

# 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 12 个月内以前曾有 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。

**有关驱逐期间可用的宠物保护措施的信息可以在马里兰州农业部网站获取：**

[mda.maryland.gov/Pages/Pets-and-eviction.aspx](https://mda.maryland.gov/Pages/Pets-and-eviction.aspx)

## 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。

## 我如何提出住宅歧视索赔？

住宅歧视投诉由美国住房和城市发展部 (HUD) 处理。

### 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](https://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 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 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。缴纳法院命令的保证金将暂停驱逐，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](https://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。

本手册中包含的信息旨在向公众提供信息，并非法律咨询。手册可能随时修订，恕不事先通知。对本资料的任何复制必须获得马里兰州地区法院首席书记官办公室的授权。



## 租户如何解决与房东的纠纷

# 租户信息

# 租户的权利和补救方法

## 向法院提交申请:

请核实您的书面资料准确和清晰易读。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房东的证明。应当在财产所在的县提交申请。

## 特殊权利和法院救助方法

### 房东声称租户不付房租

#### 租户的权利:

在提出不付房租投诉之前, 房东必须向您提供一份书面通知, 表明如果您在收到通知后的 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。

通知发送方式包括: (1) 普通邮件; (2) 张贴在房门上; 或 (3) 如果由租户选择, 可通过电子邮件消息、短信或电子租户门户网站递送。应您的要求, 房东必须立即向您提供表明房东如何计算出他们声称您所欠金额的借项和贷项的分项账目 (租金分类账)。

在您的听证会上, 您可以质疑房东是否向您提供了所需的通知。

## 严重健康或安全问题

**需要提交:** 《房租托管/违反宜居性保证投诉书》(DC-CV-083)。注释: 如果您的房东起诉您不付房租, 您也可以提出一个严重的健康或安全问题抗辩。以下关于通知和您必须证明的内容仍然适用。

**涵盖哪些内容?** 构成火灾危险或对居住者的生命、健康或安全构成严重和实质性威胁的条件和缺陷, 包括但不限于:

- (1) 没有暖气、灯、电或热水或冷水, 除非租户须负责支付相关款项, 而该等服务的缺乏是由于租户没有付款而直接造成的,
- (2) 缺乏污水处理,
- (3) 两个或以上住宅单元中有啮齿动物,
- (4) 对人身安全构成严重和实质性威胁的结构缺陷, 或
- (5) 对住宅单元构成健康或火灾危险的情况。

不包括构成健康或安全危害的轻微缺陷不在涵盖范围内。

### 我是否需要提交申请之前采取任何行动?

是。您必须通过以下方式向房东提供缺陷或情况通知: (1) 列出情况或缺陷的保证邮件, (2) 缺陷或情况的实际通知, 或 (3) 说明宣称的情况或缺陷的政府机构的通知。

### 我需要证明什么?

- (1) 涵盖情况或缺陷的存在, (2) 房东通知, (3) 房东有合理的时间进行维修 [法律认定超过 30 天为不合理], 以及 (4) 房东没有这样做。

## 法院能做什么?

如果租户获胜, 法院可以采取以下一项或多项措施: (1) 命令房东进行维修, (2) 减少应付租金, (3) 命令将租金支付给法院代管, 而非房东, 或者 (4) 终止租约。

## 房东没有退还您的押金

**提交什么:** 区域法院诉讼表 (DC-CV-001)。请注意, 您必须送达给房东本人。

### 我是否需要提交申请之前采取任何行动?

否。

### 我需要证明什么?

(1) 租赁已终止 并且 (2) 房东在没有合理理由的情况下, 未能在租赁终止后 45 天内退还任何部分押金及应计利息。

### 租户的权利:

(1) 如果您至少提前 15 天通过保证邮件通知您的搬走意向、搬走日期和新地址, 则有权在检查房屋损坏情况时在场。

(2) 房东必须在租赁终止后的 45 天内, 通过普通邮件将通知发送至租户的最新已知地址, 并附上一份索赔损失和实际发生费用的书面清单。

**我能收回什么?** 最多 3 倍的非法扣留金额, 外加合理的律师费。

## 违反《安静享受契约》

**提交什么:** 违反《安静享受契约》投诉 (使用 DC-CV-001, 区域法院诉讼表)。

《安静享受契约》意味着房东必须控制对您在具有能力和权力控制的出租物业中安宁享受的干扰。

**注释:** 法院可能会要求您事先通知房东这个问题, 并给房东一个合理的机会来纠正。

## 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, 租户可以提交:

- (a) 违反《安静享受契约》投诉 (使用 DC-CV-001, 区域法院诉讼表), 或
- (b) 和平令申请 (DC-PO-001、DC-PO-001A、DC-PO-001S; 详情请参阅手册 CC-DC-DV-PO-001BR), 或
- (c) 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。

## 屏蔽记录

对于 2024 年 8 月 1 日或之后提交的案件, 如果未获得占有判决, 地区法院将屏蔽所有法院记录。对于 2024 年 10 月 1 日或之后提交的案件, 如果获得了占有判决, 但自该案件最终解决起, 至少已经过去十二 (12) 个月, 且您已在驱逐前的任何时候支付所有逾期款项来行使赎回权, 则您可以向法院申请屏蔽案件记录。对于 2024 年 10 月 1 日或之后提交的案件, 如果您有正当理由请求屏蔽案件记录, 则您可以提交屏蔽申请。