

有關承租人的住宅驅逐通知的資訊

如果您收到一份 **住宅驅逐 投訴及 傳票**，房東正試圖驅逐您。驅逐被正式稱為FED(強制進入並扣押)。這是擁有或管理住宅物業的人為從其住宅中驅逐一個承租人而提交給法庭的投訴。**您必須在法庭傳票上規定的日期上庭。**

法庭書記員不能提供法律意見!

房東/承租人法 *非常*複雜和細碎。大多數法律都在俄勒岡州修訂法 (ORS) 90章節和105章節。您也必須遵守其他法律，程序，和以前上訴法庭的決定，包括俄勒岡州證據法典 (OEC)，統一審判法庭規則 (UTCR)，以及俄勒岡州民事訴訟程序 (ORCP) 的規則。 (<http://courts.oregon.gov/0JD/rules/index.page?>) 如果您不完全遵循法律 **法庭則** 可命令您支付房東的律師費。您應當跟一位律師談談，然後再回應對您的驅逐令。

在俄勒岡州撥打俄勒岡州律師協會之電話503. 620. 0222 或其全國免費電話800. 452. 8260或進入 www.oregonstatebar.org 得到資訊，並幫助尋找律師。

按照這些說明辦理並不能保證您勝訴。這些指令適用一般情況，但在特定情況下可能不適用。這種表格不提供法律諮詢。如果您敗訴，您可能需要馬上搬出您的家而且您的信用可能會受到損壞。您可能在未來租用物業時遇到困難。

在整個案件，房東是原告，而承租人是被告。

對原告（房東）有利的判決將是您需要搬出您的家和負擔存檔及送達投訴通知的成本。原告（房東）必須提交一份單獨的民事訴狀，來收回未付租金或損失賠償。對於被告（承租人）的有利判決通常意味著您不必遷出該物業。它可能還包括免付應對投訴的成本包括任何律師費。

費用

您不須在法庭傳票上規定的日期上庭時 **付費**。如果您在當日未與原告（房東）達成協議，您可以提交一份 **回應** 並進行庭審。您必須為此付費。如果您是低收入，您可以要求法庭推遲或免除繳納備案費。填寫一份 **申請及申報延期或費用的豁免**，以及一份 **關於延期費或豁免的命令** 提交給法庭書記員與您的 **回應**。如果您得到公共援助，則必須在提交申請的時間提供得到援助的證明。

您的首次開庭日期

驅逐案件受理非常迅速，您需要在首次出庭日之前決定您想要做什麼。

您的選擇是：

- **與原告（房東）達成協議**于開庭日期之前。您還是要出庭面對法官。您可能還需要支付原告的申請費和送達費和勝訴方的費用。
 - 您的協議可以是一個遷出日期，為未付房租制定付款計劃，維修，或其他任何您和房東需要解決的。
 - ◆ 如果您已經搬走了，您仍然需要出庭，以避免在您的記錄留下前科。
 - 您也可以嘗試在法庭上達成協議。在傳票註明的時間 **上庭**。法官會叫您的名字，然後

您可以跟您的房東交談。調解員可能在場供使用。調解員可以幫助您解決糾紛，但不能為您作出決定或命令任何一方做任何事情。調解是保密的。如果您沒有達成協議，請見“**提交一份答辯**”如下。

- 請確保您可以確實做到您將要同意的。如果您不這樣做，房東可以回到法庭，並要求法庭命令您在4天內搬離。然後，您將有要求舉行聽證的權利。如果您輸了，您可能需要支付房東的申請費和送達費和勝訴方的費用。
 - ◆ 在聽證會上，您將只能夠爭辯您履行了協議或房東防止您履行協議。可能還有其他有限的原因，您可以得到一個關於您的協議的聽證會。如果您認為這適用於您，跟一位律師談談來確實。
 - ◆ 本次聽證會只是關於您與房東的協議，不是關於驅逐的理由或您的租賃。
- **提交答辯來爭議驅逐。**您可以留在住宅並在法庭傳票列出的時間和日期上庭。如果您不能在那個時候達成與原告（房東）的協議，您可以提交一份答辯在同一天給法庭書記員並支付所需費用。法庭書記員將為您訂下審判讓您來爭議驅逐。在審判中，您將能夠向法官提出證據和證詞爭議原告（房東）的要求（見“**審判**”如下）。FED的法律始於ORS 90.100法律條款。您的當地法律圖書館員可以幫助您，或進入 www.leg.state.or.us/ors/09/0.html
- 您的答辯必須說明一個**對驅逐的法律辯護**。說您找不到一個新的住處或不能搬遷不是一個法律辯護的理由。一些可能的辯護理由：
 - 房東沒有做必要的維修。(ORS 90.321法律條款, 90.360法律條款)
 - 在通知中所列的損壞或違約行為已經修復并且法律允許您修復。如果您不知道所列的損壞是否可允許由您修復，請諮詢一位律師。(ORS 90.392法律條款)
 - 房東因為您的種族，性別，家庭狀況，宗教信仰，身體或精神殘疾，性取向，或由公平住房法涵蓋的其他原因歧視您。(ORS 90.390法律條款)
 - 房東試圖驅逐您，是因為您投訴（或驅逐是被用來報復您的其他方式 - 所謂的“報復性驅逐”）。(ORS 90.385法律條款)
 - 房東試圖驅逐您，是因為您是家庭暴力，性侵犯，或跟踪的受害者。(ORS 90.449法律條款)
 - 驅逐通知在法律上非正確。您必須非常仔細地閱讀法律來使用這種辯護，如果您認為該通知不正確，請諮詢一位律師。
 - 有更多的辯護可用。如果您認為您有一個辯護未列在答辯的表格上，跟一位律師談談。
- 當您提交答辯時，書記員將訂下在14天內的審判日期。找一位律師，並立即準備您的辯護。

閱讀**對房東的指導** 得到更多房東要做的行為的資訊。

- 如果您留在住宅物業，但不出席您的開庭，原告（房東）通常會得到一個判您搬出，並支付案件的費用的判決。警官最早可以在搬出判決的4天日期之後即驅逐您。原告（房東）可以根據州法律（ORS 90.425法律條款, 90.675法律條款）移動，儲存或處置您的個人財產，您將負責移動和存儲的成本。就有關如何收回您的個人財產跟一位律師談談。
- 如在出庭日期您出席了開庭而原告（房東）未出席，法庭將撤銷驅逐令。

如果您是現役軍人

如果您是美國的現役軍人而您的服役使您無法答辯這個驅逐，您可能會受服役人員民事救濟法（SCRA）保護。（SCRA）在您是否受到保護方面有非常技術性和複雜的規則和其意味著什麼。不要仰仗您的服役狀態來保護您。如果您相信（SCRA）適用於您，跟一位法律顧問談談。俄勒岡州律師軍人援助小組可以幫助您找到一位律師。進入 www.osbar.org/docs/ris/militaryflier.pdf 或 www.oregonstatebar.org

審判

在審判中，法官會聽取證據和證詞，並會作出決定（稱為“判決”）。雙方可提交實物證據（如照片，租賃協議，並驅逐通知），並傳召證人。您可以閱讀一份準備好的聲明或參考筆記，但不要指望法官看您的筆記或任何證人的證詞。

原告（房東）必須舉證確鑿，出示支持驅逐，包括適當通知的事實證明。您應該準備好支持您的任何抗辯的事實。俄勒岡州證據法典（OEC）和俄勒岡民事訴訟程序（ORCP）規則管理如何接受您的證據及您要證明什麼。這些規則的鏈接在本表格的第1頁。

就如何妥當證明您的案子諮詢一位律師。您可能相信，情理就在您一邊，但如果您不按照正確的法庭程序，您還是可能會敗訴。

如果法官判定有利於被告（租客），法庭可撤銷案件，並要求原告（房東）支付被告（承租人）的費用和律師費。

如果法官判定勝訴是原告（房東），法庭可判令您離開該住宅物業（遷出）。被告（承租人）也可能要支付原告（房東）的成本和律師費。

進入 www.osbar.org/public/legalinfo/tenant.html 了解關於您的判決之後可能會發生什麼。

法庭規則：這是一般法庭規則。法官可能有額外的規則。

- *適當的著裝是必需的。詳見UTCR 3.010章節和地方法庭規則。
- *必須在進入法庭時脫帽。
- *食品和飲料（包括口香糖）在法庭均不被允許。
- *武器在法庭任何地區均不被允許。
- *尋呼機，手機，以及可能擾亂法庭程序的所有其他電子設備必須關閉（不只是靜音，信號會干擾錄音）。