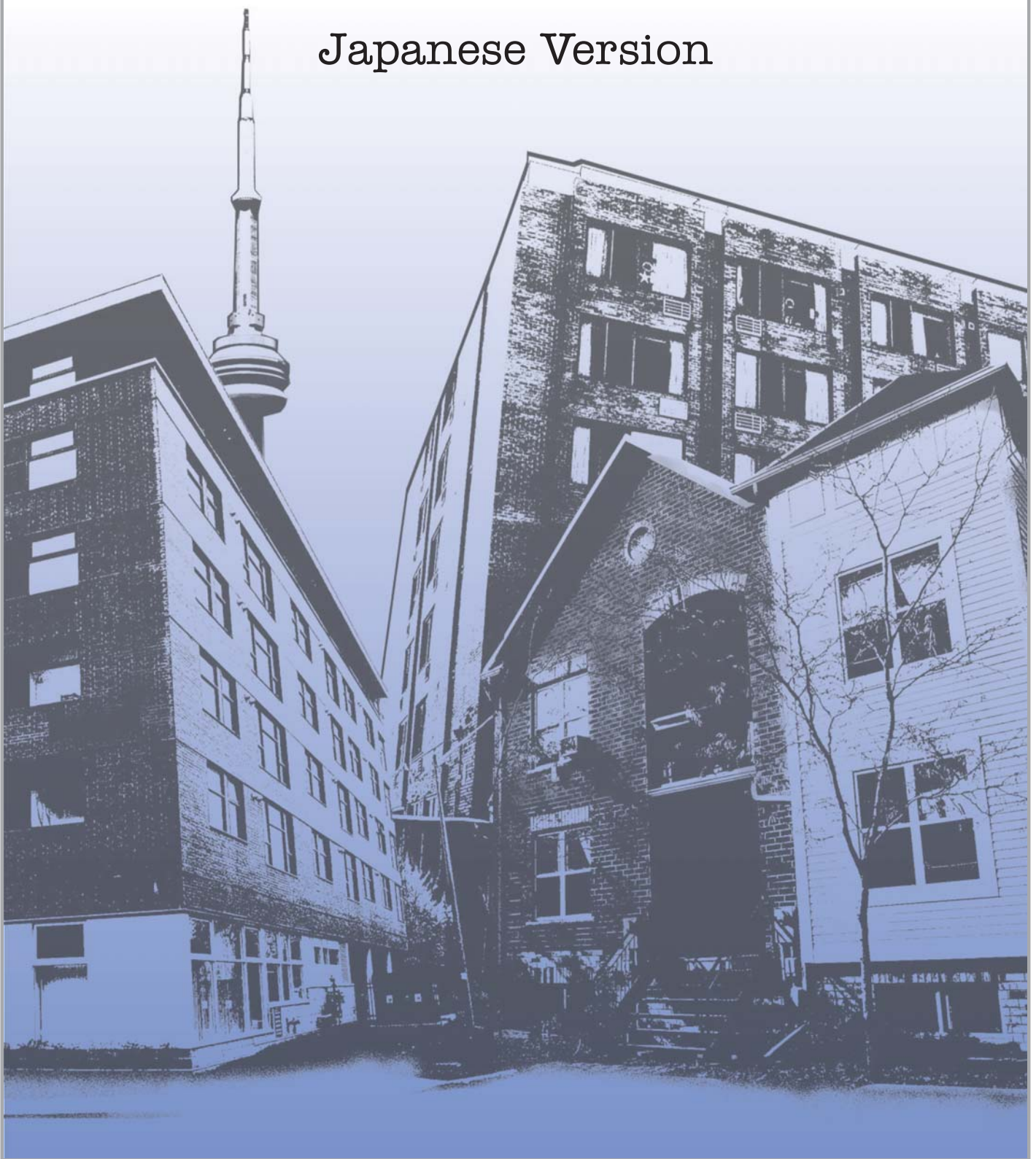


賃貸人必須マニュアル

Japanese Version



Federation of Metro Tenants' Associations

謝辞

このマニュアルは多くの方々の寛大さ、ご協力の下に完成致しました。

賃貸人必須マニュアルの製作および翻訳に対する財政援助はオンタリオ法律基金の助成金から成り立っています。マニュアルはトロント市より財政援助を受けているメトロ・賃貸人連合組合 (FMTA) により製作されました。

サウス・エトビコ地域法律サービスの Kenn Hale 氏は知識を降り注ぎ多大な時間を割いてこのマニュアルを吟味しつつ、特に「強制退去」の部分に入念な力を注いでくださいました。同様にトロント市・都市計画の David Spence 氏にはコンドミニアム改造の章で大変貢献していただきました。両氏の献身的なご協力に心より感謝申し上げます。

Jamie McEachern 氏には本マニュアルの表紙のデザインを担当していただきました。

最後に、FMTA のスタッフに感謝の意を表します。特にヘルプライン・コーディネーターの Emmy Pantin 女史のご協力無しではこのマニュアルは存在しなかったと言っても過言ではありません。心より厚く御礼申し上げます。

Jed Kilbourn
2007 年・トロント

本「賃貸人必須マニュアル」を Fred Gloger 氏に捧げます。Gloger 氏は 1983 年に「賃貸人ガイド」の初刊を作成した人物ですが、その後残念ながら 2005 年にわずか 43 歳にしてこの世を去りました。

目次

2 はじめに

3 法律

住宅賃貸法

賃貸借人委員会

4 あなたは住宅賃貸法で保護されていますか？

一般住宅

公営住宅

5 入居する前に

不動産権同意書

差別待遇

新規入居者への情報

賃貸契約最終月1ヶ月分の敷金

鍵の保証金

法に反する諸費用

10 家賃

家賃の値上げ

家賃値上げの頻度

家賃の値上げ率

家賃の値上げに対する同意

指針額以上の家賃の値上げ

家賃の値下げ

家賃の自動減額

家賃凍結

家賃の支払いに問題がある場合

公営住宅の家賃

- 14** 修理とメンテナンス
- 17** 共に協力し合う
- 18** プライバシー
 - 錠と鍵
 - 嫌がらせ
- 20** 賃貸契約の終了
 - 住居の又貸し
 - 住居の譲渡
- 22** 住居の強制退去
 - 退去の手続き
 - 住居の取り壊しとコンドミニアムへの改造
- 29** 申込書の申請法
- 32** 公聴会
 - 調停
- 34** 援助・支援を受けるには
- 37** 役立つ情報
 - 修理申請
 - 修理申請に対するフォローアップ
 - 譲渡要請
 - 譲渡に関する手引き
 - 又貸し申請
 - 又貸しに関する手引き
 - 又貸し同意書
 - 不動産共同保有同意書
 - 意思表明書
 - 退去通知

はじめに

「賃貸人必須マニュアル」は、トロントの賃貸人を対象に大家と賃貸人に関わる法律へのよりよい理解とそれによって受ける影響等を提供するという意味で 1985 年に最初に作られました。以後、このマニュアルには幾度となく改訂が加えられ、賃貸人に権利と責任に関する最新情報を提供すべく常に更新が繰り返されてきました。

2007 年 1 月 31 日にこれまでの土地所有者 (大家) とそこにおける実際の賃貸人の関係を左右する法律が「住宅賃貸法」という名前を以って生まれ変わりました。

「賃貸人必須マニュアル」は賃貸人の方々が住宅賃貸法をより分かりやすく理解できるように作られており、賃貸人の権利と責任に関しての様々な疑問を解消してくれます。

「賃貸人必須マニュアル」はまた、賃貸人の方々が権利を執行するにあたり必要となるサービスを探すお手伝いをする情報源としてもご使用になっていただけますが、法的アドバイスの代替にはなりませんのでご注意願います。法的援助が必要な場合は弁護士、然るべき資格を保持する弁護士補助員、またはお近くの地域法律相談所へご相談ください。最寄の地域法律相談所を探すには、このマニュアルの巻末にある「援助・支援を受けるには」をご参照になるか、賃貸人ヘルプライン (416-921-9494) までご連絡をお願い致します。

オンタリオ州ではこの住宅賃貸法の他に、賃貸人の権利を保護する以下の 2 つの法律が存在します。

- 1 つ目は **オンタリオ人権規約** (Ontario Human Rights Code – 通称 OHRC) で、人種、肌の色、性別、国籍、障害、宗教、性的嗜好、経済力等の理由による差別を禁じているものです。
- 2 つ目は **公営住宅改訂法** (Social Housing Reform Act – 通称 SHRA) で、公営住宅の運営・管理方法や、とりわけ家賃の算出法に関する責任を担っています。

「賃貸人必須マニュアル」は主に、賃貸人の方々が住宅賃貸法を出来るだけ分かりやす

注：「賃貸人必須マニュアル」に記載されている事項はオンタリオ州全土の賃貸人に適用されますが、記載情報の多くはトロント市でのみ入手可能となっています。トロント市外にお住まいでこの法律に関して質問等がある場合は賃貸借人委員会、またはお近くの地域法律相談所へご連絡ください。このマニュアルの巻末にある「**援助・支援を受けるには**」をご参照ください。

く理解できることに重点を置いています。

法律

住宅賃貸法

住宅賃貸法(The Residential Tenancies Act – RTA)は土地所有者 (大家) とそこにおける賃貸人との関係を規定している法律で、2007年1月31日に施行されました。

このマニュアルの中には *住宅賃貸法* の **諸項目** に対する参考文献が載っており、各項目を見ることが出来ます。このマニュアルはまた、*RTA* に基づいた更に詳細に渡る特定の決まりを提示している *RTA* 規定についても触れています。*RTA* を読む際に、法律で「～で定められた通り」となっている場合は、その規定を読めばよいということになります。*住宅賃貸法* の全文書はこちらのウェブサイト www.elaws.gov.on.ca から閲覧するか、オンタリオ州政府のブックストアからコピーを購入していただくこともできます。コピーを購入したい場合は、トロント市内にお住まいなら **416-326-5300** へ、市外からは **1-800-268-7095** へご連絡ください。

賃貸借人委員会

賃貸借人委員会 (時として「LTB」や「委員会」と称される) は、2007年1月31日、つまり住宅賃貸法の施行と同時に作られました。賃貸借人委員会の目的は賃貸人と大家間の論争を解決することであり、賃貸人や大家が権利を侵害されたと感じたり、あるいは *RTA* や賃貸法によって義務の施行を強制して欲しいなどと感じた場合に、申請書を受理することから処理を開始するなど、法廷のような役割を果たしています。賃貸借人委員会事務所はトロント市内に合計3つのロケーションを設けています。

- Toronto South Regional Office
79 St. Clair Avenue East, Suite 212
Toronto, Ontario M4T 1M6
- Toronto North Regional Office
47 Sheppard Avenue East, Suite 700
Toronto, Ontario M2N 5X5
- Durham Regional Office (for eastern Toronto)
2275 Midland Avenue, Unit 2
Toronto, Ontario M1P 3E7

賃貸借人委員会へのお問い合わせは **416-645-8080** (トロント市内)、または **1-888-332-3234** (トロント市外からの場合) へお電話をいただくか、こちらのウェブサイト www.ltb.gov.on.ca を参照いただき、お近くの委員会事務所をお探してください。

あなたは住宅賃貸法で 保護されていますか？

一般住宅

住宅賃貸法により、一般住宅居住者の方々の大半が保護されています。この法律は一軒家、アパート、ベースメント、貸し部屋、下宿先の部屋、賃貸コンドミニアムを賃貸している方々、あるいは老人専用マンションやヘルパーさん付きの老人ホームを賃貸している方々に適用されます。

RTAは以下の場合には適用されませんので注意が必要です。

大家とキッチンまたはバスルームを共有している場合や、賃貸人が大家の親近者である場合は **RTAは適用されません**。

RTAが適用されない場合：

- 刑務所に入っている場合
- 入院中、あるいはその他の施設へ入っている場合
- 学生用寄宿舎に住んでいる場合
- 緊急避難所で生活している場合
- 一時的な宿泊施設にいる場合（例：ホテルなど）
- 業務用の目的で使用される敷地内に住んでいる場合
- 非営利のコープ・アパートに住んでいる場合

RTAで保護されるかどうか定かでない場合は、賃貸人ヘルプライン（**416-921-9494**）までお電話でお問い合わせください。免責に関する完全リストを見るには **RTAのセクション5** をご参照ください。

NOTE

注：

ルームメイトとアパートを共有しても賃貸契約書に名前の記載が無い場合は **RTA** で保護されない可能性があります。同居人法のサンプルを見るには、このマニュアルの巻末セクションを参照してください。

公営住宅

住宅賃貸法は、公営住宅（時に家賃補助賃貸住宅と称される）にお住まいの方々にも適用されます（ただし、家賃と家賃の値上げに関する規定は除く）。公営住宅の家賃を決定する法律は公営住宅改訂法と呼ばれています。

公営住宅の賃貸人の方々も一般住宅の賃貸人の方々と同じ権利を有しており、清潔かつ管理が行き届き、安全な場所に住むという法的権利があります。

入居する前に

アパートの賃貸を決める前に、必ずそのアパートを自分の目で確かめることがとても重要です。その際、建物内の「モデル・スイート」や「アパートの典型例」といった展示用の室内を見るだけでは足りません。電化製品がきちんと作動するかを確かめ、壁には穴が開いていないかどうか、給水栓に漏れは無いかなど、害虫の心配は無いかなどの良くある問題の兆候を探すようにしましょう。これらの問題の兆候が見受けられた場合は、オーナーが修理や維持・管理の問題を軽く見過ごしているということの表れかもしれませんので注意しましょう。

あなたがお住まいの場所で未解決の不動産水準違反があるかどうかを見つけるには、トロント市の賃貸アパート基準ウェブサイト

www.toronto.ca/apartmentstandards/

[home.htm](http://www.toronto.ca/apartmentstandards/home.htm) をご参照ください。未解決修理指令が出ている場合は、大家が修理や管理問題をきちんと処理していないことを意味しています。

NOTE

注：

破損問題があるアパートの入居を決定した後も、あなたには修理依頼の権利があります。大家はその状態のままのアパートを受け入れるよう賃貸人に強制することは出来ません。詳しくは *RTA* のセクション **20.(2)** を参照してください。

不動産権同意書

不動産権同意書(Tenancy Agreements)とは、あなたに賃貸スペースを提供する大家とあなたとの間で交わされる法的同意書です。不動産権同意書は口頭、または書類で交わすことができます。書類の場合であれば、通常「リース」や「賃貸契約書」と呼ばれています。不動産権同意書は週決め、月決め、または一定の固定期間に対する同意書であり、その一定期間が過ぎた場合は自動的に更新となります。契約の解除は通知書、同意書、あるいは LTB による指令によってのみ可能となります。

アパート入居の申請書を書く際に、大家は申請者に以下のような様々な情報を聞く権利を持っています。

- あなたの氏名や現住所
- 職歴や職場の信用照会先
- 過去の賃貸先の大家からの照会

- 収入及び金融情報
- 信用調査及び信用照会
- 保証人（あなたが家賃を未納した場合に法的に責務を取れる人物）

SIN 番号および市民権を証明する書類等は提示する必要はありません。オンタリオ人権規約では大家が先に挙げた質問を申請者に尋ねても良いことになっていますが、そのうちのどれか1つを取って賃貸を拒否する理由にはならないことが規定されています。例えば、大家が申請者に収入に関する情報のみを聞くのは違反であり、それだけでなく過去の賃貸先の大家からの照会や職歴などの質問もしないといけないのです。

リースに署名をする前に以下のことを把握しておくことが重要です。

- 大家は誰であるか
- リースの期間はどれくらいか（通常1年）
- 家賃に含まれるものは何か（水道・電気代、駐車場代、ケーブル等）
- 家賃はいくらなのか
- 家賃の支払い回数（月ごとか週ごとか、など）とその引き落とし日

注：

入居したいと完全に納得するまでは、リースに署名をしたり大家にお金を渡したりしてはいけません。安易にリースに署名をしたり大家にお金を渡してしまった後では、既に法の域に入ってしまったことになり、そのリースの期間の責務を果たすことになってしまいますので気をつけましょう。

リースの規定より *RTA* が優先となることを覚えておくことが重要です。従って、万が一あなたのリース条項と *住宅賃貸法* との間に矛盾が生じている場合は *RTA* の規定に従わねばなりません。

リースに署名した場合、大家は署名の日付けから **21** 日以内にあなたに控えを渡すことが決まっています。もしも **21** 日経っても大家から控えをもらえない場合は、控えをもらうまで家賃を払わなくても良いことになっています。

賃貸合意まで話が進んだけれどリースに署名はしなかった、という場合には、大家はその **21** 日以内にあなたに名前と住所を教える必要があります。**21** 日経っても大家が名前と住所を教えない場合には、情報を提供されるまで家賃を払わなくても良

注：

大家は、賃貸人が入居した後でリースへ署名させることはできません。

いことになっています。詳しくは *RTA* の **Section 12** を参照してください。

リースの期限が切れたからといって退去したり、期限後も借地に留まるためにリースの更新書に署名をしたりする必要はありません。リースが満期になると、賃賃人は自動的に「月決め」の賃賃人とみなされます（「月決めの賃賃人」とは、退去希望日の **60 日** 前までに大家に退去届けを書類にて提出するまで、月ごとに借地のリースを自動的に更新することを意味します）。月決めの賃賃人の方々もリースの原本に記述されている諸条項および *RTA* で保護されています。詳しくは *RTA* の **Section 38** を参照してください。

これまで一度もリースに署名したことがない人でも法律で保護されています。

差別待遇

オンタリオ人権規約では、大家が以下の理由で賃貸希望者に賃貸を拒否することはできないと規定しています。

- 人種、血筋、出身国、肌の色、民族的出身国、国籍、宗教、性別、性的嗜好、年齢、婚姻歴、経済力
- 障害者であること
- 生活保護（福祉や ODSP など）を受けている

建物に「大人のみ」と掲示が貼ってあるのも差別待遇の一例です。オンタリオ人権規約では、子供連れの家族がアパートを賃貸できないことは違法としています。別の一例として、大家が賃貸希望者に信用情報や雇用歴情報が無いからといって賃貸を拒否する、というのがあります。規約では、信用情報や雇用歴に関する情報が無いからといって管理人が賃貸を拒否するのは違法である、としています。

オンタリオ人権規約ではまた、大家が障害者を受け入れる体制にするために必要となる改築等の費用を負担できないことを証明できない限り、障害者に対しても賃貸を認める義務があると定めています。

オンタリオ人権規約に関する詳しい情報は、オンタリオ人権委員会のウェブサイト www.ohrc.on.ca をご覧になるか、**416-326-9511** まで電話にてご連絡をお願い致します。

これまでに差別待遇を受けたことがあるとお感じになっている場合は、「宿泊施設平等権利センター」(**Centre for Equality Rights in Accommodation – 通称 CERA**) までお電話 (416-944-0087) されるか、ウェブサイト www.equalityrights.org/cera をご覧ください。

新規入居者への情報

入居したら、大家はあなたに賃貸借人委員会からの情報小冊子を渡す義務があります。小冊子には賃貸人の権利や責任、また委員会の連絡先等の情報が載っています。RTA の **Section 11** を参照してください。

賃貸契約最終月 1 ヶ月分の敷金

賃貸人が入居する際、大家は契約最終月 1 ヶ月分の家賃を前払いするよう賃貸人に願い出ることができます。これは最終月家賃の前払い金 (Last Month's Rent deposit – 略して LMR) または敷金と呼ばれているものです。この敷金は、月払いの家賃契約の場合は 1 か月分、週払いの契約の場合は 1 週間分の金額であるべきであり、それ以上の金額になることはありません。

この賃貸契約最終月 1 ヶ月分の敷金は、賃貸人の賃貸契約の最終月あるいは最終週分の家賃に割り当てられるのであって、清掃や破損の修理などに当てることはできません。

大家は、賃貸人が入居した後で最終月 1 ヶ月分の敷金を払うよう命じることはできず、あくまで入居前に集金しなければならないことになっています。

賃貸人は年に一度、賃貸契約最終月 1 ヶ月分の敷金に対する利息をもらう権利が与えられます。利息の金額は賃貸人の家賃の値上げ率と同等であり、毎年金額が変わります。賃貸人の家賃が値上げとなった場合、大家はそれに伴い賃貸人に賃貸契約最終月 1 ヶ月分の敷金の金額を増やすよう求めてくるかもしれません。大家は賃貸人の契約最終月分の敷金に対して増えた利息を、賃貸人の敷金への補足金として使うことができます。こうすることで、賃貸人が引越しをする際には契約最終月分の敷金の金額が自動的に賃貸人の月々の家賃の金額と同じになっていることになり、賃貸人は敷金に対して追加料金を一切払う必要は無い、ということになります。

大家が家賃の値上げをせず、尚且つ賃貸人の契約最終月 1 ヶ月分の敷金に対する利息が賃貸人に対して未払いとなっている場合、賃貸人は契約が満期になった日もしくはそれ以降に現在支払っている家賃からその利息額を差し引くことができます。契約最終月 1 か月分の敷金に関する詳しい情報は *RTA* の **Section 106** を参照してください。

注：

大家にいかなる支払いをする場合でも、必ず領収書をもらうようにしてください。賃貸人が領収書を求めた場合、大家はそれを拒否することはできないよう法律で定められています。詳しくは *RTA* の **Section 109 (1)** を参照してください。

鍵の保証金

大家は、賃貸人が入居する以前に「鍵の保証金」を収めるよう申し出ることができます。鍵の保証金はアパートの鍵の実際の値段と同等であるべきですが、「鍵」には磁気カードのような「カード・キー」と呼ばれる物も含まれ、その場合は通常の鍵よりも多少値段が高くなります。また、大家は賃貸人にスペア用の鍵代を支払うよう求めたり、賃貸人が鍵を紛失した場合は新しい鍵代を支払うよう求めたりすることができます。

鍵の保証金は賃貸人が引っ越す際に賃貸人へ返納されます。

法に反する諸費用

賃貸人の入居前に大家が支払いを求めることのできる諸費用は、最初の1か月分の家賃の他に賃貸契約最終月1か月分の敷金と鍵の保証金のみです。

賃貸人の入居後は、はっきりとした特定の理由が無い限り大家は賃貸人にその他の支払いを求めることはできません。よくある例として、賃貸人の銀行口座の資金不足が原因で小切手が不渡りになる場合などがあります。その場合、大家は銀行から求められる諸費用などに加えて事務処理代金を最高 **20 ドル**まで賃貸人に支払うよう求めることができます。賃貸人は銀行側から不渡手形取り扱い手数料などを課される場合もあります。

ほんの数例を除き、大家が賃貸人へ求めるその他大半の諸費用は *賃貸人の同意が無い限り違法の類*のものです。賃貸人が法に反する支払いを科されたかかもしれないと疑う場合は、その金額の返済を求めるにあたって賃貸借人委員会へ家賃割戻しの申請書 (Application for a Rent Rebate <T1>) を出すことが出来ませんが、申請は違法費用の支払日から1年以内に行わなければなりません。違法費用に関する詳しい情報は *RTA* の **Section 134** と *RTA 規約* の **Section 17** を参照してください。

大家から違法の支払いを科されたかどうか分からない場合は、**賃貸人ヘルプライン (416-921-9494)** まで電話にて問い合わせてください。

家賃

居住者のいない賃貸場所に対して大家が割り当てることのできる家賃金額に上限はありません。これを空き部屋管理解除と呼びます。しかしながら賃貸人の入居後は、家賃の値上げ頻度や値上げ率に関して制限が設けられています。

大家は賃貸人に先日付小切手や、自動銀行口座引き落としによる家賃の支払いを求めることはできません。住宅賃貸法ではまた、大家は賃貸人が求める場合は必ず領収書を発行しなければならないよう定めています。領収書は、賃貸人が家賃を納めていることを証明するものですから必ず領収書を発行してもらい、大切に保管しておきましょう。詳しくは *RTA* の **Section 108** と **109(1)** を参照してください。

家賃の値上げ

家賃値上げの頻度

大家が賃貸人の家賃を値上げできるのは **1年もしくはそれ以上の期間中に1度**と決まっています。賃貸人の家賃が値上げになる日のことを満期日 (anniversary date) 呼びます。家賃値上げの頻度に関する詳しい情報は *RTA* の **Section 119(1)** を参照してください。

家賃の値上げが法的に効力を発揮するには、大家が値上げの **90日**前までに賃貸人に書面にて通知書を渡さねばならないことになっています。**90日**前までの書面による通知が無い場合、賃貸人はたとえそれが契約満期日の変更につながろうとも値上げ分を支払う必要はありません。通常、大家は「N1」と呼ばれる書類で賃貸人に家賃の値上げを通知します。その書類に賃貸人の氏名、住所、日付け、値上げの開始日、大家の氏名と

注：

時として大家は賃貸人にルームメイト (同居者) がいることが分かった場合に、家賃を余分に請求しようとする場合がありますがこれは違法であり、賃貸人には追加料金の支払い義務はありません。

新規家賃の金額が記載されていればそれは法的な書類として見なされます。家賃値上げの頻度に関する詳しい情報は *RTA* の **Section 116(1)** を参照してください。

家賃の値上げ率

家賃の値上げ率には制限があります。これは年次指針額と呼ばれているもので、毎年8月に州政府から発表されます。

年次指針額は消費者物価指数の増加率と同等です。例えば **2007年**の年次指針額は **2.6%**で、**2008年**の年次指針額は **1.4%**となります。

家賃の値上げに対する同意

大家が賃貸人の賃貸ユニットに新規のサービス（エアコンや洗濯機、ドライヤーなど）を追加した場合や、何らかの改善を施した場合は家賃の値上げに同意することができます。

家賃の値上げに同意する場合、その増加額の最大値は **3%**と年次指針額の増加率を足したものになります。値上げに同意する前に増加額を自分で計算してみるのも一つの手かもしれません。大家が新しいエアコンを取り付けたからといって家賃が値上がりするのなら、自分でエアコンを買って取り付けたほうが安く済むかもしれない場合もあるかもしれないからです。

家賃の値上げに同意した後でその同意書を取り消したい場合、賃貸人は大家に同意した日から5日以内にその旨を文書にして渡さなければなりません。5日間の猶予期間が過ぎた後は新規の家賃額が適応され、それに従い大家は新規のサービスを継続しなければなりません。家賃の値上げに関する詳しい情報は *RTA*の **Section 121** を参照してください。

指針額以上の家賃の値上げ

状況によって、大家が賃貸人の同意が無いにも関わらず年次指針額以上の家賃に値上げする場合があります。これは「指針額以上の値上げ(AGI)」と呼ばれているものです。年次指針額以上に家賃を吊り上げる場合、大家は賃貸借人委員会に申請書を提出し、公聴が行われます。

大家は以下の場合にのみ AGI に申請書を提出することができます。

- 地方自治体における税金、光熱費、水道代などの価格が著しく上昇した場合
- 借地の建物に設備投資（新規のエレベーターを投入したり、建物の屋根を新しく換

えたりするなど)を行った場合

- 借地の建物のセキュリティを強化した場合

大家が AGI に申請する場合、賃貸借人委員会にかかった費用を証明する書類を提出しなければなりません。しかるべき書類を提出後、大家は公聴予定日の **30 日前**までに賃貸人に公聴通知書と「L5」と呼ばれる申請書のコピーを渡す義務があります。

更に、大家はかかった諸費用を証明するため管理事務所にファイルのコピーを保管しておくか、ファイルを CD にして賃貸人に渡す義務があります。CD には通常 **5 ドル**以上掛かることはありません。

賃貸人には家賃の値上げに対して異議の申し立てをする権利があります。

The **Federation of Metro Tenants' Associations** (メトロ・賃貸人連合組合・

「**FMTA**」)はトロント市によって資金援助されており、トロントに居住している賃貸人が年次指針額に対して異議申し立て出来るよう手助けをする機関です。

年次指針額以上家賃が値上がりする旨の通知を受け取った場合や、さらに詳しい情報を入手したい場合は **FMTA 救済・組織チーム**(FMTA Outreach & Organizing Team)に電話 (**416-413-9442**) で連絡してください。年次指針額に関する詳しい情報は *RTA* の **Section 126** を参照してください。

家賃の値下げ

家賃が値下がりするには以下のような理由があります。

- 光熱費等の著しい価格上昇により大家に指針額以上の家賃の値上げが認められた場合、光熱費のうちのどれか一つでも価格が下がった場合に大家は家賃を値下げしなければならないことになっています。同様に、設備投資により大家に指針額以上の家賃の値上げが認められた場合、大家はその設備投資額の返済が終わった時点で認められた増額分の金額を賃貸人の家賃から差し引かなければなりません。この減額は自動的に行われるもので、家賃の値下げが有効となる日程は、指針額以上の家賃値上げを認める「指令書」に記述してあります。
- 大家がプールの閉鎖、公共エリアの除去、テレビのケーブル排除など、本来賃貸人の家賃に含まれているはずのサービスを停止あるいは縮小した場合、賃貸人は賃貸

借人委員会に家賃の値下げを申請することが許されています。賃貸人はサービスの停止あるいは減少に気がついた日から **12 ヶ月**以内に「T3」と呼ばれる家賃値下げ申請書を用いて申請手続きを行わなければなりません。詳しくは *RTA*の **Section 130** を参照してください。

- 賃貸人が住んでいる建物の固定資産税が2年間続けて減少した場合、賃貸人は家賃の値下げを申し出る権利があります。固定資産税の減少率が2.49%もしくはそれ以下の場合、賃貸人は賃貸借人委員会に家賃の値下げを申請しなければなりません。固定資産税に伴う家賃の値下げ申請に対する詳しい情報は**賃貸人ヘルプライン (416-921-9494)** まで電話でお問い合わせください。詳しくは *RTA*の **Section 131** を参照してください。

家賃の自動減額

賃貸人の住む建物の固定資産税が継続2年間の間で2.49%もしくはそれ以上減少した場合、住宅賃貸法では地方自治体が毎年12月15日までに賃貸人に家賃の自動減額通知を出すよう定めています。賃貸人の住む建物の固定資産税が2.49%以上減少した場合、賃貸人はトロント市から通知を受け取り、賃貸借人委員会に申請しなくとも通知に記載されている率の額が**自動的に**家賃から減額されるべき権利を持つこととなります。この通知、あるいは家賃の減額の計算に関してのお問い合わせは**賃貸人ヘルプライン (416-921-9494)** まで電話でお問い合わせください。家賃の自動減額に関する詳しい情報は *RTA*の **Section 131** と *RTA* 規定の **Section 41** を参照してください。

家賃凍結

賃貸人の賃貸ユニットや建物内で未解決の管理および修理問題が発生している場合、賃貸借人委員会は家賃凍結の指令を出すことができます。これは「家賃値上げ禁止令 (Order Prohibiting Rent Increase – 通称 OPRI)」と呼ばれているもので、必要な工事が終わるまで大家は賃貸人の家賃を値上げすることができなくなります。「家賃値上げ禁止令」は自動的に行われませんので、効力を発するにはまず賃貸人が「管理申請書 (Application About Maintenance)」を賃貸借人委員会に申請する必要があります。詳しくは *RTA*の **Section 30.(1), 7 & 8** をご覧ください。修理完了後は、大家は「家賃値上げ禁止令」無しの状態で効力を発揮する予定であった額まで通知書無しで家賃を値上げすることができます。

賃貸人が空き部屋に入居してくる場合、大家はその空き部屋に対して「家賃値上げ禁止令」が出されているかどうか、また禁止令が解除された後の予定家賃額を文書にて賃貸人に通知しなければなりません。詳しくは *RTA* の **Section 30. (1), 6, 114 & 115** を参照してください。

家賃の支払いに問題がある場合

毎月の家賃の支払いが困難である場合、収入適応賃貸住宅の順番待ちリストに載せてもらうことを考慮するといいかもかもしれません。収入適応賃貸住宅とは、賃貸人の家賃が税込み収入の約 30% と同等の額になるよう補助金を得られる賃貸住居のことです。収入適応賃貸住宅は他に公営住宅とも呼ばれています。

ハウジング・コネクションズ (**Housing Connections**) は、トロント市内で公営住宅に申請したい人々を手助けする組織であり、市内の全ての公営住宅の順番待ちリストを集権管理しています。ハウジング・コネクションズに関する詳しい情報はこのマニュアルの巻末にある **援助・救済セクション** を参照してください。

ハウジング・ヘルプセンター (**Housing Help Centres**) では住宅登記簿を管理しており、一般住宅市場でお手ごろな物件を探したい人々の手助けをしています。詳しくはこのマニュアルの巻末にある **援助・救済セクション** を参照してください。毎月の家賃の支払いが困難で、かつ一般住宅で賃貸をしている場合は **レント・バンクプログラム (Rent Bank Program)** で支援を得られるかもしれません。また、光熱費の支払いが困難な場合は、これらの諸請求書の支払いを手助けする支援プログラムを紹介してもらえかもしれません。詳しくはトロント・ネイバーフッド・インフォメーション・ポスト (Toronto **Neighbourhood Information Post**)、**416-924-2543** まで電話でお問い合わせください。

あなたが OW または ODSP を受け取っている場合、延滞金、引越し代、初月/最終月家賃の敷金、その他の出費を手助けする追加の補助金を受け取れる可能性があります。詳しくは OW や ODSP 事務員までお問い合わせください。

公営住宅の家賃

公営住宅に住んでいる場合、家賃に関する大半の規則は適応されません。一般的に、賃貸人の家賃が収入適応型である場合、賃貸人が支払う額は総収入額のおよそ**3分の1**、**または30%**になります。家賃は収入によって変わります。家賃額の計算法について懸念がある場合は**賃貸人ヘルプライン (416-921-9494)**までお問い合わせください。

修理とメンテナンス

住宅賃貸法では、大家は公共エリアの清掃とメンテナンス、また賃貸人のアパート内で壊れたり上手く作動しない全ての物を修理する責任を負っている、と定めています。大家は更に、賃貸人がゴキブリ、ネズミ、アリなどの害虫を除去できるよう手助けする責任も負っています。

賃貸人はアパート内での修理が必要な物や清掃管理、賃貸人および来客が壊した物の修理などに関して大家にきちんと通告しなければなりません。賃貸人の責任に関する詳し

注：

大家は賃貸人の電気、水道、ガスの使用を妨げてはいけなくなっています。これら生活に不可欠なサービスを大家に停止された場合は、直ちに「市営認可基準」(**Municipal Licensing and Standards** – 時に「不動産基準」(**Property Standards**) と呼ばれることもある)、もしくはお住まいの地域の市会議員に連絡してください。トロント市内では、**9月15日から5月31日**までの期間中の室内温度は**摂氏21度**あるいは**華氏70度**を保っていないといけなくなっています。詳しくは *RTA* の **Section 21** を参照してください。

い情報は *RTA* の **Section 33 & 34** を参照してください。

住宅賃貸法にて大家が壊れた物を修理するよう定めているとは言え、時として修理がスムーズに行われない場合があります。*RTA* では大家にすばやく修理をしてもらえない場合の措置法を賃貸人に提供しています。

大家がなかなか修理に取り掛かってくれない場合、他にもあなたと同じような問題に直面している賃貸人が建物の中にいる可能性が高いです。隣人と話をすれば同じような境遇の人たちが見つかり、共通の問題を解決するに当りお互い助け合えるかもしれません。

修理やメンテナンスが必要な場合：

1. 問題を特定する (冷蔵庫の破損、壁に穴があいている、ゴキブリの発生、など)。
2. 大家あるいは借地の管理人に話をしてみる。

3. 修理願いを文書にして提出する。

- サンプルレターを見るには、このマニュアルの巻末にある資料のセクションを参照してください。
- 修理願いには以下の事柄を記述すること。
 - ✓ 名前
 - ✓ 日付け
 - ✓ アパート番号
 - ✓ 修理が必要な物

Remember: Keep a copy of your written repair request!
重要: 修理願いのコピーを自分用に保管しておくこと。

4. 地元の市営認可基準事務所（不動産基準）に連絡する。

- スカーボロ 416-396-7074
- エトビコ/ヨーク 416-394-2535
- ノースヨーク 416-395-7011
- トロント及びイーストヨーク 416-397-9200

5. このマニュアルの巻末にある「援助・支援を受けるには」のセクションに掲載のトロント市のウェブサイトにも市営認可基準および賃貸アパート基準に関する詳しい情報が載っています。

6. 市営認可基準の検査員を呼んで、検査をしてもらう。

7. 検査終了後、検査員が大家に対し、「違反通告書」または「指令遵守誓約書」を発行することがあります。大家が市からの指令に準じない場合は罰金が課されます。

8. 時として、あなたの地域の市会議員が修理やメンテナンスを進める手助けをしてくれることがあります。市会議員への連絡方法は、このマニュアルの巻末になる「援助・支援を受けるには」のセクションを参照してください。

住宅賃貸法では、修理は「適切な期間内」で処理されなければならない、としています。しかし、この「適切な期間」が具体的にどれくらいの期間を示すのかはどこにも記載されていないため賃貸人にとっては非常に曖昧に聞こえてしまいます。

妥当とはあなたが妥当と感じる期間であり、修理のために待てる期間はその問題の大きさによって変わり得るのです。

修理がまだ完了していない場合：

T6 と呼ばれる申請書（「管理申請書」 - Application About Maintenance）を

賃貸借人委員会に提出することができます。

賃貸借人委員会に修理および管理に関する申請書を提出後は、家賃を大家ではなく委員会に直接支払うよう要請することができます。詳しくは *RTA* の **Section 195. (1), (6)** を参照してください。

委員会に要請できること：

- ✓ 家賃減額 (家賃の一時的減額)
- ✓ 修理費や破損した部分の取替え費用に対する賠償金
- ✓ 出費への賠償金 (腐敗した食糧品や室内暖房器具など)
- ✓ 家賃値上げ禁止令の発行
- ✓ 自腹で修理した費用を大家が支払うよう指令書を発行してもらう
- ✓ 自腹で修理予定の費用を大家が支払うよう指令書を発行してもらう
- ✓ 大家が修理を施すよう指令書を発行してもらう
- ✓ 賃貸契約解除の指令書を発行してもらう

措置法に関する詳しい情報は *RTA* の **Section 30&31** を参照してください。T6 の申請書を準備するに当たっては、賃貸人が賃貸アパート内で修理やメンテナンスを必要とするだけの問題があることと、その修理を大家に申請済みであることを証明できなければなりません。

その証明とは例えば以下のようなことが含まれます：

- 手紙：手紙を見れば賃貸人が大家に修理を申請したということ、またその修理に大家がどれくらいの時間をかけているかが証明できます。
- 写真：修理や破損の状態を詳しく画像で証明することができます。
- 証人：同じ建物内で同じように問題に直面している隣人がいたり、あるいは彼らがあなたの賃貸ユニットの問題を実際に目で見たことがあるのであれば、その人達は証人となることができます。不動産基準の検査員も証人になることが可能です。

賃貸借人委員会に対しメンテナンスの申請をするには **45 ドル** かかりますが、あなたの住む建物内で同じ問題に直面している賃貸人がいる場合は、合同で申請書を提出できます。その場合、申請者が 1 人増えるごとに追加費用が **5 ドル** かかります。1 つの申請書を多くの人数と一緒に申請すればするほど、1 人当りの費用が安く済みます。

修理の施行に関する詳しい情報は FMTA のウェブサイトから「修理をしてもらう」をダウンロードしてコピーを入手するか、賃貸人ヘルプライン (**416-921-9494**) にお問い合わせいただければコピーを郵送致します。

共に協力し合う

あなたが賃貸している建物内で何らかの問題に直面しているとしたら、恐らくあなたの隣人達も同じように問題に直面している可能性があります。大家に修理を施してもらうのは時としてストレスの溜まる状況になり得ますが、隣人のヘルプがあれば修理を分担してもらうことも可能です。賃貸人同士集まればいろいろな情報を得ることが出来ます。賃貸している建物については他の誰よりも良く知っているにもかかわらず、時にはグループとして集まるのに多少の努力を要する時があります。建物によっては賃貸人の組合が存在する所もあり、また場所によっては特定の理由に限り隣人同士のグループが集まっているだけの所もあります。隣人が集まってグループを形成するのに特に決められた「正しい方法」などありません。賃貸の建物はそれぞれ違い、あなたの賃貸している場所で必要なニーズはあなたが一番良く知っているのです。

メトロ・賃貸人連合組合 (The Federation of Metro Tenants' Associations) では共に一丸となって取り組みたいと考えている賃貸人のために資料を用意しています。また、あなたの住む建物を改善することに興味を持っている人達を集めてグループ化することをお手伝いするため、あなたの賃貸物件へ救済・組織チームを派遣したりしています。詳しくは救済・組織チーム (416-413-9442) にお問い合わせいただくか、こちらのウェブサイト www.torontotenants.org をご覧ください。

たとえ今現在あなたの建物で何も問題が無かったとしても、隣人が集まることでお互いを助け合うことができ、アパートを更に快適なものにしていくことが可能になります。更に、大家は賃貸人が賃貸人組合の形成、加入することを妨害することは出来ないことになっていますのでよく覚えておきましょう。詳しくは RTA の **Section 233.(h)** を参照してください。

言語

あなたのお住まいの地域でどんな言語が話されているかを把握しておく時間を持つようにしましょう。あなたが賃貸アパートにて全ての賃貸人に対して会合を開くようなことがある場合、主要言語以外の言語を話して通訳が出来る人をアレンジするようにしましょう。そしてできれば文書を多言語に訳したものを会合に持ってくるようにしましょう。

メトロ・賃貸人連合組合発行の「賃貸人の権利ガイド」と「賃貸人必須マニュアル」は共に www.torontotenants.org のウェブサイトにて多言語に翻訳されています。

プライバシー

どのような形式の物件を賃貸するとしても、あなたにはプライバシーの権利があります。大家およびその従業員達は特定の状況を除いては賃貸人のアパートに無断で出入りすることはできないことになっています。賃貸人が大家に出入りを許可している場合は事前の通知は必要ありませんが、非常に限られた場合以外には文書の通知が無い場合、賃貸人は大家の出入りを許可しなくてもいいのです。

- **緊急**の場合、管理人はいつでも賃貸人のユニットに入ることができます。
- 賃貸人が大家に引越しの通知をした後で、そのユニットを見に来た人達に大家がユニットを見せなければならない場合、大家はなるべく賃貸人にしかるべき通知を事前に行う努力をし、**午前8時から午後8時までの時間帯**でのみ出入りを許可されます。
- 賃貸人のユニットで修理が必要な場合、大家はそのユニットに入る **24時間前**までに賃貸人に**文書**での通知書を渡さなければいけません。その場合も、出入りの時間帯は**午前8時から午後8時の間のみ**となっています。通知書には出入りの時間とその理由が記述されていなければなりません。大家が賃貸人に余裕をもって通知書を出している場合は、**賃貸人が不在の場合**でも自由に出入りができることになっています。
- 大家は以下の場合にも賃貸人のアパートに出入りが許されています。
 - ✓ メンテナンスの検査をする場合
 - ✓ アパートを見に来た人にユニットを見せる場合
 - ✓ 清掃サービスなど、出入りの理由が賃貸契約書に記述されている場合

大家は賃貸人のユニットに入る **24時間前**までに**文書**にて通知書を出し、出入りの時間帯は**午前8時から午後8時まで**に限られています。

プライバシーに関する詳しい情報は *RTA* の **Section 26 & 27** を参照してください。

錠と鍵

賃貸人はまず最初に大家の許可を得た場合にのみ、自分の賃貸ユニットの錠を変えることが許されています。これにはデッドボルトやチェーンロックが含まれます。セキュリティーが心配な場合は、法的にドアアラームを設置することができます。詳しくは *RTA* の **Section 35** を参照してください。

大家は賃貸人の許可無しで賃貸人のドアの錠を変えても良いことになっていますが、その場合は賃貸人に鍵、あるいはカードキーのスペアを渡さなければなりません。

賃貸人が鍵を紛失した場合、大家は新しい鍵を作るのに賃貸人に料金を課すことができますが、その額は実際に鍵またはカードキーを作る際にかかる料金以上になってはいけません。

あなたの大家が錠を変えたにも関わらずあなたに鍵やカードキーを渡さない場合は、不法立ち退きと見なされます。賃貸人を追い出すことができる権限を持っているのは保安官のみで、その彼らでも賃貸借人委員会から大家が立ち退き命令を受け取った後でのみ立ち退きを要求することができるのです。

あなたが不法に無理やり締め出された場合は直ちに援助を求めてください。**Ministry of Municipal Affairs and Housing** の「調査・執行班」(**Investigations and Enforcement Unit**)、**416-585-7214** へ連絡し、援助を求めてください。あるいは**賃貸人ヘルプライン (416-921-9494)** か、お近くの**地域法律相談所**へお問い合わせください。営業時間以外の時間帯や週末に締め出された場合は、**警察署**へ連絡してください。

嫌がらせ

嫌がらせは多くの賃貸人にとって深刻な懸念です。嫌がらせは様々な方法で起こり得ます。大家が賃貸人を締め出す、あるいは電気、ガス、水道を止めると言って脅した場合は嫌がらせと見なされます。賃貸人が修理を申請したから、賃貸借人委員会に申請書を出したから、あるいは賃貸人組合を形成しようとしているから、などという理由で管理人が賃貸人を脅した場合も嫌がらせになります。詳しくは *RTA* の **Section 22 & 23** を参照してください。

住宅賃貸法は賃貸人を嫌がらせから保護しています。あなたが嫌がらせを受けた、あるいは受けていると感じている場合は**賃貸人ヘルプライン (416-921-9494)** へ電話するか、T2 と呼ばれている賃貸人権利申請書を賃貸借人委員会へ提出してください。

大家に暴行および脅迫をされた場合は、直ちに警察に連絡しましょう。

賃貸契約の終了

引越しをしたい場合、住宅賃貸法では賃貸人が大家に文書での通知をすることを定めています。

月決め契約の場合：

あなたが月決め契約の賃貸人（要するにリースに署名してない、あるいは現在のリースの更新をしないと決定した場合）である場合、大家に引越し予定日の**60日前**までに文書にて通知書を渡さなければいけません。週ごとに家賃を払っている場合は、**28日前**までに文書にて通知書を大家に渡さなければいけません。

賃貸借人委員会から N9 と呼ばれる契約解除通知書を手取るか、自分で通知書を書いても結構です。自分で通知書を作成する場合、以下の情報を記載する必要があります。

- ✓ あなたの名前
- ✓ 大家さんの名前
- ✓ 契約解除の日付け（家賃の支払日の1日前の日付け。例えばあなたの家賃支払日が通常6月1日であるならば、解除日の日付けは5月31日となります）。

契約月最終月の敷金を払っている場合、その金額がアパート滞在の最終月の家賃に割り当てられます。

リースがある場合：

リースに署名しており尚且つ引越しをしたい場合、あなたの契約解除の日付けはリースの最終日となります。また、この場合もリースが満期になる**60日前**までに文書にて大家に通知書を出さなければいけません。例えば、あなたが2007年の6月1日に1年契約のリースに署名をしたとします。その場合、引越しできる日は早くても2008年の5月31日となり、大家には2008年の4月1日までに引越しの通知書を出さなければなりません。

重要：リースが満期になったからといって引っ越す必要はなく、またアパートに引き続き滞在するためにリースを更新する必要はありません。リースが満期になると、賃貸人は自動的に月決めの賃貸人となり、最初のリースに記載されている全て

リースに署名しており尚且つリースが満期になる前に引越しをしたい場合、賃貸人にはいくつかのオプションがあります。

- リースの満期前に契約を終了してもらうよう大家に話しをし、賃貸契約解除の同意書に署名してもらう（この書類は N11 と呼ばれているもので、賃貸借人委員会にて入手できます）。大家は同意書に必ずしも署名する義務はありません。
- 大家が契約解除の同意書への署名を拒否した場合は、賃貸しているユニットを又貸しあるいは譲渡するという手もあります。

住居の又貸し

又貸しとは、あなたが不在の間に代わりに賃貸ユニットに住んでもらう人を探すという意味です。住居の又貸しをする場合、リースに記載されているのはあくまであなたの名前であり、家賃が滞納されていたり賃貸ユニット内で物が破損した時などの責任を負うこととなります。

又貸しをする場合、まず大家に許可を得なければなりません。要請は文書にて提出し、1部コピーをとって自分用に保管しておきましょう。

大家あるいは管理人があなたの又貸し要請を拒否あるいは要請に対して返事をしてこない場合は、賃貸借人委員会に申請することができます。その場合委員会は以下のことを行うことができます。

- ✓ 又貸しを許可する、あるいは別の人への又貸しを許可する
- ✓ あなたの賃貸契約を終了する
- ✓ あなたの家賃の全額あるいは一部を返金する

大家が又貸し要請を許可した場合、あなたは自分のユニットに住むべき人を探さなければなりません。又貸しに関する詳しい情報は RTA の **Section 97, 98, 99** を参照してください。

住居の譲渡

リースに署名しており尚且つリースが満期になる前に引越しをしたい場合、文書にて大家にアパートの譲渡を許可してもらうことができます。

譲渡とはあなたのリースを第三者にそっくりそのまま受け継いでもらうことです。その

場合、リースに記載される名前はあなたの名前から新しい賃貸人の名前に代わり、新しい賃貸人がアパートの責任を負うこととなり、あなたの家賃に対する責任は無くなります。譲渡の許可を要請する場合、文書にて要請し、1部コピーを取って自分用に保管しておきましょう。

あなたの大家が譲渡の要請を拒否したり、1週間以内に返事をしてこない場合は文書にて**30日前通告**をし、一切の義務無しにそのまま引越しをするか、賃貸借人委員会に申請をすることができます。その場合委員会は以下のことを行うことができます。

- ✓ 譲渡の要請を許可、あるいは別の人への譲渡を許可する
- ✓ あなたの賃貸契約を終了する
- ✓ あなたの家賃の全額あるいは一部を返金する

大家が譲渡要請を許可した場合、あなたは自分のリースを受け継いでくれる人を探さなければなりません。大家は譲渡に伴う費用をカバーするため広告代や信用チェックなどの費用をあなたに自腹で支払うよう要請することが出来ます。詳しくは *RTA* の **Section 95 と 96** を参照してください。

住居の強制退去

強制退去とは、大家が賃貸人を立ち退かせるのに従わなければならない法的手続きです。大家が法的手続きに従わない場合、強制退去は不法と見なされます。詳しくは *RTA* の **Section 37** を参照してください。

大家は正当な理由無しで賃貸人を強制的に追い出すことは出来ません (*RTA* の **Section 58 & 67** に強制退去の理由に関する詳細一覧表が載っています)。大家は以下の場合にのみ賃貸人を強制退去することができます。

- 家賃の未払い
- 家賃の支払い遅延が長期間続いた場合
- 大家の個人的利用による理由 (大家の家族や世話人を含む)
- 借地に購入者が入居してくる場合 (小規模の建物やコンドミニアムなど)
- 不法行為が認められた場合
- 収入詐称の場合
- 破損を起こした場合
- 故意による妨害
- 安全性の侵害
- 超過密
- 建物の取り壊し、改造、リノベーション

注：

大家から不法にアパートを追い出された場合は**賃貸人ヘルプライン (416-921-9494)** へ電話するか、**Ministry of Municipal Affairs and Housing's の調査・執行班 (1-888-772-9277)** まで連絡しましょう。

強制退去の理由に全て同じルールがあてはまる訳ではありません。場合によっては状況を改善し、公聴会へ出向く前に退去を防ぐことができるかもしれません。以下の類の退去の場合は公聴会へ出向く前に措置を取ることが可能です。

- **家賃の未払い**
措置法：通知を受け取ってから 14 日以内に未払い分の家賃を払う
- **破損**
措置法：7 日以内に破損を修理するか、修理代を自腹で出す
- **故意による妨害**

措置法：7日以内に妨害行為を止める

- **超過密**

措置法：7日以内に同居人の人数を減らす

重要：家賃の未納による強制退去の場合、賃貸人は未払い分の家賃の合計額にその他の諸費用を加えた物を大家、または賃貸借人委員会に支払うことで退去を防ぐことができます。家賃未納に関する公聴会では、賃貸人は自らが委員会に申請書を出した場合に列挙した可能性のある問題を全て挙げる権利を持っています。これを選択した場合は、きちんと説明できるように準備をしておきましょう。証拠を出せるように準備し、主張できるようにしておきましょう。

強制退去の第一段階では、大家は賃貸人に「退去通知」を発行します。その通知の中には退去の理由、退去勧告及び退去の日付けが記されていなければなりません。通知を受け取った時点で退去しなければいけないということではありません。

大家が「退去通知」を出し、さらに然るべき措置法を取る時間が経過してしまった場合、大家は賃貸借人委員会へ強制退去を申請することができます。その後、賃貸借人委員会は強制退去申請がなされた旨を記述した通知を賃貸人宛てに発行し、郵送します。大家は、賃貸人に「公聴会通知書」と強制退去の申請書のコピーを賃貸人に渡さなければなりません。「公聴会通知書」には公聴の日程と場所が記されています。

公聴会には必ず出席するようにしましょう！公聴会に出席出来なかったとしても公聴会は行われるため、法的援助を得るようにしましょう。友人や弁護士に行ってもらい、公聴会の日を改めてもらうよう要請することができますが、委員会はこの要請を拒否することができます。

公聴会で、賃貸人は賃貸借人委員会を通じた調停サービスを使用するかどうかの選択肢を与えられます。賃貸人と大家が調停を選んでも、賃貸人の公聴での権限は無くなった訳ではありません。賃貸人が望む場合は調停を停止し、代わりに公聴を選択しても良いのです。調停で合意に達した場合、公聴会は行われず、賃貸人は調停を上訴することはできません。

合意に達しない場合は賃貸借人委員会のメンバーが公聴し、賃貸人の訴訟に対して決定を下します。ここでの決断は指令として文書にされ、賃貸人にコピーが郵送されます。

賃貸借人委員会から強制退去の通知を受け取っても、その場所から物理的にあなたを退去させることができるのは保安官のみとなります。保安官が強制退去を執行した場合、あなたには所有物の撤去に **72 時間**の猶予が与えられ、大家はあなたが所有物を取りにいけるだけの妥当な時間と場所を設けなければなりません。猶予期間の経過後は、アパ

重要

以下の場合にも強制退去になり兼ねます。

- ✓ 引越し通知を出した場合
- ✓ 引越し手続きをした場合
- ✓ 6 棟もしくはそれ以下のユニットしかない建物に大家と一緒に住んでおり、かつ故意に過度の破損を起こした場合
- ✓ 通知書不要の強制退去を大家に許可する調停による和議あるいは LTB 指令が賃貸人に対して発行されている場合

これらの退去に関する手続きは全て違いますので状況に応じてすばやく行動することが大切です。質問等ある場合は **今すぐ賃貸人ヘルプライン (416-921-9494)** まで連絡しましょう。

一トに残っている全ての物は大家の所有物となります。

退去の手続き

賃貸人を強制退去するにあたり、大家はいくつかの段階を踏んでいかなければなりません。強制退去の理由として一番高いのが家賃の未払いです。RTAでは賃貸人が家賃を支払い、その後も賃貸を継続できるようなチャンスと幾度か与えるよう定めていますが、退去の手続きが進行するにつれ大家にも費用がかかり、この金額も賃貸人が強制退去を止めるのに必要な金額に上乗せされていきます。家賃を支払う能力があるのに大家がそれを受け取らない場合、賃貸人は賃貸借人委員会にそれを支払い、強制退去を止められる可能性があります。

以下の段階は、大家が賃貸人に要請し得る全ての強制退去の種類にも適用されます。以下は法的強制退去の手続きです。家賃の未払いが理由の強制退去の場合、賃貸人は賃貸借人委員会にその家賃を支払うことができると法で定めていることを忘れないでください。賃貸人がこの手段を取れるのは賃貸契約を結んでいる場所 1 つにつき 1 回のみとなります。

1. 賃貸契約解除通知

賃貸契約解除通知とは、退去の日（大家が賃貸人に立ち退くよう要請している日）以前に大家が記入し、賃貸人に届けなければならない書類です。

- 通知には強制退去の理由と、その理由が何故適用するのかが記述されていなければなりません。
- 通知には退去の日にちがはっきりと記されていなければなりません。
- 通知に記されている日にち（猶予期間）は退去の理由により異なります。例えば、家賃未払いが理由の強制退去の場合は退去の日にちの **14 日前**までに通知が賃貸人に届いていなければなりません。大掛かりな修理が原因の場合は退去の日にちより **120 日前**までに通知が賃貸人に届いていなければなりません。
- *通知を受け取った日に退去する必要はありませんが*、通知発行後に大家は賃貸借人委員会に賃貸人を強制退去する指令を出すよう申請することができます。

2. 大家の申請書

賃貸契約解除の通知が賃貸人に出され、尚且つ措置法を取る猶予期間が過ぎた場合、大家は賃貸借人委員会に申請書を出すことができます。申請書には、委員会が保安官に指令を出し、賃貸人を強制退去してくれるよう要請が記してあります。さらに、大家は賃貸人に対して未納分の家賃、破損分やその他の費用を全て支払うよう指示することができます。また、申請時に大家が支払わねばならない申請料金 150 ドルの支払い命令を賃貸人に対して発行してもらうよう要請することもできます。

3. 公聴会通知

大家は、申請書のコピーと賃貸借人委員会から渡される公聴会通知のコピーを賃貸人にも渡さなければなりません。これらの書類には以下のことが記されています。

- 公聴会の日程と場所
- 大家が申請を出した理由

賃貸借人委員会は、賃貸人に対して訴訟の申請がなされた旨を記した手紙を賃貸人に発行します。賃貸人は「公聴会通知」を委員会より受け取ります。

4. 公聴会が調停か

公聴会には必ず行くようにしましょう。公聴会に出席しない場合はあなた無しで決断が下されてしまい、結果として強制退去になってしまうかもしれません。家賃を未納した

り何らかの問題を起こしたとしても、強制退去を免れたり支払いに対してもっと猶予期間をもらう、あるいは少なくとも大家があなたに関して真実を述べているかどうかを確かめることができるのです。公聴会の前に、法的援助を受けるべきかどうか考慮した方が良いでしょう。法的援助を得ようとお考えの場合は、**賃貸人ヘルプライン (416-921-9494)** までお問い合わせください。

- 公聴会は賃貸借人委員会のメンバーの出席のもとに執り行われます。
- 賃貸人は賃貸借人委員会を通して賃貸人当直弁護士を利用することができます。賃貸人当直弁護士は先着制のサービスで、公聴会直前の情報やアドバイスで賃貸人をサポートしてくれます。
- 公聴会が始まる前、賃貸人は公聴会無しで大家と問題解決合意をするかどうかの機会を与えられます。委員会には調停者と呼ばれる人達があり、彼らが同意書を作るサポートをしてくれます。調停を通して合意書を作ることには、ストレスや公聴会の不確定要素無しで強制退去を避けたりまたは延長できるかもしれないメリットがあります。
- 調停は賃貸人および大家にとって任意のもので、望んでいる結果を達成できないと感じたなら無理矢理やる必要はありません。また、調停議論が始まってから自分の望む方向へ事が進んでいないと感じた場合はいつでも調停を止め、公聴会に代えることができます。調停によって大家が何故賃貸人を強制退去したいのかの理由を理解でき、それにより賃貸人が公聴会でよりよく意見を述べることができるということもあります。
- 調停により合意に達した場合、それは文書化され賃貸人側も大家側も法的に拘束されることとなります。公聴会は執り行われません。合意が無い場合は公聴会が執行されます。

5.指令

公聴会終了後、委員会のメンバーは指令書を書き、署名します。

- 通知書にはメンバーが下した結論と、賃貸人が強制退去となるかどうか記されています。賃貸人の強制退去が決定した場合、退去が有効となる日付けが記されているはずですが、強制退去が必要でないと判断された場合、申請書は却下され、あたかも退去通知が1度も発行されなかったかのように賃貸人は賃貸を継続することができます。
- 家賃の未払いが強制退去の理由で、かつ公聴会が執り行われた時点でまだ未納であ

った場合、指令書は賃貸人の家賃支払いと強制退去を止めるための申請料金支払いに対する猶予期間（通常 11 日間）を与えます。指令書には強制退去を止めるのに払うべき金額が記されています。指令書の意味と、何をすべきかに関する質問は賃貸人ヘルプライン（416-921-9494）までお問い合わせください。

- あなたが家賃未納が原因で強制退去され、それでも尚未納の状態が続いている場合、大家はあなたを損害賠償で訴えることが出来ます。

6.保安官

全ての努力が報われず、賃貸借人委員会から立ち退き命令が出された場合、大家は法廷執行事務所（the Court Enforcement Office）と保安官に強制退去を執行するよう通知を出さなければなりません。賃貸人は退去の日の 1 週間前までに保安官からの通知を受け取ります。保安官が来る前までに出来るだけの努力をして賃貸場所を出るようにしましょう。

- 賃貸人が完全退去していない場合、保安官が退去命令が出されているユニット内の全ての人やペットを立ち退きさせ、錠が新しく換えられるのを監視します。賃貸人が所有物をまとめられる時間はほんのわずかです。
- 錠が新しい物に替わった後、賃貸人は **72 時間**以内に家具やその他全ての所有物を賃貸ユニットから動かせるよう大家と段取りをつけなければなりません。**72 時間**が経過した後に賃貸ユニットに残っている物を保管、売却、あるいは処分するかは大家の自由で、賃貸人はそれに関して法的処置を取ることはできません。

取り壊し、コンドミニアムへの改造とリノベーション

トロント市では、2007 年の 7 月にトロント市法 **Section 111** に基づいて **6 棟**もしくはそれ以上の賃貸ユニットを持つ建物への変更を規定する新しい条例が可決されました。この条例に基づき、賃貸ビルを賃貸以外の使用目的に改造、ビルを撤去、賃貸ユニットの総数あるいは様式を変えるリノベーション、あるいは賃貸ビルを分断することを行う場合に大家はまず市から許可を得なければならないことになりました。この条例は住宅賃貸法に記載されている「通知および報酬に関する条項」を補足するものです。トロント市法と RTA については以下の通りです。

このセクションを読んでみて、まだ改造、取り壊し、リノベーションに関して質問がある場合は賃貸人ヘルプライン（416-921-9494）までお問い合わせください。

トロント市の賃貸住宅撤去または改造条例に関する更に詳しい情報は都市計画 (City Planning)スタッフ (416-397-4073 または 416-392-7863) まで電話で連絡するか、トロント市のウェブサイト www.toronto.ca/planning/housing.htm をご覧ください。

コンドミニアムへの改造または一般住居目的以外の使用

この新しい条例は賃貸ビルの改造、賃貸ユニットが入っている共同所有 (共同所有権を含む) の建物のコンドミニアムへの改造の際に適用されます。この条例ではまた、賃貸ビルを共同所有ビル、あるいはその他の一般住居以外の使用目的に改造する際にも市が規定することを定めています。こういった種類であれ、大家は改造がなされる前に申請書を出し、市から許可を受け取る必要があります。

建物内に **6 棟あるいはそれ以上**の賃貸ユニットが入っている場合、コミュニティー会合が開かれることになり、賃貸人が通知を受けて会合に参加するよう促されます。その後、スタッフ報告書が作成されてコミュニティー委員会が申請書を検討します。影響を受ける全ての賃貸人は会合に出席する権利があり、意見を述べることができます。その後、コミュニティー委員会が最終決断を下します。

建物内に **6 棟以上**の賃貸ユニットがあるにもかかわらず会合への出席者が 6 人以下の場合は、コミュニティー会合を開かずにチーフ・プランナーが申請書を検討することができます。

住宅賃貸法では、コンドミニアムへの改造対象になっている建物に住む賃貸人には特定の権利があると定めています。

- 改造許可が下り、かつその時点でまだその建物に賃貸人が住んでいる場合、大家あるいはそのユニットの購入者がその賃貸人を強制退去することはできない。
- 賃貸人のユニットがコンドミニアムとして売りに出されている場合、賃貸人はそのユニットの購入意思を拒否する最優先権を持っており、それまでは第三者に提供されることはない。

RTAに定められている、一般住居以外の使用目的への改造にはこのルールはあてはまりません。市が申請書を許可した場合、大家は賃貸借人委員会に賃貸人を強制退去する申請書を出すことができます。一般住居以外の使用目的での改造に伴う退去に対して覚えておかねばならないことが幾つかあります。

- 改造の日から **120** 日前までには通知が賃貸人に届いていること
- 賃貸人の住んでいる建物に **5 棟**あるいはそれ以上の賃貸ユニットがある場合、大家は賃貸人に 3 か月分の家賃あるいはその賃貸人に見合った他の場所の賃貸ユニットを提供しなければなりません (状況によっては *RTA* で定めている通知および報酬に関する条項よりも市の要求事項の方が良い場合もあります)。

RTA ではまた、共同所有ビルへの改造手続きの途中あるいはこれから手続きが始まろうとしている建物に住む賃貸人への保護を提供しています。多くの場合、共同所有者あるいは株主の個人的使用が理由で賃貸人が強制退去されることはありません。

取り壊しとリノベーション

この新しい条例は、賃貸ビルの取り壊しや結果として現在の賃貸ユニットの数やユニットの様式が変わるようなリノベーションを賃貸ビルに施す場合にも適用されます。大家はまず最初に市に申請を出さなければなりません。

賃貸ビルの中に **6 棟**もしくはそれ以上の賃貸ユニットが入っている場合、プランニングスタッフがコミュニティー議会へ報告書を提出する前に非公式のコミュニティー会議を開く必要があります。賃貸人はコミュニティー会議とコミュニティー議会の会合の両方に出席でき、そこで意見を述べることができます。市議会が最終的に申請書を許可するか拒否するかを決定することができます。

賃貸されているユニットが **6 棟**以下、あるいは提案によって影響を受けるユニットの数が **6 棟**以下の場合、チーフ・プランナーはコミュニティー会議とコミュニティー議会の会合無しで申請書を検討することができます。

申請書が許可されたら、市議会もしくはチーフ・プランナーは許可書に条件を記載できます。条件とは以下のような要請を含みます。

- 賃貸ユニットを入れ替え、賃貸ビルが取り壊しとなる場合は賃貸人に転居のサポートを提供する
- 大家は *RTA* で規定されている賃貸人の権利を賃貸人に通知する

注：

大家は許可が下りるまでの手続きに賃貸人が参加するのを妨害する目的で賃貸人に嫌がらせをしたり干渉をしたりしてはいけないことになっています。

市から許可が下りたら、大家は賃貸借人委員会に賃貸人を強制退去させるよう申請書を出すことができます。RTAは取り壊しやリノベーションに伴う強制退去に関して特定の規則を定めており、あなたもよく知っておくべきです。

- 賃貸人は取り壊し、もしくはリノベーションが開始する日から **120** 日前までに大家から通知を受けていなければならない（市の新しい条約に基づき許可が必要な申請書に対しては、この120日の猶予期間は市によって延長される場合もあります）。
- 賃貸人の住む賃貸ビルに **5** 棟もしくはそれ以上の賃貸ユニットがある場合、大家は賃貸人に対して **3** か月分の家賃、もしくは賃貸人が受け入れる他の賃貸ユニットを提供しなければならない（建物自体が他の理由で取り壊しにならない限り）。
- 賃貸人の住むビルが修理あるいはリノベーション中で、かつ **5** 棟もしくはそれ以上の賃貸ユニットを持つ場合、賃貸人はリノベーションが終了した後もその賃貸ユニットに留まり、またリノベーション前と同じ家賃を払うという権利があります。

申込書の申請法

賃貸人が大家と揉めている場合、賃貸人は賃貸借人委員会へ申請書を提出することができます。申請書には何種類があります。申請書を提出したい場合、お近くの委員会事務所から用紙を入手していただくか、賃貸借人委員会のウェブサイト www.ltb.gov.on.ca から用紙をダウンロードしていただけます。以下は最も一般的な賃貸人用申請書です。

払い戻し申請書 (T1 用紙)

費用：45 ドル

この用紙は大家が以下の行為をした場合に使用できます。

- ✓ 不法の家賃を課した場合
- ✓ 不法の費用を集金した場合
- ✓ 住宅賃貸法に基づき賃貸人に貸しがある額を大家が払っていない場合
- ✓ 大家が賃貸人の賃貸ユニットに影響のある家賃値上げ禁止令に関する情報を賃貸人に提供せず、かつ賃貸人に OPRI で定めている以上の家賃を課した場合

賃貸人権利に関する申請書 (T2 用紙)

費用：無料

この用紙は大家あるいは管理人が以下の行為をした場合に使用できます。

- ✓ 賃貸人の賃貸ユニットに不法侵入した場合
- ✓ 賃貸人にスペアキーを渡さずに錠代を課した場合
- ✓ 賃貸人の生活をひどく妨害した場合
- ✓ 生活に不可欠なサービス、ケアサービスや食事などを差し押さえたり妨害した場合
- ✓ 賃貸人に嫌がらせ、妨害、強圧、脅迫をした場合

この用紙は大家が以下の行為をした場合にもご使用いただけます。

- ✓ 賃貸人のケア・ホームへの賃貸同意書の文書コピーを渡さなかったり、あるいは賃貸同意書に同意されたケア・サービス、食事、費用などの情報が載っていなかった場合
- ✓ 保安官が強制退去を行った後 で賃貸人に **72 時間**の猶予期

間を与えなかったり、またはこの **72 時間** の猶予期間の間に大家が勝手に賃貸人の所有物を売却、維持あるいは処分した場合

家賃の値下げに関する申請書 (T3 用紙)

費用：45 ドル

この用紙は大家が以下の行為をした場合に使用できます。

- ✓ サービスおよび施設を減らしたり停止した場合 (ランドリールーム、駐車場、パーティールームを撤去した場合など)
- ✓ 市税や費用が下がったため、それに伴い家賃も値下がりすべきと感じた場合

大家が指針額以上の家賃の値上げに関する同意書に従わなかった場合 (T4 用紙)

費用：45 ドル

この用紙は以下の場合に使用できます。

- ✓ 賃貸人と大家が指針額以上の家賃の値上げに関する同意書 (N10 用紙) に署名をしたにもかかわらず、大家がその同意書が要請している条項の全て、あるいは一部に従わなかった場合

大家が悪意ある契約解除通知を出してきた場合 (T5 用紙)

費用：無料

この用紙は以下の場合に使用できます。

- ✓ 大家が大家自身、あるいは大家の家族または介護人が賃貸人の賃貸ユニットに引っ越してくると言った場合
- ✓ 大家が購入者、購入者の家族または介護人が賃貸人の賃貸ユニットに引っ越してくると言った場合
- ✓ 大家が賃貸人の賃貸ユニットが修理、リノベーション、住居以外の使用目的への改造あるいは取り壊し予定であると申し立てしておきながら、通知書に記載されているのとは違う目的で使用した場合

メンテナンスに関する申請書 (T6 用紙)

費用：45 ドル

この用紙は以下の場合に使用できます。

- ✓ 大家が賃貸人の賃貸ユニットもしくは建物の修理やメンテナンスを怠った場合

- ✓ 大家が健康、安全、ハウジングおよびメンテナンス基準に従わなかった場合

住宅賃貸法が該当するかどうかの申請書 (A1 用紙)

費用 : 45 ドル

この用紙は以下の場合に使用できます。

- ✓ 賃貸人が、自分の状況に住宅賃貸法が適用されるかどうか定かでない場合

必ず正しい用紙を使って申請書に記入してください。これら全ての用紙は賃貸借人委員会で入手できます。どの用紙を使ったらいいか定かでない場合は、**賃貸人ヘルプライン (416-921-9494)** までお問い合わせください。

1つの申請書に1人以上の賃貸人が関わっている場合、最初の賃貸人に対して**45ドル**が、2人目からは1人につき**5ドル**がかかってきます。この場合、追加の申請者1人1人に関して当事者一覧表を提出するよう要請されます。この用紙は賃貸借人委員会のウェブサイトからダウンロードしていただけます。当事者として名前が載っている人全員が申請書に署名するようにしてください。

賃貸借人委員会に申請書を提出後、公聴会の通知が渡されます。申請書には、賃貸人が公聴の日までに大家に与えなければならない猶予期間が記してあります。賃貸人は、この猶予期間が終了する前までに必ず大家に公聴会の通知と申請書のコピーを渡しておかなければなりません。

賃貸人が大家に公聴会の通知と申請書のコピーを渡した後、賃貸人は賃貸借人委員会に対してサービス証明書 (Certificate of Service) を申請しなければなりません。サービス証明書とは、賃貸人が大家に公聴会の通知および申請書のコピーを確かに渡したことを証明するものです。

お近くの賃貸借人委員会の事務所がどこかわからない場合は、このマニュアルの巻末にある「**援助・支援を受けるには**」のセクションを参照してください。

公聴会

公聴会が予定されている場合、公聴会に出席することがとても重要です。例えばあなたの大家があなたが家賃を払っていないという理由で強制退去の申請をしているとします。その場合であっても、あなたには公聴会に出向き、なぜ家賃を払っていないのかを説明出来る権利があるのです。そうすることで強制退去を遅延あるいは免れることができるかもしれません。

公聴会は裁判官のような役割を担っている賃貸借人委員会のメンバーの出席の元で執り行われます。賃貸借人委員会側からあなたに対し、弁護人をつけるよう要請が出ていないかどうかを確かめることが大切です。代理人を雇ってあなたの代理を務めてもらうこともできますが、代理人を付けずに自分で自分を弁護しても構いません。また、委員会には賃貸人当直弁護士と呼ばれる人たちがおり、先着順に賃貸人をサポートしてくれます。彼らは賃貸人を公聴会直前の情報やアドバイスでサポートしてくれますが、必ずしも常に賃貸人を弁護してくれるとは限りません。

公聴会は賃貸人にとってとても威圧的に感じられることがあります。その威圧感と向かい合うベストの方法は、きちんと事前準備をしておくことです。

準備にあたってのヒント

- あなた自身の意見を述べるができるチャンスであることを忘れない
- 事例をサポートする証拠を持参する（工事注文書のコピー、大家宛の手紙、写真、不動産基準のコピー、家賃の領収書など）
- 持参する全ての証拠書類には少なくとも3部ずつのコピーを用意をしてください。あなた自身、委員会、そして大家用に使います。
- 証拠には証人も含まれます。一緒に出席して欲しい証人がいる場合（同じビルに住む賃貸人や不動産基準の検査員など）、公聴会目的で出席してもらうことを確認しておきましょう。証人の出席には委員会に出頭命令を要請することができます。
- 意見は具体的に述べましょう（いつ事件が起きたか、問題が起き始めた時期やその問題が何であるか、など）
- 礼儀を忘れないようにしましょう（賃貸借人委員会は法廷のようなものです。公聴会を開いているメンバーに対しては丁重に話すようにしましょう）。

公聴会の進行

双方に意見を主張するチャンスが与えられます。申請を出したのが賃貸人である場合、賃貸人から公聴が始まり、何故申請書を出したのかを説明することになります。この時に委員会と大家に全ての証拠書類を提出し、また証人がいる場合は証人に出てもらいます。

証拠書類を提出する場合は以下のことに気をつけましょう。

- ✓ 自分でも1部コピーを持っていること
- ✓ 委員会のメンバー用にも1部コピーがあること
- ✓ 大家用にも1部コピーがあること

その後、大家に賃貸人と証人に質問するチャンスが与えられます。これを反対尋問と呼びます。反対尋問後、賃貸人には証人と相談して疑問・質問の答えを明確にすることが許されています。

賃貸人が自分の意見を述べ終え、全ての証人も話し終えた後、今度は大家が意見を述べる番です。賃貸人はこれに対して大家と、また大家に証人がいる場合は証人にも反対尋問をすることができます。

大家が意見を述べ終えた後は、賃貸人は最終弁論のチャンスを与えられます。最終弁論は通常、賃貸人の主張の総括であり、法的正論を委員会のメンバーに伝え、メンバーにどうしてもらいたいかを主張するものです。

最終弁論後は大家が最終弁論をする番です。

その後、賃貸人は大家の最終弁論に対して意見を述べることが許されます。

公聴会を通して、委員会のメンバーは賃貸人あるいは大家にその事例に関して質問をすることができます。

指令

双方の公聴を終え全ての証拠を検討した後、委員会のメンバーは指令を発行します。指令とは委員会のメンバーが決断したことが記述してある書類です。公聴会の場で指令が発行されない場合は、後日指令が郵送されます。

指令の再検討

賃貸借人委員会から指令を受け取った後で何か致命的な間違いがあると気付いた場合、賃貸人は指令の再検討を要請することができます。再検討の要請には **50 ドル**の料金がかかり、指令が発行された日から **30 日**以内に要請を申請しなければなりません。また、法的な誤りがある場合は、その指令を最高裁判所へ上訴することもできますが、そうする場合は弁護士の援助が必要となる場合がほとんどです。指令に関して質問がある場合は、賃貸人ヘルプライン (**416-921-9494**) までお問い合わせください。

調停

通常、公聴が始まる前に委員会が指名した調停人が調停を提供してきます。調停とは賃貸人と大家が合意に達することができるような仲裁のことを言います。賃貸人は調停に弁護士あるいは代理人を同行させることができ、調停に書かれていることは一切非公開となります。賃貸人も大家も、いつの時点でも調停を停止するよう要請することができます。調停が停止した場合、事例は公聴での進行となります。調停の間に大家と合意に達した場合、その合意は法的拘束力を持つこととなります。調停は任意であり、賃貸人が調停を行いたくない場合は公聴を要請する権利を持っていることを覚えておいてください。

支援・援助を受けるには

メトロ・賃貸人連合組合(Federation of Metro Tenants' Associations - (FMTA))

FMTAは1974年以来賃貸人の権利のために戦い続けてきました。我々は非営利団体で、提供するサービスおよび出版物はすべて無料となっております。当方に関する詳しい情報はこちらのウェブサイト www.torontotenants.org よりご覧いただけます。

我々が提供するサービスは以下の通りです。

賃貸人ヘルプライン

416-921-9494

月曜から金曜、午前8時半から午後6時までトロント市内の法律情報や各種紹介を賃貸人の方に対して提供しています。

救済・組織チーム

416-413-9442

救済・組織チームでは指針額以上の家賃値上げ問題に対して賃貸人の方をサポート、同じ賃貸ビル内における賃貸人組合の発足の手助け、また賃貸人の方の権利などについての教育を行っています。

地域法律相談所

地域法律相談所はオンタリオ州法律扶助協会より資金援助を受けており、低所得の賃貸人の方々に対して無料の法律サポートを提供しています。各相談所ではそれぞれサポートを提供する地域が決まっています。お近くの地域法律相談所を探すには賃貸人ヘルプライン (**416-921-9494**) へ電話で連絡、あるいはコンピューターへのアクセスがある場合はオンタリオ州法律扶助協会のウェブサイト www.legalaid.on.ca/en/locate を参照してください。

賃貸人当直弁護士

賃貸人当直弁護士はオンタリオ州法律扶助協会より資金援助を受けており、トロントにある賃貸借人委員会事務所の全てのロケーションに事務所を構えています。

賃貸人当直弁護士は公聴会の当日に賃貸人に対してアドバイスを提供してくれます。賃貸人を必ずしも弁護してくれるとは限りませんが、公聴が始まる前に賃貸人にサポートを提供してくれます。

宿泊施設平等権利センター (CERA)

宿泊施設平等権利センターでは賃貸アパートにおける差別から賃貸人を救う組織であり、オンタリオ人権規約の下に賃貸人が権利を行使できるよう手助けします。

CERA への連絡は電話 (**416-944-0087** または **1-800-263-1139**) かウェブサイト www.equalityrights.org/cera をご覧ください。

調査・執行班

調査・執行班は州政府、Ministry of Municipal Affairs and Housing の一環で、賃貸人が大家によって不法に強制退去させられた場合など、*住宅賃貸法*の「違法」セクションを調査・執行しています。連絡は電話 (**1-888-772-9277**) またはウェブサイト www.mah.gov.on.ca/Page142.aspx をご覧ください。

賃貸借人委員会

賃貸借人委員会は *住宅賃貸法* を管理しています。連絡は電話 (**416-645-8080** または **1-888-332-3234**) 、あるいはウェブサイト www.ltb.gov.on.ca をご覧ください。賃貸借人委員会はトロントに3つの事務所を構えています。

Toronto South Regional Office

79 St. Clair Avenue East, Suite 212
Toronto, Ontario M4T 1M6

Toronto North Regional Office

47 Sheppard Avenue East, Suite 700
Toronto, Ontario M2N 5X5

Durham Regional Office (for eastern Toronto)

2275 Midland Avenue, Unit 2
Toronto, Ontario M1P 3E7

市営認可基準協会

市営認可基準協会はトロント市内の不動産基準を維持する責任を担っています。

協会ではアパート基準のウェブサイトを運営しており、アパートにおける修理やメンテナンスに関する情報が大変役立ちます。ウェブサイトはこちら www.toronto.ca/apartmentstandards/home.htm です。市営認可基準協会 はトロント市内に4つの事務所を構えています。それぞれの事務所の電話番号は以下の通りです。

スカーボロ事務所 **416-396-7071**

エトビコ・ヨーク事務所 **416-394-2535**

ノースヨーク事務所 **416-395-7011**

トロントおよびイーストヨーク
事務所 **416-397-9200**

ハウジング・コネクションズ

ハウジング・コネクションズは公営住宅へ申請書を出したいとお考えの賃貸人の方々を手助けするエージェンシーです。ウェブサイトはこちら www.housingconnections.ca で、電話番号は **416-981-6111** です。

ハウジング・ヘルプセンター

ハウジング・ヘルプセンターは、住居を探している人達やホームレスになるリスクを抱えている人達を手助けする機関で、トロント市内にいくつかの事務所を構えています。お近くの事務所へ連絡して援助を求めましょう。どの事務所に連絡したらよいか定かでない場合は211へダイヤルし、最寄のハウジング・ヘルプセンターを探してもらいましょう。

COSTI - North York Housing Help Centre (416) 244-0480

Sheridan Mall, 1700 Wilson Avenue, Suite 114 (Jane Street と Wilson Avenue の近く)

East York East Toronto Housing Help Centre (416) 698-9306

Secord Community Centre, 91 Barrington Avenue (Main Street と Danforth Avenue の近く)

Etobicoke North Housing Help Centre (416) 741-1553

1530 Albion Road, Suite 205 (Kipling Street と Albion road の近く)

Etobicoke South Housing Help Centre (416) 252-6471

185 Fifth Street (Islington Avenue と Lakeshore Boulevard West の近く)

Flemingdon Neighbourhood Services Housing Program (416) 424-2900

10 Gateway Boulevard, Suite 104 (Don Mills Road と Eglinton Avenue East の近く)

Neighbourhood Information Post (416) 924-3862

269 Gerrard Street East (Gerrard Street East と Parliament Street の近く)

Scarborough Housing Help Centre (416) 285-8070

2500 Lawrence Avenue East, Unit 205 (Kennedy Road と Lawrence Avenue East の近く)

West Toronto Housing Help Services (416) 531-0841

672 Dupont Street, Suite 315 (Dupont Street と Bathurst Street の近く)

Woodgreen Community Centre - Housing Help Centre (416) 469-5211 x1175

835 Queen Street East (Pape Avenue と Queen Street East の近く)

York Housing Help Centre (416) 653-5400

1651 Keele Street (Keele Street と Rogers Road の近く)

レント・バンク (Rent Bank)

レント・バンクとは家賃未納のため住宅を失う危機に直面している賃貸人の方々に無料利子のローンを提供している機関です。ローンを受ける承認を得るには、ある特定の有資格基準を満たしていなければなりません。詳しくはトロント市のウェブサイト www.toronto.ca/housing/rentbank.htm をご覧ください。またはレント・バンクの中央事務所に直接電話 (**416-924-3862**) でお問い合わせください。

市会議員

ご自分の地域の所属区、また最寄の市会議員への連絡先などの情報を知りたい場合はトロント市のウェブサイト

<http://app.toronto.ca/wards/jsp/wards.jsp> をご覧ください。また、アクセス・トロント (**416-338-0338**) に電話して地域の市会議員を探すという手

もあります。

州議会議員

賃貸人としての意見を聞いてもらうには、選挙にて選ばれた議員に意見を聞いてもらうことが大切です。州議会議員を地域や賃貸人のイベントに招待することで、賃貸人の方々が直面している問題に対してよりよい理解を深めてもらうことが可能となります。お近くの州議会議員の連絡情報はこちらのウェブサイト

www.ontla.on.ca/web/home.do から、もしくはこちらのお電話番号 (**416-326-1234**) にお問い合わせください。

賃貸人の方々への資料

ここからのページは賃貸人の方が大家に手紙を書いたり、異なる様々な種類の同意書のドラフトをまとめる際にご利用していただけます。この用紙を直接コピーするか、サンプルとして使用されても結構です。

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