

如果房東試圖驅逐你， 你需要瞭解這些。

多倫多市政廳編制的《防止驅逐手冊》

贏取25元禮品卡！

告訴我們如何改進本手冊，以便更好地滿足您的要求。

給我們寫郵件：cxi@toronto.ca

從現在起至2021年12月31日，每月抽獎一次，贏取25元禮品卡。我們只聯繫通知中獎人員。

版本1.0
2021年6月



免責聲明

本檔所載資訊僅用於一般資訊目的，不構成法律或其他專業建議，亦不構成任何形式的意見。如需討論具體的法律問題，請與律師、律師助理或法律服務中心聯繫。截止至出版日期，本檔所包含的資訊已全面更新；但由於法律修訂工作一直在進行，所以不應視作是最新的。多倫多市政廳對您因使用或依賴任何內容而引起的任何損失不承擔責任。

關於本手冊

本手冊用於一般性目的，在租戶面臨驅逐過程中，提供一般性指南。如需更多資訊及法律性意見，請查閱安省法律援助中心 (Legal Aid Ontario) 提供的“公平之路”專案 (StepstoJustice program) 的有關材料以及安省房東與租戶協會 (Landlord and Tenant Board of Ontario) 提供的材料。

如果您發現自己遵守了相關規章制度，但房東仍試圖驅逐租戶，在您面臨驅逐、尋找相關資源的過程中，本手冊提供的資訊是非常有用的。行之有效的做法是熟悉瞭解《住宅租賃法案》中明確的租戶的權利與責任。您可以和安省房東與租戶協會聯繫，索取該法案文本，聯繫方式見本手冊資源部分。

編寫手冊是循序漸進的過程，您看到的是手冊的第一版。歡迎您共同參與。我們得到的回饋越多，這本手冊就會越完善。如果您索要其他語言版本的手冊，請發送郵件至 cxi@toronto.ca。

在我們編寫本手冊過程中，很多租戶和租戶協會提供了大量協助，各分會、個人和社區組織給我們提供了很多回饋意見，在此致以誠摯謝意。

瞭解您的權利



根據《住宅租賃法案》，房東必須提供正式驅逐通知。

在房東向您出示正式驅逐通知之前，未進入驅逐程式。

如果房東以口頭通知、電子郵件、或書面便條的方式要求您離開，這並不意味著已經進入正式驅逐程式。

如果您收到正式驅逐通知，您不必當場搬離。

這僅僅是驅逐程式的第一步。

正式驅逐通知

例外情況

如果你和房東或房東的家庭成員共用廚房或衛生間，您不受《住宅租賃法案》保護。在這一情況下，房東無須遵守法定驅逐程式。他們可以隨時要求您離開。如果發生這一情況，您應該馬上與法律援助中心聯繫，尋求幫助。

因未支付房租而終止租約的通知
(本通知亦有法語版本)

姓：(租戶姓名) 請包括所有租戶姓名	名：(房東姓名)
居住地址：	

這是法定通知，可能導致你被驅逐出現住物業。

以下資訊來自你的房東

本人認為，你已欠付房租金額如右，現向你發送本通知。
請參見本通知背面，瞭解本人如何計算欠付房租金額。
如果你未能先完成以下事項，本人可以向前東與租戶協會申請將你驅逐。

- 在預定日期前支付欠租 [] / [] / [] 此為截止日期。
- 在此截止日期前搬離。

如果你支付上述款項之前有其他一筆房租到期，你也必須支付該筆房租。

你需要瞭解的資訊

以下資訊由房東與租戶協會提供：

截止日期 房東要求你支付房租或搬離物業的截止日期必須：
• 如果你按月或按年租賃物業，截止日期應在房東發出通知14天后；
• 如果你按日或按星期租賃物業，截止日期應在房東發出通知7天后。

如果你同意本通知內容…… 如果你承認房東提出的欠租事實，你應該在本通知列明的截止日期前支付該欠租。如果你付清欠租，房東不能根據本通知向前東與租戶協會申請將你驅逐。

如果你沒有付清欠租，你並非必須搬離。但房東可以向前東與租戶協會申請將你驅逐。如果房東向前東與租戶協會申請將你驅逐，且房東與租戶協會下達驅逐令，你除了付清欠租以外，有可能需要支付房東的申請費。

如果你不同意本通知的內容，你並非必須搬離。 你可以和房東商討溝通，也可以尋求法律諮詢。如果你不能提出解決方案，房東可能向前東與租戶協會申請將你驅逐。房東與租戶協會安排聽證會，你可以在聽證會上解釋你不同意的原因。

如果你搬離…… 如果你在本通知列明的截止日期之前搬離，你的租約在截止日期終止。但你可能仍有欠付房東房租的情況。房東不能向前東與租戶協會提出申請要求搬遷，但可以向法院起訴，要求你付清房租。

2020年4月1日 第2-1頁

正式驅逐通知樣本

確認您已進入驅逐程式的哪一階段？

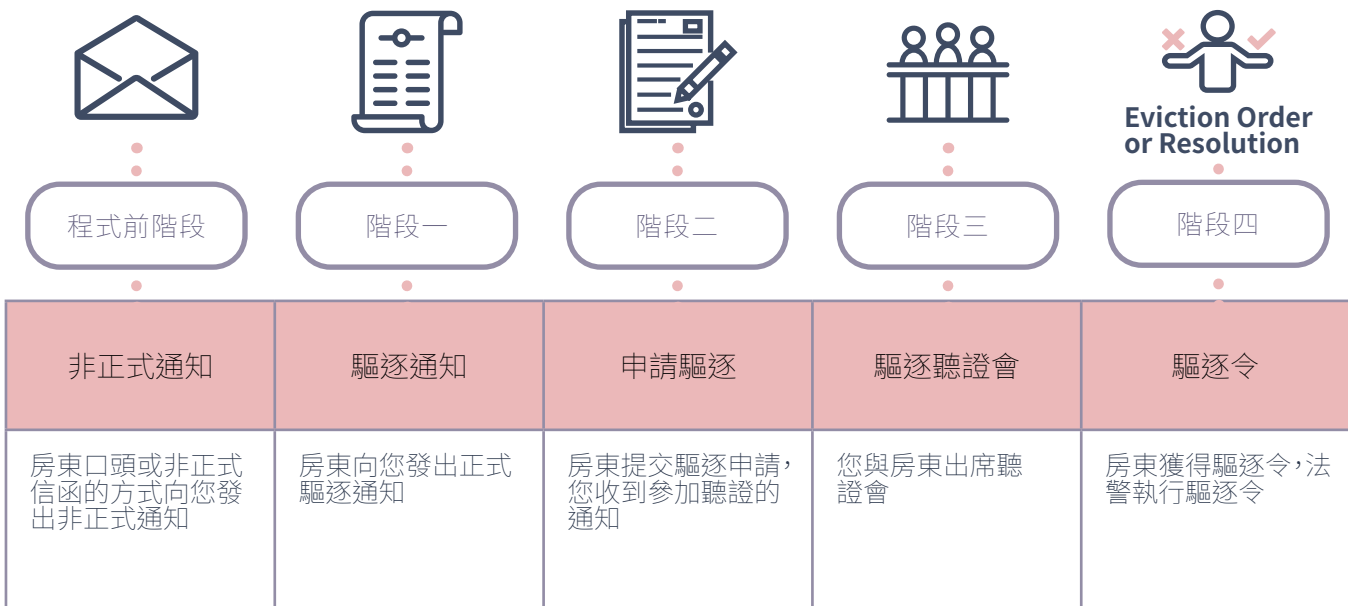


如果你和房東或就租賃的物業產生了爭議，想辦法在進入驅逐程式之前解決這一爭議。

驅逐是正式的法律程式，該程式由安省房東與租戶協會管理。每位元房東都必須遵守驅逐程式中的每一個環節，合法驅逐租戶。我們將這些環節稱為驅逐程式的三大階段。

如果在這一階段您尚未尋求法律諮詢，請儘快尋求法律諮詢。

驅逐程式解讀



《住宅租賃法案》認可的驅逐原因

- 欠交租金
- 持續拖延支付租金
- 對物業造成損壞
- 嚴重影響物業的合理使用
- 影響安全
- 過於擁擠
- 實施非法行為
- 謊報或瞞報收入 (如果租戶租金與收入掛鉤)
- 房東需要自用該物業
- 物業購買者需要自用該物業
- 物業需要拆除、裝修或改造

無過錯驅逐

《住宅租賃法案》明確的最常見的驅逐原因

檢查驅逐通知是否合法有效

下面提供了檢查確認您收到的驅逐通知是否有效的檢查單。

無效的驅逐通知通常包括：未使用房東與租戶協會提供的正式通知格式、未具正式日期或正式原因的通知。請參見第6頁“程式前階段”，瞭解更多資訊。

如果您不能確定收到的驅逐通知是否合法有效，請就近與法律援助中心聯繫（參見第23頁“提供援助機構”的聯繫方式）。

確認驅逐通知是否有效的檢查單

終止租約的有效的驅逐通知應該：

- 通知應使用房東與租戶協會提供的格式
 - 通知頁首應有“終止租約通知 (Notice to End Your Tenancy)”字樣，並注明表格格式號碼，為：N4、N5、N6、N7、N8、N12、N13 中的一項。
 - 列明房東要求您搬離的日期
 - 列明房東要求您搬離的原因
 - 列明原因細節
 - 視驅逐原因不同，給您留出足夠時間搬離。
- 至於多長時間才算足夠，請向安省租戶法律中心 (ACTO) 或當地法律服務中心諮詢。
- 要求驅逐的原因合法合情

如果通知不滿足上面所列全部條件，該驅逐通知是不合法的，也不能執行。

資源

房東與租戶協會支付協議計畫

房東與租戶協會提供的支付協議計畫格式檔在您和房東簽字後即構成法律檔。務必確保該計畫考慮了您所處的情況，是現實可行的，根據您的收入情況，您有信心執行計畫擬定的各條款。請注意，《住宅租賃法案》最近修訂的內容對還款協定產生影響，請閱讀第13頁，瞭解法案修訂內容。

有關付款協定的重要資訊

房東提出L1申請（因租戶未付房租要求驅逐租戶並要求租戶付清欠租的申請），或提出L9申請（要求租戶付清欠租的申請）後，房東與租戶可以使用本表格。

在填寫付款協定表格或在表格上簽字之前，請認真閱讀以下資訊。

你也可以先諮詢律師意見。付款協議經房東與租戶簽字後，即成為法律檔。

如果你不同意協議的所有條款，可以拒絕簽字。如果房東與租客未能就協議所有條款達成一致意見（包括未按時付清其中一筆付款的後續措施），房東與租客協會將舉行聽證會，協會委員將簽發下達裁決令。

付款協定可以包括以下內容：

- 以簽訂付款協議的日期為準，截止到當前租期末，租客欠付房東的租金金額；
- 因餘額不足，銀行收取的費用，以及因租戶欠付房東引起的管理費用；
- 房東向房東與租客協會提出申請支付的費用；
- 協議期間到期的租金的（適用於L1申請），以及
- 如果租戶欠付或遲付其中一筆款項，房東可以在未向租戶發出通知、並在未舉行聽證會的情況下申請驅逐令的條款（適用於L1申請）。

付款協定不能包括以下內容：

- 同意終止租約或驅逐租戶的條款；
- 除上面所列的費用外，包括其他與租金無關的欠款償還條款；
- 房東將付清房租欠款申請與其他申請混合。本協議只能用於付清房租欠款申請（適用於L1和L9申請）

將填寫完整的表格立即交給房東與租客協會：

表格填寫完整，並經房東和租戶簽字後，應儘快以電子郵件的方式發送給房東與租客協會在當地的辦公室。如果提交表格的日期與舉行聽證會的日期間隔很短，房東與租客協會可能沒有時間在聽證會前下達裁決令。在這種情況下，聽證會將按期舉行，你需要參加聽證會。

將表格呈遞房東與租客協會備案：

協定各方在協定上簽字後，應將協議呈遞房東與租客協會備案。你可以通過發送電子郵件或寄送信函的方式，將協定副本寄送房東與租客協會在當地的辦公室備案。

協議在房東與租客協會完成備案後.....

房東與租客協會將基於本協議，決定是否下達“同意協議的裁決（Consent order）”。如果房東與租客協會下達“同意協議的裁決”，聽證會將被取消。

如果房東與租客協會未下達“同意協議的裁決”，聽證會將如期舉行，或排期舉行。如果安排舉行聽證會，協議各方都應出席。如果你不參加聽證會，房東與租客協會的聽證會將照常舉行。有關聽證會的更多資訊，請參閱聽證會通知。

注意：如果在舉行聽證會之前，你沒有收到房東與租客協會的通知，你需要與協會聯繫，瞭解聽證會是否取消。

在房東與租客協會下達“同意協議的裁決”後.....

如果房東或租戶其中一方認為另一方發生了以下行為，其中一方可以在房東與租客協會下達“同意協議的裁決”後30天內，要求協會重新審核申請：

- 採取脅迫方式訂立協定，或，
- 故意提供虛假或誤導資訊，對協定和裁決令產生重大影響。

如果重新審核申請，協會將安排舉行聽證會，並決定是否需要更改裁決。

如果租戶未按協議時間還款，會發生什麼？

在L1和L9申請中，

如果房東與租客協會根據本協定下達了“同意協定的裁決”後，房東提出租戶未足額按時支付款項，可以要求協會重新審核申請，舉行聽證會。房東應在租戶未足額按時支付款項後30天內，向協會提出要求。

僅適用於L1申請的選項：

經房東與租戶同意，“同意協議的裁決”可以包括一項條款，允許房東在租戶未足額按時支付款項的情況下，要求協會下達驅逐令。新（L4）申請應由房東在租戶未足額按時支付款項後30天內，向協會提出。對該項申請，房東與租客協會不收取申請費用。

租戶須知：

如果你同意此條款，房東在向協會提出新申請，要求終止租約驅逐租戶時，無須告知租戶。如果協會接受房東申請，協會可以做不舉行聽證會的情況下，簽發驅逐令。

如果在未舉行聽證會的情況下收到驅逐令，你可以在驅逐令簽發後10天內提出擱置驅逐令的動議，要求舉行聽證會，對驅逐令提出質疑。



檔案號

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

為解決以下事宜，制訂本付款協議：

- L1申請（因租戶未付房租要求驅逐租戶並要求租戶付清欠租的申請）
- L9申請（要求租戶付清欠租的申請）

房東：	租戶：
物業地址：	

在本協議中，“房東”和“租戶”代表上面所列的所有房東和租戶。

房東和租戶同意以下還款計畫，以便解除房東的申請。

1. 租戶應支付的金額：

\$	_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ .	截止右列日期應付租金：	_ _ / _ _ / _ _	日/月/年
\$	_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ .	因餘額不足銀行收取的費用和管理費用（或有費用）		
		注：每張支票收取的管理費用不超過20元		
\$	_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ .	房東向協會提交申請支付的費用（或有費用）		
\$	_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ .	需支付的費用總額		

2. 支付金額與支付日期安排

租戶同意按以下時間安排支付第一條列明的欠付費用。（支付款項的次數並無限制。如果支付次數較多，可以另附一頁）

支付金額		截止日期 (日/月/年)									
1. \$	_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ .	_	_	_	_	_	_	_	_	_	_
2. \$	_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ .	_	_	_	_	_	_	_	_	_	_
3. \$	_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ .	_	_	_	_	_	_	_	_	_	_
4. \$	_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ .	_	_	_	_	_	_	_	_	_	_
5. \$	_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ .	_	_	_	_	_	_	_	_	_	_
6. \$	_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ .	_	_	_	_	_	_	_	_	_	_
7. \$	_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ .	_	_	_	_	_	_	_	_	_	_
8. \$	_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ .	_	_	_	_	_	_	_	_	_	_
9. \$	_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ .	_	_	_	_	_	_	_	_	_	_
10. \$	_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ .	_	_	_	_	_	_	_	_	_	_
11. \$	_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ .	_	_	_	_	_	_	_	_	_	_
12. \$	_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ .	_	_	_	_	_	_	_	_	_	_

3. 租金到期 (僅適用於L1申請)

租戶同意: 在第一條所列的欠款付清之前, 如果有其他租金到期, 租戶將及時向房東支付。這些到期租金是第二條所列支付款項以外的支付內容。(如果雙方就租金支付日期達成其他意見, 請另附一頁。)

租金到期日為右列支付週期第 _____ 天 月 星期 其他 (請說明) _____

租金金額為 \$

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 每 月 星期 其他 (請說明) _____

4. 未能完成支付義務:

在L1和L9申請中:

如果房東提出租戶未足額按時支付款項, 房東可以要求協會重新審核申請, 舉行聽證會。房東應在租戶未足額按時支付款項後30天內, 向協會提出要求。

在L1申請中 (可選項):

- 如果房東提出租戶未足額按時支付同意的款項, 房東可以向協會提交新的申請 (L4申請), 要求終止租約, 驅逐租戶。房東應在租戶未足額按時支付款項後30天內, 向協會提出新的申請。對該項申請, 房東與租客協會不收取申請費用。

租戶須知:

如果你同意此選項, 房東在向協會提出新申請之前, 無須通知租戶。如果協會接受房東申請, 協會將在不舉行聽證會的情況下發出驅逐令。

租戶: 如果你同意本條款, 請在此小簽確認: _____

租戶姓名	簽名	日期
租戶姓名	簽名	日期
房東或代表姓名	簽名	日期
房東或代表姓名	簽名	日期

(如果房東或租客人數較多, 請按相同格式在下面空白處填寫。)

OFFICE USE ONLY:

Delivery method: in Person Mail Courier Email Efile Fax

MS FL

--	--

資源

欠款償還計畫工作表 (ACTO)

本工作表可以幫助您就還款計畫與房東進行商談，也可以幫助您在聽證會上陳述您的計畫。將相關答案填入下表。

如果您在支付房租方面需要幫助，請參考第23頁，瞭解租房援助方面的資源與專案。

本人月租金	\$
截止今日，本人已欠房租	\$
加：房東申請費用 (201元，電子申請為186元)	+ \$
欠款合計	= \$

- 本人未能按時支付房租，因為.....

- 本人希望在現住處繼續居住，不應該被驅逐，因為：(原因可能包括：醫療原因、兒童或老人問題、殘疾問題、經濟狀況不佳等).....

- 下一階段，本人將有能力支付房租，並有能力將欠款還清，因為.....

- 本人需要_____個月時間將欠款還清。

- 本人有能力將每個月租金_____元在每月房租支付日付清。

- 本人還能每月多支付_____元，將欠款還清。本人將在如下日期支付額外款項：

本工作表由租戶責任諮詢專案編制，並接受了安省法律援助的資金支持。

信函範本：直接拒絕修補或裝修提議的權利

在您收到不合法的、以修補或裝修為理由要求搬離時，本範本說明您瞭解如何答覆房東。您可以利用本範本，擬寫自己的回函。

請注意，這只是一個範本，並沒有提供法律建議，任何溝通商討都應在您和房東之間進行。

<輸入日期>

尊敬的<房東姓名>，

<輸入您收到驅逐通知的日期>，本人收到了您發來的N13表（房東因需要拆除、裝修出租物業，或改造該物業用作其他用途，終止租約通知），要求本人搬離。

在您完成修補或裝修後，本人有權搬回該物業。請考慮此回函也是本人表達將搬回居住的書面通知。在此，將本人的位址和聯繫方式告知：

如未能按此實施，可能產生的後果包括將此案報告房東與租客協會，進行聽證。

<簽名>

租戶姓名：<填寫你的姓名>

備忘記錄
