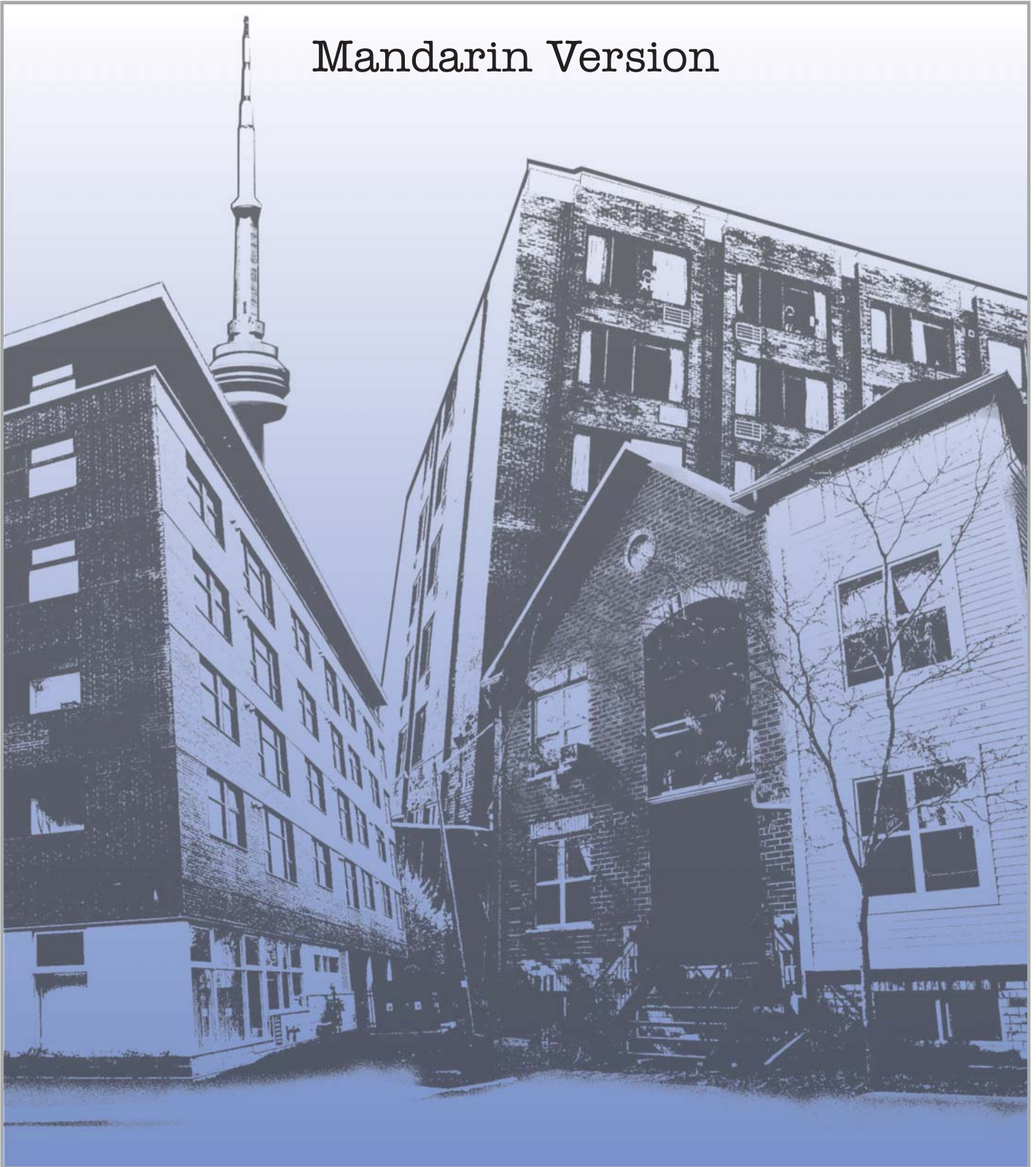


租戶生存手冊

Mandarin Version



Federation of Metro Tenants' Associations

感谢你

如果没有许多人的帮助和慷慨，则不会有这本手册。

这本《租户生存手册》的编写和翻译工作由安大略法律基金会予以资助。而该《手册》本身由多伦多市政府提供资金运作的都市协会联盟制作。

再一次，南怡陶碧谷 (South Etobicoke) 社区法律服务中心的 Kenn Hale 以他的专业知识花时间对该《手册》尤其是“驱逐”部分作了修正，而多伦多市政府城市规划办公室的 David Spence 对关于共管式公寓改造和拆毁的章节进行了专门审定。非常感激他们的努力工作和贡献。

十分感谢 Jamie McEachern 为这本《手册》设计封面。

最后，感谢都市租户协会联盟的工作人员，尤其是热线电话协调员 Emmy Pantin。没有他们的帮助和支持，这本《手册》不可能编写成功。

Jed Kilbourn
多伦多，2007 年

本版《租户生存手册》谨献于纪念 Fred Gloger。他在 1983 年编写了第一本‘租户指南’。不幸的是，Fred 在 2005 年去世，享年 43 岁。



The Law Foundation of Ontario
Building a better foundation for justice in Ontario



Federation of Metro
Tenants' Associations

目录

2 序言

3 法律

房屋租赁法

房东与租户委员会

4 房屋租赁法对你适用吗？

私人市场房屋

公营房屋

5 在你入住之前

租赁协议

歧视

为新租户提供信息

最后一个月的租金押金

钥匙押金

非法收费

10 租金

增加租金

我的租金多久可以增加一次？

我的租金可以增加多少？

增加租金协议

超指导线增加租金

租金减少

租金自动减少

租金冻结

支付租金有困难？

公营房屋的租金

- 14 修缮和维护**
- 17 共同行动**
- 18 隐私**
 - 门锁和钥匙
 - 骚扰
- 20 终止租赁**
 - 分租
 - 转租
- 22 驱逐租户**
 - 驱逐程序
 - 拆除和共管式公寓改造
- 29 如何提交申请**
- 32 听证**
 - 调解
- 34 在哪里寻求帮助**
- 37 租户资源**
 - 修理要求
 - 对修理要求的跟进
 - 转租要求
 - 转租介绍
 - 分租要求
 - 分租介绍
 - 分租协议
 - 合租协议
 - 关于利息的信函
 - 终止通知

序言

这本《租户生存手册》首次编写于 1985 年，希望帮助多伦多的租户更好地理解当时有关房东和租户的法律以及该法律对他们有什么影响。自从那时开始，《租户生存手册》经历了许多修改并且不断地更新，以便向租户提供关于他们的权利和义务方面的最新信息。

在 2007 年 1 月 31 日，管辖业主和租户关系的法律被修改。新的法律称为 *房屋租赁法*。

这本《租户生存手册》的设计旨在帮助租户们更好地理解 *房屋租赁法*，并且帮助回答你可能提出的关于你的权利和义务的问题。

对于那些寻求服务来帮助他们主张权利的租户，这本《租户生存手册》也是一个资源。它并不是法律建议 – 如果你需要法律协助，联系律师、有资格的律师专职助手，或者你所在当地的社区法律诊所。如需要有人帮你寻找你所在当地的社区法律诊所，请参见本手册后面 *在哪里寻求帮助* 部分。你也可以拨打租户热线电话 **416-921-9494**。

除 *房屋租赁法* 之外，在安大略还有保护租户权利的其它两部法律：

- 其中第一部法律是 *安大略省人权法 (OHRC)*。该部法律负责确保人们不因他们的种族、肤色、性别、国籍、能力、家庭状况、性取向或者不因他们领取福利救济或者其它财务援助而受到歧视。
- 第二部法律是 *公营房屋改革法 (SHRA)*，负责决定如何管理公营房屋尤其是如何计算租金。

这本《租户生存手册》主要是帮助租户理解 *房屋租赁法*。

提示：如果你是居住在安大略省的租户，你在《生存手册》中读到的任何内容均对你适用。然而，我们列出的许多资源仅限于多伦多市。如果你不住在多伦多，但是想问关于法律方面的问题，你可以联系房东和租户委员会或者你所在当地的社区法律诊所。参见本手册后面 *在哪里寻求帮助* 部分。

法律

房屋租赁法

房屋租赁法 (RTA) 是管辖安大略省住宅类房屋业主和租户关系的一部法律。该部法律在 2007 年 1 月 31 日生效。

本手册从始至终都有援引 *房屋租赁法* 的 **条文**。这样可以使你查阅 *RTA* 中的每个条款。本手册也援引根据 *房屋租赁法* 而规定更多具体规则的 *RTA* **条例**。当你在阅读 *RTA* 时，你知道在该法律说“按照规定”时，你应当查看 **条例**。如果你想在互联网上阅读 *房屋租赁法* 的全部内容，登陆网站 www.elaws.gov.on.ca。你也可以从安大略省政府的书店购买一份 *RTA*。如想订购，拨打 **416-326-5300**。或者，如果你住在多伦多之外，拨打 **1-800-268-7095**。

房东和租户委员会

房东和租户委员会 (有时称 LTB 或者委员会) 在 2007 年 1 月 31 日 *房屋租赁法* 颁布当日成立。该委员会的宗旨是解决租户和业主之间的争议。

房东和租户委员会像一个法庭。租户或者业主认为他们的权利受到侵犯或者想让对方履行 *RTA* 或者租赁协议规定的义务时，房东和租户委员会受理他们的申请。在多伦多，房东和租户委员会有三个办公地址：

- 多伦多南区办公室
St. Clair 大街东段 79 号，212 室
安大略省，多伦多 M4T 1M6
- 多伦多北区办公室
Sheppard 大街东段 47 号，700 室
安大略省，多伦多 M2N 5X5

- Durham 区办公室 (服务于多伦多东区)
Midland 大街 2275 号 , Unit 2
安大略省 , 多伦多 M1P 3E7

你可以拨打房东和租户委员会的电话 **416-645-8080** (多伦多) 或者 **1-888-332-3234** (多伦多以外的地区) , 或者登陆 LTB 的网站 **www.ltb.gov.on.ca** 来找到你所在当地的该委员会办公室。

房屋租赁法对你适用吗？

私人市场房屋

在私人市场租赁房屋方面，*房屋租赁法*对多数人适用。如果你承租一栋房子、一套公寓、一个地下室、一个分租房屋房间、寄宿家庭房间、用作出租的住宅套房，或者住在‘护理院’，比如养老院或者永久援助居所，该法律对你适用。

需要注意的是，*RTA*在有些情况下不适用：

如果你和业主或者业主的直接家庭成员共用厨房或者浴室，*RTA*对你不适用。

如果你有以下情形，*房屋租赁法*对你不适用：

- 被关押在监狱里
- 住在医院或者其它社会事业性机构
- 住在学生宿舍
- 住在紧急避难所
- 临时住宿（例如酒店）
- 住在作为办公用途的场所
- 住在非盈利的合作社房屋

提示

如果你和室友共住一个公寓，但是你的名字不在租赁合同上，*RTA*可能对你不适用。关于室友协议的样本，参见本手册后面关于资源的部分。

如果你不确定 *RTA* 是否对你适用，你可以拨打租户热线电话 **416-921-9494**。参见 *RTA* 第 5 条关于所有豁免情形清单的规定。

公营房屋

*房屋租赁法*也适用于住在公营房屋（有时称作补助房屋）的租户，但是关于租金和增加租金的规定除外。规定公营房屋租金的法律是 *公营房屋改革法*。

住在公营房屋里的租户同私人市场公寓中的租户享有相同的权利并且承担相同的义务，包括居住在干净、维护良好并且安全的公寓中的法律权利。

在你入住之前

在你同意承租一个公寓之前，你应该总是确保查看了该住宅。不要只是查看该大厦中的‘样板房’或者‘典型公寓’。检查是否所有的设备运行正常，并且注意常见的问题像墙上的洞、滴水的水龙头以及害虫。这类问题可能反映出业主对维护和修理事宜漠不关心。

如果想知道你打算入住的大厦是否存在未决的违反物业标准的情况，你可以查看多伦多市政府的**公寓标准**网站 www.toronto.ca/apartmentstandards/home.htm。尚未完成的工作指令显示业主没有在解决修缮和维护问题。

提示

尽管你同意入住一个年久失修的公寓，你随时有权要求修理。业主不能强迫你‘按现状’承租该公寓。关于更多信息，参见 **RTA 第 20. (2) 条**。

租赁协议

租赁协议是你和允许你在其房屋居住的业主之间的法律协议。租赁协议可以是口头的（言语上的）或者是书面的。如果是书面的，一般称作租约或者租赁协议。租赁协议通常是按周或按月计算租期，或者约定固定的租期。所有的租赁协议在期满时均自动延期，并且只能经过通知、协议、或者 LTB 的命令方可终止。

在你填写公寓申请表时，业主可以要求你提供各种信息。这些信息可能是：

- 你的姓名和目前住址
- 你的工作简历和工作证明
- 先前的业主出具的证明
- 收入和银行信息
- 信用调查和信用证明
- 保证人（如果你不支付租金，可以因此在法律上承担责任的人）

你不必提供你的社会保险号码，并且你也不必提供公民身份证明。只要业主不以上述任何单一信息作为拒绝向你出租房屋的理由，安大略省人权法允许业主要求你提供上述任

何信息。例如，只要业主同时也要求你提供先前业主证明和工作简历，业主可以要求你提供收入情况。

在你签署租约之前，重要的是要知道：

- 业主是谁
- 租赁期限是多长时间（一般 12 个月）
- 你需要支付哪些费用（电费、供热费、停车费、有线电视费）
- 你应当支付的租金是多少
- 你应当每隔多久（每月或每周）以及在何日支付

提示

除非你确想入住，否则不要签署租约或者向业主支付任何金额。一旦你签署了租约或者向业主支付了租金，你则已经达成一个法律协议，并且有义务履行租

需要知道的重要一点是，*RTA*的规定高于租约中的任何约定。这就是说，如果你的租约条款与*房屋租赁法*冲突的话，则必须以 *RTA* 的规定为准。

如果你签署了租约，业主必须在签署之日起 **21 日** 内交给你一份该租约。如果业主在该 **21 日** 内没有交给你一份该租约，你可以停止支付租金，直到你收到一份该租约为止。

如果你们达成租赁协议但是没有签署租约，业主必须在 **21 日** 之内向你提供他们的姓名和地址。如果业主没有在 **21 日** 之内向你提供他们的姓名和地址，你可以停止支付租金，直到业主提供他们的姓名和地址。关于更多信息，参见 *RTA 第 12 条*。

提示

业主不能在你入住之后要求你签

当你的租约期满时，你不必搬出公寓，而且你不必为继续住在你的公寓而签署延期租约。在你的租约期满时，你自动成为‘逐月’租户。（逐月租赁是指你选择每月自动延长租期，直到你向业主发出关于你想搬出公寓的 **60 日书面通知**。）逐月租户仍然适用原租约中的条款，并且受 *RTA* 的保护。关于更多信息，参见 *RTA 第 38 条*。

即使你从来没有签署租约，你仍然受法律保护。

歧视

根据 *安大略省人权法*，业主不能因为你的以下情况而拒绝向你出租房屋：

- 你的种族、家世、祖籍地、肤色、民族、公民身份、宗教、性别、性取向、年龄、婚姻状况、或者家庭状况
- 你有残疾
- 你正在领取社会援助（福利救济、ODSP，等等）

歧视的一个例子是挂有“仅成年人居住之大厦”广告牌的大厦。*安大略省人权法*规定，拒绝向带有儿童的家庭出租公寓是非法的。另外一个歧视的例子是业主因为租户没有信用信息或者工作经历而拒绝接受该租户。*安大略省人权法*规定，如果物业经理因为某人没有信用或者工作经历而拒绝向其出租房屋，这是非法的。

*安大略省人权法*也规定业主有责任满足有残疾的人的需要，除非业主能够证明他们无法做到必要的工作。满足有残疾租户的需要可以包括在你租住的大厦建一个轮椅坡道或者在你所住的单元内安装安全扶手。

如想进一步了解 *安大略省人权法* 的规定，登陆 *安大略省人权委员会* 的网站 www.ohrc.on.ca 或者拨打 **416-326-9511** 联系他们。

如果你认为受到歧视，你可以拨打 **416-944-0087** 联系平等住宿权利中心（**CERA**）。CERA 也有网站 www.equalityrights.org/cera。

为新租户提供信息

在你入住时，业主必须向你提供房东和租户委员会准备的信息手册。该手册介绍你有哪些权利和义务，并且提供该委员会的联系方式。参见 *RTA* 第 **11** 条。

最后一个月的租金押金

在你入住时，物业经理可以要求你预先支付最后一个月的租金。这称作你的最后一个月的租金押金，LMR，或保证金。你最后一个月的租金押金在按月租赁的情况下不得超过一个月的租金金额，或者在按周租赁的情况下不得超过一个星期的租金。

最后一个月的租金押金只能用于你最后一个月或星期支付的租金。该押金不得用于清洁或者维修。

一旦你已经入住，业主不得要求你支付最后一个月的租金押金。该押金必须在你入住之前收取。

你有权每年一次收取你最后一个月租金押金的利息。该利息金额与你每年租金增加的金额相等。如果你的租金有所增加，业主可能要求你增加你最后一个月的租金押金，以便与你目前的租金持平。业主可能用你最后一个月的租金押金产生的利息金额来“补足”你的押金。这意味着在你搬出的时候，你的最后一个月的租金押金将自动与你每月租金相同，而你无须在最后一个月支付任何额外金额。

如果你的租金没有增加，并且业主没有向你支付你最后一个月的租金押金产生的利息，你有权自动在周年日或之后从你应付的租金中减去该利息金额。关于最后一个月的租金押金，参见 *RTA* 第 106 条。

提示

在你向业主支付任何金额时，不要忘记索取收据。法律规定，任何时候当你索取收据时，业主必须向你开具收据！关于更多信息，参见 *RTA* 第 109.(1)条。

钥匙押金

在你入住之前，业主可以要求你支付‘钥匙押金’。钥匙押金金额只能相同于更换你的钥匙的实际费用。钥匙押金也包括磁钥匙或者钥匙‘卡’，这种钥匙可能比一般钥匙的更换费用高。业主也可以要求你为额外的钥匙或者钥匙卡支付金额，或者如果你丢失了你的钥匙，业主可以要求你支付更换费用。

在你搬出的时候，你的钥匙押金必须退还给你。

非法收费

在你入住之前，除了你第一个月的租金之外，业主可以向你收取的费用只包括最后一个月的租金押金和钥匙押金。

一旦你已经入住，业主只能根据非常特定的原因方可向你收取其它费用。最常见的其它费用是，如果你写了一张支票，但是因为你的银行账户没有足够的金额支付而导致该支票被退回，业主可能要求你支付银行向他们收取的费用加上不超过**二十加元**的行政费用。你的银行也会向你收取退票费用。

除极少数例外情况，业主要求支付的其它费用多数是非法的，*除非你同意支付*。如果你认为你支付了任何非法费用，你可以向房东和租户委员会提交返还租金申请（T1），要求收回该金额。你必须在支付了该非法费用后一年内提交申请。关于非法收费的更多信息，参见 *RTA 第 134 条* 和 *RTA 条例第 17 条*。

如果你不确定是否业主向你收取了非法费用，拨打**租户热线电话 416-921-9494**。

租金

业主对一个闲置的单元可以收取的租金没有限制。这称作解除空房控制。然而，一旦你已经入住，对于租金增加的频率和金额则有限制。

业主不得要求你以远期支票或者自动借方扣除的方式支付租金，而且《房屋租赁法》规定，如果你要求业主出具收据，业主必须照办。你的租金收据证明你一直在支付你的租金，所以你索取收据并且保存备查是很重要的！关于更多信息，参见 **RTA 第 108 条和第 109. (1) 条**。

增加租金

我的租金多久可以增加一次？

业主只能每隔 **12 个月或以上** 增加一次你的租金。加租日称为租赁周年日。关于你的租金多久可以增加一次的更多信息，参见 **RTA 第 119. (1) 条**。

为使加租合法，业主必须在增加你的租金之前 90 日向你发出书面通知。直到你收到 90 日提前书面通知，你不必支付任何增加部分的租金，即使这意味着你的周年日将有所变动。通常来讲，业主使用一个称作 N1 的表格来通知租户租金将要增加。如果一封信包括你的姓名、日期、加租日期、你的地址、业主的姓名、以及新的金额，这封信构成有法律效力的通知。关于你的租金多久可以增加一次的更多信息，参见 **RTA 第 116. (1) 条**。

提示

有的时候，业主如果发现租户有室友同住，会要求租户支付额外租金。这是非法增加租金，你不必支付该增加的部分。

我的租金可以增加多少？

你的租金只能增加一定的金额。这个金额称作年度指导金额，由省政府在每年八月份公布。

年度指导金额和消费物价指数的增长是相同的。例如，2007 年的年度指导金额是 **2.6%**，2008 年是 **1.4%**。

增加租金协议

如果业主对于你所住的单元增加了新的服务（比如空调或者洗衣机和烘干机），或者作了一定改进，你可以同意租金增加更多一些。

如果你同意增加租金，你的租金增加的上限是 **3%** 加上年度指导金额。有必要在同意增加租金之前计算一下该金额是多少 – 例如，如果你是因为业主给你一部空调而增加租金，可能你自己买一部空调更便宜。

如果你已经同意增加租金但是改变了想法，你必须在同意增加租金后 **五日** 内书面通知业主你不想增加该租金。记住，一旦这 **五日** 期限已过，新的金额将增加到你的租金上，但是业主也必须继续提供新的服务。关于增加租金协议的更多信息，参见 **RTA 第 121 条**。

超指导线增加租金

在有些情况下，即使租户不同意，业主仍可能超过年度指导金额增加租金。这称作超指导线增加租金（AGI）。业主如果想超过年度指导金额增加租金，则必须向房东和租户委员会提出申请，并且必须进行听证。

业主只能在以下情况下才可以申请 AGI：

- 如果业主在缴付市政税收或者支付供热、供电、和供水费用方面出现“超常地”增加
- 如果业主对于你租住的大厦支付了基本建设费用（比如更换电梯或者为大厦建新的楼顶）
- 如果业主增加了你所住大厦的保安工作

如果业主申请 AGI，他们必须向房东和租户委员会提交关于他们的费用的证据。业主在提交证据之后，必须在听证之前 **30 日** 向你提供听证通知以及申请副本（称作 L5）。

业主还必须通过在管理处放置一份关于所有证据的档案或者向你提供该档案的光盘（他们可以收取不超过 **\$5.00** 的费用），以便你能够查阅关于他们的费用的所有证据。

你有权对增加的租金提出质疑！

都市租户协会联盟(FMTA)由多伦多市政府提供资金来帮助租户抵制超指导线增加租金。如果你收到通知你的租金的增加额将超过年度指导金额，或者你想了解更多信息，请拨打**都市租户协会联盟外延和组织小组**的电话 **416-413-9442**。关于超指导线增加租金的更多信息，参见 *RTA* 第 **126** 条。

租金减少

有很多原因可以使你的租金减少：

- 如果业主因为各种公用服务费用超常增加而获准超指导线增加租金，那么在任何公用服务费用降低时，业主必须减少租金。类似地，如果业主因为基本建设费用而获准超指导线增加租金，在已获支付该基本建设费用后，业主获准增加收取的租金金额必须从租金中减除。这种减除是自动的，并且减少租金的日期将写在批准超指导线增加租金的命令中。
- 如果业主停止或者减少包括在你的租金中的服务，例如关闭游泳池，取消任何公用场所，或者切断有线电视，你有权向房东和租户委员会申请减少租金。减少租金的申请（T3）必须在遭到减少或者停止服务起 **12 个月**内提出。关于更多信息，参见 *RTA* 第 **130** 条。
- 如果在连续两年之间你租住的大厦物业税有所降低，你有权要求减少租金。如果税收减少 2.49%或更低，你应当向房东和租户委员会申请减少租金。如果你有更多的关于因物业税而申请减少租金方面的问题，拨打**租户热线电话 416-921-9494**。关于更多信息，参见 *RTA* 第 **131** 条。

租金自动减少

- 如果该大厦的物业税在连续两年之间减少超过 2.49%，*房屋租赁法*要求市政府在每年的十二月十五日之前通知租户自动减少租金。如果你租住的大厦的物业税减少超过 2.49%，你将收到一份多伦多市政府的通知。你有权在你的租金中**自动减少**该通知中显示的百分比金额，而无须向房东和租户委员会提出申请。如果你有关于该通知或者如何计算租金减少金额的问题，拨打**租户热线电话 416-921-9494**。关于自动减少租金的更多信息，参见 *RTA* 第 **131** 条和 *RTA* 条例第 **41** 条。

租金冻结

如果你租住的单元或大厦存在未解决的维护或修缮问题，房东和租户委员会可以命令冻结租金。这称作禁止租金增加令 (OPRI)。这意味着直到维护或修缮工作结束之前，业主不得增加你的租金。禁止租金增加令不是自动的，这就是说，为了使该命令生效，租户必须向房东和租户委员会提出关于维修的申请。关于更多信息，参见 *RTA 第 30.(1)、7 和 8 条*。一旦维修完成，业主无须通知便可将租金增加至没有禁止租金增加令情况下应该增加到的金额。

如果你将要入住一个空置的单元，业主必须书面告知你关于该单元是否存在禁止租金增加令，以及一旦该命令撤销之后租金将是多少。关于更多信息，参见 *RTA 第 30.(1)、6、114 和 115 条*。

支付租金有困难？

如果你继续支付租金有困难，你可能想考虑被列入“收入决定租金”房屋名单。收入决定租金房屋是指租户领取一定的补助，使得他们的租金大致相同于他们税前收入的 30%。收入决定租金房屋也称作公营房屋或者补助房屋。

房屋联盟是对打算在多伦多申请公营房屋的人提供帮助的机构。该机构负责保持一个集中化的关于多伦多市所有收入决定租金房屋的等候名单。关于**房屋联盟**的更多信息，参见本手册后面 *谁能提供帮助*部分。

房屋援助中心设置一个房屋登记簿，以协助人们寻找可以支付得起租金的私人市场房屋。关于**房屋援助中心**的更多信息，参见本手册后面 *谁能提供帮助*部分。如果你支付租金有困难，并且住在私人市场房屋里面，你可以通过**房租银行**服务得到帮助。关于房租银行的更多信息，参见本手册后面 *谁能提供帮助*部分。如果你支付供热或者能源费有困难，你可以找到能够帮助你支付这些费用的服务。关于更多信息，拨打 **416-924-2543** 联系多伦多**街区信息站**。

如果你正在领取 OW 或者 ODSP，你可能会收到额外的款项来帮助你支付欠租、搬家费用、首月和最后一个月的租金、或者其它费用。关于更多信息，联系负责你的 OW 或者 ODSP 申请的工作人员。

公营房屋的租金

如果你住在公营房屋，关于租金的大部分规定对你不适用。一般来讲，如果你的租金由收入来决定，你需要支付的金额大致是你全部收入的 **1/3** 或 **30%**。根据你的收入，你支付的租金金额可以调整。如果你关于如何计算租金有任何疑问，拨打租户热线电话 **416-921-9494**。

修缮和维护

房屋租赁法规定业主负责清洁和维护公用场所，并且负责维修你的寓所内任何损坏或者不能正常运行的设施。业主还负责帮助你消灭害虫，例如蟑螂、老鼠、和蚂蚁。

你有责任通知业主对你的寓所进行任何必要的修理，有责任保持你的寓所干净，以及修理你或者你的客人损坏的任何东西。关于租户责任的更多信息，参见 *RTA* 第 33 和 34

提示

业主不得干涉你的用热、用电和用水。如果业主切断对你的这些重要的服务，立即联系市政许可和标准办公室 (有时称物业标准处) 或者你当地的市议员。在多伦多市，你的公寓的温度在九月十五日至五月三十一日这段时间必须是 21 摄氏度或者华氏 70 度。关于更多信息，参见 *RTA* 第 21 条。

条。

尽管房屋租赁法规定业主必须修理损坏的设施，有时候让他们将设施修理好很难。*RTA* 为那些很难让业主进行维修的租户提供了补救方法。

如果你让业主修理有困难，可能你的邻居也面临同样的困难。如果你问一下你的邻居，你可能发现你们大家都想互相帮忙，来解决你们共同面临的一些问题。

如果需要修理或维护：

1. 找出问题所在 (冰箱坏了、墙上有个洞、蟑螂，等等)
2. 将问题告诉业主或者物业经理
3. 书面要求修理
 - 关于要求信的样本，参见本手册后面的资源部分
 - 要求信应该包括：
 - ✓ 你的姓名
 - ✓ 日期

记住：保存一份你要求修理的书信！

- ✓ 你的公寓的号码
 - ✓ 需要修理的事项
4. 联系你所在当地的**市政许可和标准**(物业标准)的办公室。

• 士嘉堡	416-396-7071
• 怡陶碧谷/约克	416-394-2535
• 北约克	416-395-7011
 5. 你也可以在多伦多市政府的网站上找到关于**市政许可和标准办公室**和**公寓标准**的更多信息。该网站列在本手册后面在*哪里寻求帮助*部分。
 6. 和**市政许可和标准办公室**的检查员安排一次检查。
 7. 检查之后，检查员会向业主出具一份“违规通知”或者“遵守令”。如果业主不履行市政府的该命令，他们将被罚款。
 8. 有时候，你所在当地的**市议员**可以帮助要求进行修理和维护。关于如何联系你的市议员，参见本手册后面在*哪里寻求帮助*部分。

*房屋租赁法*规定，修理必须在“合理的”时间内完成。“合理的”一词可能会让租户感到为难，因为没有讲到修理需要多长时间。

“合理的”是你所认为合理的时间，而且根据存在的具体问题，你选择等待修理的时间长短可以不同。

如果修理仍然没有完成：

你可以向房东和租户委员会提交 T6 表（关于维护的申请）。

如果你向房东和租户委员会提交关于修理和维护的申请，你也可以要求将租金交给该委员会而不是交给业主。关于更多信息，参见 *RTA* 第 **195.(1)**，**(b)**条。

你可以向该委员会要求：

- ✓ 减少租金（暂时降低你的租金）
- ✓ 赔偿对损坏的财产进行修理或更换所产生的费用
- ✓ 对费用的赔偿（比如变坏的食物、空间供热器）
- ✓ 签发禁止租金增加令

- ✓ 签发要求业主支付你进行修理所产生的费用的命令
- ✓ 签发要求业主支付你将自行进行修理所产生的费用的命令
- ✓ 签发要求业主进行修理的命令
- ✓ 签发结束租赁的命令

关于补救方法的更多信息，参见 *RTA* 第 **30** 和 **31** 条。如想准备 T6 申请，你必须要有证据证明存在修理和维修的问题，而且你已经要求业主进行修理。

证据可以是：

- 要求信：该要求信证明你已经要求业主进行修理，并且还证明业主花了多长时间解决存在的问题
- 照片：能够帮助显示修理问题的程度，或者损坏的程度
- 证人：如果其他租户也面临此问题，或者如果他们看到你公寓内的问题，他们可以作为证人。 物业标准检查员有时候可以作为证人。

向房东和租户委员会提交一份关于维护的申请需交费用**\$45**。如果其他租户也受同样问题的影响，你们可以一起提交申请。每多一位申请人必须支付**\$5**。申请人越多，每一位租户需要交纳的费用越少。

关于要求进行修理的更多详细信息，你可以在 FMTA 的网站下载一份 *要求进行修理* 或者拨打租户热线电话 **416-921-9494**，我们可以邮寄一份给你。

共同行动

如果你在租住的大厦遇到问题，你的邻居也可能会遇到问题。试图让业主修理某个部分是一个令人沮丧的过程。但是，如果你有邻居的帮助，那么你就可以分出去一部分工作。作为租户，我们经常是彼此最好的资源。我们比任何人都更好地了解我们所租住的大厦，但是有时候需要花点精力作为一个团队集合起来。有些大厦已经成立了租户协会，而其它大厦只为特殊原因才将邻居们集中起来。将你的邻居作为一个团队集合起来的方法不能说哪一种是‘正确’的。每一栋大厦都有不同的需要，而你最知道那些需要是什么。

都市租户协会联盟为那些对共同行动感兴趣的租户准备了资料。我们也有一个外延和组织小组。该小组可以来到你租住的大厦，帮助你那些有兴趣改进大厦管理的租户成立一个团队。关于更多信息，拨打**外延和组织小组**的电话 **416-413-9442** 或者登陆 www.torontotenants.org。

即使在你租住的大厦没有需要修理的问题，将你的邻居团结起来可以建立一个社区，在这个社区里的人们可以互相支持并使你们所租住的大厦有更好的居住环境。

重要的是要知道，业主不可以干预你成立或者加入租户协会的权利。关于更多信息，参见 **RTA 第 233. (h) 条**。

语言

随时要花些时间了解你的邻居讲什么语言。如果你要组织一个你租住的大厦里的所有租户参加的会议，尽量邀请能讲其它语言的人在会场进行翻译。如果可以的话，在会场放置用不同语言准备的书面资料。都市租户协会联盟的 *租户权利指引*和 *租户生存手册*均以多种语言提供在 www.torontotenants.org 上面。

隐私

当你承租任何类型的租赁单元时，你享有隐私权。业主及其雇员只能在特定的情况下进入你的公寓。如果你同意允许业主进入你的公寓，则业主无需通知可以进入。然而，除非在极有限的情况下，你不必同意他们未经书面通知而进入你的公寓。

- 在**紧急情况**时，物业经理可以**随时**进入你租住的单元。
- 如果你通知了业主你将要搬走，而他们想让新的租户看房，他们必须作出“合理努力”通知你，并且他们只能在上午 8 点钟至晚上 8 点钟之间进入你的公寓。
- 如果你租住的单元需要修缮，业主在进入你的单元之前必须向你发出 **24 小时书面通知**。他们只可以在上午 8 点钟至晚上 8 点钟之间进入。该通知必须告知进入你的公寓的时间和原因。如果他们已向你发出足够的通知，*即使你不在家中*，业主也可以进入你的单元。
- 业主也可以因以下理由进入你的公寓：
 - ✓ 进行维护检查；
 - ✓ 让潜在的买家看房；
 - ✓ 或者，如果你已经在租约中约定进入的原因（比如清洁服务）。

业主必须在进入前向你发出 **24 小时书面通知**，并且他们只可以在上午 8 点钟至晚上 8 点钟之间进入。

关于隐私的更多信息，参见 *RTA* 第 **26 条** 和第 **27 条**。

门锁和钥匙

作为租户，你只有首先得到业主的允许才可以更换你租住的单元的门锁。这包括增加门闩或者链锁。如果你担心安全，你可以合法地安装一个房门警铃。

业主有权在未经你允许的情况下更换你的门锁，但是他们必须给你一副钥匙或者钥匙卡。

如果你丢失了你的钥匙，业主可以向你收取新钥匙的费用，但是该费用不能超过该钥匙或者钥匙卡的实际费用。

如果物业经理更换了你的门锁但是没有给你一副钥匙或者钥匙卡，这将被视为非法驱逐。只有执行员有权将你锁在你的公寓之外，并且只能在业主从房东和租户委员会取得驱逐令之后才可以这样做。

如果你被非法锁在门外，应立即寻求帮助。拨打市政及房屋厅下属的**调查执行组**的电话 **416-585-7214** 寻求帮助。你也可以拨打**租户热线电话 416-921-9494** 或者联系你所在当地的**社区法律诊所**。如果业主是在正常上班时间之外或周末将你锁在门外，你可以**报警**。

骚扰

骚扰是许多租户担心的一个严重问题。骚扰可以有许多形式。如果物业经理威胁驱逐你或者威胁切断对你供应的热、电、或水，这可以视为骚扰。如果物业经理因为你要求进行修理，或者你向房东和租户委员会提交申请，或者你试图成立一个租户协会而威胁你，这也可以视为构成骚扰。关于更多信息，参见 *RTA* **第 22 条**和**第 23 条**。

*房屋租赁法*保护租户不受骚扰。如果你认为受到骚扰，可以拨打**租户热线电话 416-921-9494** 或者向房东和租户委员会提交一份关于租户权利的申请 (T2) 。

如果业主对你进行殴打，或者如果你受到威胁，立即报警！

终止租赁

如果你想要搬走，*房屋租赁法*规定你应当向业主发出书面通知。

如果你是按月租赁的租户：

如果你是**按月租赁的租户**（这就是说，你没有签署租约，或者选择不续签你目前的租约），你必须向业主发出至少**60日的书面通知**。如果你按**周**租赁你的公寓，你必须向业主发出至少**28日的书面通知**。

你可以从房东和租户委员会索取一张终止通知表[N9表]，或者你可以自己写一份通知。如果你自己写一份通知，该通知必须包括：

- ✓ 你的姓名
- ✓ 业主姓名
- ✓ 终止的日期（该日期是你支付租金前一日 – 例如，如果你在六月一日支付租金，你的租赁终止日应当是五月三十一日）

如果你已经支付最后一个月的租金押金，该押金必须用于你住在该公寓的最后一个月的租金。

如果你有租约：

如果你签署了租约，并且你想搬走，你终止租赁的日期必须是租约的最后一日。你仍然必须在租约结束之前发出至少**60日**的通知。例如，如果你在2007年六月一日签署了一份期限为一年的租约，你可以搬走的最早日期应当是2008年五月三十一日。你将必须在2008年四月一日或之前向业主发出通知。

如果你签署了租约但是需要在租约到期之前搬走，你有以下选择：

记住：在你的租约到期时，你不必搬走。而且你也不必签署延期租约，而仍可以继续住在你的公寓。一旦你的租约到期，你自动成为按月租赁租户，并且你的

- 你可以请求业主允许你提前结束租约，并让他签署一份终止租赁协议。该协议是一张表格（表 N11），可以在房东和租户委员会索取。业主不一定非这样做不可。
- 如果业主拒绝签署终止租赁协议，你可以选择将你的公寓**分租**或者**转租**。

分租

分租是指你找到其他人在你离开的特定期限住在你的单元。当你分租你的公寓时，你的姓名仍然在租约上，这就是说如果出现欠租或者住在你的单元的人损坏任何东西的情况，你仍然要负责。

你必须先得到你的业主的允许才可以分租。以书面方式提出你的请求，并且你自己保留一份副本。

如果物业经理或者业主**拒绝**你分租的请求，或者对你的请求没有回应，你可以向房东和租户委员会申请。该委员会可以：

- ✓ 批准分租或者批准向另外的人分租；
- ✓ 结束租赁；或者，
- ✓ 向你返还部分或全部租金

如果业主**同意**你分租的请求，那么你必须找到人分租你的单元。关于分租的更多信息，参见 *RTA* 第 **97**、**98** 和第 **99** 条。

转租

如果你签署了租约并且想在租约到期前搬出你租住的公寓，你可以书面请求业主允许你转租。

转租是指你找到其他人继续履行你的租约。新租户的姓名在租约上取代你的姓名。新租户取代你对你的公寓负责，并且你不再需要支付租金。当你请求允许转租时，以书面形式提出你的请求，并且你自己保留一份副本。

如果物业经理或者业主 *拒绝* 你转租的请求，或者在 **七日** 内对你的请求没有回应，你可以发出 **30 日** 书面通知，并且无需承担更多义务便可以搬走。或者你可以向房东和租户委员会申请。该委员会可以：

- ✓ 批准你的转租申请或者批准向不同的人转租；
- ✓ 结束租赁；或者，
- ✓ 向你返还部分或全部租金

如果业主 *同意* 你转租的请求，那么你必须找到人接手租赁你的单元。业主可以要求你支付因转租而产生的预算外费用，例如广告费或者信用调查费。关于更多信息，参见 **RTA 第 95 条和第 96 条**。

驱逐

驱逐是一个法律程序。业主如果想让你搬走，他必须要遵守这个程序。如果业主不遵守这个程序，驱逐是不合法的。参见 **RTA 第 37 条**。

业主不得无合法理由而强迫你搬出你的公寓。（关于驱逐理由的整个清单，参见 **RTA 第 58 条和第 67 条**。）业主只能根据以下这些理由来驱逐你：

- 没有付租金
- 持续迟交租金
- 房东自用，包括直接家庭和保姆
- 购买人入住（小型楼宇或者共管式公寓楼）
- 非法行为
- 收入陈述不实
- 损坏
- 干预合理享乐
- 妨害安全
- 人口过多
- 拆除、改造或者装修

提示

如果物业经理将你非法锁在门外，你可以拨打**租户热线电话 416-921-9494** 或者拨打市政及房屋厅下属的**调查执行组**的电话 **1-888-772-9277**。

针对每一个驱逐的理由均有不同的规定。在有些情况下，你可能能够解决问题并在出席听证会之前避免被驱逐。因以下理由被驱逐的情况可以在你出席听证会之前解决：

• 没有付租金

解决方法：你可以在收到通知起 14 日内支付租金

• 损坏

解决方法：你有 7 日的时间修理好损坏的地方或者支付修理的费用

• 干预合理享乐

解决方法：你有 7 日时间停止违法行为

• 人口过多

解决方法：你有 7 日时间减少所住人口的数量

重要！当驱逐的原因是欠租（没有付租金）时，你可以向业主或者房东和租户委员会支付尚欠的所有租金，加上任何其它有关费用，以避免被驱逐。在针对没有付租金而举行的听证会上，你也有权提出如果该申请是由你提交的情况下你本能够提出的任何问题。如果你计划这样做，出席听证会之前要准备好提出你的申请。带上证据，并准备陈述你的申请。

作为驱逐的第一步，业主必须要向你发出一个终止通知。该通知必须告知你被要求搬走的理由，并告诉你终止的日期。你无需在收到该通知时搬走。

如果业主向你发出终止通知，并且解决问题的时间已经过去，他们可以向房东和租户委员会申请驱逐。然后，房东和租户委员会将向你邮寄一份通知，告知对你进行驱逐的申请已经提交。业主必须也要向你送达一份听证通知和他们申请驱逐的副本。听证通知将告诉你出席听证会的时间和地点。

重要的一点是，你要出席听证会！因为在你缺席的情况下，听证仍然要进行，所以，如果你不能出席听证会，你应当寻求法律帮助。你可以让你的朋友或者法律代表出席，并要求安排一个新的日期，但是该委员会可能会拒绝你的要求。

在听证会上，你将有机会使用房东和租户委员会提供的调解服务。如果你和业主选择调解，你并没有放弃听证的权利。你随时可以停止调解，而选择听证。如果你在调解中达成协议，你将无需听证，但是你不能针对调解结果提出上诉。

如果没有达成协议，房东和租户委员会的一名委员将对你的案件举行听证会，并且该委员将对你的案件作出决定。这个决定将被写成一个书面命令，并将以邮递方式送达给你。

如果你从房东和租户委员收到一个驱逐令，要求你必须搬走，那么只有执行员才可以将你本人从该住处驱逐。在执行员执行了驱逐令后，你有 **72 小时**的时间取回你的物品。业主必须安排一个合理的时间和地点来交还你的物品。之后，公寓中的所有物品将成为业主的财产。

重要提示

如果有以下任何一种情况，你也可以被驱逐：

- ✓ 你通知业主你要搬走；
- ✓ 你达成协议同意搬走；
- ✓ 你造成‘故意、不当损坏’，并且你和业主住在一个有 6 个或者以下单元的大厦；或者
- ✓ 根据调解结果或者房东和租户委员会的命令，业主无需通知便可以驱逐你

对于上述情况的驱逐程序是不同的，在这些情况下，你如想继续居住则必须迅速行动。如果你有任何问题，**立即拨打租户热线电话 416-921-9494。**

驱逐程序

业主如果想驱逐你必须按照一些步骤来进行。没有支付租金是最常见的驱逐原因。*RTA*规定你有一些机会付清租金并继续租住。然而，随着驱逐程序在继续，业主必须支付一些费用，而这些费用将包括在你为了避免被驱逐而必须支付的金额中。如果你准备了租金，但是业主拒绝接受，你可以支付到房东和租户委员会，从而避免被驱逐。

以下步骤适用于业主可以提出要求的所有类型的驱逐。以下列出的是合法驱逐的程序。记住，在因为欠租（即，你没有支付租金）而被驱逐的情况下，法律允许你向房东和租户委员会支付租金。每次租赁，你只可以这样做一次。

1. 终止租赁通知

终止租赁通知是一张表格。业主必须在终止日（业主想让你搬走的日期）之前填写这张表格并将其送交给你。

- 通知中必须写明驱逐的原因，以及该原因为什么对你适用。
- 通知中必须清楚写明终止的日期。
- 通知时间长短取决于驱逐的原因。例如，因为没有支付租金而发出的通知必须在终止日之前 **14 日** 送交给你，而因为重大修缮而发出的通知则必须在终止日之前 **120 日** 送交给你。
- *在你收到这个通知时，你不必一定要搬走，但是业主一旦发出通知，便可以向房东和租户委员会申请针对你的驱逐令。*

2. 业主的申请

一旦已经向你发出终止租赁通知，并且任何救济时限已过，业主可以填写一份申请并提交于房东和租户委员会。该申请将要求该委员会签发命令，指令执行员驱逐你。业主还可以要求命令你向业主支付你所欠的任何租金、赔偿费、或者其它费用。他们还可以要求命令你支付业主提交申请必须支付的费用**\$150**。

3. 听证通知

业主必须交给你一份他们的申请副本，以及房东和租户委员会给他们的一份听证通知。这些文件告知你：

- 听证会将在何时何地举行；以及
- 业主为什么提出申请

房东和租户委员会也会向你发出一封信，告知你关于针对你的申请。你必须从房东和租户委员会收到一份听证通知。

4. 听证或者调解

参加你的听证会是很重要的！如果你不去出席听证会，案件将会在你缺席的情况下进行裁定，而你可能会被驱逐。即使你尚欠租金或者做错了什么，你也许能够避免被驱逐，争取到更多的时间支付租金，或者至少确保业主关于你的案件讲真话。你应该考虑是否你应该在听证会之前取得法律帮助。如果你打算寻求法律帮助，拨打**租户电话热线 416-921-9494**。

- 听证会在房东和租户委员会一名委员的主持下举行。
- 房东和租户委员会为租户提供租户义务顾问 – 他们按照先来先服务的原则提供服务，为你提供紧急信息和建议。
- 在你的听证会开始之前，你将有机会和业主无需听证而达成解决案件的协议。房东和租户委员会的调解员将协助你达成协议。在调解中达成协议可以帮助你避免或者推迟被驱逐，而无需承受听证的压力和不确定性。
- 调解对你和业主都是自愿的。如果你不相信调解会产生你希望的结果，你无须一定要参加。如果你已经开始进行调解协商，但是该调解对你没有帮助，你可以随时停止，并出席听证会。有时候，调解协商能够帮助你理解为什么业主想驱逐你，以至于你在听证会上可以更好地作出解释。
- 如果在调解中你和物业经理达成协议，调解员将做成书面协议，该协议将对双方当事人均具有法律约束力。听证会将被取消。如果没有达成协议，听证会将继续进行。

5. 命令

听证会之后，该委员将书写并签署一份命令。

- 该命令将告知你该名委员作出了什么决定以及你是否将被驱逐。如果该名委员决定你应该被驱逐，该命令中必须告知你执行该命令的日期。如果该委员决定你不应该被驱逐，申请将被驳回，而你的租赁将继续，如同从来没有过终止通知一样。

- 如果申请是关于没有支付租金，并且在听证时你仍然欠付租金，该命令将给你一些时间（一般 11 天）来支付租金和申请费，以避免你被驱逐。该命令将告知你必须支付多少金额以避免被驱逐。即使在该日期之后，你仍可以有机会支付欠款，以避免被驱逐。关于命令内容以及你可以怎样做，如果你有任何问题，拨打**租户热线电话 416-921-9494**。
- 如果你因为没有支付租金而被驱逐，你可能仍然欠付租金，业主可以在小额钱债法庭起诉你。

6. 执行员

如果你所有的努力均告失败，而房东和租户委员会命令驱逐你，业主必须通知法庭执行办公室，然后一名执行员将执行驱逐令。你将在驱逐日的前一个星期从执行员收到一份通知。尽可能在执行员到来之前搬走。

- 如果你没有搬走，执行员将强制驱逐租赁单元中所有的人和宠物，并将监督更换门锁。你将只有很短的时间收集少数个人物品。
- 在门锁被更换以后，你必须在 **72 小时内**和业主安排从租赁单元搬走你所有的家具和其它物品。**72 小时**之后，业主可以决定保留、出售、或者扔掉租赁单元中所有的物品，而你不能对此采取法律行动。

拆除、共管式公寓改造和装修

在多伦多，根据**多伦多市法**中规范含有六个或以上居住单元的出租大厦改造的**第 111 条**而制定的实施细则在 2007 年 7 月通过。根据该实施细则，业主必须取得市政府的许可才可以将他们出租的大厦改造作其它用途、拆除该大厦、进行改变租赁单元号码和类型的装修、或者隔开租赁房屋。该实施细则是对**房屋租赁法**中的通知和赔偿条款的补充。以下是关于市政府实施细则和 *RTA* 的讨论。

如果在阅读本部分之后，你有关于改造、拆除或装修的具体问题，拨打**租户热线电话 416-921-9494**。

关于市政府的租赁房屋拆除和改造实施细则的更多详细信息，拨打 **416-397-4073** 或者 **416-392-7863** 联系**城市规划办公室 (City Planning)** 的工作人员，或者访问市政府的网站 www.toronto.ca/planning/housing.htm。

改造成共管式公寓楼或者非居住用途

新的市政府实施细则适用于将含有租赁单元的出租大厦或者联契式（包括股份合作式）大厦改造成共管式公寓楼的情况。该实施细则也要求市政府现在规范将出租的大厦改造成联契式大厦或者其他非居住用途的情况。在这类改造开始之前，业主需要提出申请并取得市政府的批准。

如果大厦有**六个或以上**租赁单元，将应举行一个社区会议，而且将通知并邀请租户们参加。工作人员将准备一份报告，并且区议会将考虑该申请。所有受到影响的租户可以参加会议并发言。市议会然后作出最后决定。

如果你租住的大厦有**六个或以上**居住单元但是出租的单元少于六个，那么首席规划官可以无需举行社区会议而考虑该申请。

*房屋租赁法*也规定，居住在将被改造成共管式公寓楼的大厦中的租户享有一定的权利：

- 如果改造获得批准并且你当时住在大厦里面，业主或者购买你租住的单元的其他人不得驱逐你。
- 如果你租住的单元将作为共管式公寓对外销售，在该单元向其他人出售之前，你对购买该单元还享有“优先权”。

关于被改造成非居住用途的大厦，*RTA*的规定有所不同。如果市政府批准申请，业主可以向房东和租户委员会申请驱逐你。关于因非居住用途改造而被驱逐，有几件重要的事情需要了解：

- 你有权收到至少 **120 日** 的改造通知
- 如果你租住的大厦有**五个或以上**的单元，业主必须送给你三个月的租金或者在别处提供适合你的另一个单元（根据具体情况，市政府的要求可能比 *RTA* 关于通知和赔偿的规定好）。

对于租住已经或正被改造成联契式大厦的租户，*RTA* 也规定了一些保护条款。在许多情况下，不得因联合所有权人或者股东的个人用途而驱逐租户。

拆除和装修

新的多伦多市政府实施细则也适用于拆除出租的大厦或者对出租的大厦装修而导致改变目前的单元号码或者卧室类型的情况。业主必须首先向市政府提出申请。

如果大厦有**六个或以上**租赁单元，在规划工作人员向区议会提交报告之前，需要举行一个社区咨询会议。作为租户，你将被邀请参加社区咨询会议和区议会会议并发言。市议会作出批准或者拒绝申请的最后决定。

当出租的居住单元少于六个时，或者当少于六个租赁单元受到该计划影响时，首席规划官可以考虑该申请，而无需举行社区咨询会议或者区议会会议。

如果申请获得批准，市议会或者首席规划官可以在批准时附加条件。附加的条件可以包括以下要求：

- 如果大厦将被拆除，应当为租户另行安排租赁单元并提供搬迁协助 or 或者
- 业主应当通知租户 *RTA* 规定租户享有哪些权利

提示

业主不得对你进行骚扰或者干预你的合理享乐，从而阻止你参与批准程序。

如果市政府批准申请，业主可以向房东和租户委员会申请驱逐你。*RTA*关于这些因拆除或装修而驱逐的情况作了具体的规定。你应该了解的是：

- 在拆除或者装修工作开始之前，你有权收到至少 **120** 日的通知。（对于根据市政府实施细则须经批准的申请，市政府可以延长该 **120** 日的通知时限。）
- 如果你租住的大厦有**五个或以上的**单元，业主必须送给你**三个月的租金**或者你可以接受的另一个单元（除非该大厦因其它原因被命令拆除）。
- 另外，如果你租住的大厦正在修缮或者装修，并且有**五个或以上的**单元，你有权在装修完毕之后住进该单元，并且支付与你如果没有搬走一直应当支付的相同的租金。

如何提交申请

租户如果与业主出现争议，则可以向房东和租户委员会提交申请。租户可以提交几种申请。如果你打算提交申请，你可以到你所在当地的委员会办公室，或者可以从房东和租户委员会的网站 www.ltb.gov.on.ca 下载表格。以下是最常用的租户申请表格清单：

申请返还 (T1)

费用：**\$45**

如果业主有以下情况，使用这个表格：

- ✓ 收取非法租金
- ✓ 非法收费
- ✓ 没有根据 *房屋租赁法* 向你支付他们拖欠你的金额
- ✓ 没有向你透露关于影响你的单元的禁止租金增加令 (OPRI) 的信息，并且向你收取高于 OPRI 允许的租金

关于租户权利的申请 (T2)

费用：**免费**

如果业主或其雇员有以下情况，使用这个表格：

- ✓ 非法进入你承租的单元
- ✓ 更换你的门锁而没有给你更换的钥匙
- ✓ 严重干预你的合理享乐
- ✓ 不提供或者干预对你的重要服务、护理服务、或者饮食
- ✓ 骚扰、干预、妨碍、压制或者威胁你

如果业主有以下情况，你也可以使用这个表格：

- ✓ 不给你一份关于你住在护理院的书面租赁协议；或者你的租赁协议没有包括关于护理服务和饮食及/或你同意的费用的内容。
- ✓ 在执行员驱逐你之后，没有给你 **72 小时** 的时间来取走你的财产，或者业主在这 **72 小时** 内出售、保留或者处置了你的财产

申请减少租金 (T3)

费用：**\$45**

如果业主有以下情况，你可以使用这个表格：

- ✓ 减少或者停止提供一项服务或设施（比如撤消洗衣房、停车场或者活动室）
- ✓ 市政府税收和费用减少，而你认为你的租金应该降低

业主没有遵守超指导线增加租金协议 (T4)

费用：**\$45**

如果有以下情况，使用这个表格：

- ✓ 你和业主签署了一份超指导线增加租金协议（表 N10），而业主没有按照该协议的约定来履行全部或者部分义务。

业主恶意发出终止通知 (T5)

费用：**免费**

如果有以下情况，使用这个表格：

- ✓ 业主提出他们本人、他们的直接家庭成员、或者保姆将入住你承租的单元
- ✓ 业主提出购买人、购买人的直接家庭成员、或者购买人的保姆将入住你承租的单元；或者
- ✓ 业主声称租赁单元需要修缮、装修、改造作其它用途、或者拆除而你承租的单元并没有用于通知中所称的用途。

关于维护的申请 (T6)

费用：**\$45**

如果有以下情况，使用这个表格：

- ✓ 业主没有修缮或者维护租赁单元或者大厦
- ✓ 业主没有遵守健康、安全、房屋或维护标准

关于是否适用房屋租赁法的申请 (A1)

费用：**\$45**

如果有以下情况，使用这个表格：

- ✓ 你不确定是否你的情况适用房屋租赁法

重要的是，你要使用正确的表格填写申请。所有的表格都可以在房东和租户委员会索取。如果你不确定应该使用哪一张表格，可以拨打**租户热线电话 416-921-9494**。

如果在一个申请中涉及到一名以上租户，第一名租户的费用是**\$45**，每多一名租户加收**\$5**。你还需为多出的每名申请人提交当事人清单表格。这张表格可以从房东和租户委员会的网站取得。注意，作为额外申请人列出来的每个人都要在申请表上签字。

一旦你向你当地的房东和租户委员会办公室提交了申请，你将会收到听证通知。在申请表上有一个通知的时限，写明你必须在听证会之前多久将通知交给物业经理。你有责任在该通知时限结束之前将听证通知和申请副本交给物业经理。

在你将听证通知和申请的副本交给业主之后，你必须向房东和租户委员会提交送达证明。该送达证明是你已经将听证通知和申请副本交给业主的证据。

如果你不确定哪个办公室是你所在当地的房东和租户委员会办公室，参见本手册后面*在哪里寻求帮助*部分。

听证

如果安排了听证会日期，重要的一点是你要出席听证会。例如，如果业主因为你没有支付租金而申请驱逐你，你仍然有权出席听证会并且解释你为什么还没有支付。这样可以延缓或者避免你被驱逐。

听证会由房东和租户委员会的一名委员主持举行。该名委员相当于一名法官。记住，房东和租户委员会并不要求你有法律代表。如果你选择这样做，你可以雇一名代理人来代表你，但是委员会允许你代表你自己。房东和租户委员会也提供租户义务顾问。他们按照先到先服务的原则向租户提供服务。他们可以在紧急信息和建议方面协助租户，但是他们不总是代表租户。

对租户来讲，听证会可能会真的令人害怕。消除这种害怕感觉的其中一个最好的办法是做好准备。

做好准备的建议

- 记住这是你陈述事情经过的机会
- 带上将会支持你的主张的证据（工作指令、给业主的信、照片，物业标准报告，以及租金收据的副本）
- 确保你所有的证据至少有三个副本：一份你自用，一份给房东和租户委员会，一份给业主
- 证据也可以包括证人。如果你希望提供证人（例如，另外一名租户或者物业标准检查员），要确保他们出席听证会。你可以要求委员会进行传唤，要求证人出席听证会
- 要具体（例如，陈述事件在什么时候发生，问题在什么时候开始，或者问题是什么）
- 要礼貌（房东和租户委员会相当于一个法庭，所以记住向主持听证会的委员讲话）

听证会如何进行

每一方都将有机会陈述事情的经过。如果申请是由你提交的，将由你首先解释为什么你提交该申请。这是你必须向委员会和业主提供所有证据的时候。这也将是你必须提供任何证人的时候。

如果你要提交证据，确保：

- ✓ 你留有副本
- ✓ 向委员会的委员提交一份副本
- ✓ 向业主提供一份副本

业主然后将有机会向你和你的证人提问。这叫做质证。质证之后，你可以向你的证人提出你认为将澄清事实的任何问题。

一旦你陈述完毕事情经过，并且你所有的证人发言之后，业主可以陈述他认为的事情经过。你将有机会质证业主和他们提供的任何证人。

在业主陈述完毕他们认为的事情经过之后，将轮到你作总结陈词。你的总结陈词通常是总结你的论点，并且是你告知委员会的委员法律是如何规定的以及你想让该委员如何做的一个机会。

在你总结陈词之后，将轮到业主作他们的总结陈词。

最后，你可以对业主的总结陈词做出回应。

在整个听证过程中，委员会的委员可能针对该案件向你或者物业经理提出问题。

命令

在对双方进行听证以及审查所有证据之后，该委员将签发一个命令。该命令是表明该委员做出什么决定的一个文件。如果该委员没有在听证会上签发命令，该命令将会邮寄给你。

对命令进行复审

如果在收到房东和租户委员会的命令后，你认为有严重错误，你可以申请对该命令复审。申请复审命令的费用是**\$50**，而且你必须在签发命令起**30**日内申请复审。如果存在法律适用上的错误，你也有权将该命令上诉到上级法院。你将可能需要法律帮助来上诉。如果你有关于命令的问题，请拨打**租户热线电话 416-921-9494**。

调解

在听证会之前，由委员会任命的调解员可能会提出进行调解。调解是尝试在你和业主之间达成协议的一个办法。你可以带一名律师或者代理人到调解现场，并且在调解中所讲的任何事情都是保密的。在任何时候你和业主都可以要求停止调解。如果调解停止，案件将进行听证。如果你和业主在调解中达成协议，该协议有法律约束力。重要的一点是，记住调解始终都是自愿的 ---- 如果你在调解中感觉不舒服，你有权要求举行听证。

在哪里寻求帮助

都市租户协会联盟 (Federation of Metro Tenants Associations) (FMTA)

自从 1974 年起，FMTA 一直致力于帮助租户争取权益。我们是一个非营利组织，我们所有的服务和出版物都是免费的。如想浏览我们的网站并了解更多关于我们的信息，请登陆 www.torontotenants.org。

我们提供的服务是：

租户热线电话

416-921-9494

热线电话从星期一至星期五上午 8：30 – 下午 6 点为整个多伦多市的租户提供法律信息和推荐服务。

外延和组织小组 (Outreach and Organizing Team) **416-413-9442**

外延和组织小组帮助租户反对超指导线增加租金，帮助租户在他们的大厦成立租户协会，并且向租户讲授关于他们的权利。

社区法律诊所 (Community Legal Clinics)

社区法律诊所由安大略法律援助公司资助，向低收入的租户提供免费法律帮助。每一个法律诊所服务于一个街区。如想找到你所在当地的法律诊所，你可以拨打**租户热线电话 416-921-9494**；或者，如果你有电脑可以上网的话，你可以登陆安大略法律援助公司的网站 www.legalaid.on.ca/en/locate。安大略法律援助公司还资助在特定法律领域提供服务的专业法律诊所。在 www.legalaid.on.ca/en/specialty.asp 可以找到更多关于专业法律诊所的信息。

租户义务顾问 (Tenant Duty Counsel)

租户义务顾问由安大略法律援助公司提供资金，并且在多伦多，在房东和租户委员会的每一个办公地点都设有办公室。租户义务顾问能够在听证当日向租户提供建议。他们不总是代表租户，但是能够在租户参加听证之前向他们提供帮助。

平等住宿权利中心 (Centre for Equality Rights in Accommodation) (CERA)

平等住宿权利中心是帮助租户解决住房歧视问题的一个机构。他们帮助租户根据安大略省人权法行使应有的权利。如想联系 CERA，你可以拨打 **416-944-0087** 或者 **1-800-263-1139**。你也可以登陆他们的网站 www.equalityrights.org/cera。

调查执行组 (Investigations and Enforcement Unit)

调查执行组是省政府市政及房屋厅下属的一个单位。他们调查和执行*房屋租赁*法中规定的‘违法’部分。这包括针对租户被业主非法驱逐的情况作出反应。你可以拨打调查执行组的电话 **1-888-772-9277** 或者登陆他们的网站 www.mah.gov.on.ca/Page142.aspx。

房东和租户委员会 (Landlord and Tenant Board)

房东和租户委员会执行*房屋租赁法*。如想联系房东和租户委员会，你可以拨打 **416-645-8080** 或者 **1-888-332-3234**。他们的网站是 www.ltb.gov.on.ca。
房东和租户委员会在多伦多有三个办公地点：

多伦多南区办公室

St. Clair 大街东段 79 号，212 室
安大略省，多伦多 M4T 1M6

多伦多北区办公室

Sheppard 大街东段 47 号 700 室
安大略省，多伦多 Toronto, Ontario

Durham 区办公室(服务于多伦多东区)

Midland 大街 2275 号 , Unit 2

安大略省 , 多伦多 M1P 3E7

市政许可和标准办公室 (Municipal Licensing and Standards)

市政许可和标准办公室负责保持多伦多的物业标准。他们有一个关于公寓标准的网站。对于那些有关于他们的寓所内修缮和维修问题的租户来说, 该网站是一个很好的资源。网址是: www.toronto.ca/apartmentstandards/home.htm 市政许可和标准办公室在多伦多还有四个区办公室。如想联系所在当地的市政许可和标准办公室, 你可以拨打:

士嘉堡 (Scarborough) 办公室	416-396-7071
怡陶碧谷/约克 (Etobicoke/York) 办公室	416-394-2535
北约克 (North York) 办公室	416-395-7011
多伦多和东约克 (Toronto & East York) 办公室	416-397-9200

房屋联盟 (Housing Connections)

房屋联盟是为想申请收入决定租金房屋的租户提供服务的机构。如果你想阅读他们的网站, 你可以登陆 www.housingconnections.ca。如想通过电话联系他们, 你可以拨打 **16-981-6111**。

房屋援助中心 (Housing Help Centres)

房屋援助中心 可以帮助那些正在寻找房屋或者面临无家可归风险的人。他们在多伦多有若干办公室。拨打离你最近的办公室寻求帮助。如果你不确定应该拨打哪间办公室, 你可以拨打 211 询问最近的房屋援助中心。

COSTI – 北约克 (North York) 房屋援助中心 (416) 244-0480

Sheridan Mall , Wilson 大街 1700 号,114 室 (靠近 Jane 街和 Wilson 大街)

东约克 多伦多东区 (East York East Toronto) 房屋援助中心 (416) 698-9306

Secord 社区中心 , Barrington 大街 91 号 (靠近 Main 街和 Danforth 大街)

怡陶碧谷北区 (Etobicoke North) 房屋援助中心 (416) 741-1553

Albion 路 1530 号 , 205 室 (靠近 Kipling 街和 Albion 路)

怡陶碧谷南区 (Etobicoke South) 房屋援助中心 (416) 252-6471

第五街 185 号 (靠近 Islington 大街和 Lakeshore 大道西段)

弗莱明顿街区服务房屋计划 (Flemingdon Neighbourhood Services Housing Program) (416) 424-2900

Gateway 大道 10 号 , 104 室 (靠近 Don Mills 路和 Eglinton 大街东段)

街区信息站 (Neighbourhood Information Post) (416) 924-3862

Gerrard 街东段 269 号 (靠近 Gerrard 街东段和 Parliament 街)

士嘉堡 (Scarborough) 房屋援助中心 (416) 285-8070

Lawrence 大街东段 2500 号 , Unit 205 (靠近 Kennedy 路和 Lawrence 大街东段)

西多伦多 (West Toronto) 房屋援助中心 (416) 531-0841

Dupont 街 672 号 , 315 号 (靠近 Dupont 街和 Bathurst 街)

活贤社 (Woodgreen Community Centre) -房屋援助中心 (416) 469-5211 x1175

Queen 街东段 835 号 (靠近 Pape 大街和 Queen 街东段)

约克 (York) 房屋援助中心 (416) 653-5400

1651 Keele 街 1651 号 (靠近 Keele 街和 Rogers 路)

房租银行 (Rent Bank)

房租银行向那些因未交租金而面临立即失去住房危险的租户提供无息贷款。为了能够被批准取得贷款，租户必须满足一定的资格要求。如想了解更多情况，你可以登陆多伦多市政府的网站 www.toronto.ca/housing/rentbank.htm。你也可以拨打房租银行总部办公室的电话 **416-924-3862**。

市议员 (City Councillors)

如想知道你住在哪个选区以及你所在当地市议员的联系方式，你可以登陆多伦多市政府的网站 <http://app.toronto.ca/wards/jsp/wards.jsp>。你也可以拨打 Access Toronto 的电话 **416-338-0338**，询问谁是你所在当地的市议员。

省议员 (Members of Provincial Parliament)

为了能够使我们作为租户的声音被听到，重要的一点是将我们关心的事情告诉我们选出的官员。我们也可以邀请他们参加社区或者租户活动，以使他们更好的了解租户们面对的问题。如想找到你所在当地省议员的联系方式，你可以登陆 www.ontla.on.ca/web/home.do 或者拨打 **416-326-1234** 进行一般咨询。

租户资源

以下的内容旨在帮助你向业主写信，以及帮助起草不同类别的协议。你可以直接使用这些表格或者将它们用作样本。

Repair Request

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

This letter is a written request for repairs to be done in my unit.

The following disrepair issues currently exist:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

Please attend to these repairs as soon as possible. I will consider it reasonable if the work is done within the next:

- 24 hours
- _____ days
- _____ week(s)

Thank you,

Repair Request Follow-Up

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

On this date: _____ I requested the following repairs to be made.

This letter is a second request for repairs to be done in my unit.

The following disrepair issues still exist:

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

In my first letter, I asked that the repairs be done as soon as possible. The repairs have still not been completed.

If the repairs are not completed within the next 24 hours, I may choose to call a City of Toronto Municipal Licensing and Standards investigator.

Thank you,

Assignment Request

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

I am writing to request permission to assign my apartment.

I look forward to receiving your written response.

Thank you,

Assignment Introduction

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

This letter is to introduce you to _____, to whom I am assigning
[Sub-Tenant's Name]

my apartment on: _____
[Month/Day/Year]

They fulfill the requirements of being a reasonable tenant.

Thank you,

Request for Sublet

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

I am writing to request permission to sublet my apartment to a new tenant from the dates of:

_____ to _____

Upon receiving your written agreement, I will look for a suitable tenant.

Thank you,

Sublet Introduction

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

This letter is to introduce you to _____, to whom I am subletting
[Sub-Tenant's Name]

my apartment from the dates of:

_____ to
[Month/Day/Year]

to

_____ [Month/Day/Year]

They fulfill the requirements of being a reasonable tenant.

During the time period of this sublet, my forwarding address will be:

Thank you,

Sublet Agreement

This agreement is made between:

[Tenant(s)]
and

[Subtenant(s)]

The Tenant(s) have signed a Tenancy Agreement or Lease dated: _____
[Month/Day/Year]

Between:

[Tenant(s)]
and

[Landlord]

The Tenant(s) wish to sublet the premises at:

[Address]

****Rent charged to a sub-tenant may not exceed the rent paid by the tenant****

1. The Sub-Tenant(s) shall pay the Tenant(s) the sum of \$ _____ per week/month for the period of _____ to _____
[Month/Day/Year] [Month/Day/Year]
2. The Tenant(s) may direct the Sub-Tenant(s) to pay the aforementioned rent directly to the Landlord or to whomever the Tenant(s) direct.
3. The Sub-Tenant(s) shall abide by all terms and conditions in the Tenancy Agreement or Lease dated: _____
[Month/Day/Year]

The Sub-Tenant(s) are in possession of a copy of said lease.

[Sub-Tenant(s)] _____
[Tenant(s)]

[Date] _____
[Date]

NOTE: This agreement may be considered legally binding and may have legal standing under the *Residential Tenancies Act*

Co-Tenancy Agreement

This agreement between:

[Leaseholder or Head Tenant]

and

[Roommate]

states that both parties agree to share the rental unit located at:

[Address]

for the period beginning _____ and ending _____.
[Month/Day/Year] [Month/Day/Year]

It is agreed that _____ will pay _____ the
[Roommate] [Leaseholder or Head Tenant]
amount of \$ _____ per month on the _____ day of each month.

It is also agreed that the following services or utilities:

will be paid in the following manner:

It is also agreed that both parties will observe the following house rules so that all parties will have reasonable enjoyment of the unit:

Both parties agree that if either party wishes to terminate the agreement to share the unit they will give _____ days written notice to the other party. The notice period will begin on the date of the month when rent is paid.

Both parties agree to respect the right to privacy and consideration of the other in their actions as co-habitants of a shared rental unit.

[Leaseholder or Head Tenant Signature]

[Roommate Signature]

[Date]

[Date]

NOTE: This agreement is intended as a way of facilitating good relations between individuals living in shared accommodations. It cannot be expected to have legal standing under the *Residential Tenancies Act*.

Letter About Interest

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

It has been more than one year since I have received interest on my Last Month's Rent deposit. According to the *Residential Tenancies Act*, [subsection 106.(6)] I am entitled to interest on my last month's rent equal to the amount of this year's annual guideline amount, which is _____%.

Because I have not received any interest payment, I am notifying you that I am deducting \$_____ from my rent cheque dated _____.
[Month/Day/Year]

Thank you,

Notice of Termination

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

I am giving you notice that I am terminating my tenancy. The last day of my tenancy will be _____. I will move out on or before this date.
[Month/Day/Year]

Thank you,



Federation of Metro Tenants' Associations

27 Carlton Street, Suite 500
Toronto, Ontario M5B 1L2
tel: 416-921-9494 fax: 416-921-4177
www.torontotenants.org