



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

本月法律專題：租金的增加

(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。)

房東必須遵守《亞伯達省住宅租賃法》內有關加租的法規

定期租約

如果你跟房東簽署的是定期租約，定期租約指的是租約沒有特定完結的日子，而通常都是按星期或月份來出租，而且房東有資格在租約上加租

加租的期限

房東只可以在以下條件下方可加租：

- 自上一次加租後的 365 日以後
- 自租約開始後的 365 日以後

加租通知的期限

房東必須以書面形式通知租客，而需提前多久通知將視乎原本租約的長短

- 如果是按星期，必須以書面形式在加租前的最少 12 個完整租賃週前作出通知
- 如果是按月租，必須以書面形式在加租前的最少 3 個完整租賃月份前作出通知
- 對於其他的租賃周期，必須要在加租前 90 天以書面形式作出通知

這些期限是由《亞伯達省住宅租賃法》設定並會嚴謹執行。若加租通知未能根據期限發出，通知屬為無效，代表房東需要向你發出新的通知。如

果你在這段期間正支付加租後的租金，你有機會能要求退款

通知書的內容

通知書內必須包含以下的內容，否則將被視為無效：

- 書面形式
- 註明通知書發出的日期
- 註明加租生效的日期及房東的簽名

此通知必須親自發送或透過掛號郵件寄送租客。如果租客不在家，房東可以把通知交到家裡的成年人或把通知放在顯眼處（如 貼在住所大門上）。若房東無法透過以上方法傳遞，可選擇電子方式（如郵件或傳真機）。若房東用以上方式把通知書送遞給租客，即使租客未有即時接收到通知，通知書亦可視為有效的

租客可以怎樣做？

如果租客不同意加租或無能力負擔的話，他們可以：

- 與房東溝通，嘗試要求減低租金
- 提出終止租約（租客亦需給予合理的時間通知房東終止租約）

假如租客決定繼續居住，他們必須在加租首始日起支付增加後的租金。若租客沒有付款，房東可以此為由要求租客遷出

固定租約

法律消息由

Alberta **LAW**
FOUNDATION

贊助

固定租約是指租約有固定日期結束（如 一年租約期）。以下是固定租約加租需遵守的規則：

- 房東可以在租客搬入後的 365 日後加租
- 房東可在對上一次加租後的 365 日後加租
- 若租約期長於 365 日，房東需在固定租約滿後方可加租
- 房東無須發出加租通知書

租金可上漲多少？

租金的上漲並沒有上限，一切取決於房東

例子

- 如果租客和房東簽署一年的固定租約（稱 租約 1）。租約 1 滿約後（即 365 日 一年時間過後），若雙方決定簽第二次的固定租約（稱 租約 2）。那麼房東可以在租約 2 增加租金，因為租客已搬入該住所滿 365 日
- 如果租客和房東簽署的是 6 個月租約（稱 租約 A），而雙方亦同意在約滿後再簽署 6 個月租約（稱 租約 B）。房東不能在租約 B 上增加房租，因為租客未有搬入該住所滿 365 日（租客只搬入了 6 個月）
- 如果租客和房東先簽署了 6 個月租約隨後再簽了一年租約。房東需等到一年租約滿後才可加租。因為 6 個月的租約滿後租客還未在該住所住滿 365 日

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

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