

HOME 首頁

三藩市房地產法律師

Steven Adair MacDonald & Associates, P.C. 三藩市房地產法律師事實上“編寫”了本有關三藩市業主－租客法律的書。Steven Adair MacDonald 是麥唐納律師事務所的主持人，是 Landlord-Tenant Solutions in California [業主與租客糾紛解決方案－加利福尼亞州] 和 The San Francisco Rent Board User's Guide [三藩市租務委員會用戶指南] 兩書的作者；此兩書是有關灣區業主－租客法律專題備受重視的參考書。

我們四名律師合共有四十三年在法庭或談判桌上有四十三年的房地產經驗。我們為複雜的案件找出創意性的解決方案，引以自豪。我們使用多種解決衝突的策略，包括調停、談判、和訴訟，為客戶以最少的費用達到可能最佳的後果。

請聯絡麥唐納律師事務所聯絡一名灣區業主－租客律師安排二十分鐘的免費諮詢，討論我們如何可以幫助你解決你的房地產事務或業主－租客糾紛。

房地產法

我們協助住家、商業、和房地產投資物業買家解決物業問題或取得涉及地區用途和土地使用之房地產發展目標。我們解決違約案件，和提出許可證訴訟和地區用途上訴。

業主－租客法律

我們的法律服務，大部份涉及解決三藩市灣區業主－租客有關因違反租約或業主行使特權引起之遷出租客或不當遷出住客的案件。

歡迎聯絡我們的事務所前來做二十分鐘的免費諮詢。我們位於近跑華街地鐵站，附近有多個公共停車場，交通方便。應要求我們亦可安排周末或晚間約見。我們提供英語和粵語的法律服務。

FIRM OVERVIEW

事務所簡介

灣區房地產法律

Steven Adair MacDonald 事實上“編寫”了有關三藩市業主－租客法律的專書。此二書是 *Land-Tenant Solutions in California* 和 *The San Francisco Rent Board User's Guide*。

麥唐納律師同時是一名灣區房地產法律師和知名的業主－租客法律師。他是加州律師公會業主－租客部的會員，並一直任房地產法部門的副主席。他曾任高院的義務法官，幫助主持審前和解會議、在房地產刊物發表專文三十多篇、並經常為州和本地律師組織和法律教育服務者主持講座。他經常為社區提供義務工作。

在你聘用麥唐納律師事務所之後，你將選擇一家合共有四十三年談判桌和法庭經驗的房地產律師事務所。我們的律師有處理無數租務和房地產案件的裂驗，所以在承辦一件案件時我們對預期結果頗有成數。

我們使用此資料幫助我們的客戶決定是否應訴訟、談判、或調停。灣區房地產律師麥唐納說：

“事實上，99%的案件都沒有進入審訊。雙方最後協議與和解。我們從處理數千宗案件中知道此事實。因此，我們批判地分析客戶的情況，看看我們是否能在更早而非較後階段找出協議。其間的差別，在於節省相當時間和法律費用，同時提供一個雙方最後可接受的方案。我們嘗試在開始時即幫助他們找到該方案。”

麥唐納律師事務所的律師協助客戶處理各種商業和住宅房地產法律事務，包括土地使用、分區用途、許可證上訴、和違約訴訟等。

歡迎聯絡我們的事務所前來做二十分鐘的免費諮詢。我們位於近跑華街地鐵站，附近有多個公共停車場，交通方便。應要求我們亦可安排周末或晚間約見。我們的職員通曉英語和粵語。

PRACTICE AREAS OVERVIEW

承辦業務簡介

灣區房地產法律師

麥唐納律師事務所的住宅和商業房地產律師合共有四十三年在談判桌和法庭處理房地產法的經驗。

我們的灣區房地產律師通過訴訟、談判、或調停——看什麼方法最能為我們的客戶提供最佳和最省錢的方法而定——幫助解決商業和住宅房地產糾紛。如審前方案無可能（例如，此情況通常發生當雙方無法就持有房子而談判時），麥唐納律師事務所所有為代表客戶準備、嘗試、和贏得官司的經驗。

住宅和商業房地產法

我們的灣區房地產律師協助住宅、商業、和房地產投資物業買家解決物業問題，或達到涉及地區用途和土地使用之發展目標，包括：

- 許可證上訴
- 分區用途上訴
- 違約

業主－住客法

我們的法律服務，大部份涉及解決三藩市灣區業主和住客的糾紛。三藩市的業主－住客法由於租務和遷出管制法律，頗為技術性。房地產糾紛很多時候發生在業主認為其物業業權與住客認為房子是他們的住所或辦公室而有衝突。業主－住客的案件可涉及：

- 遷出住客和不當遷出住客
- 業主使用特權和住客違約
- 租務管制要求

我們的事務所對為客戶以最經濟的方式達到最佳的可能成果引以自豪。為複雜的案件提供創意性的方案是我們的強項。

歡迎聯絡我們的事務所，與麥唐納律師事務所四名幹練的灣區房地產法和業主－住客律師其中之一做二十分鐘的免費諮詢。我們位於近跑華街地鐵站，附近有多個公共停車場，交通方便。應要求我們亦可安排周末或晚間約見。我們有通曉粵語的職員。

REAL ESTATE LAW
房地產法

三藩市房地產法律師

身為三藩市房地產法律師，麥唐納律師事務所的律師為客戶帶來合共四十三年幫助住宅買家和賣家、商業物業業主、住客、土地發展商、和投資者解決法律糾紛和土地使用問題。我們承辦在三藩市灣區各個縣區高院審訊的房地產案件。

我們的事務所對為客戶以最經濟的方式達到最佳的可能成果引以自豪。為複雜的案件提供創意性的方案是我們的強項。我們協助處理以下的住宅和商業房地產問題：

- 土地使用
- 分區用途
- 許可證上訴
- 違約
- 買家賣家糾紛
- 業主－住客糾紛

買家賣家糾紛一個常見的導因，是沒有透露問題。例如，當賣家沒有告訴買家一個關於建築物未改正的結構或法律問題、或有問題的住客、或有問題的鄰居時，我們的一名律師可為客戶談判一個補救的方法，或提出臨時限制令。

歡迎聯絡我們的事務所，與麥唐納律師事務所的分區用途或商業和住宅房地產律師做二十分鐘的免費諮詢。我們位於近跑華街地鐵站，附近有多個公共停車場，交通方便。應要求我們亦可安排周末或晚間約見。職員通曉粵語。

Steven Adair MacDonald & Associates, P.C.
San Francisco Real Estate Law Attorney
870 Market Street, Suite 500 · San Francisco, CA 94102
電話：415-956-6488 · 傳真 415-956-8698
電子郵件

麥唐納律師事務所的三藩市房地產律師務三藩市灣區包括 *Oakland, San Rafael, Richmond, Hayward, Alameda, San Mateo, Napa, Solano, Contra Costa* 和 *Marin* 縣社區的屋主、業主、和住客。

LANDLORD-TENANT LAW

業主－住客法

三藩市業主－住客糾紛律師

Steven Adair MacDonald 事實上“編寫”了有關三藩市業主－住客法律的專書：
Land-Tenant Solutions in California 和 The San Francisco Rent Board User's Guide。

身為三藩市業主－住客糾紛律師，麥唐納律師事務所的律師每年承辦超過三百宗業主－住客糾紛案件。我們合共有在三藩市和灣區四十三年處理業主－住客案件的經驗。業主或住客聘用我們解決房屋和商業物業糾紛。請聯絡我們一名有經驗的業主－住客糾紛律師，安排一個免費的二十分鐘諮詢時間，討論你的法律關注問題。

歡迎你參詳麥唐納先生業主－住客議題專著摘要，了解詳情：

業主問題

屋主搬入自住情況是客戶要求我們處理的常見法律糾紛。屋主可能用於八十萬元購入房子，但直至住客搬出之前可能未能真正的擁有房子。遷出住客的法律含糊和複雜，但必須嚴格遵守。我們的律師和屋主合作，確保他們遵守法律而又可使用他們的物業而不會產生不必要的糾紛。

有時一名仍在住的住客不願搬出。我們協助屋主在法庭提出遷出／非法佔住行動。我們的業主－住客糾紛律師同時控告違反租約或追收租金的案件，以及騷擾和艾利斯法案（Ellis Act）案件。我們代表被住客以上述任何理由控告的業主和屋主。

住客問題

住客可能因屋主沒有做必須的修理或類似違反提供可棲性、因他們實行住客的合法權利而施行報復、非法加租、不適當的執行遷出通知（這是三藩市一個常見的問題）、或嘗試不當遷出住客而控告屋主索賠。如以前的住客認為業主以狡詐行動企圖遷出住客，我們的律師幫助住客提出不當遷出索賠；例如，屋主用自住搬入理由收回房子但事實上並無搬入或只在該處住了一個短暫時期。

人們亦可能因業主以種族、族裔、性別、性傾向、或家庭人數在出租時有所歧視而提出訴訟。經濟歧視是許可的，因可用於決定租住者是否有付租之能力，但收入來源並無排擠申請者的合法根據。

EVICTIONS

遷出住客

三藩市遷出住客律師

身為三藩市不當遷出住客辯護律師，麥唐納律師事務所的律師每年承辦超過三百宗業主－住客糾紛案件。我們合共有在三藩市和灣區四十三年處理業主－住客案件的經驗。

不妥遷出是常見和損失慘重的。如業主因案件控因有力或因在遷出過程中犯技術的錯誤而在法庭敗訴，他或她需要賠償住客損失三倍，再加住客的律師費和可能的懲罰性賠償。重要的是在遷出住客時一開始即處理正確。

不當遷出對業主來說是極為昂貴的。如住客勝訴，賠償額是被遷出之住客本來所付租金及目前所付租金之差別，乘以他或她可能會留住該處多少年，再乘三倍，再加可能罰以的情緒不安賠償和律師費。

適當遷出

在三藩市，業主有十四個可以合法遷出住客的理理由；七個是和住客的行為有關，七個是業主的特權。業主可以住客行為不檢而終止租約，即使一年的租約已生效。

業主或屋主需負證明住客行為是遷出原由之責任。麥唐納律師事務所一名三藩市不當遷出住客的律師，將會協助屋主設定沒有交租（通常是一個直接的行動）、騷擾、非法目的、或犯罪活動（這可能頗難證明，但如建築物內的其他住客合作支持業主之要求，則業主應可勝訴）。

違反租約必須以嚴重違約為根據。未經許可分租、室友太多、和養寵物等均是常見的可訴諸行動的原由，但這些原因可以變得複雜。即使無書面的租約，除交租外，亦可訂有其他責任。

當沒有適當的遷出原因時，買回租約是一個合法的選擇。麥唐納律師事務所的房地產律師是有經驗的調停人和談判者，可以協助在業主和住客的談判中，購回租約。

解決衝突

在麥唐納律師事務所，我們對為客戶以最經濟的方式達到最佳的可能成果引以自豪。大部份的案件最後都是無須上庭的。雙方最後達成協議與和解，或者以購回租約方式和解。明乎此，我們批判地分析客戶的情況，看看我們是否能在更早而非較後階段找出協議，幫助客戶節省相當時間和金錢。

我們的強項，是以創意性的方案解決複雜的案件。當業主被控時，我們的律師很多時候能取得他們保險公司支持辯護或和解案件。這可使客戶無須負擔法庭案件之費用，此費用可以非常昂貴。

LANDLORD PREROGATIVES

業主特權

業主遷出住客之特權

身為三藩市業主－住客律師，麥唐納律師事務所的律師每年承辦超過三百宗業主－住客糾紛案件，很多都是涉及屋主搬入自住和遷出住客的案件。我們合共有在三藩市和灣區四十三年處理業主－住客案件的經驗。

在三藩市，業主有十四個可以合法遷出租客的理由；七個是和住客的行為有關，七個是業主的特權。這些特權是：

屋主搬入自住

改為共渡公寓和出售物業

拆除非法單位（例如姻親單位）

進行裝修暫時遷出住客

清除鉛毒暫時遷出住客

在超過五十年同時被宣告不適住或應宣告不適住的建築物修建單位永久遷出住客

艾利斯法案－將建築物從出租市場撤出

從可能的住客訴訟角度來看，因改為共渡公寓、臨時遷出、拆除遷出、和艾利斯法案遷出住客而要在法庭控告業主頗為困難。法律清楚訂明在這些情況下，補償費用是多少，以及須給予多少的通知時間。

另一方面，屋主搬入自住的案件可以昂貴、困難、和引起官司。如屋主是首次置業買入一個家庭的住屋並且和住客以前無關係，則此屋主搬入自住案件辯護十分清晰。如屋主有意在一個多單位的建築物內遷出一名他或她過去與其關係欠理想的租客，則屋主的動機可能會產生疑問。

解決衝突

在麥唐納律師事務所，我們對為客戶以最經濟的方式達到最佳的可能成果引以自豪。我們的強項，是以創意性的方案解決複雜的案件。

我們的律師可為將你的案件帶到法庭；他們準備為你贏得官司。經過四十三年承辦房地產法訴訟和處理數千宗案件之後，我們知道大部份的遷出租客的案件都是在審訊之前和解。明乎此，我們批判地分析客戶的情況，看看我們是否能在更早而非較後階段找出協議，幫助客戶節省相當時間和金錢。

我們的業主－住客律師，提供多種解決衝突的方法，包括調停、談判、和訴訟。請聯絡麥唐納律師事務所的一名三藩市業主－住客律師，安排二十分鐘免費諮詢評審你的案件。

MEDIATION AND NEGOTIATION

調停和談判

三藩市房地產律師

調停·談判

解決衝突策略

在灣區麥唐納律師事務所，我們對能找出創意性的方案解決複雜的案件引以自豪。我們經驗豐富的業主－租客糾紛律師使用多種不同的解決衝突策略，幫助客戶以最經濟的方式達到最佳的可能成果，包括調停、談判、和訴訟。

請聯絡麥唐納律師事務所一名三藩市房地產訴訟律師、談判者、或調停人，安排免費二十鐘的諮詢，討論我們可如何幫助你解決你的問題。我們的律師合共有四十三年房地產和業主－租客法律經驗。我們在三藩市和灣區，曾處理過每種結構不同的業主－租客糾紛案件。

訴訟

當屋主尋求發出遷出租客通知或涉及違反可棲性、報復、非法加租、或不當遷出之租客官司時，訴訟可能開始。麥唐納律師事務所的三藩市業主－租客訴訟律師在豐富的法庭訴訟經驗，充份準備將你的案件帶到庭上。

我們的三藩市房地產和遷出訴訟律師一直能成功的獲得屋主的保險公司維護與和解案件，使業主減少費用和減少麻煩。我們將參詳你的保險合約，看看是否能安排你的保險公司承擔訴訟之責任。

我們同時幫助客戶就建築有關和違約案件，找出法律的方案。

談判

一個開始想打官司的客戶，可能很快就發現談判是達到成功結果或將負面結果減至最低的較好和較便宜的策略。在業主－租客或房地產法談判中，我們的律師代表其中一方，大力的維護我們客戶的立場。這可以在和解法官前，或在與中立的調停人舉行的私人調停中發生。

調停

麥唐納律師很多時候在調停案件中在有或沒有律師在場下任中立的調停人。他有相當的調停經驗，並曾任三藩市高等法院審訊前和解會議的義務法官。當你能使用此較文明的程序可以在今天達到合理的協議時，為什麼要花更多的錢和等候一年或更長的時候以候審訊？

請聯絡麥唐納律師事務所了解我們可以如何幫助你解決你的房地產糾紛。

BOOK EXCERPTS

書摘

- 訴訟發生
- 業主與住客訴訟
- 住客與業主訴訟

麥唐納律師事務所的三藩市房地產律師務三藩市灣區包括 *Oakland, San Rafael, Richmond, Hayward, Alameda, San Mateo, Napa, Solano, Contra Costa* 和 *Marin* 縣社區的屋主、業主、和住客。

Steven Adair MacDonald & Associates, P.C.
San Francisco Real Estate Law Attorney
870 Market Street, Suite 500 · San Francisco, CA 94102
電話：415-956-6488 · 傳真 415-956-8698
電子郵件