



Landlord  
and  
Tenant Board



## 住宅租賃法案的指引

此指引摘錄了安大略省的新住宅租賃法案(*Residential Tenancies Act*) (該法案)。這項新法例於 2007 年 1 月 31 日 星期三起生效 該法案訂明了住宅樓宇的業主及租客的權利及義務。

此指引對該法例的摘錄並不完整 因此此指引不能用作提供法律意見。如閣下欲查詢更多關於該法例的詳情，請參閱在此指引尾段的[查詢詳情](#)。

### 此指引所包含的資料：

- 關於租金
- 關於保養及維修
- 關於進入租住單位
- 關於終止租賃合約
- 查詢詳情

### 誰會受到此法案的影響？

此法案的大部份的條例會關注到大部份租住單位的業主及租客。租住單位可以是一間公寓，一間獨立房屋，一間出租房間的住宅或一間提供膳食的宿舍。此法案亦能引用於護理院，退休居所，及流動房屋場或土地出租的社區。

很多關於租金的條例不適用於：

- 新的租住大廈，
- 非牟利及公營房屋，
- 大學及學院校舍。

不過這些單位的保養及迫遷等事宜仍然受到該法案其他大部份條例所涵蓋。

假如租客需要和共用廚房或洗手間，該法案則不適用。

## 關於委員會的內容

The Landlord and Tenant Board (委員會) 解決所有租客和業主之間的糾紛。它跟法庭類同。

租客和的任何一方也可向委員會提出申請。他們的糾紛可透過**調停**或**審理**解決。

在 **調停** 的情況下，委員會的調解人會協助和租客達成一個雙方滿意的協定。

在**審理**的情況下，通常會舉行聆訊。委員會的成員會根據業主和租客提出的証據作出判決，並會頒佈法令。法令是委員會的成員以書面形式作出的最後決定。

委員會亦會為和租客提供涵蓋於該法案內有關雙方的權利和義務。

如欲與委員會聯絡，請參閱在此小冊子尾段的**查詢詳情**。

## 關於租賃協議

業主和租客如欲訂立新租賃，可以書面形式簽訂協議，雙方亦可作口頭協議。租賃協議一般稱為**租約**。業主一定要把任何以書面形式定立的租約的副本交給租客。

租約內的條款不應與該法案有任何抵觸。假如租約內有任何條款該法案有任何抵觸，該條款則不會被委員會執行。

業主要提供其法定姓名及地址給租客，這樣租客才能夠給任何必需的通知及文件。

不論是書面形式或口頭訂立的租約，業主必須要為新租客提供關於業主和租客的權利及義務，及 the Landlord and Tenant Board 的角色等資料。業主必須在租約生效日起或以前，用委員會認可的形向租客提供上述資料。委員會為業主提供一份兩頁的小冊子作上述用途。

## 關於租金

### 新租客的租金

當訂立一份新租約時，業主和租客要決定該租住單位的租金及租金所包含的服務 (如泊車，有線電視，暖氣及供電)。

一般情況下，租客遷入單位後至少 12 個月才可增加租金。

## 租金保證金

業主可以於新租約生效日期或以前向新租客收取租金保證金。如租客以月繳形式繳付租金，則該保證金不得多於一個月的租金；如租客每星期繳付租金，則該保證金不得多於一個星期的租金。

該租金保證金只能用作租客遷出單位前最後一個月或一個星期的租金。該保證金不能作其他用途，如修葺該租住單位的損毀。

假如業主向租客提出加租通知，業主同時亦可向租客提出增加相同金額的租金保證金。

業主每年付給租客該租金保證金的利息。根據該法案，該利息應等同租金增加的指引(參閱**租金增加指引**一部份)。

- **例外**：業主於 2007 年 1 月 31 日後首次支付給租客的利息(當天是 *住宅租賃法案*變成法例的生效日期)，會以 6% 的利率計算，直至 2007 年 01 月 31 日。

## 期票及自動轉帳

當業主和新租客訂立租約協議後，雙方一般會商討繳付租金的方法。

即使業主和租客能同意以期票及自動轉帳形式繳付租金(如從租客的帳戶繳費或以信用卡支付)，業主**不得要求**租客以任何一種方式繳款。

當業主和租客就付款方法達成共識後，沒有業主和租客雙方的同意下，該付款方法不能更改。

## 租金收據

假如租客要求，業主需就租客所繳付的租金，租金保證金或其他收費發出收據。

假如前租客在租約終止後 12 個月內提出索求，業主需發收據給前租客。

業主不能就發出收據而收取任何費用。

## 增加租客的租金

一般情況下，業主可以在租客遷入後或租客最近一次加租後起計至少 12 個月內增加租金。

業主要就加租事宜作出至少 90 天的書面通知。這些通告的正式表格(表格 N1, N2 或 N3)可在委員會索取。關於如何與委員會聯絡，請參閱在此指引尾段的**查詢詳情**。

在未經委員會審批下，業主最多只能根據租金加幅指引加收租金(參閱下一節)。

## 租金加幅指引

安大略政府每年會設定租金加幅指引。此指引乃根據消費物價指數而定。

每年，政府會在 8 月 31 日或以前宣佈租金加幅的指引，該指引會於來年 1 月 1 日起生效。

根據租金加幅指引幅度的加租不需經委員會審批。但是，業主的加租幅度如在指引之上，則需得到委員會的審批。

## 租金加幅大於指引

業主可向委員會申請大於指引的租金加幅，如果：

- 業主的市政府稅項及收費的開支，及/或公共設施(如燃料，電力及水)有顯著增加，或
- 業主完成主要維修或裝修工程 (這些稱作**成本開支**)，或
- 業主需繳付保安服務的營運費用，而提供該服務的人不是業主的僱員。

因保安服務或成本開支的租金加幅每年不可多於指引的 3%。如業主有理據把租金加幅定於超過指引的 3%，則於 3 年期限內，該加幅平均每年不得超過指引的 3%。如業主因市政府稅項及收費的開支，及/或公共開支而加租，可批准的租金加幅將不設上限。

因成本開支而加租會受某些特殊條例規管。例如，業主要向受加租所影響的租客提供申請加租的證明文件的副本。而且，在把成本轉嫁給租客前，委員會將會決定該工程是否有確切需要。還有，如委員會決定該租賃單位或大廈有嚴重的保養問題，委員會或許會：

- 撤回業主的申請，或
- 要求業主取得加租同意前，向委員會証實該等問題已得到解決。

**業主和租客可同意**高於指引的加租幅度，惟雙方要同意業主會為該租賃單位作大型維修或裝修，添置新的設備，或為租客提供新的服務。

該協議要以書面形式訂立。這種協議的正式表格 (表格 N10) 可在委員會索取。雙方同意的最高加幅不得超過指引的 3%。

當業主和租客定下此類協議時，業主不需向委員會申請審批該加幅。

租客可於簽訂協議後 5 天內改變初衷，以書面形式通知業主他們不同意該租金加幅。

## 何時應降低租金

在下述情況，業主需要降低租金：

- 委員會根據公共設施開支批核租金加幅大於指引的法令，而業主向租客加租後出現公共設施開支下降的情況，
- 成本開支已全數付清；這情況只適用於委員會根據成本開支批核該租金加幅時，住客仍居於同一個租賃單位內，或
- 市政府的物業稅的下調幅度超出規定的百份比，即時令租金下降。

在下述情況，租客可向委員會申請降低租金：

- 市政府的稅項或就該租賃物業收取的收費下調，
- 業主沒有減低租金而自行減少或刪除提供給租客的服務，或
- 業主在在簽訂高於加幅指引的加租協議後，沒有履行協議裏的承諾。

## 關於保養及維修

### 業主的責任

業主應確保租賃物業的一切維修妥當。業主要遵照所有於省政府及市政府附例列明的衛生，安全，房屋及保養標準。

即使租客同意租住該單位時已察覺該問題，業主仍需履行上述責任。

如業主沒有遵守其保養責任，租客可向委員會提出申請。假如委員會認為業主沒有遵守其保養責任，委員會可頒佈一些解決方案。例如，委員會可頒佈租客不需繳付部份或全部租金，直至業主進行維修，或業主解決任何**嚴重的**保養問題後才可對租賃單位提出加租。

### 租客的責任

租客一定要保持租住單位清潔，並達到大部份人認可的一般或正常標準。

租客要為任何由租客本人，租客的訪客或其他住在該租賃單位的人士對該租賃物業構成的破壞負責維修並支付該等維修費用。這包括租客單位內及任何**公共場地**如走廊，升降機，樓梯，住宅車道或停車場等地方的損毀。

不論該損毀屬蓄意構成或無心之失，租客均需負上責任。但是，租客不需為正常情況下的「剝落磨損」負上任何責任。例如，地毯在正常使用的情況下，經年累月變得陳舊，租客不需為該地毯作出更換。

如租客沒有對該損毀進行維修，業主可向委員會提出申請。假如委員會同意租客需為該損毀負上責任，委員會可頒佈該租客需支付維修該損毀所需的費用或甚至逐出該租客。

即使租客感到租賃單位的保養很惡劣，或應維修的工程沒有進行，租客也不應扣起任何租金。假如租客未經委員會批准下拒絕繳付租金，均有可能被逐出租賃單位。

## 重要服務

業主不能截斷或干擾任何於租客的租賃單位內的一切重要服務的供應：

- 暖氣 (從 9 月 1 日至 6 月 15 日)
- 電力
- 燃料 (如天然氣或燃油)
- 熱水或冷水

## 更多關於保養及維修的資料

關於保養及維修更多的資料，可參閱委員會的小冊子，名為**保養及維修**

## 關於進入租賃單位

### 沒有書面通知進入租賃單位

業主無需書面通知也可進入租賃單位，如果：

- 遇到**緊急情況**如火警，
- 租客同意讓業主進入單位，
- 護理院的租客已書面同意業主有權定期進入單位內查看他們的狀況。

業主從**早上 8 時至晚上 8 時**可以無需書面通知進入租賃單位，如果：

- 租賃協議規定業主負責清理單位 – 除非協議容許其他清理時段，
- 業主或租客已發出終止通告，或雙方同意終止該租賃，而業主欲帶新租客到該單位參觀 (在此情況下，即使無需書面通知，業主也需盡量在進入該單位前把此理由告知租客)。

### 書面通知後 24 小時內進入租賃單位

業主給予租客 **24 小時書面通知**後，可從**早上 8 時至晚上 8 時**進入該租賃單位：

- 在該單位內進行維修或工程，

- 在合理的情況下，進行檢驗以決定單位是否有維修的需要，
- 容許將可能為該樓宇提供按揭或保險的機構人員去視察單位，
- 容許準買家去視察該租賃單位 (註：該法案亦容許註冊地產代理或經紀在得到業主授權的情況下就該目的進入單位)，
- 容許工程師、建築師或其他類同的專業人士就於公寓法案內(*Condominium Act*)建議的單位改裝進行視察；或
- 租賃協議容許的任何合理的目的。

此通告要解釋業主因何理由要進入租賃單位及例明業主將於從早上 8 時至晚上 8 時的那個時段進入租賃單位。如業主給租客的通告是正確的話，即使租客不在家，業主也可進入單位。

## 關於終止租賃

### 延續租約

租約的完結並不代表租客需要遷走。雙方可訂定新的租約或業主及租客可雙方同意按另一指定期限續約。

假如未能達成新的協議，租客仍有權留下：

- 按月式租客，如他們以月繳形式繳交逾期租約的租金，或
- 按週式租客，如他們每週繳交逾期契約的租金。

無論租客是以按月式或按週式留下，所有前租約的條例仍適用於業主和租客。但業主可按該法案容許的加幅按年增加租金的金額。

### 假如租客欲遷走

租客如欲遷出，需要給業主**書面通知**。此通告的正式表格 (表格 N9) 可於委員會索取。所需的通知期限視乎租賃期而定，如下：

假如租客：	租客需要給予：	而終止日期必需是：
繳交租金以日繳式或週繳式，	至少 28 日通知，	於一週租賃期的完結後。(只適用於週繳式租客。)
繳交租金以月繳式，	至少 60 日通知，	於一個月租賃期完結後。
有限期租約者，	至少 60 日通知，	不可早於租約的期滿日。

租客和業主可同意提早終止租賃。雙方可以口頭協議終止租賃，但有書面協議會更佳。如果已有終止租賃的協議，則業主或租客任何一方不需要作出終止通知。

在護理院的租客要給予業主至少 30 日的書面通知，方可提早終止租賃。

### **轉讓租賃及分租**

租客也能轉讓他們租住該租賃單位的權利予他人。這行為稱為**轉讓**。於轉讓過程中，第三者可取代租客的位置，但租賃協議的條款維持不變。

**分租**指租客遷出該租賃單位，讓其他人遷入居住一段特定時間，其後於租賃完結前遷回該單位居住。於分租的過程中，租賃協議的條款及業主與租客的關係均維持不變。

租客一定要取得業主的批准方可轉讓或分租，但是，在任何一个情況下，業主需提供合理的拒絕原因。

### **特殊租賃的條例**

有些租客無權轉讓租賃或分租；例如，租客本身是房屋監管人，或租客居於資助、公營或非牟利房屋，或由教育學院提供的院舍而租客在該處工作或租客是學生。

欲知更多關於轉讓的資料，參閱委員會一本名為**租客如何能終止租賃**的小冊子。

### **由業主終止租賃**

業主只能夠依據該法案所容許的理由去終止租賃。

第一步是業主須以書面形式通知租客他們希望租客遷出單位。業主需用作通知終止租賃的正式表格可向委員會索取。

假如租客於收到通知後不欲遷出單位，業主可向委員會提出申請要求終止租賃。委員會會於聆訊後決定是否終止該租賃。業主及租客均可出席聆訊及向委員會的成員解釋他們的立場。

### **根據租客的行為而收回單位的理由**

該法案容許業主發出通知給租客，假如租客本人、租客的訪客或其他住在該租賃單位的人士做了一些不適當的行為，或不遵守一些應有的行為。例如：

- 沒有全數繳付租金，
- 持續不斷地遲交租金，
- 損毀該租賃物業，
- 從事非法活動，
- 危及他人安全，

- 滋擾其他租客或業主的生活情趣，
- 容許太多人居於該租賃單位（「過份擁擠」），
- 隱瞞收入而入住資助房屋。

在某些情況下，業主可根據租客飼養的寵物的存在或行爲而發通告給租客，如租客的寵物對該租賃物業所作的損毀。

### 其他收回單位的理由

還有其他收回單位的理由，與租客曾作出或沒有作出的行爲**沒有**關係。例如：

- 業主欲收回該租賃單位自住或供其家庭成員或照顧者居住，
- 業主已同意賣出該物業而買家希望該物業的全部或部份可用作自住或供其家庭成員或照顧者居住，
- 業主計劃的一些大型維修或裝修項目均需要樓宇許可證及空置單位，
- 業主計劃清拆該租賃物業，
- 用作照料物理治療或康復為唯一用途的護理院，而該租客的康復或物理治療療程經已完結，
- 在護理院的租客需要比護理院提供的更多照料，或已不需要業主所提供的照顧。

## 查詢詳情

### 聯絡 Landlord and Tenant Board

此指引只提供一般資料。欲查詢詳情，或索取委員會的表格副本及出版刊物，您可以：

- 瀏覽委員會的網址 [www.LTB.gov.on.ca](http://www.LTB.gov.on.ca)。
- 聯絡委員會，致電 **416-645-8080** 或免費熱線 **1-888-332-3234**，或
- 到您鄰近的 Landlord and Tenant Board 辦事處。委員會辦事處的位置會表列於我們的網址內，或您可致電上述電話與我們聯絡。