

## 1 Month Notice - 驱逐租客经典案例分享

在我们所经营的物业管理当中，其中有一个经典案例想和大家分享。我们曾经有一个租客，暂时命名他为 L，他是一个 Drugs Dealer(贩卖毒品)，由于每天都有很多人去他租住的房屋找他购买毒品，所以他就造成了一些交通上的问题，例如一些买家经常乱停车，把园区内的道路经常造成交通堵塞，有些时候还停在别的租车的车位上。由于这个原因，我们的物业经理也给他下达了 5 次的 Notice，租客的投诉信我们也收到了 4 封，警察报告也清晰的描述了‘打扰别人生活’。在我们的证据收集足够的情况下，我们给这个租客下发了 1 Month Notice，并且顺利的拿到了‘Possession Order(占有令)’。

在我们准备了所有的证据，并且下达的 1 Month Notice 的时候，租客 L 在 10 天内并没有上诉，并没有给出反对意见。所以我们就拿着‘法庭命令(Court Order)’去通知租客搬离，但是经过协商租客并不愿意搬离，而且态度比较强硬，无法达成共识。于是我们就向高级法庭申请了‘Writ of Possession(占有令，大约在\$120)’。在我们出示过占有令后，租客一直不愿搬离，并且拒绝沟通，非常的顽固，在这种情况下，我们果断的雇佣了法警(Bailiff)为我们强制驱逐租客。当法警介入后，首先搬离了屋内租客的私人物品财产，并且在门上贴了封条，任何人不准进入，不然是要负相关的法律责任，在处理完相关事宜后，租房再移交到我们手上，并让我们处理租客的房屋。

故事到了这里，您可能感觉 1 Month Notice 的发送还是相对比较简单的，但是关于使用 1 Month Notice 时所需注意的事项，则是非常的复杂和繁琐，以下为 1 Month Notice 使用时所需要了解的部分细节和内容：

1. 如果租客违反租赁协议，不交租/迟交租的情况只是单次 (One Time Alone)，那么则不能使用 1 Month Notice.
2. 当下达 1 Month Notice 之后的一个月，才可以申请仲裁 (File Arbitration).
3. 当下达 1 Month Notice 之后，租客在 10 天内回馈反对意见，认为 Notice 是有争议的，那么租客需要准备证据 (Evidence)，并且租客需要证明自身不存在过错.

**更多关于 1 Month Notice 的使用流程，方式以及所需注意事项，请  
与我们联系！**