

## 做精明業主 學習見招拆招 Q&A

在本地執業25年的李時勤律師(Peter Li)表示，加拿大的法律傾向幫助弱者，就連住宅租務法例也是對租客較為有利，所以業主要認識自己的法律權益，當有租務糾紛出現的時候，便知道應該怎樣與租客「過招」。以下是一些業主經常會有的疑惑，以及李律師給大家的提醒：

出租前：

**Q: 朋友介紹了一位租客給我，那人斯斯文文，有正當職業，我直覺覺得沒問題，但是我可以怎樣確定呢？**

**A: 業主選租客一定要小心，不要憑直覺、看外表，一定要做信貸查核(credit check)及資歷查核(reference check)。為保障自己，業主最好能與租客簽訂一份租約，列明一切條件。業主可以在省府的住宅租務辦事處(Residential Tenancy Branch網頁下載標準的租約樣本。**

**Q: 我剛把出租單位裝修好，我很擔心租客會損壞單位又不承認責任，我該怎樣保障自己？**

**A: 在租住期限開始的時候，業主應該跟租客一同檢查租住單位的狀況，並填寫一份檢查報告，雙方在上面簽名。在租約限期完結的時候，雙方應該再次檢查出租單位，再次寫下一份檢查報告。業主可以把這兩份報告作一比較，便知道租客有沒有損毀租住單位，並以此作為扣除押金的理由。**

**Q: 我跟租客說好，租金用現金繳付，這樣我便不用發收據、不用報稅！**

**A: 即使租客答應用現金繳付租金，租客還是有權要求業主簽發租金收據的。不管租客用什麼方法付租，業主也必須報稅。**

**Q: 租客有寵物，我要求他多付一點押金，他拒絕了，還說法例規定租約押金只需半個月！**

**A: 在現時的租務法例下，業主只可以最多收取半個月的租金作為押金。但是若租客飼養寵物的話，業主有權在半個月的租約押金外，要求多收半個月的租金作為寵物押金。業主退還押金時，必須加上利息。**

出租期間：

**Q: 租客說出租單位是他的「私人地方」，我雖然是業主，也不可以入內檢查！**

**A: 根據現時本省的住宅租務法例，業主有權每月檢查出租單位一次，但必須事前通知租客。如果沒有問題，通常是半年至一年才檢查一次。**

**Q: 我不喜歡租客使用我家洗衣機的方式，我決定不再讓他使用！**

A: 如果該項設備或服務(如洗碗機或洗衣機)是租約的條件之一, 業主就不能終止。若真的要取消這項設備或服務, 業主必須給予租客合理的賠償, 例如減免部分租金。

**Q: 我想加租, 租客不接受, 還說我加租是為了趕走他!**

A: 現時的租務法例列明, 業主可以在一年之內加一次租, 但每年加租不能超過消費者物價指數(Consumer Price Index)加2% (如CPI為1.5%, 即加租不能超過3.5%)。除非業主有特別原因, 便可以向住宅租務審裁處申請加租超過這個幅度。租客也不能以「加租的目的是要趕走租客」為理由, 反對業主加租。

不歡而散 業主也要保障自己

當業主與租客之間的糾紛升級, 雙方都很容易變得情緒化。李時勤律師表示, 為保障自己, 業主在這時候更加需要保持理性去處理與租客之間的紛爭, 不要做出一些自掘墳墓的非理性行為。

**Q: 我不喜歡現時的租客, 我打算用「收樓自住」為理由來收回出租單位。**

A: 不要說謊! 若「收樓自住」為虛假理由, 租客可以反告業主不誠實, 業主甚至可能要作出賠償!

根據現時的住宅租務法, 業主可以基於下列理由向住宅租務辦事處提出申請, 提前終止租約:

- 租客因進行非法活動而損壞單位、破壞其他租客的寧靜、安全、居住環境, 或侵犯業主或其他租客的法律權利。
- 租客屢次延遲繳付租金、拖欠電費或拒絕遵守租務辦事處的判令。

**Q: 我發現出租單位有損毀, 租客不承認責任, 又不肯賠償, 我決定在他的押金裏扣起部分金額!**

A: 業主要小心! 法例規定, 業主必須在租住期限完結後15天之內把押金退還給租客, 除非業主有一份雙方同意扣除押金的協議書, 或業主在那15天內向住宅租務辦事處提出了扣除押金的申請。若業主沒有這樣做而擅自扣除押金, 租客可以控告業主, 最後業主可能需要把雙倍的押金退回給租客, 作為對業主的一種懲罰。

**Q: 我扣留了一些屬於租客的物品, 如單車及傢俱等, 作為對我損失的賠償!**

A: 業主不能這樣做, 即使住宅租務辦事處裁定是租客不對, 業主也要依法律程序來申請索償, 不能在未經租客同意下擅自拿取對方的東西。租客有權向住宅租務辦事處申請, 要求取回業主所扣留的物件。

---

PETER LI & COMPANY

李時勤律師樓

#110 - 4400 Hazelbridge Way,  
Richmond, B.C. V6X 3R8  
E-mail: [office@peterliandcompany.com](mailto:office@peterliandcompany.com)

Tel: 604-273-6308  
Fax: 604-273-6393