

# 反驱逐自卫手册

## 如何针对不公驱逐做斗争

这是每一个卑诗省租客都需要知晓的事，关涉到权利，责任，求援与资源。

包含工作簿

此

# 反驱逐自卫手册

属于

姓名: \_\_\_\_\_

联系方式: \_\_\_\_\_

制作:

设计与排版:

Murray Bush - flux design

\* \* 由温哥华租客联盟于2021年更新 \* \*

# 引子

作为卑诗省的一名租客，你拥有住宅租务法赋予的权利，你的房东有相应的责任。

反驱逐自卫手册的宗旨为：如有必要，在驱逐过程中为你提供关于相关权利与责任一个基本了解，以便于你准备对驱逐提出申诉。请牢记，即使法律为你提供司法保护，房东并不始终遵守规章制度。

此手册非法律咨询。如果你对你的法律权利有疑惑，或者如果你在驱逐纠纷过程中需要帮助，请务必同一位诉辩律师联系。第九页含有关于寻找诉辩律师的资源。

此资源簿是由市中心东 SRO 合作社(Downtown Eastside SRO Collaborative Society (SRO-C))与支点法社(Pivot Legal Society)合作制作。

**SRO - C** 致力于防止翻修性驱逐与提升单人间 (Single Room Occupancy, SRO) 酒店的可居住性。SRO-C 组织租户一齐就安全及管理条件向 BC 住宅租务办事处提出投诉，并在可行情况下，帮助温哥华市督察的工作，以使建筑符合规章。

**支点(Pivot)** 是一家领先的人权组织，位于温哥华市中心东端，支点 (Pivot) 代表着边缘社区的利益，通过诉讼，法律改革，研究和法律教育，创造一个公正，公平和平等的社会。

# 目录

|                         |
|-------------------------|
| 引子-1                    |
| 驱逐保护 -3                 |
| 驱逐规章 -4                 |
| 你要迅速行动! -5              |
| 驱逐的法律“因由” -6            |
| 如果住宅租务办事处 (RTB) 判你输 - 8 |
| 帮助与资源 -9                |

# 工作簿 -10

|            |
|------------|
| 搬入明细 - 11  |
| 房东交流 - 12  |
| 维护与维修 -13  |
| 安全问题找警察-15 |
| 证人证词 -16   |
| 驱逐清单 -18   |
| 手记 -19     |

## 组织起来!

加入一个租户联盟或自己组织一个。联系市中心东 SRO-C, 邮件: [dtes.sro.collab@gmail.com](mailto:dtes.sro.collab@gmail.com)  
或联系温哥华租户联盟, 网址: [www.vancouvertenantunion.ca](http://www.vancouvertenantunion.ca)

# 驱逐保护

## 1.付房租要及时

如果房租未付或反复迟付，租户将极少在仲裁时获胜。由于在欠钱的情况下，房东可以更轻易地实施驱逐，不要拒付房租。如果你用现金付房租，则一定要索取收据。

## 2.保留并备份所有文件

把所有和你的租务有关联的文件保存在一个安全的地方，包括租约，状况检查报告，来自你房东的收据，信件或警告。这些文件可以用于你就驱逐地提出申诉的证据。

## 3.记载所以通讯

随时记录与你的房屋经理或房东的通讯。打印电子邮件，保存短消息与信件并记录其日期，时间与一切有关你的租住的对话的内容。

## 4.记载维护问题

当你入住时，给你的住所拍照，包括房屋的任何损害。当维护问题发生时将其记载。记录所有维护投诉和同你房东的对话的日期，时间与内容。

## 5.记录同市政府和警察的交流

如果你因你住宅的问题向警察或市政府（3 1 1）致电，记录档案号并要求一份报告文本。

## 6.准备你的证据

在纠纷调解聆讯之前，搜集所有照片，文件，通讯，视频和录音。如果可行，请一位证人写证词或者作证以便支持你。

## 7.知晓你的资源

去认识你住宅周围的诉讼人和服务机构（见第 9 页）。提前了解租户的权利。

# 驱逐规章

驱逐或“租约终止通知”为房东强制使租户搬出。你的房东必须遵守特定的规章制度才可以合法驱逐你。

非法驱逐可在住宅租务办事处申诉。

## 你的房东：

### 必须给你一份规范的驱逐通知

通知必须为书面形式，并含有签名和签署日期。其必须包括租赁住宅的地址，通知起效的日期和通知理由。另外，通知格式应为住宅租务办事处网站上所提供的格式。

### 绝对不能即刻驱逐你

根据你的驱逐原因，你的房东必须在强制你搬出之前给你具体的一段时间。（见下一页的时间线。）

### 必须妥善送达驱逐通知

妥善送达包括亲自面对面送达，邮寄，或者附在你所住的地址的门上。你的房东一般不能通过电子邮件或短信方式向你送达驱逐通知。

## 真实故事：

我们认识的一位就维修问题同他房东争斗的租户在两年期间收到了六封驱逐令。他还击，次次获胜还得到了骚扰赔偿。最终他的房东疲于斗争，把房子卖给了一位更好的业主！

这位租户的关于驱逐防御的座右铭：

“95%证据 5%故事”。

## **必须给予驱逐正当理由**

如果你申请了纠纷调解聆讯，你的房东必须向仲裁人解释驱逐你的理由。你的房东也许会上交证据，可包括证人证词，文件和图片。聆讯前至少七天，你应该收到你房东的所有相关证据。

## **绝对不可换你的锁**

你的房东不可以换你的锁，或尝试去移走你的财产，或在申诉驱逐过程期间把你肉体移除出租房屋。

# **你要迅速行动！**

如果不立刻开始申诉驱逐令过程，你会被默认为接受驱逐。申请聆讯的时间长短取决于驱逐的法律因由（如果你对因由不明，见第六页的信息）。

对以“房租未付”类别的驱逐进行申诉需要 5 天。

对以“租户造成问题”类别的驱逐进行申诉需要 10 天。

对以“无错”类别的驱逐进行申诉需要 15 天。

对“翻修性驱逐”和“拆除是驱逐”进行申诉需要 30 天。

聆讯 14 天前需要将你的证据提交给住宅租务办事处（RTB）并将其妥善送达给你的房东

用下列网址来帮助你计算时限：

[www.housing.gov.bc.ca/rtb/WebTools](http://www.housing.gov.bc.ca/rtb/WebTools)

## **注意：**

即使你并不同意对你驱逐的理由，不要无视驱逐通知，除非你打算在驱逐日期截止前搬出。如果你感到手无足措，请寻求法律咨询。

# 驱逐的法律“因由”

你的房东必须有因由才能驱逐你。如果你的房东遵守章程，以下因由可以将你驱逐：

## 1) 房租未付（10天内搬出）

此类别的通知*也许*可在收到通知后5天内付完全部租金的情况下注销。如果你屡次晚交租金，你的房东亦可能依然能够将你驱逐。

## 2) 租户“造成”问题（1个月内搬出）

- **未按时付租金**，一般为至少3次

**注意：**这包括你租约内规定你必须付给你房东的水电暖气类杂费和其他费用。

- 租约规定日期30天内**未付押金或宠物押金**

- **任由不合理的人数**在租用单位内居住

- **显著地骚扰或干扰**另一位租客或你的房东

- **参与非法行为**而引起或相当可能引起财产受损，或相当可能对另一位租客的宁静享用权，安保，安全，或身体健康福祉造成负面影响。

**注意：**你可能会因为，在你允许下而进入房产的人之行为，被追究责任。

- 对租用单位或地产**造成了重大损害**。

- **未执行租约中的实质性条款**。



### 3) “无错”驱逐 (2 个月内搬出)

此类驱逐必须“真诚”地执行，意为房东必须是诚实地打算将租用单位用于驱逐通知上列出的用途。如果你认为你的房东并不诚实，你可在纠纷调解时质疑他的意图。

•**房东占用住宅：**房东或其直家庭成员计划在租用单位居住

•**房产买卖：**房东达成协议，同意买卖租用单位。并买家或买家直属家庭成员计划占用所租住宅。

### 4) 拆除或改建 (4 个月前通知)：

房东计划拆除或其住宅类房地产“改建”成其他类别房产——列如公寓或合作社。

你有权获得等价一个月租金的赔偿——以不付最后一个月租金的方式或以房东退款的方式。

**注意：在给予你驱逐通知前，房东必须持有所有必要的许可证和批准。**

### 5) 翻修性驱逐：

2021 年 7 月 1 日开始，你的房东必须向住宅租务办事处提交一份申请，此申请必须证明在你所租住宅里的维修或翻修有必要终止你的租赁。**你的房东不能再为此目的直接向你发送驱逐通知。**

如果翻修性驱逐已被住宅租务办事处批准，他们会发出**收回管有命令(Order of Possession)**，但必须提前 4 个月给你通知并免最后一个月租金。你将来依然有机会对驱逐提出申诉。

## 团结就是力量：

如有邻居的支持，则可以更容易地直面房东的恐吓。和你的邻居做朋友并帮助他们。我们团结更强大。

# 如果住宅租务办事处（RTB）判你输

- 卑诗住宅租务办事处做出的决定是最终决定，而且如果在你的聆讯的仲裁人决定你必须搬出，按照法律，你必须执行其决定。
- 如果你不赞同仲裁人的决定，你可以申请让 RTB 或卑诗最高法院复核仲裁人的决定。如果你计划这么做，立刻寻求一位诉讼律师的帮助。
- 如果你在驱逐截止日期前没有搬出，你依然享有法律权利。你的房东在没有采取一些步骤之前，不可以合法地换锁，移除你的物品，或把你从所租住所强行移除。

在换锁或将租户强行移除之前，房东必须：

- 向住宅租务办事处**申请一份收回管有命令（Order of Possession, OP）**。你可以对收回管有命令进行申诉，但是你必须迅速回应，而且可能需要一位诉讼律师的帮助才能成功申诉。
- 从卑诗最高法院**获取一份管有令状（俗称"收楼令"）**，从而获得可让法警将你和你的物品强制移除并换锁的法律权力。一定要警觉冒充法警的人。如果法警到场执行命令，应索取其证件和令状文件来证明他们已被授权。在卑诗政府网站上，你可以找到列有被授权法警的清单。

**注意：**倘若你败诉，你可能会被命令偿还你的房东因为获取 OP 或收楼令的费用。这笔费用可高达几百或几千加币。

如果你有弃留在租用单位的个人财产，房东必须盘点清你的财物，列出物品清单，安全地将其保存至少 60 天，并给你机会来取回财物。

**注意：**如果你弃留的财产被认为价值 500 加币以下，或如果将其保存的费用过于昂贵，或将其保存有卫生或安全隐患，房东可将你弃留的财产清除。

# 帮助与资源

住宅租务办事处 (RTB) 是卑诗省内处理与审理租务法的政府部门，包括住宅租务法案及规章。当有和你和你房东有至极且无法化解的租务问题时，你可通过 RTB 申请纠纷调解。申请纠纷调解过程有复杂化的可能性，你可能需要一些帮助：

## 诉讼律师可以：

- 教育你关于作为租户的法律权利
- 向 RTB 申请去申诉驱逐
- 帮助你将你的文件妥善送达到你的房东
- 创建一份证据集
- 做你的代表在 RTB 聆讯
- 倘若你一开始不成功，可以帮你申请复核

## 处于温哥华的诉讼律师所：

- **Access Justice** 通向司法: 604 878 7400
- **Atira Advocacy** 阿提拉诉讼(仅限女性)：604 428 9202
- **Community Legal Assistance Society** 社区法律援助社: 604 685 3425
- **DTES SRO(单人间酒店 Single Room Occupancy Hotel) Collaborative** 市中心东 SRO 合作社: 604 839 0376 或 [dtes.sro.collab@gmail.com](mailto:dtes.sro.collab@gmail.com)
- **DTES Women's Centre** 市中心东女性中心: 604 681 8480
- **First United Church Advocacy** 第一联合教会诉讼: 604 681 8365
- **Kettle Friendship Society** 水壶友社: 604 2512801
- **Tenant Resource & Advisory Centre** 租户资源及咨询中心: 604 255 0546
- 

[www.tenants.bc.ca](http://www.tenants.bc.ca) 网站上有更多关于租务及纠纷调解过程的信息。如果你对加入温哥华租户联盟 (Vancouver Tenants Union) 有兴趣，联系我们: [tenantsunion.yvr@gmail.com](mailto:tenantsunion.yvr@gmail.com)

**注意：**某些房东会通过行贿方式让租户搬出。行贿属于骚扰行为，并可作为非法驱逐的证据。

## **工作簿**

本章节旨在帮助你随时记录对驱逐提出申诉可能需要的信息

摄影：Sharon Kravitz

# 搬入详情：

当填写此页时请以你的租契做参考。

房东的全名：

房东公司名称：

房东联系方式（电话，地址）：

建筑经理姓名：

建筑经理联系方式（电话，地址）：

租用单位地址：

搬入房屋条件检查报告日期：

租赁开始日期：

你的租约属于哪一种？

☐ 逐月结算租约（选项 A）

☐ 固定期限租约（选项 B）

如果你的租约为固定期限，你是否有签订“迁出条款”？ ☐ 是 ☐ 否

每月租金：

是否包含水电暖气等杂费？ ☐ 是 ☐ 否

# 房东交涉

你和你房东之间的所有沟通是有必要详细记录下来的。这包括对话，信件，电子邮件和短信，以及每一次沟通的时间和日期。尽可能地准备好精准的副本。

**日期：**

**交涉详情：**

# 维护与维修:

随时并持续地记录维护问题，以及问题的起始时间。请牢记，你的第一步骤永远是先给你房东写信。tenants.bc.ca 有帮助你写信的资源。

你的下一步是拨打 311（温哥华内）向市政府提出投诉。要确保获得投诉的档案号并写下你的通话内容。你向房东和市政府提出的所有投诉的记载将会是金牌级证据，可以帮助你获得维修令和赔偿。

**详情:**

# 维修与维护:

详情:



# 安全问题叫警察:

作为租户，在家里你有享有平静安宁并不受骚扰或暴力干扰的权利。如果你有向警察投诉过你的房东，邻居，或租用单位，永远向其索取档案号并要求他们亲自来到现场检查情况。

向 [foi@vpd.ca](mailto:foi@vpd.ca) 发送电子邮件来获取你的报告的备份，以便作于证据。

**档案号:**

**呼叫日期:**

**呼叫详情:**

# 证人证词

如果你要向 RTB 申请纠纷调解，你需要给仲裁人提供证据以便仲裁人了解你的个案。有一位证人（例如邻居）提供证词，如果可能，在 RTB 聆讯出场作证，可对你的个案胜诉有帮助。

**证人名字：**

**证人联系方式：**

**证词日期：**

**证人签名：**

**证词：**

# 证人证词

证人名字:

证人联系方式:

证词日期:

证人签名:

证词:

# 驱逐清单

- 【】 确保租金已付
- 【】 尝试通过与房东沟通的方式解决问题
- 【】 开始记录并保存所有沟通
- 【】 详记所有你向市政府或警察提出的投诉
- 【】 确保房东在实施驱逐时有遵循规章所定的步骤与时间表
- 【】 驱逐申诉：提交住宅租务办事处（RTB）聆讯申请
- 【】 为 RTB 聆讯做准备
- 【】 汇编证据，包括收据，证词与沟通记录
- 【】 和证人交谈，获得书面证词并请他们出面作证
- 【】 与租户同伴交谈
- 【】 加入或开办一个租户权利组织或者联盟

## 牢记：

以上大部分步骤可以由一位诉讼律师帮助你完成。如果你独自处理过程中遇到了问题，请寻求一位律师帮助（见第 9 页）。

## 指名道姓：

你的住宅租务办事处的案子可能会上升到 BC 最高法院。为了加强影响，你可以在你的 RTB 文件是列出所有当事人的名字，包括拥有该物业的董事会成员以及全部管理人员。

**手记：**

**留心：**

注意你的房东可能以“维修”为由而驱逐建筑内所有租户的征兆，例如空置租用单位而不将其租给新租户。

**手记：**

**社会福利住房权利：**

如果你住社会福利住房并不清楚 RTB 规章是否适用于你，以规章适用为前提而进行。RTB 聆讯一般判决租户胜利，即使房东告诉租户：由于租户住社会福利住房则没有权利。

*[This page is intentionally left blank]*

**于温哥华印刷**

海岸萨利希族从未割让的领土

**2021**