

# 如何处理 驱逐通知

## 非自愿终止/驱逐



### 一般驱逐

- 驱逐是指房客被法院命令离开房产。只有警长才能执行此类法院命令，没有法院命令和警长在场，房东永远不能驱逐房客。**注意：在 Denver，副警长执行驱逐。这种类型的法律行动被称为强行进入和留置 (FED)。**
- 在没有法院命令的情况下，房东在法律意义上不能拒绝房客进入房产、更换门锁或从房客手中收回房产。
- 如果房客没有支付房租或违反租约条款，房东必须向房客提供一份已签署的《十天内履约否则收回房产要求》（以下简称《十天要求》），该文件说明所欠房租或指明违反租约的情况，以启动 FED 流程。如果房客拖欠房租，可以支付房租，纠正违约行为，在十天内搬出，或在法庭上对驱逐提出质疑。如果房客对要求中所欠的金额提出质疑，房客必须在十天内支付正确的金额。房东在十天期限过后**无须**接受拖欠房租的付款。
- 房东可向房客送达《十天要求》，所采用的送达方式包括：在房客的常用住址将此等要求之副本交给年满十八岁且为房客家庭成员的任何人，或在房客的常规工作地点将此等要求副本交给房客的主管、秘书、行政助理、会计、人力资源代表或管理代理人；将此等要求副本张贴在房产的显眼位置，例如前门，但前提是房东已经尽力尝试完成当面送达。十天期限自收到通知或通知张贴后的第一天开始计算，即使房客从未看到此类通知，此等计时依旧有效。
- 如果房客未支付欠款、纠正违约行为或迁出，房东可提起驱逐诉讼。此流程中涉及的步骤在所附的《Denver 驱逐流程图》中有详述。
- 即使租约中内容另有规定，《十天要求》所述的要求始终适用。

### 房客注意事项

在您收到房东的《十天通知》后，请立即联系金融授权与保护办公室 (Office of Financial Empowerment and Protection)，拨打 720-944-2498 或发送电子邮件至 [FEC@denvergov.org](mailto:FEC@denvergov.org)。您将联系到转接人员，其将为您转至：

- 房租援助
- 法律服务
- 调解服务
- 通过当地政府机构和非盈利组织可获取的其他服务

### 驱逐程序

- 如果《十天要求》已提出，而房客对指控提出质疑，房客可联系房东、科罗拉多州法律服务部门 (Colorado Legal Services ([coloradolegalservices.org](http://coloradolegalservices.org), 303-837-1313)) 或 Community Mediation Concepts ([CMC@FindSolutions.org](mailto:CMC@FindSolutions.org), 303-717-4151)，以尽力解决问题。请参阅“资源”部分了解更多详情。
- 房东提起驱逐案件诉讼时，必须将诉状副本和传票送达至房客处。传票将告知房客其必须在某个日期和时间出庭。传票中必须包括 Denver 县法院远程出庭的说明。
- 出庭日当天，房客必须提交答复或与房东签订书面协议并于该日提交至法院。如果房客未完成这两件事

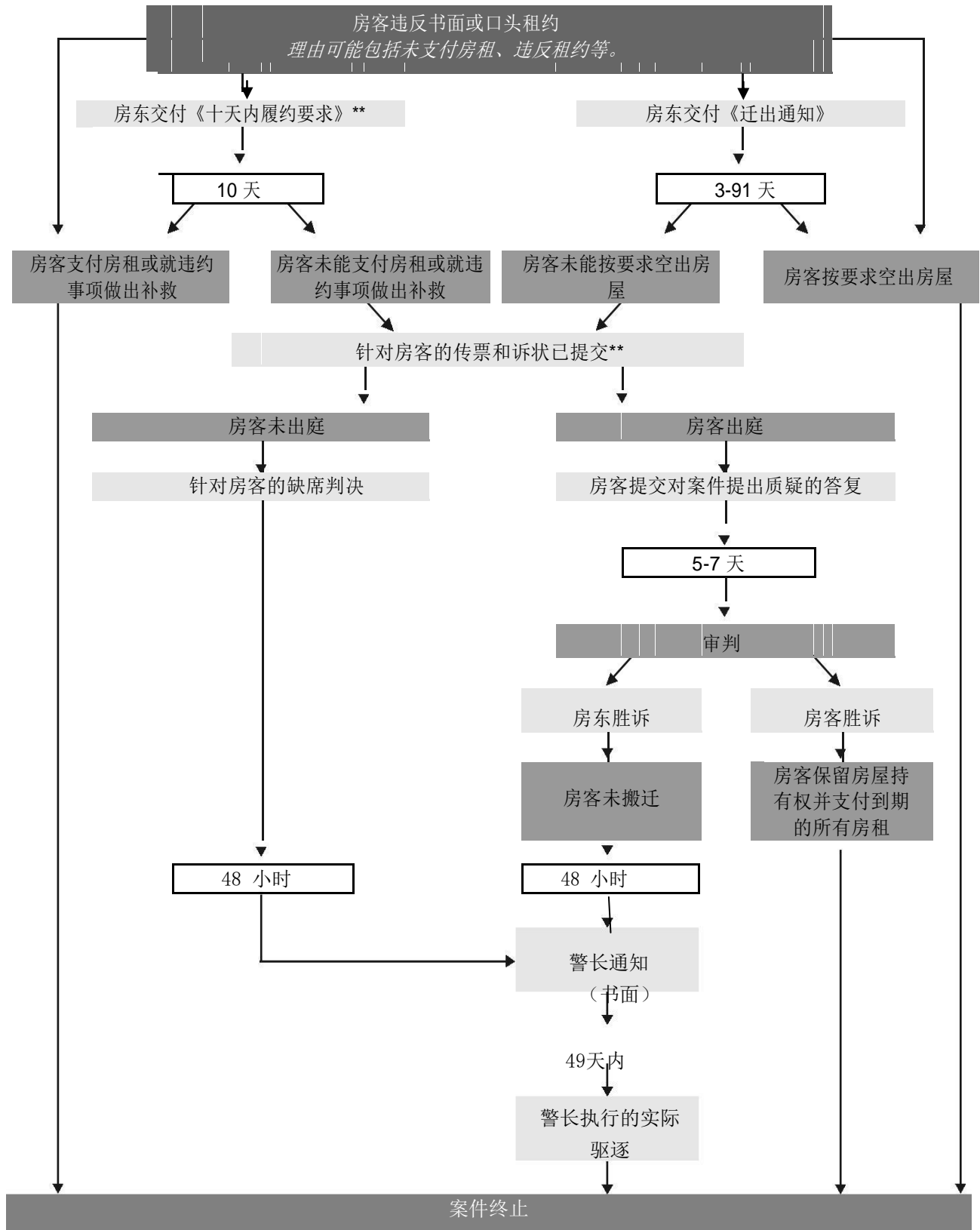
之一，收回房产的缺席判决（驱逐判决）将自动对房客生效。

- 如果房客寻求提交答复但无法承担申请费用（约 \$100 美元），房客可要求法院书记员提供表格以便其要求法院在免除申请费用的情况下接受答复。
- 如果房客提交了答复，可在约七天内安排审判日期。
- 如果当庭获取驱逐命令，房东应联系副警长对驱逐进行监控。依据州法律规定，驱逐诉讼胜诉方可在租约批准的情况下向另一方索取合理的律师费和诉讼费用。
- 如无法院命令而且副警长不在场，房东不可让房客离开房产或阻止房客进入房产。如发生暴力或恐吓，应立即上报警方。如果房产已经上锁，房客最好不要使用暴力重新进入房产，并应立即咨询科罗拉多州法律服务部门或律师。

## 多次或实质性违反租约

- 如果房客多次违反租约，并且之前已收到《十天要求》，或者出现了更严重的违约行为，例如暴力或毒品，房东可以张贴或寄送《迁出通知》，而不给房客纠正违约行为的机会。相反地，房客必须在发生实质性违约后三天内离开，发生反复违约后十天内离开，或在法庭上对驱逐提出质疑。
- 房东可以禁止房客在房产内使用非法药物，包括娱乐用或医用大麻。
- 一般来说，家庭暴力的受害人不可因为家庭暴力而被驱逐。如果家庭暴力是反对驱逐的辩护理由，可能需要警察证明或民事保护命令。
- 房东可终止租约并将房客逐出任何类型的出租物业的唯一方法是采取强行进入和留置 (FED) 的法律行动，以获得法庭命令，要求房客搬出该房产。房东在没有法院命令的情况下驱逐房客是不合法的。
- 《迁出通知》的期限包括 3 天、21 天、28 天或 91 天，具体取决于租期的长短和租约中包含的通知次数。（《科罗拉多州修订法令》第 13-40-107 条。）
- 移民和无证家庭享有与所有其他 Denver 人一样的房客保护和权利。
- 房东和房客可以达成协议，或就案件达成和解，而不进入审判。
- 即使房客在审判中败诉，房东和房客仍然可以在副警长前来实施驱逐程序之前达成协议。这样的协议应该采取书面形式。

# 驱逐时间表



房客行动



房东行动

\*\*请联系金融授权和保护办公室获取协助和相关资源推介，请拨打 720-944-2498 或发送电子邮件至 [FEC@denvergov.org](mailto:FEC@denvergov.org)。

# 面临驱逐的 Denver 居民可获取的资源

<p><b>DENVER 金融授权和保护办公室， 消费者金融保护单位</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 为个人、家庭和小企业服务</li><li>• 导航服务</li><li>• 免费金融一对一指导</li><li>• 消费者金融保护（解决金融诈骗，提倡公平的房产实践）</li><li>• 债务管理</li><li>• 信用检查</li></ul>	<p>电话：720-944-2498</p> <p>请发送电子邮件至 <a href="mailto:FEC@denvergov.org">FEC@denvergov.org</a> 获取金融指导。</p> <p>发送电子邮件至 <a href="mailto:cfpd@denvergov.org">cfpd@denvergov.org</a> 获取导航或消费者金融保护协助。</p>
<p><b>DENVER 住房稳定部门 (HOST)</b></p> <p>HOST 提供资源以帮助 Denver 居民：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 找到新住所</li><li>• 留在当前住所</li><li>• 找到收容所</li><li>• 支付房租、公用设施和抵押贷款账单</li><li>• 了解止赎和驱逐流程</li></ul> <p>此外，HOST 对“临时房租和公用设施援助 (TRUA)”计划进行管理。住房稳定部门提供的房租和公用设施援助帮助面临经济困难的 Denver 市和 Denver 县居民，防止其面临驱逐或公用设施停止使用的情况。如果您需要帮助支付房租或公用设施费用，您可能有资格获得临时帮助。</p>	<p><a href="https://denvergov.org/Housing">Denvergov.org/Housing</a></p> <p>720-913-1534</p> <p><a href="mailto:housingstability@denvergov.org">housingstability@denvergov.org</a></p>
<p><b>DENVER 社会服务部门</b></p> <p>Denver 社会服务部门提供了各种各样的服务，包括保证金、首月房租、抵押贷款、驱逐、房租和现金援助，以便让面临失去住房风险的 Denver 居民有资格获得援助。Denver 社会服务部门还为居民提供下列援助：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 行为健康/心理健康服务</li><li>• 专为老年人和日渐年迈者提供的资源</li><li>• 食物资源，包括补充营养援助计划 (SNAP) 和食品分发处推介</li><li>• 为退伍军人/有军队服役经验之人及其家人提供的服务</li><li>• 就业和培训联系</li><li>• 让其获得补充保障收入 (SSI)，为残疾人提供的服务，康复或药物治疗等等</li></ul>	<p>请在 <a href="https://colorado.gov/PEAK">Colorado.gov/PEAK</a> 申请食物、现金、医疗和育儿援助。</p> <p>如需关于 Denver 社会服务部门的能量援助计划的更多信息，请访问 <a href="https://denvergov.org/HumanServices">Denvergov.org/HumanServices</a> 或拨打 720-944-2032。</p> <p>请拨打 720-944-4DHS (4347) 获取关于 Denver 社区服务部门所提供计划与服务的更多信息。</p>
<p><b>DENVER 县法院</b></p> <p>Denver 县法院为寻求关于法院程序与虚拟法庭访问的信息的个人提供了多种资源。</p>	<p><a href="https://denvercountycourt.org/civil-matters-in-denver">denvercountycourt.org/civil-matters-in-denver</a></p> <p><a href="https://courts.state.co.us/Courts/District/Custom.cfm?District_ID=2&amp;Page_ID=856">courts.state.co.us/Courts/District/Custom.cfm?District_ID=2&amp;Page_ID=856</a></p>

<p><b>低收入能源补助计划 (LEAP)</b></p> <p>LEAP 是联邦政府提供资助的为合格家庭提供帮助的计划，该计划为合格家庭提供一部分的取暖费。申请处理用时可能长达 30 天，但如果出现暖气关闭通知等紧急情况，可加急处理。申请接受时间为 11 月至次年 4 月。</p> <p>如果您遇到了供暖紧急情况，科罗拉多州能源外联部门 (Energy Outreach Colorado) 也许能为您提供帮助。</p>	<p>请拨打科罗拉多州能源外联部门的<b>供暖帮助热线</b>（全天候服务）866-431-8435。</p> <p><a href="http://Denvergov.org/LEAP">Denvergov.org/LEAP</a></p>
<p><b>科罗拉多州法律服务部门</b></p> <p>科罗拉多州法律服务部门 (CLS) 为达到收入指南要求的个人及家庭提供针对各种类型的居民驱逐的免费法律服务。CLS 还为老年人提供同类服务，无论其收入高低。CLS 可提供法律建议、答复及其他法律文件提交方面的协助或法庭上的全面代理。如果您是房客而且得到了通知送达，曾收到法院文件，或遇到了住房问题，请立即联系 CLS。</p>	<p>303-837-1313</p> <p><a href="http://coloradolegalservices.org">coloradolegalservices.org</a></p>
<p><b>科罗拉多州可负担法律服务部门 (CALS)</b></p> <p>CALS 为房东和房客提供咨询，代表其处理法律问题及其他房东/房客事项，并为其提供相关建议。CALS 就如何申请、提起法律诉讼程序并为自己进行辩护向各方当事人提供建议，包括调解以及提供争议解决信息和法律援助推介。</p>	<p>303-996-0010</p> <p><a href="http://coloradoaffordablelegal.com">coloradoaffordablelegal.com</a></p>
<p><b>COVID-19 反驱逐项目</b></p> <p>COVID-19 反驱逐项目是协作性的社区法律项目。其使命在于为 COVID-19 危机期间无力支付其房租的科罗拉多州人提供相关信息和援助。</p>	<p><a href="http://cedproject.org">cedproject.org</a></p>
<p><b>科罗拉多州无家可归者联盟</b></p> <p>Denver 市和 Denver 县即将与科罗拉多州无家可归者联盟和国民警卫队合作，为 COVID-19 危机期间面临无家可归问题的人提供遍布整个 Denver 的汽车旅馆/酒店房间选择之援助。</p>	<p>303-293-2217</p> <p><a href="http://coloradocoalition.org/covid-19">coloradocoalition.org/covid-19</a></p>
<p><b>Denver 警局民事处理办公室</b></p> <p>Denver 警局民事处负责提供民事处理、依据法院命令的不动产与个人房产出售、法院命令的驱逐流程执行与送达等服务。</p>	<p>720-865-9556</p> <p>201 W. Colfax Ave. First Floor Atrium</p> <p><a href="http://Denvergov.org/Sheriff">Denvergov.org/Sheriff</a></p>
<p><b>COLORADO HOUSING CONNECTS</b></p> <p>Colorado Housing Connects 提供关于房客/房东问题与疑问的信息。</p>	<p>1-844-926-6632</p> <p><a href="http://coloradohousingconnects.org">coloradohousingconnects.org</a></p>

<p><b>社区平等与稳定倡议 (NEST)</b></p> <p>NEST 的使命在于支持经历重大变故的社区提升其话语权，从而通过为资源缺乏且被边缘化的居民和企业赋权来确定他们社区的未来。我们的愿景：充满活力、创新和相互联系的社区，提供建立家园、就业和建设未来的手段和机会。NEST：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 开展外联工作，向拖欠房产税、留置权和丧失抵押品赎回权的房主提供信息和支持</li> <li>• 支持基层社区组织工作</li> <li>• 为邻里和社区组织提供资金，这些组织向中低收入的个人提供计划和服务。</li> </ul>	<p><a href="https://denvergov.org/content/denvergov/en/denver-office-of-economic-development/housing-neighborhoods.html">Denvergov.org/content/denvergov/en/denver-office-of-economic-development/housing-neighborhoods.html</a></p>
<p><b>DENVER 区域政府委员会 (DRCOG) 老龄化和护理网络的地区机构</b></p> <p>DRCOG 还开发了综合性的以社区为基础的网站，提供老年人及其照顾者可获得的服务的最新信息，包括法律援助和住房援助。</p>	<p><a href="https://drcog.org/programs/area-agency-aging">drcog.org/programs/area-agency-aging</a></p> <p>主机号码：303-480-6700</p> <p>长期护理监察专员 (Long-Term Care Ombudsman): 303-480-6734</p>

其他州级别的反驱逐资源获取地址：[cdola.colorado.gov/housing-covid19-eviction](https://cdola.colorado.gov/housing-covid19-eviction)。