

新住宅租務法例



李時勤律師

卑詩省政府於2015年實施新「住宅租務法例」，業主如果有意把房子出租，切記當中的規定。

1. 加租的條件

租客開始租住房屋的時候，當然可以選擇自己能負擔的租金，但如果業主在租客安頓下來之後，再加租的話，租客不一定可以負擔得來。但搬屋也是一件很煩惱的事。

租務法例規定業主只可以以一年之內加一次租。新租務法例進一步規定，業主只可以每年加租不超過消費者指數 (Consumer Price Index) 加2%，除非業主有特殊原因，向住宅租務法庭申請獲准，那便可以加租超越所限的幅度，租客不可以「加租的目的是要趕走租客」為理由，反對業主加租。

本來的租務法例，容許業主把每年可以加而未有加的數目帶到 (carry forward) 將來的一年、兩年、甚至三年。在新的租務法例中，業主則不可以把可

加而未有加的數目帶到將來的年日。

除了租金之外，新「住宅租務法例」亦禁止收取其他變相的租金，例如申請費、查察費、調查租客信用的費用等等。

2. 業主與租客的權利與義務

(1) 新「住宅租務法例」要求業主遵守有關住屋、健康、衛生以及安全等法律規定。就算租客簽約時不知道業主有違反以上標準，業主仍須遵守這些標準，租客簽了租約，並不等於業主再沒責任處理簽約前的各項標準和要求。

(2) 業主把房屋租給租客的時候，可能有附帶給租客一些服務或設施，例如



洗衣機、洗碗機、燒烤爐等。業主有否權力取消這些服務或設施呢？租客有否權力堅持繼續享用這些服務或設施呢？在舊的住宅租務法例中，如果租客不能合理地從其他地方取得同樣的服務或設施的話，業主不能終止此項服務或設施。例如在租住單位的附近沒有自助洗衣店的話，業主便不能終止一直以來給租客使用的洗衣機。但在新的「住宅租務法例」中，以上的規定則更改為：如果該項服務或設施是租約的條件之一，

業主則不能終止此項服務或設施。也就是說，視乎租約的條款中有沒有聲明這些服務或設施，來決定業主有沒有權終止這些服務或設施。

(3) 在租客同意之下，業主可以改換租住單位各個門鎖。

(4) 在舊的「住宅租務法例」中，仲裁員可以允許租客進入其他租住地方。新的「住宅租務法例」則取消了仲裁員這方面的權力。也就是說，業主可以不准租客擅闖其他租住地方，例如某些對其他租客來說是「公用」的地方。

(5) 在舊的「住宅租務法例」中，在終止合約後，假如業主接受租客拖欠的租金或接受了其他的補償的話，並不等於租約再次被業主承認。在新的「住宅租務法例」中，此項規定已被取消。如果業主終止租約之後又再接受租客的補付租金，雙方最好書面聲明這是否等同重新開始租約。

(6) 在新的「住宅租務法例」中，業主可以把租客所未付的電費，當作未付的租金來處理。雖然租約中必有註明繳付電費的日子，但如果租客欠付的話，業主則可以此為欠租，用欠租的程序來追租及終止租約。

(7) 在舊的「住宅租務法例」中，如果租住單位受到火災、地震或其他天災人禍，以至在合理的時間內不能重修的話，租約便會被終止。在新的「住宅租務法例」中，以上的規定將變得更彈性：當租約的內容在事實上已是無法履行的時候，租約便會被終止。◇

住宅租例的按金問題



✎ 李時勤律師

卑詩省政府於2015年實施新「住宅租務法例」，業主如果有意把房子出租，切記當中的規定。前期本欄提到有關加租的條件及

業主與租客的權利與義務，今期續談其他規定。

租住期限開始與終止時的檢查報告

在租住期限開始時，按照在新的「住宅租務法例」，業主與租客必須一同檢查該租住單位的狀況，雙方面應該在報告上簽名。此項檢查可以在租約期限的頭一天，也可以在雙方都同意的其他日子去做。

在租住期完結的時候，業主及租客都應該再次檢查有關租住單位，並填寫與簽署檢查報告，與開始租住時的檢查報告作一比較，便可知道租客有沒有損毀租住單位。

如果沒有這份檢查報告，業主扣除按金或租客要求退回按金將會受到影響。其中業主會喪失沒收按金的權利，



同樣，租客或會喪失討回按金的權利。

如果租客有損壞租住單位，雙方可以同意在按金中扣除維修費用。如果不能妥協，業主必須在租住期完結後15天內，向租務法庭申請沒收全部或部分的按金。

寵物按金

根據新的「住宅租務法例」，業主有權要求養寵物的租客交付另外半個月租金作為寵物按金。不過在新「住宅租

必須在租住期完結之後15天之內，退還按金（包括寵物按金）給租客。按金必須是相等於半個月的租金，而寵物按金也是半個月的租金，業主不可以用私人合約的形式改變此項按金的數目。不過，業主有權向租客拿取額外的按金，用以保證租客會於租約期滿後退還某些物件給業主，例如電子車房門開關等。

除了按金外，業主也須退還按金的利息，租務法庭每年會定出該年利息的多少。以現在而言，因為利息非常低，所以現時所收的按金，暫時不需要另加利息。但將來利息增加之後，按金便要附加利息了。

如果租客有損毀租住單位，雙方可以書面同意扣除部分或全部按金用作修補損毀的地方。如雙方不能達成協議，業主必須在租住期完結之後15天內，向租務法庭申請扣除租客部份或全部的按金，否則租客可取回按金及利息。

新租務法例更進一步懲罰沒有準時退還按金的業主。如果業主在租住期完結後，15天內沒退還按金，又沒有雙方同意扣除按金或由業主向租務法庭申請扣除按金，業主將需要把雙倍按金退還給租客，作為對業主的一種懲罰。◇

務法例」實施前已經有租約，並已飼養寵物的租客，則毋須繳付寵物按金。

將來扣除此項寵物按金的手續，跟扣除一向以來租客所需要繳付的按金（也是半個月租金）是同樣的手續程序：如果租客的寵物損毀租住單位，業主有權以同樣的程序（雙方協議或透過住宅租務審裁處），扣除部分或全部的寵物按金。

不準時退還按金的後果

在舊的《住宅租務法例》中，業主

新租務條例界定終止租約理據 業主可趕走租客



李時勤律師

卑詩省政府於2015年實施新「住宅租務法例」，本欄先後談到業主加租的條件、業主與租客的權利與義務、以及按金的問題，現在繼續談其他方面：

業主終止租約的理由

1. 因非法活動而終止租約

新的「住宅租務法例」規定業主有權基於租客的非法行為而終止租約，因這些非法行為會導致以下的後果：

(A) 損壞租住單位；

(B) 破壞其他租客的寧靜、安全、或居住環境；或者

(C) 侵犯業主或其他租客的法律權利。

2. 其他終止租約的理由，在以下的情况，業主也可以提早終止租約：

(A) 租客屢次延遲繳付租金，

(B) 租客拖欠應該付給業主的電費；

或者

(C) 租客拒絕遵守租務法庭的判令。

在舊的「住宅租務法例」中，業主可以基於「合理的原因」終止租約，但何謂「合理」，卻沒有一個定義。

因此新的「住宅租務法例」已取消了這個含糊不清的理由，並改用以上更加清楚的理由取而代之。

其他對業主有利的新條例

1. 業主有權每月檢查該租住單位一次，但必須事前通知租客。

2. 業主有權在租約中訂明租客必須用期票的方式繳付租金。

3. 如果租約中本來包括一些非必要的設備或服務(例如洗碗機)，業主可以事後取消這些設備或服務，但必須給予



租客合理的賠償，例如減免一部分的租金。

4. 除此租約中特別作出聲明，租客必須租約期的最後一天下午1時之前搬離租住單位，用以給業主在新租客搬進租住單位之前，有足夠時間來清潔和維修租住單位。

其他對租客有利的新條例

1. 新的「住宅租務法例」明確訂明租客有權享用租住單位，不受其他人騷

擾。

2. 租客無須向業主繳付因有訪客(包括居住過夜的訪客)而要求額外費用。

3. 如果業主扣留了租客的物件，租客有權向住宅租務審裁處申請，要求容許租客取回業主所扣留的物件。

4. 如果租客用現金繳付租金的話，租客有權向業主要求租金收據。◇

見招拆招 保障自己 做個醒目業主



李時勤律師

租務糾紛經常發生，租霸非常普遍，然而加拿大的法律並非

一律平等，而是傾向幫助弱者，就連住宅租務法例也是對租客較為有利，業主主要認識自己的法律權益，當有租務糾紛時，應該知道怎樣與租客「過招」。

這裡綜合一些業主經常會遇上的困惑及疑問，以及如何處理，給大家作為一個參考及提醒。今期先談在房屋出租前所遇到的問題：

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，必須做信貸查核 (credit check) 及資歷查核 (reference check)。為保障自己，最好簽訂租約，列



明一切條件。業主可在省府的住宅租務辦事處 (Residential Tenancy Branch) 網頁下載標準租約樣本。

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。不管租客用甚麼方法付租，業主也必須報稅。

Q：租客有寵物，我要求他多付一點按金，他拒絕了，還說法例規定租約按金只需半月！

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按金。但是若租客飼養寵物的話，業主有權在半個月的租約按金外，要求多收半個月的租金作為寵物按金。業主退還按金時，必須加上利息。◇



做個醒目業主 (下)

✍ 李時勤律師



租務糾紛經常發生，租霸非常普遍，然而加拿大的法律並非一律平等，就連住宅租務法例也是對租客較為有利，業主要認識自己的法律權益，當有租務糾紛時，應該知道怎樣與租客「過招」。上期談到在房屋出租前，業主如何應對所遇到的問題，今期繼續介紹在出租期間的問題：

Q：租客說出租單位是他的「私人地方」，我雖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。

當業主與租客之間的糾紛升級，雙方都很容易變得情緒化，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：

1. 租客因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。
2. 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，我決定在他的按金裡扣起部分金額！

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

Q：我扣留了租客一些物品，如單車及傢具等，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拿取對方的東西。◇