

驱逐法庭的约定协议

多数房东与住户的法庭案件可不经审讯和解。作为审讯的替代，双方可达成被称作约定和解（或约定协议）的协议。“约定”是指双方同意协议条款，而无须法官介入或根据法律或事实做出裁定。对租户而言，签署此类协议有利有弊。

请记住，若您签署了约定协议，可能会丧失某些重要法律权利。

优势：

- 快速：立即和解案件，无须经过审讯。
- 若您能够**完全**遵守协议，案件会被撤销且您的记录中将不会记载驱逐判决。（若协议没有具体规定案件撤销的时间，则将在一年后撤销。）
- 视乎协议内容，您也许可以继续居住在所租房屋中，或争取更多时间搬走（若您经过审讯且败诉）。
- 视乎协议内容，您也许可以免缴房东的法庭诉讼费或律师费。

弊端：

- 有些协议表格上规定您“放弃”（即永远放弃）自己拥有的起诉房东的其他权利。您应严肃考虑拒绝签署含有此放弃条款的协议。您可要求房东删除该协议部分。
- 您丧失了提起审讯的机会。此外，您还会丧失就驱逐提起反申索或辩护的机会。就算驱逐有法律问题也并不重要。若您订立约定协议，则丧失了就房东的驱逐案件提出异议的权利。
- 若您并未就撤销案件的具体日期达成协议，则会在您的记录中留置一年。
- 您必须完全按照书面规定遵守协议。若您未遵守协议，房东可将您迅速驱逐，且您也没有提起审讯的权利。即便是轻微违反也会导致驱逐。
- 虽然您可以就房东称您未遵守协议一事申请听证会，但法官关心的问题只有：
 - 您是否遵守了协议
 - 房东是否阻止您遵守协议
 - 您和房东是否更改了协议
 - 协议是否真诚订立
 - 协议是否根本上不公平
 - 在订立协议后，您是否真的欠付逾期租金

我是否该签署协议？

是否同意订立约定协议取决于您自己。协议能够让您有更多的时间搬走，避免产生驱逐记录，有时还能让您继续居住。但是在签署约定协议后，您会丧失许多法律权利。问问自己：

- 本协议的条款是否切实可行？ 我能否支付自己同意支付的金额？ 我能否在同意的搬出时间搬出？
- 房东是否同意立即撤销案件，或者会在我的记录中保留一年？
- 我在审讯中有多少胜算？ 房东的解除租约通知是否有法律问题？ 我能否提出反申索？
- 我能否找到律师在审讯中代表我？（若您参加审讯并败诉，则可能会被要求支付房东的法律费用。）
- 协议是否规定我放弃了针对房东可能拥有的所有其他申索？（如果是，您应考虑要求房东删除该协议中那部分内容。）

违约通知

若您已签署约定协议，房东可向法院提出您有违约行为，并登录您败诉的驱逐判决。之后，房东能够要求法院下令，要求治安官在几天内将您驱逐。房东提交违约通知后，您的选择只有：

- 前往法院提交要求举行听证会的通知。法院将在一到两天内告知您听证会日期。在听证会上，您需要让法官相信您确实遵守了协议，或者有不遵守的合理理由。法庭只会考虑：
 - 您是否遵守了协议
 - 房东是否阻止您遵守协议
 - 您和房东是否更改了协议
 - 协议是否真诚订立
 - 协议是否根本上不公平
 - 在订立协议后，您是否真的欠付逾期租金
- 联系房东或其律师并要求他们在您搬出后撤销驱逐，然后立即搬走。
- 若您因为残障相关原因无法遵守协议，可以要求房东或其律师给予合理宽限。这可以是订立新协议，或延长搬走时间。

不幸的是，签订协议后，您基本无法更改，您必须遵守协议或面对向您做出驱逐判决的风险。