



卡城華人社區服務中心 Calgary Chinese Community Service Association

1406 Centre Street NE, Calgary, AB T2E 4S1
Tel: (403) 265 - 8446 Fax: (403) 233 - 0070 Website: www.cccsa.ca

法律諮詢由

Alberta **LAW**
FOUNDATION

贊助

本月法律專題: 在租住 Condo 時有甚麼要留意? (下)

(本專欄旨在提供法律訊息, 並非法律意見。如需法律意見, 請諮詢律師。本中心可轉介客人到其他機構。)

什麼是租約?

租約是租戶與房東簽訂的協議。租約也稱為租賃協議。該租約保護和講述租戶有關的權利和義務。租約可以是書面或口頭。書面租約比較好在因為發生爭議時有紀錄。書面租約亦可以避免許多誤解。亞省沒有標準租約。你必須仔細閱讀租約, 以確保你知道並同意內容。簽署租約後, 你將受所有條款的約束。書面租約應包含房東或房東代理人向你提供的所有承諾。如果租約不包含這些承諾, 那麼你通常無法強迫房東履行這些承諾。租約也不應包含任何與房東或代理人告訴你的內容相矛盾的陳述。

我租共管單位時可以獲得什麼租約?

租賃可以是固定期限租約, 也可以是短期租約。固定期限租約意味著你同意租用公寓一段固定的時間(換句話說, 有一個結束日期)。你可以按週, 按月或按年支付租金。當租約結束時, 假設租約將自動結束而你亦會搬出。如果你想繼續留在公寓, 應該在租約到期前聯繫你的房東, 看看是否可以協商新租約。如果你在租約結束後繼續住在公寓, 並且房東繼續接受租金, 那麼你的租約將成為短期租約。

短期租約意味著你是在沒有明確結束日期的情況下租住房屋。你可以按週, 按月或按年定期支付租金。如果你向房東發出通知要終止租約, 或者房東通知你終止租約, 那麼短期租約就會結束。通知期金額取決於你支付租金的周期。例如, 你是以一個月為定期租賃期, 你必須提前一整月通知你的房東。

還有其他關於租約的事情我需要了解的嗎?

一個租住協議是一份合約。當你簽訂合約時, 你同意你的法律義務(或責任), 並且同意你與合約另一方關係上的某些規則。你同意的承諾稱為合約條款, 這些條款很重要, 因為:

- 你和房東必須遵守這些條款(您必須履行承諾, 房東必須兌現承諾);和
- 如果任何一方未履行職責或違背承諾, 那麼他們就有可能面臨處罰。

租住共管單位不同於柏文嗎?

是的, 租共管單位與租柏文不同。

- 你必須遵守的法律是不同的:
 - 租柏文時, 你必須遵守租約和 RTA 的承諾。租賃共管單位時, 你受租約、RTA、CPA 以及註冊 CPA 隱含的任何其他條件的約束。例

如, 當你租用共管單位時, 你必須遵守共管單位章程中列出的條款和責任。

- CPA 將覆蓋 RTA 概述的一些權利和義務。例如, CPA 允許董事會在特定情況下終止租賃。董事會可以使用此權力結束固定期限或短期租約, 只需一個月的通知。你應該確保你了解所有規則和章程, 以致不會違反這些規則。

- 你必須支付的費用可能有所不同:
 - 你的租約應明確說明誰負責支付共管單位費。共管單位費基本上是維修費用, 用於維護公共財產和維修建築物。你或你的房東都可以支付這些費用, 但你的租約中應該有一個明確關於誰負責支付的條款。
- 你的義務可能有所不同:
 - 公司負責確保整個大樓免受某些危險。你需要對你自己的設備買保險, 因為公司的保險不會涵蓋您的財物或你在單位內所做的任何改動, 如發生火災。

資料來源: <https://www.cplea.ca/wp-content/uploads/RentingaCondominium.pdf>

審閱: Carina W.C. Au, Barrister & Solicitor 區慧中大律師
www.carinaaulaw.ca