

標準租約及房東/租客權利

2018 年 4 月

ontario.ca/rent

標準租約及房東/租客權利

安大略省住宅租賃應遵守《2006 年住宅租賃法案》(下文簡稱「法案」) 。

本檔有多個語言版本，可說明房東和租客理解和完成「標準租約表」(下文簡稱「標準租約」) 。該檔僅供資訊參考，無意提供關於標準租約或法案的法律意見。若您需要關於標準租約或法案的法律意見，應諮詢律師。

凡於 2018 年 4 月 30 日或之後簽署的新協議，大部分私人住宅租賃都須提供標準租約。該檔還包含法案賦予的權利和責任的有用資訊。

標準租約不適用於養老院、移動住宅園和土地租賃社區的場地、大多數社會保障性住房、其他一些特殊租賃和合作共建住房。

根據《安大略省人權法典 (Ontario Human Rights Code) 》，人人都有權享有平等的住房待遇，免受歧視或騷擾。租約無法取消法案賦予的任何一項權利或責任。

本檔分為兩部分：

標準租約包含哪些內容？

本部分旨在幫助您填寫標準租約表。從第 3 頁開始，介紹標準租約各條款所包含的內容。標準租約的所有條款都是強制性的，均不得更改。完成後，標準租約會創建一份房東與租客契約。

我的權利和責任有哪些？

本部分更加詳細地介紹了法案賦予房東和租客的權利和責任，內容從第 7 頁開始。該資訊與標準租約附錄中提供的資訊一樣。

如有問題，該怎麼辦

房東與租客委員會 (Landlord and Tenant Board) 也會提供有關法案賦予房東和租客的權利和責任的資訊 (提供英文或法文版本) 。

房東與租客委員會 (Landlord and Tenant Board) :

免費電話 : 1-888-332-3234

多倫多地區 : 416-645-8080

聽障人士電話 : 1-800-268-9242

網站 : sjto.ca/ltb

標準租約包含哪些內容？

完成後，Standard Form of Lease / Convention de location à usage d'habitation (標準租約) 會創建一份房東與租客契約。該契約也稱作住宅租賃協議。

您必須完成標準租約的所有條款。

1. 協議各方

本條款陳述了達成租賃意向的房東 (們) 和租客 (們) 的姓名。

有關更多資訊，請參閱第 9 頁 B 部分內容。

2. 租賃單元

本條款描述了正要出租的租賃單元，包括租賃單元的位址。

停車位數量 (如有) 及位置均需在本條款中記述清楚。

如果該租賃單元是分戶出售的公寓中的一戶，應在本條款中指明。如果租賃單元是分戶出售的公寓中的一戶，租客還需同意遵守房東提供的共管公寓聲明、附則及準則。

3. 聯絡資訊

本條款列出了通知必須送達的房東地址。如果租客需要給予房東正式通知，應當遞送到該位址。

本條款還允許房東與租客商定透過電子郵件接收正式通知，並列出他們各自的電子郵寄地址。只有在房東與租客委員會 (Landlord and Tenant Board) 規定允許的情況下，才能透過電子郵件提供正式通知。您可以聯繫房東與租客委員會 (Landlord and Tenant Board) ，查明哪些通知可以透過電子方式發送。

本條款還有一塊地方供房東提供緊急情況或日常溝通的額外聯絡資訊。

有關更多資訊，請參閱第 9 頁 B 部分和第 11 頁 E 部分內容。

4.租賃協議期限

本條款規定了租客有權搬入租賃單元的日期以及租賃時間（期限）。租客在租期結束時不必搬出。

有關更多資訊，請參閱從第 9 頁開始的 C 和 D 部分內容。

5.租金

本條款規定了總月租。總租金包括：5 (a) 小節中規定的租賃單元的基本租金，以及按照 5 (b) 小節房東為租客提供的停車或其他服務的任何單獨收費。

總租金（法定租金）[「Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)」]是指租賃單元的基本租金與任何單獨收費之和。

將來加租以總租金（法定租金）[「Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)」]為基準。

本條款還規定了何時須支付租金、須支付給誰、用哪種方法付款以及金融機構拒兌支票產生的行政費用。

有關更多資訊，請參閱第 11 頁 F 部分和從第 12 頁開始的 I 部分內容。

6.服務和公用事業

本條款規定了總租金（法定租金）[「Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)」]中包含/不包含哪些服務。這包含標準租約 5 (a) 小節中基本租金所包括的服務和標準租約 5 (b) 小節中房東列出的單獨收費服務。

在某些情況下，房東與租客日後可以商定添加其他服務，作為交換，可以增加租金。

在本條款中，房東與租客還會商定誰將負責租賃單元的公用事業費（水電暖）。

有關更多資訊，請參閱從第 14 頁開始的 K 部分內容。

7.租金折扣

本條款允許房東給予租金折扣。

標準租約包含哪些內容？

租金折扣期結束之後，租客必須支付第 5 條款商定的總租金（法定租金）[「Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)」]，以及任何法定加租。

有關更多資訊，請參閱第 11 頁 G 部分內容。

8. 房租押金

在本條款中，房東與租客商定是否需要房租押金及押金金額。法律限制了押金金額及處理方法。該押金不能用作損壞押金。

有關更多資訊，請參閱從第 12 頁開始的 H 部分內容。

9. 鑰匙押金

在本條款中，房東與租客商定是否需要鑰匙押金及押金金額。法律限制了押金金額及處理方法。

有關更多資訊，請參閱從第 12 頁開始的 H 部分內容。

10. 吸煙

根據安省法律，不得在建築物的任何室內公共區域吸煙。在本條款中，房東與租客可以商定租賃單元的吸煙準則。

有關更多資訊，請參閱第 15 頁 M 部分和第 17 頁 S 部分內容。

11. 租客保險

在本條款中，房東與租客可以商定租客是否必須有責任保險。如果房東要求提供承保範圍的證明，租客則必須予以提供。

如果租客想要家庭財產保險，也可以購買一份，由租客自己決定。

12. 對租賃單元的改動

本條款說明了租客可以安裝裝飾物品，例如照片或窗簾，但在對租賃單元做其他改動時必須事先得到房東的允許。

標準租約包含哪些內容？

本條款不得更改。如果房東與租客希望商定其他細節，這些細節可以作為第 15 條款的附加條款。

有關更多資訊，請參閱第 14 頁 J 部分內容。

13. 維護與修理

本條款說明了房東必須維護租賃單元和房屋處於適宜狀態，但租客必須修理或賠償由租客或其訪客造成的一切不當損壞。

除非房東同意由其負責清潔工作，否則租客應負責保持租賃單元清潔。

本條款不得更改。如果房東與租客希望商定其他細節，這些細節可以作為第 15 條款的附加條款。

有關更多資訊，請參閱第 14 頁 J 部分內容。

14. 轉讓和轉租

本條款說明了租客在將租賃單元轉讓或轉租給他人之前需要得到房東的許可，並且房東不能肆意或無理給出拒絕意見。

本條款不得更改。如果房東與租客希望商定其他細節，這些細節可以作為第 15 條款的附加條款。

有關更多資訊，請參閱第 16 頁 P 部分內容。

15. 附加條款

房東與租客可以商定特定於該租賃的附加條款。如果達成一致意見，必須在本協議上加上這些附加準則或「條款」。

這些附加條款應以簡明語言寫出，並明確規定房東或租客必須能做什麼或不能做什麼，以符合條款要求。如果是打字輸入，附加條款的字型大小應當至少為 10 磅。

附加條款可能規定特別針對租賃單元或房屋的準則，例如有關公共空間或生活福利設施的使用準則。

標準租約包含哪些內容？

凡試圖取消法案賦予的權利或責任的附加條款均無效（無效或不具有法律約束力），並且不能強制執行。一些無效和不能強制執行的條款示例包括：

- 不得養寵物（但是，房東可以要求租客遵守共管公寓準則，該準則可能禁止某些寵物）
- 不得留宿訪客、室友和任何額外的居住者
- 要求租客支付法案規定不允許的押金、費用或罰款（例如，損壞或寵物押金，拖欠租金的利息）
- 要求租客支付全部或部分由房東負責的維修費用

在就任何附加條款達成一致意見之前，房東和租客可能希望獲得法律意見。

16. 本協議的變更

本條款說明了對協議的任何變更都必須以書面形式達成一致。

有關更多資訊，請參閱從第 12 頁開始的 I 部分內容。

17. 簽名

在本條款中，房東和租客簽名即表示他們同意遵守協議的條款。如果租客不止一個，每位租客負責租客的所有義務，包括全額租金。

凡在第 1 頁第 1 條款中列出的房東和租客（協議各方）都必須在本條款中簽字確認。房東必須在租客簽署之後 21 天內為租客提供協議副本。

我的權利和責任有哪些？

A. 何時使用標準租約

大多數住宅租賃協議（租約）必須使用該表格（標準租約表）。

此表格不應適用於：

- 養老院
- 移動住宅園和土地租賃社區的場地
- 加租指導方針豁免加租的社會保障性住房（有關特定豁免事宜，請參閱法案中的規定）
- 合作共建住房中的成員單元，以及
- 法案豁免的任何其他住所（請參閱法案的第 5 條款）。

B. 房東變更

新房東具有與前任房東相同的權利和義務。除非租客與新房東另行商定其他條款，否則新房東必須遵守本協議的所有條款。新房東應向租客提供其法定名稱和地址。

C. 租賃協議續簽

如果房東與租客商定租賃將持續一段特定的時間，這就叫作定期租賃。這是因為開始日期和結束日期都已在租賃協議中說明。

協議的結束並不意味著租客必須搬出或續簽或簽署新協議才能入住。協議的規定仍然適用，租客仍有權利按以下形式留住：

- 如果協議是固定期限或按月租住，則為月租客
- 如果協議是按周租住，則為周租客
- 如果協議是按日租住，則為日租客。

房東與租客也可以商定續簽協議以租賃另一個固定期限或簽訂新協議。無論如何，租金的變化必須遵守法案的規定（請參閱下文 I 部分，獲取更多資訊）。

D. 租約終止

房東或租客在終止租約時必須遵守法案規定。

租客何時可終止租約

要終止租約，租客可以使用適當的房東與租客委員會 (Landlord and Tenant Board) 表格在適當期限給予房東通知。他們必須：

- 至少提前 60 天通知 (如果其租約是按月租住或固定期限) ， 或者
- 至少提前 28 天通知 (如果其租約是按日租住或按周租住) 。

對於固定期限的租約，通知在固定期限的最後一天之前無法生效。對於按月或按周租住的租約，通知必須在租賃期限 (例如當月或當周) 的最後一天生效。

在某些情況下，即使租客有固定期限的協議 (例如一年協議) ， 經歷過性暴力或家庭暴力的租客也可以提前 28 天通知終止租約。必須使用房東與租客委員會 (Landlord and Tenant Board) 批准的通知表格。

房東何時可終止租約

除非房東遵守適當的規定，否則房東不能驅逐租客。在大多數情況下，要終止租約，房東必須使用適當的表格在適當期限給予租客通知。表格可從房東與租客委員會 (Landlord and Tenant Board) 的網站下載得到。

房東只能在特定情況下通知租客終止租約。這些情況在法案中已有規定。例如：

- 租客在到期時未支付全額租金。
- 租客對租賃單元或建築物造成損壞。
- 租客嚴重干擾其他租客或房東的合理享樂。

如果房東給予租客通知終止租約，租客不必搬出。

如果租客不搬出，房東必須向房東與租客委員會 (Landlord and Tenant Board) 申請驅逐租客。房東與租客委員會 (Landlord and Tenant Board) 將舉行聽證會並決定租約是否應該終止。房東和租客都可以參加聽證會並向房東與租客委員為自己的行為作解釋。如果房東與租客委員會 (Landlord and Tenant Board) 下達驅逐令，該驅逐令只能由郡治安官 (法院執行官) 執行。

我的權利和責任有哪些？

如果沒有遵循該程式，房東驅逐租客是違法的。如果被定罪，房東可能面臨最高 2.5 萬加元（針對個人）或 10 萬加元（針對公司）的罰款。

如果房東和租客都同意終止租約

租客和房東可以同意使用適當的房東與租客委員會（Landlord and Tenant Board）表格隨時終止租約。有些房東可能會要求租客在簽署協議時簽署本表。在大多數情況下，在租賃協議開始時簽訂的租約終止協議是無法強制執行的，租客不必搬出。

法案和房東與租客委員會（Landlord and Tenant Board）網站上的宣傳冊提供了有關如何終止租約及驅逐原因的更多資訊。

E. 給予通知和文件

房東和租客必須以書面形式遞送一些官方通知和其他檔。這些通知和檔可以：

- 親手交付
- 放在信箱或郵件的一般郵寄地點，或
- 郵寄（郵寄五日後將被視作已遞送）。

還有其他方式可以出示通知和檔。有關更多資訊，請聯繫房東與租客委員會（Landlord and Tenant Board）或參閱其網站上的實務規則。

F. 租金和租金收據

租金是租客支付給房東，用於換取居住在租賃單元並獲得本協議中約定的服務或設施的金額。

租客必須按時支付租金。如果不這樣做，房東可以通知他們終止租約。

如果租客索要租金收據或任何付款或押金的收據，房東必須免費為他們提供。這也適用於租約終止後 12 個月內索要收據的前租客。

G. 租金折扣

房東可以因租客在租約到期日或之前支付租金而為其提供租金折扣。這個折扣可以高達法定租金的百分之二。

我的權利和責任有哪些？

房東也可以透過以下三種方式之一提供免租期或折扣：

- 任何 12 個月的期限內的免租期最長為三個月
- 最多免除一個月的租金，折扣在 8 個月內均攤，或
- 最多免除兩個月的租金，前七個月均攤最多一個月的租金折扣，最後五個月最多有一個月免除租金。

這些折扣類型必須以書面形式達成一致。

H. 押金

房東只能收取最後一個月的租金作為押金和可退還的鑰匙押金。租客不必提供任何其他形式的押金，例如寵物押金或損壞押金。如果租客還支付其他更多費用，租客可以向房東與租客委員會 (Landlord and Tenant Board) 申請退款。

租金押金 (即最後一個月的租金)：房東可以在租客簽訂租賃協議時或之前要求交付租金押金。房東必須將這筆錢用作租約最後一期租金。租金押金不得超過一個月的租金或一個租賃期的租金 (例如，按周租住則為一周)，以較少者為準。

房東必須每年向租客支付租金押金利息。如果租客支付租金押金後租金上漲，房東可以要求租客補足租金押金，以便與新租金保持一致。房東可以使用租金押金的利息來補足租金押金。

如果房東無法讓租客搬入租賃單元，除非租客同意租用其他單元，否則房東必須退還押金。

鑰匙押金：如果房東收取鑰匙、遙控進入設備或卡的押金，房東必須在租客終止租約並交還鑰匙時歸還該押金。

房東可以向租客收取租客請求的附加鑰匙費用 (例如，如果租客想要額外的鑰匙或租客丟失了鑰匙)，但收費不能高於實際鑰匙成本。這項費用不是鑰匙押金。

I. 加租和減租

安大略省的大多數租客都享受房租管制的保護，它會限制租金每年同比增長的幅度。在為數不多的情況下，租客應付的租金也可能會減少。

加租指導方針

通常，房東只能每 12 個月增加一次房租。房東必須使用適當的房東與租客委員會 (Landlord and Tenant Board) 表格，並至少在加租生效前提前 90 天通知租客。除非房東與租客委員會 (Landlord and Tenant Board) 批准加租超過指導價，否則加租不得超過加租指導價。您可以在房東與租客委員會 (Landlord and Tenant Board) 的網站上找到每年的指導價。

加租高於指導價

要按比加租指導價高的金額提高租金，房東可以向房東與租客委員會 (Landlord and Tenant Board) 申請批准。受影響的租客可以在房東與租客委員會 (Landlord and Tenant Board) 反對這一申請。

這類加租稱為超指導價加租。如果出現以下情形，房東與租客委員會 (Landlord and Tenant Board) 可以允許這類加租：

- 房東的市政稅費大幅增加
- 房東完成大修或翻新，或者
- 外部安全服務 (即不由房東的員工執行) 的成本有所增加，或者首次提供外部安全服務。

如果房東同意為租客翻新或增加一項新服務，房東和租客也可以商定超指導價加租。特定規則會適用。

減租

如果出現以下情形，房東必須減少租金：

- 市政物業稅下降超過 2.49%，或
- 房東為支付修理或翻新費用進行了超指導價加租，且成本已足額抵付 (這只適用於超指導價加租發生時居住在該單元的租客)。

如果出現以下情形，租客可以向房東與租客委員會 (Landlord and Tenant Board) 申請減租：

- 市政物業稅或租賃物業費下降
- 房東在不減少租金的情況下減少或取消了一項服務，或

我的權利和責任有哪些？

- 房東沒有遵守他們在超指導價加租協議中所作的承諾。

J. 維護與修理

房東必須妥善維護租賃單元和房屋處於良好狀態，並滿足所有健康、安全和維護標準。這包括維護和修理單元隨附的物品（例如家用電器）和公共區域（例如停車場、電梯和走廊）。

租客必須支付租金，即使他們的單元或房屋在維護和修理方面存在問題。如果租客有維護或修理問題，租客應讓告知房東。如果需要，租客可以向房東與租客委員會（Landlord and Tenant Board）提出申請。

租客負責由租客、租客的訪客或居住在租賃單元的其他人造成的任何租賃房屋損壞。這適用於任何故意或不小心造成的損壞。但不包括隨時間的流逝正常使用租賃單元造成的損壞（「磨損」）。如果租客未修理此類損壞，房東可向房東與租客委員會（Landlord and Tenant Board）提出申請。

租客負責租賃單元的日常清潔，但房東同意完成的任何清潔工作除外。

K. 重要服務

「重要服務」包括冷熱水、燃料、電、燃氣和熱能。

房東必須確保租賃單元的供熱設備能夠在 9 月 1 日至次年 6 月 15 日期間保持在 20 攝氏度的最低溫度。有些市級附則可能有更嚴格的要求。

房東不得拒絕或中斷房東根據租賃協議必須提供的重要服務、護理服務或食品。如果由於房東沒有支付帳單導致重要服務切斷，這視作房東拒絕提供該項服務。但是，如果重要服務由於租客沒有支付自己的公用事業費而被切斷或中斷，租客就不能聲稱房東拒絕了重要服務。

房東不得故意干擾任何重要服務、護理服務或食品的合理供應，無論房東是否有義務根據租賃協議提供此類服務。

L. 騷擾

房東（或任何房東代表人，例如管理人或物業經理）騷擾租客或租客騷擾房東均是違法行為。如果房東或租客遇到騷擾，他們可以向房東與租客委員會（Landlord and Tenant Board）提出申請。

M. 歧視

如果房東（或任何房東代理人）根據《安大略省人權法典（Ontario Human Rights Code）》（下文簡稱「法典」）規定的禁止歧視理由歧視租客，則可能侵犯租客根據法典所享有的權利。如果涉及根據《2006年住宅租賃法案》的申請，房東與租客委員會（Landlord and Tenant Board）可能會考慮歧視。在其他情形下，租客可能必須將他們的案件提交給安大略省人權法庭。

N. 房東進入租賃單元

租客有權擁有租賃單元的合理享樂（例如，享有安靜環境，擁有合理隱私，免受無理干擾和單獨使用租賃單元）。

房東只有在出於以下原因並提前 24 小時給出書面通知的情況下方可進入租賃單元：

- 進行修理
- 合理檢查，包括檢查單元以查看是否需要修
- 帶領潛在買家、承保人或抵押貸款借款人看房或驗房
- 讓房地產經紀人帶領潛在買主看房
- 在將住宅建築改造成共管公寓之前進行物業檢查
- 租賃協議中列出的任何合理目的。

書面通知必須包括進入該單元的原因，並說明房東將進入該單元的具體日期和時間（介於上午 8 點至晚上 8 點之間）。經過適當的通知後，房東可在租客不在家時進入該單元。

房東無需發出通知即可進入的情形：

- 在緊急情況下
- 租客同意進入的情況下

- 如果租賃協議要求房東清潔單元，或者
- 如果租約即將結束，房東希望帶領潛在新租客看房，房東則只有在上午 8:00 至晚上 8:00 之間看房，並且必須合理做出努力，讓租客知道何時會發生這種情況。

O. 鎖具

除非房東將新鑰匙交給租客，否則房東不得擅自更換租賃單元的鎖具。未經房東同意，租客不得擅自更換租賃單元的鎖具。

P. 轉讓或轉租

只有征得房東同意，租客方能將租賃單元轉讓或轉租給他人。房東不能肆意或無理拒絕租賃單元的潛在受讓人或轉租人。

1. **轉讓**：在轉讓中，租客將其居住租賃單元的權利轉讓給他人。新人代替租客，且租賃協議保持不變。
2. **轉租**：當租客搬離租賃單元時，讓另一個人（「分租客」）住在那裡直到指定的日期，並且可以在租約結束之前返回到單元中居住，即為轉租。租賃協議以及房東與租客的關係不會改變。

轉租租賃單元的租客不能：

- 收取比房東所收租金還高的租金
- 收取轉租租賃單元的任何額外費用，或
- 向分租客收取額外的商品或服務費用。

Q. 訪客

房東不能阻止租客接待訪客，要求租客在訪客來臨前通知房東或獲得房東的允許。房東不能因訪客光臨租賃單元收取額外費用或提高租金。但是，租客須對訪客的行為負責。

只要遵守居住標準方面的市政法規，房東不能阻止租客擁有室友。

R. 寵物

租賃協議不能禁止在租賃單元內或在住宅樓內或周圍養動物。

在某些情況下，房東可以向房東與租客委員會 (Landlord and Tenant Board) 申請驅逐有寵物的租客。一些常見示例如下：

- 寵物造成太多噪音，損壞單元或導致其他租客發生過敏反應。
- 寵物品種或物種本質上是危險的。
- 共管公寓公司規則規定不允許養寵物。

S. 吸煙

法案沒有討論在租賃單元吸煙的問題。房東和租客可以使用本租約的第 10 條款商定是否允許或禁止單元內和/或房東房屋上吸煙。

即使租約不禁止吸煙，在以下吸煙情形出現時，房東也可以向房東與租客委員會 (Landlord and Tenant Board) 申請終止租約：

- 嚴重干擾房東或其他租客的合理享樂
- 造成不應有的損壞
- 有礙安全，或
- 嚴重干擾房東的其他合法權利、特權或利益。

如果租客認為他人在其建築物內吸煙會影響其健康或安全，違反維護標準或嚴重干擾其對租賃單元的合理享樂，他們應與房東討論該問題，然後聯繫房東與租客委員會 (Landlord and Tenant Board) 。

T. 煙霧警報器和一氧化碳警報器

房東必須為租賃單元裝備有效的煙霧警報器，並酌情提供一氧化碳警報器。房東負責保持煙霧警報器和一氧化碳警報器處於工作狀態，包括更換電池。租客不得斷開或胡亂擺弄煙霧警報器或一氧化碳警報器，並且如果警報器不能正常工作，必須立即通知房東。

U. 解決爭議

房東和租客都必須守法。如果有問題或分歧，房東和租客應該先討論問題並嘗試自行解決。如果房東或租客認為對方不守法，他們可以聯繫房東與租客委員會 (Landlord and Tenant Board) 瞭解他們的權利和責任資訊，包括他們是否可以向房東與租客委員會 (Landlord and Tenant Board) 申請解決爭議。

© Queen's Printer for Ontario, 2018

ISBN 978-1-4868-2014-6

