

# 若无力支付房租，租户需要知道哪些内容和采取哪些行动来保障自身权益

2020年8月消费者金融保护倡议

## 在紧急状态下无法支付房租该怎么办？

在此次公共卫生紧急事件中，某些房东可能愿意在申请驱逐令前与租户进行交涉。在收到房东的通知之前，当您得知自己难以支付房租时，最好是和房东进行沟通，看看他们是否愿意想想办法。这会避免你们双方采取法律途径的麻烦。

尽快寻找租房援助：

您可以在 <http://www.cabq.gov/coronavirus-information/community-resources-during-covid> 上找到提供援助的组织的名单。

联系房东，提出逐步按期支付所欠房租的付款方案。告知房东您是否在等待领取失业救济金或其他资助。

新墨西哥州是否实施了暂停驱逐令？是，已经针对无力支付房租的租户暂停了驱逐令。但是，如果房东提出要驱逐您，作为租户，您必须出席法院的庭审，才能得到法院的暂停驱逐令保护。

## 暂停驱逐令是什么意思？

新墨西哥州最高法院下达了一项命令，旨在针对在新冠疫情期间无力支付房租的人士暂停驱逐令。

即便有来自最高法院的命令，以下规定仍然适用：

- 房东可以向法院提起诉讼，要求因任何原因或与房租无关的其他原因驱逐无法支付房租的租户。
- 租户必须出席庭审，请求法院不要因其无力支付房租而对其进行驱逐。租户必须提供其无力支付房租的证词。
- 阿尔伯克基市大都会法院要求民众通过电话出庭——您必须在庭审开始前将电话接入，以免错过庭审。
- 准备好向法官解释您无力支付房租的原因。例如，“我没钱付房租”；“我失业了”；“我被解雇了”；“我在等待领取失业救济金”；“因为有居家令在身，我无法上班”。

大都会法院正在启动“房东租户和解计划”，帮助房东和租户协商还款方案，以尽量避免租户在

无力支付房租的情况下遭到驱逐。如果您的房东以不付房租为由起诉将您驱逐，法院可以将您转介到该计划，但您必须通过电话参加和解会议。

## 新墨西哥州最高法院暂停驱逐令速览

- 若补贴住房、私人住房或车房园区的租户因未支付房租而被起诉驱逐，则必须暂缓（或停止）驱逐。
- 适用于所有住宅业主（不仅仅是补贴住房业主）。
- 法官必须认定租户目前无力支付房租。
- 当最高法院取消停止令时，租户仍会欠租——也就是说，会让驱逐令继续执行。除非租户与房东达成协议，对租户的房租缴纳期限给予宽限，否则房东将仍会驱逐这些租户。
- 如果您与房东达成协议，请确保该协议为书面形式，以保障您的自身权益。确保您收到任何已付房租的收据。

## 租户应采取哪些步骤来保护自己免遭驱逐？

- 租户必须行动起来——什么都不做可能意味着您会被驱逐，从而失去您的容身之所。
- 尽快申请租房援助。
- 您不必立即搬出；您可以针对驱逐令向法院提出异议。
- 当知道您可能面临驱逐时，请寻求法律援助。
- 新墨西哥州针对无法支付房租的租户的暂停驱逐令规定可能会保护您，但前提是您必须出席庭审。若不出席庭审，则您很可能会遭到驱逐。
- 告诉法院您没钱支付房租，请求宽限房租缴纳期限。
- 若问题仍然存在或您收到违规通知，则您应与房东联系。
- 若您想对驱逐令提出异议，请出席庭审，将您的观点诉诸法院。

## 了解您的权益：

- 没有法院的命令，您的房东不得将您驱逐。
- 在没有法院命令的情况下，房东通过以下任何一种方式驱逐租户均属违法行为：
  - 更换门锁
  - 断电、断水或断燃气
  - 使用武力
  - 威胁采取以上措施