我如何為審判做準備?

請瞭解與您的案例有關的所有資訊，例如對驅逐房客有利的證人或文件。

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。

如果我勝訴會怎樣?

1. 法院會向您頒發Judgement of Possession，該判決書使您重新擁有您的財產。
2. 設法獲得Writ of Execution，司法行政官會根據執行令讓房客遷出並禁止房客繼續使用房屋。
3. 司法行政官將向房客送達一份Notice to Vacate（遷出通知）。根據該通知，房客必須在五天之內遷出。如果房客不遷出，司法行政官將強迫房客遷出並不允許房客繼續使用房屋。
4. 房客可以申請一份Stay of Execution（暫緩執行令）。如果法官批准，該項命令將停止或推遲執行遷出命令。通常該項命令使房客有更多時間準備遷出 – 通常約為一週。房客必須就此多付一週的房租。
5. 房客可以上訴或提出擱置（取消）判決的動議。該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?

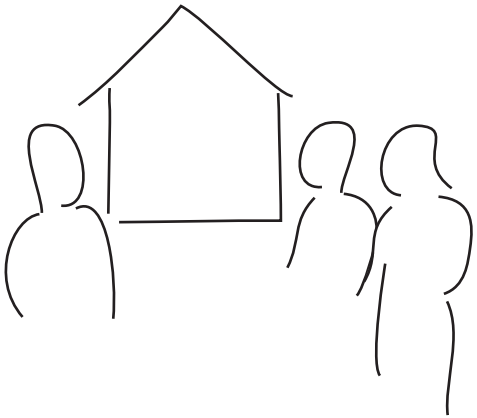
欲聘請律師，請洽律師推薦服務處舊金山律師協會: 415-989-1616

欲瞭解如何代表您自己出庭，請前往:

ACCESS Center
Civic Center Courthouse
208室
400 McAllister Street
San Francisco, CA 94102
（設在Polk和McAllister兩條街交界處）

需要驅逐房客嗎?

房東指南



ACCESS

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

415.551.5880
www.sfgov.org/courts

我如何驅逐房客?

1. 向房客發出通知。通常提前三天或三十天發出通知。通知很重要，必須具備適當形式。如果您不確定如何發通知，請向律師求助。
2. 如果房客在通知中的截止期限之前沒有按照通知的要求去做。您可以提交一份Unlawful Detainer（非法佔有）文件。

我如何著手辦理Unlawful Detainer訴訟?

1. 向設在103室的書記官辦公室**提交一份Summons（傳票）和Complaint（訴狀）**。
2. 將Summons和Complaint的**副本送達房客**。
3. **提交Proof of Service（送達證明）**。

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）。欲申請費用免收，在您提交Summons和Complaint時，可同時提交一份Application for Waiver of Court Fees and Costs（法院費用與成本免收申請書）。

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

房客必須在多長時間內應答?

如果由專人向房客送達文件，房客必須在五天內作出應答。

如果以郵寄方式向房客送達文件，房客必須在十五天內作出應答。

如果房客不按時應答怎麼辦?

請法院下達對您有利的命令，該命令稱為default judgment（缺席判決）。 為此您需要提交幾份文件。請向律師諮詢或從設在208室的ACCESS中心獲取幫助。

如果房客應答會怎樣?

房客可提交一份Answer（答辯書）、Demurrer（抗辯書）或某種其他動議。凡房客提交的任何文件，都必須向您投送一份副本。房客通常提交Answer。

如果房客提交Answer:

1. 您收到送達的Answer後應立即提交一份Memorandum to Set for Trial（準備審判備忘）。審判將在大約二十天後進行。
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客。
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客嘗試達成協議。

如果房客提交的文件不是Answer，請向律師洽詢。

是否會由陪審團審判?

您或房客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。