

查詢詳情，
請致電

住宿平等權利中心：
(416) 944-0087 內綫 27

CERA
住宿平等權利中心

多倫多辦事處：

340 College Street
Unit 101A, Box 23
Toronto, Ontario M5T 3A9

電話：416-944-0087
免費長途電話：1-800-263-1139
傳真：416-944-1803
電郵：cera@equalityrights.org
網址：www.equalityrights.org

渥太華辦事處：

200 Maclaren Street, 2nd Floor
Ottawa, Ontario
K2P 0L6

資助機構：
多倫多市政府
無家可歸援助基金

2010年5月



Centre for Equality Rights in Accommodation
Centre pour les droits à l'égalité au logement

法例與租客權利



住宅租務法案 須知

住宿平等權利中心
早期介入防止迫遷計劃

住宅租務法案

住宅租務法案

住宅租務法案定出安省的租客與業主的權利及責任。這個法案在 2007 年 1 月 31 日正式成為法例，內容與舊法例有一些重要的轉變。

如果你有下列情況，這個法例可能不適用於你：

- 與業主或業主的家人共用廚房或浴室；
- 住在某些學生房屋裏；
- 是一個非牟利房屋合作社的成員；或
- 住在酒店或其他臨時或季節性居所。

業主租客委員會（委員會）是一個政府組織，負責調解業主與租客之間的糾紛（網址：www.ltb.gov.on.ca）。

開始租房

租約：租務協議或租約是一個你和業主之間的法律契約。一般認為租約是一份雙方簽署的書面協議，其實租約也可以只是口頭約定。租客與業主之間口頭協議也具有法律效用。

資料：當你遷入時，法例規定你的業主必須給你一份由委員會提供的小冊子，裏面解釋了你的法定權利和責任。你也可以把任何與業主的協議細節以書面形式記錄下來。

開始的租金：法例並無規定業主在你遷入時可以向你收取的租金限額。你開始的租金將會是你同意付出的租金。

押金及額外收費

你的業主 **可以**：

- 要求收取最後一個月的租金押金（或如果你每星期繳租，則收取最後一個星期的租金押金），以及相等於鑰匙或進出房屋密碼卡成本的押金。
- 使用租金押金支付你拖欠的最後一期租金（業主不能以其他理由保留租金押金，例如清潔、損壞等）。

你的業主 **必須**：

- 每年向你支付押金的利息，但可以在加租額中扣除這些利息。

你的業主 **不可以**：

- 要求你付出損壞押金或任何其他方面的押金。
- 要求你預先付款，收取費用、佣金或其他額外費用，或要求你使用遠期支票或其他自動付款方式。

如果你曾經向業主支付不合法的押金或費用，你可以向委員會申請取回款項，但必須於付款日期一年內提出申請。

租金事宜

按時繳租：你必須確定自己按時繳租，因為即使你延遲一天，業主也可以採取行動。多次延遲繳租可以導致你被迫遷。

每次繳租取回收據：如果你要求收據，業主必須給你收據；這些收據在發生糾紛時有重要的作用。除非有業主的簽署，否則銀行本票的收據不能作為租金收據。

加租：業主只能在你入住 12 個月後加租，並且必須在每次加租後等待 12 個月才可以再次加租。業主在加租前必須給予租客 90 天通知。

法例對加租幅度有所規限，通常以通脹率為最高幅度，但是業主可以向委員會申請更高（「高於指引」）加幅。如果業主曾經增加保安服務或在一般保養之外改善物業，委員會可以批准較指引高達百分之三的增幅。如果業主面對不尋常的物業稅或水電費增幅，委員會可以批准無限制的租金增幅。

保養、維修及水電事宜

法例說明業主必須把出租房屋保持良好狀態，使之成為適合居住的地方。即使你在入住前已經知道房屋有某些問題，或你已在某階段同意接受房屋的狀態，這個規定仍然有效。這條法例適用於你居所的所有部分，包括電器及公共地方，例如大堂、電梯及停車場；也適用於所有問題，除了你或你的客人蓄意或不小心造成的問題。

你的業主也必須遵守規則，提供必要的服務，例如暖氣及水電。業主不能因任何理由截斷這些服務，而且在 9 月 1 日至 6 月 15 日期間，必須提供足夠的暖氣（攝氏 20 度）。

如果你遇到保養、維修或水電問題，你可以採取以下幾個步驟：

- (1) 與業主商討有關問題。如果這不奏效，進行第二步。
- (2) 致信業主，要求他/她解決問題。如果這不奏效，進行第三步。
- (3) 市政府職員可以視察你的居所，並且勒令業主解決問題。在多倫多致電 416-338-0338，查詢你附近有哪個市政府牌照及準則署辦事處。

如果上述步驟不能說服你的業主在合理的時間內解決問題，你可以向委員會提出申請。除非你得到委員會的准許，否則你**不能**因維修問題不繳租。

終止租房

如果你想終止租房，你有責任預先通知業主。即使你的租約訂明結束日期（例如一年期租約），除非你正式結束租約，否則你的租期將會在租約到期後按月延續下去。

如果你自己想終止租房：

- 你必須向業主提供書面通知，說明你想在一個指定日期終止租房。
- 你必須在**最少 60 天**前把搬遷日期通知業主（或如果你每星期繳租，則須於 28 日前通知業主），並且必須選擇一個租期**結束**的日子。
- 如果你的租期是**按月**計算，你的終止租房日期將會是租金到期前的最後一天。例如，如果你的租金通常在每個月的 1 號到期，而你在 6 月 15 日通知業主，你最早的合法終止租房日期要等到 8 月 31 日，即大約 75 天後。
- 如果你有**固定的租期**，例如一年期租約，終止租房日期不能早於租期的最後一天，而你必須在終止租房日期 60 天前通知業主。

如果你有固定的租期而你想在租期結束前搬遷，你便需要把房子**轉租**或把租期**轉讓**給另一個人。這個過程可以很複雜，所以，如果你正在考慮提早搬遷，應該聯絡你所屬地區的社區法律診所。

迫遷

如果你的業主在你反對之下想終止租房，他/她必須採取步驟**驅逐**你，並且**必須有一個合法理由**，例如：

- 你一直不繳租或你經常延遲繳租；
- 你騷擾你的業主或其他租客；
- 你或你的客人曾經造成破壞或威脅建築物內他人的安全；
- 你或你的客人曾經在物業內進行非法行為；
- 你的公寓單位內人數太多，違反了市政府過度擁擠附例；
- 業主或業主的家人或照顧者想搬進來；
- 你的居所正在放售，買家或買家的家人或照顧者想搬進來；
- 你的業主想進行維修或把建築物改建作其他用途。

如果你的業主想驅逐你，他/她必須向業主租客委員會提出申請。在大多數情況下，委員會定出聽證日期，讓你有機會作出解釋。你也有機會通過**調解**與業主達成協議。業主只能在收到委員會的終止租房指令後驅逐你。

有關驅逐程序的詳情，請參閱住宿平等權利中心單張：**住宅租務法案與迫遷**。