

遗弃房带来的麻烦 – 经典管理案例分享

移动房屋园区的日常管理，会遇到各种各样的情况，有一些处理起来还很棘手，那么我们就称其为经典案例，今天想要跟大家分享的是在处理一个遗弃房屋时所遇到的麻烦，可谓一波未平一波又起。

2020年5月，整个加拿大已经停摆了近两个月，在此还要感谢我们的租客和管理员们，疫情并没有给我们带来太大的压力和影响。除了个别租客的确有欠租情况，我们也都一一联系，帮助申请了政府的租金补助。可当我们在联系其中的一位租客时，竟发现此人已经不是我们登记的租客了！据他说前屋主已经过世了，他是年后才刚买的这个移动房。可是我们系统里完全没有关于这个新租客的申请信息和信用调查报告，更别说租约了啊！显然是当时的管理员没有尽责执行新租入住的程序，就将此人批准进来了。可是现在再追究管理员已无意义，因为当时的管理员已经在两个月前离职了，也正是因为这个青黄不接的时期，新来的管理员还在摸索熟悉日常管理，所以才出了这么大的一个纰漏。于是我们赶紧查找前屋主的档案，试图联系其家人确认是否如现在这位租客所说的情况。我们找出了当年的申请表，终于按着紧急联系人上的信息找到了前屋主的妹妹。看，保留好申请表是多么的重要。详问之下，也确实是怎么回事，前屋主已经过世有一段时间了，因为走的突然，所以并没有遗嘱，妹妹看这个移动房长期没有人看管维护，状况已经越来越糟了，于是就以极低的价格火速将其

卖掉。要知道，前屋主没有遗嘱，亲属是无权进行买卖的呀，除非找律师，做遗弃处理。可妹妹认为找律师的费用太高了，她不想承担此费用，于是就私下里卖给了现在的租客，也就是说，他们仅仅做了交易，并没有过户。

听到这里，我觉得情况不仅复杂，而且更糟糕了。如果现在的租客之后还是不能支付租金，那么我们都没有办法走法律程序。首先，他没有租约，那他就不是租客；其次，他还没有过户，那他就不是屋主。也就是说，我们没有任何立场对他进行起诉。告他，无疑等同于在街上随便拉一个无关的人来告啊。我们只能寄希望于通过协商将租金补上，并再补签一份租约。

协商后，租约是补上了，但是租金却补不上，可是因为疫情的原因，政府规定限制驱逐租客，因此我们只能不断地找其追要，别无他法。直到 8 月，正当我们一筹莫展之际，政府出台了一个新文件，一些限制被开放，而且允许房东/业主与租客签署租金还款计划。于是我们立刻与其进行沟通协商，看能否商量出一个还款计划，但结果非常的不理想。这个租客油盐不进，拒绝签订任何还款计划，于是我们只能向 RTB 递交驱逐租客的申请。

驱逐租客是一个漫长的过程，第一次我们所提交的申请，由于材料准备的不充足，被 RTB 驳回了。只能重新再来一遍，继续收集资料并再一次提交。这次由于我们准备充分，很快获得了批准。然而在我们向法院申请 Court Order 的过程中，这个租客的母亲主动联系了我们，恳请我们允许他的儿子继续住在这个园区，所有欠款将由妈妈来补

齐。看在这个母亲的份上，我们同意了这位租客可以继续居住在这里，不过前提是他必须是一个好租客，所谓好租客，就是不拖欠租金，并遵守园区守则，否则还会要求他搬离。于是我们双方签订了一个新的临时居住协议。在这个临时居住协议中，我们将租金从原来的\$300/月提升到了\$350/月，这样做是为了考察他是否有留下来当一个好租客的意愿，如果之后他都能很好的遵守园区规则，那么多出来的租金将会转为其预付的租金。

看似风波得已解决，然而.....

这个租客还是辜负了他妈妈的一片心意，并不能痛改前非安稳的住下来。他跟女朋友经常吵架，闹得左邻右舍不得安宁，女朋友还曾扬言要烧了这间屋子！他们还养了只大狗，经常跑出来，给园区里的其他租客造成很大的困扰！于是我们又找到他，通知他必须搬离园区，我们可以协助他将移动房出售并过户。还记得前文有说到因为没有遗嘱，所以产权不能过户吧，作为移动园区的所有者，我们可以通过处理遗弃房屋的程序将产权进行过户。可协商到这里，这个租客又起了新的歹念头.....他在社交媒体上发布了出售这间移动房的信息，并向多人收取了订金。然而他并没有产权，没有权力进行过户，他向所有人都隐瞒了这一重要信息。交了订金的那些人只能通过途径搜寻产权信息，辗转联系上了前屋主的妹妹，妹妹被叨扰到近乎崩溃，主动联系我们，并将之前出售所得的\$3500悉数交予，希望我们能全权处理，

代为办理过户手续，从此不再过问。

我们的诉求很简单，只要这个租客搬离园区就好，于是我们跟他商量，只要他 4 月 30 日前搬离，并清理出所有个人物品，那么我们会在扣除一些拖欠的费用后，将\$3000 退还给他，此后他不得再进行出售撞骗。显然，这对他来说是最好的结果了，否则他将一分钱都拿不到。

在达成协议之后，我们立即将其作为遗弃房屋程序来处理。我们在当地报纸上发布了遗弃公告，在一个月公告期满以后，我们开始在当地的二手交易平台上发布出售广告，合理合法的进行出售，至此这件麻烦事才得已解决。

复盘这一年来的经历，我们需要提醒大家的是：

1. 保留好申请表是何其重要，当然，所有紧急联系人的信息也非常重要
2. 租客审核绝对不能忽视，需要严格执行背景调查和信用调查，否则就是隐患
3. 适当善用补充条款保护自己的权力
4. 转换思路，创造高效驱逐租客的条件
5. 严格遵守处理遗弃房屋处理的程序，公告及公证必不可少。