

# 因房东物业自用 而要求搬离

TRAC  
TENANT RESOURCE & ADVISORY CENTRE

Unit #150-900 Howe St 1-800-665-1185  
Vancouver, BC V6Z 2M4 tenants.bc.ca

以下情形下，房东可以因“房东物业自用”而发出要求租客搬离的通知：<sup>1</sup>

## 房东自用

房东或其近亲将入住该单元。**请注意：**2025年6月18日前发出的通知必须提前至少4个月，并给予30天的时间来提出异议。<sup>2</sup>

## 买家自用

该房产已出售，且买家或其近亲将入住该单元。<sup>3</sup>

## 用途转换

房东计划将该单元转换为以下一项用途：

- 分契物业单元
- 住房合作社单元
- 供楼宇管理员、经理或主管使用
- 非住宅用途

您有**21天**的时间可向住宅租赁处 (Residential Tenancy Branch, RTB) 就此搬离通知提出异议。

房东必须至少提前**3个月**通知您。



### 监督好您的房东！

对于因房东自用、买家自用，以及用途转换为供楼宇管理员、经理或主管使用而提前3个月或4个月发出的通知，必须使用由住宅租赁处网站平台生成的专用通知表格。

## 拆除

房东计划拆除该单元。**请注意：**房东必须在申请前取得拆除许可。您可以致电本地市政府，查询他们是否已取得许可，以及您是否符合租户安置计划的条件。

您有**30天**的时间可向住宅租赁处就此搬离通知提出异议。

房东必须至少提前**4个月**通知您。

在以下情况下，房东不得以“房东自用”或“买家自用”为由发出要求搬离的通知：

1. 楼宇内有5个或以上单元，且未办理分契产权登记；或
2. 虽已办理分契产权登记，但房东拥有其中所有单元。

## 翻新

房东计划对该单元进行翻新。

自从《住宅租赁法》(RTA)在2021年修订后，“因翻新而要求租客搬离”已变得较为罕见。房东现在必须申请住宅租赁处的纠纷调解听证会，获得批准后才能要求租客搬离。只有在装修工程规模非常大的情况下，才会允许要求租客搬离。

如果房东申请成功，租客必须在下个交租日起不超过**4个月**的时间内搬离单元。

如果您居住的楼宇中，房东拥有5个或以上单元，您将享有“优先回迁权”。这意味着翻新完成后，您有权优先根据新租赁协议搬回原单元。

房东可在新协议中自行决定租金金额。



**警惕！因房东自用而发出的搬离通知常被房东恶意滥用。房东可能根本无意入住该单元，或是为报复租客提出的维修/保养要求或投诉而发出要求搬离的通知。**

若房东未按搬离通知所述用途使用该单元——即未在您搬离后的合理时间内开始自用，且持续至少12个月——则可能需向您支付相当于**12个月租金的赔偿金**。<sup>4</sup>

**请注意：在这种情况下，举证责任在于房东，房东必须向住宅租赁处提供相关证据。**

**若您收到因房东自用而要求您搬离的通知并怀疑其存在恶意，请立即联系TRAC！**

### 了解更多信息

- 1 有关因房东自用而要求租客搬离的更多信息，请参阅《住宅租赁处政策指南》2A和2B。
- 2, 3 《住宅租赁法》第49(1)条对“房东”、“近亲”、“买家”及“家族公司”作出了特别定义。
- 4, 5 关于补偿金的更多规定，请参见《住宅租赁法》第51条及《住宅租赁处政策指南》第50章。

## 免租金？！

若您因房东自用、买家自用、房屋拆除、改建或翻新等原因被要求搬离，即使您决定提前10天发出搬离通知，您仍自动享有相当于**一个月租金的补偿**。房东可直接支付赔偿金，或允许您免付最后一个月的租金。<sup>5</sup>

TRAC得到以下机构的持续支持：



Department of Justice  
Canada

Chinese Simplified

Ministère de la Justice  
Canada