

【專題人物·趙文社律師】

# 房東驅逐房客 依合法程序

## 專業律師趙文社為您排憂解難

美國是個法律規定很多的國家，對房東出租房屋也有很多規定。簽署一份書面合約是避免糾紛的好方法。租房合同最基本的要素包括租金、租期、押金等條款，還有其餘各項如水電費、網絡費等。房東在處理房客問題上應特別小心，在出租房屋或房間給他人前，應先作一些犯罪或信用調查，應向房客要求先交押金。

房東都會要求預付一個月的押金，收取押金的目的是在於當租客對租賃的房屋造成損毀或不交租時保障房東的利益。對於押金的處理，完全按照合同雙方的自願原則，房客在搬進去前需了解房東是否在退租時退還押金，退還押金 (refund) 的方法，包括從中扣錢的條目 (allowable deductions)。當房客入住房屋時，和房東一起對房子檢查一遍，在入住聲明 (move-in statement or checklist) 上記錄下房子原有的損壞情況。

書面協議不僅在簽訂合同的時候有用，在房客入住以後，如果房間內有東西需要請房東修繕，出示一份書面形式的請求，並要求房東簽名，註明日期，並自存一份備忘，也是值得推薦的一種做法。

每個人的成長生活環境都各不相同，難免會有一些習慣上的差異，每個租客都有自己的愛好，比如說園藝、餵鳥、在窗戶上掛橫幅等等。但是，這些愛好對房東來說有時卻像一顆定時炸彈，隨時可能會帶來一些麻煩。

更有甚者，會造成一定的經濟損失。餵鳥，本身是一個充滿愛心的善舉，可如果租客在租住的 House 裡餵鳥，則可能會把花園等地弄得一塌糊塗。通常情況下，餵鳥後會

有剩餘的食物殘渣，這些殘渣往往會招來一些有害的昆蟲。

如果租客不能自覺地清理掉殘渣，那最後很可能是由房東必須花大筆錢去處理這些問題。作為房東，你最好先跟你的租客事先約法三章，以保護你的房產。避免因租客的一些不當行為導致房屋需要維護和維修，從而產生不必要的費用。

租客與房東之間最常見的爭端除了房租或押金，就是關於房東進入出租屋的權利，和租客隱私權。房東在一般情況下是不可以進入租出的房子的，如果房東因修理房屋等事由而需要進入房子就必須給租客一個合理的通知 (通常為 24 小時)。按照法律，房東必須給租客提供適宜居住的基本條件，包括房屋要能防風擋雨，供暖、水、電，清潔衛生條件和安全條件。

一個好的租客是可遇不可求的，因為在租客搬入之前，房東無從得知租客的日常生活習慣。遇到一個好的租客可以省不少心，但是，當房東碰上一個不好的租客時，可能會遭受經濟上甚至精神上的損失。

如果租客有一些不當的行為，像是在晚上夜深人靜的時候把音樂聲開得很大，或者做完飯之後不把鍋洗乾淨並且把臟碗堆在公用的廚房洗手池裡，這都會給同住在一起的室友帶來不便。還有一些租客，習慣性地把個人的物品放在公用區域，造成他人的不便。

作為房東，應該要適當地採取一些措施，以避免這些行為對其他租客造成困擾。與其在這些行為發生之後再採取措施，房東應先未雨綢

繆，防患於未然。

當房東發現租客有不當行為時，可以重申基本規則。房東可以把自己發現的一些問題寫在一張紙上並把紙條放在一個顯眼的地方，如冰箱上。

以此強調租客應該遵守的基本規則。當那個有不當行為的租客看到字條後能意識到自己的問題，並且及時糾正，那麼就是皆大歡喜，房東既不需當面指責那個租客，租客也不會有強烈的反感情緒。相反，如果房東直截了當地去指責租客的不當行為，則很可能會取得反效果，有時甚至會引起租客的反感或者招來租客的怨恨。

當房東發現其租客在房屋內有違法行為或者進行一些違法活動時，應及時警告租客要馬上停止任何逾越當地法律的行為。租客的這種違法行為將嚴重影響到房東的利益，大麻煩就是一個很好的例子。

當警告不奏效時，房東應及時通過法律途徑處理問題，以保護自身的利益及安全。如果租客的這些違法行為影響到周圍的室友及鄰居，房東也可以提出請他們擔任證人的角色，合力把違法的租客請出門。

當房客違約時，房東應透過合法的方法來驅逐房客，不應私自進入租客的房間，不應更換鎖以阻止房



LA/Orange/Riverside/San Bernardino  
**驅逐專家**  
**驅逐房客 為您出庭**  
**3/30/60/90天通知書**  
趙文社律師親自為您服務  
合理收費 誠信服務  
請隨時來電 +1.626.826.9155

客的進出，不應搬動房客的私人物品。

當房客無法交付房租時，屋主有權利要求房客搬離。驅逐房客可用的理由有幾種：當房客無法按時交房租時，可採未付房租 (non-payment)；而當房客對房屋的使用超出原先協議的範圍，如私下轉租，契約期滿仍不搬離，或對鄰居的生活形成妨礙時，以及違約 (breach) 為由驅逐。

但是，驅逐房客必須依照合法程序。房東不得擅自驅逐房客，而依法必須先經過法官的裁決。房東應先以書面通知房客欠繳房

租。三天之後，可向法庭申請驅逐 (eviction) 如房客作回應 (answer) 法院會在二十天之內定出庭日讓雙方出面說明。若房客未按時出庭，法官將採信原告說詞，進行缺席宣判。

驅逐房客可用的理由除了房客無法按時交房租外，還可以是房客違約將房屋另作他用，例如私下轉租，契約期滿仍不搬離，或對鄰居的生活形成妨礙等等。

遇到房屋出售的情況，房東必須提前給房客通知，一般是提前三十天或六十天，如果是法拍屋甚至需要九十天通知。如果房客到期仍未

搬走，房東可到當地的法院申請驅逐令。房客被驅逐後，其私人物品將移至他處保管。

特別應注意的是，只有法庭法官有權執行驅逐，屋主不得以任何私人手段，如換鎖或切斷水電脅迫房客搬離，或對房客採取精神或實體的威脅與騷擾，否則將面對民事及刑事的刑責。

如果在法官仍未簽署驅逐令前，屋主已先採取驅逐行動。屆時，房客報警，屋主反而從有理變為無理，反而成為刑事案件的被告人。如有任何疑問請諮詢：  
趙文社律師 626.826.9155

**當房客違約時，房東應透過合法的方法來驅逐房客，不應私自進入租客的房間，不應更換鎖以阻止房客的進出，不應搬動房客的私人物品。當房客無法交付房租時，屋主有權利要求房客搬離。驅逐房客必須依照合法程序。房東不得擅自驅逐房客，而依法必須先經過法官的裁決。房東應先以書面通知房客欠繳房租。三天之後，可向法庭申請驅逐 (eviction) 如房客作回應 (answer) 法院會在二十天之內定出庭日讓雙方出面說明。若房客未按時出庭，法官將採信原告說詞，進行缺席宣判。**

# 中華地產 CHINESE REAL ESTATE NEWS

# Issue Location

《中華商報》《中華地產報》主要發行點

本報郵寄至全美各大公共圖書館和各大學圖書館、商會及社團

- 蒙市 Monterey Park**
    - 美國亞洲旅行社 117 E. Garvey Ave
    - 林肯酒店 123 S. Lincon Ave
    - 誠品書房 153 E. Garvey Ave., #6
    - 香港超市 127 N. Garfield Ave
    - 大華超市 771 W. Garey Ave
    - 順發超市 421 N. Atlantic Blvd
    - 世界書局 423 N. Atlantic Blvd., #103
    - 聯青書店 912 E. Garvey Ave
    - 小雨書店 747 W. Garvey Ave
    - 榮主書房 603 N. New Ave., #A-C
    - 吳興記 518 W. Garvey Ave
    - 蒙特利圖書影視 107 E. Garvey Ave
    - 書原廣場 112 N. Garfield Ave
    - 書原廣場 1398 Monterey Pass Rd
    - 世界書局 127 N. Garfield Ave
    - 皇都電器 221 N. Atlantic Blvd
  - 阿市 Alhambra**
    - 亞洲超市 910 W. Valley Blvd
    - 吉利書局 1283 E. Valley Blvd
    - 光華超市 1283 E. Valley Blvd
    - 168超市 1421 E. Valley Blvd
    - 南華書局 1436 S. Atlantic Blvd
    - 啟思美語 530 N. Valencia St
    - 吳興記 29 E. Valley Blvd
    - 僑福地產 1611 S. Garfield Ave
    - Re/Max 地產 708 E. Valley Blvd
  - 聖市 San Gabriel**
    - 嘉華超市 533 W. Valley Blvd
    - 中國現代書局 8450 E. Valley Blvd
    - 888海鮮大酒樓 1039 E. Valley Blvd
    - 順發超市 1635 S. San Gabriel Blvd
    - 夏威夷超市 120 E. Valley Blvd
    - 江浙小館 727 E. Valley Blvd
    - 全統廣場大華超市 140 E. Valley Blvd
    - 西爾頓酒店 227 W. Valley Blvd, Suite 118-A
    - 碟王音像店 140 W. Valley Blvd., #121
    - 長青書局 140 W. Valley Blvd., #125
    - 金石堂書局 135 San Gabriel Blvd., #B
    - 今天藝術書坊 534 E. Valley Blvd., #7
    - 漢牛書局 420 W. Valley Blvd
    - 世界書局 608 E. Valley Blvd, #D
    - 紅鴨餐廳 708 E. Las Tunas Dr, #A
  - 永和豆漿** 1045 Valley Blvd
  - 南華書局** 1436 W. Valley Blvd
  - 金石堂書局** 29 E. Valley Blvd
  - 南洋地產** 1045 E Valley
  - 漢鼎地產** 851 E Valley
  - 國泰地產** 802 Mission Rd
  - 僑資城地產** 525 S San Gabriel
  - 北美地產** 405 W Las Tunas Dr
  - 中華房產** 50 Las Tunas Dr
  - 新世紀地產** 960 Las Tunas Dr
  - 亞美利地產** 221 E. Valley Blvd
  - 光華超市** 645 W Duarte Rd
  - 冠興燕窩城** 1300 S Golden West Ave
  - 僑福地產** 660 Huntington Dr
  - 長龍地產** 2633 S Baldwin Ave
  - 精英地產** 556W Las Tunas Dr. #101
  - 朝代地產** 77W Las Tunas Dr
  - 創世紀生活廣場** 1234 Golden West Ave
  - 巨集地產** 9119 Las Tunas Dr
  - 長林地產** 9168 Las Tunas Dr
  - 朝代地產** 9228 Las Tunas Dr
  - 美聯地產** 9417 Las Tunas Dr.#105
  - 書原廣場** 9611 Las Tunas Dr
  - 真佛如堂** 9617 Las Tunas Dr
  - Shin Dance** 9621 Las Tunas Dr
  - 柔似密市 Rosemead**
    - 中國現代書店 8450 E. Valley Blvd., #104
    - 長青電話書卡報社 8118 E. Garvey Ave., #F
    - 開明書屋 8150 E. Garvey Ave., #110A
  - 艾滿地市 El Monte**
    - 僑二中心 9443 Telstar Ave
    - 台灣傳播中心書房 9386 Telstar Ave
    - 太平洋商務大樓 10501 Valley Blvd
  - 西柯汶娜 W. Covina**
    - 長青書局 989 S. Glendora Ave
    - 三家村 965 S. Glendora Ave
    - 逸香園 979 S. Glendora Ave
    - 桃園餐廳 943 S. Glendora Ave
  - World Buffet** 1003 S. Glendora Ave
  - 哈崗 Hacienda Hts.**
    - 大華超市 1625 Azusa Ave
    - 惠康書局 1611 Azusa Ave
    - West Coast 1655 D Azusa Ave
    - 鹿港小鎮 1695 Azusa Ave
    - 八寶樓 15848 Halliburton Rd
    - 統領地產 1617 Azusa Ave
  - 羅蘭崗 Rowland Hts.**
    - 茶點心 18170 Colima Rd
    - 香港超市 18414 Colima Rd
    - 京華書局 18414 Colima Rd
    - 義美小吃 18414 Colima Rd
    - 順發超市 18475 Colima Rd
    - 金石堂書局 18451 Colima Rd
    - 新港海鮮 18441 Colima Rd
    - 小雅屋 JJ Bakery 1756 S. Nogales St
    - 德成行 1457 S. Nogales St
    - 大華超市 1015 S. Nogales St.
    - 金都海鮮 1015 S. Nogales St., #132
    - 湖南小館 1015 S. Nogales St., #131
    - 凱悅大酒樓 1015 S. Nogales St., #126
    - Best Western 18880 E. Gale Ave
    - 電話卡總會 18916 Gale Ave
    - 香港三和良記燒臘小廚 18908 Gale Ave
    - 吳興記書局 18912 A. Gale Ave
    - Kanpai 乾杯 18902 Gale Ave
    - 江浙飯香園 18900 A Gale Ave
    - 上林鐵板燒 18900 B Gale Ave
    - 書原 15812 Gale Ave
    - 重慶川菜 15840 La Monde St
    - 四海餐館 2100 S. Hacienda Blvd
    - 貴夫人餅屋 2112 S. Hacienda Blvd
    - Re/Max2000 地產 17843 Colima Rd
    - GOGO 地產 18253 Colima Rd, #201
    - 統領地產
    - 真誠地產
    - 劉青地產
  - 鑽石吧 Diamond Bar**
    - 漢南超市 21080 Golden Spring Drive
    - GOGO地產 1200 S. Diamond Bar Blvd
    - 精英地產 303 S. Diamond Bar Blvd
    - 21世紀地產 1081 S. Diamond Bar Blvd
  - H Mart** 2825 S. Diamond Bar Blvd
  - 立佳貸款** 667 Brea Canyon Rd, #24
  - 迦南地產** 14790 Pipeline Ave, #A
  - 大華超市** 2959 Chino Ave
  - 爾灣 Irvine**
    - 爾灣大華 15333 Culver Dr., #800
    - 中華房屋 15333 Culver Dr., #120
    - 爾灣統領地產 5404 Walnut Ave., #E
    - 爾灣長青書局 5404 Walnut Ave., #D
    - H Mart 2600 Alton Pkwy
    - 金石堂書局中藥店 14805 Jeffrey Rd., #F
    - Sam Woo 餐館 15333 Culver Dr., (大華超市旁)
    - 爾灣三合餐館 5406-A Walnut Ave, Dr
    - 爾灣好年春餐館
    - 爾灣龍園餐館
    - 爾灣余姐清粥
    - 爾灣美國亞洲旅行社
    - 爾灣中文學校 11702 Mitchell North
  - 阿提莎 Artesia**
    - 阿提夏大華超市 340 Gardena Ave
    - 頂好超市 18157 S Pioneer Blvd
    - 先鋒貸款 18838 Norwalk Blvd
    - 福斯文化圖書 18850 Norwalk Blvd
  - 喜瑞都 Cerritos**
    - 華王超市 11618 South St
    - 大華超市 17713 Pioneer Blvd., #104
    - 長青書局 18321 South St., Pioneer Blvd
  - 拉斯維加斯 Las Vegas**
    - 花果山 4255 Spring Mountain Rd., C-201
    - 內華達地產 3512 Wynn Roas
    - 順發超市 5115 Spring Mountain Rd
    - 順發超市外報箱 5115 W. Spring Mountain Rd
    - 大華超級市場 4155 Spring Mountain Rd
    - 頂好超級市場 S. Jones Blvd.& Spring Mountain Rd
    - 粵港海鮮酒家 4960 W. Spring Mountain Rd
- \*各發報點仍在不斷完善中\*