

## 10 Days Notice - 驱逐租户经典案例分享

10 Days Notice 常见于租户未及时缴纳租金或者拖欠租金费用，这次将和大家分享一个在我们管理的众多租客当中，之前遇到的一位租客欠租的经典解决案例。

故事发生在我们的其中的一个移动房屋园区，我们的一位租客(暂时命名为 E)。当她申请成为我们园区的租客时，我们对她做了一些正常流程的调查，调查过程当中发现这位租客的背景并没有存在过多的问题，所以我们理所应当的把她认定为一位合格的租客。但是时间也仅仅过了 3 个月左右，我们就发现了 E 的月租租金并没有按时缴纳。于是我们就通过园区的现场经理去找租客了解情况，园区的经理在了解过情况之后并及时给我们了反馈，是因为租客 E 说她忘记去银行存钱了，导致她的银行账户里没有足够的余额，所以才没办法缴纳租金。这是租客 E 第一次没有按时交租的理由，但也正是因为第一次，所以我们相信了她的说法，并且给她足够的时间让她去银行处理事情，在完成她的事情之后在进行补缴租金就好。

第一件事情刚过去不久，租客 E 就发生了第二次欠租，但是这次她告诉园区的现场经理是由于她的工资没有按时发放，所以她需要到她收到工资时，才可以进行交租，当然我们是选择相信她的，并且也给予了充足的时间等待她交租，但是她在月底的时候，只缴纳了一半的租金，并告知我们说等下个月的时候一次性再补齐租金。

但是当下个月的交租时间来临时，她并没有像她之前承诺的一样

补齐租金，而是进一步的拖欠租金，并同时拖欠了当月的租金。当我们园区的现场经理找到这位租客时，这位租客开始找一些理由，并且拒绝和现场经理进行沟通，于是我们办公室开始着手处理这个事情。当我们和这位租客取得联系并询问理由时，这位租客找了不同的理由来对我们进行搪塞，并且在同一件事上自己本身都说出了两个不同的理由，开始让我们不禁怀疑她是否没有坦诚，而是在欺骗，当然，这在之后也得到了认证。于是我们就又给了这位租客一次机会，并且让这位租客承诺再即将来的下个月，把之前的欠租所有费用一起补缴。但当缴费的日期来临，这位租客却和我们玩起了‘失踪’，无法通过任何联系形式和这位租客取得联系，甚至我们的现场经理也去她租的移动房屋找她，但她也是闭而不见。

我们给了这位租客多次的机会，这位租客并不珍惜，于是我们就采取发送 10 Days Notice 的办法，并对这位租客进行解约，同时并申请了经济补偿，并妥善合理的解决了这个事情，维护了我们合法的权益。

### **10 Days Notice 所须注意事项**

10 Days Notice 是针对于租客不交租或欠租，解约的办法之一。正常情况下，在 10 Days Notice 发出并生效的第 5 天，租客需要补齐并缴纳租金(可以要求滞纳金)，如果租客没有任何动作，就可以对租客进行驱逐。如果在通知发出生效的 5 天后，租客提出争议，并不认可 10 Days Notice，那么则需要举行听证会，调解员则需要出面解决争端。