

り、後で家主に払い戻してもらえんことを期待して修繕代金を立て替えるべきではありません。

借家人の安居権とプライバシー

家主は、特別な場合、例えば火事や洪水などの緊急事態を除いて、通常は、借家人の住居に立ち入ることはできません。これ以外に家主が住居に立ち入ることができるのは下記のいずれかの場合です。

- 24時間から30日前に書面によって借家人に通知した場合。この場合、立ち入る月日と時刻（午前8時から午後9時の間）とその正当な理由を書く。
- 住居へ立ち入るために居住用借家事業部の命令を得ている。
- 借家人の許可がある。
- 住居の点検をしたい場合—正式な通知をした場合は1ヵ月に1回行なうことができる。

借家人は住居に客を招くことができます—家主が口をはさむことではありません。しかし客の逗留が長くなり、同居しているように見える場合、借家契約違反になる可能性があります。

立ち退き

家主は正当な理由がなければ借家人を立ち退かせることはできません。立ち退かせる正当な理由には、家賃の滞納、住居の破損、深刻な近所迷惑などがあげられます。大きな改装を行なうために住居を空にする必要がある場合や家主がその住居への入居を希望する場合も借家人を立ち退かせることができます。理由はこれだけに限りません。大切なことは、家主には借家人を立ち退かせるときに従わなければならない手順があり、また借家人は立ち退き通知への不服を居住用借家事業部へ申し立てることができることを知っておくことです。立ち退き通知は絶対に無視してはなりません。通知を受け取ったときは居住用借家事業部もしくはTRAC情報ホットラインへ直ちに連絡し借家人としての権利を確認しましょう。

紛争解決

紛争解決は居住用借家法による居住用借家関連の問題を解決するプロセスです。法廷審問のような意見聴取が行われますが、法廷の場合のように正式なものではありません。意見聴取は面接して行なう場合と電話で行なう場合があります。家主と借家人がそれぞれの立場を説明し、証人を呼ぶことも可能です。紛争解決の申請期限は短くなっています。規則は居住用借家事業部のウェブサイトに掲載されています。

紛争解決の申請は、居住用借家事業部支所（Residential Tenancy Branch office）で行ないませんが、支所が近くにない場合は州政府出張所（Government Agent office）やサービスBCセンター（Service BC Centre）で行なうこともできます。申請には50ドルかかりますが、金銭請求額が5千ドルを越す場合は100ドルかかります。申請料を支払う余裕がない場合には申請料免除も可能で、申し込み用紙が居住用借家事業部のウェブサイトにあります。紛争解決を申請した当事者は相手方に申請したことを直接または書留郵便で通知しなければなりません。

紛争解決担当官は、法律、借家契約、意見聴取出席者の信頼性、そして証拠に基づき判定を下します。紛争解決担当官は通常は申し立て内容について調査はしませんので、申請した当事者が自分の主張を裏付ける証拠を出すかどうかにかかっています。

家主と借家人は、判定の再検討を申請することができますが、これは3つの場合に限られます。意見聴取に出席できなかった場合、新しい証拠を手に入れた場合、または不正な手段を用いて判定が下された場合です。

居住用借家事業部のウェブサイトでは、紛争解決の申請のしかた、意見の聴取を受ける準備のしかた、判定の再検討の申請のしかたについて説明しています。

詳細は下記へどうぞ。

TRAC Tenant Hotline (借家人ホットライン) Vancouver

地区: (604) 255-0546

Vancouver 地区以外: 1-800-665-1185

刊行物は下記からダウンロードできます:

www.tenants.bc.ca

Residential Tenancy Branch

(居住用借家事業部)

Vancouver 地区: (604) 660-1020

Victoria: (250) 387-1602

上記以外のBC州: 1-800-665-8779

www.rto.gov.bc.ca

BC Housing (BC州住宅供給管理委員会)

公的住宅入居申込み／家賃補助制度／SAFER Inquiry Line (シニア借家人向け住宅援助問い合わせ電話)

Lower Mainland: (604) 433-2218

フリーダイヤル: 1-800-257-7756

www.bchousing.org

LAWline (Legal Services Society 司法サービス協会)

電話による無料法律相談

Vancouver 地区: (604) 408-2172

Vancouver 地区以外: 1-866-577-2525

家主のための情報

www.bcapartmentowners.com

www.suites-bc.com

TRACの本プロジェクトは、Law Foundation、バンクーバー市、Notary Foundation、Vancouver Foundation、並びにBC Gaming の助成を受けています。

このパンフレットのコピーはご自由にどうぞ。ただし商業目的の複製は禁止されています。

For renters in British Columbia [Japanese]

Copyright 2008 TRAC Tenant Resource & Advisory Centre

このパンフレットはTRACが作成しました。法律についての一般的な説明が記載されていますが、法的助言ではありません。個々の状況は違い、場合によっては法的支援を必要とすることもあります。

TENANT INFO

テナント・インフォ

BC州在住の 借家人の方のための情報

TRAC（借家人リソース&助言センター）は、BC州の居住用借家法（Residential Tenancy Law）についての情報を提供する教育振興チャリティ団体です。ウェブサイトや多言語出版物、インフォライン電話サービスによる情報の提供の他、法律について学べる公開ワークショップを開いています。

TRACのウェブサイトwww.tenants.bc.caには、賃貸契約中のトラブルを防ぐためのヒントや、家主との紛争解決に役立つ情報が掲載されています。またTRACが多言語で作成した出版物をダウンロードすることもできます。出版物の郵送をご希望の場合はお申し込みください。

www.tenants.bc.ca



物件を借りる前に忘れてはならないことは？

- 実地に物件を点検し、自分が住みたいと思う場所かどうか、そして電気器具や水まわりなどすべてが正常に機能するかどうかを確かめる。
- 借家契約書の内容をすべて理解していることを確認してから、契約書にサインし、保証金（デポジット）を支払う。
- 家主は誰かを把握し、氏名（フルネーム）と住所、電話番号を入手する。

借家人としての義務は？

- 家賃やその他の費用の支払い期限を守る。
- 住居をきれいに保つ。
- 借家人自身、もしくは訪問客やペットが破損したものは出来る限り速やかに修理する。これには通常の磨耗は含まれない。また修繕が必要なものやネズミやごきぶり、ナンキンムシ、カビなどのトラブルは家主に知らせる。
- 同じ建物や近所の住人の迷惑になるようなことはしない。また訪問客にもそのようなことはさせない。
- 同じ建物の住人の安全を危険にさらすようなことはしない。また訪問客にもそのようなことはさせない。

家主の義務は？

- 賃貸物件の保守整備を確実に行之い、住居として無理なく安全で健康的、かつ適切であるようにする。
- 借家契約書、現状点検リポートを用意し、現金で受け取った家賃と保証金には領収書を渡す。
- 賃貸物件の修繕を行い良好な状態に保つ。家主が必要な修繕を行わない場合は、借家人は紛争解決を申請すること（後述のとおり）。
- 適切な暖房と水まわりの配管、電気、ドアロック、壁、床、天井（水漏れや穴も含む）、防火扉、火災避難設備、インタ

ーホンやエレベーターを確保する。家賃の中に含まれている冷蔵庫、レンジ、洗濯乾燥機、ガレージ、物置などの保守整備を行なう。

- 家賃に光熱費が含まれている場合は光熱費を支払う。
- 他の借家人に迷惑をかける借家人に対する苦情を調査する。

借家契約書

借家人と家主の借家契約書は文書でとりかわすべきです。契約書には両者が同意した事項について、例えば、ペットを許可するかどうか、家賃に暖房が含まれるかどうか、などが明記されます。たとえ文書の契約書がない場合や「違法」のスイート（続き部屋）を借りた場合でも借家人は居住用借家法に守られています。借家契約書にサインするときは、あらかじめ内容を全部理解していることを確認してください。入居後は、（「明け渡し」条項があるリース契約の場合を除いて）たとえ家主が変わっても、条件が変更された新しい契約書にサインする必要はありません。

リース(賃貸借)契約書

リース契約は期限付きの借家契約です。該当する物件に一定の期間住まわなければならないことが書かれています。期限よりも前に引っ越す場合は、次の借家人が借りるまで、または契約期限が終わるまで家賃を支払わなければならない場合もあります。ですから契約した期間中住み続けるつもりでなくてははいけません。借家契約書には、その契約が、月ごとの契約、もしくはリース（期限付きの契約）かどうか書いてあるはずです。月ごとの契約の場合、引っ越す場合は、家主に1ヵ月前までに書面で通知しなければなりません。

注意 リース契約書の中には「明け渡し条項」が含まれる場合があり、リース期間終了時に、明け渡すか、引き続き住みたい場合は新しいリース契約書にサインしなければ

なりません。このタイプのリース契約は借家人にとっては一般的には不利で、家主が家賃の値上げ規制に従うのを避けるための抜け穴になる可能性があります。

現状点検リポート

借家人と家主は、入居時と明け渡し時に現状点検リポートを記入しなければなりません。このリポートは借家人と家主が住居の現状について書き込める点検リストのようなものです。例えば、カーペットのシミや壁の穴などがあるかもしれません。このリポートは将来もめごとになったときに役立つ可能性があります。点検日から7日以内に家主は借家人にリポートのコピーを渡さなければなりません。現状点検リポートは、その住居を破損したかどうか争いになった場合に証拠となります。

保証金とペットによる破損の補償金

家主は最高で家賃の半月分まで保証金（もしくは破損補償金）の支払いを借家人に求めることができます。これは借家人もしくはその訪問客が住居に及ぼす破損、そして未払いの家賃や光熱費を補填します。家主から保証金の領収書をもっておきましょう。

家主は家賃の半月分に当たる**ペットによる破損の補償金**を借家人に請求することもできますが、ペットの数にかかわらず額は同じです。家主は鍵のスペアや電動ガレージドアオープナーなどのために追加の保証金を請求することもできますが、契約期間中の家賃値上げの際に保証金を追加請求することはできません。

家主は預かる保証金やペットによる破損の補償金には利子を払わねばなりません。利子率はBC州政府が毎年設定しています。州の居住用借家事業部（Residential Tenancy Branch）のウェブサイトで利率の計算ができます。

家主は借家人が借家を明け渡してから15日以内に保証金を返還しなければなりません。

ん。借家人は明け渡す時に引越し先の住所を家主に渡します。家主が保証金の一部もしくは全額を手元に残す場合は、そのことに借家人が書面で同意しなければなりません。さもなければ家主は明け渡し15日以内に紛争解決のための意見聴取を申請しなければなりません。もし家主が申請しない場合、借家人は、保証金の2倍の返還を求める申請を行なうことができます。家主と借家人は、2年以内であれば、双方が相手方に対して居住用借家事業部を通して金銭請求を行なうことができます。

家賃

家賃はすべて期日までに支払わねばなりません。支払われなかった場合は、家主は家賃不払いによる立ち退きを10日の猶予期間をつけて通告することができます。受け取った借家人は5日以内に、その通告を一未払いの家賃を全額支払って一無効にするか、実際にすでに支払ったことを証明できる場合は紛争解決を申請します。いずれにも該当しない場合、借家人は通告を受け取って10日以内に明け渡さなければなりません。

家賃の値上げ

家主は1年に1回のみ、居住用借家法で認められた額のみ、家賃を値上げすることができます。値上げ額は居住用借家事業部のウェブサイトに掲載されています。2007年では最高4%となっています。値上げをするときは、丸3ヶ月前までに書面で借家人に通知しなければなりません。家賃値上げの通知の方法についても規則が定められています。

修繕

修繕が必要なことに気づいた場合、借家人はまず家主に知らせなければなりません。家主にそのことについて手紙を書き、対処すべき期限も書き加えます。この手紙のコピーは手元に残しておきます。万一家主が修繕を行わず、紛争解決を申請しなければならなくなったときのために、証拠を集めておきます。家賃の支払いを差し控えた