

【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是精神上的損失。

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。

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。

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。

如有任何疑問諮詢請：
趙文社律師 626.826.9155



Amie 陳

Lic.#01413066

+1.626-806-5266

www.AmieChen.com



加州地產 Broker 執照 精通國 臺 英語

賣屋買屋找Amie 輕鬆順利又滿意

專精東區拍賣屋 預購拍賣屋

百年機遇 超低利率 勿失良機

專業團隊幫你找到最滿意的房產 一條龍服務到底

★ 我有大量買主 持幣以待 ★ 誠徵賣主 ★

 Rowland Heights 餐廳 \$198,000 位於 Colima 大道 地點超棒 生意好得不得了 日式拉麵 台式小吃	 Walnut 銀行屋 \$365,000 3房2浴 核桃學區	 Rowland Heights 銀行屋 \$399,000 4房3浴 室內1600呎 地點佳 生活方便	 Rowland Heights 銀行屋 \$369,000 4房3浴 室內1900呎 地大超萬呎 機不可失	 Diamond Bar \$188,000 急售買主 2房2浴 2車位 漂亮社區 泳池 網球場 步行近學校 購物 高爾夫球場
 Pending W. Covina \$398,000 室內2150呎 3車庫 1990年建築 近公園 學校 商場 10 Fwy 完全升級	 Pending Azusa \$665,000 4房3浴3位車庫 3300餘呎 警衛社區 環山繞水 日式花園 美極了	 Walnut \$250,000 起價 美景空地 核桃學區 7塊美景空地 位 Cul-De-Sa 蘭卡斯特全平空地 ★10 Acres.....僅售\$24萬 ★4.7 Acres.....僅售\$15萬	 Sold by Amie Diamond Bar \$508,000 Bank Owned	 Sold by Amie Rowland Hts \$280,000 小巧玲瓏 溫馨家園 3房2浴 2車庫 走路近小學 (K-8) 公園
 Sold by Amie Phillips Ranch \$413,000 Bank Owned	 Sold by Amie Phillips Ranch \$336,000 Probate Sale	 Sold by Amie West Covina \$235,000 Bank Owned	 Sold by Amie Diamond Bar \$280,000 Short Sale	 Sold by Amie Phillips Ranch \$210,000 Bank Owned
 Sold by Amie Phillips Ranch \$460,000 Bank Owned	 Sold by Amie Phillips Ranch \$320,000 Short Sale	 Sold by Amie Rowland Heights \$350,000 Bank Owned	 Sold by Amie Diamond Bar \$550,000 Short Sale	 Sold by Amie Diamond Bar \$560,000 Bank Owned