

## 重要事項：

住宅租務處(RTB)認為，這份住宅租務協議準確反映住宅租務法(RTA)及附隨的條例。RTB並沒有就這份協議的使用作出任何陳述或擔保。房東及租客可能想就這份協議是否滿足其個人或商業需要，取得獨立意見。如流動房屋及流動房屋所佔地是以單一租屋合同租用的，可使用這份協議表格。若為流動房屋所佔地的租用，應使用流動房屋所佔地租務協議。

**租客**和**房東**這兩個詞在此租屋合同裏的意思，與在住宅租務法(RTA)裏的相同，並且有單眾數的含意。在此租屋合同裏，**住宅物業**這個詞的意思與在RTA裏的相同。**住宅物業**是指：一幢建築物、一幢建築物的一部分或有關連的建築群，裏面有一或多個出租單位或公用地方；那幢建築物、有關連的建築群或公用地方所位於的那一或幾塊土地；位於那一或幾塊土地上的出租單位及公用地方及其他建築物。

如需要額外空白處來列出有關各方，可填妥並附上有關各方一覽表

## 以下兩方之間的住宅租務協議：(使用完整、正確的法定姓名)

**房東：**(如房東一欄要輸入的是商號，用‘姓’那一格來輸入完整的法定商號)

|   |   |
|---|---|
| 姓 | 名 |
| 姓 | 名 |

## 和租客：

|   |   |
|---|---|
| 姓 | 名 |
| 姓 | 名 |

## 租給租客之處的地址(在此合同裏稱為‘出租單位’)：

|      |    |    |      |      |
|------|----|----|------|------|
| 單位號碼 | 地址 | 城市 | B.C. | 郵政編碼 |
|------|----|----|------|------|

## 送達 房東 房東代理人 的地址：

|      |    |    |   |      |
|------|----|----|---|------|
| 單位號碼 | 地址 | 城市 | 省 | 郵政編碼 |
|------|----|----|---|------|

|        |        |        |
|--------|--------|--------|
| 日間電話號碼 | 其他電話號碼 | 送達傳真號碼 |
|--------|--------|--------|

## 1. 住宅租務法的適用性

- 1) 此租屋合同的條款及條款的任何修改或新增部分，均不可抵觸或改變住宅租務法或根據該法例而制訂的條例所規定的任何權利或義務，或任何標準條款。假如此租屋合同的條款確實抵觸或改變這樣的權利、義務或標準條款，該合同條款則屬無效。
- 2) 此租屋合同的任何修改或新增部分都必須經房東和租客雙方書面同意及簡簽。如修改未得到房東和租客雙方的書面同意、沒有兩者的簡簽或者是不合理的，該修改是不可實施的。
- 3) 根據第(2)小節要取得同意的規定不適用於：
  - a) 依照住宅租務法提出的加租，
  - b) 依照住宅租務法收回或限制使用某項服務或設施，或
  - c) 房東或租客已取得糾紛調解官判令毋須另一方同意的條款。

## 2. 租住期 (請在留出的空白處填上日期和時間)

此次租住開始於：     
日 月 年

租住期：(請勾選a、b或c，並按照要求提供額外資料)

此次租住屬：

a) 按月計

b) 有期限的：  結束於：     
期限 日 月 年

在這期限完結時：(請勾選一項，i或ii)

i) 可按月或依另一期限繼續租住

ii) 租住終止，租客必須搬出居住單位

如選這一項，房東和租客雙方都必須在右邊的方格內簡簽。 →

房東  
簡簽

租客  
簡簽

c) 如下面所示的其他定期租住：

一周

雙周

其他：

## 3. 租金 (請在留出的空白處填上資料)

a) 交租：

租客將於租期的第一天，即是每(勾選一項)  天  周  月的第(到期交租日，例如1、2、3... 31)  天，  
向房東繳交每(勾選一項)  天  周  月的租金 \$ ，而這是受到依照TRA提出的加租所約束。

租客必須準時交租。若逾期交租，房東可向租客發出終止租住通知，而此通知可於發出之日的10天後生效。

B) 租金包括什麼：(只勾選包括在內的；如有必要，提供額外資料。)

房東不得終止或限制使用某項服務或設施，如果這項服務或設施是租客把出租單位用作住處所必需的，或者屬租屋合同的基要條款。

水

電爐及烤箱

窗簾

儲物地方

電

洗碗碟機

有線電視

垃圾收集

暖氣

雪櫃

洗衣(免費)

停車位供  輛汽車用

家具

地毯

床單及毛巾

其他

額外資料：

## 4. 損毀賠償保證金及寵物損毀賠償保證金

### A. 損毀賠償保證金

租客必須於    之前繳交 \$  的損毀賠償保證金。  
日 月 年

### B. 寵物損毀賠償保證金 不適用

租客必須於    之前繳交 \$  的寵物損毀賠償保證金。  
日 月 年

- 1) 房東同意
  - a) 損毀賠償保證金及寵物損毀賠償保證金每一項均不得超過該住宅物業的半個月租金。
  - b) 依照條例在租住期間保留損毀賠償保證金及寵物損毀賠償保證金，並支付利息，及
  - c) 在租屋合同完結後的15天內向租客償還損毀賠償保證金及寵物損毀賠償保證金和利息，除非
    - i) 租客書面同意讓房東扣起一定數目，以支付欠租或賠償損毀，或
    - ii) 房東在租屋合同完結後的15天內根據住宅租務法申請調解糾紛，要求取得部分或全部的損毀賠償保證金或寵物損毀賠償保證金。
- 2) 那15天期從以下時間開始，以較遲者為準：
  - a) 租住結束的日期，或
  - b) 房東收到租客的書面轉遞地址的日期。
- 3) 假如房東不遵從第(1)小節，該房東
  - a) 不可提出申索損毀賠償保證金或寵物損毀賠償保證金，及
  - b) 必須向租客支付雙倍的損毀賠償保證金、寵物損毀賠償保證金、或兩者總金額。
- 4) 租客只有得到房東的書面同意才可把損毀賠償保證金及利息用作租金。

## 5. 寵物

此租屋合同的條款如禁止飼養寵物或限制寵物的  
大小，或者規定有關租客在此出租物業飼養寵物的  
義務，均受到導盲動物法訂明的權利和限制所  
約束。

## 6. 住宅狀況檢查

- 1) 根據住宅租務法第23節及第35節[住宅狀況  
檢查]，以及條例第3部分[住宅狀況檢查]，房  
東和租客必須在以下時間一起檢查出租單位  
的狀況：
  - a) 租客有權入住之時，
  - b) 租客在租住期間開始飼養寵物之時(如果  
在租住開始時沒有做住宅狀況檢查),及
  - c) 租住結束之時。
- 2) 房東和租客可同意在其他日子進行住宅狀況  
檢查。
- 3) 如不遵守住宅租務法第24節及第36節 [未達  
報告要求的後果]，租客或房東以該住宅物業

受損毀為理由，而提出申索損毀賠償保證金  
或寵物損毀賠償保證金(或兩者)的權利，就  
會作廢。

## 7. 交租

- 1) 租客必須準時交租，除非根據住宅租務法獲  
准扣減部分租金。如有欠租，房東可向租客  
發出終止租住通知，而此通知可於租客收到  
之日的10天後生效。
- 2) 房東不得取消已包括於租金內的服務或設  
施，或強迫租客為此項服務或設施支付額外  
費用，除非已按住宅租務法第27(2)節規定作  
出減租。
- 3) 租客若以現金交租，房東必須給予收據。
- 4) 房東必須在租住期的最後一天或之前，把仍  
由其保管作交租用的期票退回租客。如果房  
東沒有租客的轉遞地址，而租客不通知房東  
便搬走了，房東必須在租客提供書面轉遞地  
址時把作交租用的期票轉交租客。

## 8. 加租

- 1) 房東可每年增加現有租客的租金一次。即使是有新房東或通過轉讓而有新租客，房東只可在與租客確立現行租金之日的12個月後，或在最近一次合法加租之日的12個月後，增加租金。房東必須使用認可的加租通知表格，索取表格可到住宅租務辦事處或卑詩政府服務中心。
- 2) 房東如要加租，必須以書面方式給予租客整整3個月的通知。[舉例來說，如果到期交租日是在一個月的第一天，而租客在1月裏任何時間(包括1月1日)收到通知，在加租開始之前必須有整整3個月。在這個例子裏，那3個月是2月、3月及4月，於是加租便會在5月1日開始。]
- 3) 房東只可按條例訂明的數目加租。如果租客認為加租額是超過法例所允許的，租客可與房東商談，或聯絡住宅租務處，要求協助。
- 4) 房東或租客任何一方都可從住宅租務處取得加租的規定百分比。

## 9. 轉讓或分租

- 1) 若得到房東書面同意，租客可把出租單位轉讓或分租給他人。如果此租屋合同是固定為期6個月或以上，房東不得無理拒絕同意。在轉讓的情況裏，新租客必須承擔現行租屋合同規定的一切權利和義務，而租金不變。房東不得因為給予這方面的同意而直接或間接收取費用或接受好處。
- 2) 如果房東無理拒絕同意轉讓或分租，或者收取費用，租客可根據住宅租務法申請調解糾紛。

## 10. 維修

- 1) 房東的責任：
  - a) 房東必須提供及使住宅物業保持合理的裝飾和維修狀況，適合租客居住。房東必須遵循法例規定的健康、安全和居住標準。
  - b) 如須要房東進行維修以符合上述責任，租客可與房東商討。如果房東拒絕進行維修，租客可根據住宅租務法尋求糾紛調解官判令，要房東完成維修及支付費用。

### 2) 租客的責任：

- a) 租客必須在整個出租單位及可進入的其他住宅物業內保持合理的健康、清潔和衛生標準。租客須採取必要措施，維修住宅物業受到的損毀，如這些損毀是由租客或租客允許進入住宅物業的人士的舉動或疏忽所造成的。租客不必對住宅物業受到的合理損耗負起責任。
- b) 如果租客沒有在合理時間內履行上述責任，房東可與租客商談，及可通過根據住宅租務法進行的調解糾紛，尋求支付費用命令，取得維修費用，或者發出終止租住通知，甚至雙管齊下。

### 3) 緊急維修

- a) 房東必須把緊急維修方面的指定聯絡人的姓名和電話號碼，張貼並保留於住宅物業內顯眼之處，或以書面提供給租客。
- b) 如需緊急維修，租客必須嘗試致電指定聯絡人至少兩次，然後給予房東合理時間去完成維修。
- c) 如仍需緊急維修，租客可進行維修，之後向房東討回款項，而條件是要把帳單和收據交給房東。如果房東沒有按規定把款項付還租客，租客可從租金中扣除那筆錢。房東可隨時接手完成緊急維修。
- d) 緊急維修必須是迫切的，對人的健康和 safety 或住宅物業的保存或使用是必須的，並且只限於維修：
  - i) 水管或屋頂嚴重漏水，
  - ii) 水管或污水管或衛生設置受損或堵塞，
  - iii) 基本暖氣系統，
  - iv) 進入出租單位的門鎖受損或有毛病，或
  - v) 電力系統。

## 11. 居住者和客人

- 1) 房東不得阻止租客在合理情況下有客人在出租單位內。
- 2) 房東不得對客人實施限制，及不得因為客人的日間造訪或過夜留宿而要求或接受任何額外收費。
- 3) 如出租單位的居住人數不合理，房東可與租客商討這個問題，及可發出通知終止租住。有關這方面的通知的糾紛，可通過根據住宅租務法進行的調解糾紛來解決。

## 12. 門鎖

- 1) 房東不得更換門鎖或其他進入住宅物業的工具，除非房東為每個租客都提供新鎖匙或其他進入住宅物業的工具。
- 2) 房東不得更換門鎖或其他進入出租單位的工具，除非租客同意並獲給予新鎖匙。
- 3) 租客不得更換門鎖或其他進入以下各處的工具：
  - a) 住宅物業的公用地方，除非房東同意更換，或
  - b) 他或她的出租單位，除非房東書面同意，或者糾紛調解官已下令更換。

## 13. 房東進入出租單位

- 1) 在此租屋合同期間，出租單位是租客的家，租客可享有安靜環境、合理的私隱、免受無理滋擾、以及單獨使用出租單位。
- 2) 只有在以下其中一種情況裏房東才可進入出租單位：
  - a) 在進入之前至少24小時，最多不超過30天，房東給予租客書面通知，裏面說明：
    - i) 進入的目的(必須是合理的)，及
    - ii) 進入的日期和時間(必須是上午8時至晚上9時之間)，除非租客同意其他時間；
  - b) 有緊急事故，為保護生命或財產，房東必須進入出租單位；
  - c) 在房東進入之時或進入之前最多不超過30天，租客允許房東進入；
  - d) 租客已放棄出租單位；
  - e) 房東有糾紛調解官或法庭的判令，表明房東可進入出租單位；

- f) 房東正提供管家或相關的服務，而進入是為了這目的以及在合理的時間。
- 3) 房東可根據第(2)(a)小節每月檢查出租單位一次。
- 4) 如果房東非法進入或可能非法進入出租單位，租客可根據住宅租務法申請糾紛調解官判令，以更換門鎖、鎖匙或其他進入出租單位的工具，並禁止房東進入出租單位。在租住結束時，租客必須把出租單位的鎖匙交給房東。

## 14. 終止租住

- 1) 租客可通過提前至少一個月以書面通知房東，終止按月、按周或其他定期的租住。如通知是在某個月的到期交租日前一天發出的，租住就會在下個月的月底終止。[舉例來說，租客若想在5月底搬遷，就必須確保房東會在4月30日或以前收到書面通知。]
- 2) 這方面的通知必須是書面的，並且必須
  - a) 包括出租單位的地址，
  - b) 包括租住定於何時終止，
  - c) 經租客簽署和註明日期，及
  - d) 包括終止租住的具體理由，如果租客終止租住是因為房東違反租住的基要條款。
- 3) 如果是定期租住而且合同並無規定租客須於租住結束時搬走，那麼合同就會以按月租住的形式續訂而條款不變，直至租客按住宅租務法規定給予通知終止租住。
- 4) 房東只可用住宅租務法所訂明的理由和方式來終止租住；房東必須使用認可的終止租住通知表格，索取表格可到住宅租務辦事處。
- 5) 房東和租客可彼此書面同意隨時終止此租屋合同。
- 6) 租客必須於租住終止當日下午1時前遷離住宅物業，除非房東和租客另有協議。

## 15. 房東須給予租客租屋合同

房東必須即時(不管怎樣也要在簽訂合同後的21天內)把此租屋合同的副本交給租客。

## 16. 調解糾紛

租客和房東兩者均有權根據住宅租務法規定申請調解糾紛，以解決紛爭。

## 17. 額外條款

- 記下租客和房東同意的額外條款。額外條款可能涵蓋寵物、打掃庭院、吸煙及鏟雪等事宜。可加額外紙張。
- 此租屋合同的新增部分必須遵守住宅租務法及條例，並且必須清楚表達出它所規定的權利和義務。如條款未達這些要求，或者是不合理的，該條款是不可實施的。
- 此租屋合同  有  沒有 附加遺補。

如有附加補遺，請提供以下有關補遺(屬於此租屋合同其中一部分)的資料：

補遺頁數：

補遺裏的額外條款數目：

簽署此租屋合同後，房東和租客便受到其條款所約束。

**房東：** (如房東一欄要輸入的是商號，用‘姓’那一格來輸入完整的法定商號)

姓 名 日期：  
簽名：

姓 名 日期：  
簽名：

**租客：**

姓 名 日期：  
簽名：

姓 名 日期：  
簽名：

### 有關住宅租務協議的一般資料

**重要法律文件** – 任何租屋合同都是重要法律文件，應存放於安全地方。

**額外條款** – 任何額外條款都不能夠抵觸或改變RTA或任何租屋合同所規定的任何權利或義務。

**RTA的修訂** – RTA或根據RTA而制訂的條例(不時修訂)的重要性高於任何租屋合同的條款，應獲優先考慮。

**住宅狀況報告** – 房東和租客須於租住開始及結束時一起檢查住宅單位，並填寫一份書面的住宅狀況報告。如果房東准許租客在租住開始後飼養寵物，就必須在租客開始飼養寵物之日，或房東和租客彼此同意的其他日子，做一份檢查報告，除非租住是在2004年1月1日或以後開始的，以及當時已完成住宅狀況檢查報告。報告可描述任何損毀、每個房間的清潔程度、以及住宅單位的大概狀況，包括地板、地毯、家庭用具及牆上的油漆。報告必須經進行檢查的房東和租客兩者簽署及註明日期，而每一方都應該留一份副本。

**房東換人** – 新房東的權利和責任與以前的房東相同。新房東必須遵守原先的合同的一切條款。

**調解糾紛** – 如出現問題或爭論，房東和租客應設法商量，找出解決辦法。假如他們仍未能有一致意見，任何一方都可以聯絡住宅租務處，要求澄清其權利和責任或作出介入。如無法達成協議，房東或租客可申請調解糾紛，取得裁決。許多(但並非一切)爭論可以由調解糾紛解決。

如需更多資料... 請瀏覽RTB的網站：[www.rto.gov.bc.ca](http://www.rto.gov.bc.ca)

或致電住宅租務處：

• 低陸平原 604 660-1020 • 維多利亞 250 387-1602 • 卑詩省內其他地方免費長途電話：1 800 665-8779