

当在BC省租房时换锁



您的安全及本指南

与伴侣分居后,您可能想知道是否可以更换您租住房屋的锁。不同的生活状况可能会产生不同的法律权利和责任。本指南将帮助您了解是否可以换锁以及如何做。

可能是出于安全原因,您在考虑换锁。如果您担心自己的安全,我们鼓励您联系您当地的基于社区的受害者服务 (Community Based Victim Services) 组织,或致电1-800-563-0808联系VictimLinkBC,以寻求在安全规划方面的帮助。

租住生活安排

大多数租住安排均受《住宅租赁法》(Residential Tenancy Act, 缩写为RTA) 的约束。您的具体租住安排将决定您是否可以换锁以及必须采取哪些步骤。

如果您与房东签署了租赁协议,您可能是租户或合租人:

- 如果您与房东签订了租赁协议(或租约),您很可能是**租户 (tenant)**。如果您是唯一的租户,那么您就是唯一与房东有法律关系的人。您也是拥有与租赁单元相关的权利和责任的人。您的租赁协议不一定必须在标准的BC省住宅租务处 (BC Residential Tenancy Branch) 表格上。即使是口头租赁协议也可能根据RTA强制执行。
- 如果您是**与房东签订租赁协议的两人或多人其中之一**,您很可能是**合租人 (co-tenant)**。所有合租人都与房东有法律关系。通常情况下,所有合租人均有责任支付租金,如果出租单元发生损坏,房东也有责任支付全额费用,但房东也可以向任何合租人收取全额费用。
- 如果您与不和他同时居住在该出租单元中的另一位租户有协议,而不是直接与房东签订协议,则您有的可能是**转租协议**,并且您是**承租人 (subtenant)**。在转租协议期限内,承租人与租户享有相同的权利和责任。在这种情况下,与您有协议的租户就是您的房东。

您的具体租住安排将决定您是否可以换锁以及必须采取哪些步骤。



只有租户、合租人或承租人可以根据《住宅租赁法》(Residential Tenancy Act) 要求换锁。

- 如果您是签订租赁协议的人的室友,则您可能没有符合RTA规定的租赁。如果您与出租单元的业主有协议,该业主与您同住该单元并共用厨房和浴室,或者如果您与和您同时住在该出租单元的另一租户有协议,您很可能是**住客**,而非租客。如果您是住客,则您不受RTA的保护,并且您与房东没有法律关系。

还有许多其他的居住安排。例如,您可能住在合作住房或活动房屋中。您可能居住在主要用于商业用途的物业或过渡住房中。这些安排受不同的规则管辖,并且您可能有不同的责任。如果您与业主共用厨房或浴室,则RTA不适用。如果您处于这些情况中的任何一种,或者如果您不确定自己的情况是怎样的,您应该寻求法律建议。您可以在 povnet.org/find-an-advocate 上找到法律资源或倡权者。

只有租客、合租人或承租人可以根据RTA要求换锁。

谁出钱换锁?

当您签订新的租赁协议时,您可以要求房东换锁,而且费用由房东承担。如果您在租赁期间要求换锁,房东则无需支付费用,而可能会要求您支付。

如果有警方介入,您可以向“犯罪受害者援助计划”(Crime Victim Assistance Program, 缩写为CVAP) 查询您是否有资格获得资金来支付与换锁相关的费用。请访问 gov.bc.ca 上的“Crime Victim Assistance Program”。获得基于社区的受害者服务工作人员的支持,可有助于向CVAP提出申请,确保您拥有所需的所有信息。

我可以换锁吗？

《住宅租赁法》第31条中有关于给出租单元换锁的规定。这些规定在租赁开始时与在租赁期间是有所不同的。

在租赁开始时

在新租约开始时，房东需换锁。

但是，在某些情况下，您签署新协议或搬入新单元，可能会被视为旧租赁协议的延续。例如，如果您在与前任分居后与房东签订新协议，而同时住在同一个出租单元中，房东可能无需换锁（尽管如果您提出要求，他们可能仍愿意这样做）。确定您是开始新租约还是继续旧租约并不总是那么容易。如果不确定，您应该寻求法律建议。

在租赁期间

如果您是唯一的租户，您可以在获得房东书面许可或BC省住宅租务处 (BC Residential Tenancy Branch) 的命令的情况下换锁。

如果您的前伴侣作为居住者曾与您同住，您可能仍然通过合同（口头或书面的）或《家庭法》对他们负有义务。可能会有关于财产和个人物品的问题，或出租单元的持续成本问题。如果您需要换锁，您还应该就这些问题寻求法律建议，以及如果您阻止您的前任进入该出租单元，他们可能会受到怎样的影响。

如果您是合租人，则在换锁之前需要获得房东的书面许可或住宅租务处的命令。住宅租赁处只能下达命令，允许租户换锁，以防止房东非法进入单元。您通常必须向所有合租人提供钥匙。

如果您是住户，您则无权换锁，而且住宅租赁处无权下令换锁。

如果您在新的租赁协议方面需要帮助，或如果需要帮助来终止租赁，您可以在 povnet.org 上或通过 clicklaw.bc.ca 上的 HelpMap 找到倡权者。您也可以直接致电或发电子邮件给住宅租务处 (Residential Tenancy Branch)。请在 gov.bc.ca 浏览“Contact the Residential Tenancy Branch”。

我需要留下来吗?他们必须走吗?

- 如果您的前伴侣是租赁协议的签约人之一,并在他搬出时通知房东终止租约,则所有合租人的租约通常都会终止。您可以要求与房东签订新的租赁协议,但房东无需与您签订新的协议。为确保您在前任离开后仍能留在该出租单元,您应该就与房东签订新的租赁协议或您是否能够继续之前的租赁获得法律建议。
- 如果您的前伴侣已经离开,并且您的前伴侣不是租户或合租人,而您是租户,您则无需与房东签订新的协议。
- 在大多数情况下,您的前任不会因为你们分居而被要求离开出租单位。如果您的前伴侣尚未搬出,只有在有限的情况下,换锁将是迫使他搬出该单元的永久方式,因为他可能有权占用该出租单元。
- 结束一段关系后,您**无需**实际上留在出租单元,即使您是租户或合租人并且有定期租约。但是,如果您是租户并且离开出租单元,您可能仍需要支付租金或对单元造成的损坏。您应该根据《住宅租赁法》正式终止租赁以保护您自己。您无需正式通知您的前伴侣,只需通知房东即可。
- 如果您是住户,则无需通知房东即可离开该单元。然而,如果您和您的前任是同居伴侣或是已婚配偶,您可能仍然享有《家庭法》规定的权利或义务。
- 如果您的前任一直对您、您的孩子或宠物实施暴力或威胁,或损坏财产,他可能犯了刑事罪。您可以向当地警方报案,警方可能会选择调查该案件。警方可能会建议您的前任签订**和平保证**或被指控犯有**刑事罪**。在这两种情况中的任何一种情况下,法院都可能会命令您的前任不得与您联系,也不得前往你们的共同住所。如果打算联系警方,您可能需要联系基于社区的受害者服务计划(Community Based Victim Services program)以便获得支持。

如果您的前伴侣尚未搬走,只有在有限的情况下,换锁将是迫使他搬出该单元的永久方式。

- 如果您的前任尚未搬走,那么在您与前任伴侣已婚、你们已同居两年或你们同居的时间少于两年但你们一起有个孩子的情况下,您可以通过《家庭法》申请法庭令。这些命令可以合法地阻止您的前任来到该同住的出租房屋,甚至是您的伴侣所拥有的但您居住的房屋。如果您经历过家庭暴力并且担心自己的安全,法院可能会授予您:
 - **保护令**,可要求警方将您的前伴侣带离你们同住的住所。
 - **行为限令**,可要求某些行为(例如,要求您的前任继续支付家庭账单)或禁止某些行动(例如,阻止您的前伴侣给您打电话)。
 - 家庭住宅**独自居住令**,会要求您的前伴侣搬出去。

对家庭法相关法庭令的全面讨论超出了本指南的范围,我们鼓励您寻求律师的帮助。

如果您和您的前任作为合租人签订的租赁协议,或者如果您的前任是唯一签订租赁协议的人,并且由于此处给出的任何原因他被要求离开家,您应该针对有关与房东签订新租赁协议的事宜,向律师或租赁倡权者咨询。

相关问题

如何防止锁匠将锁换回去?

如果您有允许换锁的法庭令,或显示您是租赁协议上唯一的人,您可以将其张贴在靠近门的窗户上或从门口可见的位置。这会让锁匠知道您的前伴侣不能要求将锁换回去。

如果我搬出,结束租约为什么很重要?

如果您离开出租单元而仍然是租户,您可能仍需为未付租金或单元损坏超出损坏押金的部分承担经济责任。一般而言,签署租赁协议的所有租户均对租金和损坏承担同等责任,房东可以向任何租户收取全额费用。

如何终止租赁协议？

如果您是周期性 (periodic) 租赁 (如按月租赁)，第一步就是向房东发出适当的书面通知，告知您将终止租赁。通知必须签名并注明日期，提供租赁单元的地址，并说明通知的生效日期。这将终止您和任何其他租户的租约。

如果您要终止定期 (fixed-term) 租赁协议，您可能需要承担与提前终止租赁相关的费用。如果您签订的是定期租赁协议，并且您经历过家庭暴力，您还可以填写“结束定期租赁确认声明” (Ending Fixed-Term Tenancy Confirmation Statement) 表，请访问 gov.bc.ca 上的“Help for Tenants Fleeing Family or Household Violence”，以确保您无需支付与提前终止租赁相关的一些费用。您需要获得由指定专业人员 (如受害人服务工作者、医疗专业人员或社会工作者) 确认您曾遭受暴力。*RTA* 第45.1条对家庭暴力作出定义。家庭暴力包括心理或情感虐待、性虐待、威胁和恐吓、胁迫、控制财务、以及跟踪和身体暴力。家庭暴力还包括对宠物和财产的威胁。

如果您因为暴力而终止租约，所有受同一协议约束的租户都必须离开该出租单元，除非他们中的一个人或多个人与房东签订新的协议。房东没有义务签订新的协议。

请记住，您**永远无需**待在不安全的境况中；您可以随时搬出该出租单元。通过发出适当的书面通知或填写表格来终止租赁，意味着您将终止与房东的法律关系和财务义务。这是一个与您是否实际上居住在该出租单元中不同的问题。

如果我换锁，我该如何处理我前任的私人物品？

您可以要求第三方或警察来监督您的前任搬走他的物品，或者同意在一个中立的地方交换物品。始终要有第三方在场，并始终记录你们交换的任何物品。



如果您离开出租单元但仍然是租户，您可能仍需为未付租金或损坏承担经济责任。

要终止租赁协议，第一步就是向房东发出适当的书面通知，告知您要终止租赁。

您并不孤单

寻求安全从来都不是一件容易的事,但有一些资源可提供帮助。

- 我们鼓励您联系VictimLinkBC (1-800-563-808) 寻求帮助,或将您与当地的社区受害者服务计划联系起来,以获得安全规划方面的帮助以及可帮助您保持安全的资源。
- 您可能还想联系当地的“摆脱虐待妇女的过渡之家”(bchousing.org/housing-assistance/women-fleeing-violence/transition-houses-safe-homes)。您可以在过渡房屋中短暂停留,同时在过渡房屋工作人员的支持下,努力实施您的安全计划(包括换锁)。
- 了解与租金相关的问题,您可能需要联系当地的贫困法倡权者(网站:povnet.org/find-an-advocate)来协助您,或联系“租户资源与咨询中心”(Tenant Resource & Advisory Centre,网站:tenants.bc.ca)。



RISE公共法律教育指南有多种语言版本。

请登录womenslegalcentre.ca/changing-locks/查看本指南的翻译版本。



加拿大司法部 (Department of Justice Canada)
的慷慨资助使本指南得以编制完成



Department of Justice
Canada

Ministère de la Justice
Canada

感谢Together Against Poverty Society (携手反贫困协会)的Douglas King和
租户资源咨询中心的Zuzana Modrovic帮助进行法律审阅



- ☎ 604-451-7447
- @ info@womenslegalcentre.ca
- 📍 516 Richards St, Vancouver, BC V6B 3A2
- 🌐 womenslegalcentre.ca

我们的办事处位于Skwxwumesh
(Squamish)、Tsleil-Waututh (Burrard)
和xʷməθkʷəy̓əm (Musqueam) 民族未割
让的领土上。

2023年3月 | 作者: Rosanna Adams | 平面设计: Nadene Rehnby

图片由原住民摄影师Melody Charlie拍摄,她在Ahousesat出生和长大,自豪地称
Nuu-chah-nulth为家。melodycharlie.com