

B C州で住居を借りるための基本 CHECK クイズ 《正解と解説》

1) 入居が決まり、契約を結んだら、テナントはランドロードに敷金の「デポジット」を払います。家賃が月\$600の場合、デポジットはいくら？

正解：C) \$300 (家賃の2分の1)

《解説》BC州居住用借家法 (Residential Tenancy Act) において、デポジットの額は家賃の半分と決められています。ランドロードは、それ以上の額を請求することはできません。デポジットや家賃は、チェック(小切手)で渡すか、現金で渡した時には必ず領収書をもらいましょう。

2) 入居の契約を結んでデポジットを払ったけれど、他の場所が気に入ったので、実際に入居する直前にキャンセルしました。この場合、デポジットは戻ってくる？

正解：B) 戻ってこない可能性が高い。

《解説》契約書にサインをして、デポジットを支払った時点で、自分はこの場所に住むと同意をしたことになるので、「やはり住みたくない」と気持ちを変えても、デポジットが戻ってこない率が高くなります。また、ランドロードが新しいテナントをすぐ見つけなければ、その月の家賃を支払うことになるかもしれません。

入居する前に、部屋を隅々まで確認をして、分からないことはランドロードに聞いて、100%納得してから契約を結ぶように心掛けましょう。以前にベッドバグの問題があったか、家賃には何が含まれているのか、どこに車を止められるのか、誰かと同居してもよいかなど、気になることは尋ねておきましょう。

3) 入居をする時に、テナントがしなくてもいいことは？

正解：C) 破損している箇所を修理すること。

《解説》ランドロードは賃貸物件がいつもきれいで安全であるように、暖房と水周りの配管、電気、ドアロック、壁、床、天井、防火扉、火災避難設備、インターホンやエレベーターの確保、冷蔵庫、レンジ、洗濯乾燥機、ガレージ、物置の管理と修理をする責任があります。破損を見つけたら、すぐに必ず自分のサイン

と日付を記入した書面で修理の請求をして、自分用のコピーを保管して置きましょう。

緊急の修理が必要な時には、すぐにランドロードに連絡をしましょう。緊急の修理とは、雨漏り、鍵・暖房システム・上下水道の破損、電気系統の故障などです。ランドロードに二度連絡しても連絡がとれなかったり、ランドロードがすぐに修理をしてくれない場合、テナントが修理会社を雇うことができます。そこで修理代を自分で支払った場合には、後で払い戻しを請求するか、翌月の家賃から引くことができます。

テナントは住んでいる場所を常にきれいに保つ責任があります。自分や友人、ペットが何かを傷つけたときにはすぐに直しましょう。

4) テナントが期日に家賃を払わなかった場合、ランドロードは何日間の猶予をつけて立ち退きを要請できる？

正解：A) 10日

《解説》家賃や光熱費を期日に支払うことは大変重要です。一日でも支払いを遅れると、ランドロードはテナントに、10日以内の立ち退き通告を渡すことができます。その際、ランドロードは借家事業部に指定された正式な書式を使わなければなりません。通告を受けてから5日以内に全ての支払いをすれば、立ち退きの通告は無効になります。また、通告に納得がいかない時には、借家事業部にて、紛争解決への仲介を申請することができます。

ちなみに、家主がテナントに立ち退きを要請するとき、正当な理由がある場合には1ヶ月前、家主が自己都合で賃貸物件を使用したいという場合には、2ヶ月前に政府の書式で通知を渡さなければいけません。

5) 住居を出る時、その家の所有者であるランドロードからデポジットが戻ってこないの、借家事業部 (Residential Tenancy Branch) に相談に行ったら、「借家法に該当しないので相談に乗れない」と断られた。どんな理由が考えられる？

正解：D) 家主とキッチン又はバスルームを共用していたから。

《解説》家の所有者とキッチンや台所を共用をした場合、「ランドロード・テナント」の関係ではなく、「同居人」として扱われるため、借家事業部で問題を扱うことはできません。問題が起こった時には、Small Claim Court という裁判所を

通して解決をすることができますが、お金と時間がかかります。入居するとき、相手は家の所有者かどうかを確認をしてから、契約を結びましょう。

6) 住居を出る時、きれいに掃除をして破損もないのに、退出して2ヶ月たってもデポジットが戻って来ない。どんな理由が考えられる？

正解：B) デポジットを返送してもらう先の住所を書いて渡さなかった。

《解説》テナントは退出をする時、ランドロードに何らかの住所を渡すことになっています。ランドロードは住所を受け取ってから15日以内に、デポジットを返金します。住所は、引越し先のものである必要はなく、郵便物を受け取れる場所であればどこでも大丈夫です。テナントは住所を1年以内に書面で渡した場合、退出した日から2年まで、事業部を通じてデポジット返金を請求することができますが、2年過ぎると、紛争解決に持ち込むことはできません。

ランドロードがデポジットの一部を維持したい場合には、テナントから書面で承諾のサインをもらうか、テナントが退出してから15日以内に、事業部に紛争解決を申請しなければいけません。それがなければ、テナントはランドロードからデポジットを2倍にして返してもらうよう、16日以降に請求することができます。

7) ランドロードとテナントは、入居時と退出時に、必ず住居の現状を確認をして、「部屋点検レポート」を記入しなければいけません。次のうち間違っているのはどれ？

正解：B) ランドロードは、入居時に部屋点検を行わなくても、退出時に破損を見つけた場合、デポジットを返さなくても良い。

《解説》ランドロードとテナントは、入居時と退出時の2回、「Condition Inspection Report (点検レポート)」という書式を使って部屋の点検を一緒に行わなければなりません。もし、ランドロードから点検をする機会を2回もらったのにテナントが出席しなかったら、ランドロードが一人で点検をすることができます。もしランドロードがテナントに、点検をする機会をくれなかったり、「点検レポート」のコピーを渡してくれなかったりした場合には、ランドロードはデポジットを手元に残す権利を失う可能性があります。点検を行った時には、両者がレポートにサインをして、ランドロードから必ずコピーを受け取りましょう。

8) ランドロードは、物件に関心をもってコンタクトしてきた人に、申請費を要求することができる。

正解：FALSE

《解説》ランドロードは、物件に関心を持って連絡をしてきた人に申請費を請求することはできません。また、コンタクトしてきた人に申込書を書かせ、デポジットを払わせてから、自分が選んだ人をそこに住まわせることもできません。ランドロードとテナントがお互いに納得して、契約を結んで初めて、テナントはお金を渡します。「変だな」と思ったときは、自分の直感を信じて、そのランドロードや物件から立ち去りましょう。

9) ランドロードが用意する契約書は、正式な書式でなくてもよい。

正解：TRUE

《解説》BC州借家事業部による契約書がありますが、手書きの契約書でも構いません。しかし、契約書には必ず、両者の正式な名前、借家の住所、ランドロードまたはエージェントの住所と電話番号、入居日、契約期間、家賃額と支払日、家賃に含まれているサービスや費用、デポジットと期日、両者のサインと日付がなければいけません。契約書に納得できないことが書かれている場合には、相手に伝え、100%理解してからサインをしましょう。

10) 入居する前に、鍵を取り替えてもらうよう、ランドロードに要請することができる。

正解：TRUE

《解説》テナントが入居する前に、前のテナントが出入りしないようにランドロードに鍵を取り替えてもらうよう要請することができます。その際、ランドロードに鍵又は修理代を支払う必要はありません。もしランドロードが前のテナント退出後に、すでに鍵を取り替えていた場合には、取り替える必要はありません。

11) ペットを二匹飼っていたら、ペットデポジットを二匹分払わなければいけない。

正解：FALSE

《解説》ペットと一緒に入居する時に払うペットデポジットは、ペットの数に関係なく、1回分しか支払う必要がありません。ペットデポジットも、普通のデポジットと同じく家賃の半分です。もしランドロードが2匹分のデポジットを徴収したら、テナントは、家賃から差し引くか、払い戻しをするよう要求することができます。物件によってペットを受け入れるところと受け入れないところがあります。入居する前に、必ず確認をしましょう。

12) 家賃が一人で払えない時、ランドロードの許可なしに自分でルームメートを見つけて家賃を分割することができる。

正解：FALSE

《解説》契約書に名前とサインが書いてある人だけが、その住居に住めることになっています。もしランドロードが、契約した以外の人も住んでいることを発見したら、契約違反として、立ち退きを通告することができます。新しいルームメートを見つけた場合、そのルームメートをテナントとして加えた契約書を新しく書き直すことも可能です。しかし建物によって、ランドロードが、住んでよい人の条件や最低居住期間を決めていることもあるので、必ず事前にランドロードと相談をしましょう。

13) 前のテナントから部屋を引き継ぐ時、しなければならないのは、デポジットをそのテナントに直接渡すことだけ。

正解：FALSE

《解説》前のテナントから部屋や家具をそのまま引き次ぐ「Take Over (引継ぎ)」は、特に短期滞在者にとってはとても人気があって、テナント同士でデポジットのやり取りをしている人が多いようです。また、ランドロードとは一度も会ったことがない、という人も多くいます。ここでよく知っておきたいことは、既に住んでいるテナントから部屋を引き継ぐ時には、必ずランドロードから文書で許可を得て、契約書にサインをしなければいけません。 許可なしに部屋を借りた場合、新しいテナントはランドロードから、立ち退くよう通告を受け取る可能性があります。

又貸し (Sublet) は、ランドロードと契約を結んでいるテナントが、その場所の後で戻ってくる、という前提で、他のテナント (サブテナント) に部屋を貸すことです。サブテナントはテナントと契約を結んで住み始めますが、ランドロードとの責任はテナントが持つことになります。

14) デポジットは、物件に住むテナントの人数に関係なく、1契約につき1つである。

正解：TRUE

《解説》ランドロードが一軒家（又はアパート）を複数の人に貸す場合、一つの契約のもとに複数のテナントが列記される場合と、部屋貸しとして、個別に契約を結ぶ場合があります。最初の例では、デポジットはグループに対して一つであり、たとえ数人が先に別の場所に引っ越したとしても、ランドロードは最後の人が引っ越しした後に、最後に引っ越すテナントにデポジットを返却します。一物件に対してランドロードが個別に契約を結んでいる場合には、それぞれのテナントに家賃支払義務があると同時に、デポジットも各自に返却されます。

15) ランドロードは、テナントに通知を渡さなくても、いつでも家賃を値上げすることができる。

正解：FALSE

《解説》ランドロードは、12ヶ月に1回、借家事業部によって設定される率（2010年度は3.2%）で、特に理由がなくても家賃を上げることができます。その際、最低3ヶ月前に家賃値上げの通知を、正式な書式で渡さなければいけません。もしランドロードがこれらのことを守らずに、家賃の請求をしてきた場合には、値上げの額を支払う必要はありません。ただし両者が同意してサインをした場合は別です。

16) ランドロードは、テナントの部屋にいつでも入ってもいい。

正解：FALSE

《解説》テナントの同意や事業部仕官からの指令があったり、緊急時でない限り、ランドロードは、テナントの部屋へ入る必要がある時、いつ何時に何故入る必要があるのかを説明した手紙を、30日から24時間前に、テナントに渡さなければいけません。部屋を将来貸す人に見せるために、部屋に出入りしたい場合には、前もってテナントに文書で知らせるか、テナントの許可がなければいけません。

17) 居住中にランドロードが変わった場合、新しいランドロードはテナントに、新しい契約書にサインをさせたり、デポジットを請求したりすることができる。

正解：FALSE

《解説》新しいランドロードが、テナントに新しい額のデポジットや、内容の違う契約書にサインをするよう請求しても、テナントはそれに同意をする必要はありません。新しいランドロードは、前のランドロードからテナントのデポジットを受け取り、退出時に返金する責任があります。

18) 鍵を失くしてしまったら、ランドロードに知らせずに自分で部屋の鍵を変えることができる。

正解：FALSE

《解説》部屋の鍵を変えるのは、ランドロードの責任ですので、自分で勝手に変えることはできません。鍵を変えたい時には、ランドロードに書面でリクエストをしなければいけません。ランドロードが勝手に部屋に入ってくるような場合、事業部に鍵の取替えを申請することもできます。

19) ランドロードはデポジットを返す時に、利子をつけてかえさなければいけない。

正解：TRUE

《解説》ランドロードは、デポジットの全額に、デポジットを払った日から返金されるまでを計算した利子をつけて返さなければなりません。ランドロードは、借家事業部のサイトの「The Deposit Interest Calculator (<http://www.rto.gov.bc.ca/content/calculator/calculator.aspx>)」を使用して、利子を計算できます。利子は政府によって毎年設定されますが、その年の初日の主要銀行のプライムレートが4.5パーセントよりも低い場合には、利子つきません。利子は、「[プライムレート] [4.5%]」で計算するからです。

作成：バンクーバー日系コミュニティ有志（2009年9月）