

## 如何通过法律程序驱逐不缴房租的房客

从数据上来看，绝大多数安省的租客是很讲道理的人，拖欠房租的现象并不严重。据有关部门的调查，安省的租客总数达到 130 万，其中有 95%能够按时交房租，而所有欠租的问题都是由剩下的 5%造成。

正是由于这些人，安省出租房供应者联合会(Federation of Rental Housing Providers of Ontario)一直要求省府方面收紧出租规定、更维护房东的权益。

与之对应，租客权益组织则一直强调，政府的税收和开支政策都偏向房主，所以要求省府的管理机构能够“适当平衡”。某个租客权益组织表示，在每所出现房客欠租的物业，房东的“恶劣表现”——如忽视维修，更较租客严重十倍……来来去去，双方的口水仗已经打了好几年。

本地律师韦斯列德(Mark Weisleder)表示，虽然本省目前的房东和租客条例有瑕疵，但是仍然做到了能够在房东和租客之间维持一定的平衡。既让房东能够合法驱逐不缴房租的租客，又给了租客足够的机会和时间缴租欠款，让他们不至于由于一时的资金紧张而落到无家可归的地步。



(来源：网络图片)

下面是驱逐(eviction)不缴房租的房客的法律程序：

1. 如果租客没有按时缴租，房东一般会等候 15 天，然后给他一张终止租约的通知。在安省，这个通知的官方名称叫 N4 表格 (Form N4)。从理论上来说，房东也可以在缴租日过去后立刻给租客发通知。N4 表格可以去“房东及租客管理委员会” (The Landlord and Tenant Board) 的官方网站上下载 (点击进入下载页面)。

接到这份通知后，租客有 14 天的时间可以补缴房租。

2. 如果租客迟缴租已经超过了 30 天，则房东必须将此事申报“房东及租客管理委员会”。申报表的官方名称为 L1 表格，费为 170 元，而委员会大约需要 30 天的时间安排听证会 (hearing)。

听证会上，委员们将听取双方的说法，并作出判决。即使房客没有参加听证会，也不妨碍听证会的进行，委员会有权在一方没有出席的情况下作出判决。

4. 如果 11 天后仍然没有缴付欠款，而且也没有搬走，房东不可以自己强制驱逐，而必须将委员会的判决令申报法院执行局 (Court Enforcement Office)，并由法警 (county Sherriff) 来执行具体的强制驱逐工作。一般说来，从申报法警到他们正式来实施驱逐需要三到四个星期的时间，平均费用为 400 元。

如果一切顺利，房东走完上述的法律程序、将租客驱逐大约需要 90 天。然而，租客可以以健康、没有律师等理由推迟听证会；或者反诉房东骚扰、居所缺乏维护，这会令驱逐的时间更长。

据“房东及租客管理委员会”的数据，2009 年该委员会一共收到了 5.9 万份 L1 申请 (正式申报租客欠租行为)，占本省租客总数的 4.5%。其中，有三分之二的租客都可以在法警来之前将欠款缴足、避过被驱逐的命运；而剩下的 1.5%、即 2 万名租客遭到驱逐，他们占本省租客总数的 1.5%。

换个角度看，如果把租房看作一项生意，它的成功率是相当高的。作为房东，他们只需要在租客入住之前多“面试”、“筛选”，找到那 98.5% 能够缴付房租的房客中的一员

---

[www.Pricepanda.ca](http://www.Pricepanda.ca)  
Tel 437-888-8988  
Yinxiaofeng@yahoo.ca  
WeChat: Pricepanda