

當房客被鎖在門外

這篇文章將告訴您何時房東可以將房客鎖在門外以及如果您被鎖在門外時可以怎麼做。

由德州 RioGrande 法律扶助撰寫。上次法律審查於 2023 年 1 月 2 日。上次編輯日於 2023 年 1 月 2 日。

在此您將知道，在德州何時且如何房東可以把房客鎖在門外。當房東替出租房換鎖以避免房客進入，房客就會被鎖在門外。這並不是驅逐，但通常是種讓房客跟房東討論關於遲付租金或其他問題的方式。房東必須遵守嚴格通知的要求並在房客要求後提供鑰匙。

鎖在門外並不是種驅逐。

鎖在門外並不是種驅逐，有人認為這是種驅逐房客的方式，但鎖在門外是為了讓遲付租金的房客與房東討論該問題以及付款。如果沒有先得到法院驅逐命令就房東變更門鎖，他們「必須」給您新鑰匙。

德州財產法 92.0081 到 92.009 是關於房東更新租戶門鎖及如果未遵照法律應如何補償房客的規範。

根據奧斯丁房客委員會 (Austin Tenants' Council)，鎖在門外的法律為：

- 租約中必須包含房東行使「將房客鎖在門外」權利的書面通知。
- 房客必須拖欠租金。
- 房東必須向房客提供事先的書面通知。
- 房客不需要支付任何費用就可以重新進入出租單位。
- 當房客要求，房東必須給房客鑰匙。

我的房東可以把我鎖在門外或是避免我進入我的房產嗎？

可以，但限於以下三種情形：

1. 您積欠租金。如果您的租約同意且您的房東遵守非常嚴格的通知要求

(詳細於後敘述)，您的房東將可能將您鎖在您的房產門外，但您的房東必須總是在您要求下，給您鑰匙且讓您進入您的房產；

2. 您的房東需要維修、施工、或有緊急狀況；或
3. 您遺棄該房產。

如果我的租約並不允許將我鎖在門外，我的房東可以因為我積欠租金就將我鎖在門外嗎？

不可以。房東僅得在契約中有明確約定房東可以在房客積欠租金下更換鎖頭，房東才能這麼做。而且房東仍然需要把鑰匙給您讓您進入房子。

我的房東可以為了要我離開，將房產的門或是冰箱移除嗎？

不可以。除非您的房東是為了維修或是更換，否則您的房東不可以移除下列物品：

1. 門、窗戶、閣樓天窗蓋 (attic hatchway cover)、鎖、門門 (latch)、絞鏈、絞鏈軸 (hinge pin)、門把或是其他以機械方式附屬於以上任何的東西；
或
2. 房東提供的家具、固定裝置或是電器

如果移除是為了維修或更換，鎖、門把或是門必須在天黑以前維修或是替換。

如果我沒付租金，我的房東需要在換鎖以前通知我嗎？

是的。您的房東必須在換鎖的至少五天前，以郵寄方式通知。或是，您的房東必須在至少在換鎖的三天以前，親自遞送通知或將通知貼在您的前門內側。

該通知必須說明：

- 以下文字以底線或粗體表示：您有權在任何時間獲得新鎖的鑰匙，無論您是否已經付清積欠的租金

該通知也必須說明：

- 房東最早預計要換鎖的時間；
- 您需要支付多少租金金額，才能避免房東換鎖；以及
- 在房東的正常工作時間內可以討論或支付拖欠租金的個人的姓名和街道地址，或現場管理辦公室的位置。

我的房東需要在換鎖後通知我嗎？

是。如果您的房東因為您積欠租金而換鎖，您的房東必須在您的前門放書面通知說明：

- 您可以每天 24 小時前往獲取新鑰匙的現場地點，或全天 24 小時接聽的電話號碼，您可以在撥打該號碼後兩小時內撥打該電話號碼以取得鑰匙；
- 房東必須在任何時候向房客提供鑰匙的事實，無論您是否支付任何積欠的租金；以及
- 積欠的租金金額以及其他積欠費用

所以我所需要做的，就是請求房東給我鑰匙且我的房東必須給我鑰匙？

是的。如果您的房東因為您積欠房租換鎖，您只要詢問就有權回到房產中。房東必須提供您鑰匙，即便您尚未支付任何積欠的租金。

如果我積欠房租，是否有幾天房東不能合法更換我的鎖？

是的。除非您的房東或房東的代理人能夠在換鎖當天或是前一天收取您的租金，否則您的房東並不能換您的鎖。

如果我的房東已經更換我的鎖，我的房東可以防止我進入我居住地點的公共空間嗎？像是泳池或是社區空間。

不可以。這將違反德州財產法。

我的房東在我的家人或我還在房產內的時候換鎖嗎？

不可以。如果合法的占有人在房產中，房東不可以換鎖。而且在一次租金支付周期內，房東不可以因為積欠租金換鎖超過一次。

如果我的房東不給我鑰匙或讓我進入我的房產，我該怎麼做？

首先，您必須有書面或口頭租約授權住在該房產中。

如果您的房東拒絕您進入您的房產中，您可以要求向法院 (Justice Court) 聲請命令，讓您回到您的房產中。這個命令稱為重返令狀 (a Writ of Re-Entry)。聲請該命令的宣示書 (sworn) 稱為請求重返令狀 (a Request for a Writ of Re-Entry)，您必須提交請求重返令狀至您的財產所在轄區的法院。您一旦提交，您將需要在法官面前宣誓並說明違法鎖在門外的事實。

如果法官合理相信您的房東違法將您鎖在您的房產門外，法官可以下達重返令狀，命令您立刻進入您的房產中的一張紙。重返令狀由警官或警員送達給房東，他們能使用合理武力去執行令狀。

房東能夠在您重返房產後八天內，請求關於鎖在門外的聽證會。聽證會將在房東請求舉行的一周內舉辦。檢查您的信件、電郵以及語音郵件，以確認是否有聽證會，您就不會錯過。

如果我的房東沒有遵守鎖在門外的法規，造成的損害要怎麼辦？

如果您的房東違反關於鎖在門外的法規，舉例而言：違法地將您鎖在門外，將您鎖在門外卻沒有提供您任何的通知、或在錯誤的日期鎖在門外，您可以透過以下原因向您的房東提告：

- 一個月租金加\$1,000 美金的民事罰款
- 您的實際損害
- 您的法庭費用；以及
- 合理的律師費
- 減去任何您積欠的租金或是其他款項

如果您的房東將您鎖在門外後拒絕給您鑰匙，您的房東可能有義務要支付額外一個月的租金。

我的房東可以因為我積欠租金而違法地將我鎖在門外後，將我驅逐嗎？

是的。儘管您能夠在房東違法將您鎖在門外後主張損害賠償，但您可能仍會因為沒有支付租金而被驅逐。

有任何我可以使用的表格嗎？

德州法院訓練中心 (Texas Justice Court Training Center)提供您向法院聲請回到您的房產或進入您的所屬物品的表格。所有的表格均為微軟 Word 格式。

重返令狀 (Writ of Re-Entry)：重返令狀讓您在錯誤地鎖在門外後，能返回家中。

- 聲請重返令狀：讓您向法院聲請重返令狀的表格。
- 重返令狀-令狀以及返家：
- 聽證會後的命令：如果您前去重返令狀的聽證會並獲勝，法官所簽署

的表格。您也可以在此表格在房東在執行重返令狀後八天內，未請求舉行聽證會時，使用此表格請求支付法庭費用。

取回令狀 (Writ of Retrieval)：取回令狀使您返家以取回任何您遺留下的個人物品。這並非使您有權搬回原處。

- 聲請取回令狀：讓您向法院聲請取回令狀的表格。
- 取回令狀：法院簽署使您取回個人財產的表格。
- 關於聲請取回令狀的聽證會通知：告知另一方關於您的聲請的表格。這必須與您的聲請通知副本一起送達。
- 取回令狀的保證金：設定保證金以避免您在取回個人物品時破壞他人的財產的表格。法院會設定保證金數額。

更多資訊

需要更多資訊，請見德州 RioGrande 法律扶助鎖在門外問題與解答。

您也可以前往奧斯丁租戶委員會網站 (Austin Tenants Council's website) 尋找更多關於德州鎖在門外規則的資訊。奧斯丁租戶委員會服務於奧斯丁、德州區域，但他的網站也有對所有德州居民的有用資訊。