

提前终止租约

TRAC
TENANT RESOURCE & ADVISORY CENTRE

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

根据《住宅租赁法》(Residential Tenancy Act, RTA), “**提前终止租约**”(breaking a lease)是指在租期结束前无故终止固定期限的租赁关系。例如,如果您签署了一份为期1年的固定期限租约,但由于您将在6个月后搬到新城市而发出终止租约的通知,那么您就提前终止了租约。¹

如果您提前终止租约,您可能需要赔偿房东的损失,具体金额取决于房东因租客提前搬出所造成的经济损失。²

然而,房东有法律责任采取合理措施重新出租该房屋,以尽量减少损失。

例如,房东应以公平合理的租金价格刊登出租广告、安排看房、并在合理的时间内选择新租户,以尽量减少租金收入损失。³

您可以帮助房东寻找替代您的房客,以尽量减少他们的损失。请考虑使用TRAC的信函模板“**寻找替代租户**”(Finding a Replacement Tenant)。

请参阅本资料背面有关**提前终止租约替代方案**,以避免因解除租约而向房东支付费用。

租赁协议/租约中是否有“违约金”条款 (liquidated damages clause)?⁴

如果该条款存在,即使房东没有遭受经济损失,您也可能仍需支付租约中约定的**具体赔偿金额**。**然而**,要使“违约金”具有法律效力,必须满足以下条件:

1. 该条款针对特定类型的违约行为及其产生的费用;并且
2. 必须是对违约可能造成损失的真实预估,而不是对提前终止租约的惩罚。

如果条款中列出的金额等于一个月租金或押金金额,这可能表明它不是对损失的合理真实预估,因此可能不具有法律效力。



违约损害赔偿可能是一个复杂的话题。请致电TRAC
了解更多信息!



提前终止租约的常见情形和可能后果

房东并没有试图通过重新出租该房屋来减少损失。

→ 租客可能不需要支付任何赔偿金。

房东几乎立即以相同的租金找到新房客，并且没有损失任何租金收入。

→ 租客可能不需要支付任何赔偿金。

房东采取了合理措施重新出租该房屋，并损失一个月的租金收入。

→ 租户可能需要支付一个月的租金作为赔偿。

房东几乎立即找到了新房客，但月租金较低。

→ 租户可能需要支付两个租金之间的差额。

房东几乎立即找到了新租客，且月租金更高。

→ 租户可能可以用两个租金之间的差额来“抵消”任何未付租金或违约损害赔偿。

如果租约中包含违约金条款，且该条款被确定为有效，则除了上述情形下所描述的任何赔偿外，您可能还需要支付违约金。

出租

在不违反租约的情况下终止租赁关系

双方协议

通过签署一份双方协商终止协议 (mutual agreement)，您和房东可以同意终止租赁关系，并放弃任何一方可能应得的赔偿。⁵

转租或转让

请向房东要求将租约转租或转让给新的租客。⁶如果您的租约还剩至少六个月，房东不得无理拒绝您的转租请求。

违反重要条款

如果房东违反协议的重要条款，租户则可以提前终止租约。重要条款是双方都认为非常重要的条款，只要稍有违反就会导致租约的终止。

- 租客必须首先将房东的违约行为通知房东，并给予他们合理的时间来修正。⁷

家庭暴力/长期护理

如果租客符合以下情况，可以提前结束固定期限的租约，只需提前一个月通知房东，并提交RTB-49表《提前终止固定期限租约的确认声明》(Ending Fixed Term Tenancy Confirmation Statement)：

- 需要离开以保护自己或孩子免受家庭暴力；或
- 需要搬进长期护理机构。

要获得详细信息

- 请参阅TRAC的“Breaking a Lease”(提前终止租约)网页。
- 有关租金索赔和租金损失赔偿，请参阅《住宅租赁处政策指南》第3章。
- 请参阅《住宅租赁处政策指南》第5章，了解最大限度地减少损失的义务。
- 请参阅《住宅租赁处政策指南》第4章，有关违约金的规定。
- 考虑使用RTB-8“双方同意终止租约”(Mutual Agreement to End a Tenancy)。
- 考虑使用TRAC的模板信函“转让或转租许可”(Permission to Assign or Sublet)。
- 您可以使用TRAC的信函模板“未能遵守重要条款”(Failure to Comply with a Material Term)向房东发出书面通知。

TRAC得到以下机构的持续支持：



Department of Justice
Canada

Chinese Simplified