

常见问题

我需要聘请律师吗？

在某些情况下，公司和一些其他企业实体必须由律师担任代理。否则，虽然律师可能会对您有帮助，但并不要求您必须聘请律师。

在法庭上会出现什么情况？

当双方出庭时：法庭将听取案例双方的陈述，并作出决定。如果房东获胜，法庭将作出占有判决，如果曾由专人向租户送达文件，法庭还可能作出相当于租金和欠付数额的金钱给付判决。

如果房东未出庭：法庭很可能不受理该案件。

如果租户未出庭：法庭很可能作出对房东有利的判决。

我应当携带什么出庭？ 您应当携带所有的证据，即您认为可能支持您的索赔或答辩的任何证据。

我如何请求延期？ 您应当在开庭日之前提出书面申请，将一份申请副本送给另一方，并证明您已经这样做。但是，您也可以是在审判日在法庭上请求延期。

驱逐程序如何运作？ 如果是不付房租案件，租户没有支付法庭裁决应付的所有租金和费用，租户会被驱逐。如果房东已获得占用判决，**必须在判决或任何暂缓执行失效后 60 天内提交偿还令申请。**

通常，租户可通过在驱逐前任何时间支付所有租金和费用的方法避免驱逐。这称为租户偿还权。

例外情况：阻止行使偿还权：如果在过去十二 (12) 个月内以前曾有三 (3) 次财产占有判决 (巴尔的摩市为 4 次)，法庭可能阻止 (拒绝) 偿还权。

我是否享有陪审团审判权利？

陪审团审判在巡回法院进行，不在地区法院进行。如果索赔数额超过 \$25,000 或者租户的租赁权益超过 \$25,000，任何一方均可要求进行陪审团审判。必须提交书面陪审团审判申请。如果是民宅租赁，必须在双方在地区法院首次出庭之前提交陪审团审判申请。

我如何讨还金钱赔偿？

法庭不能为您讨还债务。您自行负责讨还法庭判决的赔偿。详情请查阅地区法院手册判决后讨还债务 (DC-CV-060BR)。

需要法律帮助？

马里兰州司法系统的帮助中心由训练有素的律师组成，提供所有民事问题的简短免费法律咨询，包括关于房东/承租人诉讼的问题。详情请致电 410-260-1392 或访问 mdcourts.gov/helpcenter

我如何提出上诉？

每一方均有权用 DC-CV-037 表提出上诉。如果是不付房租案件，必须在判决日期后四 (4) 个工作日内提出上诉。在所有其他占有诉讼中，必须在判决日期后十 (10) 个日历日内提出上诉。上诉是重新审理 (新审判) 还是记录在案审判取决于有争议的数额。提出上诉不会自动暂停驱逐。缴纳法院命令的保金将暂停驱逐，直至巡回法院对上诉作出裁决。

调解：替代方法

地区法院替代争议解决计划 (ADR) 免费提供调解。这种方法没有出庭正式，花费时间和费用较少。一位接受过培训的调解员将与双方合作，尝试达成双方同意的解决方案。如果调解不成功，您仍然可以请求法院作出判决。

如需了解有关马里兰州法院和程序的进一步信息，请与任何州或县法院书记官联系，或访问马里兰州司法系统网站：

mdcourts.gov

马里兰州地区法院的使命是向参与法院诉讼程序的所有人提供平等和真正的司法公正。



向房东提供的信息

房东如何解决与租户的纷争

房东的权利和补救方法

一般信息

向法院提交申请:

请核实您的书面资料准确和清晰易读。如果适用,您必须提供证据证明该房产满足当地出租许可要求。提交最初申请后与法院的通讯应当包括案件编号和您已经将副本送达租户的证明。应当在财产所在的县提交申请。

《现役军人民事救助法案》:

在任何针对租户的诉讼中,联邦法律要求您在提交的书面资料中提供有关每一名租户是否是军人的具体事实。获取此类信息的一个来源是国防部人力资源数据中心:
scra.dmdc.osd.mil/

详情请查阅马里兰州司法系统网站 mdcourts.gov, 通过 mdcourts.gov/reference/scra 进入《现役军人民事救助法案》

传票送达: 在所有案件中,必须将传票递送(送达)给租户。

送达类型:

1. 张贴和邮寄 - 警长或警官将文件张贴在醒目之处,通常在租赁物业的房门上,并已通过一类邮件向租客的地址邮寄一份副本。

2. 专人送达 - 警长或警官亲自给租户送达文件。通常张贴文件足以作出财产占有判决,但如果是付款判决,则必须由专人送达文件。除了警长服务之外,您也可以安排专人送达。

有关驱逐的说明:

不得在星期日或节假日实施驱逐。警长或警官必须在场。房东不需要将驱逐时间通知租户,但这样做将会使租户有机会搬走个人财产。* 租户负责从物业搬走所有财产。(在当地法律允许的情况下,例外情况可能适用)

有关驱逐期间可用宠物保护措施的信息见 **Maryland 州农业部网站:**
mda.maryland.gov/Pages/Pets-and-eviction.aspx

房东非法进入、将租户锁在门外或减少服务

1. 如果房东未获得法律授权进入租赁物业,租户可以:

- 因违反《安静享受契约》提交诉讼(使用 DC-CV-001, 即区域法院诉讼表格), 或
- 提交和平令申请(DC-PO-001、DC-PO-001A 和 DC-PO-001S; 详情请查阅手册 CC-DC-DV-PO-001BR), 或
- 提出非法侵入指控。

2. 如果房东非法将租户锁在门外或以其他方式非法造成对租户的服务减少,租户可能有权重新占有物业,或取决于具体情形被判获得实际金钱赔偿、律师费和其他费用补偿。

特殊权利和法院救助方法

租户不付租金

我是否需要提交申请之前采取任何行动?

是。在提出不付房租投诉之前,房东必须向租户提供一份书面通知,表明如果租户在收到通知后十(10)天内仍未缴付所欠租金,房东打算向地区法院提出索赔以收回对住宅物业的占有权。

提交简易驱逐投诉的意向通知(DC-CV-115)可在以下网址获得:mdcourts.gov/district/forms。

提交什么: 不付租金 — 占有租赁物业房东申诉(DC-CV-082)。

许可: 如果县或分区要求房东获得租赁物业的许可,房东必须在申诉中列出许可信息,并在法庭出示许可证明。

偿还令: 可在判决日期后至少等候七(7)个工作日提交。

上诉期: 在判决日期后四(4)个工作日内。

活动房屋园区: 程序与普通不付租金案件相似,但申请期限不同。申请期限是判决日期后两(2)天内;可在判决日期后至少等候十五(15)个日历日提交偿还令申请。详情请查阅 DC-CV-082MH 表。

租户拒绝搬走

提交什么: 对租户租约期满后继续居住提出申诉和发出传票(DC-CV-080)。

我是否需要提交申请之前采取任何行动?

是。您必须向租户发出书面搬离通知。一般来说,您必须发出通知:

- 在有书面租赁协议的按周租赁到期前至少七(7)天,或在没有书面租赁协议的按周租赁到期前 21 天;
- 在规定期限超过一(1)周或按月租赁的租期届满前至少 60 天
- 按年租赁期满前 90 天。

租户违反租约

提交什么: 对租户违反租约提出申诉和发出传票(DC-CV-085)。

我是否需要提交申请之前采取任何行动?

是。您必须提前 30 天向违反租约的租户发出书面通知,告诉租户房东希望重新拥有物业(如果违反租约导致明显和立即严重伤害危险,则为 14 天)。

居住者(非租户)

拒绝搬走

提交什么: 不当扣押诉状(DC-CV-089)或出让人交出产业诉状(DC-CV-109)。

我是否需要提交申请之前采取任何行动?

否。

注释: 非法留置和让与占有诉讼不属于房东与租户诉讼。在物业中非法留置的并非租户。如果存在具体房东/租户诉讼,也不要提交。