



# Diversecities

## 卡城華人社區服務中心

1406 Centre Street NE Calgary Alberta T2E 2R9

Tel: (403)265-8446 Fax: (403)233-0070 www.diversecities.org

法律消息由

Alberta **LAW**  
FOUNDATION

贊助

### 本月法律專題：終身租賃

(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。)

#### 終身租賃

終身租賃的期限通常直至你離世為止，或固定期限（如 50 年期），或直至你因為失去獨立生活能力而須搬離該單位為止。這種協議是介乎於租住和擁有該住屋間的一種另類的住房選擇

加拿大很多省份都有對終身租賃下法律定義且訂立相關權利和責任。但在亞伯達省，終身租賃屬於較新的名詞。所以，若你在亞伯達省簽署了終身租賃協議，你將不會得到與典型租賃協議下的承租人或業主相同的法律保護。例如終身租賃在亞伯達省不被視為租住的房地產，所以《住宅租賃法》將不適用於此租賃。然而，一些適用於住宅相關的法律亦有可能適用於終身租賃，如：合同法，普通法，人權，住房安全最低標準及市政府法規等

#### 終身租賃的種類

終身租賃協議有很多不同的種類，但他們都有共同的特徵。在亞伯達省中，大多數情況下你會被要求先付一筆費用（亦稱為入場費），然後再支付月費（亦稱為租金）。租賃種類最大的分別就在於當你完結租賃時。視乎你簽署的終身租賃的條款，你有機會在完結租賃後取回你初付的費用（亦稱為贖回費）。你應根據你的年齡，健康情

況，負擔費用的經濟能力等因素選擇最適合自己的租賃類型。主要包括以下四類型：

- 零餘額 zero balance
- 餘額減少 declining balance
- 固定價值 fixed value
- 價格指數 price index
- 市場價值 market value

簽署終身租賃並不代表你有機會取得該房產的擁有權。你只有權利在租賃期限內居住在該單位，但你並不擁有該單位的任何資產

#### 終身租賃的相關費用

除了入場費和月費外，其他相關的費用包括保證金，維修費用，營運成本和服務費用。如果該住所大樓還在規劃或建設過程中，你可能要在付交入場費之餘再支付另一筆的預租款項。而所有費用的多少將大有不同，視乎你所簽署的協議條款

#### 終身租賃的好處

- 終身租賃協議容許一些非牟利機構或私人組織提供一些能負擔起的住宅條件予長者
- 視乎你簽署終身租賃的條款，你可能擁有該單位的使用權保障，即代表你能在該單位居住直至終身租賃終止為止
- 視乎你簽署終身租賃的條款，你有機會能享用一些公共設施及服務（如：遊戲房，游泳池或餐飲服務）。而且亦會保證你與相近年紀的人群共用設施
- 視乎你簽署終身租賃的條款，你的房東有機會

提供免費簡單的家居維修服務，例如除雪服務或草坪護理等，以減輕你的負擔

#### 終身租賃的壞處

- 終身租賃算是亞伯達省中較新穎的名詞。現時還沒有法例保護這類型的租賃。而且對於任何相關的法律問題亦不太清晰（例如面對破產或不幸離世的話，你的投資會否受到保障？）
- 終身租賃內的條款非常多樣化，可令你十分困惑
- 終身租賃的類型多變，而且每個選擇都會對你的投資造成不一樣的影響。有些長者可能會因為無法完全理解租賃的條款，而不能作出合適的選擇。最好的方法是向律師諮詢並獲取你最大利益的建議

#### 終身租賃的轉讓

終身租賃可否轉讓將視乎簽署的協議。有些終身租賃可容許承租人在離世後可轉讓該住所予其家庭成員或配偶。相反，一些協議則列明該住所的所有權利將會在承租人離世後轉回房東手上

#### 決定終身租賃前須知

- 清楚了解每種終身租賃的分別
- 了解在長遠角度上每種終身租賃對你的投資影響，並考慮清楚該選項是否真正適合你
- 在需要時諮詢律師的專業意見

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

資料審閱: 區慧中大律師 Carina W.C. Au Barrister & Solicitor  
[carinaaulaw.ca](http://carinaaulaw.ca)