



加州残障权利署 面临驱逐租客的自助指南

2021 年 5 月，刊号 7168.04 – Simplified Chinese

本指南提供一般信息，帮助自诉人（无律师代表上法庭的人）理解非法占有（也被称为“驱逐”）程序。非法占有程序是房东要驱逐租客必须使用的法律程序。虽然本指南无法涵盖非法占有诉讼的每一种可能性，但本指南意在帮助租客对此程序中租客的权利有基础的理解。目录（第 1 页和第 2 页）以及非法占有程序流程图和叙述性描述（第 3 页至第 5 页）提供了总体的参考，可以在浏览本指南的过程中返回参照。

如果您是需要帮助的租客，那么您可以联系当地法院的自助中心，在那里可以获得填写法院表格的协助，包括在非法占有案件中需要填写的表格。法院的自助中心不能提供法律建议，但可以让您了解可能代表您或为您提供法律建议的其他法律组织。

请在这里查找当地法院的网站和自助中心信息：

[https://www.courts.ca.gov/find-my-court.htm?query=browse_courts。](https://www.courts.ca.gov/find-my-court.htm?query=browse_courts)

注 - 在驱逐案件中，房东有时可能请律师代表他们。因此，在本指南中，“房东/房东的律师”一词将用来表示房东（如果房东没有律师），或者房东的律师（如果房东有律师）。

加州残障权利署 (Disability Rights California) 致力于包容跨性别者/性别变体者/双性人，并让他们的权益受到关注。我们在本文档中使用代词“他们/他们的”来指称所有加州人。

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

目录

1. 一般概述	5
1.A.驱逐（非法占有）程序流程图.....	5
1.B.驱逐（非法占有）程序 - 叙述版本	6
2. 回应传票和诉状 – 答辩状和其他法庭表格	9
答辩:	9
答辩附件（可选）:	10
送达证明:	10
申请由陪审团审判:	10
申请费用豁免:	12
在哪里获得帮助:	12
租客提交答辩后发生什么?	12
3. 和解与调解.....	13
什么是和解? 怎样要求和解?	13
常见和解协议示例:	14
如果未达成和解 - 没收救济与暂缓驱逐	15
什么是替代争议解决和调解?	16
费用.....	16
租客如何知道他们的法庭是否提供或规定调解或其他争议解决服务?	16
调解中会发生什么?	17
保密.....	17
谁是调解员?	17
调解的结果是什么?	17
为什么参加调解?	18
如果租客需要合理的便利安排来参加调解怎么办?	18
4. 证据开示	19
非法占有证据开示时间线.....	19

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

租客怎样传送对证据开示要求的回应?	20
如果一方不回应证据开示要求或在回应中做出虚假陈述怎么办?	20
租客有多少时间来回应证据开示要求?	20
证据开示回应有什么意义?	21
证据开示分为哪些不同的种类?	21
合理的便利安排:	24
反对证据开示要求.....	24
6. A. 审判 - 介绍	27
法官审判还是陪审团审判?	27
审判前准备事项	27
审判室基础知识	29
带什么参加审判	29
在法庭报到和发言 – 审判室礼仪	31
6. B. 审判 – 分步说明	33
各人的角色是什么? 何时发生什么?	33
第 1 部分 - 房东的案情	33
第 2 部分 - 租客的案情:	36
示例 1	39
示例 2	41
第 3 部分 – 结案陈词	42
7. 最终判决以及后续步骤	43
判决陈述.....	43
“判决”或“命令”	43
胜诉或败诉, 接下来怎么办?	44
空出房屋通知.....	45
8. 法庭上的合理便利安排	47
什么是法庭上的合理便利安排?	47

本出版物既不是法律建议, 也不是法律建议的替代。

为什么租客可能需要请求合理便利安排?	47
租客如何请求在法庭上的合理便利安排?	47
这是否与法庭外的合理便利安排不同?	48

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

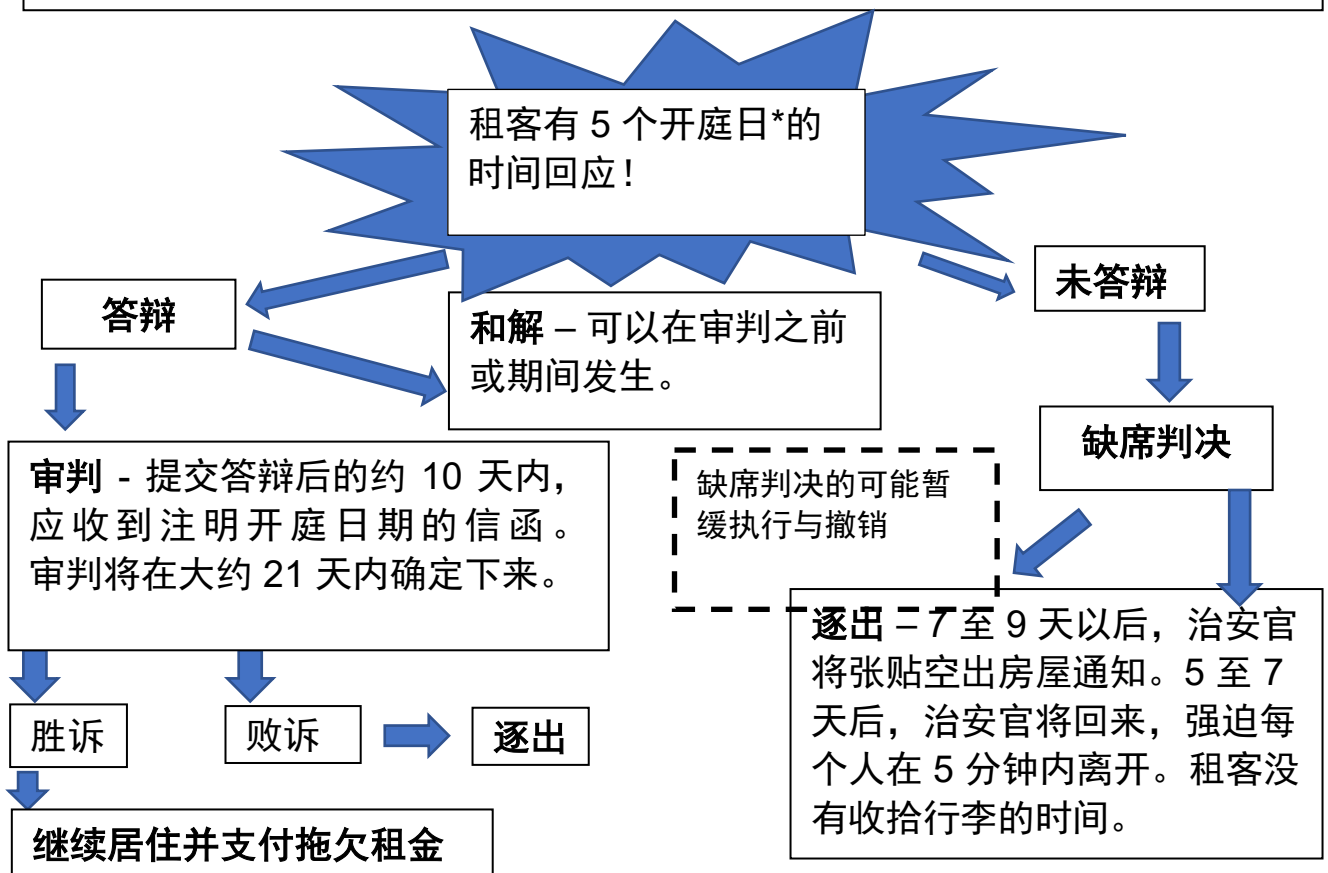
1. 一般概述

1.A. 驱逐（非法占有）程序流程图

注：本节描述当房东遵循驱逐法律时会发生什么。如果您不确定房东是否正确遵循驱逐法律，那么您应该咨询驱逐辩护律师。

通知 – 房东向法庭提交非法占有诉状前，必须向租客提供书面通知。该通知给予一定的时间采取行动，一般在 3 到 90 天内，以支付拖欠的租金，补救违约行为或空出房屋等。

传票和诉状 – 房东可以开始非法占有诉讼案件之前，必须向租客或家庭成员送达的法庭文书。这些文书应该在通知失效后送达。



*开庭日不包括星期六、星期日和法庭假日。
第 0 天 = 向租客送达的日期，第 1 天 = 下一日。
如果是亲手送达，则是 5 个开庭日
如果替代送达给家庭成员，则是 10 个日历日 + 5 个开庭日
如果张贴在租客家门口并邮寄副本，则是 10 个日历日 + 5 个开庭日

1.B.驱逐（非法占有）程序 - 叙述版本

注：本节描述当房东遵循驱逐法律时会发生什么。如果您不确定房东是否正确遵循驱逐法律，那么您应该咨询驱逐辩护律师。

第 1 步，房东发出通知 - 房东向法庭提起非法占有诉状前，必须向租客提供书面通知。该通知给予一定的时间采取行动，一般在 3 到 90 天内，以支付拖欠的租金，“补救”（纠正）违约行为或“空出”（搬出）房屋等。如果您对未支付租金的 COVID-19 驱逐保护以及特殊通知规则有疑问，请访问：<https://www.disabilityrightsca.org/post/coronavirus-housing>

第 2 步，传票和诉状 - 这些是房东可以开始非法占有诉讼案件之前，必须向租客或家庭成员“送达”（或给予）的法庭文书。这些文书应该在通知期限失效后送达。警告 - 收到传票和诉状后，租客有 **5 个开庭日***的时间以“答辩”（即一份法庭表格）的方式回应，并向法庭提交此答辩。当地法庭的自助中心可以帮助租客填写此表格。当地法庭的网站和联系信息可以在这里查找：https://www.courts.ca.gov/find-my-court.htm?query=browse_courts

* 开庭日不包括星期六、星期日和法庭假日。第 0 天 = 向租客送达的日期，第 1 天 = 下一日。如果是亲手送达，则租客有 5 个开庭日的时间提交答辩。如果是向家庭成员送达的诉状和传票（“替代送达”），则有 10 个日历日 + 5 个开庭日的时间提交答辩。如果张贴在租客家门口并邮寄副本，则有 10 个日历日 + 5 个开庭日的时间提交答辩。

第 3.A. 步，如果租客没有提交答辩 - 缺席判决和逐出。

如果租客没有对诉状和传票提交答辩，那么法庭可以对租客下达缺席判决。这表示，无需审判，租客自动被驱逐。缺席判决后 7 至 9 天，治安官将张贴空出房屋通知，5 至 7 天后，治安官将回来，强迫每个人在 5 分钟内离开。租客没有收拾行李的时间。如果存在不应该驱逐的合法理由，则有潜在的救济方法，被称为“暂缓执行” (stays of execution) 和“撤销” (set asides)。本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

但是，这些救济方法较罕见，也只针对特定情况可用，所以租客应咨询驱逐律师。

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

第 3.B. 步，如果租客提交答辩 - 和解或审判

和解 - 租客与房东达成协议。

或者

审判 - 一般来说，在提交答辩后的约 10 天内，租客应收到注明开庭日期的信函。审判将在租客提交答辩后的约 21 天确定下来。但是，租客不应假设他们将及时收到通知，所以他们应主动向法庭询问审判日期。

如果租客在审判中败诉 - 租客被逐出 - 与第 3.A. 步所述的通知张贴程序和逐出时间线相同。

如果租客在审判中胜诉 - 租客继续居住并支付拖欠的租金。

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

2. 回应传票和诉状 - 答辩状和其他法庭表格

本节解释了租客在收到传票和诉状后，通常向法庭提交的表格。还有一些链接，提供了有关如何填写这些表格以及在哪里获得额外协助的其他资源。本节将提供有关以下表格的更多信息：

- 答辩
- 答辩附件（可选）
- 送达证明
- 申请由陪审团审判（可选）
- 费用豁免（可选）

答辩：

若要回应房东在传票和诉状中提告租客的主张，租客可以向法庭提交“答辩”以：

- 否认房东在诉状中提出的任何虚假陈述，以及
- 陈述他们对驱逐的任何抗辩依据。

如果没有提交对诉状的回应，那么法官或书记官可以下达缺席判决，约 12 至 14 天后，治安官可以将租客逐出家中。

法庭已准备了答辩状。空白表格可以在这里找到：

<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/UD-105>。

关于如何填写答辩状的详细说明可以在这里找到：

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_4_UD_105_Instructions.pdf，我们关于如何应答驱逐法律诉讼的指南可以在这里找到：

<https://www.disabilityrightsca.org/publications/fact-sheet-how-to-answer-an-eviction-lawsuit>。

教租客如何填写答辩状的简短在线教程视频可以在这里找到：

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

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

租客向法庭提交答辩后，向房东“送达”或交付他们答辩的副本（请查看下文“送达证明”章节）。

答辩附件（可选）：

一些租客加入法庭答辩状上未列出的额外合法抗辩依据，随他们的答辩状提交一份附件。附件模板可以在这里找到：[附件 3I 全州范围附件 \(pdf\)](#)。仔细审阅完附件和抗辩依据后，租客可以勾选他们认为适用于自己的方框。这份 PDF 也可以在这里 DRC 关于如何应答驱逐法律诉讼的指南找到：<https://www.disabilityrightsca.org/publications/fact-sheet-how-to-answer-an-eviction-lawsuit>。

送达证明：

需要向房东或房东的律师送达（交付）答辩的副本。在加州，租客可以通过邮件向房东送达文书。送达需要由 18 岁以上，并且不涉及此驱逐法律诉讼之人完成。此人需要填写“送达证明”表格并签名。

空白的“送达证明”表格可以在这里找到：

<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/POS-030>。有关如何填写此“送达证明”表格的详细说明，可以在送达证明表格的背面找到，也可以在这里查看：https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_7_POS_Instructions.pdf。

注意：完成送达后，租客需要向法庭同时提交完成的“送达证明”表格和“答辩”表格原件。

申请由陪审团审判：

租客可以选择由陪审团裁决他们的案件，陪审团是由公众成员组成的团体，负责裁决案件；或选择由法官裁决。由陪审团进行的审判叫做陪审团审判，租客若想选择陪审团审判，必须提前提出请求。由法官裁决，而无陪审团的审判叫做法官审判。陪审团审判和法官审判各有利弊。租客若不确定要使用哪一种，可以咨询驱逐案件律师。

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

租客若希望由陪审团而不是法官来判断他们的案件，可以在“答辩”中请求使用陪审团，或者可以单独提交一份文书。以下是请求陪审团审判的法庭标准表格：<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/UD-150>。这里附上也可以用来请求陪审团审判的 Word 文档模板：[申请由陪审团审判模板 \(docx\)](#)。在向法庭提交之前，租客可以填写方括号内和高亮显示的部分，并且编辑任一表格。

租客若决定用单独一份文书申请陪审团审判，而不是用答辩状，则需要向房东或房东的律师送达此文书的副本，并向法庭提交此文书原件。有关如何完成送达以及准备并提交送达证明表的说明，请查看上文“送达证明”部分。

申请费用豁免：

向法庭提交文书需要支付法庭费用。无力承担该费用的租客可以填写必要的表格，申请费用豁免。

三种费用豁免表格的空白副本可以在这里找到：

<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/FW-001>；

<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/FW-002>；

<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/FW-003>。

有关如何填写这些表格的详细说明可以在这里找到：

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_9_Instructions_on_FW_Forms.pdf。

注：“FW-002：豁免额外费用申请”仅应在租客请求陪审团审判时填写和提交，否则租客仅需要填写表格“FW_001 豁免法庭费用申请”和“FW_003 法庭费用豁免命令”。

注：租客不需要向房东或房东的律师送达费用豁免表格的副本，仅向法庭提交这些表格即可。

在哪里获得帮助：

租客若需要填写答辩状或其他任何表格的帮助，可以前往法庭的当地自助中心，或驱逐辩护法律援助提供者。

当地法庭的联系信息可以在这里找到：https://www.courts.ca.gov/find-my-court.htm?query=browse_courts。

驱逐辩护法律援助的转介单可以在这里找到：

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_13_Housing_Law_List_2020-with_SR_edits.pdf。

租客提交答辩后发生什么？

在提交答辩后的约 10 天内，租客应收到注明开庭日期的信函。他们的审判将在大约 21 天内确定下来。此后，驱逐法律诉讼一般将通过和解或审判解决。请查看以下章节，了解其中每个程序的更多信息。

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

3. 和解与调解

本节介绍无需审判而解决驱逐法律诉讼的三种方式，即和解、替代争议解决、调解。所有这三种程序都是驱逐程序双方的有用工具，可帮助他们达成协议，而不面对审判的压力、耗时流程和不确定性。本节首先描述和解是什么、如何要求和解、达成和解协议时的考虑事项，以及一些常见的和解示例。本节最后提供当无法达成和解时的一些可能救济方法，以及有关替代争议解决和调解的信息。

什么是和解？怎样要求和解？

和解协议是双方（在本情况中，是非法占有法律诉讼的租客与房东）可以自己解决法律诉讼而不用法官或陪审团进行审判裁决的方式。

一些法庭要求双方参与被称为“强制和解协商”的流程，这一般在审判开始前进行。强制和解协商可以非常随意。例如，双方可以在审判室外面的走廊交谈五分钟。或者，强制和解协商也可以更正式，在审判室由法官引导对话。

由于进入驱逐程序的房东一般已经投入了钱财，比如支付法庭费用和可能的律师费，所以房东自己找到租客要求和解的情况并不多见。但是，同意和解而不在审判上花更多钱，可能对房东也有利。出于这些原因，租客若有意和解案件，而不是对付公堂，可以找到房东要求和解。即使法庭要求强制和解协商，租客仍可以尝试在协商开始前与房东和解案件。

和解协商可以从非正式对话开始，或者从双方相互给出提议开始。例如，租客可以给出提议，房东或房东的律师将回复同意或拒绝。房东也可以对租客的提议给出还价，而租客可以接受、拒绝或给出自己的还价。

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

由于采用书面形式的话，双方更容易知道对方承诺的事情，所以租客和房东通常将他们的协议付诸纸面，包括对他们重要的每一个条款，并确保租客和房东同时署名。这样，如果一方未履行承诺，另一方可以向法庭求助。（请查看下文的和解条款示例。）

如果情况是，租客无法与房东达成协议，那么他们可以在审判中向法官或陪审团为自己辩护。注 - 根据《加利福尼亚州证据法典》(California Evidence Code) 第 1152 节，不能用和解案件的提议在法庭上针对某人。

常见和解协议示例：

1. 协商搬走：如果租客想搬走，以下是协商和解协议时考虑的几点：

- **时间：**租客要求给他们搬家需要的时间，但心里知道房东会试图在协商中压缩时间。示例 - 如果租客可能在 30 天后搬走，那么租客可能需要索要 60 天时间。或者，如果租客知道他们需要 60 天，那么租客可能需要索要 90 天时间。
- **拖欠的租金：**租客可以在协商中要求对方放弃或免除拖欠的租金、律师费和法庭费用。有时，房东只是想把公寓要回来，如果租客搬走，他们会同意放弃欠的租金。如果，举例来说，租客没有付租金是因为公寓状况恶劣，而房东没有解决这些问题，那么租客也可以要求房东同意放弃欠的任何租金。
- **保证金：**租客可以考虑放弃他们的保证金，条件则是房东放弃或降低租客欠的任何租金或其他费用。
- **不将驱逐记录在案：**租客可以协商条件，确保密封他们的法庭记录。这样将防止驱逐案件出现在公共记录中，防止对他们的信用造成伤害，或者使他们在未来租房子有困难。

2. 达成支付和续住协议：

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

如果租客想继续住下去，而非法占有的原因是未支付租金或其他费用，那么租客很有可能必须支付完整或部分的未付租金或其他费用以继续住下去。

在初始诉状中，房东将很可能要求租客支付全部或大部分欠的租金、律师费和法庭费用。租客或许能够与房东达成协议，让房东放弃或免除这些费用，或者降低支付金额。以下是在这些协商中要考虑的几点：

- **全额付款：**租客可以支付全部索要的金额，条件则是驳回案件。
- **分期付款：**租客若付不起全额，可以请求分期付款。**注意**，如果租客在分期付款中漏付，那么他们可能被驱逐而无需进一步通知。
- **放弃/免除：**如果租客有抗辩依据，或者房东想留住租客，那么房东更有可能免除拖欠的租金、杂费和费用。例如，如果租客没有付租金是因为公寓状况恶劣，房东没有解决问题，那么租客可以要求房东减少租金直至完成维修，然后在修好公寓后再支付正常租金的金额。
- **不将驱逐记录在案：**租客可以协商，请求法庭驳回案件，并请求法庭密封他们的案件记录。

注意：租客若未遵循和解协议的条款，可能被驱逐。

如果未达成和解 - 没收救济与暂缓驱逐

如果在审判开始前，租客无法达成和解，他们仍可以向法官提出请求，支付拖欠的一切费用，以继续住在公寓。租客若遇到困难，但没有合法抗辩依据，通常请求“没收救济”（《民事诉讼法典》(Code of Civil Procedure) 第 1179 节）。若要符合此救济的资格，租客必须符合以下条件：

1. 所有租金都是在审判日期之前拖欠的；
2. 有现实的能力支付所有未来租金；以及
3. 有能力支付律师费、法庭费用和其他费用。

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

如果租客无法达成协议，并已被法庭下令驱逐，那么租客也可以请求法庭“暂缓”（或推迟）驱逐最多 40 天，但房东可以索要这 40 天的房租。（CCP 第 1176 节。）注意，仅当房东在审判日期出席，或租客已向房东提供单方面通知（提前书面通知）时，租客才可以请求“暂缓执行”。租客若对如何提供“暂缓”通知有疑问，可以向审判室书记官咨询当地法庭程序，或者查询当地法庭的网站。如果租客由于极度困难而请求“暂缓执行”，那么租客应携带所有记录和能向法庭证明困难的其他证据。例如，租客可以携带显示他们何时住院的病历。

什么是替代争议解决和调解？

替代争议解决 (ADR) 一词是指除审判或法庭判决以外的解决法律诉讼的所有方式。一些 ADR 程序可能是可选的或者非常随意，而一些则可能是强制并且正式的。

调解是一种类型的替代争议解决。调解是法律诉讼双方的正式讨论，以尝试解决全部或部分的法律诉讼。

费用

如果法庭提供调解，则参加调解没有费用。但是，如果房东请律师参加调解，那么这将增加房东的律师费，而租客可能负责此笔费用。

租客如何知道他们的法庭是否提供或规定调解或其他争议解决服务？

租客应查询当地法庭的自助中心或咨询法律援助机构，了解他们法庭的当地惯例以及有关调解或其他形式替代争议解决的任何要求。

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

调解中会发生什么？

调解员将与双方交谈，帮助他们理解对方的观点。有时，双方可能与调解员同时在屋子里；有时，仅一方可能与调解员在屋子里。

保密

在调解过程中的讨论是保密的，不能在法庭上作为证据采纳。唯一的例外是，在刑事诉讼期间，讨论内容会被法庭采纳。《加利福尼亚州证据法典》1119。

谁是调解员？

调解员是经过特殊培训的第三方。调解员不是法官，但有时会是律师。即使一方 100% 错，而另一方 100% 对，调解员也不会偏袒任何一方。调解员是中立的。调解员不判断争议的合法性或公平性。调解员将提出每一方的问题，努力在双方之间达成协议。

调解的结果是什么？

与协商谈成的和解一样，如果租客对全部或部分争议达成协议，那么他们最好将协议落到纸面。协议应包括可以如何解决法律诉讼的相关条款（例如，即使调解是在审判室外进行的，也包括根据《加利福尼亚州法庭规则》(California Rule of Court) 第 2.551 节永久密封驱逐案件法庭记录的相关条款）。**注意** - 租客不必一定接受房东/房东的律师或调解员提出的和解条款。如果租客未达成协议，他们的案件将返回给法庭，如同从未进行过调解一样。

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

为什么参加调解？

如果租客难以与房东解决案件，那么调解员可能帮助租客与房东沟通。租客若没有达成协议，仍可以走审判程序。即使租客没有达成协议，租客也可能通过调解过程了解对于对方来说，什么对于解决法律诉讼是重要的，这可能帮助租客最终取得和解。

如果租客需要合理的便利安排来参加调解怎么办？

如果法庭提供调解，那么租客可以参考第 37 页的第 7 节，标题为“法庭上的合理便利安排”。

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

4. 证据开示

证据开示 (Discovery) 是指法律诉讼中的法律程序，当事人（在本情况中，是租客与房东）向对方索要文档、信息并要求自认事实。法律诉讼中的双方都想从对方那里获得这些信息，以便他们在审判中用来审理与证明他们的案情，或者用来尝试在审判前协商和解。

以下章节介绍了证据开示程序，包括证据开示的步骤和时间线，不同种类证据开示要求的描述和示例，以及可以对证据开示要求提出的反对。

注意 - 对证据开示要求的所有回应都必须经过验证。这表示，租客将必须在知晓伪证罪处罚的前提下署名，即在文档上提供的所有信息是准确的，并且他们的回应真实准确。

非法占有证据开示时间线

证据开示开始：

- 房东向租客送达传票和诉状之后的 5 天，或
- 租客对非法占有法律诉讼提交了答辩之后的 5 天，以先到者为准。

必须完成证据开示的时间：

- 审判之前五个日历日。

注意 - 双方都必须回应正确向他们送达的证据开示要求。为避免严重的后果，在证据开示程序中，租客应在法定截止日期前准备并送达对这些要求的回应。

租客和房东也可以同意不同的证据开示截止日期。但是，如果他们真的同意不同的证据开示截止日期，那么最好以电子邮件、短信或信件等书面形式记录他们的协议。

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

租客怎样传送对证据开示要求的回应？

租客必须找他人邮寄回应（“送达”）和签署送达证明。送达证明是表示此人将文书送达或交付至某人的书面声明。为租客送达和签署送达证明的人必须是邮寄所在县的居民或员工，并且必须年满 18 岁（请参阅第 7 页的“送达证明”）。

如果一方不回应证据开示要求或在回应中做出虚假陈述怎么办？

法官可能对该方判罚款、认定该方藐视法庭、命令该方向对方支付律师费，或者在审判开始前对案件做出裁决。

租客有多少时间来回应证据开示要求？

时间线是不同的，具体取决于租客收到要求的方式：

- 如果是亲手将证据开示要求送达租客，那么从送达之日起，租客有 5 个日历日的时间来回应。
- 如果是使用隔夜快递向租客寄送证据开示要求，那么从邮寄证据开示要求之日起，租客有 7 天时间来回应。
- 如果是使用常规邮件向租客发送证据开示要求，那么从邮寄证据开示要求之日起，租客有 10 天时间来回应。

注 - 从租客送达证据开示要求之日起，房东也有 5、7 或 10 天的时间来回应租客的证据开示要求，具体取决于租客送达方法（亲手送达、隔夜快递或常规邮件），如上所述。

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

证据开示回应有什么意义？

回应可能用于对回应方的真实性或可信度提出质疑，或者引入或限制在审判期间哪些问题可以提请法官注意。因此，请务必回应证据开示要求、咨询法律建议（如可能）并且确保对方在证据开示要求中遵守规则。

证据开示分为哪些不同的种类？

证据开示分为五种类型：

1. 质询 - 必须予以书面回应的书面问题。
2. 出示证物要求 - 要求审阅文档或物证。
3. 自认事实要求 - 要求承认某一事实是真实的。
4. 口供证词 - 就案件的事实情况进行当面面谈。
5. 传票 - 要求获得非法律诉讼当事人的文档、信息或面谈，或者向此人要求文档、信息或面谈的一种方式。

下文通过示例更详细解释了这 5 种证据开示类型的每一种类型。

1. **质询** - 必须予以书面回应的书面问题。一般来说，任何一方仅能向另一方送达 35 条质询要求。《民事诉讼法典》2030.30。但在非法占有案件中，有“形式化”质询，即租客将需要应答所有要求，即使超过了 35 条。

注 - 在非法占有法律诉讼中，房东是“原告”，或称提起诉讼一方，而租客是“被告”，或称被起诉一方。

以下是常见的质询示例：

- a. “被告是何时占有出租房屋的？”
 - b. “被告是否曾未按时交租金？”
 - c. “请列出出租房屋中违反当地、州和联邦法律的任何状况。”
- 本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

租客需要仔细注意质询中到底要询问什么。租客不需要提供未问及的信息。另外，租客可以考虑反对质询（请查看下文“反对证据开示要求”一节）。如果租客不知道质询的答案，那么他们可以说：“被告没有充分的信息来回应第 [数字] 号要求”。

2. **出示证物要求** - 试图查看对方有哪些文档或其他物证来证明其案情。《民事诉讼法典》2031.010 至 2031.510。五日截止日期见于 CCP 2031.260。

以下是出示证物要求的示例：

- a. “提供你持有的房屋水害的所有照片。”
- b. “提供你持有的房东向你发送的任何通知。”

3. **自认事实要求** - 试图让对方承认某一事实是真实的，从而不用在审判期间证明。一般来说，任何一方仅可以向对方送达 35 条自认事实要求，不包括要求承认文档的副本为真实副本。《民事诉讼法典》2033.030(b)。

以下是示例：

- a. “承认被告住在 123 Main Street, Salinas, California 93905。”
 - i. 租客若在自认事实要求的回应中“承认”这是真的，则不能在审判中争辩或争论这不是真的。
 1. 比如，租客实际上住在 123 ½ Main Street（在主屋后的一间小房子），并且这是一处非法房屋。在审判中，租客不能请法官考虑 123 ½ Main Street 是否为非法房屋，因为根据租客先前提交的自认事实，租客住在 123 Main Street 而不是 123 ½ Main Street。

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

租客在回应自认事实要求时，只需要“承认”100%真实的陈述，并“否认”不实的陈述。自认事实要求可能有危险性，因为如果租客不及时予以回应，那么房东可以请法庭裁决租客承认一切情况（请法官“将要求视为已承认”），然后在审判中用这些承认针对租客。

4. **口供证词** - 就案件的事实情况进行当面面谈。任何一方可以向另一方要求口供证词。提供口供证词的人（宣誓证人）将被要求宣誓在做口供证词期间陈述事实。宣誓证人可能需要看证物来回答问题。

提供口供证词的租客只需要回答被问及的问题，此外不予回应。另外，租客若不理解问题，可以要求重复或改述问题，而不是默认理解房东/房东的律师所提的问题。租客也可以反对问题，并要求上洗手间或喝水/吃饭。

律师通常在他们的办公室做口供证词。如果宣誓证人要求用口译员，那么要求口供证词的一方必须支付口译员的费用。通常有法庭记录员在场来记录面谈，最后的面谈文字记录也可供双方购买。法庭记录员将询问提供口供证词的一方，是否愿意放弃在文字记录上签字。在口供证词文字记录上签字，即表示书面文字是他们在做口供证词期间陈述的内容。一般来说，租客不应该放弃签字。在提供签字，表明这些内容是他们在做口供证词期间所述之前，租客可以视需要获取口供证词的副本以阅读、重新审视和纠正。

口供证词可以选择在送达口供证词通知之后至少五天的某一日进行，但必须在审判之前的五天完成。《民事诉讼法典》2025.270。

5. **传票** - 传票是一方要求获得非法律诉讼当事人的文档、信息或面谈的一种方式。

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

合理的便利安排：

如果租客要求做口供证词期间的便利安排，那么他们可以向房东/房东的律师书面提出此要求，和/或打电话给房东/房东的律师来讨论合理的便利安排。请记住，残疾人士不需要披露他们的诊断来要求便利安排。

反对证据开示要求

租客如有合法依据，可以反对证据开示要求。以下是常见不同反对类型的示例。但是，应注意的，在反对后，租客仍可能需要根据自己的所知应答要求，或如果属实，他们可以说，他们没有充分的信息来应答要求。

六种常见的证据开示反对依据是：

- 相关性：房东/房东的律师正在索要与法律诉讼不相关的信息。
- 相关性/隐私：房东/房东的律师正在询问与个人身份信息或隐私信息相关的问题。
- 过于宽泛和过度负担：房东/房东的律师正在索要太多信息，将非常难以出示。
- 推测：房东/房东的律师正试图让租客说他们不了解的事情，或者他们没经历过的事情。
- 混合问题：房东/房东的律师正在向租客询问含有多个部分的问题，需要分开回答。
- 已经问过和回答过：房东/房东的律师正在向租客询问已经回答过的相同问题。

下文通过示例更详细解释了以上这六种常见证据开示反对依据的每一种情况。

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

- 相关性：房东/房东的律师正在索要与法律诉讼不相关的信息。例如，在质询中，房东问租客他的老板叫什么，但他的老板与租房的事情毫无关系。租客的回应范例可以是：“被告反对第 9 号质询，因为索要的信息与本案程序无关。在上述反对的前提下，我的老板叫 Crystal Garcia。”
- 相关性/隐私：房东正在询问与个人身份信息相关的问题，比如租客的社会保障号码、出生日期、驾驶执照号码，或者私人信息，比如移民身份或具体的残疾或医疗信息。租客可基于以下理由反对：(1) 相关性，因为信息与非法占有案件不相关，和 (2) 隐私，因为涉及租客的个人信息。例如在做口供证词时，房东的律师向租客询问社会保障号码。租客的回应范例可以是：“我以相关性和隐私为由反对此问题。”租客不需要用个人隐私信息回答问题。
- 过于宽泛和过度负担：房东/房东的律师正在索要太多信息，将非常难以出示。例如，在出示证物要求中，房东索要过去 30 年医生给租客开的每份残疾证明。租客的回应范例可以是：“被告以过于宽泛和过度负担以及无相关性为由反对第 9 号出示证物要求，因其索要三十年前的信息，而我的租约在 8 个月前才开始。在上述反对的前提下，被告提供最近获得的两份医生证明，并拒绝提供其余文档。”
- 推测：房东/房东的律师正试图让租客说他们不了解的事情，或者他们没经历过的事情。例如，在做口供证词时，房东的律师问租客，如果房东接了电话，他会怎么做，但事实上房东没有接电话。租客的回应范例可以是：“反对，对方正在推测。在上述反对的前提下，我会告诉房东水龙头漏水，让他维修。”注：在法庭上，租客绝不应回答对方推测的问题。但在做口供证词时，没有法官在场，所以租客可以反

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

对并表示这是推测，不回答问题。或者，租客可以反对，然后说对其辩护没有伤害性的事情。

- **混合问题**：房东/房东的律师正在向租客询问含有多个部分的问题，需要分开回答。例如，在自认事实要求中，房东的律师说：“被告承认，在 2020 年 3 月 9 日和 2020 年 4 月 3 日，她在半夜大声播放音乐，因为她在屋内办派对。”租客的回应范例可以是：“反对，第 9 号要求是混合问题。在上述反对的前提下，否认。”
- **已经问过和回答过**：房东/房东的律师正在向租客询问已经回答过的相同问题。例如，在做口供证词时，房东的律师问：“所以，你没有支付 11 月份的房租，对吗？”租客回答了，后来律师又问：“你支付了 11 月份的房租吗？”租客可以反对第二个问题，说：“反对，已经问过和回答过”，并且不需要再回答第二个问题。

注：在做口供证词期间，租客若没记住反对的名称，仍然可以陈述“反对”，然后用自己的话陈述反对的理由。法官可能予以考虑。

6. A. 审判 - 介绍

本节解释证据开示程序结束后发生什么，即审判的开始。本节将介绍将发生的基础流程，租客可以怎样在审判前做准备，包括带什么参加审判、如何到法庭报到。

法官审判还是陪审团审判？

租客如果最终走到审判这一步，而不是通过和解协议解决案件，则可以选择由陪审团裁决他们的案件，陪审团是由公众成员组成的团体，负责裁决案件；或选择由法官裁决。由陪审团进行的审判叫做陪审团审判，租客若想选择陪审团审判，必须提前提出请求（请查看“第 2 节，回应传票和诉状 - 答辩状和其他法庭表格”、“申请由陪审团审判”）。由法官裁决，而无陪审团的审判叫做法官审判。陪审团审判和法官审判各有利弊。租客若不确定要使用哪一种，可以咨询驱逐案件律师。

注意：在 COVID-19 疫情期间，一些法庭可能仅以远程方式举行审判。法庭可能通过电话、电脑程序或“Zoom”平台举行审判，此时可通过电脑、电话或联网的其他设备或者通过电话服务访问参加审判。租客可以致电当地法庭的书记官，或当地法庭的自助台，获取法庭远程聆讯程序的更多相关信息。

审判前准备事项

在审判前，租客可能需要：

1. **向房东送达证人名单，并向法庭提供一份副本。** 证人名单列出租客打算请来在宣誓后，代表他们在审判上作证或者在法庭上发言的人的姓名和联系信息。如果租客需要房东或房东的证人作证来证明观点，那么这份名单可能包括房东或房东的证人。租客不必联系证人名单上的每个人都来作证，但却不能请证人名单上没有的人来作证。

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

2. **向房东/房东的律师送达陪审团指示和裁断书，并向法庭提交副本。**租客应致电当地自助中心或法律援助机构，并遵循当地法庭的程序。可能有“法院诉讼程序规则”，其中包括法官的指示。例如，一些举行在线远程审判的县，要求审判证物投递到法院的投递箱或用电子邮件发送给法院，同时用电子邮件或投递的方式发给房东/房东的律师。

在审判前，租客可能需要：

1. **想清楚他们打算提出的论点，以及需要哪些文档或证人来帮助证明论点。**查看答辩状可能有帮助，以了解他们主张的抗辩依据。有些租客觉得写一份基础大纲有帮助，携带这份大纲参加审判，以避免忘记想提出的主要观点。大纲可以包括他们的论点是什么，以及针对论点的每一要点，将使用什么证据或者自己或证人的哪些陈述来证明论点。有关更多信息，请查看从第 23 页开始的“带什么参加审判”一节下的“证据”和“证人”。
2. **想清楚他们认为房东打算提出的论点，以及他们可能需要哪些文档或证人来帮助驳斥论点。**查看房东的诉状可能有帮助，以了解他们主张应该驱逐租客的原因。这对租客可能有帮助，因为租客将对发生的事情有心理准备，并且准备好怎样回应。例如，租客若知道房东的主张不属实，则可以准备好证明这些主张虚假的证据（如果有的话）。
3. **确定他们是否将需要口译员或合理的便利安排以参加法庭程序。**有关更多信息，请查看下文“审判室基础知识”一节。
4. **确定他们是否将需要协调儿童保育和/或交通和/或请假才能出庭。**有关更多信息，请查看下文“审判室基础知识”一节。

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

审判室基础知识

时间：租客需要提前到达法庭。租客需要足够的时间到场，接受安检，找到审判室，在“传唤单”上找到他们的案件，并且在法官或书记官在开庭日期安排的时间开始传唤他们的案件之前向书记官报到。传唤单是贴在审判室门上或钉在审判室门口旁边墙上的一张纸，上面注明了开庭日期在当日的所有案件名称和案件编号。

远程审判：如果采用远程审判来代替当面审判，那么租客仍需要确保他们给自己留出足够的时间，在开庭前做好准备。例如，租客可能需要布置将参加聆讯的空间（无论是使用电话还是电脑），并且视需要测试将使用的任何技术手段，包括网络连接状况。租客应根据自己的最大能力努力确保将使用的空间安静、私密。

着装：租客应尽量着装整洁。

儿童保育：法院可能不提供儿童保育服务。在法庭旁观的每个人都必须在法官就位时保持安静，否则法警（相当于审判室的保安人员）将要求他们离开审判室。同样，在远程聆讯中，法官不想被视频会议中的任何背景噪音打扰，包括儿童。

口译员：在开庭日前，租客可以致电当地法院，申请使用口译员。在聆讯当日，租客可以尽快告诉法庭书记官需要口译员，或者在进入审判室的时候告知。如果法官传唤案件，而口译员还没到，那么租客可以请法官等口译员到场。

法庭上的合理便利安排：请查看下文“法庭上的合理便利安排”一节。

带什么参加审判

租客应携带并整理好所有证据，并且确保保证人在庭审之时到法庭。

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

证据 - 对于所有证据，租客需要携带至少 1 份原件和 2 份副本。这是因为房东有权利查看原件和获得一份副本。法官将使用原件，租客可以在审判过程中使用一份副本。如果将远程审判，那么租客可以在审判日期前向法庭书记官确认，在审判过程中将如何审阅文书。

租客可以带上法庭的一些证据示例有：

- 公寓内缺陷或恶劣状况的照片；
- 任何卫生部门报告、政府报告或企业记录的认证副本；
- 所有租金收据或租金付款证明；例如，显示支票兑现的银行对账单、汇票存根或收据；以及
- 租客与房东之间的任何信件、通知、短信或语音信箱沟通。例如，租客可以携带他们给房东的信，信中要求维修或告知房东公寓存在的任何问题。租客也可以带信封，因为邮戳显示了邮寄日期，而信封显示了信件的收件人和寄件人。

注意：租客不能由于没有带齐证据（或在线审判时没有正确提交证据）而要求推迟审判。租客必须在审判日做好准备。

证人 - 证人必须在审判开始时出庭，并能够回答问题和作证。例如，租客不能带邻居提供的信来代替邻居出庭作证。这是因为对方不能使用信件进行交叉询问。租客若担心证人不到庭，可以发出传票。租客可以从法庭书记官办公室取得传票，然后在审判前请他人将传票送达证人。

如果证人要求，那么租客可能需要支付证人的里程费和证人费。（每日 35 美元另加实际里程费。《政府法典》(Gov. Code) 68093。）租客如果传唤房东或房东的证人作为自己的证人，则不必支付房东的里程费或证人费。本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

在法庭报到和发言 - 审判室礼仪

1. 在审判室门上或门旁边的墙上可能张贴传唤单。租客应在传唤单上查找他们的案件编号或名称，并记住案件编号。
 2. 接下来，租客将进入室内，排队等待，告诉法庭书记官他们已到场、他们的法庭传唤编号是什么以及他们是被告人。此时，租客也向书记官确认如果需要口译员，是否能提供口译员。租客也可以酌情向书记官确认，法庭是否了解租客已向法庭提交的合理便利安排请求。
 3. 报到之后，租客应就座，并确保手机关机或静音。租客如果到得非常早，并且愿意的话，可以请房东或房东的律师到审判室外的走廊谈话，看看能否和解案件。（请查看和解章节，从第 9 页开始。）但是，租客应确保，当法官“入席”时，他们也在审判室内。（“法官席”是审判室前法官就座的位子；“入席”表示法官坐在法官席上。）
 4. 当法官进入审判室时，审判室内的每个能站立的人都要起身站立。法官坐下后，众人再坐下。当法官入席后，能说话的人只有法官、被传唤到法官前的当事人，以及法庭书记官。
 5. 当传唤租客陈述案情时，租客起身站立（如能站起），并大声说出姓氏或说“被告”。然后，租客走到法官席前，站在标明被告的标志前（如果有能力的话）。
 - a. 如果租客需要口译员，但现场没有，那么租客可以请法官安排口译员。
 - b. 如果租客还没有机会与房东沟通来尝试和解案件，并且想获得此次机会，那么租客可以请法官允许他们几分钟时间与房东和房东
- 本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

的律师就法律诉讼进行交谈。然后，租客和房东/房东的律师到走廊或另一个房间（如可用）交谈。双方结束交谈后，再回到审判室，向法庭书记官报到，再次请法官传唤他们的案件。

注：对法官的适当称呼是“法官”和“法官大人”。双方在法官面前时，双方应向法官发言，而不能互相之间交谈。租客如有能力，应该在说话时看着法官与法官对话，而不是与房东/房东的律师对话。例如，您在法官前，此时房东的律师向法官说，您同意搬走。不要向律师说“我没说过，你在说什么呢”，而是需要向法官这样说：“法官，房东的律师正在说我没有说过的话。我说的是，如果他们给我多点时间，我可能愿意搬走，但我们还没有机会讨论这件事呢。我是否可以与房东和他的律师在走廊讨论此事？”

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

6. B. 审判 - 分步说明

本节将总体上分步说明租客与房东各自陈述案情的流程，以及如何在审判过程中出示证据，包括请证人出庭。

各人的角色是什么？何时发生什么？

驱逐案件的审判进程可能很快。房东（原告）将首先陈述其完整案情。然后，租客（被告）陈述其完整案情。双方都有机会通过相同的步骤来审理和证明他们的案情。这些步骤是：

1. 开案陈述 - 一方简要概述他们的论点，即为什么他们应该胜诉（房东或租客），以及他们打算在审判中证明或驳斥什么。
2. 证人证词 - 一方有机会请人出庭发言，叫做证人，说出他们知道的信息，或者确认照片或其他文书。
3. 交叉询问 - 向对方证人提问（例如，租客向房东请来作证的证人提问）。
4. 再次直接询问 - 在对方交叉询问己方证人后，己方对自己证人提问的时间。
5. 出示证据 - 出示书面证据的机会。
6. 结案陈词 - 双方有机会概述他们的论点，阐述在审判过程中证明了什么证据，以及为什么法官或陪审团应赞同他们。

下文针对房东和租客更详细解释了每一步，包括示例和有用的小贴士。注：一些法官不允许在驱逐案件中做开案陈述和/或结案陈词。但比如说，如果一方有机会做开案陈述，那么另一方必须获得机会做开案陈述；一方仍可以决定“放弃”或不做开案陈述，但必须向他们给予开案陈述的机会。

第 1 部分 - 房东的案情

在驱逐审判中，房东将首先获得机会陈述他们的案情，或者证明为什么应该驱逐租客。为了论证，房东或房东的律师可以传唤证人和/或出示证据。在房本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

东陈述案情时，租客应仔细听，和/或记下房东/房东的律师出示的不真实或不完全真实的任何内容。这将帮助租客准备好交叉询问和提出反对。以下第四点讨论了交叉询问和反对。

1. **开案陈述：** 房东将在陈述案情的开头简要概述为什么应该驱逐租客。
2. **证人：** 房东将传唤证人，并提出他们认为将帮助证明为什么应该驱逐租客的问题。房东/房东的律师甚至可以传唤租客作证，以帮助证明他们的案情。在房东/房东的律师请他们的证人出庭时，租客可以反对他们说的内容，前提是租客有反对的合法依据。如果法官说“反对无效”，那么证人可以回答问题。如果法官说“反对有效”，那么证人不能回答问题。（请查看下文有关在审判中提出反对的更多信息，以及第 18 页的更多反对示例。）
3. **反对：** 除非提出反对，否则如果租客在对方陈述案情时进行干扰或说话，那么法官不愿意看到这种行为，并可能斥责租客。典型的审判反对依据是“相关性”（提出的问题与本案无关），或“传闻”（证人复述其他人在法庭外说的事情，试图证明该人说的话是真正发生的事情）。房东做出传闻陈述的示例是：“租客的邻居在若干场合跟我说，租客在午夜大声喧哗”，但此时该邻居没有作为证人出庭。

以下举例说明租客如何在证人作证期间提出反对：房东的律师问房东的证人，为什么租客做了某件事。租客在房东提问后立即大声说出“反对，对方正在推测”，然后等待法官“裁决”（决定是同意还是驳回提出的反对）。在此例中，法官会说“反对有效”，这表示房东的证人不能回答这个问题，因为租客提出了有效反对。

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

4. **交叉询问：**在房东/房东律师问完证人问题后，租客将立即获得机会向该证人提问。这叫做交叉询问。交叉询问的意义在于，强调证人说过的可能帮助租客案情的内容，或者尝试减轻证人说过的会对租客案情不利的内容的伤害。

有用的做法是，在房东/房东的律师提问时，租客记下证人的回答，并且记下租客希望证人澄清或回答的任何要点。这样，当轮到租客在交叉询问中提问时，租客已然做好准备。

注：交叉询问人不应该向证人询问新的主题，而仅应该向证人询问在直接询问过程中讨论的主题。这表示，如果房东/房东律师的证人没有被问到将有助于租客的主题，那么租客必须要等轮到他陈述案情时才能询问该主题。此时，租客可以将此人传唤为他自己的证人，并向此证人询问该主题。

例如：房东仅向证人询问了租金支付情况，但没在直接询问中问及租客公寓的恶劣状况。在租客的交叉询问环节，租客可以提出与付款有关的问题。稍后，在轮到租客陈述案情时，租客可以传唤此人为他自己的证人，这时可以向证人询问租客公寓的恶劣状况。

5. **再次直接询问：**租客完成对证人的交叉询问后，房东的律师可能进行“再次直接询问”（这表示，就证人在交叉询问环节的回答，最后一次向证人提问）。然后，法官将允许证人离席，房东的律师可以继续出示其他证据，并为房东传唤其他证人。

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

6. **出示证据：**在轮到他们陈述案情时，房东/房东的律师也可以出示他们认为将帮助证明为什么应该驱逐租客的书面证据作为证物。证物的示例可能包括照片或跳票手续费。

向法庭出示证据时，房东/房东的律师需要想一些办法，确保证据“录入案卷”。如果证据没有正确“录入”，那么法官或陪审团无法在最终判决时考虑这些证据。

首先，租客可以查看证物原件，也必须获得证物的副本。房东/房东的律师也将需要请房东或其他证人回答有关书面证据的问题，以证明文书的来源以及文书是真实准确的副本。如果房东/房东的律师无法证明文书的来源，或者这些文书是真实准确的副本，那么租客可以基于“基础”反对承认证据。

有关在法庭上录入证据的进一步信息，请查看下文“第 2 部分 - 租客的案情”。

第 2 部分 - 租客的案情：

为了不在法律诉讼中败诉，租客需要证明：

- (1) 房东未能证明其案情，或
- (2) 租客有能阻止房东胜诉的抗辩依据。

租客案情陈述步骤的顺序及方式与房东案情陈述步骤相同。

注：驳回诉讼动议。在原告“举证完毕”后，或已请所有证人出庭，并且录入了他们想录入的所有证据，以审理并证明为什么应该驱逐租客的案情后，租客可以提出驳回诉讼动议，请求法官驳回该法律诉讼。《加州民事诉讼法》本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

典》第 581c 节。例如，租客可以说：“法官大人，我恳请动议驳回诉讼。”如果法官认为，根据目前听取的证据，房东无法证明其案情，那么法官将“准许”或同意驳回诉讼动议。如果准许此动议，则租客不需要陈述其案情，因为法律诉讼将结束。如果法官否定驳回诉讼动议，那么租客仍有机会陈述案情，这叫做抗辩。

1. **开案陈述：**租客将向法官或陪审团陈述其案情。包括法官和陪审团在内的大部分人，都认为按时间顺序讲述的信息更容易理解，也就是按事件发生的顺序。租客仅应该说明与案情相关的细节，并解释这些细节为什么重要。法官可能提出问题打断租客。租客将需要回答法官的问题，然后继续陈述其案情。

注：租客如果害怕被打断时忘词或跑题，可能需要携带笔记或案情陈述大纲。这样，当法官提出问题打断时，租客可以看一眼笔记，从被打断处继续陈述。

2. **证人：**租客将有机会请自己的证人出庭，与房东请他们的证人出庭一样。通常，租客提前写下他们希望证人谈论的问题或要点很有帮助，这样能避免他们当时忘词。

租客将一次传唤一名证人。证人只能向法官陈述与驱逐租客的原因相关的事情。证人也只可以对他们亲自看到、听到、闻到或感觉到的事情作证。证人不能自己开始发言。需要由租客向证人提出问题，引导证人分享信息。法官不会代替租客向租客的证人提问。但是，法官可能在租客询问期间或租客完成对证人的询问后对证人有一些问题。在证人作证期间，租客也将录入他们想通过证人获得的任何证据。（有关录入证据，请查看下一节。）

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

帮助法官和/或陪审团了解证人是谁、证人与传唤他们作证之人有何联系，以及证人如何得知他们了解的情况，通常会有帮助。这被称为“奠定基础”。以下是一组范例问题，举例说明了在租客尝试让证人分享信息前，如何奠定基础：

- 你叫什么名字？
- 你与位于 123 Street 的 9 号公寓有何联系？
- 你以前是否曾进入过该住房？
- 那里是否有卫生间？
- 你是否用过该卫生间？
- 在你想使用卫生间时，是否发现卫生间有任何问题？
- 请描述问题。

正如在例子中所示，要让邻居对卫生间的状况作证，法官或陪审团将首先需要知道证人是谁、他们是如何知道有关卫生间的状况的。这帮助法官或陪审团判断证人和证人所提供信息的可信度。

在租客请其证人出庭时，房东/房东的律师可以反对租客的问题。此时，租客等法官对此反对做出裁决后再继续。如果法官说“反对无效”，那么证人可以回答问题。如果法官说“反对有效”，那么证人不能回答问题。法官将很有可能允许租客换一种方式提问（“改述”问题）。

常见的反对依据是传闻。以下陈述是传闻的示例：“水管工跟我说，我的公寓不适合居住。”为了避免传闻问题，租客可以传唤该水管工为证人，请水管工解释为什么水管状况使得租客的公寓不适合居住。然后，房东/房东的律师将有机会交叉询问水管工。

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

3. **交叉询问：**在租客完成对每位证人的询问后，房东/房东的律师将有机会对租客的证人进行交叉询问。房东/房东的律师仅能询问租客问过的相同主题。如果房东/房东的律师问及不同的主题，那么租客可以反对该问题，称“超出范围”。
4. **再次直接询问：**在房东/房东的律师完成交叉询问后，租客可以向证人提出跟进问题。这叫做“再次直接”询问。租客的问题必须限于房东刚才在交叉询问中问到的主题。例如，如果房东/房东的律师打断了租客证人的陈述，或者租客知道他们的证人可能说出一些对该主题有帮助的话，那么租客可以在再次直接询问中问该问题。
5. **将证据录入案卷：**双方在出示证据时必须遵循某种方式，以确保他们在审判中使用的证据可以被法官或陪审团考虑。以下章节举例说明了租客可以怎样录入证据。

示例 1

租客没有支付租金，因为房东不解决公寓内的问题：

- A. 租客为每份想使用的照片和文档都复制了 3 份副本。在每张照片的背面或文档首页的正面，租客写下被告证物 A（所有 3 份副本都写证物 A）。在下一份照片或文档上，租客写下被告证物 B（在所有 3 份副本上）。在下一份照片或文档上，租客写下被告证物 C（在所有 3 份副本上），以此类推。
- B. 租客向法官说：“我没有支付租金，是因为房屋状况恶劣，而房东不进行维修。”
- C. 租客将照片或文档的副本交给房东/房东的律师，然后将照片或文档的副本交给法官。

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

D. 租客逐一向法官解释照片，并对每张照片告诉法官以下信息：

1. 租客陈述，照片公平且准确地描绘了拍照当时的状况和/或现在的状况，并且租客熟悉照片中显示的内容。（虽然并不要求将照片录入为证据，但租客准备好回答是谁拍摄的照片以及拍摄的时间。）
2. 租客准确陈述照片中的内容。例如，租客说：“打开水龙头后，水池底下就漏水，我必须用水桶接水以避免溢水。您可以看到我在水池下面放了一只黄色水桶。”
3. 租客陈述该问题存在多长时间。租客很具体地描述。租客提供了此问题可能何时开始的一切证据，比如卫生检查员的报告。
4. 租客陈述他何时告诉了管理员/房东该问题。租客说明了相关事实，比如他向房东反映问题的频率。这里，租客再一次具体描述，例如，租客不是回答“总是”，而是说“一整个月每隔一天”或“2020年11月9日，我打电话给‘不称职房东’先生，在语音信箱留了言，告诉他漏水的事。在2020年11月10日，我给房东先生发短信，要求他帮助修理漏水。在2020年11月11日，我给房东先生发电子邮件，要求他帮助修理漏水。在2020年11月12日，我向房东先生邮寄了标记为被告证物4的此信件。您可以看到邮局给我的收据，日期为2020年11月12日，这也是我寄信的证明。此收据标记为被告证物5。”
5. 租客请求法官将照片“录入证据”。
6. 租客陈述房东是否修理了该问题。例如，租客向法官说房东是否承诺了解决问题，但从未做到。

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

7. 如果问题不是租客或租客的家人或朋友造成的，那么租客告诉法官并说明相关信息。例如，如果有蟑螂，那么租客会说：“我和家人不会把饭菜放在外面。垃圾堆满后我们就扔掉，并且我们把垃圾箱放在柜子里，所以垃圾也没有放在外面。我们也在每餐后洗碗，不将碗筷彻夜放在水池里。”
 8. 租客向法官诉说该问题如何影响租客和他的家人。例如，对于漏水，租客会说：“由于水池漏水，洗碗非常让人头疼。我们必须得提水桶到院子里倒水，我们必须得把饭菜刮干净，把碗筷带到浴缸里洗。然后，我们又必须更频繁地清洗浴缸。”或者，对于蟑螂，租客会这样说：“我担心蟑螂会传播疾病。我家里有宝宝，孩子总在地上爬，玩具也放在地上，我不想她碰到蟑螂到过的地方。”
- E. 对于所有其他证据，比如卫生报告、租客给房东的信件等，租客将首先向房东/房东的律师提供副本，然后向法官提供副本。租客将再次向法官解释这些文档是什么，又帮助租客证明什么。解释完背景后，租客将请求准许文档“录入证据”。

示例 2

如果房东提起诉讼是因为她在当月 3 号向租客发出了三日通知，但租客尝试在通常支付租金的当月 8 号支付租金：

- A. 租客向法官说：“我通常在 8 号交租金，房东也接受。”
- B. 租客向房东/房东的律师以及法官出示了所有租金收据，证明他始终或通常在 8 号交租金，而不是 1 号。
- C. 租客准备了一张图表，显示了他在去年或更早期交租金的日期，并告诉法官，图表上每一个付款和日期代表他支付租金的时间和日期。

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

D. 租客请求将收据和图表录入证据。

注：房东/房东的律师将能在交叉询问中向证人或租客提出有关这些文档的问题。

第 3 部分 - 结案陈词

在房东和租客陈述他们的完整案情和抗辩依据之后，法官可能允许双方做“结案陈词”或最终陈述。在此陈述中，租客将向法官或陪审团表述法官或陪审团应赞同租客并且反对房东的原因。租客也可以利用此时间，阐明法官或陪审团所听取的证据的意义，以及这些证据为什么对租客的抗辩很重要。租客陈述 (1) 为什么房东无法证明针对租客提出的主张，以及 (2) 支持租客抗辩的事实。然后，租客请求法官或陪审团驳回案件。

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

7. 最终判决以及后续步骤

本节将解释双方将怎样得知谁在驱逐案件中胜诉，以及做出最终判决后将发生什么。

判决陈述

做出结案陈词之后，租客可以请求法官做出“判决陈述”。判决陈述将解释租客胜诉或败诉的原因。通常，在不到一天或 8 小时的短期审判中，法官不用给出书面判决。租客必须在法官裁决之前请求法官做出判决陈述（即，在法官陈述其判决之前）。

“判决”或“命令”

法官或陪审团将通常在租客仍在法庭上时判决案件。否则，租客将通常在审判后几天内通过邮件收到通知。法庭的书面判决或“命令”将包括四个要素：

1. 表示租客可以留在住房（如果租客胜诉）或租客必须搬走（租客败诉）的陈述；
2. 租客是否必须偿还租金；
3. 胜诉方是否可以向败诉方追偿法庭费用。（如果租客胜诉，想对方支付他的费用，那么租客可以在审判后 10 天内提交表格来追偿费用。表格可以在这里找到：
<https://www.courts.ca.gov/documents/mc010.pdf>）；以及
4. 败诉方是否必须向胜诉方支付律师费。须支付的情况是，房东和租客之间有书面租约，租约中规定了此类费用，并且胜诉方聘用了律师。租客如果代表自己的话，则不会获得律师费。

注意：租客必须仔细阅读命令，因为即使租客在审判日“胜诉”，法庭仍可能命令租客采取其他行动避免驱逐。例如，命令可能要求租客在某一日前偿还租金，否则，租客仍可能被驱逐，即使租客已“赢下”案件。如果有残

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

疾的租客不理解命令的内容，那么他们可以致电 DRC，寻求帮助来理解命令的内容。

胜诉或败诉，接下来怎么办？

在审判中“胜诉”的示例：

- 法官判决，租客可以留在住房中，因为租客证明了房东违反宜居性担保的抗辩依据，但法官命令租客在 5 天内偿还一部分租金。
 - 如果租客按时偿还租金（并获得收据），那么租客将胜诉，不用搬走。
 - 如果租客没有按时偿还，那么房东将胜诉，租客必须搬走。（请查看下文空出房屋通知一节。）

在审判中“败诉”的示例：

如果租客在审判中“败诉”，那么房东将收到“占有判决”，收回住房的占有权。此情况下，租客有若干选项：

1. 租客可以请求获得更多时间。
 - 如果法官在审判室判租客将被“驱逐”或必须搬走，那么租客可以当时请求法官宽限更多搬家时间。为此，租客可以说：“法官大人，我请求 30 天搬家时间。”这种对搬家时间的延期叫做法庭命令的“暂缓执行”。（请查看第 11 页。）
 - 租客应准备好解释为什么需要更多搬家时间。注：租客必须向房东支付此额外时间的住房费。
 - 即使法官没有给租客宽限时间，租客也不需要审判当天就搬家。（有关空出房屋通知，请查看下文。）
2. 租客可以酌情请求“没收救济”。（请查看第 11 页。）
3. 租客可以请求密封法庭记录，避免驱逐出现在信用记录中。

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

空出房屋通知

空出房屋通知是一份白纸红字的通知，上面写着租客有五天搬家时间，并写明租客必须搬走的日期。租客只有在败诉后才会收到空出房屋通知。治安官将把此通知的副本粘贴到租客的房门。

治安官将通知贴到租客的房门后，租客即得到通知，必须在治安官告诉搬家的日期搬走。

如果租客需要请求在住房多住几日，并且房东同意了，那么租客需要获得书面的准许，随时准备好向治安官出示此准许，并确保房东告知了治安官。租客也可以打电话给治安官，确认房东告知了治安官。

治安官到来后，仅会给租客几分钟时间离开住房，所以租客不会有足够的时间搬家具或其他财物。即使有孩子、身患残疾或有疾病，也很可能不予通融。租客必须立即离开住房。

如果租客的财物没有在治安官来之前搬离住房，那么房东很可能存储这些财物，租客必须付钱取回财物。如果租客没有在治安官将其逐出之前搬走财物，并想防止财物被丢弃，那么租客可以在被逐出后的 18 天内给房东写一封信。租客应在信上注明写信的日期，保留一份信件的副本，将信件通过保证邮件寄给房东，或者亲手送达信件，并在信中要求房东在租客的副本上签字以确认收到。

以下是信件范本：

（日期）

尊敬的（管理员/房东姓名）：

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

我没有办法在搬离前拿走所有财物。[列出或描述留下的财物。]请不要丢掉我的东西。我会很快联系您，安排时间取走我的东西。

谢谢您，

(您的姓名)

(地址)

但是，租客仍可能需要向房东付钱才能取回财物。房东收的钱不能超过“合理的搬家费”，以及房东保存财物每一天的房屋日租金。租客将需要向房东提供接收邮件的地址，以便房东寄送费用索要函。

注意：如果租客未向管理员/房东寄信，那么管理员/房东可能声称租客放弃了财物。

8. 法庭上的合理便利安排

什么是法庭上的合理便利安排？

合理便利安排是指改变惯例、政策或程序，使残疾人士可以在法庭上获得平等的机会参与法律诉讼程序。

为什么租客可能需要请求合理便利安排？

租客可能需要请求合理便利安排的原因是，租客的一种残疾可能妨碍在法庭上作证，出席案件庭审，或者以其他方式参与法庭的诉讼程序。

例如，有残疾的租客可能需要在审判室吃饭，或者有认知障碍的人士可能需要他人协助与法庭工作人员的沟通。而一些残疾人士可能需要法庭提供辅助听力设备或阅读器，或可能需要法庭将聆讯安排在更方便进出的法院。

举例来说，如果残疾人士的残疾影响其出庭的能力，那么此人可能请求聆讯日期延期作为便利安排。但是，并不保证法庭将准许这种特定的便利安排，并且除非有书面文档，说明准许了延期，否则租客仍将参加先前安排的聆讯。

租客如何请求在法庭上的合理便利安排？

租客可以填写“MC-410”表格并提交至当地法院的 ADA（美国残疾人法案）协调员，请求在法庭上的合理便利安排。该表格可以在此网站找到：<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/MC-410>。以下是填写表格的说明：<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/MC-410-INFO>。此表格被视为机密，不向房东/房东的律师提供。如果法庭想获得更多信息，那么租客可以请求私下与法官分享信息，或者不让房东/房东的律师和审判室内的其他人听到该信息。

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。

这是否与法庭外的合理便利安排不同？

是的，如果租客获得了雇主或房东或其他人或实体提供的合理便利安排，那么他们可能需要请求相似的便利安排以出庭。有关更多信息，租客也可以访问以下链接：<https://www.courts.ca.gov/14362.htm> 和 <https://www.courts.ca.gov/documents/Disability-Accommodations-in-California-Courts.pdf>。

本出版物既不是法律建议，也不是法律建议的替代。