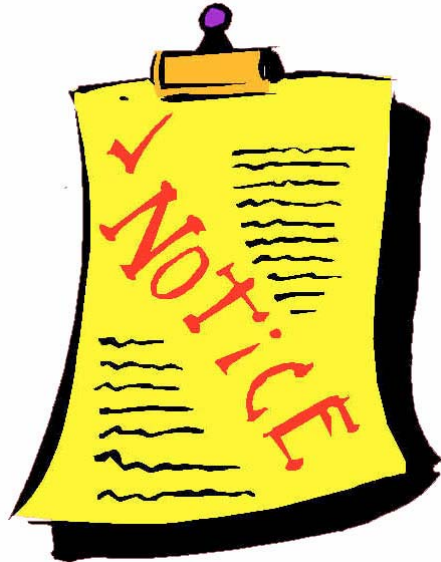


## 30 天及 60 天通知

### 常見問題與回答



備註：如果你符合第 8 條規定，居住在政府資助的房屋內，或租住移動房屋公園的空間，你除了本手冊詳細說明的權利外，還享受其他權利。在此情況下，屋主可能需要“合理的理由”才能逐出你。如果你住在此類房屋中，請致電我們的辦公室尋求法律諮詢。

本手冊只提供一般法律信息，不是為了你具體的法律問題提供諮詢。如果你需要法律諮詢，請向律師諮詢你是否可以獲得服務。

**問題：** 我的屋主能夠給予 30 天無理由通知將我逐出嗎？

**回答：** 是的。如果你或本租住單位的其他租客在此居住的時間不夠一年，屋主可以通過給予 30 天的書面通知而終止租賃。在此類通知中，屋主可不必說明終止租賃的理由。

在很有限的情況下，如果你在此租住單位居住超過一年，屋主也可以使用 30 天通知來終止你的租賃。如果你租住的單位是單一家庭住宅 (房子) 或共管公寓，且屋主是物業所有人並已建立代書銷售此物業，屋主可給予 30 天通知。

從 2007 年 1 月 1 日開始，意欲終止租賃的屋主必須給租客 60 天通知。只有當該租住單位的所有租客在該居住單位居住至少一年時間，且租客按月租住，沒有租約時，此新法律才適用。新法律在加州民法 1946.1 條。

在有些情況下，屋主可給予 3 天通知而終止租賃。這不同於 30 天或 60 天通知。如果你得到 3 天通知，請聯絡我們的辦公室，索要 3 天通知信息包。

**問題：** 我的屋主能夠給予 60 天無理由通知將我逐出嗎？

**回答：** 是的。屋主可通過給予 60 天提前通知而不必陳述理由而終止按月的租賃。按月租賃是按月交租金的租賃協議。從 2007 年 1 月 1 日開始，州法律不再允許屋主給予按月租住 以及在此租住單位居住至少一年的租客少于 60 天的通知。

在該 60 天通知內，屋主 **不需要** 說明理由或告訴你為什麼被逐出。不幸的是，不管你在生病、有小孩、失業或領政府救濟，情況都不會改變。

屋主可在一個月中的任何時間給你 60 天通知，包括你剛付過租金之後。60 天是從你收到該通知後的當天算起。你需要支付屋主截止第 60 天的租金，除非你在搬入時已支付了“最後一個月的租金”。如果你在入住時交了“最後一個月的租金”，那麼你的最後一個月被視為預付了租金，你只需支付剩下一個月的租金。要計算每一天要付多少租金，用 30 除以你的月度租金。

**問題：** 屋主給我 30 天或 60 天通知的方式適當嗎？

**回答：** 屋主在送達 30 天或 60 天通知時必須遵守州法律的規定。使用以下清單檢查你的屋主是否給你適當的通知，以及通知是否適當送達。

- 通知是書面的嗎？
- 通知有業主或業主代理的簽名和日期嗎？
- 書面通知是否詳細說明租住的單位，包括租住單位的地址或有充分的描述，以便你能知道說的是哪個租住單位？
- 你是否以以下的方式收到該通知的？
  1. \_\_\_ 親自送到到家裡或工作地點？(這指的是送通知的人親自將通知交給你或在你拒絕接收後留給你)。
  2. \_\_\_ 代為送達？(這指的是送通知的人將通知交給你家中或工作地點的“有適當年齡和判斷能量”的另一個人，並且將第二個副本寄到你家中。“適當年齡”的人通常指你家中或工作地點的成年人，或你家中的青少年)。
  3. \_\_\_ 張貼和郵寄？(“張貼和郵寄”指送通知的人將通知副本貼在或掛在你的門上，然後將第二個副本寄到你的家中)。
  4. \_\_\_ 確認和登記郵件，要求返回收據？
- 你或家庭中所有其他居住者在你的租住單位居住滿一年或更長時間嗎？
  - 如果是的話，屋主給你 60 天的書面通知嗎？
  - 如果你們都在該單位居住滿一年或更長時間，但是收到 30 天書面通知，屋主是業主，他或她要出售該物業嗎？如果是這樣，已建立銷售代書嗎？
- 你有超過一個月的具體時間的書面租約嗎？
  - 如果如此，租約已經到期了嗎？

如果你對清單任何一項回答“否”，那麼屋主給你的通知是無效的或送達通知的方式不適當。如果你的情況如此，你可商議要求給更多的時間搬出。需要更多諮詢，請聯絡北加州法律服務中心，地址 [\_\_\_\_\_]。

**重要提示：**儘管屋主可使用 30 天或 60 天不說明理由通知來終止你的租賃，但這不意味屋主能夠為了報復你行使租客的權利而終止你的租賃。屋主這樣做屬於違法行為。例如，你對於你的公寓需要維修的狀況投訴過嗎？如果你確實在這方面或那方面維護自己的權利，並且你認為這是屋主給你終止租賃通知的直接原因，你可以爭辯屋主給你的終止通知不合法。你也可以與你的屋主協商給予更多的時間；或如果你的屋主決定將此逐出案例提交法庭，你可進行有力的答辯。如果你認為你的屋主因你行使自己的權利而報復你，請聯絡北加州法律服務中心，你可得到更多的諮詢。

**如果屋主因你的種族、宗教、民族起源、性別、婚姻狀況、年齡、性取向、殘障、有孩子、或其他任意的理由歧視你，也屬非法行為。**換句話說，你的屋主不能因這些原因而終止你的租賃或逐出你。如果你認為屋主非法歧視你，你可撥打美國房屋和市區發展處的公平房屋熱線 (800) 669-9777 或撥打公平就業和房屋局的電話，(800) 233-3212。你也可聯絡北加州法律服務中心，以獲得更多的諮詢。

## **問題：我怎樣回應適當的 30 天或 60 天通知？**

**回答：**如果你收到適當的 30 天或 60 天通知，但想繼續住在該單位或需要更多的時間搬出，你需要說服屋主撤銷該通知。如果你想繼續住在該租住單位，詢問屋主你需要怎樣做。

你可試圖查出屋主為什麼給你終止通知。如果有些事情你可以控制 (如你的租金總是遲交)，告訴屋主你以後不會再這樣做。如果你與屋主達成協議並且屋主同意你繼續住在該租住單位，確定他/她已撤銷 60 天書面通知，並且你要保留一份副本。此外，確保得到你與屋主的新的書面協議。書面協議可附在你當前的由屋主和你共同簽署的租約或租賃協議上。有一份書面協議可保證你與屋主今後的關係已經明確。

如果屋主不同意你繼續租住，你必須搬出。你應該在 30 天或 60 天結束時搬出，根據你收到的通知的類型。將你所有的個人物品帶走，儘量使租住的物業像你入住時一樣干淨。如果可能，告訴你的屋主你已經搬出，讓屋主檢查你的居住單位，確保沒有問題。這有助於退還你的押金。 [查詢更多信息，請向我們的辦公室索要押金信息包。](#)

## **問題：如果我在通知時間結束時沒有搬出會怎麼樣？**

**回答：**如果你沒有在通知時間 (30 或 60 天) 結束時搬出，你會被認為非法佔據該租住單位，屋主可向法院提交非法滯留(逐出)訴訟來逐出你。

**備注：**即使你沒有在收到通知後的 30 天或 60 天內 (根據你收到的通知類型) 搬出，不經首先出庭屋主**不能**將你的東西仍到大街上、或換鎖、或讓治安官或警察來逐出你。[如果你收到叫作“非法滯留傳票和狀告”的法律文件，請立即向我們辦公室聯繫。](#)

**且記如果你和所有其他居住者在該租住單位居住滿一年或更長時間，你有權只得到 60 天的通知。如果你和所有其他居住者在該租住單位居住不滿一年，你有權只得到 30 天的通知。**

即使你對於根據 30 天或 60 天有效通知的逐出有很好的法律辯護，你可嘗試在 30 天或 60 天到期之前找到新家和搬家。如果你在通知到期**之前**搬出，你可能**不會**受到指控，因此你不會有不利的信用報告，除非你欠租金或其他損失費。如果你受到指控並輸了官司，你在將來很難找到屋主願意把房子租給你，如果你有逐出記錄。

儘管你相信屋主給你 30 天或 60 天的通知是違法的，或你對於逐出訴訟有很好的辯護，屋主還是可繼續提交針對你的逐出訴訟。所以一定要仔細研究住在該租住單位和挑戰屋主的逐出訴訟的利與弊。在作決定時，可聯絡我們的辦公室要求幫助。

要逐出你，業主必須上庭。針對你的訴訟可叫作“非法滯留訴訟”，如果你在通知的30天或60天到期之前沒有搬出該租住單位，你只能被控告非法滯留。

### **問題：如果屋主對我提出逐出訴訟，會發生什麼情況？**

**回答：**如果你的30天或60天通知已到期，你仍住在該租住單位，屋主可能向法院起訴來逐出你。如果發生這種情況，你會收到叫作“傳票”和“狀告”的法律文件。

記下你收到傳票和狀告的日期。你從收到這些文件起有5天時間作出回應。數算這5天的時間：從收到這些文件後的當天算起。你必須把週六和週日算在內，但不計算法庭假日。如果第5天是週六、週日或假日，你需要等到下一個法院工作日來提交“傳票和狀告”的“抗辯”。

例子：Jane 在週一收到傳票和狀告。週二是5天的第一天。第五天是週六。Jane 要等到下一個工作日，即週一，來提交她的文件。如果週一是假日，Jane 要等到週二。

在這5天之內，你可對屋主的傳票和狀告提交書面答復。你必須使用正確的法律表格並提交到訴訟法庭。此表格叫作“抗辯”表。如果你屬於低收入家庭，可提交另一個表格，叫作“法庭費和費用免除申請”，這樣你可能不需要支付法庭受理費。你可在法庭的書記員辦公室或我們的辦公室索取抗辯和費用免除表。

#### **注意！**

如果你收到“非法滯留傳票和狀告”(“逐出訴訟”)，請立即聯絡我們的辦公室！

**不要等到第5天才打電話！！** 如果等到那時，我們可能無法幫到你。

如果你是低收入家庭，符合要求得到我們的服務，我們能夠為你提供免費的法律諮詢，幫助你提交要求的答復。

你填寫抗辯表時，你可寫下對逐出的任何法律辯護。你提交了抗辯書之後，會收到郵寄的“開庭就緒備忘錄”和開庭日期。通常在屋主提交“開庭就緒備忘錄”的20天內開庭。在開庭前至少十(10)天內，書記員必須通知你開庭日期。在庭審當天，計劃好早到法院，這樣你可找到泊車位，通過安全檢查，找到審判室。如果你遲到，法官已經宣佈開庭，你將輸掉官司。

### **問題：如果我不理睬傳票和狀告，不作出反應會怎麼樣？**

**回答：**在 5 天之後，如果你沒有提交抗辯來反對逐出行動，屋主可向法院書記員要求“缺席判決”。如果這樣，你就不能站在法官面前。這就等於屋主自動勝訴，從你那要回自己的物業。

有時，如果你有合理的理由沒有按時提交抗辯，法庭在進入“缺席判決”後會允許“重審”此案。如果你發生這種情況，可聯絡我們的辦公室索要缺席逐出信息包。

**備注：**你不要以為法庭會允許“重審”你的個案。因此，你必須在 5 天內提交抗辯書，這樣你就不會因錯過法律期限而輸掉官司。

**問題：**在法庭上敗訴或法庭作出對我的不利判決之後，會發生什麼情況？

**回答：**如果屋主勝訴或得到缺席判決，屋主會收到一份叫作“取回物業令狀”的表格。屋主可帶此令狀到治安官辦公室，治安官會將“搬出通知”帶給你(或貼在你的門上)。搬出通知將給你至少 5 天時間搬出，之後警官會再來逐出你。搬出通知會告訴你必須搬出該房屋或公寓的準確日期和時間。**在通知日期之後，即使你沒有完全搬出，治安官也不會允許你再進入該房屋。**在警官來逐出你之前，你必須將你的所有財物搬走。如果這不可能，至少將你重要的文件、藥物、貴重物品和衣物帶走。如果你有物品沒有搬走，你可在逐出 15 天內索要，但你必須**支付儲藏和搬運費**。但是屋主**不得**要求你支付房租、律師費或法庭費用才能取回你的財物。

**問題：**逐出程序需要多長時間？

**回答：**如果你沒有提交抗辯，治安官可能在你收到傳票和狀告後的 11 天去逐出你。如果你提交訴訟抗辯，程序可能需要更長時間。不要指望整個程序需要超過一個月時間--有可能需要甚至不到一個月時間。與普遍的想法相反，你同樣會被逐出，即使你已經懷孕、有孩子、有意外經濟困難(如失業)，即使你從來沒有拖延交租或你沒有地方搬遷。

查詢關於逐出程序的詳細信息，你可去當地的圖書館或書店查詢 Myron Moskowitz 和 Ralph Warner 撰寫的租客權利(Nolo 出版社)。