

## 资料一览表：如何应对驱逐诉讼

---

编号#7159.04，2020年9月

本资料一览表介绍了房东提起驱逐诉讼时，房客如何保护自身的权利。驱逐诉讼又称“驱赶房客”诉讼。房东提起“驱逐房客”诉讼后，房客可以通过正式回应诉讼并向法庭提交文件来防止被赶出家门。填写和提交“答辩状”是作出回应的一种方式。本资料一览表将介绍：

- “驱赶房客”诉讼程序是什么样的，
- 如何填写和提交“答辩状”表格，
- 如何填写其他法庭文件以保护自身权利。

有关法庭驱逐程序流程图，请参阅：

[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_1\\_UD\\_Process\\_Flowchart\\_Final.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_1_UD_Process_Flowchart_Final.pdf)

### 提起驱逐诉讼前：通知

房东启动“驱赶房客”程序前，需要向房客出具书面通知。通知一般是告知房客，房东想要终止租约。

有些通知会允许房客纠正违反租赁协议的行为，以避免法庭诉讼。

例如，“通知”可以阐述房客未经允许在租住的房屋内擅自喂养宠物，需要在3日内将宠物带离，作为补救办法。

如有需要，房客可以因身体残疾提出合理的宽限请求。比如可以要求允许更多的时间来解决违反租约的情况。或者房客可以针对违约行为自身提出宽限请求。例如，如果未经许可而喂养的宠物属于情感支持动物（伴侣动物），且房客已经请求宽限，则通知无效。查看此案例中请求给予更长时间纠正违反租约行为的合理宽限信示例。链接文件应作为模板使用，编辑时请填写您的个人信息。[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file\\_attachments/Link\\_2\\_Template\\_RA\\_More\\_Time\\_to\\_Comply\\_with\\_Notice.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file_attachments/Link_2_Template_RA_More_Time_to_Comply_with_Notice.pdf)

## 驱逐诉讼：传票和诉状

房东可以通过递交和送达“驱赶房客”传票和诉状，启动“驱赶房客”（驱逐）程序。房东是“原告”，是提起诉讼的个人或实体；房客是“被告”，是在诉讼中进行抗辩的个人。

“传票”用于通知房客（“被告”）被起诉。同时载有法庭地址、房东或房东律师的姓名及联系方式以及案件编号。这些是房客填写“答辩状”时需要的重要信息。“诉状”则记录了房东意欲驱逐房客的原由。房东驱逐房客的一些常见原因包括不付房租、违反租赁协议或者出现了影响楼内其他房客健康与安全的行为。“诉状”应随附提起诉讼之前发给房客的通知副本。

“传票”和“诉状”提交法院，需要送达给房客，以便房客知道自己被起诉。

### 回应驱逐诉讼：应诉

房客（“被告”）收到“传票”和“诉状”后，需在5个法庭工作日内向法庭提交正式答复。这种正式答复即为“答辩状”。如果没有做出答复，则房客将无需审判即自动被驱逐。

“答辩状”是房客（“被告”）对房东（“原告”）的驱逐诉讼作出的回应。房客可在答辩状中否认房东所作的任何虚假陈述，也可以提出抗辩。以下是房客可在“答辩状”中提出的常见辩护。

#### 1. 通知不合法

在某些情况下，如果房客收到的通知上没有注明终止租约的理由，则通知和诉讼均不合法。

《房客保护法》（2019）是一项州法律，规定一些房东要有“正当理由”驱逐租客。该法案列出了房东可以驱逐房客的具体理由。这适用于在其住宅或公寓中居住至少12个月并居住在多户住宅或公寓中的房客。一些单户住宅和公寓也包括在内。有关于《房客保护法》（2019）的更多信息，详见：[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_3\\_Tenant-Protection-Act-AB-1482-Fact-Sheet.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_3_Tenant-Protection-Act-AB-1482-Fact-Sheet.pdf)

一些城市颁布了自己的地方性驱逐保护条款，规定了房东驱逐房客的具体理由。

## 2. 通知 有缺陷

房东需要给租客一个通知，说明为什么房东想要驱逐租客。如果通知中注明租客没有支付租金或以其他方式违反了租赁协议，房东需要给租客一个解决问题的机会。如果通知没有提供解决问题的机会，则说明它有缺陷。

如果通知声称租客没有支付租金，则通知中应记录：

- 所欠租金的金额，
- 租金的收款人是谁，
- 可以在哪里支付租金，
- 以及一周中哪几天可以支付租金。

通知中不得夸大所欠租金的金额。

如果通知指出房客违反了租赁协议，则通知中应注明违反了租赁协议中的哪一项规定，以及房客可以如何弥补相关问题。通知应详细描述所出现的问题，以便房客了解如何作出弥补。且违约行为必须是实质性违约，也就是说，轻微的违反租约行为不应作为驱逐的理由。

如果通知指出房客对物业造成了滋扰或危险，则通知中需要描述房客如何造成滋扰。

## 3. 违反适居性保证

房东有义务维持物业的安全和宜居性。例如，房东必须确保屋顶不漏水，房子有足够的热量，以及所有的灯具都正常工作。如果房东没有维护物业，出现了很大的问题，房客可以辩称不向房东1缴纳全额租金。

## 4. 放弃权利

如果房东告诉房客无须在意终止租约的通知，或者通知到期后接受了房客的租金，则可以申请弃权辩护。这意味着房东放弃了驱逐权。

如果房东知道违反租赁协议的情况并继续让这种违法行为发生，则房客可以辩称房东放弃了其驱逐权。

## 5. 报复

房客可以辩称房东是在进行报复，因为房客行使了自己的一些权利。例如房东因为房客向建筑和安全部门举报房东违反规定而驱逐房客。

## 6. 歧视，包括种族歧视

如果房东基于房客的种族、性别、宗教、国籍、性取向、婚姻状况、子女数量、残疾或接受公共援助等原因驱逐房客，则房客可基于该等歧视进行辩护。

房东在没有合法理由的情况下，拒绝房客基于残疾的合理宽限请求，属于歧视行为。

## 7. 新冠肺炎（COVID-19）

加州针对新冠肺炎导致的全国紧急状态期间无力支付房租的房客推出了新的州级保护措施。如果房东提起驱逐诉讼，其中一些保护措施可以用作辩护。

您所在的县市可能也有可以用作辩护的保护措施。

详情请参阅新冠肺炎住房页面：

<https://www.disabilityrightsca.org/post/coronavirus-housing>

法院创建了一个“答辩状”表单。房客可以使用此表单来回应驱逐诉讼。有关如何填写“答辩状”表单的说明：

[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_4\\_UD\\_105\\_Instructions.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_4_UD_105_Instructions.pdf). 要获取空白表格，可点击：  
[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_5\\_UD\\_105\\_Blank.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_5_UD_105_Blank.pdf)

“答辩状”表单还有一个附件，可以与“答辩状”一并提交。此附件上具有其他法律辩护事项。请仔细查阅附件和辩护事项，勾选您认为适用的复选框。  
[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_6\\_Attachment\\_3I\\_Attachment\\_StateWide.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_6_Attachment_3I_Attachment_StateWide.pdf)

线上有一个简短的视频教程，指导您如何填写“答辩状”表单。

<https://www.youtube.com/watch?v=NZNb3WVFo8s>

您需要向房东的律师（如有）或房东本人**送达**一份“答辩状”副本。可以通过邮寄方式投递。然后，您需要向法庭递交“答辩状”。

## 送达证明

您需要向房东的律师（如有）或房东本人**送达**一份“答辩状”副本。可以通过邮寄方式投递。文件须由与此案无关的**18**岁以上人员**送达**。该人员需要填写和签署“送达证明”。

有关如何填写“送达证明”表格的说明详见：

[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_7\\_POS\\_Instructions.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_7_POS_Instructions.pdf). 空白表格下载地址：  
[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_8\\_POS\\_Form\\_Blank.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_8_POS_Form_Blank.pdf)

填写“送达证明”表格后，您需要向法庭递交该表格。

## 您可能需要递交的其他表格和文件

### 1. 申请减免费用

向法庭递交文件需要支付法庭费用。如果需要费用减免，可填写必要的表格提出请求。

如果您想申请陪审团审判，则应填写和提交“FW-002：豁免附加费用申请表”。

关于如何填写这些表格的说明详见：

[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_9\\_Instructions\\_on\\_FW\\_Forms.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_9_Instructions_on_FW_Forms.pdf)

空白表格下载地址：

1. [https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_10\\_fw001\\_blank.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_10_fw001_blank.pdf)
2. [https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_10\\_fw001\\_blank.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_10_fw001_blank.pdf)
3. [https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_10\\_fw003\\_blank.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_10_fw003_blank.pdf)

此文件无需送达房东或房东聘请的律师。

## 2. 要求陪审团 审判

如果想要陪审团而不是法官来决定案件的结果，您可以要求陪审团审判。您可以在“答辩状”中提出此要求或者单独递交请求文件。我们收录了一份Word文件模板。请填写括号内突出显示的部分，编辑后提交给法庭。模板地址：[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_11\\_Demand\\_for\\_Jury\\_Trial\\_Template.docx](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_11_Demand_for_Jury_Trial_Template.docx)

此文件应送达房东或房东聘请的律师。见上文“送达证明”。

## 3. 请求 宽限

如果您因为自身残疾需要法庭给予宽限，则可以填写一份法庭表格，然后提交给法庭。或者您可以致电法庭，要求与ADA协调员或者可以记录您的宽限请求的人员通话。

您可以申请的法庭宽限示例包括：因为您的残疾原因请求继续当日的审判，请求在法庭程序中设置美国手语翻译；请求将您的情感支持动物带上法庭等等。

表格下载地址：

[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_12\\_MC\\_410\\_Form.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_12_MC_410_Form.pdf)

此表格无需送达房东或房东聘请的律师。

## 下一步是什么？

房客提交“答辩状”之后，房东或房客都可以提出开庭日期。收到请求日期后，法庭将确定开庭日期，并向双方当事人发出通知。

请参阅我们的推荐名单，为案件联系法律援助或法律代表。

[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_13\\_Housing\\_Law\\_List\\_2020-with\\_SR\\_edits.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_13_Housing_Law_List_2020-with_SR_edits.pdf)