

上诉人(房客)是一名老兵。曾在工作中受伤,安大略省福利计划(Ontario Works)提供的经济援助是其唯一经济来源。被上诉人(房东)为住房有困难的人士提供廉租公寓。上诉人租住在被上诉人所有的大楼中。2016 年,双方达成调解协议,被上诉人要求上诉人不在住宅的公共区域张贴任何物品或标识。2019 年,在上诉人缺席的情况下,被上诉人向房东及租客委员会(the Landlord and Tenant Board)提出申请,认为上诉人违反调解协议,要求驱逐上诉人。2019 年 11 月,委员会下达驱逐令。上诉人要求对裁定进行复审,导致驱逐中止。2020 年 1 月 21 日,委员会维持驱逐令的裁定,中止程序被取消。但上诉人并未在截止日 2 月 1 日前搬离住处,而是再次申请对裁定进行复审。2 月 19 日,上诉人在委员会获悉自己的复审申请已于前一日被拒。他返回住处后发现法警已经执行驱逐令,锁已经被更换。上诉人因此向高等法院上诉庭提出上诉,并要求中止驱逐令。被上诉人拒绝让上诉人进入其所租赁的房屋。上诉人继而向法院申请在上诉期间享有继续居住的权力。

裁决: 支持上诉人的上诉请求

上诉法庭有权恢复租赁协议直到上诉程序终结。法院法(Courts of Justice Act)第 134(2)条赋予了法院广泛的管辖权。该条规定: 为防止一方在上诉期间遭受不公正地对待,法院有权作出任何临时性命令。本案上诉人在上诉期内提出上诉,因此没有理由仅仅因为被上诉人和法警迅速执行了驱逐令就剥夺上诉人的合法权利。

上诉人符合临时救济标准。委员会在 1 月 21 日的裁定中没有考虑上诉人的实际情况,仅仅提到他违反了一个不能张贴标志的协议。委员会没有考虑的是没有证据证明上诉人有违反协议其他条款的情况。被上诉人主张的违约行为是轻微的,并且是在协议签订三年之后才发生。此外,上诉人需要社会福利,并且依靠救济金租房居住。2 月的复审裁定认为委员会确实考虑了上诉人的实际情况,但初审的裁定内容并未体现委员会有此考虑。基于前述重大问题考量不足,本案已经满足重审所应达到的较低标准。鉴于 COVID-19 疫情期间,上诉人无家可归且收入较低,实行驱逐将给他带来无法弥补的伤害。另一方面,被上诉人仅依据一个轻微的违约行为来支持自己的驱逐请求,没有足够证据证明上诉人是一个难相处且有过威胁行为的租客,因此权衡利害不应向被上诉人倾斜。