

City 纽迈律师 & 会计师楼

房东房客纠纷/ 海关扣押



(纽约讯) 在美国, 众所周知, 房东和房客之间的关系非常微妙。无论是房东还是房客, 都会遇到一些租金纠纷; 装修, 供暖等等问题, 当事人面对这些租赁相关的纠纷时, 不要紧张着急, 也不要轻举妄动, 应学习美国法律, 学会依法保护自己的权利。纽迈律师会计师楼的律师为广大移民讲解如何使用法律手段处理租务纠纷, 依法保护自己的利益。

近来, 一位陈小姐来到纽迈律师会计师楼进行咨询。原来, 她把房子租给一个在美留学的中国学生。陈小姐想学生留学, 必定有家长支持该学生的花费, 而且两人又是同乡, 所以陈小姐非常爽快的把房租租给了该学生。没想到的是, 在租约快要到期的那个月, 这位学生使用各种借口拖延交租时间。结果租期到了, 该学生不仅没有交钱, 反而还换了门锁, 不让陈小姐进入。陈小姐没有办法, 只好寻求律师的帮助。纽迈律师会计师楼的律师建议, 如果当事人面

对这种情况, 应依据法律程序, 驱赶租客。

一般情况下, 房东可以通过书面提醒的方式通知租客。书面提醒分为两种, 一种是改进行为提醒, 即要求租客改进对房屋的不正当使用, 对其他租客造成负担, 给房东造成损失的行为。第二种提醒是终止契约提醒, 包括对房客应缴房租, 应搬出公寓日期的提醒。对欠租案件的规定, 纽约市房屋法庭特别的阐述如下: “在提出控诉之前, 房东或房东代理人必须向房客追讨逾期租金, 并予以警告如仍不缴付租金, 房客将会被逐出寓所。房东可以亲自或以书面将此事通知房客。

纽约房屋法庭对房东送达法律文件的要求相对严格, 特别需要注意的是如果没有按照要求向房客送达, 房东有可能面临法官的驳回。追租信需要在派送法庭文件前至少三天将追租信送达承租人。根据纽约房屋法庭规定, 房东可以个人送达, 代替送达, 及明确地点送达等不同的形式送达给租客。纽迈律师会计师楼的律师提醒, 任何错误的送达方式都会延误案件时间。有效送达后, 仍收不回租金或房客仍拒不搬出, 那么房东可以在律师指导下向房屋法庭登记欠租的投诉。到了出庭当天, 房东房客都必须严格按照法律要求准时出庭, 否则法庭可能做出不利于缺席方的缺席判决。

陈小姐在房屋法庭出庭当天就拿到宣判, 凭借法官的判决书最终该学生缴纳了拖欠的房租并搬离陈小姐的房子。纽迈律师会计师楼的律师建议, 房东遇到这种情况, 应向律师寻求帮助, 专业的律师了解租务纠纷上庭程序, 熟悉整个上庭过程, 能够为您以最安全, 最快速的方式维护您的利益。

海关扣押

在美国经营贸易的移民不可避免要美国海关部门打交道。但是美国与中国的法律大不相同, 一些人由于不了解美国的政府体系, 不知道美国法律, 在跟海关部门打交道的过程中出现一些不应该出现的失误, 导致政府部门的误解, 甚至收到巨额的罚款。面对巨额罚金, 当事人或是逃避, 或是自行处理, 最终都会导致不可挽回的后果。纽迈律师会计师楼的律师建议, 如果收到海关罚单, 一定要小心处理, 否则不仅仅对自己的生活工作造成影响, 严重者还会被逮捕入狱。

根据纽迈律师会计师楼的律师介绍: 美国有条例规定, 美国海关不但有权扣押和罚款没

收侵犯商标权的进口商品，还有权对进口或其它涉案当事人处以巨额民事罚款。向美国进口任何带有假冒商标的货物将被扣押，并且不需商标所有权人的书面同意，即可因触犯海关法律而被没收。这就是说，如果假冒其他商标的货物在通关过程中被美国海关发现，即使该商标合法权利人完全不知晓该假冒货物入境，或虽知道但未向海关申请扣押，只要海关发现货物存在假冒他人商标的嫌疑，即可进行扣押，而不必预先取得任何人的同意或授权。

由于版权和商标侵权的认定标准十分复杂，美国海关对知名企业的知识产权驰名商标常有过度保护倾向，这样经常会出现口岸海关人员无理留置，错误扣押非侵权进口商品，给制造商和进口商造成重大经济损失的情况。纽迈律师会计师楼的律师建议，当事人如果遇到商品被海关扣押，或收到海关罚款的通知，一定不能掉以轻心，或抱有侥幸心理，尽早咨询律师专家，寻求专家的帮助。此外，纽迈律师会计师楼的律师还提醒公众，一定要增强法律意识，合法保护自己，发生事情的时候一定要选择以法律手段解决，千万不要随便处理，以免对日后的生活和工作造成严重后果。

紐邁律師會計師樓
Cityone No.1

真正的律師會計師!
團隊

丁律師 王會計師 余律師
王會計師 SHOTKIN律師
(哈佛大學畢業)

坦誠公佈律師/CPA的照片和姓氏, 才是真正的律師會計師樓!

丁律師 AKILOV律師
LIRA律師 余律師

收到任何罰款、任何凍結令請找 City 紐邁! 高效專辦各類政府查賬、查稅、醫療福利、海外資產、海關扣押、勞工部投訴; 各類凍結令: 政府、法院、銀行。Cityone 減債部門有 37 位專業律師、會計師、銀行家: 會計師+律師信用卡減債, 服務雙保險最妥當! 民事部、刑事部精辦按摩銷底、打架、強姦、商場盜竊、空頭支票、移民詐騙、減稅債、誤醫誤診、勞資糾紛。留學升學部門對於合格的投资移民、留學升學案件可 100% 落實。
紐約電話: 212-268-8668/212-268-8686 ; 地址: 45 West 34th Street, 6 層, New York, NY 10001