

## 房東告房客

### 引言：追究的類型

房東控告房客，原因有很多。如出租的房子已空出，那通常是與金錢有關（例如，欠交房租）。

另一種追究是對房子的破壞，雖然正常的損蝕屬房客的權利。如租約有訂明，勝方可以收到律師費。

如房客仍未搬出，追究通常是收回物業，房租是其次。如房東勝訴，他或她可以取回租金、法庭費用、和律師費。

### 住宅／商用樓宇

很多對住宅房客提出的追究，亦出現於商用樓宇的房客身上。大部份情況下規則是一樣的。但是，在加州商業樓宇租住關係並無租金或遷出限制（除非業主知道住客是準備用商業樓宇作住宅用）。

### 長期租約與每月租住

房東不可以在租約期內控告房客，收回房子，除非房客有違租約。例如房客沒有交租或有嚴重違反租約之行爲。案件的開始，是先向房客發出三天需交租（或遵守租約）否則請搬出之通知。但如房東想搬入該單位，在租約滿期之前不可以進行此程序。如租約是以每個月為期的，他可以發出三十天的通知，終止租住關係。

### 租金／遷出管制與豁免物業

在加州大部份的縣和城市，如屬每個月之租約，房東可無須給予任何理由結束租住關係。但三藩市縣屬例外。自一九七九年，租務法規定房東需要和證明有「合理原因」，才可以結束即使是每月租約之租住關係，除非該物業屬管制豁免類。

不受此規定的物業，是在一九七九年六月二十二日之後興建的物業，或自該時之後曾作重大修建之物業（必須從租務委員會取得修建之證書）。

### 房客違約／房東特權

在三藩市，房東有十四個理由，或「合理理由」可以遷出住在非管制轄免的房客。租務法 37.9(a)款有詳細列出這些理由（參看第六章之簡本和附錄 A 和 B 官方版本，以及規則及規例）。

有些原因是基於房客行爲不檢，即使屬上述的一年租約，亦可以用來作遷出房客之理據。最常見的原因是沒有交租、違約、或騷擾。其他此類的理由包括非法使用物業、拒絕續約、拒絕房東內進、和房子仍然留未經允許之二房客。這些都列在 37.9 款(a)(1)至(7)的分節內。

房東並有其他七個可以收回單位的理由，但這些理由只可用於每月租約的房子，或

當租約已滿期的房子。這些理由和房客的行爲無關。它們都列在 37.9 款(a)(8)至(a)(14)分節內。最常見的是(a)(8)分節，即房東搬入自住。較少用的是(a)(9)分節所述的理由，即在改爲共渡公寓後出售單位。根據(a)(10)分節用拆除單位的理由遷出住客亦是合理理由之一。(a)(11)訂明因進行修建工程臨時遷出住客之規則。根據(a)(12)分節，全面修建可永久遷出住客。引用艾利斯法案（Ellis Act）即將建築物撤出出租市場，規定見(a)(13)分節。最後也是較不常見的，是根據(a)(14)分節，因爲要清除鉛害而暫時遷出住客。

### 典型房客違約案件

當房客行爲不檢時，即使租約期是一年或更長，亦可以將之遷出，即使是在三藩市亦然。但無論是因不交租、違反租約、或有騷擾行爲，提出證明概屬房東之責任。

因爲租金管制設有兩級制度——舊的租住關係和新的租住關係（當房東可以自由按市價加租時），業主收回房子有內在的經濟誘因。所以房客如果沒有交租，而成功的被房東遙遷出，則可能變成了房東的意外收穫。而這也是「審訊事實者」（法官或陪審團）會提出疑問的地方，他或她需要決定：遷出房客，是否有不可告人之目的？

無論如何，當房客沒有交租時，房東可有什麼選擇？假設房東均履行所有修理責任，則情況應該是頗爲直接的。

騷擾性的案件正好相反。那是即使房客有交租，當房東認爲房客的行爲不檢，應將她逐出（受租金管制）的房子。這完全需要依靠事實來證明。如果建築物內其他住客或鄰居願意作證，指出房客嘈吵不堪，或從事刑事活動，業主應可勝訴。

違約的案件，應以嚴重違反條款爲主，否則房東可能會敗訴。有關未經許可以分租糾紛常見，但那些規則十分複雜（參看第六章和第七章的法令簡述）。

「非法目的」的案件較少見。例如，如業主能證明房客使用物業進行販毒活動，她可勝訴（無論如何，此類房客很多時都不想到法庭去）。另一個類型是原來的房客已搬走，但將房子轉給別人。如該原來房客這樣做的目的是謀利的話，租務法是予以禁止的，房東也可用「非法目的」的理由，來遷出住客。

拒絕簽續期合約只有在房東堅持房客簽與現時租約條件一樣的新約而房客拒絕時才發生。房東如執行此程序，應確保紀錄所有其與房客之交涉，以備能提供證明。

房客拒絕房東內進的案件並不常見。在此種情況下，房東應能證明曾合理地重複地用書面要求內進。但是，房東內進檢查必須具有合法的目的。修理是最常見的合理根據。有詳細的文件紀錄和證人是重要的。

因爲三藩市的陪審員大部份都是住客，因爲租務管制使房東在收回空置單位後可「翻轉」情況（交給新的願付更高租金的住客），業主在遷出住客時，應確保理據

充份。否則，結果可能會造成極大的經濟損失。如果租約有訂明，房客可以贏得所有的律師費。此外，本地法律准予房客就其所有之「損失」，取得三倍賠償（包括案件之法律費用和精神損失），和贏得有關費用。所以房東必須謹慎地進行，應購有適當（不當遷出）之責任保險，及在審訊之前嘗試和解。

### 典型房東特權案件

在三藩市，其他七個可遷出住客之理由（假設房子不屬租務管制豁免類，即非一九七九年以後興建者）與房客之行爲無關。那是有關房東之願望，如上述。以下是簡述此類案件如何發生。

屋主搬入自住（37.9(a)(8)是最常用之分節）最常見。此類案件有些異常困難、昂貴、和具風險。其他則較爲直接。後者包括新購入一個家庭房子的屋主，他與住客並無關係，而他的動機——不過是實現擁有自己居住的房子之美國夢——通常大家都認爲是真實的，包括住客在內。

另一個極端的例子，是業主擁有多個單位的大廈（明顯的是投資物業），尋求搬入一個房客已住多年而業主與其關係不見理想之單位。爲什麼業主需要在此時搬入？爲什麼要在這個區內？搬入後如何符合其生活方式，包括上班通勤？是否因爲房客所付租金太低？這些常識性的動機問題必須要解答。

因爲在屋主搬入案件中有時有很多主觀性的問題，此類案件通常所費昂貴。審前之準備可包括相當之調查和發現（作證、提交文件等）。此類案件也是最難預測結果的，要看很多背景和經濟因素。此類案件通常都會在庭上由陪審團聽審。聰明的房東和他們的律師，都嘗試儘早和解。房客應考慮他們能取得的最佳交易。此外，如屋主後來並沒有按規定搬入和留住該處，房客可以因此再告屋主。

另一種房東特權案件，是根據 37.9(a)(9)進行之改爲共渡公寓方法，此種情況在三藩市有極大之限制。但當業主完成此工程之後，他可以將住客遷走，將單位出售。（注意：出售物業並非遷出住客之理據。但是，在出售之後，買家可以將住客遷出自己搬入，如他符合上述 37.9(a)(8)分節規定的話）。

如房東已取得拆除許可證，她可以將房客遷出，根據 37.9(a)(10)分節，拆除結構。此法亦適用於將單位從出租市場撤出，例如拆除一個非法的姻親單位。如單位事實上是非法的（並且無法將之合法化），則明顯地無可反對。如單位是合法的而拆除許可證又是適當的，則除認爲屬「報復」以外，亦無其他重大反對理由；而在本州各地使用報復爲反對理由——最少在理論上——實際上見於每宗的遷出案件（取得拆除許可證通常是最大的挑戰）。

根據 37.9(a)(11)分節暫時遷出住客以進行修建，住客如要反對將非常困難。如房東想花錢改善單位，他是有這樣的權利的。房客可以回到原來的單位居住，付以前同樣受管制之租金。因此房東修建單位之謀利動機不大，房客要爭議的依據亦很少。由於限制業主可以收回之重大改善費用嚴格，所以此類案件所見不多。

根據 37.9(a)(12)分節進行全面之修建單位，可准房東永久的遷出住客。房東必須取得所有之許可證。房東要克服之最大困難，是用於工程之費用。此外，建築物必須已有五十年歷史，並且屬不宜居住或有可能被認為不宜居住之建築物。如符合所有此類之嚴格規定，包括耗費不菲之工程費用，則房客要反對的餘地不多。州訂法律訂明可反對報復行動，但房客需要用事實證明。此類案件通常直接和容易和解，除非報復的動機是明顯的。

房東可用的一個非常爭議性及富政治色彩的選擇，是根據 37.9(a)(13)州訂法律之本地版艾利斯法案（Ellis Act）。目前此類案件均只按法律議題予以定斷。雖然加州高等法院最近決定評審最近之上訴決定，直至目前為止，法庭之裁決，是認定房東有權使用此法。如房東想做的話，她可以將整座建築物從住宅市場撤出。只要其符合所有技術規定，包括向租務委員會發出通知備案，那麼房客如要反對亦屬無從，即使此乃報復行動。住客如認為被遷出是房東之報復行動，可以獨立提出控告。但只根據該理論他無法反對遷出。房東必須付某類住客搬遷費，有些住客並准予有一年搬出的時間。因為除技術理由並無其他之反對援據，案件將由法官直接判決（summary judgment）哪一方勝訴。所以此類案件幾乎全部都會事前和解。

房東最後一個與房客行為無關的選擇，是根據 37.9(a)(145)分節，暫時遷出住客。這是供進行清除鉛害的工程，遷出住客的日期最多不超過三十天。這是另一種少見案件，也是很難找到控告理由的案件。如房東想和需要花錢清除此健康危險，有付搬遷費，並且不反對住客搬回的絕對權利，則此類案件十分直接。房客通常是此程序的受益者。

### 可能出現的結果

正如上述，一些可能遷出住客的情況（頭七種）是因為住客被指行為不檢之故。後七種理由是根據業主的特權而提出的。房客要反對後一類的遷出理由，如果不是無可能的話，就是幾乎無可能（假設業主是有遵守所有技術規定）。

充份分析技術性和主觀的規定，可以讓雙方評估一下哪一方有可能在審訊中勝訴。因為在加州執行之任何遷出行動——是一個簡單的程序——需要符合嚴格之法律規定，任何技術上的出錯，均可使業主在某方面敗訴。

如涉及主觀問題時，例如屋主搬入自住動機是否「善意」，情況就較難清楚。通過審訊程序是有人勝訴有人敗訴。而事實上，任何一方均會有損失，如果律師費是超出任何所得的利益的。話。

### 談判

知道訴訟之陷阱，可導致選擇一個聰明的做法，談判和解。就像任何類型的談判一樣，結果要看哪方力量較強而定。當審訊的結果是清楚可測時，應容易和解。當結果不太容易可測時（例如屋主之動機），則談判雙方需要更有創意性。

分析案件之最合邏輯的方法，是估計成功之百分比，然後加上應用多少律師費才可到成功。及早和解可省回大部份用於審訊之律師費用，並增加成功可能性至百分之一百。所以，肯定結果及省時省力，通常是值得考慮的因素。和解並可使房東避免官司延續之壓力，且不要說有未必能勝訴之風險。最後，業主和解遷出案件，通常會避免住客就和解前出現之所有事件再次提出控告，即「棄權追究」。

## 保險

因為三藩市租務管制法設定房東不確遷出房客之「嚴格責任」，所以購有適當的責任保險是重要的。在未確定本身是否有正確的保險——普通稱為「不當遷出」保險——之前，開始遷出住客的行動是不明智的。

房東應檢查其保險單是否有此承保條款，那通常載入「個人受傷」條款內。如內容不太清楚，應向保險公司代理作書面查詢。堅持保險代理保險包括此條款，即使需要另訂新的保險單或另找一家保險公司承保。在最惡劣的情況下，如房客控告房東（參看第十六章），業主如有保險，幾乎無須就任何無意之錯誤負個人財務責任。

對房東來說，用於此方面以防出現問題之保險費用（通常只是略加保險費而已），就與做生意必須付之成本一樣，應予考慮。

## 房客告房東之訴訟

三藩市有很多能幹的住客律師，以控告房東維生。他們熟悉法律，知道尋找什麼情況。事實是太多情況經常出現，可使房客控告房東。此章專論最常見之追究和如何出現。

### 成功反對遷出之房客

三藩市房東發出不當之遷出通知是常見的事。很多時候這是無知所致。加州法律對非法佔住（遷出）案件，有嚴格之規定。所以，早一天提出訴訟、或在發出通知時沒有在技術上完全遵守規定時，經常可使房東敗訴，最低限度在第一回合是如此。

租務管制法訂明任何不當之收回房子，等同「錯誤行為」論。事實上，房客的「損失」（包括精神損失追究，如房東是明知或無視法律）將以三倍計算（37.9(e)和(f)分節）（參看第六章的法令簡本，及附錄 A 的全本）。

所以，如房東在庭上敗訴，無論是其本身有錯或技術出錯，他或她將自動須負房客損失之三倍的責任（以及房客之律師費）。此外並有懲罰性之處分。這是一種嚴格責任。

房客和他們的律師會很快提出控告，有時迫使房東在嘗試第二次遷出得直之前和解。很多時候，這事對購有正確保險之房東是有利的。如原案因為房客需錢搬出和解困難，現在保險公司願意支付的項目可使房客搬出。

但是，如沒有適當之承保，房東將面對自己掏腰包之可能。

### 不當遷出

上述之例子是與房東遷出房客不果之嘗試。但是，當房東成功的收回房子但以後看來其行動是詐騙時，房客可以因此控告房東。此稱之為「不當遷出」。

在三藩市於一九七九年通過遷出和租務管制之前，加州已有審理此類追究之法律。但是，由於三藩市之兩級租務制度，以致造成此類訴訟之頻繁。

典型的情況是在屋主搬入自住以後出現。有時房客甚至不會提出控告。他們只在收到三十天通知之後搬走。但房東應該要在三個月內搬入，並留在在該處最少三年。（注意：根據 *Fisher v. City of Berkeley* [1984] 37 Cal.3d 644，房東沒有善意遵守此時限之規定可能是無法執行的）。

但是，當然，情況有時會有改變。業主可能出發點善意，並無不可告人之動機，並且遵守租務法令。但是，業主可能找到新工作或由於其他個人之事故，需要搬往另一個城市。如規定業主留住三年的房子在三年內空出，一九九八年十一月修訂之本地法令，規定業主必須將單位以過去同樣的租金，重租給以前的房客。此外，必須先向最後一名住在該處之房客提出（37.9B 款）。（注意：已有人入稟法庭挑戰此立

法，解決此事可能頗需時間)。

如房東沒有嘗試聯絡以前被遷出之房客，或房東將單位以較高房租出租，他可能會被控告。很多被遷出屋主搬入自住之房客，均十分警覺地保護他們的權利。他們將監視房東是否有搬入和留在該處最少三年，以該處作為其主要的住所。如他們認為業主沒有遵守這些規定時，他們可隨時提出控告。

每件案件有不同的事實，因此無法就此類案件的終果做一個廣泛的概括。重要的是知道法令之限制（期限），即房客在發現（或當其應已發現）被不當遷出後的一年內提出訴訟。如通知不完全，則一年的法定日期由發交通知日起計。再次提醒，業主購有責任保險是重要的。此類案件追究之損失為：被遷出房客現付之租金與過去租金之差額、乘以她可能會留在該被遷出單位之年數、再乘三（自動增加三倍）、再加精神損失和律師費。

### 可居性

追究房子之不可居性，最簡單可用的機構為租務委員會。房客可向委員會提出「要求審理房屋服務減少」(Petition for Reduced Housing Services) (參看第十二章)。此類要求，無須律師，通常委員會舉行一個簡單的聽訊即可解決。委員會可以就缺乏可居條件的月份，下令扣減該些月的租金。委員會亦可下令直至規定之所有修理完成之前，扣減租金。

如情況更嚴重，可能需要法庭審理，例如當排水渠經常淤塞入單位內，或業主頑固地拒絕提供暖氣。在這些情況下，如書面的租約有訂明的話（實際上所有書面的協議均有訂明），業主並需付律師費。此外，業主亦可能需要除賠償經濟損失外，並賠償精神損失。

房客可能由於居住情況極為惡劣早已搬出。他們甚至可以指出他們在新單位所付之增加租金，是因為此「推斷性」被遷出所致。他們的最佳證人，是曾發出違反房屋規例或健康法令之市府建築物檢查督察。

要避免此類責任，業主應進行任何和所有必需之修理。他們並應經常檢查他們的物業。最後，業主應經常聘用合格的專業者，維修和管理他們的物業。

### 歧視

聯邦、州和甚至本地的法律，有不少是與租住房屋之人權有關的。房東必須小心避免即使看來是由於種族、族裔、性別、性傾向、或家庭人數之歧視。

決定可能成為房客者是否能負擔房租，經濟歧視是一個合法的方法。但是，房東不可以根據房客之收入來源（例如，政府資助）來拒絕出租。

如證明業主有不當之歧視，判決賠償數以十萬計，並非不尋常。法律亦准予勝訴者追回律師費和取得處分性的賠償。

業主應保持審慎的紀錄，指出其拒絕租住申請者所用之收入和其他商業因素。如決定是合法的，應可提供一貫以來，均以此類方式做決定，以支持某個個案所做的決定。

## **報復**

州訂和本地的法律，禁止房東因房客執行其合法之權利而進行報復（例如遷出房客）。事實上，如遷出行動是在房客採取行動後六個月內發生，則法律可推斷錯在業主（轉移提出證明的責任），使業主要在勝訴的能力更見困難。

反對遷出時很多時候人們都用此概念，而不用正面之追究。它幾乎可以用於任何類型的遷出，艾利斯法案除外（目前尚待加州高等法院對有關上訴之決定），及可能用於不交租之藉口（對於此點，各方看法有所衝突）。

但是，在三藩市，當房客被房東用艾利法案將之遷出時，他們目前提出正面之訴訟（參看第五章及第十五章有關此類遷出討論）。如房客能證明用艾利斯法案將他們遷出之主要動機，是報復他們實行本身之權利時，法庭可判房東賠償巨款（已有先例）。這包括處分性之賠償和律師費。保險公司可能會辯護此類案件，但有時會拒絕付此類妄顧法紀結果之賠償。

## **保險**

州訂法律禁止保險公司為受保人之有意行為不檢支付賠款。但保險公司有責任辯護和承保所有類型之疏忽案件。

業主應參詳他們的保險單，確保購有個人損害責任保險，包括不當遷出。如他們沒有此類承保，他們應該購置。如保險單對此項目說法不清楚，你們應向保險代理發出書面要求，澄清有此承保項目，或加入他們的保險單內。假設業主購有正確的保險，房客控告房東之案件通常均會由保險公司辯護和解決，即使案件兼有疏忽和有意性質。那麼，案件對房東來說的個人問題就較少，因為保險公司將直接支付法律及和解費用，而案件通常也無須房東太多參與即可解決。