

避免在 多伦多 被驱逐

租房者手册

更新：2024年5月



toronto.ca/EvictionHelp

致谢

感谢众多帮助制定本手册的人士，包括来自市政府租户咨询委员会（TAC）、安大略省租户倡导中心（ACTO）、加拿大住房权利中心（CCHR）、约克大学奥斯古德霍尔法学院，和大学健康网络（UHN）加图索社会医学中心的代表——我们感谢你们的持续反馈和参与。

市政府尤其向那些慷慨分享故事和想法的租户表示感谢，他们令这本手册可以尽可能地帮助到多伦多市内其他可能面临驱逐的租户。我们非常感谢你们的参与。

免责声明

本文件所含信息仅供一般参考，不构成任何形式的法律或其他专业建议或意见。个人应该联系律师、律师助理或法律诊所，讨论他们具体的法律问题。本文件中包含的信息是截至其发布日期的最新信息，但由于法律可能会发生变化，因此不应依赖为最新信息。多伦多市对您使用或依赖本手册或市政府网站中包含的任何内容而造成的任何损害不承担责任。



赢取电子礼品卡

我们希望听到您的反馈！给我们留下有关本手册的反馈，您将有机会参加随机抽奖并赢得电子礼品卡。我们将在2024年赠送六（6）张电子礼品卡。

访问<https://cotsurvey.chkmkt.com/evictions>

目录

如果您面临被驱逐3	安大略省的驱逐程序8
建议措施.....3	驱逐步骤.....8
应避免的行为.....3	
获取支持3	附录A：模板9
驱逐预防概述4	信函模板：维修或翻新后的优先租用权.....9
《住宅租赁法案》和房东与租客委员会.....4	欠款工作表的还款计划.....10
谁受《住宅租赁法案》的保障.....4	附录B：支持机构11
您作为租客的权利.....5	租户权利援助.....11
租金上涨.....5	法律援助.....11
决定是反对驱逐还是搬走.....6	经济援助.....12
租金支持.....6	住房援助.....13
驱逐补偿.....6	心理健康与社会服务援助.....13
多租户（合租）房屋.....7	

如果您面临被驱逐

如果您的房东表示要驱逐您，以下建议可能会有所帮助。

建议措施

尽早联系驱逐预防支持服务获取信息、建议和支持。查看第11页的支持机构列表了解更多详情。

以书面形式保存与房东的所有沟通。如果房东给您打电话，请他们以书面形式沟通。这样可以帮助法律工作者为您提供支持，并为听证会（如有）提供证据。

出席听证会如果房东与租客委员会（LTB）通知您需出席驱逐听证会——出席非常重要。通过租户值班律师计划（Tenant Duty Counsel Program），参加驱逐听证会的租户可以获得法律支持。请致电安大略省法律援助中心416-979-1446了解更多信息。

如果情况适用，请与您的租户邻居交谈并组织起来。有时房东会同时驱逐多名租户。与邻居沟通可以帮助你们互相支持。一些建筑物和社区设有租户协会，为面临被驱逐的租户提供帮助。都市租户协会联盟（FMTA）租户热线可以帮助您联系当地的租户协会，电话号码为416-921-9494。

应避免的行为

您不需要搬出去，即使您的房东以口头、书面或驱逐通知的形式要求或告知您搬出。只有LTB颁发的驱逐令才能将您驱逐，通常是在听证会之后，这可能需要几个月的时间。

在获得法律建议和支持之前，请避免签署任何文件或同意搬出。您不必屈服于房东的压力而迅速做出决定或签署文件。签署文件之前，请务必与支持服务机构联系。

获取支持

各种支持措施可帮助租户避免被驱逐并保住住房，其中包括：

- 法律信息和支持
- 经济资助
- 与房东调解
- 驱逐听证会上的支持
- 重新安置支持

多伦多所有面临驱逐的租户均可能有资格免费获得一些支持服务。然而，有些服务的资格标准限制了对低收入租户的帮助。

尽早与支持服务联系。驱逐令人感到压力，但尽早获得支持可能会有所帮助。支持人员可以帮助您联系可用的服务。

请参阅附录B：支持机构在第11页了解更多信息。

驱逐预防概述

《住宅租赁法案》和房东与租客委员会

《住宅租赁法案》(Residential Tenancies Act, 简称RTA)是安大略省的法律,规定了住宅业主和租赁住宅物业租户的权利和责任。RTA中规定了与租赁协议、租金上涨、驱逐和维修等相关的某些责任或要求。受安大略省监督,多伦多市政府无权执行RTA的要求或参与房东与房客委员会(LTB)的诉讼程序——LTB是解决住宅房东和房客之间纠纷的仲裁庭。

LTB举行驱逐听证会,住宅房东和租户有机会提供与案件相关的信息。一位LTB的裁决者会主持听证会,审查提供的证据,并做出具有法律效力的决定。LTB还提供信息²向住宅业主和租户告知他们在RTA下的权利和责任,纠纷也可以通过LTB进行调解获得解决。



RTA中的保护措施 一般不适用于住在校内住房或大学/大专提供的住房(例如学生宿舍)的学生。建议学生(包括国际学生)咨询法律专业人士以了解更多信息。国际学生和新移民可以致电416-292-7510,从移民和社区服务中心(Centre for Immigrant and Community Services)获得专门的支持和信息。

《住宅租赁法案》的适用对象

安大略省的《住宅租赁法案》(RTA)规定了住宅业主和租赁住宅物业的租户的权利和责任,并规定了执行这些权利和责任的程序。了解您是否受到RTA的保护非常重要,因为它可以为您提供防止非法驱逐的保护。

如果符合以下情况,您可能受RTA保护³:

- 您正在租用一整套公寓、一个单独的房间、一套地下室公寓或者一整栋房子。
- 您是一名国际学生、新移民、永久居民、无证移民或公民,您的租房情况如上所述。
- 您正在租用多租户住宅(分租房)中的一个房间,无论住宅有照还是无照。

如果您符合以下情况,可能不受RTA保护³:

- 您与房东共用浴室或厨房、租住某些类型的季节性或临时住房、租住同时作为营业场所的房屋,或者在某些安排下与室友同住。
- 您住在紧急避难所、医院、疗养院(长期护理机构)、监狱、学生宿舍或寝室。

2 <https://tribunalsontario.ca/documents/lrb/Brochures/A%20Guide%20to%20the%20Residential%20Tenancies%20Act.html>

3 此列表并不涵盖所有的生活状况。您可能很难知道是否受到RTA的保障。请咨询法律专业人士并获得多伦多现有驱逐预防服务的免费支持。请参阅第11页寻找可以提供帮助的组织。

您作为租客的权利

《住房租赁法案》中规定的权利保护安大略省大多数住宅租户免遭任意驱逐。这些权利包括：

- **您的房东不能自行驱逐您。**
除非房东与租客委员会（LTB）发出驱逐令，否则房东不得驱逐您。获得驱逐令可能需要数月时间，并且通常仅在LTB听证后才发出。
- **您有权利要求驱逐听证会。**
在LTB的听证会上，您有机会解释为什么不该被驱逐，或者为什么应该推迟您的驱逐。参加驱逐听证会的租户可以获得法律支持（见第11页获取法律支持列表）。欲召开驱逐听证会，您的房东必须首先使用LTB发布的适当表格向您提供书面驱逐通知。驱逐通知本身并不意味着您必须离开；它们只是驱逐过程的第一步。
- **只有正当且具体的原因才会导致您被驱逐。**
仅是您的房东想要驱逐您，并不构成正当理由。

租金上涨

安大略省的大多数租房者都受到RTA规定的租金管制规则的保护，每年不会面临大幅涨租。

2018年11月15日之前建造或首次入住的建筑物

根据RTA的租金上涨指南，您的房东通常每年只能按一定的百分比上涨一次租金。

在2024年，房东最多可以将租金提高2.5%。

2018年11月15日后建造或首次入住的建筑物

您的单位不受租金上涨指导方针的约束。

您的房东每年最多可以增加一次您的租金。



在某些情况下，即使出租单位受到租金管制并且是在2018年之前建成的，房东也可以将租金提高到超过租金上涨指导百分比的水平。为此，房东必须向LTB申请举行听证会。在此期间，租户可以对租金上涨提出异议。如果您认为房东可能非法提高您的租金，请联系您最近的安大略省法律援助法律诊所或法律代表。

租金支持

如果您难以支付房租，或许可以申请收入支持计划。您可以拨打211了解您是否有资格参加安大略省的计划。如果您拖欠租金，多伦多市政府的租金银行计划可能会帮助您支付拖欠的租金。访问toronto.ca/rentbank了解更多信息。

驱逐补偿

不同类型的驱逐，补偿有所不同。补偿是一个复杂的问题，因此建议您电话联系最近的安大略省法律援助法律诊所或法律代表。

一些房东向租户提供更高的补偿以加快驱逐速度或鼓励租户在不必要时搬走。这些通常被称为“现金换钥匙 (cash for keys)”交易。这些协议中包含的补偿金额可能会有所不同。您的房东可以向您提供现金换钥匙的交易，但您无需同意或签署该交易。房东可能会提供补偿，同时提供N11——终止租约协议表格，这是一份自愿终止租约的协议。租户应谨慎签署这些协议，因为可能会约束您同意在表格上规定的日期之前搬出。建议您在签署此类协议之前先与法律代表联系。

租户或许想与房地产经纪交流，了解在有或没有现有租约的情况下，他们租赁单位的租赁费用会是多少，以评估一个有效的协商金额。

决定是反对驱逐还是搬走

如果您是住宅租户，并且开始与住宅房东或出租物业所有者发生问题，您应该在驱逐程序开始之前尝试解决问题。驱逐是一个由LTB管理的正式程序。每个住宅房东都必须遵循一系列步骤才能合法驱逐住宅租户。

决定是反对驱逐还是搬走可能是一个非常困难的决定，在考虑您的选择时，许多因素都应考量在内，包括：

- 如果您重新进入租赁市场，可能很难找到一个租金类似的新住所
- 如果您找不到其他合适的单位，搬离可能意味着要离开您的社区
- 法律程序可能漫长而艰难
- 获得搬离补偿（与房东达成协议）可能会有所帮助

获得法律建议和支持可以帮助您决定是否抵制驱逐提出质疑。请联系以下组织以获取针对您的情况的建议：

- 安大略省法律援助
416-979-1446
- 都市租户协会联盟（FMTA）租户热线：416-921-9494
- 加拿大住房权利中心（CCHR），电话：416-944-0087（免费电话：1-800-263-1139）

多租户（合租）房屋

多租户房屋或分租房是人们租用单独卧室并与其他租户共用厨房和/或卫生间的建筑。多租户房屋的租户通常与房东签订单独的租赁协议或租约，因此他们只负责支付自己房间的租金，而不负责支付房屋中其他房间的租金。在多伦多，如果房屋有四个或更多的房间以这种方式出租，就被称为多租户房屋。

多年来，多伦多市仅允许在某些地区经营多租户住宅。自2024年3月31日起，针对多租户房屋引入了新的监管框架。该框架允许在全市范围内设立多租户住宅，并制定了许可和分区标准。经营多租户房屋的房东必须持有多伦多市政府颁发的执照。市政府工作人员与房东合作，帮助他们纳入许可监管框架。该框架有助于确保多伦多的多租户房屋更加安全；允许和保留全市可负担住房的选项；并为多租户房屋运营商提供合法化途径。

多租户住房租户的重要信息

1. 了解您的租赁是否受安大略省RTA的保护，因为这项法律规定了租户的权利和免于被驱逐的保护（请参阅第4页的“哪些人受《住宅租赁法》的保护”）。
2. 如果您在多租户住房中租住一个房间，且受RTA保护，则本手册中的信息适用于您。
3. 您拥有与其他租户相同的权利和免于驱逐的保护。根据RTA，有执照和无执照房屋的租户享有同样的驱逐保护。
4. 即使房东以口头、书面或驱逐通知的形式要求或告诉您搬离，您也不需要搬走。只有房东与租客委员会（LTB）发布的驱逐令才能将您驱逐，通常是在听证会之后，这可能需要几个月的时间。
5. 如果房屋没有执照，您的房东不能自行驱逐您。
6. 为了获得执照，市政府可能会要求房东进行装修，以满足重要的建筑和消防安全规范。如果您受到RTA的保护，当房东正在装修房屋时，同样的保护也适用于您。
7. 房东有责任确保多租户住宅的安全且维护良好。如果您在有执照或无执照的房屋中遇到维护问题或安全问题，您可以拨打311进行举报。除非发现紧急的健康和安全风险，否则市政府不会关闭多租户住宅。



安大略省的驱逐程序

驱逐是一个正式程序，由安大略省房东与租客委员会（LTB）管理。每个房东都必须遵循一系列步骤才能合法驱逐房客。本手册将这些步骤称为阶段，如下所述。

如果您此时尚未寻求法律建议，您应该尽快寻求。请参阅第11页寻找可以提供帮助的组织。

无论您从房东处收到哪一种驱逐通知，您都无需立即离开家。在收到LTB的正式驱逐命令或在您同意搬离之前，您都无需离开。

《住宅租赁法案》（RTA）承认多种类型的驱逐，其中包括：

- ◆ 拖欠租金（N4）
- ◆ 房东自用（N12）
- ◆ 购买者自用（N12）
- ◆ 拆除、装修或改建（N13）
- ◆ 持续迟缴付款（N8）
- ◆ 干扰他人、造成损坏或过度拥挤（N5）
- ◆ 非法行为或虚假收入陈述（若为按收入计算租金）（N6）
- ◆ 给出租屋或住宅小区造成严重问题（N7）

有关此类驱逐的更多信息，请访问tribunalsontario.ca/ltb

驱逐步骤

第1阶段 驱逐通知	第2阶段 驱逐申请	第3阶段 驱逐听证会	第4阶段 驱逐听证会结果
房东会向您发出一份书面通知，称为终止租约通知。	房东向LTB提交驱逐申请。您将通过邮件或电子邮件收到听证通知。	您和您的房东将出席LTB听证会。	如果驱逐成立，房东将收到一份由治安官强制执行的驱逐令。

附录A：模板

信函模板：维修或翻新后的优先租用权

如果您收到房东发来的N13驱逐通知，与维修或装修有关，并且需要在装修期间搬出，您就拥有所谓的优先租用权。这意味着，如果您以书面形式通知房东您打算搬回出租单位，房东必须在装修完成后将原单位重新租给您。

下面是一封信函模板，可以帮助您与房东传达此事。这只是一个模板，不具备法律建议。



您搬出之前必须将此信函交给房东。

<填写日期>

尊敬的<填写房东姓名>，

在<填写您收到驱逐通知的日期>，我收到了您发来的N13通知（由于房东想要拆除、修缮或改作他用而终止租约的通知），要求我搬离。

一旦您完成维修或装修，我有权搬回该单位。请将此信视为我的书面通知，告知您我想搬回。另外，我还附上了我的地址和联系方式：

<填写通信地址>

<填写电话号码>

<填写电子邮件>

如果我没有获得优先租用权和合理的回复时间，我可能会将此事上报给房东与租客委员会。

[签名]

<填写您的姓名>

欠款偿还计划工作表

如果您欠租，此工作表可以帮助您准备与房东谈论付款计划或在LTB听证会上谈论付款计划。在下面填写您的答案。

该工作表由安大略省租户权益中心（ACTO）开发。

所需资料	细节
我的每月租金是	\$
我至今日所欠的租金是	\$
房东的申请费是	\$
资金不足（NSF）费用（\$20加上银行费用）为	\$
我欠的总额是	\$
我拖欠房租是因为...	
我将来有能力支付房租，并支付额外的金额来偿还我所欠的款项，因为...	
我需要多少个月才能偿还欠款	
我在每个月的租金到期日可以支付的常规租金为。	\$
我每个月除了支付常规租金外，可承担的额外支付金额来偿还我所欠的款项。	\$
我可以支付额外金额的日期	
可能导致我在此还款期内错过付款的情况或其他费用（例如，工作时间减少、医疗费用、返校费用）	
如果如此，我该如何依旧付款？该月份的变化是否应反映在还款计划中？	

附录B：支持机构

租户权利援助

组织	提供支持	联系方式
都市租户协会联盟 (FMTA)	帮助您找到做为租户最适合您情况的支持。提供一般租户权利和与驱逐相关选择的指导。	租户热线：416-921-9494 https://www.torontotenants.org/
安大略省社区法律教育 (CLEO)	为面临驱逐的租户提供信息和资源。	https://www.cleo.on.ca/en/resources-and-publications/housing-law
租赁住房执法部门 (RHEU)	如果您的房东侵犯了您的根据《住宅租赁法》享有的权利，会为您提供帮助。例如，如果您的房东骚扰您、非法驱逐您、未经许可进入您的住所或威胁做上述任何一项行为。 RHEU还强制执行省级维护标准，这些标准适用于没有当地物业标准的情况。	电话号码：1-888-772-9277 https://www.ontario.ca/page/solve-disagreement-your-landlord-or-tenant
房东与租客委员会 (LTB)	提供其本身实践和程序的信息，以及《住宅租赁法》(RTA) 规定的房东和租户的权利和责任信息	电话号码：1-888-332-3234 tribunalsontario.ca/ltb

法律援助

组织	提供支持	联系方式
加拿大住房权利中心 (CCHR)	为私人市场租赁住房的租户、租户团体和/或租户协会提供法律服务。CCHR还支持多伦多租户支持计划 (TTSP)。	电话号码：416-944-0087, 1-800-263-1139 (免费) https://housingrightscanada.com
安大略省法律援助	通过诊所和律师提供法律服务。为符合条件的租户提供免费的法律咨询。您可能需要满足最高收入要求，才能获得安大略省法律援助法律诊所的协助。如果您的收入超出的收入要求，可能会将您转介给其他机构获取法律支持。	电话号码：416-979-1446, 1-800-668-8258 (免费) 或拨打 311 询问“安大略法律援助法律诊所 (Legal Aid Ontario legal clinic) ” https://www.legalaid.on.ca/法律诊所
租户值班律师 (TDC)	为收到房东与租客委员会听证会通知的租户提供免费的法律咨询。 仅在您的驱逐听证会后被安排后再联系 TDC。 TDC是安大略省租户权益中心的一个项目。	访问 https://tdc.acto.ca/ 注册以便在听证会前接到电话回复。

组织	提供支持	联系方式
安大略省律师协会	提供转介服务，您可以申请推荐一位律师或律师助理，进行长达30分钟的免费咨询，以帮助了解您的权利和选择。	电话号码：416-947-3300， 1-800-668-7380（免费） www.findlegalhelp.ca

经济支援

组织	提供支持	联系方式
多伦多租金银行 (Toronto Rent Bank)	向因短期财务困难而面临驱逐的低收入家庭提供补助。该项目由邻里信息站 (Neighbourhood Information Post) 提供并由多伦多市政府资助。	电话号码：416-397-RENT (7368) toronto.ca/rentbank
社区驱逐预防 (EPIC)	与租户及其房东合作制定有效的驱逐预防解决方案。EPIC的工作人员提供全方位服务以避免驱逐。您可以通过当地住房帮助中心的推荐获得EPIC服务。	可通过住房帮助中心获得。请拨打311寻求帮助。
住房稳定基金 (HSF)	为接受安省福利金 (OW)、安大略省残障支援计划 (ODSP) 的人员或接受紧急援助的移民提供欠款、租金押金、搬家费用和其他支持的财务援助。	可通过个案工作者获得推荐。
低收入能源援助 计划 (LEAP)	帮助低收入客户支付账单和电费。LEAP是一项补助计划，为符合资格的低收入家庭提供紧急救济。	www.oeb.ca/rates-and-your-bill/help-low-income-consumers/low-income-energy-assistance-program
安大略省电力支持 计划 (OESP)	通过将每月信用额度直接计入账单，帮助低收入客户支付家庭用电费用	电话号码：1-855-831-8151 https://ontarioelectricitysupport.ca/

住房援助

组织	提供支持	联系方式
住房帮助中心 (Housing Help Centres)	帮助寻找和保住住房并避免被驱逐。	电话号码：416-285-8070或311 https://www.toronto.ca/community-people/housing-shelter/homeless-help/housing-help/

心理健康和社会服务援助

组织	提供支持	联系方式
安大略省211	将人们与为多伦多各地不同社区提供免费心理健康和其他支持的组织联系起来。	电话号码：211 https://211central.ca/
移民和社区服务中心 (CICS)	为移民和新移民提供多项服务，包括儿童和青年服务、就业服务、安置服务、社区食品计划等。	电话号码：416-292-7510 https://www.cicscanada.com
邻里小组社区服务	在多伦多各地提供免费计划和服务，解决贫困、无家可归、精神健康、失业、社会孤立、药物滥用、冲突解决、暴力、青少年疏离和新移民安置等问题。	电话号码：416-925-4363 https://tnqcommunityto.org/

