



卡城華人社區服務中心

法律消息由

Alberta **LAW**
FOUNDATION

贊助

本月法律專題：房屋 - 遺留物

(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。)

加拿大的《住房租賃法》有對於處理租客遺留下來的物品列明指引予房東

什麼是房屋遺留物？

若承租人遺留物品並：

- 搬離住所
 - 在租約期滿或終止後已騰空該住所
- 那承租人留下的一切物品都屬於房屋遺留物

如何確定租客已搬離住所？將根據不同的情況而定。在採取任何措施以處理房屋的遺留物前，房東必須有合理理由相信租客已遷出住所。這些理由包括：

- 租客已停止交租
- 租客已停止使用該地址來接收信件或該住所的信件已一段時間沒有被領取
- 住所的水電等基本設施已中斷
- 房東無法聯絡租客，且已在一段長時間內沒有收到租客的任何消息

某些情況下，租客看似已搬離住所，但實際上並沒有。而這種情況下房東有責任負起一切對租客物品破壞的損失。假如房東不確定租客是搬出，在處理租客的物品前應考慮諮詢法律意見

房東應如何處置房屋遺留物？

- 遺留物品市場價值低於 \$ 2000

若你認為遺留物品市場價值低於 \$ 2000，可自行決定如何處置

- 遺留物品市場價值高於 \$ 2000

若你認為遺留物品市場價值高於 \$ 2000，你須保存該遺留物最少 30 天（由租客搬離後開始計算）。30 天後，你可透過公開拍賣或私人買賣形式賣出該物品。若你選擇以私人買賣形式，你需得到法庭的許可

於以下情況，你無須保管該遺留物 30 天也可將其賣出：

- 物品無法以衛生或安全形式保存
- 該物品的價值會因為保存時間而急速下降
- 拆除，保管或出售該物品的成本將超過物品能賣出的價格

市場價值

是指該物品在公開市場上能賣出的價格。房東可根據以下方式來判斷物品的市場價值：

- 互聯網上查找相關物品的價格
- 到各種零售商店，拍賣行，拍賣商或二手店等了解價格

房東必須保管好遺留物品在市場價值的書面紀錄。假如將來出現任何關於該遺留物品的糾紛，房東必須能提交該物品市場價值的證明

假如租客回來取回物品

租客可以決定回來取回物品。假如房東有在保存物品的過程中花錢的話，租客必須在償還這些費用後方可取回該物品

如果你根據《住房租賃法》規定並棄掉或賣出該物品，租客不能強迫你退回物品或支付該物品的價格

如何處理賣出遺留物的金錢

- 房東可用此以支付保存或賣出遺留物造成的一切費用
- 房東必須在遵守《住房租賃法》規定的前提下，用該筆金錢以還清租客對房東的租賃債務（如未付的租金或修理住所的損壞）

在還清一切費用後，房東必須把剩餘的金錢交還予管理《住房租賃法》的部長手上

書面記錄

房東必須保管好有關遺留物的書面記錄最少 3 年。詳細資料須包括任何有關的時間地點價錢等資料

取決於不一樣的情況，處理遺留物的程序和義務可以有很大的分別。房東可到以下網站諮詢法律意見

- 律師轉介服務：1-800-661-1095
- 亞伯達省服務：1-877-427-4088

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

資料審閱：區慧中大律師 Carina W.C. Au Barrister & Solicitor
carinaau.com