

有关终止租约通知的法律要求

本手册仅提供一般法律信息，并非针对具体案件的法律建议。如果可能，您应与律师讨论您的具体案件。

驱逐诉讼通常是基于终止租约通知。终止租约通知是房东向租户提供的终止租赁协议的书面文件。

不同类型的终止租约通知有不同的法律要求。如果房东基于不合法的通知提起驱逐诉讼，租户就有可能胜诉。此信息表列出了合法通知必须包括的事项。如果通知中没有这些事项，租户或许可在审讯中胜诉。

所有终止租约通知的检查清单：

- 每份终止租约通知都必须以**纸质形式**送达。通过电子邮件、短信或口头方式发出的通知均不合法。通知不能通过保递或挂号信件寄送。
- 每份终止租约通知都必须列明**终止日期**。这必须是一个确切的日期。通知中仅写有“租约将在 30 天后终止”或类似内容是不够的，必须说明租户搬出的确切日期。
- 每份终止租约通知都必须包含**有关退伍军人服务的信息**。该通知可提供当地退伍军人服务官员的联系信息，或转介服务的联系信息，例如 2-1-1。

针对特定类型的终止租约通知的特殊规则：

由于房东可出于不同原因终止租赁协议，终止租约通知的规则可能因通知类型而异。

针对租金未付的 10 天、13 天或 72 小时终止租约通知：

- 未支付月租金的通知必须至少提前 10 或 13 天。可提前 72 小时发出通知的情况，仅限于按周租赁。
- 支付租金的截止日期必须注明**日期和时间**
- 通知必须指明要支付的**具体金额**
- 通知只能要求租户支付**租金**，不得要求支付滞纳金、水电费或其他款额

针对极端或犯罪行为的 24 小时通知：

- 搬出的截止时间必须给出**确切的日期和时间**
- 通知必须说明**具体事实**

针对违反租赁协议的 30 天通知：

- 通知必须说明**具体事实**
- 通知必须说明**纠正违约行为**的方法

因房东原因而提前 90 天发出通知：

- 通知中必须说明，房东是因以下**原因之一**而终止租赁协议：
 - 拆除出租房屋
 - 将出租房屋停止挂牌出租/转为其他用途
 - 维修或翻新出租房屋，导致房屋无法居住
 - 房东/其家庭成员搬入出租房屋
 - 房东已将出租房屋出售给其他计划搬入者

- 通知中必须说明支持理由的具体事实
- 如果房东拥有四个以上出租单元，房东必须随通知一同寄出一个月的租金

针对有补贴租户（公共住房、低收入住房或住房券）的特殊规则：因享受政府补贴而减少租金支付的低收入租户，终止租约通知的特殊规则将适用。拥有第 8 节住房券且居住在公共住房、税收抵免住房或农村发展住房中的租户可获得额外保护。**低收入住房的未付租金通知必须在租赁终止前至少 30 天发出。**

如果租户收到无效的终止租约通知，他们可以做什么？

如果可能，租户应咨询律师。但如果租户无力聘请律师，只要终止租约通知无效，住户仍有可能在驱逐审讯中胜诉。要让法官审阅终止租约通知，租户必须：

- 在预定的开庭时间出庭
- 请求法官审讯
- 申付申请费或请求减免该费用
- 向法院提交一份答复书，声称终止租约通知无效，并解释原因
- 示例：“终止租约通知中没有终止日期”或“终止租约通知中没有有关退伍军人服务的信息”
- 将答复书的副本邮寄给房东或房东的律师
- 出庭审讯，告诉法官该通知无效

出庭审讯的风险

审理案件存在风险。法官可能不认同终止租约通知无效，或者法官可能认为，如果房东有充分理由证明租户违反了租赁协议，那么终止租约通知无效也就无关紧要。无法保证租户定会赢得诉讼。如果租户败诉，则将必须在约四天内搬出，并且可能需要支付房东的诉讼费和律师费。

如果租户请求审讯随后又改变主意，他们可在审讯日期之前搬出。如果租户在审讯前搬出，然后出庭接受审讯并告诉法官他们已经搬出，法官应驳回案件。然而，房东仍然可通过其他途径要求租户支付欠款，例如小额索赔法庭或催收。

我如何寻求法律援助？

有关待决驱逐案件的更新信息，您可联系 Eviction Defense Project（反驱逐计划）寻求**免费法律援助**。请致电 888-585-9638、发送电子邮件至 evictiondefense@oregonlawcenter.org，或浏览网站<https://oregonlawcenter.org/eviction-defense-project/> 联系 Eviction Defense Project。

对于其他法律信息，您可在以下网站找到您附近的法律援助办公室的联系信息：

<https://oregonlawhelp.org/find-legal-help>。您还可拨打 (503) 684-3763，联系俄勒冈州律师协会律师转介服务。