

解决纠纷——收集证据

TRAC
TENANT RESOURCE & ADVISORY CENTRE

Unit #150-900 Howe St 1-800-665-1185
Vancouver, BC V6Z 2M4 tenants.bc.ca

可作为证据的内容包括：

(并非全部都必须提供)。

- 听证会期间的现场证词。
- 与租赁相关的文件，例如租赁协议、住宅租赁处(RTB)的表格或其他正式通知。
- 与房东沟通的记录，包括短信、电子邮件、面对面或电话交谈的记录等。
- 照片、视频、录音等数字证据。
- 用于申请金钱赔偿的收据与报价单，需与RTB-37“Monetary Order Worksheet”(金钱赔偿令工作表)一同提交。
- 案例法和先例，例如住宅租赁处、卑诗省最高法院(Supreme Court of BC)和卑诗省上诉法院(BC Court of Appeal)的裁决。²

证据应具备以下特点：

相关

对于仲裁员正在裁决的问题，该证据是否必要、适当或与相关？

有条理

最好整理成一个完整的文件，附带页码和目录。¹

完整

能够准确、公正地反映事件的经过，没有遗漏重要信息。

一致

确保仲裁员和房东收到的证据完全一致。

举证责任通常由提出主张的申请人承担。然而，当租客对驱逐通知提出异议时，举证责任由房东承担。



提交数字证据时，请切记：

- 确认房东可以读取该证据。
- 提交RTB表格43“Digital Evidence Details”(数字证据详情)。
- 使用USB、CD等共享证据，并确保文件大小不过大。³



口头和书面证词

除了书面证据外,您或证人还可以在听证会期间提供现场口头证词。这通常被视为强有力的证据。

如果您的证人无法出席听证会,您可以要求他们提前提供证词并作为证据提交。这可以通过宣誓书或签署的声明完成,其中需包含证人的联系信息。



金钱赔偿令工作表

如果您申请金钱赔偿令,您需要有足够的证据来证明:

- 您的房东没有遵守法律或租赁协议,
- 您因此遭受了损失,
- 损失的成本或价值,并且
- 您采取了合理行动,将损失降至最低。⁴

对于所有金钱赔偿,您还需要填写并提交RTB-37 “Monetary Order Worksheet”(金钱赔偿令工作表)。

关键法律原则

仲裁员会使用这些原则来对证据做出判断,并可能影响纠纷解决的结果。

表达性弃权 (Express Waiver): 租客和房东同意放弃某项具体权利。

例如,双方都以书面形式同意取消驱逐通知。

默示性弃权 (Implied Waiver): 租客或房东通过其行为放弃某项具体权利。

例如,如果房东在发出驱逐通知后继续接受租金,这可能表明他们允许租客留下。

禁止反言 (Estoppel): 如果一方口头或通过行为表示同意,且另一方依赖于该同意,前者不得反悔。

例如,如果租客一直都是延迟一日支付租金,而房东从未提出异议,则房东可能无法以“屡次延迟支付租金”为由驱逐租客。

了解更多信息

1 请参阅TRAC官网“Preparing for a Hearing”(准备听证会)页面上的“Index of Evidence Template”(证据模板目录)。

2 一般来说,先前裁决中的事实与您的个案越相似,就越有用。

3 请参阅住宅租赁处程序规则(RTB Rules of Procedure)第3.10.4条。

4 有关赔偿损失的更多信息,请参阅《住宅租赁处政策指南》(RTB Policy Guideline)第16章。

TRAC得到以下机构的持续支持:



Department of Justice
Canada

Chinese Simplified

Ministère de la Justice
Canada