

中國第三次移民潮或來臨 1.3 萬家庭移居美國

移民(專題)潮帶來的不光是社會財富的外流,更是大量的精英人才的流失。數據顯示,中國大陸 13,000 多個家庭通過 EB-5 移民美國,中國第三次移民潮已經來臨? 與第一次勞工移民潮和第二次技術移民潮不同的是,當前的移民潮以投資移民為主。

數據顯示,超過 1.3 萬中國家庭移民美國 (AFP/VCG)

上萬家庭獲批 EB-5 簽證

來自 EB-5 行業協會 IUSA 的消息,5 月 3 日最新的 EB-5 投資者來源地報告顯示,1992-2014 財年,中國大陸累計 13,392 個家庭獲得 EB-5 簽證,遠遠超過世界其他國家。中國大陸累計有 13,392 個家庭獲發投資移民簽證 I-526(有條件綠卡,兩年後轉為永久綠卡),佔所有獲批人數的 67.5%,投資金額累計達 66.96 億元。

中國移民的四大主體為一下四類。一是留學結束後先在國外就業,隨後移民的。二是企業家及大中型企業里邊的高級管理者和技術精英。這一群體的顯著特點是以投資移民和技術移民為主,而且大部分人在移民之後,仍會在中

國繼續發展,之所以現在移民主要考慮孩子的教育,未來自身的養老,當然還有對未來中國的憂慮。三是演藝界明星,這一群體人數雖少,但擁有的財富卻是巨大的,他們最顯著的特點是移民後,絕大多數人的事業還在中國,移民的原因和企業家群體差不多。四是腐敗官員及其家屬,無論從財富角度,還是從其他方面評價,這一群體移民造成的負面影響都是非常大的。

移民潮導致精英人才流失

海外移民並非是零成本,對比一下各國針對移民的投資金額要求——新西蘭需要約 270 萬人民幣(專題)(1 人民幣約合 0.154 美元),美國



約 320 萬人民幣,澳大利亞約 330 萬人民幣,加拿大需約 520 多萬人民幣,而新加坡則高達約 1300 多萬人民幣。可見即使是對於千萬富翁來說,部分國家的投資限制也不是個小數目。

然而,高投資費用並沒有擋住中國的移民熱潮。自 1949 年以來,被公認的移民潮有兩次,上世紀 80 年代初的出國留學潮,上世紀 90 年代開始的技術移民潮。中國現在已經成為了世界範圍內最大的移民人口輸出國,超過 4,500 萬華人散落世界各地。這些人選擇移民的原因大多是:方便子女教育、出入境方便、活得更有尊嚴、為未來養老做準備。

真實的藉口可能並非看上去這麼美觀。曾

有一份可參考的數據:“十七大期間,代表參閱的一份很保守的資料表明,十五年外逃幹部六萬一千多人。除了一走了之、全家移民的富豪和官員之外,國內還有相當大數量的裸官和裸商。這些人一邊在國內為官或經商,大把撈錢,暗地里則把老婆孩子送國外。與其他國家相比,中國移民的動機並不那麼單純。

其實從世界資金的流向看,中國仍然是最好賺錢的市場,在這種情況下,不少國人的移民更多的是為了將賺來的錢放在一個他們認為更安全的地方。

糾結於移民潮的原因意義不大,我們需要警惕的是移民潮帶來的後果。富裕階層、知識精英、中產階級,這三個群體是推動社會發展的重要力量,然而現在,這種力量正慢慢從中國社會的肌體中流失,最主要的因素便是移民。

移民潮帶來的不光是社會財富的外流,更是大量的精英人才的流失。對這一現象,美國國務卿希拉里(專題)曾有過這樣的表述——20 年後中國將成為世界上最窮的國家之一,因為中國的有錢人都想移民並帶走他們的財產。這是非常可怕的。

華人在美國生活,不是租借別人房子當房客,就是買房出租分擔經濟壓力。但有一類“專業租客”屬於例外,他們每住一處都給房東們“上課”,留下痛苦記憶和教訓。

所謂“專業租客”(Professional renter),也叫“職業白住租客”、“老賴租戶”、“惡房客”、“神仙房客”、“霸王租客”、“專業租霸”等,專指那些欠了房東的租金還不肯搬走的人,而房東及債主礙於法律條文對其無可奈何。“職業租客”主觀上有故意拒付房租的惡意,是導致房屋租賃糾紛衝突的主要肇因,還容易引發其它的刑事案件和民事訴訟。儘管美國有完善的社會信用體系,使賴債和有犯罪前科的人難以遁形,但由於華人出租房屋時很少對租客進行背景調查,有的甚至沒有比較規範的合約,因而經常淪為“職業租客”的受害者。美國許多地方法律偏向保護租客權益,客觀上也加大了屋主趕走“職業租客”的難度。

本文透過一些案例和新聞事件,對“職業租客”這一社會特殊群體進行剖析,幫助房東及房客了解如何運用法律來保護自己的合法權益,以及如何採取恰當的行動制服“職業租客”,使受損程度降至最低限度。

職業租客”多以行騙為生

“租霸”的雷語:

——“我在美國呆了那麼多年,租房沒花過自己一分錢。”

——“在國外,我沒什麼親人,不搬走是捨不得離開你。”

——“其實我是有錢人,我在國內的房子比你這屋值錢。”

紐約華裔警官黃先生曾接到法拉盛一位居民的報警,數度前往其住宅調解房東與一名惡房客之間的衝突。房東抱怨說,28 歲女子周曉蘭已霸佔一間臥室長達半年,卻僅交過一個月的租金和押金。不僅如此,周曉蘭還罵房東,堵塞馬桶,冬天開窗打電?暖器。黃警官告訴房東,按法律規定,房客住滿 30 天就算是居民了,不屬於臨時寄居者,房東只能通過向法院申請強制驅逐令才可趕走周曉蘭,這就是所謂的“30 天法則”。

警方無權處理民事經濟糾紛。這名房東接受了黃警官的忠告,聘請律師打官司,最後由法官將周曉蘭強制逐離。黃警官解釋說,租客賴著不走,不交房租,房東也不能換鎖或切斷煤氣水電,更不能把租客的私人物品扔到屋外。如果租客搶先報警,反告房東持凶器威脅或打傷租客,警察到場時只會將房東逮捕。嚴重的話,房東還會被嚴禁返回自己的家,而租客卻仍可繼續住下去。

無獨有偶,一名比較懂法的“職業租客”邱千也曾主動向黃警官報警,要求警方逮捕法拉盛 140-58 ASH Ave 家庭旅館的房東範先生,理由是他在那里遭到了非法驅逐,房門被反鎖,他無法再進入,房東還企圖將其行李扔到街上。根據這些指控,警方確實可以逮捕房東,但黃警官於報案人有犯罪記錄,懷疑他所言不實,便進行了調查。房東範先生告訴黃警官,旅館里自從住進這位 45 歲的大連男子邱千,就如同遭遇一場劫難。邱千非但連續數月不付房租,還不斷向他要錢去賭場。借不到錢,邱千就搞破壞,撬門、砸鏡、弄壞電飯鍋,朝他臉上吐口水,還揮拳威脅說家庭旅館不合法,準備去舉報,除非給他 3000 美元。

昨天邱千將牙插入房門鎖芯,範先生無奈只得換鎖,邱千見狀就報了警。黃警官不忍心,逮捕受害者範先生,耐心勸說雙方協商解決。最後邱千向範先生要了 700 美元,就此搬出家庭旅館。

黃警官介紹說,房東趕走壞房客的最佳時機是在壞房客入住的 30 天以內。在這段時間內,房東若發現租客是麻煩人物,可將一個月內剩余的租金和押金退還,令其搬走。租客若不走,

房東報警後警方有權勒令租客搬走。

“職業租客”一般都知道頭 30 天是一個關口,在這段時間內他們會偽裝良善,騙房東,使其不知不覺錯過逐客時機,淪為待宰羔羊。“職業租客”多以行騙為生,對付過各種各樣的房東。通常他們會謊稱家庭背景良好,例如,邱某就曾吹噓母親是游泳教練,繼父差點當上廣東省體委主任,自己也是優秀運動員,而實際情況是“父母毆兒老賴,躲債煉成滾刀肉”,婚前因不倫戀癖被繼父打出家門,婚後又因賭債累累妻離子散,六親避之唯恐不及。本文所列的九句“租霸”雷語,均錄自“職業租客”邱千之口,具有一定的代表性,足以反映“職業租客”們的心態和畸形人格。

當“職業租客”住滿 30 天圖窮匕見時,房東切忌與之直接衝突,只能通過法律途徑解決。法院未作判決前,房東不得自行驅趕。在美國“非

法驅逐”屬於刑事罪,房客有權對“非法驅逐”造成其損失向法院要求三倍賠償。房東正確的做法是,馬上以掛號信方式通知房客在 30 天後搬走。30 天後如果房客未搬走,房東可向租房仲裁委員會

(Rental board)起訴房客,申請驅逐令(Eviction)。如果法院寄來驅逐令之後房客還不走,房東可請求警察強制執行。警察若不受理,可記下其警徽號用於投訴。房客對於驅逐令不服可以上訴,但必須先搬走。房客所欠欠的租金,房東需另行通過民事訴訟來追討。如果房客欺詐,訴訟費用由房客付。對於房客賴債,法庭會把欠款記錄寫入個人信用報告里,跟隨其一輩子。某些法院規定,涉案金額不足萬元的案子由小額法院(Small Claims Court)審理,不得聘請律師。

“職業租客”比房東更懂法

“租霸”的雷語:

——“趕我走?讓我來教教你什麼是美國法律吧。”

——“打官司你至少虧兩萬,給我五千我立馬滾。”

——“我白住你房子能咋啦?你根本不配做房東!”

“職業租客”都是打定主意“將無恥進行到底”的,“極品無賴”更會鑽盡法律漏洞來損人利己,因此房東們必須了解美國法律,加強防範意識。許多華人新移民為了節省開支,會選擇住廉價的地下室房間(土庫)或家庭旅館床位,報紙上網站上也常年刊登地下室、家庭旅館的廣告。但是在美國,地下室出租屬於違法,被嚴厲禁止;開辦家庭旅館無執照的也不合法,只是民不告官不究。正因如此,地下室、家庭旅館的屋主最容易遭“職業租客”敲詐勒索。不過,屋主大可不必驚慌,當房管局(Building Department)接到舉報派人登門檢查時,如果主人不開門,檢查員是不得強行闖入的,除非遇到火警等緊急情況。警察沒有搜查證也不能擅闖民宅、砸門擾民。“職業租客”向警局告發房東換鎖,未必都能奏效,因為究竟是房客丟了鑰匙還是房東換了鎖,得由證據證明,這就看誰提供的人證、物證更有力。

“職業租客”有時會以在租屋內丟錢物為由訛詐房東,要求賠償。《世界日報》去年報導過一個案例,家庭旅館孫老為了趕走“職業租客”邱千,寧可賠錢勸退了全部租客,關閉旅館,

不料邱千又偷偷從屋外的消防梯爬入四樓空房內過夜。後來邱千藉口在房間內遺失了一千美元,要孫老賠償。孫老害怕被糾纏不休,便給錢了事。其實,房東對於房客在租屋內的財物失竊,是無需承擔責任的,除非該租屋經常發生盜竊案,而房東未改善安全措施。房東所購買的責任保險,只負責賠償租客在租屋外面(如樓梯、停車場、游泳池等公共場所)所發生的人體傷害事故。租客如有貴重物品,最好還是存放於銀行保險箱,或自己購買租客保險(renter insurance)。假如租屋發生火災,造成租客財物受損,那麼房東的責任保險會作出賠償。“職業租客”為訛錢費盡心機,房東須心細如發,盡善盡美。

房屋設施損壞如果是租客所為,應由租客負責修復,如果損壞不是,則可要求房東修復。房東遲遲不修的,租客可自行修復,事後從租金中扣除預付的修理費。為清責任關係,拍照保存證



據必不可少。一些屋主想通過提高租金來逼退惡房客,其實並不是好方法。法律規定,租金漲幅 10% 以下的,須提前 30 天通知租客;漲幅 10% 以上的,須提前 60 天通知。有的城市還限制漲租幅度。一位老太太 16 年前以 350 美元租下整棟 House,16 年里物價房價漲了很多,而租金卻只按通膨率上調一點點。老太太握有合同拒絕搬走,屋主受拖累破了產。後來 House 由銀行接手拍賣,卻沒人敢買,因為買主必須繼承這位老太太。

合同的重要性不言而喻。布魯克林居民周女士把三樓套房出租給兩名中餐館打工仔,後來發現房內住著十人。因沒有合同,法律不予保護。法官通知十名住客搬走時又特別寬限三個月,讓房東叫苦不迭。

許多華人出租房屋沒有合同,有些只寫簡單的合約,一旦發生糾紛就缺乏解決依據。而美國人崇尚契約精神,嚴謹的合同會規定租客不得將租屋改作商業用途,不得轉租他人,不得增加人數,不得飼養動物。如果租客毀約,不按時交租金,改動房屋結構,破壞設施等,房東會以書面方式要求租客賠償,並且搬走,然後向仲裁委員會(Rental Board)起訴租客。

美國屋主出租房屋時還重視“嚴進”,會委託經紀人讓租客提供社會安全號、信用記錄、工資證明以及前任房東的推薦信。房東有權要求租客預付最後一個月的租金、押金、清潔費及信用背景調查費。對於有信用記錄的租客,通常先收兩個月租金再加一個月押金;對於無信用記錄的租客,通常先收半年或一年租金再加一個月押金。押金(Security Deposit)是房東為保護財產免遭損壞,在租客搬走後可從中扣除房屋設施修理費用和清潔費用。

“職業租客”懷惡意有備而來

“租霸”的雷語:

——“改天找兩人來整死你,你看警察到底會抓誰。”

——“你纏著要我還錢,我就告你誹謗罪、騷擾罪。”

——“住你這兒費了我不少力,不給四五千能走嗎?”

房東出租房屋時,如果執意要求承租人出具個人信用記錄,會嚇退所有“職業租客”。但是倘若房東被“職業租客”花言巧語蒙蔽,引狼入

室,那麼雙方日後注定免不了一場惡斗。“職業租客”永遠不會因為欠租金和給房東造成麻煩而愧疚的,相反他們巴不得房東遇車禍、猝死或被捕,從而得以趁機繼續白住,反客為主。皇后區警署特別受害人案件小組曾遇到一名華裔中年男子的離奇報案,報案人 David 聲淚俱下,訴說遭到“干爹”性侵犯,下體仍疼痛。警察、偵探令其脫下褲子檢查,結果沒有找到任何他人 DNA,也未發現肢體挫傷痕跡,卻從其紅腫的肛門內側表皮組織中提取到黃瓜碎片。警方懷疑這是一宗假案。後經查明,原來 David 是“職業租客”,已欠“干爹”數月租金,還以母親病危為藉口向“干爹”借錢。“干爹”致電 David 母親索債,雙方為此爆發爭吵。最後 David 因老母心力交瘁,被迫悻悻而去。

更令警方驚奇的是“干爹”歲數不大,比 David 年輕。David 在這一地區經常搬家,欠下不少租金、賭債,租房過程中認爹認娘、認哥認姐是常事。知情人嚴先生透露,1971 年 David 出生於

哈爾濱,幼年喪父,因家庭變故遷居大連,繼父是游泳教練。繼父在把他培養成為運動員的六年里,曾不斷性侵犯他,促使他離家出走。另一位知情人羅小姐告訴警方,David 自稱是法拉盛大學點大道上的大亞櫥櫃瓷磚公司的送貨司機,有一次挪用公司貨款去賭博,向她借錢補上那筆貨款。此後 David 幾次三番約她見面,藉口須當面還錢企圖對她性侵犯,卻至今未還錢。林登大道一棟獨立屋地下室租戶老吳說,David 住在他家時曾吹噓能幫人代辦假結婚,騙了一名室友的錢之後就了。有一次老吳在街上望見 David 被兩名男子拽住衣領逼著還錢。這樣的“職業租客”誰遇上誰倒霉,房東們除了鬥爭別無退路,但鬥爭方法則大有講究。

法律是一把雙刃劍,對租賃關係雙方各有禁戒。關係惡化時,雙方都能從法律條文中找出投訴對方的理由。房屋出租後,房東對房屋進行例行檢查須提前 24 小時通知租客,獲允許才可進入。但法律規定緊急情況除外,例如樓上浴缸的水滿溢,房東便可在租客不在時進屋查修水管。即便租客拒不合作,不讓檢查,但查房的機會和理由總是會有的,房東切忌貿然行事。此外,租客如果覺得房屋狀況變得不宜居住,可隨時搬走,並要求房東退還不適宜居住期間的租金。

此類情況包括:漏水,窗戶破損,房子結構出現危險,供水不足,沒暖氣,沒熱水,電路系統故障,地面不衛生,老鼠和蟑螂為患,防火通道堵塞等。房屋管理部門接到租客投訴後,一般會給房東 60 天時間改正。當然,如果租客有違約行為,甚至在屋內從事非法活動等,那麼,房東便有理由向法院申請驅逐令,並依法向租客索賠損失。

相對租客而言,房東大多擁有物產,有一定的經濟實力,而租客大多屬於弱勢群體。為維護社會安定,避免窮人流離失所,美國法律偏向於保護租客權益,這使得一些“職業租客”覺得有機可趁。但是詐騙、霸租、賴債,畢竟都是不道德行為,會引起公憤,社會環境對“職業租客”是不利的。屋主出租房屋遇上“職業租客”無論多麼憤怒,都須保持冷靜,不動聲色地與之周旋,盡量套取對方更多的信息,收集人證物證,以備訴諸法律行動。如果能找到幾個朋友願意出具證詞,指控“職業租客”在租屋內從事詐騙、偷竊、藏匿贓物、騷擾威脅室友和房東、猥褻兒童、企圖縱火投毒、散佈支持恐怖主義言論、販賣假貨假證等非法活動,就有辦法將其繩之以法。

“職業租客”到處作惡,必有不少受害者,我們可通過公佈其資料,找到更多的受害者;另外還可從“職業租客”的社會關係中發現其軟肋,以惡制惡。

與“職業租客”過招,既不能觸犯法律,又要超出“職業租客”的思維邏輯,出其不意才能擊中要害。最後提醒大家:在美國,只有執法官(Marshall)有權對“職業租客”實施強制驅逐;而“非法驅逐”屬於刑事罪。