

什麼是驅逐 (eviction)?

所謂的驅逐是由房東所提起的訴訟，請求房客離開並移除放在房東房產 (或財產 property) 中的個人物品。在德州，所謂的驅逐也稱作「強行驅逐 (forcible detainer)」，房東如果沒有起訴，是不可以將房客從房產中趕走的。

您可能因為下述所列租約條款被驅逐，舉例而言：

- 沒有按時繳交租金。
- 損壞房產。
- 危及他人健康及安全的行為，例如毒品活動或犯罪行為。
- 過於吵鬧影響其他租客。
- 租約到期未續租 (續租稱為 holding over)，卻未搬離。

無論任何原因，照常支付租金是很重要的，您的房東也就無法以未支付租金作為理由驅逐您。

我該如何知道我即將被驅逐？

在您的房東提交驅逐您的訴訟以前，他們必須給您書面遷離通知(Notice to Vacate)或是書面繳納租金或遷離通知(Notice to Pay Rent or Vacate)。遷離通知必須提供至少 3 天搬離，除非您的租約允許更短的時間（許多租約只要求一天以前的通知）。書面通知可以交給您或其他住在您的家中年紀大於 16 歲的人、郵寄、或張貼在您的大門內側。如果租約或其他協議約定房東可以透過電子郵件

中，這也是允許的。

如果您從未在租約期間遲繳房租，房東只要給您繳納租金或搬離通知。您繳納租金或搬離通知的期限與遷離通知的期限相同，也就是三天，除租約另有約定。您在通知期限前需要支付租金並遷出。遲付租金的權利 “Right to Pay Late Rent” 有更多資訊。

重要： 如果您實際上取得通知副本/影本，房東如何交給您並不影響。

通知中所列搬離日期並非您所需離開的日期。單純作為房東需要提出驅逐訴訟以前需要等待的日期。在您被執法員 (constable) 強制趕走以前，您的房東**必須**前往法院並取得驅逐命令，稱作「**占有令狀 (writ of possession)**」。

如果您住在公共或是補貼 (subsidizing) 住房中，或是您的房東是特定聯邦計畫的一部分，關於通知的規則可能會不同。聖安東尼奧 (San Antonio) 及奧斯汀 (Austin) 有額外的通知要求。請見特殊驅離通知規則 “[Special Notice of Eviction Rules](#)”，取得更多關於特殊通知要求的資訊。

如果我在通知中的遷離日期到期日沒有離開，會發生什麼事？

如果您在取得遷離通知後沒有離開，您的房東可以在基層法院法官 (或稱治安法官 Justice of the Peace 或 J.P.) 提交驅離訴訟。執法員將給您或在房產中超過 16 歲的人驅離的文件。如果執法員嘗試親自給您這些文件兩次且失敗，他們可以

將文件放在您的門口或是滑入門下。

我被提告驅逐訴訟。現在該怎麼辦？

如果執法員送達驅逐文件給您，這表示您的房東已經提交驅逐訴訟。

1. **仔細地閱讀法庭文件。** 這份訴狀 (petition) 必須列明所有租約上的每個人並且明確說明為何您被驅逐，這些文件也會告訴您法院聽證會的日期、時間以及地點。可能也會有其他資訊。請確保您理解並遵循文件中的指示。
2. **為聽證會準備。** 您有權去法庭並代表您的立場。統整好支持您的案件的文件、收據、照片以及其他證據。將這些資料帶到法庭。
3. **提交答辯。** 所謂的答辯([Answer](#))使您列出任何的辯解 (defence)。雖然答辯書的提交非必要，但提交通常是好的。如果您之後需要對您的驅逐聽證會上訴([appeal](#))，您如果先前尚未提交答辯書，您就必須提交一份答辯書。
4. **決定您是否想要有陪審團。** 如果您想要陪審團而非由基層法院法官決定您的案件，您可以提交陪審團請求並支付 \$22 美金（或是宣示無法支付費用的無能力陳述 [statement of inability](#)）（請見法院的陪審團審判 [Jury Trials in Justice Court](#)）請注意在德州法律扶助的答辯表格中有請求陪審團的選項。

5. **考慮協商 (negotiating)**。有的房東可能樂意去協商。您可能進行支付計畫或是有額外時間搬家。請見與我的房東協商 [Negotiating with my landlord](#) 取得訣竅。
6. **去聽證會**。參加聽證會是非常重要的。如果您沒有去聽證會，法院很可能對您有不利決定，且您將會需要搬離。
7. **如果您輸了，決定是否上訴 (appeal)**。如果您在聽證會上輸了，您將有**五天**的時間上訴到郡法院 (County Court)。請見對驅離上訴 ([Appealing an Eviction](#))。

簡易判決動議 (Motion for Summary Disposition)

如果您的註解包含簡易判決動議，那表示你的房東已經告訴法院您是擅自占地者(squatter)，並要求在不舉行聽證會就驅逐您。

您必須快速行動-在四天之內。您可以提交答辯告知法院您並不是擅自占地者且反擅自占地者法律(anti-squatter laws)並不適用於您的案件中。

如果您在四天內告訴法院，您不同意房東所指的擅自占地者的身分，房東可以在四天後取得占有令狀(Writ of Possession)並在沒有舉行聽證會下驅離您。

簡易判決動議並不用在一般的驅離案件中。這只用在驅離擅自占地者，也就是非法占有住處的人。然而，如果您的房東錯誤地提交對您的案件，您仍然只有四天可以回覆。

驅逐會花多長時間？

驅逐案件很快。大部分的驅逐聽證會在請願提交後 10-21 天舉行。請注意起算時間是從房東提交請願開始計算，並非您首次知悉開始。

如果您在驅逐聽證會輸了，您有五天上訴。如果您未上訴，房東可以向法院聲請占有令狀(Writ of Possession)。(如果房東繳納費用且您並未出現在法院，房東不需等待五天就可以取得占有令狀。)

官員接下來會給您令狀，時間取決於他們有多忙。在您取得占有令狀後，您有 24 小時離開，否則將被遷離。

如果我忽略了訴訟，會發生什麼事？

如果您忽略了訴訟或是在輸了之後沒有上訴，房東可以得到「占有令狀 (writ of possession)」」。這是告知執法員或是警官去將您自房產中搬離的法院命令。在執法官前來趕走您並移除您的個人物品前，他們必須提供至少 24 小時的通知並張貼在您的前門。您的財產可以放在出租單位的外面([placed outside the unit](#))。您的房東並不需要保存它。從德州租客建議尋求幫助，請見網址

www.texastenant.org.

我的房東可以拒絕更新租約（也就是續約）嗎？

是的。您的房東可以在任何理由下選擇不續約，除了以下情形：

- 基於性別、種族、家庭狀況、身心障礙或其他法律禁止的理由所生的歧視。

- 報仇。不允許因為您要求修復公寓或主張您在租約中的權利所生的報復行為。您可以在這些事件發生的六個月內，主張報仇([retaliation](#))作為驅離的抗辯，包含不續約而生的驅離。重要：報仇並不是基於未付租金而生的驅離可用的抗辯。

如果您的房東決定不續約，您在法律上有權提前收到通知。您收到通知的時間取決於您的租約約定以及結束的時間。如果您是公共或是補租房，您的房東必須要有「好的原因 (good cause)」拒絕續約，例如：重大違約。

驅逐答辯表格

您可以使用德州法律扶助的答辯表格提交您在驅逐案件的答辯。

提交答辯可以避免您收到預設判決 (default judgements)、表達您的答辯以及要求房東提交關於本件訴訟的證明。在一開始提交答辯也避免後續上訴到郡法院時所要求必須提交的答辯狀。

驅逐答辯

獲取提交驅逐答辯 ([eviction answer](#))的內容，使您提交辯解給法院。也獲取關於在輸了案件後對驅逐上訴 ([appeal an eviction](#))。

在驅逐聽證會上應該做什麼（影片）

<https://youtu.be/IdjDkOTuj6Y>