

如果房东试图驱逐你, 你需要了解这些。

多伦多市政厅编制的《防止驱逐手册》



赢取25元礼品卡!

告诉我们如何改进本手册, 以便更好地满足您的要求。

给我们写邮件: cxi@toronto.ca

从现在起至2021年12月31日, 每月抽奖一次, 赢取25元礼品卡。我们只联系通知中奖人员。

版本1.0

2021年6月



免责声明

本文件所载信息仅用于一般信息目的,不构成法律或其他专业建议,亦不构成任何形式的意见。如需讨论具体的法律问题,请与律师、律师助理或法律服务中心联系。截止至出版日期,本文件所包含的信息已全面更新;但由于法律修订工作一直在进行,所以不应视作是最新的。多伦多市政厅对您因使用或依赖任何内容而引起的任何损失不承担责任。

关于本手册

本手册用于一般性目的,在租户面临驱逐过程中,提供一般性指南。如需更多信息及法律性意见,请查阅安省法律援助中心(Legal Aid Ontario)提供的“公平之路”项目(StepstoJustice program)的有关材料以及安省房东与租户协会(Landlord and Tenant Board of Ontario)提供的材料。

如果您发现自己遵守了相关规章制度,但房东仍试图驱逐租户,在您面临驱逐、寻找相关资源的过程中,本手册提供的信息是非常有用的。行之有效的做法是熟悉了解《住宅租赁法案》中明确的租户的权利与责任。您可以和安省房东与租户协会联系,索取该法案文本,联系方式见本手册资源部分。

编写手册是循序渐进的过程,您看到的是手册的第一版。欢迎您共同参与。我们得到的反馈越多,这本手册就会越完善。如果您索要其他语言版本的手册,请发送邮件至cxi@toronto.ca。

在我们编写本手册过程中,很多租户和租户协会提供了大量协助,各分会、个人和社区组织给我们提供了很多反馈意见,在此致以诚挚谢意。

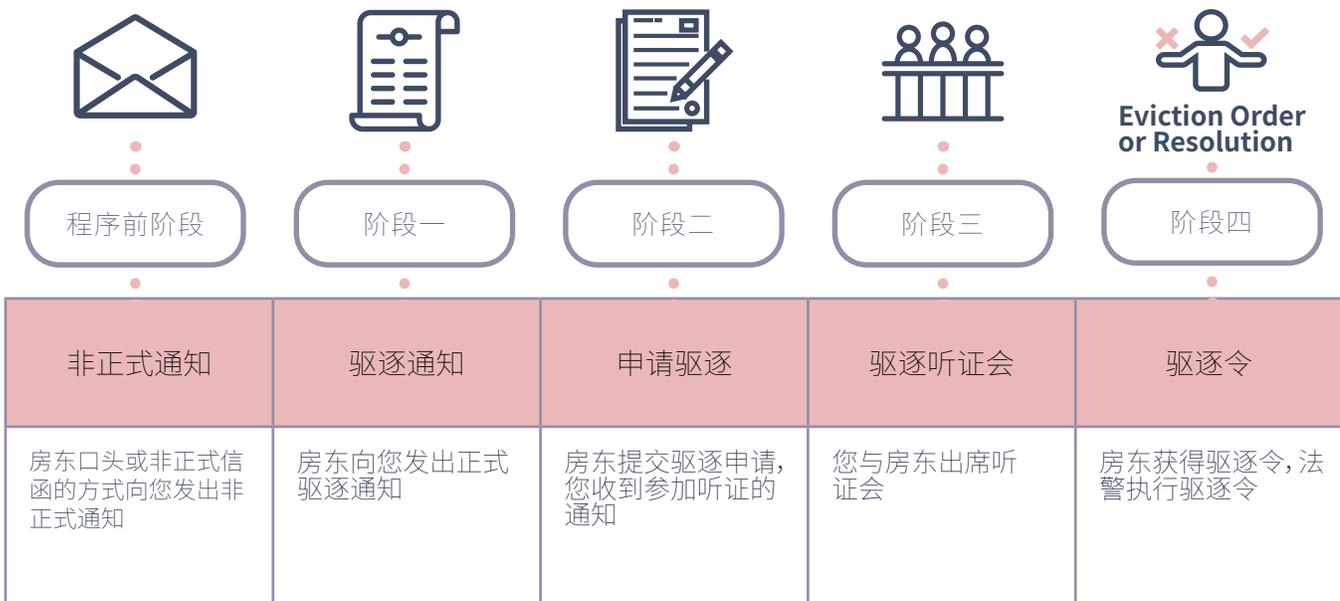
确认您已进入驱逐程序的哪一阶段?

如果你和房东或就租赁的物业产生了争议,想办法在进入驱逐程序之前解决这一争议。

驱逐是正式的法律程序,该程序由安省房东与租户协会管理。每位房东都必须遵守驱逐程序中的每一个环节,合法驱逐租户。我们将这些环节称为驱逐程序的三大阶段。

如果在这一阶段您尚未寻求法律咨询,请尽快寻求法律咨询。

驱逐程序解读



《住宅租赁法案》认可的驱逐原因

- 欠交租金
 - 持续拖延支付租金
 - 对物业造成损坏
 - 严重影响物业的合理使用
 - 影响安全
 - 过于拥挤
 - 实施非法行为
 - 谎报或瞒报收入(如果租户租金与收入挂钩)
 - 房东需要自用该物业
 - 物业购买者需要自用该物业
 - 物业需要拆除、装修或改造
- 无过错驱逐

《住宅租赁法案》明确的最常见的驱逐原因

下面提供了检查确认您收到的驱逐通知是否有效的核查单。

无效的驱逐通知通常包括：未使用房东与租户协会提供的正式通知格式、未具正式日期或正式原因的通知。请参见第6页“程序前阶段”，了解更多信息。

如果您不能确定收到的驱逐通知是否合法有效，请就近与法律援助中心联系（参见第23页“提供援助机构”的联系方式）。

检查驱逐通知是否合法有效

终止租约的有效的驱逐通知应该：

- 通知应使用房东与租户协会提供的格式
 - 通知页首应有“终止租约通知 (Notice to End Your Tenancy)”字样，并注明表格格式号码，为：N4、N5、N6、N7、N8、N12、N13 中的一项。
 - 列明房东要求您搬离的日期
 - 列明房东要求您搬离的原因
 - 列明原因细节
 - 视驱逐原因不同，给您留出足够时间搬离。
- 至于多长时间才算足够，请向安省租户法律中心 (ACTO) 或当地法律服务中心咨询。
- 要求驱逐的原因合法合情

如果通知不满足上面所列全部条件，该驱逐通知是不合法的，也不能执行。

资源

房东与租户协会支付协议计划

房东与租户协会提供的支付协议计划格式文件在您和房东签字后即构成法律文件。务必确保该计划考虑了您所处的情况,是现实可行的,根据您的收入情况,您有信心执行计划拟定的各条款。请注意,《住宅租赁法案》最近修订的内容对还款协议产生影响,请阅读第13页,了解法案修订内容。

有关付款协议的重要信息

房东提出L1申请(因租户未付房租要求驱逐租户并要求租户付清欠租的申请),或**提出L9申请**(要求租户付清欠租的申请)后,房东与租户可以使用本表格。

在填写付款协议表格或在表格上签字之前,请认真阅读以下信息。

你也可以先咨询律师意见。付款协议经房东与租户签字后,即成为法律文件。

如果你不同意协议的所有条款,可以拒绝签字。如果房东与租客未能就协议所有条款达成一致意见(包括未按时付清其中一笔付款的后续措施),房东与租客协会将举行听证会,协会委员将签发下达裁决令。

付款协议可以包括以下内容:

- 以签订付款协议的日期为准,截止到当前租期末,租客欠付房东的租金金额;
- 因余额不足,银行收取的费用,以及因租户欠付房东引起的管理费用;
- 房东向房东与租客协会提出申请支付的费用;
- 协议期间到期的租金的(适用于L1申请),以及
- 如果租户欠付或迟付其中一笔款项,房东可以在未向租户发出通知、并在未举行听证会的情况下申请驱逐令的条款(适用于L1申请)。

付款协议不能包括以下内容:

- 同意终止租约或驱逐租户的条款;
- 除上面所列的费用外,包括其他与租金无关的欠款偿还条款;
- 房东将付清房租欠款申请与其他申请混合。本协议只能用于付清房租欠款申请(适用于L1和L9申请)

将填写完整的表格立即交给房东与租客协会:

表格填写完整,并经房东和租户签字后,应尽快以电子邮件的方式发送给房东与租客协会在当地的办公室。如果提交表格的日期与举行听证会的日期间隔很短,房东与租客协会可能没有时间在听证会前下达裁决令。在这种情况下,听证会将按期举行,你需要参加听证会。

将表格呈递房东与租客协会备案:

协议各方在协议上签字后,应将协议呈递房东与租客协会备案。你可以通过发送电子邮件或寄送信函的方式,将协议副本寄送房东与租客协会在当地的办公室备案。

协议在房东与租客协会完成备案后.....

房东与租客协会将基于本协议,决定是否下达“同意协议的裁决(Consent order)”。如果房东与租客协会下达“同意协议的裁决”,听证会将被取消。

如果房东与租客协会未下达“同意协议的裁决”,听证会将如期举行,或排期举行。如果安排举行听证会,协议各方都应出席。如果你不参加听证会,房东与租客协会的听证会将照常举行。有关听证会的更多信息,请参阅听证会通知。

注意:如果在举行听证会之前,你没有收到房东与租客协会的通知,你需要与协会联系,了解听证会是否取消。

在房东与租客协会下达“同意协议的裁决”后.....

如果房东或租户其中一方认为另一方发生了以下行为，其中一方可以在房东与租客协会下达“同意协议的裁决”后30天内，要求协会重新审核申请：

- 采取胁迫方式订立协议，或，
- 故意提供虚假或误导信息，对协议和裁决令产生重大影响。

如果重新审核申请，协会将安排举行听证会，并决定是否需要更改裁决。

如果租户未按协议时间还款，会发生什么？

在L1和L9申请中，

如果房东与租客协会根据本协议下达了“同意协议的裁决”后，房东提出租户未足额按时支付款项，可以要求协会重新审核申请，举行听证会。房东应在租户未足额按时支付款项后30天内，向协会提出要求。

仅适用于L1申请的选项：

经房东与租户同意，“同意协议的裁决”可以包括一项条款，允许房东在租户未足额按时支付款项的情况下，要求协会下达驱逐令。新（L4）申请应由房东在租户未足额按时支付款项后30天内，向协会提出。对该项申请，房东与租客协会不收取申请费用。

租户须知：

如果你同意此条款，房东在向协会提出新申请，要求终止租约驱逐租户时，无须告知租户。如果协会接受房东申请，协会可以做不举行听证会的情况下，签发驱逐令。

如果在未举行听证会的情况下收到驱逐令，你可以在驱逐令签发后10天内提出搁置驱逐令的动议，要求举行听证会，对驱逐令提出质疑。

资源

欠款偿还计划工作表 (ACTO)

本工作表可以帮助您就还款计划与房东进行商谈,也可以帮助您在听证会上陈述您的计划。将相关答案填入下表。

如果您在支付房租方面需要帮助,请参考第23页,了解租房援助方面的资源与项目。

本人月租金	\$	~~~~~
截止今日,本人已欠房租	\$	
加:房东申请费用(201元,电子申请为186元)	+ \$	
欠款合计	=	\$

- 本人未能按时支付房租,因为.....

- 本人希望在现住处继续居住,不应该被驱逐,因为:(原因可能包括:医疗原因、儿童或老人问题、残疾问题、经济状况不佳等).....

- 下一阶段,本人将有能力支付房租,并有能力将欠款还清,因为.....

- 本人需要_____个月时间将欠款还清。
- 本人有能力将每个月租金_____元在每月房租支付日付清。
- 本人还能每月多支付_____元,将欠款还清。本人将在如下日期支付额外款项:

本工作表由租户责任咨询项目编制,并接受了安省法律援助的资金支持。

信函模板：直接拒绝修补或装修提议的权利

在您收到不合法的、以修补或装修为理由要求搬离时，本模板帮助您了解如何答复房东。您可以利用本模板，拟写自己的回函。

请注意，这只是一个模板，并没有提供法律建议，任何沟通商讨都应在您和房东之间进行。

<输入日期>

尊敬的<房东姓名>，

<输入您收到驱逐通知的日期>，本人收到了您发来的N13表（房东因需要拆除、装修出租物业，或改造该物业用作其他用途，终止租约通知），要求本人搬离。

在您完成修补或装修后，本人有权搬回该物业。请考虑此回函也是本人表达将搬回居住的书面通知。在此，将本人的地址和联系方式告知：

如未能按此实施，可能产生的后果包括将此案报告房东与租客协会，进行听证。

<签名>

租户姓名：<填写你的姓名>

备忘录
