

三藩市反逼遷聯盟

住客權益知多啲—你被逼遷嗎？

業主不能無理逼遷你！業主必須遵守特定的法律程序才能合法逼遷。注意：口頭逼遷不算數，業主必須給予租客書面逼遷通知。如果你住在受租務條例管制的單位，你的業主只能在有「正當理由」的情況下逼遷你。

如果你有逼遷危機，請立即聯絡房屋輔導員。
瀏覽 www.sfadc.org 獲取三藩市的房屋機構資料。

「正當理由」的逼遷：

根據租務條例第 37.9(a) 段的規定，如果要逼遷一個住在受租務條例管制單位的租客，業主必須有「正當理由」去逼遷。想知道「正當理由」包括什麼，請瀏覽 www.sftu.org/justcauses/。

<p>有些租客被逼遷因為他們違反租約或違法，這種逼遷稱為「租客過失逼遷」， 以下是常見的租客過失：</p>	<p>即使租客沒有犯錯，業主仍有機會逼遷你，這種逼遷稱為「無過失逼遷」，租客通常能獲得一筆逼遷賠償。以下是常見的「無過失逼遷」例子：</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. 欠租、習慣性遲交租、租金經常彈票 2. 在業主書面通知過後仍違反租約條款 3. 為業主或樓宇內的其他租戶製造麻煩或構成嚴重干擾。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 業主或業主親屬想取回單位自住 2. 已轉為康度用途的樓宇買賣。注意：長者及殘疾人士不能在此理由下被逼遷 3. 資本設備改良及翻新單位為由逼遷。當工程完結後，租客有權以相同租金返回單位居住 4. 「艾利斯法案」逼遷，指業主想把樓宇的所有單位退出租賃市場而作的逼遷

逼遷通知：

口頭逼遷不算數，只有發出書面逼遷通知後才能正式啟動逼遷程序。逼遷通知普遍有三種：3 天、30 天、60 天逼遷通知。即使你在逼遷通知到期後仍未搬出，業主也不可以強迫你離開。此時業主應向法院申請「非法侵占」(Unlawful Detainer) 的傳票 (Summons) 以開始法庭逼遷程序。

如果你收到“Summons and Complaint for Unlawful Detainer” (非法侵占傳票)，你必須在 5 天內答覆此傳票，不然你便有機會失去審訊的權利，而且逼遷程序會進行得更快。所謂的 5 天是由你收到傳票翌日開始計算，週末及假日同樣計算在內，不過第 5 日(到期日)不能是在週末或假日。如果你不答覆傳票，你將會自動輸掉，而且最快一星期內會由警長逐你出單位。

答覆：你要填一份法庭文件「Answer」(答覆)以回應傳票。你也可以首先提出法庭動議來攻擊逼遷的有效性。我們強烈建議你到逼遷防禦聯盟 (evictiondefense.org) 求助，以填寫相關法律文件。

透過法庭完成逼遷：

業主沒有權力把你踢出家門，唯有法官及警長可以。當你租住單位時，你有權居住此處，直至你自己想搬走或業主得到法庭的允許把你趕走。在你被趕走前，你有權把你的案件帶到法庭審判。如果你勝出，你可以留下。相反，輸了就只有警長有權把你趕走。

法律援助：

你需要法律援助去答覆「非法侵占」傳票。逼遷防禦聯盟 (EDC) 可以幫到你，請帶齊所有相關文件親身到三藩市米慎街 1338 號 4 樓，開放時間是早上 9:30-11:30 及下午 1-3 時。

報復性逼遷：

加州民事法典第 1942.5 條指業主不能以逼遷或加租的手段報復租客。如果業主在你行使租客權利後的六個月內想逼遷你，你便能抗辯。請確保你有保存令業主有動機報復你的證據，例如租務管理處的通知、樓宇檢查處的通知等等。