

在卑詩省當您成為房客時
要換鎖



您的安全與本指南

與伴侶分居之後，您或會想知道，您可否更換您居住地方的門鎖。不同的居住情況可能產生不同的法律權利和責任。本指南將會幫助您弄清楚您可否換鎖以及如何辦妥換鎖一事。

換鎖可能是您基於安全理由而正在考慮的一件事情。您如擔心自己的安全，我們鼓勵您聯絡區內的社區受害人服務 (Community Based Victim Services) 機構或受害人熱線 (VictimLinkBC) : 1-800-563-0808，尋求協助進行安全規劃。

租屋居住方面的安排

大部分租屋方面的安排都是歸入《住宅租務法》(Residential Tenancy Act, 簡稱RTA)的管轄範圍。您的具體安排將決定您可否換鎖以及您要採取什麼步驟。

如果您已經與房東簽署了租約，您很可能不是租客就是合租人：

- 如果您與房東有租約 (亦即租賃合同)，您很可能是**租客 (tenant)**。如果您是唯一的租客，那麼您就是唯一與房東有法律關係的人，與該出租單位有關的權利和責任也會落在您身上。您的租約不一定要用卑詩住宅租務處 (BC Residential Tenancy Branch) 的標準表格。根據RTA，即使口頭租約也有可能執行。
- 如果您是與房東有租約的兩個或以上的人其中之一，您很可能是**合租人 (co-tenant)**。所有合租人都與房東有法律關係。通常，所有合租人都有責任交租，以及出租單位如有損毀，要支付相關費用，不過房東也可向任何一個合租人收取全數。
- 如果您與另一個租客而不是直接與房東有租約，而對方不是與您同時住在該出租單位，您很可能是有分租協議，您是**分租人 (subtenant)**。在分租協議期內，分租人的權利和責任與租客相同。在這種情況下，您與他有租約的那個租客是您的房東。

您的具體安排將決定您可否換鎖以及您要採取什麼步驟。



只有租客、合租人或分租人才可通過《住宅租務法》要求換鎖。

- 如果您是某個有租約的人的室友，根據RTA，您未必有租住權。如果您是與該出租單位的業主有租約，而他是與您同住在該單位並共用廚房和浴室，或者如果您是與另一個租客有租約，而他與您同時住在該出租單位，您很可能是**居住者 (occupant)**而不是租客。如果您是居住者，您不受RTA保障，您與房東並無法律關係。

還有許多居住方面的其他安排。舉例來說，您可能住在合作社房屋或流動房屋。您可能住在主要是作商業用途的物業或過渡性房屋。這些安排受到不同的法規監管，您可能會有不同的責任。如果您是與業主共用廚房或浴室，RTA就不適用。如果您的居住情況是這樣，或者如果您不肯定自己的情況是怎樣，您應該尋求法律意見。您可上網到povnet.org/find-an-advocate，尋找法律資源或維權工作人員。

只有租客、合租人或分租人才可通過RTA要求換鎖。

誰支付換鎖費用？

當您簽署新租約時，您可要求房東換鎖，而房東是要負責相關的費用。如果您在租住期間要求換鎖，房東不必承擔相關的費用，並可以要求您支付。

如警方有介入，您可向罪案受害人協助計劃 (Crime Victim Assistance Program，簡稱CVAP) 查詢，您是否符合條件獲得資助，以支付與換鎖有關的費用。請上網到gov.bc.ca，瀏覽“Crime Victim Assistance Program”。獲得社區受害人服務工作人員的支援去申請CVAP，以確保您具備一切所需的訊息，這可能會有幫助。

我可否換鎖？

關於更換出租單位的門鎖的法規，可在《住宅租務法》第31節找到。這些法規在租住期開始時和在租住期裏是有分別的。

在租住期開始時

當新租住期開始時，房東必須換鎖。

然而，有些情況是您簽署新租約或搬入新單位，而那可能被視為是舊租約的延續。舉例來說，如果您與前度分居後與房東簽署新租約，期間您的前度住在同一出租單位，房東未必需要換鎖（不過如果您要求，他仍可能會願意這樣做）。要確定您是開始新租住期還是繼續舊租住期，不總是那麼容易。您如不肯定，就應該尋求法律意見。

在租住期裏

如果您是唯一的租客，在獲得房東書面許可或卑詩住宅租務處頒令的情況下，您可以換鎖。

如果您的前度伴侶曾以居住者的身分與您同住，通過合約（口頭或書面）或通過《家庭法》（*Family Law Act*），您仍然可能對他有義務。或會有關乎財產和個人物品或該出租單位的持續要支付的費用的問題。即使您要換鎖，您也應該就這些問題，以及您如阻止前度進入該出租單位，他可能會受到什麼影響，尋求法律意見。

如果您是合租人，您需要有房東書面許可或住宅租務處頒令，才可以換鎖。住宅租務處只能在允許租客換鎖是為了防止房東非法進入單位這種情況下，才作出頒令。通常您要為所有合租人提供鎖匙。

如果您是居住者，您無權換鎖，住宅租務處也無權頒令換鎖。

您如需要處理新租約方面的協助，或者您如需要協助終止租住，可上網到 povnet.org，或通過在 clicklaw.bc.ca 上的求助地圖（HelpMap），尋找維權工作人員。您也可直接致電或發電郵至住宅租務處。請上網到 gov.bc.ca，瀏覽“Contact the Residential Tenancy Branch”（聯絡住宅租務處）。

我要留下嗎？他要離開嗎？

- 如果您的前度伴侶是列名於租約上，而他搬出時向房東發出了終止租住通知，通常所有合租人的租住都會終止。您可要求與房東訂立新租約，但房東不一定要與您訂立新租約。為確保在您的前度離開後，您可住在該出租單位，您應該取得關於與房東訂立新租約或您能否繼續以前的租住的法律意見。
- 如果您的前度伴侶已離開，而且他不是租客或合租人，而您是租客，您毋須與房東訂立新租約。
- 在大部分情況下，您的前度沒有必要只因為您們已分居而離開出租單位。如果您的前度伴侶還未搬出，只有在一些有限的情況下，換鎖才會是迫使他離開該單位的一勞永逸的方法，因為他可能有權在該出租單位居住。
- 在您終止一段感情關係之後，即使您是租客或合租人而有定期租住權，您也**不必**實際上住在該出租單位。然而，如果您是租客而您離開出租單位，您仍可能需要交租或支付單位受損的相關費用。您應該按照《住宅租務法》正式終止租住，以保障自己。您不必向您的前度伴侶發出正式通知，只須向房東發出就可以。
- 如果您是居住者，您不必向房東發出通知，就可離開該單位。然而，如果您和您的前度是同居或已婚配偶，根據《家庭法》，您仍然可能有權利和義務。
- 如果您的前度曾向您、您的孩子或寵物動粗或作出威脅，或者損毀了財產，他可能已干犯了刑事罪行。您可以向區內警方作出舉報，警方可能選擇對案件展開調查。警方可能建議您的前度訂立**和平保障令 (peace bond)**，否則就會被控**刑事罪行 (criminal offence)**。在這兩種情況下，您的前度可能會被法庭勒令不得與您接觸及不得前往您們的共同居所。如果您打算聯絡警方，您可能想與社區受害人服務計劃聯繫，取得支援。

如果您的前度伴侶還未搬出，只有在一些有限的情況下，換鎖才會是迫使他離開該單位的一勞永逸的方法。

- 如果您的前度還未搬出，您也許能夠通過《家庭法》申請法庭頒令，而條件是您與您的前度伴侶是結了婚的，或者您們同居了兩年，又或者您們同居了不足兩年但您們共同育有孩子。這些命令能夠合法地阻止您的前度來共同租住單位，或者甚至至是您的伴侶擁有但您是住在那裏的居所。您如曾遭到家暴，並擔心自己的安全，法庭可能會向您批出：
 - **保護令 (protection order)**，這命令可能要求警方把您的前度伴侶從您們的共同住所帶走。
 - **行為指令 (conduct order)**，這命令會要求採取某些行動（例如要求您的前度繼續支付家庭帳單）或禁止某些行動（例如阻止您的前度伴侶給您打電話）。
 - 家庭居所的**獨佔居住權 (exclusive occupancy)**，這命令會要求您的前度伴侶搬出。

要對家庭法指令進行充分討論，是超出本指南的範圍，我們鼓勵您向律師尋求協助。

如果您和您的前度兩者都是作為合租人列名於租約上，或者如果您的前度是唯一簽署租約的人，而他由於在此所述的原因而必須離開這個居所，您應該向律師或租務維權工作人員諮詢有關與您的房東取得新租約一事。

相關問題

我如何防止鎖匠換回原來的鎖？

如果您有法庭頒令允許您換鎖，或者顯示您是唯一列名於租約上的人，您可以把這頒令張貼於接近門口的窗戶上，或張貼於從門口可看見的一個位置。這樣做可讓鎖匠知道，您的前度伴侶不能要求換回原來的鎖。

我如搬出就要終止租住，為何這是重要的？

如果您離開出租單位而您仍然是租客，您很可能仍有責任要支付未交的租金，或者超出損壞押金的單位受損相關費用。一般來說，所有簽署租約的合租人，在租金和損毀賠償方面都負有同等責任，而房東可向任何一個租客收取全數。

我如何終止租約？

如果您的租住屬週期性(例如按月)，首先要做的是向房東發出適當的書面通知，表示您要終止租住。該通知必須有簽名和註明日期，提供該出租單位的地址，及表明該通知的生效日期。這樣做將可終止您和其他租客的租住。

如果您終止定期租約，您可能要負責支付與提早終止租約有關的費用。如果您簽的是定期租約而您曾遭到家暴，您也可以填妥《終止定期租住確認聲明》(Ending Fixed-Term Tenancy Confirmation Statement)表格(請瀏覽在gov.bc.ca上的“Help for Tenants Fleeing Family or Household”(協助租客逃避家暴))，以確保您毋須支付某些與提早終止租約有關的費用。您會需要指定有指定的專業人員(例如受害人服務工作人員、醫療專業人員或社工)確認您曾遭到暴力對待。RTA第45.1節有家暴的定義。除了肢體暴力之外，家暴還包括精神或情緒虐待、性虐待、威脅或恫嚇、脅迫、控制財源及纏擾，並且也包括有關寵物和財產的威脅。

如果您是因暴力事件而終止租住，所有受同一份租約所約束的租客都必須離開該出租單位，除非其中一或多人與房東訂立新租約。房東無義務要訂立新租約。

請記住，您**從來都不**必留在不安全的處境中；您永遠都可以實際上搬出該出租單位。通過發出適合書面通知或填妥表格來終止租約，意味著您終止對房東的法律關係及財務責任。這是您是否實際上住在該出租單位之外的另一個問題。

我如換鎖，要如何處我前度的個人及私有物品？

您可要求第三者或警察前來監督您的前度拿走他的物品，或者同意在中立地方交換物品。一定要有第三者在場，以及一定要記錄交換的物品。



如果您離開出租單位而您仍然是租客，您很可能仍有責任要支付未交的租金或者損毀的相關費用。

想終止租約，首先要做的是向房東發出適當的書面通知，表示您要終止租住。

您不是孤立無援

處理安全問題從來都不容易，但是有資源可以協助。

- 我們鼓勵您聯絡受害人熱線 (1-800-563-0808) 求助，或者讓您與區內的社區受害人服務計劃聯繫起來，取得安全規劃方面的協助以及可幫助您確保安全的資源。
- 您也可能想與區內為避開受虐的婦女而設的中途之家聯繫 (bchousing.org/housing-assistance/women-fleeing-violence/transition-houses-safe-homes)。您可以在中途之家居住一段短時間，期間您在中途之家的工作人員的支持下，努力落實您的安全計劃 (包括換鎖)。
- 如有租屋方面的問題，您可能想聯絡區內的貧窮問題法律維權工作人員 (povnet.org/find-an-advocate) 來協助您，或聯絡租客資源及諮詢中心 (Tenant Resource & Advisory Centre) (tenants.bc.ca)。



RISE公眾法律教育指南可能以多種語言提供。

請上網到 womenslegalcentre.ca/changing-locks/ 查看本指南的翻譯本。



本指南承蒙加拿大司法部慷慨資助，方可成事。



Department of Justice
Canada

Ministère de la Justice
Canada

感謝齊心扶貧協會 (Together Against Poverty Society) 的 Douglas King 以及租客資源及諮詢中心的 Zuzana Modrovic，在法律審閱方面提供協助。



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

我們的辦事處是位於 Skwxwu7mesh (Squamish)、Tsleil-Waututh (Burrard)、及 xʷməθkʷəjəm (Musqueam) 等民族的未割讓領土上。

2023年3月 | 由 Rosanna Adams 撰寫 | 平面設計: Nadene Rehnby

照片由原住民攝影師 Melody Charlie 拍攝，她在 Ahousat 這片原住民保留地出生和成長，自豪地稱 Nuu-chah-nulth 部族為家園。 melodycharlie.com

Changing Locks When You Are a Renter in BC [Chinese Traditional]