能會有一或多個租客是答辯人。

在租客作出的申請裏，答辯人是房東，而這可能包括與房東有關係的其他人，例如物業管理人員或屋宇管理主任。

21.2 在何處取得調解糾紛申請表

- » 網上表格可以在RTB的電子服務(www.rto.gov.bc.ca)填妥及遞交
- » RTB辦事處及卑詩政府服務中心均備有紙本表格

21.3 遞交表格及繳付申請費

提交調解糾紛申請的基本費用是\$50。申請人如申索多於\$5,000但不超過\$25,000，必須繳付\$100。超過\$25,000的申索必須向卑詩最高法院提出，而不是RTB。

付款方法有多種：

提交申請	付款方法
親身到RTB	<ul style="list-style-type: none"> » 信用卡、扣帳卡、現金、保付支票或匯票 » RTB並不接受個人支票
親身到卑詩政府服務中心	扣帳卡、現金或支票
郵寄或速遞到RTB	匯票
經RTB的網上服務	信用卡

21.4 豁免收費

在特殊情況下RTB可豁免費用。想要求豁免費用，申請人必須提交豁免申請費申請(Application to Waive Filing Fee)，同時附上現時家庭總收入的證明(例如工資或補助存根)。

22. 證據

22.1 調解糾紛聽證所用的證據

證據是指在調解糾紛聽證上提出、為申索作證明或辯護的資料，它可以包括在聽證上證人的口頭證詞，或諸如書面聲明、單據和照片等文件。以郵件、親身或傳真提交的證據可獲接納。證據若以電子方式提交，例如電郵、隨身碟(USB)或電腦磁碟，則不獲接納。

一切證據的副本必須在聽證前至少整整5天送達。

22.2 向RTB遞交證據

RTB必須在聽證日期前至少5個辦公日(不包括周末及假期)收到任何證據的副本。

舉例來說，聽證如在星期五舉行，證據必須在之前一周的星期四提交RTB。

22.3 把證據送交另一方

一切證據的副本都必須盡快送交各方，而且是在調解糾紛聽證前至少整整5天。文件的副本必須清晰和易辨認。

在聽證上，某人必須能夠證明他/她已送交證據。假如另一方沒有準時收到證據或不曾有合理的機會審閱，糾紛調解官可押後聽證，或不批准這些證據受到考慮。

23. 判令和判決

23.1 糾紛調解官的判令

在某些情況裏，糾紛調解官可發出判令。只限成功的一方才會收到判令的副本。

23.2 執行糾紛調解官的判令

RTB並不執行判令。

RTB並不執行
判令。

要執行判令，成功的一方必須首先把判令送交對方。如果對方不服從，成功的一方必須向卑詩省的法院申請：

- » 金錢判令是通過小額錢債案法庭執行
- » 收樓令是通過卑詩最高法院執行

23.3 判決或判令的澄清、糾正或覆核

除了糾紛調解官本身或卑詩最高法院之外，無人有權更改糾紛調解官的原先判決或判令。

23.4 判決或判令的糾正或澄清

糾紛調解官可能作出糾正或澄清：

- » 主動地
- » 如果其中一方在收到判決或判令之後的15天內提出要求糾正或澄清(Request for Correction or Clarification)

糾紛調解官毋須舉行聽證去：

- » 糾正判令裏的排印、文法、算術或類似錯誤
- » 澄清判決或判令
- » 處理判決或判令裏的明顯錯誤或大意遺漏

23.5 判決或判令的覆核

想要求覆核，某方必須提交覆核糾紛調解官的判決或判令申請 (Application to Review Dispute Resolution Officer's Decision or Order)，並提供充分證據支持覆核的理由。覆核並非重新辯論原來案件的機會，這程序純粹是決定應否舉行新的聽證。

覆核申請可以在沒有通知另一方的情況下作出。然而，糾紛調解官如決定准許進行覆核聽證，申請人必須在3天內把這項決定的副本送交另一方。在覆核聽證上，雙方都有機會回應。

糾紛調解官可覆審判令，如果其中一方：

- » 能證明他們是因為一些他們無法控制的情況而未能出席原先的聽證
- » 有新的相關證據，而這些證據在原先的聽證舉行時是還未有的
- » 有證據顯示糾紛調解官的判決是騙取得來的

覆核申請必須在以下時間內連同申請費一併遞交：

- » 在判決或判令的副本收到後的2天內，如果是關於：
 - 收樓令
 - 分租或轉讓租住
 - 因欠租而終止租住的通知
- » 在判決或判令的副本收到後的5天內，如果是關於：
 - 維修或保養
 - 服務或設施
 - 終止租住通知(除因欠租外)
- » 在判決或判令的副本收到後的15天內，如果是關於其他事情

申請人必須清楚說明覆核的理由，並附上充分證據。證據可包括誓章、文件、或物證。糾紛調解官完全根據申請及伴隨的證據，決定是否重新審理此事。

23.6 司法覆核

直接受到糾紛調解官的判決影響的人士，可申請司法覆核，假如糾紛調解官被認為是：

- » 有偏見
- » 在法律的應用方面犯錯
- » 未有遵從程序正當性的規定

你必須向卑詩最高法院申請司法覆核。RTB不能更改、修改、改動或干涉糾紛調解官的判決。

標準表格

以下表格可在網上取得，或可向任何RTB辦事處或卑詩政府服務中心索取。

開始租住時

住宅租務協議(Residential Tenancy Agreement) - 由房東和租客兩者簽訂的合同，確立租住規定。

住宅狀況檢查報告(Condition Inspection Report) - 列明單住在租客遷入和搬出當日的狀況的報告，期間單位是空置的。

安排住宅狀況檢查最後機會通知(Notice of Final Opportunity to Schedule a Condition Inspection) - 房東必須用這份表格建議另一個時間給租客進行住宅狀況檢查，如果房東和租客未能就時間達成共同協議。

租住期間

加租通知(Notice of Rent Increase) - 房東必須在加租到期生效前至少整整3個月給租客這份填妥的通知的副本。

終止或限制服務或設施通知(Notice Terminating or Restricting a Service or Facility) - 房東必須在終止或限制服務或設施之前至少30天，給租客這份填妥的通知的副本。

額外加租通知(Application for Additional Rent Increase) - 房東必須用這份表格來提出要求准許加租高於規定的每年數目。

終止租住

終止租住通知(Notice to End Tenancy) - 房東必須用這通知來終止租屋合同，除非租住是定期的，包含了預先訂明的屆滿日期，或者房東和租客已書面同意終止租住。

- » 10天的終止租住通知
- » 一個月的終止租住通知
- » 兩個月的終止租住通知

終止租住共同協議(Mutual Agreement to End a Tenancy) - 如房東和租客雙方同意自願終止租住，可以用這份表格。

處理爭拗

調解糾紛申請(Application for Dispute Resolution) - 希望糾紛調解官解決爭拗的人士必須填妥這份申請表，並遞交到RTB辦事處或卑詩政府服務中心。申請也可以用電子服務(www.rto.gov.bc.ca)提交。

豁免申請費申請(Application to Waive Filing Fee) - 某人必須用這份表格來要求住宅租務處豁免申請調解糾紛的費用。

租客要求聯合調解糾紛申請(Tenant's Request to Join Applications for Dispute Resolution) - 租客用這份表格來要求兩份或以上的調解糾紛申請一起審理。

房東要求聯合調解糾紛申請(Landlord's Request to Join Applications for Dispute Resolution) - 房東用這份表格來要求兩份或以上的調解糾紛申請一起審理。

覆核糾紛調解官的判決或判令申請(Application to Review Dispute Resolution Officer's Decision or Order) - 房東和租客用這份表格來要求覆核糾紛調解官的判決或判令。絕對不能超出最後期限。

要求糾正或澄清(Request for Correction or Clarification) - 這份表格是用來要求糾紛調解官澄清判決或處理任何明顯錯誤或大意遺漏。

代替送達申請(Application for Substituted Service) - 房東和租客兩者都可以用這份表格，要求頒令准用除了住宅租務處規定之外的其他方法送交文件。

封底

7550002474

