

有關房東的住宅驅逐通知的資訊

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。這種表格僅用於**住宅物業**的驅逐 - **請勿**使用這種表格於商業物業，團體住家，農家，休閒度假房屋出租，社團或兄弟會，或用於移除“棚戶”。

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（UTCRC），以及俄勒岡州民事訴訟程序（ORCP）的規則。（www.courts.oregon.gov/rules/Pages/default.aspx）。如果您不完全遵循法律，則法庭可命令您支付承租人的律師費。我們強烈敦促您跟一位律師談談，然後再嘗試提交您的驅逐令。

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。您自行負責獲取有關如何正確驅逐租客的法律意見。這種表格不提供法律諮詢，如果您依賴於這些表格，俄勒岡州司法部門對於您的案件的可能結果不負責。

在整個案件，房東是原告，而承租人是被告。

對原告（房東）有利的判決將是財產的收回和免付存檔及送達投訴通知的成本。要收回租金或損失，您必須提交一份單獨的民事訴狀。對於被告（承租人）的有利判決通常意味著他們不必遷出該物業。它可能還包括免付應對投訴的成本和律師費。

費用

如果您是低收入，您可以要求法庭推遲或免除繳納備案費。填寫並提交一份**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**，提交給法庭書記員您的住宅驅逐投訴。您的投訴將不被受理直到您支付了申請費或法庭批准了延期或豁免申請。

第一：給被告（承租人）的搬遷通知

您必須以書面通知被告（承租人）

- **如果驅逐承租人的理由是租金拖欠，在以下情況下法院必須撤銷您的訴狀：**
 - 您沒有包含可從 www.courts.oregon.gov/forms 獲得的欠租驅逐通知。
 - **注意：**欠租驅逐通知必須送達給被告。請參見下文的“您如何送達被告（承租人）”部分。
 - 您的行為導致承租人不付租金，包括沒有合理地參加租金援助計劃，或
 - 拖欠金額已被承租人或租金援助計劃支付。這種情況下您仍然可以從承租人哪裏取得文書提交費用。

強制進入並扣押對房東的說明

第1頁共5頁

OJD OFFICIAL

(July 2023) FED INSTRUCTIONS LL

- 您的通知必須按照有關的法規（法律）和租賃協議妥為編制。您應該跟律師就如何給被告（承租人）的通知談談。不是所有的通知可以同樣的方式交付。
- 特定法律條文可能允許您在某些情況下給予另一種通知或無需通知。與律師討論這些類型的驅逐。

在您提出申訴到法庭前，您必須以書面形式提供以下通知之一及通知被告的時間必須已結束：

- a) 24小時通知(人身傷害，嚴重損壞，極端無恥的行為)([ORS 90.396](#))
- b) 24小時通知(非法佔用) ([ORS 90.403](#))
- c) 24小時通知(犯下家庭暴力，性侵犯或跟蹤)([ORS 90.445](#))
- d) 24/48小時通知(藥物或酒精計劃違規)([ORS 90.398](#))
- e) 72小時通知(租金拖欠、按週租約)([ORS 90.394\(1\)](#))
- f) 7天通知(有註明原因的按週租約)([ORS 90.392\(6\)](#))
- g) 10天通知 (沒有註明原因的按週租約)([ORS 90.427\(2\)](#))
- h) 10天通知 (寵物違反) ([ORS 90.405](#))
- i) 10天或13天通知(租金拖欠)([ORS 90.394\(2\)](#))
- j) 10天或20天通知(屢次違法)([ORS 90.392*](#) 或 [90.630\(5\)](#))
- k) 30天、60天或180天通知(沒有註明原因的按月租約)([ORS 90.427\(3\)\(b\)](#) 或 [\(8\)\(a\)\(B\)](#) 或 [\(C\)](#) 或 [90.429](#))
- l) 30天通知(有註明原因的按月租約)([ORS 90.392*](#), [90.630](#) 或 [90.632](#))
- m) 30天通知(沒有註明原因的定期租約) ([ORS 90.427\(4\)\(b\)](#) 或 [\(8\)\(b\)\(B\)](#))
- n) 60天通知(有註明原因的預製房屋或浮動房屋) ([ORS 90.632](#))
- o) 90天通知(特定的註明原因) ([ORS 90.427\(5\)](#) 或 [\(7\)](#))

* 如果是按週租約，具體時間規定請參見 ORS 90.632(6)。在訴狀上填寫“其他通知”部分。

仔細閱讀參考的法規（法律）！前往俄勒岡州修訂法的90章節 - www.oregonlegislature.gov/bills_laws/ors/ors090.html

如果您對哪種類型的通知有疑問，諮詢一位律師或（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

通知可以在大多數辦公用品商店購買。您可以自己寫通知如果所有由法律規定的資訊包括在內。

該通知的時間期限

- ❖ 您的通知必須指定過期的日期和時間。您必須給被告（承租人）法律所規定的時間。
- ❖ 時間計數是, 第一天是從通知後的第二天起算。
- ❖ 如果您發送的是電子郵件通知，由法律規定的最低時間要添加3天（見上表）。因此如果您是郵寄的通知，您必須讓您開始計數被告（承租人）的時間作出反應前4天。
- ❖ 如果您給予的通知期是數小時而非數天（根據上面的列表或其他正在使用的法律），那麼當您發出通知時間立即開始**除非**
 - 72小時不付款的通知，時間於您所發送的一天的晚上11:59開始。就**有關此類型的通知發送諮詢律師**。

- ❖ 最後一天直到午夜才算結束。

第二：如果有必要，提交一份住宅驅逐投訴

- ❖ 在通知規定的時間已經過去後，如果被告（承租人）一直沒有離開住宅，您可以申訴至住宅所在地的縣法庭。
- ❖ 提交一份投訴，要完成住宅驅逐投訴及傳票表格向法庭書記員歸檔。**注意：**在所有表格寫下所有姓名先寫名，中間名，姓。
 - 確認在每張表格第一頁的頂部填寫縣名！
 - 您必須包括您之前提交給被告（承租人）的通知的副本，該通知須已過期。
 - 如果驅逐承租人的理由是租金拖欠，您必須在向被告提供通知時也提供欠租驅逐通知。
 - 在傳票上填寫退伍軍人服務處聯絡資訊。前往 <https://www.oregon.gov/odva/Services/Pages/Courtesy-Services.aspx> 瞭解更多資訊。提供被告所在縣的相關聯絡資訊。
- ❖ 隨著投訴，您必須給法庭書記員如下文件：
 - 該通知的副本：
 - 3份副本如果被告（承租人）是一個成年人，此外
 - 額外的副本**每人一份**給其他的成年被告（承租人）（所以，如果有2個成年承租人，您需要提交4份（3份正本加1份副本））
 - 住宅的地址（如果沒有街道地址，可諮詢律師）
 - 如被告（承租人）不在住宅接收郵件，要另寄1份通知到其單獨的郵件地址並
 - 申請費。法庭接受現金，信用卡和借記卡，或支付給俄勒岡州的支票和匯票。進入 www.courts.oregon.gov/Pages/fees.aspx

書記員通常會設定一個開庭日期在 您提交投訴文件並繳納申請費的7-14天後（某些欠租案件為15天）。一個司法天是法庭開放日常業務的一天。

書記員會給您正本傳票及投訴副本送達被告（承租人）。

您如何“送達”被告（承租人）？

您必須正式通知所有被告（承租人）告之，投訴案已提交。這被稱為送達被告。FED案件的發送規則不同於其他案件。您必須在您提出投訴後的第二個司法天結束前完成送達投訴文件。

1. 個人服務：

- a. 通過遞送傳票的司法人員遞送：拿一份傳票和訴狀至住宅所在縣的警長的辦公室，由一個警方人員擔任向被告（承租人）遞送傳票的司法人員。警長辦公室收取一定的服務費。您還可以僱用您所選擇的私人遞送傳票。
- b. 由非相關方遞送：用一個有能力*的18歲或以上人士遞送。遞送者必須是俄勒岡州或被告所在州的居民。遞送者**既不是**涉案當事人（原告或被告），**也不是**當事人的律師。該遞送人員不能是任何當事人的僱員。如果您有安全顧慮，由一個警長遞送文件。

*有能力指一個人可以理解，記憶，並告訴其他人有關的事件。

一份**遞送完成的證書**必須由完成被告人（承租人）遞送服務的人完成，並提交給法庭。如果遞送人不是警員，則還必須包括遞送人的地址和電話號碼。這種表格可在網上或在法庭取得。

2. **張貼：**如果對被告（承租人）不能親自送達，遞送人可以張貼通告在被告處所（承租人）所在的正門。這意味著，如果該處所是一個公寓，它必須被張貼在該公寓**前門**，而不是整個建築的前門。

這些服務必須在您的文件的投訴提交的司法天當天**結束前完成**。

近幾年來關於驅逐承租人的法律發生了很大變化。請確保仔細瞭解法律條文，並理解本過程所有步驟中您的責任和租客的權利。

第一次出庭和調解

- ❖ 如果被告（承租人）在開庭日期前離開住所，您有兩個選擇：
 - 在指定的日期去法庭並要求判案和對投訴和遞送的**成本的金錢賠償**或
 - 將案件撤消。發送有您的簽名的**書面通知**向法庭書記員，要求法庭撤消投訴。

您必須在傳票上指定的時間**出庭**。您如果不出庭，法庭會將案件撤消。

- ❖ 如果被告（承租人）不搬遷，沒有出現在法庭上，並沒有和您達成一個協議，法官可以要求被告（承租人）離開處所，並支付您的費用。有關服役人員民事救濟法請見下一節。
- ❖ 如果被告（承租人）**出現**在法庭上反對驅逐，法官可能會要求您嘗試達成協議。一些法庭可能有調解人可用。請與您當地的法庭聯絡，看它是否提供此項服務。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，被告（承租人）將向法庭書記員作出回應，後者將為您提供一份副本。該案件將被定在另一天審訊。
- ❖ **注意：**如果您得到一個由被告（承租人）支付的金錢判決，您必須**提交法庭一個滿意的金錢賠償**。這種表格可在網上或在法庭取得。

服役人員民事救濟法

該服役人員民事救濟法（SCRA）可能適用於您的情況。這一聯邦法律可能不允許您獲得缺席判決，如果被告（承租人）沒有回應。此法始於美國法典50 U.S.C. 3901。您的當地法律圖書館員可以幫您找到它，或去www.law.cornell.edu（在**法律條文**下按**美國法典**，然後單擊**Title 50**和**Chapter 50**）。您必須在法官命令一個默認之前提供**非現役的聲明**。服役人員民事救濟法並不在任何時候適用於所有的軍隊現役軍人。如果是服役人員已簽訂的租賃，您應該在試圖驅逐之前諮詢律師。

如果您知道被告（承租人）**非現役軍人**，您必須聲明是**怎麼知道**的事實。有些不能**作為支持**的事實是：他有長頭髮，他和當局有過節，她嗑藥，她太老了，或者他不是美國公民。**請注意** 如果您對被告（承租人）的狀況作出虛假陳述，您可能會面臨聯邦和州的處罰。

強制進入並扣押對房東的說明

第4頁共5頁

OJD OFFICIAL

(July 2023) FED INSTRUCTIONS LL

如果您有被告（承租人）的社會安全號碼或出生日期，可前往國防部網站<https://scra.dmdc.osd.mil/scra/#/home> 查詢被告（租客）是否為現役軍人。這個網站可以給您免費的服役人員狀態，您可以打印出來（在網站上被稱為“服役證明”）。把這個證明，或者屏幕的打印文件，交到法庭。您也可以撥打571.372.1100作服役人員狀態核查。把日期和與您談話的人的姓名列在您的動議上。如果您沒有社會安全號碼或出生日期，商業網站也許能提供資訊。

如果您不知道被告（承租人）是否服役並檢查了網站，或不具備必要的資訊，請勾畫“我不能確定這個人是否是在服兵役”，並添加任何您瞭解的事實。法官將決定是否給予缺席判決。

如果被告（承租人）在軍隊中，我們極力建議您諮詢一位律師！由列在第1頁的電話號碼聯繫俄勒岡州律師協會，來幫助尋找一位律師。

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，所以準備好證明您擁有或管理的物業財產，和支持驅逐，包括適當通知的證明之事實。您向法庭提交的任何資料對方都可能看到，並成為公共記錄的一部分。保護某些類型的資料免於披露是有可能的。如果您有顧慮，請諮詢一名律師。

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。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，您的案子還是可能會輸掉。這些規則的鏈接在本表格的第1頁。

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。

如果法官判定原告（房東）勝訴，法庭可判令被告（承租人）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瞭解關於您的判決之後可能會發生什麼的資訊。

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
- *武器在法院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）
- *音頻和視頻錄製未經法官提前許可均不被允許