
租霸、擅自佔用者橫行全美：保護弱勢社群的迷思

余創豪 chonghoyu@gmail.com



筆者一家居住在加州的時候，曾經將自己的物業租賃出去，當時太太和我都小心翼翼地對每個申請人作信用和背景審查，若果信用分數太低或者背景有問題，我們便會斷然拒絕。曾經有幾位申請者辯護說，自己是被朋友或者前妻連累，拖垮了信用，在事業中又遭逢不幸……，但無論聽了幾多悲慘辛酸的故事，我們仍然無動於衷。有些讀者會感到奇怪，你們不是基督徒嗎？為什麼你們沒有寬大的胸襟，給予人第二次機會呢？

如果你有留意到泛濫全美的租霸問題，也許你會明白我們的立場。根據非牟利組織「國家公平地圖集」（National Equity Atlas）的統計，截至去年5月，全美累積的租金債務高達108億美元，拖欠租金的家庭多達510萬戶。無數小房東被租霸橫行的問題困擾，有些租霸只是交了一個月或者幾個月租，之後便分文不付。根據紐約和加州的法律，縱使租客沒有交租，但房東卻不可以關掉水、冷暖氣、煤氣、電力……等基本生活服務。很多小房東

肩負着沉重的按揭付款和水電煤開支，為了盡早解決問題，只有出錢請租霸離開。不少租霸在在離開之前惡意地破壞房子，例如在牆上鑿開許多個洞、將混凝土灌入管道裏面、在屋內到處留下糞便……。往往房東需要花費大量律師費和一至三年時間，才可以驅逐租霸。

其實，「租霸」這個名詞並不是很準確，因為在很多案件中，住客並沒有簽署任何租約，他們是擅自佔用（squatting）人家的物業，但荒謬的是：在法律上擅自佔用是無罪的，如果有人在一所房屋裏面居住了三十天，那麼不管有沒有租約，屋主並不能「擅自」驅逐他們。今年三月，紐約法拉盛一名屋主發現自己的物業被兩個不認識的人非法佔用，她聘請鎖匙匠將屋子的鎖換了，對方報警，結果她因為「非法驅逐」而被警察上手銬拘捕。在紐約市皇后區一名男租客在沒有房東同意下讓自己女友入住，男租客遷出之後，該女子賴死不走，於是房東嘗試清空房間，該女子報警求助，警察抵達現場之後，反而警告房東非法驅趕屬於刑事罪行。房東前後聘請了三位律師，經過了兩年零七個月的法律訴訟，才成功驅逐這名擅自佔用者。事實上，筆者一些親友亦曾經遇上租霸和非法佔用者的問題，但我不方便在這裏說出詳情。

明顯地，現在的法律傾向於保護租霸和擅自佔用者，而不是業主，但為什麼如此荒謬的法律竟然可以通過呢？過去房東與房客的權力是不平衡的，房東可以任意加租和驅逐房客，有些出租的房屋破爛不堪，於是乎便出現了「貧民窟業主」（slumlord）這個諺稱。二戰之後，為了保護屬於弱勢社群的租客，政府加強保護租戶權利，例如限制租金上漲、防止任意驅逐、保障租客擁有基本的生活條件。2020年爆發新冠疫情之後，出於為星斗市民舒緩解困的善良動機，聯邦政府與許多州政府都通過保護租客的法律，有經濟困難的租客可以暫時不交租。

然而，任何沒有想通下一步的政策和法律，都會出現好心做壞事的惡果。麥克·菲廖洛（Mike Figliuolo）是批判性思維的專家，提起批判性思維，很多人都會聯想到這是關於解決問題、破解謬誤的邏輯思維。菲廖洛向前推進一步，他指出：當你構想解決問題的方法時，你必須同時考慮到解決方案是否會衍生出新的問題。這種批判性思維在科技界已經十分普遍，例如現在人工智能發展得如火如荼，但同一時間很多人都討論人工智能可能帶來的威脅和偏差。然而，過去和現在許多追求社會公義、保護弱勢社群的運動，卻似乎沒有這種防範於未然的批判性思維。

任何良好的制度都有可能被濫用，預防性和平衡性的措施是建基於人性自私和充滿罪性的假設，中國哲學家荀子便主張人性本惡，《聖經》亦指出：「人心比萬物都詭詐，壞到極處，誰能識透呢？」又說：「沒有義人，連一個也沒有！」。有趣的是，現代心理學

的客觀研究亦揭露了很多人性的軟弱。由保護弱勢社群而演變到租霸、擅自佔用者橫行天下，這再次提醒我們不應該用壓迫和被壓迫這種簡單的二分法審視世界。

2024年3月30日

原載於北加州版《號角》

[更多資訊](#)