



法律援助

Chinese American Service League
華人諮詢服務處



房东-租户纠纷：驱逐

• 伊利诺伊州 •



免责声明: 本文包含的信息不构成法律建议。文中所有内容仅供参考。本文内容亦或可能不是最新的法律或其他信息。各县法律也不尽相同。本文内容也许不能反映并适用于您所在的特定司法管辖区或特定的事实和环境。

发布日期: 2024年8月

常见问题解析

什么是驱逐？

驱逐是房东依法将租户从其租赁物业中移除的民事程序。无正当理由，房东不得驱逐租户。以下情况可能会发生驱逐：

- 租户欠租
- 租户的租约即将到期，而房东不想续约
- 租户违反了租约条款
- 租户没有书面租约，而房东希望他们搬走
- 有人非法居住在该物业，且他们拒绝离开

驱逐案件中涉及哪些当事人？

如果您提起诉讼，您被称为原告。如果有人对您提起诉讼，您被称为被告。有时，原告也被称为请愿人/起诉人，被告被称为应诉人。

原告：房东或物业所有人：

- 原告提起诉讼，通常是房东或物业所有人，他们可以是个人、企业或其他实体。

- 如果您不是律师，您不能在法庭上代表他人的利益。
- 如果公司或有限责任公司拥有该物业，必须聘请律师。物业管理人不能代表业主或产权人提起诉讼。

被告：租户或占用人

- 被告是被起诉的一方，是房东物业的租户或占用人。
- 租户是指有口头或书面租约的人。
- 占用人没有口头或书面租约。但居住在该物业上（包括擅自占用者和侵入者）。

作为房东，为什么我需要提起驱逐诉讼？

对于房主来说，只有一种方法可以驱逐不同意离开的租户或占用人：提起驱逐诉讼，赢得案件，获得驱逐令，并请求警长执行这一命令以进行驱逐。

尝试在没有法院命令的情况下驱逐他人是**违法的**！房主不得擅自更换锁具、切断公用事业服务（例如水、电和燃气）或采取任何其他行动来试图强迫他人搬离。

通过提起驱逐诉讼，房主不仅可以让租户搬出，还可以要求支付未付的租金。

常见问题解析

我有哪些合法理由可以驱逐租户？

在开始驱逐程序之前，房东必须有正当理由决定驱逐租户。房东可以在以下情况下驱逐租户：

- 未支付租金
- 违反租约条款
- 损坏物业
- 租约到期后不离开物业
- 没有书面租约但按月支付租金，且房东已发出搬离通知



驱逐某人搬离我的物业会产生费用吗？

是的。法院书记员收取立案费，警长收取送达费。请联系您所在县的法院书记员和警长，询问在您所在县提起驱逐诉讼需要缴纳的立案费和送达费用。

如果您无力支付立案费，可以通过提交《法院费用减免申请表》，向法院申请免费或者减免费用。该申请表可在以下网址找到：<https://www.illinoiscourts.gov/forms/approved-forms/forms-approved-forms-circuit-court/fee-waiver-civil>

作为租户，驱逐会如何影响我的生活？

被驱逐并不会消除您欠房东的任何债务。如果您欠有租金，下达驱逐令的法院可能会给予您的房东一个判决，允许他们收取您所欠的钱，以及法院费用和其他追缴费用。

驱逐令本身不会出现在您的信用报告中，但它仍然有可能损害您的信用。如果您因未付租金而被驱逐，房东可能会雇佣催

常见问题解析

收公司追讨您的债务。这笔债务将出现在您的信用报告中并损害您的信用分数。

驱逐令也可能出现在公共记录中,这可能被未来潜在的房东发现。许多房东会进行背景和信用调查,而且很多房东不愿意将房子租给有驱逐令记录的人。

房东有哪些原因不能合法驱逐我?

房东不能因以下原因驱逐租户:

- 租户投诉房屋或建筑问题,且经建筑检查员确认为有效投诉。
- 租户因家庭暴力或家庭暴力威胁而离开物业一段时间,导致未支付租金。这仅适用于租户已向房东提供书面通知的情况。
- 租户未支付租金,但房东在通知期结束前接受了应付的租金。
- 基于租户的种族、肤色、国籍、血统、性别、残疾、宗教、家庭状况(即怀孕或有18岁以下的子女)、收入来源(例如,租户接受公共援助或住房券)、因品行不良被开除军籍、军事身份、年龄、婚姻状况、性取向,或作为保护令下的受保护方等原因。

程序



程序

第一步: 终止租约的通知和送达

原告/房东必须通过向被告/租户送达书面通知来启动驱逐程序。通知可以通过以下方式送达:

- 直接交给被告
- 交给居住在该物业内且年满13岁的人
- 通过认证邮件或挂号信将通知副本寄送给被告,并要求收件人签收回执
- 将通知张贴在门上,但**仅限于**物业内无人居住的情况

有多种通知类型可供选择。每种通知都有不同的通知期,即原告/房东在通知送达后和提交驱逐诉状前必须等待的天数。如果原告/房东在通知期结束前提交驱逐诉状,法官可能会驳回诉状,致使原告/房东将不得不重新提交诉状。原告/房东可以在通知期最后一天的次日提起诉讼。

常见的通知类型包括:

5天租金未付终止通知

- 如果租户未支付租金,此通知要求在五天内支付逾期租金。这种通知通常被称为“5天通知”。
- 如果租户在五天内向房东支付通知中要求的全额租金,房东必须接受,且不能提起驱逐诉讼。
- 如果租户在五天期限过后但在房东提起驱逐诉讼之前,向房东提供通知中要求的全额租金,房东可以接受这笔钱,但将无法提起驱逐诉讼。
- 根据物业的位置和类型,如果租户在房东提起驱逐诉讼后提供通知中要求的全额租金,租户可能有一性次的”补救

权”。如果租户在驱逐令颁布之前支付所有欠租(可能还包括一些其他费用),租户可能可以要求法官驳回案件。

10天租约违反终止通知(非租金未付)

- 如果租户以租金未付以外的方式违反了租约,这份通知表明房东正在终止租约。此通知应明确说明租户如何违反了租约。如果可能,房东应指明违反租约的人,描述违约行为,并说明违约行为发生的时间。
- 一些地方的房东-租户法律和租约赋予租户在通知期到期前修正问题的权利(如果问题可以修正)。这有时被称为”补救”权。如果租户有此权利,通知必须告知租户这一权利。如果租户有权修正问题,且在通知期到期前修正了问题,房东就不能因该租约违反而驱逐租户。如果租户没有修正问题的权利,或有权利但未在通知期内修正问题,房东可以在通知期结束后提起驱逐诉讼。

30、60或120天租约不续期或租约终止通知

- 希望对按月租赁的租户(或租约已到期的租户)提起驱逐诉讼的房东,如果租户目前租金支付正常,应使用30、60或120天租约不续期或租约终止通知。
- 房东需要给予按月租赁租户的通知时间可能取决于:(a) 物业所在地;以及(b) 租户在该物业居住的时间长短。
- 关于新的通知要求的额外信息,芝加哥市的房东应查阅[《公平通知条例》](#)。对于位于库克县郊区的物业,房东应查阅[《库克县住宅租户房东条例》\(RTLO\)](#)。特定的城市或县可能有自己的指导方针。

程序

即时收回房产要求

- 如果居住在房东物业内的人没有租约,且房东从未接受过他们的租金或同意让他们留在该物业,房东可以向他们送达即时收回房产要求。房东可以在送达此要求后立即提起驱逐诉讼。

送达证明宣誓书

- 送达通知或要求的人应填写一份要求或通知送达的证明宣誓书,描述他们如何以及何时向被告送达了通知。这份宣誓书可能使在法庭上更容易证明通知已被送达。
- 即使原告/房东有多个租户或不明身份的占用者需要送达,原告/房东也只需准备一份通知或要求和一份要求或通知送达证明宣誓书。请务必保留每份文件的副本作为记录。

第二步: 提起驱逐诉讼

如果通知期结束后仍未解决问题,原告/房东可以对租户和未经授权的占用者提起驱逐诉讼。除了要求驱逐外,原告/房东还可以寻求以下经济赔偿:未付租金、“使用和占用”价值、律师费和法院费用。对物业的损坏赔偿以及与物业占有无关的其他针对被告/租户的索赔不应包含在诉状中。

我需要哪些表格?

对于每个驱逐案件的提交,原告/房东**至少**需要提交以下两份表格:

1)驱逐诉状

原告/房东向法院请求驱逐,并提供开始驱逐所需的信息。如果在原告/房东提交诉状时有任何逾期租金,原告/房东可以在诉状中要求支付这些租金。原告/房东还可以要求支付案件期间将到期的任何租金。

原告/房东必须在驱逐诉状中附上以下文件:

- 通知或要求的副本(如有)。
- 要求或通知送达证明宣誓书。
- 如果驱逐诉状是基于租金未付以外的其他违约事项,需附上书面租约。如果原告/房东有已到期的书面租约,且接受了租户的租金,原告/房东必须在驱逐诉状中附上最近的租约。
- 缺失文件宣誓书:如果原告/房东没有通知、要求、要求或通知送达证明宣誓书或租约,他们必须附上一份“宣誓书-未附加于诉状的支持文件”。这份文件解释了为什么原告/房东没有在驱逐诉状中附上通知、要求或租约;

如果原告/房东没有在驱逐诉状中附上必要的文件,案件可能会被驳回。

2)驱逐传票

传票告知被告/租户,原告/房东正在向法院请求驱逐,并给出开庭日期。庭审可能以面对面或通过Zoom进行。这被称为“远程出庭”。请致电法院书记员或访问其网站,了解如何进行远程出庭。

程序

第三步:送达

驱逐程序的一个重要部分被称为“送达”。送达通常是让被告知晓已有驱逐案件针对他们提起,以及下一次开庭日期的方式。一般来说,首先由郡警尝试进行送达。作为房东,您可以通过向警长提交文件来启动送达程序。有很多关于送达的可用资源,比如[库克县警长办公室的网站](#)。

驱逐传票和驱逐诉状必须在首次开庭日期(也称为“回庭日”)至少3天前(在库克县为7天前)送达每位被告/租户。首次开庭日期标注在驱逐传票上。有多种送达方式:

通过警长送达

- 原告/房东可以通过警长电子申请平台、本人亲自或邮寄方式向警长提交驱逐传票和驱逐诉状的副本(每位被告一份,包括“不明身份占用者”,如适用)。
- 同时附上致警长的信函/说明(送达驱逐传票和驱逐诉状)。
- 同时附上法院费用减免令的副本(如果原告/房东有的话),或支付警长服务对应的费用。
- 警长送达驱逐传票和驱逐诉状给对方后,将填写驱逐传票表格上的驱逐传票和驱逐诉状送达证明宣誓书部分,并将其提交给法院书记员。

通过特别送达人送达

- 如果原告/房东不想使用警长服务,可以使用特别送达人来送达驱逐传票。或者
- 如果警长无法送达给被告,原告可以请求使用特别送达人来送达给被告。

- 关于如何使用特别送达人的信息,请参阅《如何提交和发送任命特别送达人的动议》,网址为:<https://www.illinoiscourts.gov/documents-and-forms/approved-forms>

第四步:法庭听证

法庭听证可能在法院现场进行,也可能通过Zoom在线进行。原告和被告可以通过电话或视频参加庭审。这被称为“远程出庭”。请致电法院书记员或访问他们的网站,了解如何进行远程出庭。要查找您所在地区法院书记员的电话号码,请访问 [il-llinoiscourts.gov/courts/circuit-court/circuit-court-clerks/](http://illinoiscourts.gov/courts/circuit-court/circuit-court-clerks/)

对自辩的原告/房东

为您的开庭日做准备:

- 在开庭日前一周,通过电子邮件向法官发送已提交文件的副本,包括驱逐诉状、驱逐传票、送达证明宣誓书和书面租约。
- 决定并写下如果法官要求您陈述案件情况时您将要说出的内容:
 - ❖ 如果原告/房东因未支付租金而驱逐被告/租户,请提供租金账簿、收据簿和任何其他能显示被告/租户欠款金额的文件副本。
 - ❖ 如果原告/房东因非未支付租金的租约违反而驱逐被告/租户,请提供任何文件、照片或其他能证明被告/租户违反租约的证据。
 - ❖ 收集并复印您希望法官查看的图片和文件。在

程序

开庭前通过电子邮件将文件发送给法官。准备好解释为什么这些图片或文件很重要。

- 在开庭前,与您希望作为证人的人交谈,并请他们在开庭日与您一同出庭。决定并写下您将在开庭日向证人提问的问题。

对自辩的被告/租户

出庭

被告/租户在收到传票和驱逐诉状后必须提交出庭表。出庭表让法院知道被告希望参与案件。提交此表格需要缴费。如果被告无力支付费用,可以通过提交《法院费用减免申请表》,要求法院免除或减轻费用金额。《法院费用减免申请表》可在以下网址找到:<https://www.illinoiscourts.gov/forms/approved-forms/forms-approved-forms-circuit-court/fee-waiver-civil>。被告需要在首次开庭日出席并向法官提交法院费用减免申请。法官将审核并决定是否批准或拒绝。

在首次开庭日,法官可能因多种原因安排案件改日再审,例如:

- 原告/房东无法证明已正确送达驱逐传票。
- 被告可能要求获得额外时间去聘请律师。
- 被告可能提出陪审团要求(要求由陪审团而非法官裁决案件)。
- 法官可能给予任何一方更多时间收集必要证据。

在库克县,如果任何人在听证会上没有律师出席,法官通常会将案件分配给早期解决计划(ERP)。该计划对库克县所有居民免费开放。ERP包括免费法律援助、调解服务和与其他资源的连接,包括租金援助。如果双方无法通过ERP解决纠纷,案件将返回法院。

陪审团要求

如果被告/租户决定参与案件,他们必须决定是否提出陪审团要求。被告/租户应在出庭表上勾选陪审团要求框(6或12名陪审员)以提出陪审团要求。法官将组织听取租户案件的陪审员人数。陪审团将对案件作出判决。

无陪审团要求

如果被告/租户不提出陪审团要求,审判将在法官面前进行。法官将做出判决。这被称为“法官审理”。

驱逐抗辩

驱逐案件中的被告可以因多种原因要求法官驳回案件。常见的驱逐抗辩包括已经按约支付租金、驱逐通知或驱逐案件送达错误、无租约违反或已修复租约违反、需要维修的公用设施或建筑条件、租约续期、房东非法行为、家庭或性别暴力或虐待等。

第五步: 法院命令

在没有陪审团的法官审理中,法官在决定是否驱逐或驳回房东的驱逐案件之前,会听取证词并审查证据。法官还可能决定是否判给金钱赔偿,如果判给,赔偿金额是多少。

如果法官判定房东胜诉,命令将赋予房东对物业的占有权。命令还可能判给房东应付的租金、法院费用和律师费。命令将给出被告/租户必须搬出的日期和时间。如果被告/租户未在规定时间内搬出,原告/房东可以联系警长。**只有警长可以驱逐被告!**

程序

如果法官判定原告/房东败诉，案件将被驳回。如果原告/房东认为初审法院在驳回驱逐请求时犯了错误，原告/房东可以对初审法院的决定提出上诉。

如果被告在被送达后未出庭，原告可能获得“缺席判决”。被告通常有权在缺席判决命令作出后30天内要求法院撤销该判决。

第六步: 执行

法院判决后，如果被告/租户拒绝在驱逐令规定的日期和时间前搬出，原告/房东必须将驱逐令带到警长办公室。原告/房东可能需要填写额外的表格、复印文件、获取认证副本和/或支付费用。如果原告/房东有法院费用减免令，警长收取的全部或部分费用将被免除。请向警长提供减免令的副本。

原告/房东需要向警长办公室询问以下事项的处理流程：

- 告知原告/房东他们何时会来执行驱逐（因为原告/房东或其代表必须在警长到场时在场）。
- 更换锁具。
- 搬出单元内的任何个人财产。
- 任何其他要求。

如果原告/房东不遵守警长办公室的程序，可能会延误驱逐。

在执行驱逐令当天，警长人员将把所有被驱逐的人从房屋中移出，但不会搬出个人财产。然后，警长人员将把房产的占有权交给房东或房东的代表，并在房屋门上张贴“禁止擅自进入”的命令。之后，房东可以将租户或占用者的物品搬出房屋，放在外面。

如果租户不向原告/房东支付驱逐令上列出的钱款，原告/房东可能需要重新回到法院去尝试收回这笔钱。



其他选择

如果被告/租户收到诉状和传票,表明原告/房东已经开始驱逐程序,被告/租户除了出庭外还有以下几种选择:

早期解决计划(ERP)

如前所述,如果被告/租户在听证会上没有律师陪同,法官通常会将案件分配给早期解决计划(ERP)。该计划对库克县所有居民免费开放。伊利诺伊州的其他县也有类似的资源。ERP包括免费法律援助、调解服务和与其他资源的对接,包括租金援助。在库克县,ERP通过库克县住房和债务法律援助(CCLAHD)提供,这是一项全县范围的计划,旨在帮助解决驱逐、止赎、债务和税收契约问题。访问www.cookcountylegalaid.org以获得有关这些计划和服务的信息。

协商

被告/租户可以通过与原告/房东达成协议来避免被驱逐。原告/房东不是必须同意和解,但被告/租户可能可以说服他们达成和解。双方对结果有更多的控制权,因为不是由法官或陪审团做出最终决定。

大多数和解协议通过一份商定的法院命令提交给法院。如果双方同意,法官几乎总是会签发命令。伊利诺伊州法院已经发布了一套[驱逐案件中的商定命令表格](#)。这些表格可以帮助房东和租户在驱逐案件中达成协议。它们使用通俗易懂的语言编写,并附有使用说明。

调解

调解是一个自愿的过程,其中两个或更多卷入纠纷的当事人与一个公正的第三方(调解人)合作,自行产生解决冲突的方案。

与法官或仲裁员的决定会导致一方胜诉另一方败诉不同,调解的目的是找到对双方都有效的解决方案。

在中立第三方的帮助下与房东达成协议。调解人不决定结果。调解人帮助双方达成协议,并将其记录在双方都必须遵守的合同中。房东必须同意调解。当被告/租户出庭时,可以要求法官将案件送交调解,以便进行调解。

调解将是一次Zoom通话,房东和租户与调解人一起,试图就解决本案问题达成协议。在库克县,调解可以通过[冲突解决中心\(“CCR”\)](#)进行。他们的网站提供了有关该过程的有用信息。调解通常比法庭程序更快,允许双方分享他们的顾虑。双方无需在调解中达成协议。您可以在[“驱逐案件全州批准的表格”](#)下的“驱逐案件命令”中找到潜在调解协议的大纲。

补交租金(芝加哥)

如果您居住在受芝加哥住宅房东租户条例(RLTO)保护的建筑物中,您有一次机会阻止驱逐案件。如果您向房东支付所有欠租以及驱逐申请费用和成本(不包括律师费),法院必须驳回驱逐案件。您可以在驱逐令发出之前的任何时候这样做。这仅适用于因未支付租金而提起的驱逐案件。

当地资源

华咨处法律援助

如果您对本信息手册的内容有任何疑问，或者想与律师交谈，请致电 (888) 764-6125 与华咨处法律援助联系或通过我们的网站请求预约。获得服务的资格取决于收入和居住地。扫描此二维码预约。



华咨处住房部

CASL 住房计划拥有 HUD 认证的住房顾问，他们可以为租户或房东提供租房咨询，并帮助他们申请伊利诺伊州/芝加哥租房援助计划(如果有)。对于房主或买家，服务包括购房前咨询、财务指导、住房抵押贷款拖欠和违约咨询以及房屋装修服务。如需申请服务，请发送电子邮件至 Housing@CASLservice.org 或致电 (312)791-0418 并转至住房计划。



库克县早期解决计划

库克县的 ERP 由库克县住房和债务法律援助 (CCLAHD) 提供，这是一项全县范围的计划，旨在帮助解决驱逐、止赎、债务和税契问题。请访问 www.cookcountylegalaid.org 了解有关计划和服务的信息。

库克县住房和债务法律援助

您对库克县的驱逐问题有疑问吗？请致电库克县住房和债务法律援助 855-956-5763，免费与律师交谈，或访问 www.cookcountylegalaid.org 了解更多信息。

伊利诺伊州紧急租金援助计划

符合条件的房东和租户可以享受租金援助计划。要了解更多信息，请访问 <https://chicookilrenthelp.org/>。如果您住在库克县郊区(不是芝加哥)，您也可以拨打 833-221-9821 了解更多信息。如果您住在芝加哥，您可以拨打 (866) 454-3571 了解更多信息。

电子文件提交服务提供商数据库及指南

请访问 <https://efile.illinoiscourts.gov/EFSPs-Page/> 以选择一个服务提供商。一些服务提供商是免费的，而另一些服务商则要收取手续费。想了解如何通过Odyssey eFileIL来免费进行电子提交的指导，请参阅此处的自助用户指南：<https://www.illinoiscourts.gov/self-help/how-to-e-file/>

当地资源

经伊利诺伊州全州批准的标准化表格

- 驱逐起诉状
- 驱逐传票
- 通知送达宣誓书
- 法院费用减免申请表
- 电子提交豁免证明
- 任命专门送达人员的动议
- 重新考虑判决的动议
- 上诉的动议

您可以在伊利诺伊州法院官方网站上找到本手册中描述的这些表格：<https://www.illinoiscourts.gov/forms/approved-forms/forms-approved-forms-circuit-court/eviction>

远程出庭指南

您可能可以通过电话或视频会议的方式在家中出庭。有关远程出庭的详细信息，请点击下面的链接或联系您当地的法庭书记员：<https://www.illinoiscourts.gov/self-help/court-by-phone-or-video>

巡回法院书记员名录

查找巡回法院书记员的电话号码，请访问：[illinoiscourts.gov/courts/circuit-court/circuit-court-clerks/](https://www.illinoiscourts.gov/courts/circuit-court/circuit-court-clerks/)



