在多倫多防止被驅逐

租戶手冊

最後更新：2024年5月

toronto.ca/EvictionHelp

TORONTO

致謝

感謝許多協助制定本手冊的人士，包括多倫多市租客諮詢委員會（TAC）、安大略省租客倡導中心(ACTO）、加拿大住屋權利中心（CCHR）、約克大學奧斯古德廳法學院，以及大學健康網絡Gattuso社會醫學中心的代表——我們感謝您們一直以來的回饋和參與。

最重要的是，市政府向慷慨分享自己故事及想法的租客致以謝意，大大提高了本手冊對其他可能面臨驅逐的多倫多租客的用處。我們非常感謝您的參與。

免責聲明

本文件包含的資訊僅供一般參考之用，並不構成法律或其它專業建議或任何形式的意見。您應聯絡律師、律師助理或法援中心，討論具體的法律問題。本文件包含的資訊截至其最初發布日期均為最新之資訊，但因為法律可能有變不能作為目前的資訊看待。對於您使用或依據本手冊或多倫多市網站中包含的任何內容而造成的任何損害，多倫多市不承擔任何責任。

贏取電子禮品卡

我們希望收到您的意見！留下有關本手冊的回應，即有機會參加隨機抽獎，贏取電子禮品卡。我們將在 2024 年全年送出六（6）張電子禮品卡。

請瀏覽**https://cotsurvey.chkmkt.com/evictions**

目錄

如果您正面臨驅逐 3
- 建議採取的行動 3
- 應避免的行為 3

尋求支援 3

預防驅逐概述 4
- 《住宅租賃法》（The Residential Tenancies Act）和房東與租客委員會（Landlord and Tenant Board） 4
- 《住宅租賃法》的保護對象 4
- 您作為承租人的權利 5
- 加租 5
- 決定是否反對驅逐或搬遷 6
- 租金支援 6
- 驅逐補償 6
- 多租客（分租）房屋 7

安大略省的驅逐程序 8
- 驅逐步驟 8

附錄A：範本 9
- 信函範本：維修或翻新的優先租住權 9
- 欠款償還計劃工作表格 10

附錄B：支援機構 11
- 租客權利援助 11
- 法律援助 11
- 經濟支援 12
- 住屋援助 13
- 精神健康與社會服務支援 13

如果您正面臨驅逐

如果您的房東表示他們將驅逐您，以下建議可能對您有所幫助。

建議採取的行動

儘早聯繫預防驅逐支援服務以獲取資訊、建議及支援。請參閱第 11 頁〈支援機構〉瞭解更多細節。

與房東的所有通訊均應以書面形式進行。如果房東致電您，要求他們以書面形式進行溝通。這有助法律工作者支援您，如須舉行聽證會也可用以作為證據。

如果房東與租客委員會（LTB）通知您將舉行驅逐聽證會，**您應出席聽證會**——這一點非常重要。須出席驅逐聽證會的租客可以透過租客值班律師計劃獲得法律支援。請致電安大略省法律援助處：416-979-1446 瞭解更多資訊。

如適用，您可以與租客鄰居討論並組織起來。有時候房東會同時驅逐多名租客。與鄰居溝通有助您們互相支援。一些建築物和社區設有租客協會，支援面臨驅逐的租客。市區租客協會聯合會（FMTA）租客熱線有助聯繫您和當地租客協會，電話：416-921-9494。

應避免的行為

如果您的房東以口頭、書面或驅逐通知的形式要求或通知您搬出，**您毋需搬遷**。您只能透過 LTB 發出的驅逐令被驅逐（一般在聽證會之後，而聽證會可能橫跨數月）。

獲得法律建議和支援前，請勿簽署任何文件或同意搬出。您不必屈服於房東的壓力，倉促決定或簽署文件。簽署前，請務必與支援服務聯絡。

尋求支援

有多種支援措施幫助租客免受驅逐並繼續居住，包括：

- 法律資訊和支援
- 經濟援助
- 與房東調解
- 驅逐聽證會的支援
- 重新安置支援

多倫多所有面臨驅逐的租客都可能有資格免費獲得一些支援服務。然而，某些服務設有資格要求，只對低收入租客提供支援。

請儘早聯絡支援服務。驅逐的確會帶來壓力，但儘早獲得支援可能會令事情有轉機。支援人員可以幫助您轉介可用的服務。

參見附錄 B：支援機構
（第 11 頁）瞭解更多細節。

預防驅逐概述

《住宅租賃法》及房東與租客委員會

《住宅租賃法》（RTA）是安大略省法律，規定住宅業主和租住住宅物業的租客的權利和責任。RTA 中規定了與租賃協議、加租、驅逐和維修相關的某些責任或要求。在安省政府的監督下，多倫多市不負責執行 RTA 的要求或房東與租客委員會（LTB）（解決住宅房東和租客之間糾紛的仲裁機構）的訴訟程序。

LTB 會舉行驅逐聽證會，讓住宅房東和租客有機會提供與案件相關的資訊。聽證會由一位 LTB 裁決員主持，裁決員會審查所提供的證據，並作出具法律效力的決定。LTB 也向住宅房東和租客提供有關 RTA 下他們享有的權利和責任的資訊[2]，也可以透過 LTB 進行調解，以解決爭議。

RTA 的保障一般不適用於居於校內住宿或由學院或大學提供的住宿（例如學生宿舍）的學生。建議學生（包括國際留學生）諮詢專業法律人士以瞭解更多資訊。國際學生和新移民可致電 416-292-7510 從移民和社區服務中心獲得專門支援和資訊。

《住宅租賃法》的保護對象

安大略省的《住宅租賃法》（RTA）規定住宅業主和租住住宅物業的租客的權利和責任，並制定了執行這些權利和責任的程序。瞭解您是否受 RTA 保障非常重要，因為 RTA 提供免受非法驅逐的保障。

以下情況下，您可能受到 RTA 保障[3]：

- 您租用整套公寓、獨立房間、地下室公寓或整間房屋。
- 您是國際學生、新移民、永久居民、無證移民或公民，而租賃情況如上所述。
- 您正在多租客住宅（分租房屋）中租用一個房間，不論房屋有沒有許可證。

以下情況下，您可能不受 RTA 保障[3]：

- 您與房東共用一間浴室或廚房、租住某些類型的季節性或臨時住屋、租住兼作營業場所的房屋，或您住在某些類型與室友分租的居所。
- 您居住在緊急避難所、醫院、療養院（長期護理設施）、監獄或學生住所或宿舍。

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

3 此清單不包括所有居住情況。有時候您可能很難清楚自己是否受到 RTA 保障。請諮詢法律專業人士，尋求多倫多現有的驅逐預防服務的免費支援。請參閱第 11 頁所述可以提供協助的組織。

您作為承租人的權利

RTA 中規定的權利保障安大略省大多數住宅租客免遭任意驅逐。這些權利包括：

- **您的房東不能自行驅逐您。**
  除非房東與租客委員會（LTB）發布驅逐令，否則房東不能驅逐您。驅逐令可能需要數月時間才能獲得，一般僅在 LTB 舉行聽證會後方會發出。
- **您有權利出席驅逐聽證會。**
  在 LTB 舉行的聽證會上，您有機會解釋不應驅逐您的原因，或應延遲驅逐您的原因。舉行驅逐聽證會的租客可以獲得法律支援（請參閱第 11 頁的法律支援清單）。如欲舉行驅逐聽證會，您的房東必須先以 LTB 的正確表格向您發出書面驅逐通知。驅逐通知本身並不意味著您必須離開，只是驅逐過程的第一步。
- **驅逐原因必須有效和具體。**
  如果您的房東只是希望驅逐您，這不能作為驅逐原因。

加租

根據 RTA 制定的租金管制規定，安大略省大多數租客均受保障，免受年度大幅加租的影響。

2018 年 11 月 15 日前已建成或首次入住的建築物

根據 RTA 的租金上漲指引，您的房東一般每年只能以一定百分比增加一次租金。

2024 年，房東可以增加租金的上限為 2.5%。

2018 年 11 月 15 日後建成或首次入住的建築物

您的單位不受租金上漲指引的約束。

您的房東每年最多可以增加您的租金一次，金額不限。

在某些情況下，即使出租單位受到租金管制且於 2018 年之前建成，房東提出的租金上漲也可以超過租金上漲指引的百分比。為此，房東必須向 LTB 申請舉行聽證會，租客可以在聽證會對加租提出異議。如果您認為您的房東可能非法提高您的租金，請聯絡最近的安大略省法律援助處的法援中心或法律代表。

租金支援

如果您難以負擔房租，您可能可以參加收入支援計劃。您可以致電 211 查看您是否有資格參加安大略省的計劃。如果您正拖欠租金，多倫多市政府的租金銀行計劃也許能夠協助您支付欠租。瀏覽 toronto.ca/rentbank瞭解詳情。

驅逐補償

不同類型的驅逐設有不同補償。賠償是一件複雜的事情，因此建議您致電最近的安大略省法律援助處法援中心或法律代表。

有些房東會向租客提供更高的補償，以加速驅逐或鼓勵租客提前搬出。這些情況一般稱為「現金換鑰匙」交易。這些協議包含的補償金額可能有所不同。房東可以向您提供現金換鑰匙的交易，但您無需同意或簽署。房東可以在提供補償的同時提供一份 N11 《終止租賃協議表格》，該表格是終止租賃的自願協議。租客簽署這些協議時應小心謹慎，因為協議可能會要求您同意在表格上規定的日期前搬出。建議您在簽署此類協議前聯絡法律代表。

租客或會想與地產經紀討論，在有或沒有他們租約的情況下，所租賃單位的價值，以評估一個合理的金額作協商。

決定應反對驅逐還是搬遷

如果您是住宅租客，並開始與住宅房東或出租物業業主發生爭執，您應該在驅逐程序開始前嘗試解決該問題。驅逐是由 LTB 處理的正式程序。所有住宅房東都必須遵循一系列步驟來合法驅逐住宅租客。

決定是否反對驅逐或搬出可以是非常困難的，考慮時，許多因素都會有所影響，包括：

- 如果您重返租賃市場，可能難以找到租金相若的新居所
- 如果您找不到另一個合適的單位，搬遷可能意味著您必須離開您的社區
- 法律程序可能漫長且艱苦
- 獲得搬遷補償（與房東達成協議）可能會有所幫助

獲得法律建議和支援有助您決定是否反對驅逐。請聯絡以下組織取得有關您情況的建議：

- 安大略省法律援助處416-979-1446
- 市區租客協會聯合會（FMTA）租客熱線：416-921-9494
- 加拿大住屋權利中心（CCHR），電話 416-944-0087（免費電話：1-800-263-1139）

多租客（分租）房屋

多租客房屋或分租房屋是指人們租用單獨臥室並與其他租客共用廚房和／或洗手間的建築。多租客房屋的租客往往與房東簽訂單獨的租賃協議或租約，因此只有責任支付自己房間的租金，但沒有責任支付房屋中其它房間的租金。在多倫多，當房屋有四個或更多房間以這種方式出租時，即稱為多租客房屋。

多年來，多倫多市只允許多租客房屋在某些地區運作。2024 年 3 月 31 日起，當局引入了針對多租客房屋的新監管框架。該框架允許多租客房屋在全市範圍內運作，並設有許可和分區規劃標準。經營多租客房屋的房東須申請多倫多市許可證。市政府職員會協助房東申請，把他們納入許可監管框架。該框架有助確保多倫多的多租客房屋更安全、在全市範圍內允許並保留可負擔住屋的選擇，並為多租客房屋營運者提供合法化途徑。

多租客住房租客的重要資訊

1. 瞭解您的租約是否受安大略省 RTA 的保障，因為該法律規定了租客的權利和保障租客免遭驅逐（請參閱第 4 頁的「《住宅租賃法》的保護對象」）。
2. 如果您在多租客房屋中租用房間並且受 RTA 保障，則本手冊中的資訊適用於您。
3. 您與其他租客享有相同的權利和免遭驅逐的保障。根據 RTA，有許可證和無許可證房屋的租客享有相同免遭驅逐的保障。
4. 如果房東以口頭、書面或驅逐通知的方式要求或通知您搬遷，您不必搬遷。您只能透過房東與租客委員會（LTB）發出的驅逐令被驅逐（一般在聽證會之後，而聽證會可能橫跨數月）。
5. 如果房屋沒有許可證，房東不能自行驅逐您。
6. 要獲得許可證，多倫多市可能會要求房東翻新房屋，以滿足重要的建築和消防安全規範。如果您受 RTA 保障，且房東正在翻新房屋，則同樣的保障也適用於您。
7. 房東有責任確保多租客住宅安全且維護良好。如果您遇到維修或安全問題，不論房屋有沒有許可證，也可以致電 311 舉報。除非發現即時健康和安全風險，否則市政府不會封閉多租客房屋。

安大略省的驅逐程序

驅逐是一項正式程序，由安大略省房東與租客委員會（LTB）管理。每個房東都必須遵循一系列步驟才能合法驅逐租客。本手冊將這些步驟稱為階段，如下所述。

如果您現時尚未尋求法律建議，應盡快尋求。請參閱第 11 頁尋找可以提供協助的組織。

無論您從房東收到何種類型的驅逐通知，都不需要立即搬遷。收到 LTB 的正式驅逐令或您同意搬出之前，您都無需離開。

《住宅租賃法》（RTA）認可多種驅逐類型，包括：

- 拖欠租金（N4）
- 房東自用（N12）
- 購買者自用（N12）
- 拆除、翻新或改建（N13）
- 持續逾期交租（N8）
- 干擾他人、損壞或過度擁擠（N5）
- 非法行為或謊報收入（如為租金與收入掛鉤之單位）（N6）
- 在出租單位或住宅區造成嚴重問題（N7）

有關這些種類的驅逐的更多資訊，請瀏覽：tribunalsontario.ca/ltb

驅逐步驟

第 1 階段 搬遷通知	第 2 階段 驅逐申請	第 3 階段 驅逐聽證會	第 4 階段 驅逐聽證會結果
房東向您發出一份書面通知，稱為終止租約通知。	房東向 LTB 提交驅逐申請。您將透過郵件或電子郵件收到聽證會通知。	您和房東出席 LTB 聽證會。	如果您被驅逐，房東會收到由治安官執行的驅逐令。

附錄 A：範本

信函範本：維修或翻新的優先租住權

如果您收到房東發出的因維修或裝修而須搬遷的 N13 驅逐通知，而需要在翻新期間搬出，您擁有所謂的優先租住權。這代表如果您書面通知房東您打算搬回出租單位，則房東必須在翻新完成後讓您租住原單位。

以下是信函範本，有助您將此資訊傳達給房東。本信函只屬範本，並不提供法律建議。

這封信必須在您搬離之前交給房東。

<填寫日期>

尊敬的<填寫您房東的姓名>：

在<填寫您收到驅逐通知的日期>，本人收到了您發出的 N13 通知《因房東希望拆除出租單位、修理出租單位或將其改作其他用途而終止租賃的通知》，要求本人搬出。

在您完成維修或翻新後，本人有權搬回此單位。請視本函為本人的書面通知，告知您本人希望搬回原單位。本函同時附上本人的地址和聯絡資訊：

<填寫郵寄地址>

<填寫電話號碼>

<填寫電郵地址>

假如本人不獲優先租住權和合理的回應時間，本人可能會將此事向房東與租客委員會上報。

[簽名]

<填上您的姓名>

欠款償還計劃工作紙

如果您正拖欠租金，此工作紙有助您準備與房東討論付款計劃或在 LTB 聽證會上講述付款計劃。在下方填寫您的答案。

此工作紙由安大略省租客倡導中心（ACTO）制定。

所需資料	詳細情況
我的月租是	$
本人直至今天的租金欠款金額為	$
房東的申請費用為	$
資金不足（NSF）費用（$20 加銀行費用）為	$
我的欠款總額為	$
我拖欠房租是因為：	
我未來能夠支付租金並會支付額外費用來償還我的欠款，因為：	
償還欠款的所需月數	
我可以在每月房租到期日支付的正常月租。	$
我每月可以支付的常規租金以外的額外金額，以償還欠款。	$
我可以支付額外費用的日期	
可能導致我在此還款時間內無法交租或其他費用的情況（例如，工時減少、醫療費用、上學費用）	
如果出現上述情況，我可以如何付款？該月的變化應否反映在還款計劃中？	

附錄 B：支援機構

承租人權利援助

組織	提供的支援	聯絡資訊
大多租客協會聯合會（FMTA）	協助找到最適合您租住情況的支援。提供有關一般租客權利和有關驅逐的選項的指導。	租客熱線：416-921-9494 https://www.torontotenants.org/
安大略省社區法律教育（CLEO）	為被驅逐的租客提供資訊和資源。	https://www.cleo.on.ca/en/resources-and-publications/housing-law
出租住房執法部門（RHEU）	如果房東侵犯了您根據《住宅租賃法》享有的權利，此部門將提供協助。例如，如果您的房東騷擾您、非法驅逐您、未經許可進入您的住所，或威脅進行上述任何行為。 RHEU 也執行省級維護標準（如當地沒有物業標準時適用）。	電話：1-888-772-9277 https://www.ontario.ca/page/solve-disagreement-your-landlord-or-tenant
房東與租客委員會（LTB）	提供有關委員會的做法和程序的信息，以及《住宅租賃法》（RTA）下房東和租客的權利和責任	電話：1-888-332-3234 tribunalsontario.ca/ltb

法律援助

組織	提供的支援	聯絡資訊
加拿大住屋權利中心（CCHR）	為私人租賃住房市場的租客、租客團體及／或租客協會提供法律服務。CCHR 也支持多倫多租客支援計劃（TTSP）。	電話：416-944-0087、1-800-263-1139（免費電話） https://housingrightscanada.com
安大略省法律援助處	透過法援中心及律師提供法律服務。向合資格的租客提供免費法律諮詢。如欲尋求安大略省法律援助處法援中心的支援，您可能須滿足最高收入要求。如果您的收入超過其收入要求，他們可能會將您轉介至其它機構取得法律支援。	電話：416-979-1446、1-800-668-8258（免費）或致電 311 要求轉駁至 “Legal Aid Ontario legal clinic” https://www.legalaid.on.ca/legal-clinics
租客值班律師（TDC）	為收到 LTB 聽證會通知的租客提供免費法律諮詢。**您應在驅逐聽證會安排好後才聯繫 TDC。** TDC 是安大略省租客倡導中心的計劃。	在https://tdc.acto.ca/註冊，以在聽證會前收到回電。

組織	提供的支援	聯絡資訊
安大略省律師協會	提供轉介服務，您可以請律師或律師助理轉介，進行長達 30 分鐘的免費諮詢，以協助您確定您的權利和選擇。	電話：416-947-3300、1-800-668-7380（免費電話） www.findlegalhelp.ca

經濟支援

組織	提供的支援	聯絡資訊
多倫多租金銀行	向因短期財務困難而面臨驅逐的低收入家庭提供補助金。計劃由鄰里資訊站提供，並由多倫多市資助。	電話：416-397-RENT (7368) toronto.ca/rentbank
社區驅逐預防 (EPIC)	與租客及其房東合作制定有效的驅逐預防方案。EPIC 職員會提供全方位服務以預防驅逐。您可透過當地住屋協助中心轉介獲取 EPIC 的服務。	服務可透過住屋協助中心獲得。請致電 311 尋求協助。
住屋穩定基金 (HSF)	為接受安大略省工作計劃 （OW）或安大略省殘疾人士援助計劃（ODSP）的人士，或接受緊急援助的移民提供拖欠租金、按金、搬遷費用的經濟援助及其它支援。	可透過個案社工轉介。
低收入能源援助計劃（LEAP）	協助低收入客戶支付帳單和電費。LEAP 是一項補助計劃，為合資格的低收入家庭提供緊急救濟。	www.oeb.ca/rates-and-your-bill/help-low-income-consumers/low-income-energy-assistance-program
安大略省電力支援計劃（OESP）	直接把將每月抵免額記入帳單，幫助低收入客戶支付家庭電費	電話：1-855-831-8151 https://ontarioelectricitysupport.ca/

住屋援助

組織	提供的支援	聯絡資訊
住屋幫助中心	協助尋找和保留住屋並避免被驅逐。	電話：416-285-8070 或 311 https://www.toronto.ca/community-people/housing-shelter/homeless-help/housing-help/

精神健康與社會服務援助

組織	提供的支援	聯絡資訊
211 Ontario	將為多倫多不同社區提供免費精神健康及其它支援的組織與人們聯繫起來。	電話：211 https://211central.ca/
移民與社區服務中心（CICS）	為移民和新移民提供多種服務，包括兒童和青少年服務、就業服務、定居服務、社區食物計劃等。	電話：416-292-7510 https://www.cicscanada.com
鄰里小組社區服務	在多倫多各地提供免費計劃和服務，幫助解決貧窮、無家、精神健康、失業、社會孤立、物質濫用、解決衝突、暴力、青少年疏遠及新移民安置等問題。	電話：416-925-4363 https://tngcommunityto.org/

備註：