

如果房東勝訴會怎樣？

1. 法院會向房東頒發Judgment of Possession (擁有權判決書)，該判決書使房東重新擁有自己的財產。法官還可以命令您支付費用和賠償損失，如拖欠的房租。
2. 房東會獲得一份Writ of Execution (執行令)，司法行政官會根據執行令讓您遷出並禁止您使用房屋。
3. 司法行政官將向您送達一份Notice to Vacate (遷出通知)。根據該通知，您必須在五天之內遷出。如果您不遷出，司法行政官將強迫您遷出並禁止您使用房屋。
4. 您可以申請一份Stay of Execution (暫緩執行令)。如果法官批准，該項命令使您有更多時間準備遷出 – 通常約為一週。您必須就此多付一週的房租。

我輸了官司是否還能採取任何補救措施？

您可以上訴或提出擱置 (取消) 判決的動議，對此有時間限制。但提出的擱置上訴或動議不會停止執行遷出命令。唯一能夠停止或推遲執行遷出命令的方法是申請Stay of Execution。

如果我的英語不好怎麼辦？

法院在非法佔有案例中不提供口譯服務。如果您不會講或聽不懂英語，請攜帶一名能夠為您做口譯的成年人。您亦可自行聘請口譯員。

如果我耳聾怎麼辦？

要求法院提供手語翻譯。

需要幫助嗎？

請與下列機構聯絡：

Eviction Defense Collaborative
433 South Van Ness Ave.
(在與16街交界處)
415-431-8831

Bay Area Legal Aid
50 Fell Street (在Civic Center附近)
415-982-1300

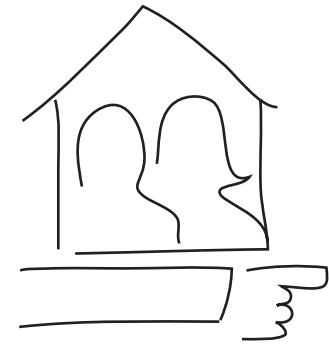
SF Tenant's Union
558 Capp St (在與19街交界處)
415-282-6622

ACCESS Center
SF Superior Court
400 McAllister Street, Room 208
415-551-5880

欲聘請律師，請洽律師推薦服務處舊金山律師協會：415-989-1616

房東是否要把您趕走？

房客指南



ACCESS

San Francisco Superior Court
400 McAllister Street
Room 208
San Francisco, CA
94102-4514

415.551.5880
www.sfgov.org/courts

房東是否能夠驅逐我？

可能。要驅逐您，房東必須首先給您書面通知。通常應提前三天或三十天發出書面通知。

如果您不希望在通知中規定的截止日期之前按照通知的要求去做，房東必須經過法院才能驅逐您，房東可以向法院提交一份Unlawful Detainer（非法佔有）文件。如果房東提交Unlawful Detainer文件，您將獲得該文件的副本。

我在收到Unlawful Detainer文件後應當怎麼辦？

您必須在五天内應答。一旦收到文件，請立即尋求幫助。

我應當如何應答？

有多種不同的應答方法。請務必向律師瞭解對您最有利的�方法。

大多數房客提交一份Answer（「答辯書」）。您可以利用Answer向法院陳述您瞭解的情形。

是否會收費？

是。但是，如果您無力支付費用，您可以申請Fee Waiver（費用免收）。

我在何處可以獲得需要的表格？

請前往：

- 設在103室的書記官辦公室，或
- 設在208室的ACCESS中心，或
- 從網站下載：
www.courtinfo.ca.gov/forms

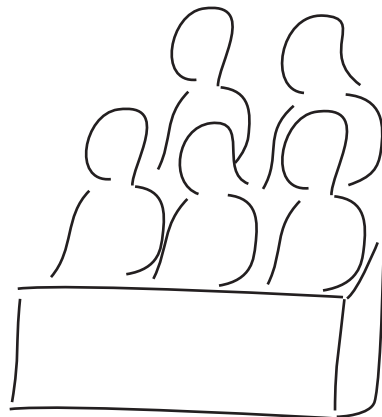
我如果不應答會怎樣？

如果您在截止日期前不應答：

- 您可能輸掉官司，並且被驅逐，另外
- 房東可以無須警告即取得您的薪金、金錢或財產。

是否會由陪審團審判？

您或房東都可以申請陪審團審判。這意味著將由陪審團作出決定，而不是由法官作出決定。欲申請陪審團審判，您必須向書記官辦公室提交申請書。



在我提交「答辯書」後會怎樣？

1. 房東會提交一份Memorandum to Set for Trial（準備審判備忘錄）。這意味著約在二十天後進行審判。
2. 大約一週後，法庭書記官會以郵寄方式將確切的審判日期、時間和地點通知您和房東。
3. 如果是由陪審團審判，書記官還會以郵寄方式通知您「和解聽證會」的日期、時間和地點。和解聽證會在上法庭之前舉行 – 通常在審判前一個星期由您和房東嘗試達成協議。

我如何為審判做準備？

請瞭解與您的案例有關的所有資訊，可能包括證人或文件，例如：

- 租約或租賃協議副本
- 您就租賃該房屋發出或收到的信函
- 照片
- 房屋檢查報告

請攜帶所有文件，文件需要一式三份。如果證人拒絕出庭，您可以透過法庭傳訊證人。欲瞭解如何傳訊，請前往設在208室的ACCESS中心洽詢。