



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: 租客身亡 (一)

(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。)

當租客去世時，會有很多關於下一步該怎麼處理的問題。例如：房東應該聯繫誰來處理租客的財物？如何處理租戶的租金和押金？如果租戶的在世配偶或成人相互依賴關係伴侶住在該物業內又怎麼辦？

房東須知

如果租客在物業內去世，我該怎麼處理？

如果您發現租客在物業內死亡，請致電 911。在您等待緊急服務人員到達前，請勿觸摸任何東西或讓任何人進入物業。緊急服務人員將決定接下來的安排

我應該聯繫誰來處理租戶的財物？

當有人在亞省去世時，他們的所有財產(例如金錢、銀行賬戶、私人財產和不動產)都將成為其遺產。如何處理遺產取決於租客去世時是否立下有效的遺囑。如果您有關於租戶家人的信息，請聯繫他們告知租戶的死亡情況，並了解是否有遺囑。遺囑會指定某人為代理人(以前稱為執行人)，負責處理遺產。此人將成為物業租金、搬遷檢查和押金退還的聯繫人

租約怎麼辦？

如果單位內沒有其他租客，租約將根據《住宅租賃法》的最早終止日結束。終止日取決於租賃協議是周期或是固定期限。例如：

- 租客有周期的每月租約並於 2 月 4 日去世。租約的最早終止日為 3 月 31 日(最少在現租期後加一個月通知)
- 租客從 1 月 1 日到 12 月 31 日有固定期限租約，並於 6 月 15 日去世。租約終止日為 12 月 31 日

遺產代理人不能終止租約，除非：

1. 租客的在世配偶/成人相互依賴關係伴侶的同意，或
2. 批准終止租約的法院命令

如果遺產代理人要求提前結束固定期限租約，而租客沒有在世配偶/成人相互依賴關係伴侶，房東可以考慮再次出租該單位。房東和遺產代理人可以商討由遺產繼續支付租金，直到房東找到新租戶為止。任何協議都應採用書面形式達成

租金和押金由誰來負責？

除非獲得法院命令或租客的遺囑另有註明，否則已故租客的遺產將要負責：

- 租金
- 押金
- 為家居用品投保的費用
- 租約要求上註明的水、電、煤氣費用

家居用品指租客或其配偶/伴侶擁有運輸或生活用具。例如，家具和車輛

如果有另一人住在該物業中但該人名字不在租約上，我可以終止租約嗎？

1. 租戶配偶或成人相互依賴關係伴侶

根據《遺囑和繼承法》，配偶或成人相互依賴關係伴侶有權在物業內居住 90 天(稱為**臨時佔有期**)。即使這等人士的名字沒有在租約上出現，他們也會擁有租客的身份(租金和押金除外)。若要在這段期間終止租約，遺產代理人必須徵得這等人士的同意，或向法院申請終止租約

同時您亦可以申請終止、縮短或延長 90 天的期限。若作出此申請，法官將會考慮：

- 配偶/伴侶是否有能力另尋住宿
- 業權人的利益，包括同時身為房東的業主
- 如物業已售出，買家的利益
- 法院認為相關的任何其他因素

2. 既不是租戶配偶也不是成人相互依賴關係伴侶，但其名字登記在租約上

您必須繼續履行租約，直到租約結束。您可跟這人商討如何收取租金並從租約中刪除已故租戶的名字。您亦需要與遺產代理人一起決定如何處理押金和欠款的問題

3. 沒有被登記在租約上，也不是租戶配偶或成人相互依賴關係伴侶租客

如果您沒有許可該人居住在該物業，您可以發出書面通知，要求該人遷出

資料來源: <https://www.cplea.ca/wp-content/uploads/DeathOfATenant.pdf>
資料審閱: 黃大律師 Judy K. Wong Barrister & Solicitor
JUDY K. WONG PROFESSIONAL CORPORATION