

标准租约及房东/租客权利

2018年4月

ontario.ca/rent

标准租约及房东/租客权利

安大略省住宅租赁应遵守《2006年住宅租赁法案》（下文简称“法案”）。

本文件有多个语言版本，可帮助房东和租客理解和完成“标准租约表”（下文简称“标准租约”）。该文件仅供信息参考，无意提供关于标准租约或法案的法律意见。若您需要关于标准租约或法案的法律意见，应咨询律师。

凡于2018年4月30日或之后签署的新协议，大部分私人住宅租赁都须提供标准租约。该文件还包含法案赋予的权利和责任的有用信息。

标准租约不适用于养老院、移动住宅园和土地租赁社区的场地、大多数社会保障性住房、其他一些特殊租赁和合作共建住房。

根据《安大略省人权法典（Ontario Human Rights Code）》，人人都有权享有平等的住房待遇，免受歧视或骚扰。租约无法取消法案赋予的任何一项权利或责任。

本文件分为两部分：

标准租约包含哪些内容？

本部分旨在帮助您填写标准租约表。从第3页开始，介绍标准租约各条款所包含的内容。标准租约的所有条款都是强制性的，均不得更改。完成后，标准租约会创建一份房东与租客合同。

我的权利和责任有哪些？

本部分更加详细地介绍了法案赋予房东和租客的权利和责任，内容从第7页开始。该信息与标准租约附录中提供的信息一样。

如有问题，该怎么办

房东与租客委员会（Landlord and Tenant Board）也会提供有关法案赋予房东和租客的权利和责任的信息（提供英文或法文版本）。

房东与租客委员会（Landlord and Tenant Board）：

免费电话：1-888-332-3234

多伦多地区：416-645-8080

听障人士电话：1-800-268-9242

网站：sjto.ca/ltb

标准租约包含哪些内容？

完成后，**Standard Form of Lease / Convention de location à usage d'habitation**（标准租约）会创建一份房东与租客合同。该合同也称作住宅租赁协议。

您必须完成标准租约的所有条款。

1. 协议各方

本条款陈述了达成租赁意向的房东（们）和租客（们）的姓名。

有关更多信息，请参阅第 7 页 B 部分内容。

2. 租赁单元

本条款描述了正要出租的租赁单元，包括租赁单元的地址。

停车位数量（如有）及位置均需在本条款中记述清楚。

如果该租赁单元是分户出售的公寓中的一户，应在本条款中指明。如果租赁单元是分户出售的公寓中的一户，租客还需同意遵守房东提供的共管公寓声明、附则及准则。

3. 联络信息

本条款列出了通知必须送达的房东地址。如果租客需要给予房东正式通知，应当递送到该地址。

本条款还允许房东与租客商定通过电子邮件接收正式通知，并列出他们各自的电子邮件地址。只有在房东与租客委员会（**Landlord and Tenant Board**）规定允许的情况下，才能通过电子邮件提供正式通知。您可以联系房东与租客委员会（**Landlord and Tenant Board**），查明哪些通知可以通过电子方式发送。

本条款还有一块地方供房东提供紧急情况或日常沟通的额外联络信息。

有关更多信息，请参阅第 7 页 B 部分和第 8 页 E 部分内容。

4. 租赁协议期限

本条款规定了租客有权搬入租赁单元日期以及租赁时间（期限）。租客在租期结束时不必搬出。

有关更多信息，请参阅从第 7 页开始的 C 和 D 部分内容。

5. 租金

本条款规定了总月租。总租金包括：5（a）小节中规定的租赁单元的基本租金，以及按照 5（b）小节房东为租客提供的停车或其他服务的任何单独收费。

总租金（法定租金）[“**Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)**”]是指租赁单元的基本租金与任何单独收费之和。

将来加租以总租金（法定租金）[“**Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)**”]为基准。

本条款还规定了何时须支付租金、须支付给谁、用哪种方法付款以及金融机构拒兑支票产生的行政费用。

有关更多信息，请参阅第 9 页 F 部分和从第 10 页开始的 I 部分内容。

6.服务和公用事业

本条款规定了总租金（法定租金）[“**Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)**”]中包含/不包含哪些服务。这包含标准租约 5 (a) 小节中基本租金所包括的服务和标准租约 5 (b) 小节中房东列出的单独收费服务。

在某些情况下，房东与租客日后可以商定添加其他服务，作为交换，可以增加租金。

在本条款中，房东与租客还会商定谁将负责租赁单元的公用事业费（水电暖）。

有关更多信息，请参阅从第 11 页开始的 K 部分内容。

7.租金折扣

本条款允许房东给予租金折扣。

租金折扣期结束之后，租客必须支付第 5 条款商定的总租金（法定租金）[“**Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)**”]，以及任何法定加租。

有关更多信息，请参阅第 9 页 G 部分内容。

8.房租押金

在本条款中，房东与租客商定是否需要房租押金及押金金额。法律限制了押金金额及处理方法。该押金不能用作损坏押金。

有关更多信息，请参阅从第 9 页开始的 H 部分内容。

9.钥匙押金

在本条款中，房东与租客商定是否需要钥匙押金及押金金额。法律限制了押金金额及处理方法。

有关更多信息，请参阅从第 9 页开始的 H 部分内容。

10.吸烟

根据安省法律，不得在建筑物的任何室内公共区域吸烟。在本条款中，房东与租客可以商定租赁单元的吸烟准则。

有关更多信息，请参阅第 11 页 M 部分和第 13 页 S 部分内容。

11.租客保险

在本条款中，房东与租客可以商定租客是否必须有责任保险。如果房东要求提供承保范围的证明，租客则必须予以提供。

如果租客想要家庭财产保险，也可以购买一份，由租客自己决定。

12.对租赁单元的改动

本条款说明了租客可以安装装饰物品，例如照片或窗帘，但在对租赁单元做其他改动时必须事先得到房东的允许。

本条款不得更改。如果房东与租客希望商定其他细节，这些细节可以作为第 15 条款的附加条款。

有关更多信息，请参阅第 11 页 J 部分内容。

13.维护与修理

本条款说明了房东必须维护租赁单元和房屋处于适宜状态，但租客必须修理或赔偿由租客或其访客造成的一切不当损坏。

除非房东同意由其负责清洁工作，否则租客应负责保持租赁单元清洁。

本条款不得更改。如果房东与租客希望商定其他细节，这些细节可以作为第 15 条款的附加条款。

有关更多信息，请参阅第 11 页 J 部分内容。

14.转让和转租

本条款说明了租客在将租赁单元转让或转租给他人之前需要得到房东的许可，并且房东不能肆意或无理给出拒绝意见。

本条款不得更改。如果房东与租客希望商定其他细节，这些细节可以作为第 15 条款的附加条款。

有关更多信息，请参阅第 12 页 P 部分内容。

15.附加条款

房东与租客可以商定特定于该租赁的附加条款。如果达成一致意见，必须在本协议上加上这些附加准则或“条款”。

这些附加条款应以简明语言写出，并明确规定房东或租客必须能做什么或不能做什么，以符合条款要求。如果是打字输入，附加条款的字号应当至少为 10 磅。

附加条款可能规定特别针对租赁单元或房屋的准则，例如有关公共空间或生活福利设施的使用准则。

凡试图取消法案赋予的权利或责任的附加条款均无效（无效或不具有法律约束力），并且不能强制执行。一些无效和不能强制执行的条款示例包括：

- 不得养宠物（但是，房东可以要求租客遵守共管公寓准则，该准则可能禁止某些宠物）
- 不得留宿访客、室友和任何额外的居住者
- 要求租客支付法案规定不允许的押金、费用或罚款（例如，损坏或宠物押金，拖欠租金的利息）
- 要求租客支付全部或部分由房东负责的维修费用

在就任何附加条款达成一致意见之前，房东和租客可能希望获得法律意见。

16.本协议的变更

本条款说明了对协议的任何变更都必须以书面形式达成一致。

有关更多信息，请参阅从第 10 页开始的 I 部分内容。

17.签名

在本条款中，房东和租客签名即表示他们同意遵守协议的条款。如果租客不止一个，每位租客负责租客的所有义务，包括全额租金。

凡在第 1 页第 1 条款中列出的房东和租客（协议各方）都必须在本条款中签字确认。房东必须在租客签署之后 21 天内为租客提供协议副本。

我的权利和责任有哪些？

A. 何时使用标准租约

大多数住宅租赁协议（租约）必须使用该表格（标准租约表）。

此表格不应适用于：

- 养老院
- 移动住宅园和土地租赁社区的场地
- 加租指导方针豁免加租的社会保障性住房（有关特定豁免事宜，请参阅法案中的规定）
- 合作共建住房中的成员单元，以及
- 法案豁免的任何其他住所（请参阅法案的第 5 条款）。

B. 房东变更

新房东具有与前任房东相同的权利和义务。除非租客与新房东另行商定其他条款，否则新房东必须遵守本协议的所有条款。新房东应向租客提供其法定名称和地址。

C. 租赁协议续签

如果房东与租客商定租赁将持续一段特定的时间，这就叫作定期租赁。这是因为开始日期和结束日期都已在租赁协议中说明。

协议的结束并不意味着租客必须搬出或续签或签署新协议才能入住。协议的规定仍然适用，租客仍有权利按以下形式留住：

- 如果协议是固定期限或按月租住，则为月租客
- 如果协议是按周租住，则为周租客
- 如果协议是按日租住，则为日租客。

房东与租客也可以商定续签协议以租赁另一个固定期限或签订新协议。无论如何，租金的变化必须遵守法案的规定（请参阅下文 I 部分，获取更多信息）。

D. 租约终止

房东或租客在终止租约时必须遵守法案规定。

租客何时可终止租约

要终止租约，租客可以使用适当的房东与租客委员会（Landlord and Tenant Board）表格在适当期限给予房东通知。他们必须：

- 至少提前 60 天通知（如果其租约是按月租住或固定期限），或者

- 至少提前 28 天通知（如果其租约是按日租住或按周租住）。

对于固定期限的租约，通知在固定期限的最后一天之前无法生效。对于按月或按周租住的租约，通知必须在租赁期限（例如当月或当周）的最后一天生效。

在某些情况下，即使租客有固定期限的协议（例如一年协议），经历过性暴力或家庭暴力的租客也可以提前 28 天通知终止租约。必须使用房东与租客委员会（Landlord and Tenant Board）批准的通知表格。

房东何时可终止租约

除非房东遵守适当的规定，否则房东不能驱逐租客。在大多数情况下，要终止租约，房东必须使用适当的表格在适当期限给予租客通知。表格可从房东与租客委员会（Landlord and Tenant Board）的网站下载得到。

房东只能在特定情况下通知租客终止租约。这些情况在法案中已有规定。例如：

- 租客在到期时未支付全额租金。
- 租客对租赁单元或建筑物造成损坏。
- 租客严重干扰其他租客或房东的合理享乐。

如果房东给予租客通知终止租约，租客不必搬出。

如果租客不搬出，房东必须向房东与租客委员会（Landlord and Tenant Board）申请驱逐租客。房东与租客委员会（Landlord and Tenant Board）将举行听证会并决定租约是否应该终止。房东和租客都可以参加听证会并向房东与租客委员为自己的行为作解释。如果房东与租客委员会（Landlord and Tenant Board）下达驱逐令，该驱逐令只能由郡治安官（法院执行官）执行。

如果没有遵循该程序，房东驱逐租客是违法的。如果被定罪，房东可能面临最高 2.5 万加元（针对个人）或 10 万加元（针对公司）的罚款。

如果房东和租客都同意终止租约

租客和房东可以同意使用适当的房东与租客委员会（Landlord and Tenant Board）表格随时终止租约。有些房东可能会要求租客在签署协议时签署本表。在大多数情况下，在租赁协议开始时签订的租约终止协议是无法强制执行的，租客不必搬出。

法案和房东与租客委员会（Landlord and Tenant Board）网站上的宣传册提供了有关如何终止租约及驱逐原因的更多信息。

E. 给予通知和文件

房东和租客必须以书面形式递送一些官方通知和其他文件。这些通知和文件可以：

- 亲手交付
- 放在信箱或邮件的一般邮寄地点，或
- 邮寄（邮寄五日后将被视作已递送）。

还有其他方式可以出示通知和文件。有关更多信息，请联系房东与租客委员会（Landlord and Tenant Board）或参阅其网站上的实务规则。

F. 租金和租金收据

租金是租客支付给房东，用于换取居住在租赁单元并获得本协议中约定的服务或设施的金额。

租客必须按时支付租金。如果不这样做，房东可以通知他们终止租约。

如果租客索要租金收据或任何付款或押金的收据，房东必须免费为他们提供。这也适用于租约终止后 12 个月内索要收据的前租客。

G. 租金折扣

房东可以因租客在租约到期日或之前支付租金而为其提供租金折扣。这个折扣可以高达法定租金的百分之二。

房东也可以通过以下三种方式之一提供免租期或折扣：

- 任何 12 个月的期限内的免租期最长为三个月
- 最多免除一个月的租金，折扣在 8 个月内均摊，或
- 最多免除两个月的租金，前七个月均摊最多一个月的租金折扣，最后五个月最多有一个月免除租金。

这些折扣类型必须以书面形式达成一致。

H. 押金

房东只能收取最后一个月的租金作为押金和可退还的钥匙押金。租客不必提供任何其他形式的押金，例如宠物押金或损坏押金。如果租客还支付其他更多费用，租客可以向房东与租客委员会（Landlord and Tenant Board）申请退款。

租金押金（即最后一个月的租金）：房东可以在租客签订租赁协议时或之前要求交付租金押金。房东必须将这笔钱用作租约最后一期租金。租金押金不得超过一个月的租金或一个租赁期的租金（例如，按周租住则为一周），以较少者为准。

房东必须每年向租客支付租金押金利息。如果租客支付租金押金后租金上涨，房东可以要求租客补足租金押金，以便与新租金保持一致。房东可以使用租金押金的利息来补足租金押金。

如果房东无法让租客搬入租赁单元，除非租客同意租用其他单元，否则房东必须退还押金。

钥匙押金：如果房东收取钥匙、遥控进入设备或卡的押金，房东必须在租客终止租约并交还钥匙时归还该押金。

房东可以向租客收取租客请求的附加钥匙费用（例如，如果租客想要额外的钥匙或租客丢失了钥匙），但收费不能高于实际钥匙成本。这项费用不是钥匙押金。

I. 加租和减租

安大略省的大多数租客都享受房租管制的保护，它会限制租金每年同比增长的幅度。在为数不多的情况下，租客应付的租金也可能会减少。

加租指导方针

通常，房东只能每 12 个月增加一次房租。房东必须使用适当的房东与租客委员会（Landlord and Tenant Board）表格，并至少在加租生效前提前 90 天通知租客。除非房东与租客委员会（Landlord and Tenant Board）批准加租超过指导价，否则加租不得超过加租指导价。您可以在房东与租客委员会（Landlord and Tenant Board）的网站上找到每年的指导价。

加租高于指导价

要按比加租指导价高的金额提高租金，房东可以向房东与租客委员会（Landlord and Tenant Board）申请批准。受影响的租客可以在房东与租客委员会（Landlord and Tenant Board）反对这一申请。

这类加租称为超指导价加租。如果出现以下情形，房东与租客委员会（Landlord and Tenant Board）可以允许这类加租：

- 房东的市政税费大幅增加
- 房东完成大修或翻新，或者
- 外部安全服务（即不由房东的员工执行）的成本有所增加，或者首次提供外部安全服务。

如果房东同意为租客翻新或增加一项新服务，房东和租客也可以商定超指导价加租。特定规则会适用。

减租

如果出现以下情形，房东必须减少租金：

- 市政物业费下降超过 2.49%，或
- 房东为支付修理或翻新费用进行了超指导价加租，且成本已足额抵付（这只适用于超指导价加租发生时居住在该单元的租客）。

如果出现以下情形，租客可以向房东与租客委员会（Landlord and Tenant Board）申请减租：

- 市政物业费或租赁物业费下降
- 房东在不减少租金的情况下减少或取消了一项服务，或
- 房东没有遵守他们在超指导价加租协议中所作的承诺。

J. 维护与修理

房东必须妥善维护租赁单元和房屋处于良好状态，并满足所有健康、安全和维护标准。这包括维护和修理单元随附的物品（例如家用电器）和公共区域（例如停车场、电梯和走廊）。

租客必须支付租金，即使他们的单元或房屋在维护和修理方面存在问题。如果租客有维护或修理问题，租客应让告知房东。如果需要，租客可以向房东与租客委员会（**Landlord and Tenant Board**）提出申请。

租客负责由租客、租客的访客或居住在租赁单元的其他人造成的任何租赁房屋损坏。这适用于任何故意或不小心造成的损坏。但不包括随时间的流逝正常使用租赁单元造成的损坏（“磨损”）。如果租客未修理此类损坏，房东可向房东与租客委员会（**Landlord and Tenant Board**）提出申请。

租客负责租赁单元的日常清洁，但房东同意完成的任何清洁工作除外。

K. 重要服务

“重要服务”包括冷热水、燃料、电、燃气和热能。

房东必须确保租赁单元的供热设备能够在 9 月 1 日至次年 6 月 15 日期间保持在 20 摄氏度的最低温度。有些市级附则可能有更严格的要求。

房东不得拒绝或中断房东根据租赁协议必须提供的重要服务、护理服务或食品。如果由于房东没有支付账单导致重要服务切断，这视作房东拒绝提供该项服务。但是，如果重要服务由于租客没有支付自己的公用事业费而被切断或中断，租客就不能声称房东拒绝了重要服务。

房东不得故意干扰任何重要服务、护理服务或食品的合理供应，无论房东是否有义务根据租赁协议提供此类服务。

L. 骚扰

房东（或任何房东代表人，例如管理人或物业经理）骚扰租客或租客骚扰房东均是违法行为。如果房东或租客遇到骚扰，他们可以向房东与租客委员会（**Landlord and Tenant Board**）提出申请。

M. 歧视

如果房东（或任何房东代理人）根据《安大略省人权法典（**Ontario Human Rights Code**）》（下文简称“法典”）规定的禁止歧视理由歧视租客，则可能侵犯租客根据法典所享有的权利。如果涉及根据《2006 年住宅租赁法案》的申请，房东与租客委员会（**Landlord and Tenant Board**）可能会考虑歧视。在其他情形下，租客可能必须将他们的案件提交给安大略省人权法庭。

N. 房东进入租赁单元

租客有权拥有租赁单元的合理享乐（例如，享有安静环境，拥有合理隐私，免受无理干扰和单独使用租赁单元）。

房东只有在出于以下原因并提前 24 小时给出书面通知的情况下方可进入租赁单元：

- 进行修理
- 合理检查，包括检查单元以查看是否需要修
- 带领潜在买家、承保人或抵押贷款借款人看房或验房
- 让房地产经纪人带领潜在买主看房
- 在将住宅建筑改造成共管公寓之前进行物业检查
- 租赁协议中列出的任何合理目的。

书面通知必须包括进入该单元的原因，并说明房东将进入该单元的具体日期和时间（介于上午 8 点至晚上 8 点之间）。经过适当的通知后，房东可在租客不在家时进入该单元。

房东无需发出通知即可进入的情形：

- 在紧急情况下
- 租客同意进入的情况下
- 如果租赁协议要求房东清洁单元，或者
- 如果租约即将结束，房东希望带领潜在新租客看房，房东则只有在上午 8:00 至晚上 8:00 之间看房，并且必须合理做出努力，让租客知道何时会发生这种情况。

O. 锁具

除非房东将新钥匙交给租客，否则房东不得擅自更换租赁单元的锁具。未经房东同意，租客不得擅自更换租赁单元的锁具。

P. 转让或转租

只有征得房东同意，租客方能将租赁单元转让或转租给他人。房东不能肆意或无理拒绝租赁单元的潜在受让人或转租人。

1. **转让：**在**转让**中，租客将其居住租赁单元的权利转让给他人。新人代替租客，且租赁协议保持不变。
2. **转租：**当租客搬离租赁单元时，让另一个人（“分租客”）住在那里直到指定的日期，并且可以在租约结束之前返回到单元中居住，即为**转租**。租赁协议以及房东与租客的关系不会改变。

转租租赁单元的租客不能：

- 收取比房东所收租金还高的租金
- 收取转租租赁单元的任何额外费用，或
- 向分租客收取额外的商品或服务费用。

Q. 访客

房东不能阻止租客接待访客，要求租客在访客来临前通知房东或获得房东的允许。房东不能因访客光临租赁单元收取额外费用或提高租金。但是，租客须对访客的行为负责。

只要遵守居住标准方面的市政法规，房东不能阻止租客拥有室友。

R. 宠物

租赁协议不能禁止在租赁单元内或在住宅楼内或周围养动物。

在某些情况下，房东可以向房东与租客委员会（**Landlord and Tenant Board**）申请驱逐有宠物的租客。一些常见示例如下：

- 宠物造成太多噪音，损坏单元或导致其他租客发生过敏反应。
- 宠物品种或物种本质上是危险的。
- 共管公寓公司规则规定不允许养宠物。

S. 吸烟

法案没有讨论在租赁单元吸烟的问题。房东和租客可以使用本租约的第 10 条款商定是否允许或禁止单元内和/或房东房屋上吸烟。

即使租约不禁止吸烟，在以下吸烟情形出现时，房东也可以向房东与租客委员会（**Landlord and Tenant Board**）申请终止租约：

- 严重干扰房东或其他租客的合理享乐
- 造成不应有的损坏
- 有碍安全，或
- 严重干扰房东的其他合法权利、特权或利益。

如果租客认为他人在其建筑物内吸烟会影响其健康或安全，违反维护标准或严重干扰其对租赁单元的合理享乐，他们应与房东讨论该问题，然后联系房东与租客委员会（**Landlord and Tenant Board**）。

T. 烟雾警报器和一氧化碳警报器

房东必须为租赁单元装备有效的烟雾警报器，并酌情提供一氧化碳警报器。房东负责保持烟雾警报器和一氧化碳警报器处于工作状态，包括更换电池。租客不得断开或胡乱摆弄烟雾警报器或一氧化碳警报器，并且如果警报器不能正常工作，必须立即通知房东。

U. 解决争议

房东和租客都必须守法。如果有问题或分歧，房东和租客应该先讨论问题并尝试自行解决。如果房东或租客认为对方不守法，他们可以联系房东与租客委员会（**Landlord and Tenant Board**）了解他们的权利和责任信息，包括他们是否可以向房东与租客委员会（**Landlord and Tenant Board**）申请解决争议。

© Queen's Printer for Ontario, 2018

ISBN 978-1-4868-2015-3

