



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

每月普法專欄

法律消息由

Alberta **LAW**
FOUNDATION

贊助

本月法律專題：租客身亡（二）

（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。）

租客的配偶或同居伴侶在臨時佔有期間住在該物業...

如果不付房租怎麼辦？

您可以向法院申請讓配偶或同居伴侶支付租金和任何其他費用只要：

- 遺產代理人表明遺產中沒有錢，並且
- 配偶或同居伴侶住在該物業中。

法院在決定誰應負責支付租金和其他費用時會考慮許多因素。您也可以向法院申請縮短或終止臨時佔有期限。

如果配偶或同居伴侶不維護物業怎麼辦？

考慮到租客死亡時出租物業的維護狀況，配偶或同居伴侶必須維護出租物業並將其保持在合理的養護狀態。如果他們不維護該出租物業，您可以申請讓他們或遺產執行人採取措施來維護它。您還可以申請法院命令以縮短或終止臨時佔有期限。

我可以在配偶或同居伴侶居住時進入物業嗎？其他人可以進入該物業嗎？

根據《住宅租賃法》，房東在提供不少於 24 小時的書面通知後，有權進入該出租物業進行以下工作：

- 檢查物業的維護狀況；
- 修繕物業；
- 控制害蟲以確保物業符合健康標準；
- 將房屋展示給有意購買的人，或可能為購買者提供抵押貸款的人，

或

- 在定期租約的最後一個月，或房東或租客終止定期租約後的任何時間，向潛在租戶展示該物業。

根據《遺囑及繼承法》，遺產代理人可以在給予房東、配偶或同居伴侶 24 小時的書面通知後進入物業。他們能：

- 檢查遺產中的財產；
- 進行盤點；
- 進行維修；
- 移除非家居用品的物品。

如果配偶或同居伴侶搬出會怎樣？

當配偶或同居伴侶搬出出租物業時，臨時佔有期即告結束。您應該與遺產代理人一起對物業進行搬遷檢查。除非法院命令另有規定，否則您必須向遺產代理人提供押金和賬戶報表。在某些情況下，您可以從押金中扣除款項。例如，有未付租金或物業中有超出正常磨損的損壞。您必須遵守《住宅租賃法》中的規定退還押金。

倖存的配偶或同居伴侶

租客去世後我可以留在該物業嗎？

如果您是租客的配偶或同居伴侶，您可以在該物業中繼續居住一段時間，即從租客去世的那日起的 90 天。

我負責支付租金和水電費嗎？

除非法院命令或租客的遺囑另有說明，否則已故租客的遺產負責以下支出：

- 租金；
- 押金；
- 為家庭用品保險的費用；
- 按租約要求所需負擔的公用事業費用（例如：水、電、煤氣）。

如果遺產代理人表示遺產中沒有錢支付租金，但您仍住在該物業中，房東可以向法院提出申請要求您支付租金和任何因此所生之費用。法院在決定誰應負責支付這些費用時會考慮許多因素。

是否任何人都可以在臨時佔有期間終止我的逗留嗎？

在臨時佔有期間，未經您的同意或法院命令，遺產代理人不能強迫您搬出該物業。但您可以根據自己的意願在給予通知後搬出。如果您搬出該出租物業，則臨時佔有期結束。

您還可以向法院申請終止、縮短或延長您的臨時佔有期限。在作出這樣的命令時，法院將考慮以下因素：

- 在您能力所及的範圍內的住宿選擇；
- 房東作為業主在物業中的權益；
- 任何購買者的利益；
- 其他任何法院認為相關的因素。

如果您未能維護該物業或租客的遺產代理人未能支付租金，房東可以申請法院命令以縮短或終止臨時佔有期限。

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

資料審閱：Melissa Yeh Barrister & Solicitor
moodysprivateclient.com

1) 免費晚間法律診所 (合作伙伴：卡城法律諮詢中心 Calgary Legal Guidance)

- 服務對象：本省低收入人士
- 地點：電話，Zoom 會議
- 必需提前預約，並通過卡城法律諮詢中心的審核
- 由有律師提供 30 分鐘一對一法律諮詢服務

2) 免費個人移民諮詢服務 (合作伙伴：卡城法律諮詢中心 Calgary Legal Guidance)

- 服務對象：本省低收入人士
- 地點：電話，Zoom 會議
- 必需提前預約，並通過卡城法律諮詢中心的審核
- 由有移民律師提供 45 分鐘一對一移民諮詢服務