

旅館通訊

HOTEL & MOTEL NEWSLETTER MONTHLY

BULK RATE
U.S. POSTAGE

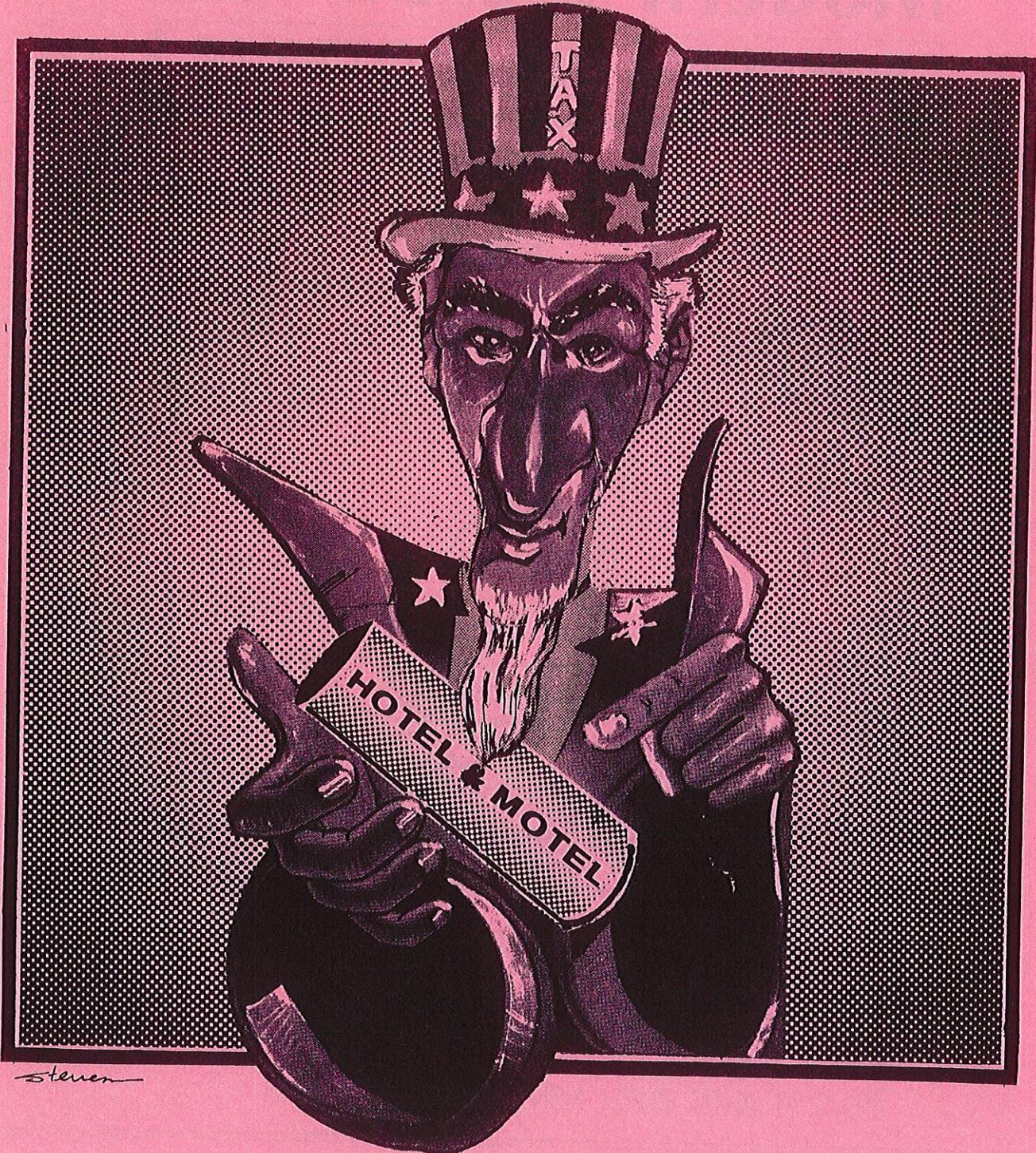
PAID

Monterey Park,
Calif 91754
Permit No 78



南加州台灣旅館業同業公會
TAIWAN INNKEEPERS ASSOCIATION OF SOUTHERN CALIFORNIA
35 W VALLEY BLVD ALHAMBRA CA 91801
TEL: (818)284-2207

21
OCT / NOV



MEC

全部文件
電腦處理

現代物業公證所 Modern Escrow Co.

專門辦理一切轉讓過戶手續

- * 房地產、商業中心
、汽車旅館
- * 蓋房子、公寓，州
政府(DRE)手續
- * 生意買賣、酒執照
- * 貸款過戶手續



.....
經驗豐富
精通國粵
台日語
忠誠為
僑胞服務
.....

(213)283-8388

(818)570-0861

(週末可預約)

885 S. ATLANTIC BLVD. MONTEREY PARK, CA 91754

MEC

全部文件
電腦處理

現代物業公證所 Modern Escrow Co.

專門辦理一切轉讓過戶手續

- * 房地產、商業中心
、汽車旅館
- * 蓋房子、公寓，州
政府(DRE)手續
- * 生意買賣、酒執照
- * 貸款過戶手續



.....
經驗豐富
精通國粵
台日語
忠誠為
僑胞服務
.....

(213)283-8388

(818)570-0861

(週末可預約)

885 S. ATLANTIC BLVD. MONTEREY PARK, CA 91754

旅館通訊

HOTEL & MOTEL NEWSLETTER MONTHLY

BULK RATE
U.S. POSTAGE
PAID
Monterey Park,
Calif 91754
Permit No 78

21
OCT / NOV



南加州台灣旅館業同業公會
TAIWAN INNKEEPERS ASSOCIATION OF SOUTHERN CALIFORNIA
35 W VALLEY BLVD. ALHAMBRA CA 91801
TEL: (818)284-2207





旅館通訊

HOTEL & MOTEL NEWSLETTER MONTHLY

發行：南加州台灣旅館業同業公會
出版：第12屆理事會

黃三榮	劉丁榮	陳堅
蔡銘祿	陳銓仁	范佐村
洪文雄	李炳照	李木通
廖光男	汪俊宇	王慶滄
王張錦萍	顏樹洋	楊豐明

社長：黃三榮

總編輯：林玉樹

編輯委員：汪俊宇 王張錦萍
顏樹洋 楊豐明

社務顧問：蔡金裕 陳哲夫 范宗陣
丁昭昇 王桂榮 楊茂生

法律顧問：廖重遠律師
游添丁律師

財務顧問：王慶滄會計師

廣告業務：林玉樹

設計製作：魏經洲

訂戶服務：楊又信

社址：35 W. Valley Blvd. Alhambra, CA 91801

電話：(818) 284-2207

長期訂閱：1年(10期) US \$15.00

目錄

封面主題 / 聯邦新稅法對旅館業者的影響

2 聯邦新稅法對旅館業者的影響

12 第12屆第3次理事會會議記實

16 談驅逐欠租房客

18 NOTICE TO PAY RENT OR QUIT 樣本

20 旅館業者如何趕走壞旅客及壞房客

23 人求事事求人專欄

24 HOTEL & MOTEL 買賣專欄

選擇味全 高枕無憂

- ①累積10年工程實地經驗。
 - ②集各種工程專業人才，陣容堅強
 - ③工期準時，品質保證，價格合理，信用可靠
 - ④服務性質：開發利潤分析，工程營建規劃，施工經營管理，合作營建計劃，協助申請貸款
 - ⑤專門承建：HOTEL, MOTEL, APARTMENT, WAREHOUSE, OFFICE, SHOPPING CENTER 及其它大小新建工程
 - ⑥服務地區：北至舊金山，南達聖地牙哥
- 市場部門800專線 **1-800-331-0872** (通國、台、英語)
歡迎洽詢比價



味全建設開發公司

WEI-CHUAN CONSTRUCTION & DEVELOPMENT INC.
1455 MONTEREY PASS ROAD, #210, MONTEREY PARK, CA 91754
TEL: (213) 269-0742-6

聯邦新稅法對旅館業者

本公會特別在此感謝陳居會計師於百忙之中，抽空為旅館公會的會員們就聯邦新稅法對旅館業的影響，做了很詳細的分析，使得這一次的座談會辦得相當成功，幾乎是可以無虛席來表示。現場發問相當踴躍，本期因篇幅關係，問答題將在下期旅館通訊另闢會計顧問專欄，敬請期待。本期就將當天錄音之資料，聘請專家撰寫，於10月13日由總幹事林玉樹送到 Torrence 陳居會計師事務所請陳先生當場核對，無誤，才送交打字行。

陳居會計師一絲不苟的核對的精神，另人敬佩，相信這也就是為什麼他會擁有50家以上的旅館業主是他的忠實客戶的原因。

另外陳會計師為了支持本通訊還特別提供了一個廣告，（沒有廣告版面），使得總幹事不虛此行，回到公會馬上挑燈夜戰親自執筆寫下了這個可以收廣告費，而不用設計廣告版面的廣告。

陳居會計師事務所的地址及電話是：

THE GATEWAY, EAST TOWER
950 WEST 190th ST, Suite 210
Torrance, CA 90502
TEL: (213) 515-5635

238 S. ATLANTIC BLVD
ALHAMBRA, CA 91801
TEL: (818) 289-4088



時間：1986年10月7日

地點：BEST WESTERN PIONEER INN

主題：聯邦新稅法對旅館業者的影響

（將針對公司組織，合夥人組織及個人的稅務做更詳盡的分析）

主講者：陳居會計師（C. JIM CHEN, CPA）

1971 UCLA MBA

1976 取得 CPA 執照

會計師事務所開業10年

服務50家以上旅館業的會計及多項業務。

一般人都知道新稅法很公平、很簡單，也很有效率，而且聯邦不賺錢，稅率卻降低了，那麼一定是有人作了犧牲品，這犧牲品就是從事房地產的人；因聯邦認為現有的稅法對他們太有利了。下面先就新稅法對旅館業者產生的影響簡單說明。

第一點有關 LONG TERM CAPITAL GAIN，現行的稅法，旅館業者可有百分之六十的收入不用繳稅，新稅法，1988年以後則和一般的收入同權看待，一律百分之百繳稅，1987年還有一點特殊的優待，個人最高稅率為38.5%，旅館出售時稅收最多為28%，有10%的優待，現在賣旅館，若完全沒有收到現金，可以用分期繳稅的方式來報稅，1987年開始，除非旅館賣價很低，低於15萬，售價在15萬以上時產生的利潤就必須全部繳稅。

第二點為折舊（DEPRECIATION），現在的旅館業主因為折舊的因素而不必考慮稅務問題，買了汽車旅館，財產分兩部份，一為房屋，一為設備和傢俱，可分五年加速折舊，房地產可分十九年加速折舊或直線法折舊，但新稅法中，不能再用加速折舊，一律要用直線法折舊，折舊的期間由十九年提高到三十一點五年，傢俱和設備的折舊變成七年，車子的折舊由三年變成五年。

第三點為 PASSIVE BUSINESS ACTIVITIES，這名稱在以往已存在，但對一般人並不發生什麼作用，所以大家都不知道，所謂

的影響座談會

PASSIVE BUSINESS ACTIVITIES 就是出錢不出力的，例如兩人合夥旅館，但由其中一人經營，叫 **ACTIVE OWNER**，出錢不出力的叫 **PASSIVE BUSINESS OWNER**，舊稅法中，兩人的報稅都一樣，但新稅法則不同，不出力的要受限制，實際經營者賺的錢當然要繳稅，如果賠了錢，可以和其他的所得一起抵稅，不出力者則不行，分五年逐漸把這權益拿走。

第四點為 **AT RISK RULES**，在報稅中，投資時一定是一部份頭款，一部份分期付款，真正付的就是 **AT RISK**。所以買時最好向銀行貸款，向賣主貸款就會受影響。

第五點為 **INVESTMENT TAX CREDIT**，買旅館時有設備、傢俱，例如十萬元的旅館，其中有一萬元的設備，一萬元的百分之十，1,000元可以從稅中直接扣除，這項好處而今已被取消，而且生效日回溯到1986年一月一日。

以往因為有折舊的關係，根本用不到 **INVESTMENT TAX CREDIT**，所以有一大堆的 **UNUSED INVESTMENT TAX CREDIT** 也要收回一部份，收回百分之三十五，例如由以前累積下來有二萬元的 **INVESTMENT TAX CREDIT**，現在只能用一萬三千元，7,000元要收回去的。

第六點，幸好 **TAX DEFERRALS** 沒有被收走。

第七點為 **LOW INCOME HOUSING**，若有人經營公寓式的汽車旅館，如果有必要的話，可以改成 **LOW INCOME HOUSING**。如果達到他們的條件，可以從造價裏面，政府替你出90%的成本，因為一年中可以拿90%的 **TAX CREDIT**，直接從稅裏面扣掉，連續十年，總共百分之九十，到最後成本就只有百分之十而已。但是有很嚴格的規定，首先租的對象有一部份必須是低所得的人，百分之二十租給年所得低於中等收入所得一半以下的家庭，或者百分之四十的單位租給年收入低於中等所得百分之六十以下的人，而且租金不可以超過他們收入的百分之三十，同時必須保持 **LOW INCOME**

HOUSING 十五年，若提早改變用途，那麼，以往所得的好處就必須退還給政府。

接着提到以後可能會發生的情形供大家參考。

第一點為房地產市場將受影響，1986年12月31日以後稅率將提高，今年賣汽車旅館，最高的稅率為百分之二十，明年提高至百分之二十八；明年房地產的賣價會下降，一方面是旅館經營者不賺錢，將不能拿來抵稅，且受 **AT RISK RULES** 的影響，價格會下降；但反因上項因素使然，沒有人願意再增建旅館，所以租金可能會提高。

第二點，由於1986年12月31日的期限，在今年年底以前可能促使房地產大批的交易，因為大家想搶百分之二十的最高稅率，而且今年仍有分期繳稅的便利，買主也不受 **AT RISK RULES** 的影響。

第三點，投資房地產或旅館的態度必需要從以前省稅為前題的觀點，改變為要真正的賺錢才好投資，因為大部份省稅的好處都沒有了。

第四點，以後的旅館交易，賣主不願意再 **CARRY** 一部份貸款，否則他得借錢來繳稅，且一次繳清；買主受 **AT RISK RULES** 影響亦不願意，向賣主借錢不能抵稅，向銀行借可以抵稅。

第五點，現在的房地產業受一批 **SYNDICATOR** 的影響很大，他們的資金是招募來的，本身不出錢，以高價與一般人競爭，以後這些人會逐漸消失，沒有人願意參與他們的股份，因為損失並不能抵稅；保險公司、貸款公司、外國財團因資金雄厚，會佔進房地產市場。

第六點談到包括旅館業的房地產應該用何種方式來出面投資，目前中國人大多是 **GENERAL PARTNERSHIP**，美國人則為 **LIMITED PARTNERSHIP**。受新稅法影響，因為不能抵稅，**GENERAL PARTNERSHIP** 會取代 **LIMITED PARTNERSHIP**。第三個方式是 **C CORPORATION**，中國人以 **C CORPORATION** 來投資旅館業的不多，所謂 **C CORPORATION**，和個人沒有直接關係，公司負法律責任、繳稅，新稅業的 **PASSIVE BUSINESS LOSS** 互抵，所以法對 **C CORPORATION** 也不太好，現行稅法之

一 GENERAL UTILITY DOCTRINE, 若旅館由 C CORPORATION 方式經營, 要賣之前, 為避免雙重繳稅, 先計劃把公司解散掉, 在一年之內賣掉, 投資增值就由股東去繳稅, 新稅法廢止了這項。第四種為 S CORPORATION, 以公司方式經營, 但由股東去報稅, 免掉雙重報稅, 但對不出力的股東有所限制; 旅館還是用獨資或 GENERAL PARTNERSHIP 比較好, 其他事業可用 S CORPORATION 經營, 因所產生的 PASSIVE BUSINESS INCOME 可以和旅館 S CORPORATION 以後會較普遍, 而且新稅法中, 公司稅率比個人稅率為高。

接下來提些一般性的稅法。

首先, 有關個人的報稅, 有二個稅率 (TAX RATES), 15% 和 18%, 但細節不少, 請參考資料; 標準減稅額 (STANDARD DEDUCTION) 提高相當多, 由現在的 \$3,540 元提高到 5,000 元; 個人的減稅額 (PERSONAL EXEMPTION) 由 1,080 元提高到 1,900 元; 逐項減稅額 (ITEMIZED DEDUCTIONS), 簡單而言, 住家的 INORTGAGE 照權可以減稅, 醫藥費用現在是 5%, 以後要超過 7.5% 才可以抵稅; 最低稅 (MINIMUM TAX) 由 20% 增高到 21%, 政治捐獻不能抵稅; 以後必須把撫養人的社會安全號碼報上去。

公司的稅率最高達 34%, 所得超過十萬, 得交 5% 的附加稅, 若所得超過三十三萬五千元, 從第一元開始就要繳 34% 的稅。分期繳稅已不適用。若用 S CORPORATION 方式經營, 一定要以十二月底作會計年度。現在可將請客的錢全部抵稅, 以後只能用百分之八十去抵稅, 而且要邊吃邊談, 或者談完後馬上吃, 或吃完後馬上談生意。從 1987 年一月一日開始, 所有房地產買賣交易一定要報給 IRS。

最後, 作點歸納式的建議供參考。首先應該儘可能地加速 CADITAL GAIN, 若有房子要賣的, 在今年賣掉可以享受最高 20% 的好處, 而且可以分期付款; 另外, 如果有銀行利息收入也應盡量挪到明年, 改存定期, 明年報稅; 買資產、旅館、設備、傢俱, 趕在今年買, 可以使用舊的折舊方式。若有其他賺錢的事業, 則以 S CORPORATION 方式來經營, 所賺的錢可留 PASSIVE BUSINESS INCOME 來抵其他的 POSSIVE BUSINESS LOSS。

全新 MOTEL FOR SALE

STAR INN

2658 NEWPORT BLVD.,
COSTA MESA, CA 92627

33單位

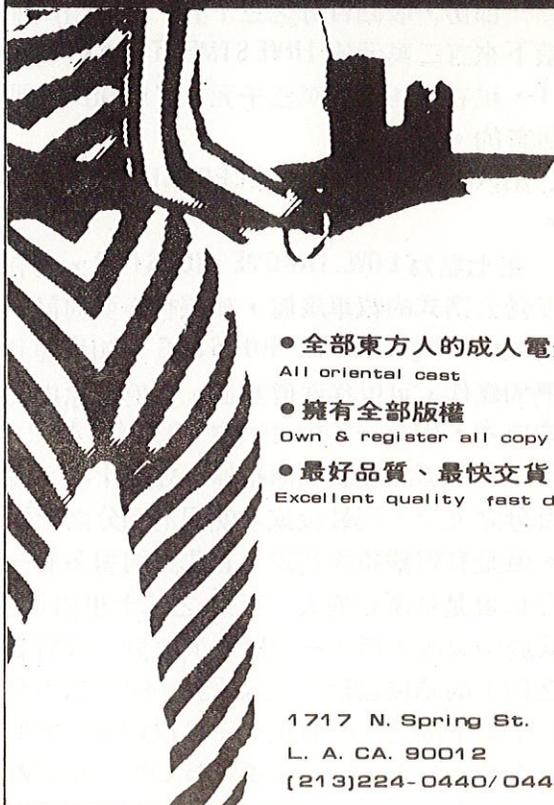
ASSUMABLE LOAN (可接貸款)

找 MR. YILDIZ

714-650-6666

亞洲成人電影帶總批發

WHOLE SAIENTAL X-RATED VIDEO



● 全部東方人的成人電影

All oriental cast

● 擁有全部版權

Own & register all copy rights.

● 最好品質、最快交貨

Excellent quality fast delivery

1717 N. Spring St.

L. A. CA. 90012

(213)224-0440/044/

SUMMARY OF PROVISION

By C. Jim Chen, CPA

I. Individual income-tax provisions

1. Lower tax rates

a. for 1988 and after, 15% rate applicable to income up to

- \$ 29,750 for joint returns
- \$ 17,850 for single
- \$ 23,900 for head of household
- \$ 14,875 for married separate

b. 28% for amount over.

c. 5% surcharge for income

\$ 71,900 to \$ 149,250	- joint returns
\$ 43,150 to \$ 89,560	- single
\$ 61,650 to \$ 123,790	- head / household
\$ 35,950 to \$ 113,300	- married separate

d. 28% straight from 1st dollar, if tax. inc. is higher than the top amount of surcharge range. e. g. \$ 149,250 for joint filers.

e. 1987 transition rates

	married, joint	singles
11%	0 - \$ 3,000	0 - \$ 1,800
15%	\$ 3,000 - 28,000	\$ 1,800 - \$ 16,800
28%	\$28,000 - 45,000	\$16,800 - \$ 27,000
35%	\$45,000 - 90,000	\$27,000 - \$ 54,000
38.5%	above 90,000	above \$ 54,000

2. Higher standard deductions

filing status	standard deduction
married, joint	\$ 5,000
married, separate	2,500
single	3,000
head of household	4,400

3. Personal exemption - almost double, \$ 1,900 in 1987, \$ 1,950 in 1988, and \$ 2,000 in 1989

4. Itemized deductions

- a) home mortgage - limited to cost
- b) other interest - phased out in 5 years, same schedule as passive loss limitation
- c) taxes - sales tax is out
- d) charitable contribution - only for itemizer
- e) medical expense - over 7.5 % of AGI
- f) misc. deductions - has to be over 2% of AGI

5. Moving expenses and employeee business exp. are now considered as misc. deductions

6. IRA - if not a participant in pension plan - no change

TAX REFORM ACT OF 1986

- if a participant -

	joint return -----	single -----
no change when AGI is, or less	\$ 40,000	\$ 25,000
phased out when AGI reaches	50,000	35,000
7. Capital gains - taxed same way as ordinary income; max. rate in 1987 at 28%		

8. Minimum tax - 20% increased to 21%

	joint return -----	single -----
AMT exemption	\$ 40,000	\$ 30,000
phase out begins	\$150,000	112,500
complete phase-out	\$310,000	232,500

9. Other provisions

- a) no more income averaging and 2-earner deduction
- b) no more \$ 100 dividend exclusion and political cont. credit
- c) no more deduction for education travel, convention or seminar unless related to trade
- d) unemployment benefit are fully taxable
- e) list of SS # of dependents over 5 yrs old after 1987

II. Tax shelter provisions

1. limitation on passive activities loss

a) 5 years phase out provisions

1987	-	35	%	of loss not deductible
1988	-	60	%	
1989	-	80	%	
1990	-	90	%	
1991	-	100	%	

b) \$ 25,000 deduction for rental loss if AGI less than \$ 100,000
no deduction if AGI more than \$ 150,000

2. at risk rule for real estate

3. only loopole left - intangible drilling costs are still deductible

III. Taxation of trusts, minor children and estates

1. no more tax benefit for trust and estate as separate tax entity, due to very high tax rates for trust and estate:

15% up to \$5,000, over that 28%

phase out of 15% rate when trust income is between \$13,000 and \$ 26,000

2. Clifford trusts and spousal remainder trusts are gone

3. unearned income of minor children (under 14 years old) is taxed at parent's highest tax rate

IV. Business tax provisions

1. corporate tax rates are lower:

15%	-	up to	\$ 50,000
25%	-	\$ 50,000 -	\$ 75,000
34%	-	over	% 75,000

5% surtax on tax. inc. from \$ 100,000 to \$ 335,000

34% on 1st dollar if tax. inc. over \$ 335,000

repeal of 28% top rate on capital gain
effective date : 7/1/87

2. depreciation

- ACRS method is modified

	new law -----	old law -----
auto, light truck	5 yrs	3 yrs
manufacturing equip	7 yrs	5 yrs
real estates- residential	27.5 yrs	19 yrs
real estates- commercial	31.5 yrs	19 yrs

- Direct expensing of fixed assets up to

	\$ 10,000	\$ 5,000
phase out - if assets over	\$200,000	N/A

3. Investment tax credit

- repealed as of 1/1/86
- unused ITC carry over amount is reduced by 35%

4. Corporate minimum tax

- replace add-on min. tax by alt. min. tax
- rate is 20%
- \$ 40,000 exemption is phased out if tax. inc. over \$150,000
- 50% of book income over tax. income is a tax pref. item

5. Accounting provisions

- reserve method of bad debt is repealed
accumulated reserve from prior years to be included as income over next 4 years
- accrual method has to be used if gross income > \$ 5 millions
difference between cash and accrual methods to be included as income over next 4 years
professionals are exempted from the rule, can still use cash method reporting even gross income is over 5 millions
- limit use of installment sales for dealers of personal property and real estate
- requires partnership, S corporation, and personal service corp. to use calendar year for income tax reporting

★ **ISU** PING HUA INSURANCE SERVICE
平華保險事務所

任何有關旅館業
的保險問題 請洽

薛平華

集多年經驗百萬之保險經紀
歡迎同業「BROKAGE」

(818)576-8694

(818)289-7133

歡迎比價

總代理多家“A+”級以上
之保險公司

- 代理世界最大的普天人壽保險公司
- 代理產物保險五十餘家公司
- 代理藍十字及藍盾等數十家醫藥保險

“保險與財富”在全美各大書局均售

300 S. Altantic Blvd., Suite 107, Monterey Park, CA 91754

6. Other business provisions

- repeal of general utilities doctrine
C corporation shareholders will face double taxation on corporate assets sold before dissolution, IRC section 337 no longer applicable
- limit of NOL if more than 50% of ownership are changed
- new restriction on business meals and entertainment, only 80% of expenses are deductible
- 401(k) salary deferral plan - maximum amount of deferral is decreased from \$ 30,000 to \$ 7,000
- real estate transaction to report to IRS starting 1/1/87

V. Some tax planning ideas

1. To accelerate capital gain in 1986
 - to enjoy max. rate of 20% (40% x 50%)
 - to use installment sales methods for real estates sales
2. To defer ordinary income to 1987
 - max. rate is 50% in 1986; 38.5 % in 1987
 - therefore, if your 1986 top rate is more than 38.5%, you should shift that excess portion of income to 1987
3. To accelerate business expenses in 1986
 - including moving exp and employee business exp
4. To accelerate itemized deductions in 1986, especially
 - medical exp
 - sales tax on car
 - misc. deductions
5. To purchase fixed asset in 1986
 - use more liberal useful life in 1986
 - for real estate, also to avoid at risk rule
6. To consider use S corp. for your business
 - to offset passive activity loss from limited partnership or real estates
7. To restructure your financing
 - pay off some expensive 2nd T/D so that you will reduce rental loss
 - pay off auto and other consumer loan

手工最好·價格最平 精通國、台、粵語

地產大王

(818) 573-3355
免費估價

〈蒙市本店〉
321 W. GARVEY AVE. #E
MONTEREY PARK, CA 91754 (蒙市郵局隔鄰)
(818) 573-3355
〈橙縣專店〉
8451 WESTMINSTER AVE.,
WESTMINSTER, CA 92683
(714) 895-4567
(海鮮閣隔壁) 3355

Items affecting motel / hotel owners

By C. Jim Chen, CPA

A. REVIEW OF CURRENT LAW

1. Tax shelter - fully deductible against all kinds of income
2. Depreciation - over 19 years on real estates
3. Capital gain treatment - 60 % excluded on tax reporting
4. Installment sales - pay tax on down payment you received

B. THE NEW TAX LAW

1. Gain from sales of motel/hotel
 - treated the same as ordinary income
 - maximum at 28%
 - no more installment sales, if sales price over \$ 150,000
2. Depreciation
 - 5 years for auto
subject to \$3,200 and \$ 4,800 rules
 - 7 years for equipment and furnitures
200% accelerated at front, converted to S/L at best point
 - 31.5 years for commercial property (motel/hotel)
staight line method only
3. Passive business activities
 - a) Limited partnership interest
 - loss can only be used to offset income from similar activity
 - except working interest in an motel or hotel property by general partner is not considered passive business activity
 - b) All rental activities
 - even materially participtes in the rental activity
 - \$ 25,000 of excess loss can be applied to other income
 - \$ 25,000 is gradually phased out for adj. gross income (before rental and passive loss) between \$ 100,000 and \$ 150,000
 - c) Transition period rules - loss exclusions as follows:
1987 - 35%, 1988 - 60%, 1989 - 80%,
1990 - 90%, 1991 - 100%
4. At risk rules
 - loss amount deduction is limited to your actual cash investment
 - at risk rules is now extended to real estates
 - nonrecourse financing by seller or related parties are not considered at risk
 - Ok for nonrecourse fin. from gov't and traditional lenders
5. Investment tax credit
 - repealed as of January 1, 1986
 - unused ITC from prior years are generally reduced by 35%
6. Tax deferrals
 - Sec 1031 exchange rule is still available

THE NEW TAX LAW - continued

7. Low income housing

- generous tax credit of 9% per year for 10 years
if constructed qualified property 1987-1989
- 4% per year if acquired
- qualification
 - at least 20% of housing units rented to individuals with income of 50% or less of area median income, or
 - at least 40% of housing units rented to individuals with income of 60% or less of area median income
 - rent can not exceed 30% of tenant's qualified income
- project has to maintain as low income housing for 15 yrs, otherwise, all credits taken has to return to gov't

C. SOME POSSIBLE TRENDS

1. Real estate market in 1987

- activity after 12/31/86 will go slow
- selling price may go down due to reduced tax benefit
- rental price will go up so that owner will recoup the loss of tax write off

2. More activity before 12/31/86

- for seller: to close sales to pay tax at 20% maximum rate and still use installment sales method
- for buyer: to purchase real estates to avoid at risk rules and use more liberal depreciation methods

3. Attitude toward real estates investment

- positive cash flow is no. 1 factor; only the motel with positive cash flow will have appreciation
- tax benefit can not be considered as the only motive to invest in real estates

4. Seller financing will be less used, due to

- no installment sales tax reporting
- buyer is subject to at risk rules, deductions are limited to actual cash investment

5. New owners of big projects

- syndicators will be less competitive
- insurance company and pension fund will be more dominant
- foreign buyers with ample fund will be at better edge

6. Organization types in holding real estates

- general partnership will replace limited partnership
- C corporation is not ideal for real estate due to repeal of "general utility" doctrine
- S corporation - a favorite under the new law
use S Corporation for other profitable business to offset passive activity loss

生意興隆 財源滾滾

本公會李木通理事所投資興建之 Ontario Airport Inn 於日前完工，擇吉於 9 月 25 日上午舉行開幕酒會。

本屆理事會會長黃三榮特別指示林玉樹總幹事致贈花籃乙個，以表示敬意。

當天上午 10 點，到場除了各界佳賓之外，尚有本公會成員，計有副會長陳堅及尊翁，理事顏樹洋，總幹事林玉樹夫婦，陳正吉先生，大友公司陳玉坤先生，江耀先生等人。

Ontario Airport Inn 地址在：1841 E "G" STREET, Ontario, CA 91764 (714)988-0602



MOTEL, 土地, 住家

Motel 奧勒岡州優境市 (Eugene Oregon) 62單位·高速公路出口·州立大學·購物中心·市政中心旁 低頭款·業主願貸18年·交換·\$1100,000.-
Submit all Offers

Land Zoned R-3·可建10U公寓或Townhome \$304,850.-

House 專精純住家·最佳學區：Anaheim Hills FOUNTAIN VALLEY, HUNTINGTON BEACH IRVINE, NEWPORT BEACH..... (橙縣)



孫嘉惠
JUDY SUN
(714) 531-5456

Century 21
SEA BREEZE REALTORS® INC.

<p>Amana Carrier Frigidaire ROPER Whirlpool TAPPAN Imperial</p>		
<p>潘勵公司 Pan Impex, Inc. 9064 VALLEY VIEW STREET CYPRESS, CA 90630 SINCE 1982 O. (714) 761-9247 H. (714) 952-9060 請洽詢：潘錫淵</p>		
	<p>名廠家電總代理</p> <p>專供建築業，營造商，旅館，辦公大樓，公寓，外銷及經銷商批購。保證最高品質，最低價供應。服務最迅速，信用最可靠，免費現場估價，電氣專家技術指導。代客設計及工程裝修。</p>	
<p>Amana Carrier Frigidaire ROPER Whirlpool TAPPAN Imperial</p>		

旅館公會

第十二屆

第三次

理事會

時間：1986年九月廿三日下午六時半至十一時十五分

地點：NEW OLYMPIAN HOTEL

出席：會長～黃三榮

副會長～劉丁榮

陳堅

理事～陳銓仁

范佐村

洪文雄

李炳照

李木通

廖光男

王慶滄

王張錦萍

顏樹洋

楊豐明

總幹事～林玉樹

列席顧問：范宗陣

廖重遠

記者～陳立人（國際日報）

首先由總幹事扼要地報告上次會議的記錄，經過全體理事無異議後通過，接下去為「總幹事本月會務報告」。總幹事先報告這個月來參加其他會議的項目：八月廿八日參加台灣

人社團協調會，參加人員有陳堅副會長、李炳照理事、林玉樹總幹事；八月廿八日召開章程小組會議，參加人員有黃三榮會長、廖重遠律師、游添丁律師；九月四日，座談會召集人李木通先生與陳堅、顏樹洋，討論座談會的主題；九月十日討論旅館通訊事項，決定以後旅館通訊開會的時間在理事會後下個星期的星期三；九月廿二日舉行財務會議。

以下為各委員會的報告。

首先由「維護業者權益基金委員會」召集人王慶滄理事報告；洛杉磯群旅館公會在 VAN NUYS 開過會，楊前會長參加了會議，因為今天他缺席，下次將請他向大家報告詳情。

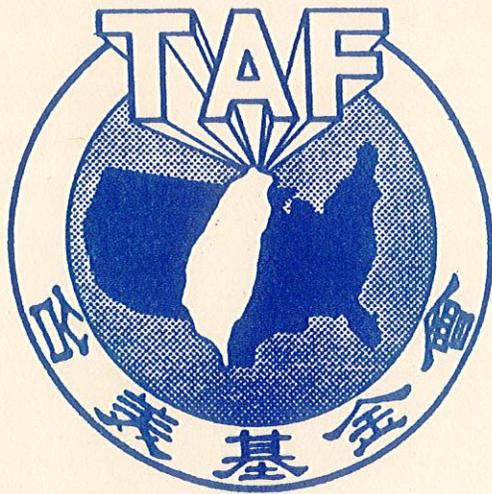
「會員福利委員會」則由總幹事補充指出，中國地毯達拉斯工廠有地毯，將以極佳的價格提供給南加州台灣旅館業旅館公會的會員，有較大的折扣外，並提供百分之十充作公會的經費，大同電器亦將加入。經討論結果，將召集更多廠商與福利委員會詳細討論研究，接着有理事建議設立個室內商場，由廠商售物給會員，此項亦將研究。

「章程委員會」由會長指出，前二週和廖律師、游律師曾討論過，將所有章程仔細審核，有些新的建議與修改意見。

「出版委員會」委員王張錦萍女士報告，該組開過小組會議，決定旅館通訊每月將如期出刊，內容亦將加強報導對公會有益的消息，使大家都能受惠；至於封面設計問題尚未定案。總幹事補充表示，配合每次不同的主題有不同的封面設計，這次的旅館通訊因換了印刷廠而稍有拖延，另外指出，通訊可提供廠商夾報廣告，可以收費增加廣告收入。

「會員推廣委員會」召集人陳堅副會長表示已着手進行會員名單及繳費情形的整理，希望理事有六位至十位負責各會員小組，有任何消息時能特別關照自己的會員小組，另外有三至五位理事負責開發新會員，例如十月初有個座談會，理事能打電話邀請會員參加，並邀請尚未加入公會的業者來參加。會長也指出，目前公會會員僅有一百五十餘位繳費，而南加州旅館業者有四、五百個，繳費參加會員的比率不高，極需要各理事的支持推廣。

第四屆頒獎典禮



THE **4** TH
ANNUAL AWARD CEREMONY

1986年11月15日星期六 下午五時正

三位得獎人皆已決定親自出席領獎

頒獎典禮主持人／丁昭昇先生 Mr. CHARLES TING

演 講 人／林宗義教授 Dr. T. Y. LIN

社會服務獎：高俊明牧師 Rev. Chun-Ming Kao

人文科學獎：鍾肇政作家 Mr. Tsao-Cheng Chung

科技工程獎：吳正彥博士 Dr. Jang-Yen Wu

Time: 5 p.m., Saturday, November 15, 1986

Place: RAMADA RENAISSANCE HOTEL
RENAISSANCE BALLROOM, SECOND LEVEL
111 EAST OCEAN BOULEVARD
LONG BEACH, CALIFORNIA 90802
TEL:(213)437-5900

台美基金會管理委員：

王賽美·王志成·王輝全

李豐明·林嘉仁·許清煌

黃三榮·陳炎昌·謝清志

敬邀

售票處／

1. 台美基金會(吳慶昌) (213) 498-3428
2. 旅館公會(林玉樹) (818) 284-2207
3. 同鄉會(蔡銘祿) (213) 373-2320
4. 教授協會(何汝諧) (213) 498-4812
5. 公民協會(吳澧培) (213) 972-4118
6. 長老教會(歐煌坤) (213) 396-1105
7. 福音教會(許清煌) (213) 377-7458

給讀者的一封信

親愛的讀者：

旅館通訊本着服務會員及同業的立場，一直刻苦的經營至今，已共出版了廿多期，這段期間，除了依賴熱心廠商提供廣告支持之外，只有極少數的會員同業記得繳費贊助。

居於成本日漸高漲，而廣告收入並未能達到本通訊的收支平衡，希望我會員同業，踴躍贊助，大家告訴大家，您的一份支持，將會帶給我們更大的鼓勵。

如果您以往都按期收到本通訊，也請填好下列表格，讓我們發行組再一次核對您的郵寄地址，正確以否。

如果您有朋友新購旅館，請您也幫他訂閱一份，說不定因此，很快地他也會加入我們的會員。

發 行 組

旅館通訊 訂閱單

旅館名稱			
電 話 ()		旅館單位	
地 址			
英文姓名		中文姓名	
郵寄地址			
備註	①每年工本費15元，如蒙贊助請開T. I. A. S. C. 擡頭支票 寄35 W. VALLEY BLVD., ALHAMBRA, CA 91801 ②非業者也歡迎訂閱 ③地址變更或郵遞有誤，請速與本公會聯絡 ☎(818)284-2207 (或函寄本公會亦可)		

■會議記實

「座談會委員會」李木通召集人報告，曾舉行過二次小組會議，對於座談會的主題、主講人、時間、地點已有所討論，陳副會長建議以同樣的題目到聖地牙哥再舉辦一次，以服務聖地牙哥的會員，並提議委員會本身需要開一個座談會，談談如何創立連鎖旅館。

「年會籌備委員會」范顧問表示，年會地點需交通方便，場所要大，因有三十五個展示攤位，要有足夠空間，所以必須找大型的旅館租用場地，他認為陳堅所提近迪斯奈樂園的 MARRIOTT HOTEL 很適合，其次考慮餐票的收費問題，應以適合大眾能負擔為原則，參加理事們均極熱心地提出各項意見供參考。

「新舊旅館適應輔助委員會」召集人劉丁榮指出不論新或舊的旅館都可能發生問題，他曾拜訪過一間新的旅館，生意並不好，經他觀察結果，發覺問題起因於地點不佳，像類似情形都需要有經驗的人去輔導，尤其剛由台灣來的業者對市場情況不熟悉，所以這方面的輔助很重要。他同時徵求委員合力作好這小組，依旅館的分類分三組去幫助他們。

各委員會依序報告完後，接下去討論下次「稅務與省電」座談會的細節，經費決定除由公會補助，參加人員酌收費用外，另邀廠商贊助，內容以與旅館業有關的稅法為主。

在「解決會員問題——如何趨逐惡房客」研討項目中，各理事均提出自己的經驗，討論極為熱烈，最後決定在旅館通訊上發表業者的解決經驗，供公會會員參考。

稍事休息後，總幹事就財務事項、公會資產、第十一屆理事會年度財務報表提出書面報告，理事並對通訊上廣告廠商的收費催繳辦法有所研討，對財務報表作細目的審核。

於章程修改一項，廖律師將修改結果……提出供大家參考討論。

最後為臨時動議，第一案為設立聖地牙哥分會的提議，決定留待下次有更詳細的資料和計劃後再討論，並委任顏樹洋理事擔任此一工作之召集人於下次會議提出更詳細之報告。第二案為顧問的聘請議案，歷屆的會長為當然顧問，聘任程序為由公會出公函邀請適當人士為顧問，經同意後再於下次理事會會議頒發顧問聘書。

超強牌 地毯蒸氣清洗機器

SUPERDUPER[®] CARPET EXTRACTORS

專業適用：旅館、餐廳、醫院、公寓、辦公大樓、清潔公司

一機三用途

- ① 洗地毯
- ② 洗沙發
- ③ 洗窗簾

● 美國製造，全套器材供應

* 工廠直營

廉價優待國人

* 技術指導

簡單、方便、經濟

* 零件修理

兼售清潔藥劑



負責人：張岑熙

超強股份有限公司
Extraction Supply

a Division of Superduper Co., Inc.

1691 EAST DEL AMO BLVD. CARSON, CA90746

(213)549-2461

盧建民 建築師事務所

LU ARCHITECTS & ASSOCIATION
PLANNING ARCHITECTURE CONSTRUCTION

■ 加州執照建築師

■ 加州執照營造商

■ 明州大學建築碩士

■ 十餘年建築及營造經驗

曾任

■ 市政府都市計劃部

■ 明州大學建築工程部建築師

■ 柏克萊建築師事務所建築師

■ 全安建築工程公司負責人

● 營造 ● 旅館公寓商店辦公大樓醫院廠房住宅 ● 設計 ● 繪圖規劃申請
准照招標管理估價施工

◎ 從繪圖規劃至營造施工完成
由執照建築師作一貫性服務
在金錢時間上謀求最高效率 ◎

8862 GARDEN GROVE BL. # 101
GARDEN GROVE, CA 92644

714-534-4001

714-534-4002

集運動·休閒·社交於一處

企業家的加油站

由本會名譽會長王桂榮先生創設的「將才健康活動中心」有室內高爾夫球訓練場，室內手球場、健身房、韻律房、三溫暖、超音波浴水池、針灸、指壓按摩等服務項目，適合旅館業者在業餘從事正當的健康活動。

將才健康活動中心服務對象主要是華裔會員，而且將在十月底以前全部完工，開始正式對外營業，歡迎參加會員前往使用各項服務內容。

將才活動中心為服務旅館業者，設有多項服務內容。包括三溫暖超音波浴水池，使你有運動後的清爽，GOLF MAT 電腦控制實景銀幕，在任何天候的情形下，都可以進行打高爾夫球，同時可以比賽或僅是練習。

韻律操教室有數家指導，音韻的配合，達到健美身段的效果，還有中國功夫教學，請到黃家達名功夫師傅專門指導，在健身，自衛方面有相當的效益；另有意擁有健美身段的男士、仕女，可以在該中心的健身房中，經由專人指點，運用重量訓練的器材達到強健體魄的功效。

活動項目中還有六間室內手球場，可供自己娛樂運動，也可以邀朋友對賽；室內手球學習簡單，運動量高，很容易達到運動預期的功效。

除此之外，將才活動中心還有許多服務部門，有兩個會議室，宴會廳，可容納六十人以

上使用，開會同時不僅可以安寧的進行會議，也可以享受到經濟快餐。運動中心的二樓，將開闢啤酒屋，可供閒談、下棋、撞球；晚間還有卡拉OK廳欣賞音樂，或自唱自娛。

目前將才運活動中心最受歡迎的部門，應屬針灸、指壓按摩，這項中國式的服務，是由曾國棟主持，曾國棟是台北中興按摩院的主持人，有廿年以上的經驗，也是台北統一大飯店、圓山大飯店、華國大飯店的特約按摩師。

負責人王桂榮強調，將才健康活動中心的服務絕對是純正，無色情；而且指壓按摩部是男、女部分開，有男、女按摩師特別服務的。

另外三溫暖、超音波浴池也都是男、女分開的部門。

針灸方面是由陳俊明醫師主持，陳醫師是台灣合格針灸醫師，歷任台灣針灸協會研究組員，加拿大哥倫比亞省針灸公會副會長，南加州針灸中醫師公會名譽會長。

該部門有十五個針灸床位，使用現代化科學儀器來把脈，並建立針具檔案，每一位病患均有自己的一套針具長久使用，安全又衛生。另外，陳醫師首創芳川電子治療筆的一種無痛，無針治療法，有助手多人協助，並接受各種保險卡。

指壓推拿按摩是由上海中醫學院推拿系主任俞大方教授親自主持；為優待華人顧客，指壓按摩與針灸部門在新張期間一律以七折優待旅館公會會員。

將才健康中心採會員制，現有會員三百餘名，尚有四百名額開放供給華人僑胞，終身會員每人一千元，現正在半價優待；會員分單身，夫婦及公司團體等三種。

非色情

男仕部、女仕部分開，12個床位
男女按摩師數位為您服務。

凡持本廣告前來者
一律七折優待

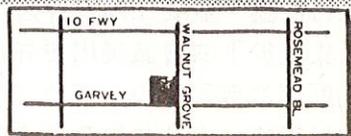
正統港台指壓按摩、針灸、三溫暖、超音波浴

曾國棟先生：台北中興按摩院主持人，20年經驗

統一大飯店、圓山大飯店、華國大飯店特約按摩師

陳俊明醫師：首創針具檔案，每位一套。主持針灸，治療各種疼痛

首創芳川電子治療筆，無痛，無針療法



RERC
ROSEMEAD EXECUTIVE RECREATION CENTER

將才健康活動中心

(818) 288-3001

3001 WALNUT GROVE AVE. • ROSEMEAD, CA 91770 GARVEY 街 WALNUT GROVE 交會處



最瞭解僑胞需要的華人銀行

萬通銀行

General Bank MEMBER OF FDIC 每戶保險10萬美金

本行以健全的經營
道地的服務和雄厚的資金
為閣下提供

全盤·完整 的金融服務

萬通的服務宗旨：

禮貌·迅速·正確
萬通·說到·作到

總行國外部 /
201 SOUTH FIGUEROA STREET
LOS ANGELES, CALIFORNIA 90012
(213)972-4184

中國城分行 /
649 NORTH BROADWAY
LOS ANGELES, CALIFORNIA 90012
(213)972-4234

蒙特利市分行 /
615 NORTH ATLANTIC BLVD.
MONTEREY PARK, CALIFORNIA 91754
新僑服務中心 /
(818)308-9201

托倫斯分行 /
23326 HAWTHORNE BLVD., #100
(SKY PARK) TORRANCE, CA. 90505
(213)373-0070

萬通銀行是大家一致的選擇

我早知道，
最後你還是會選擇
萬通銀行！



營業時間：週一至週四：十時至四時(托倫斯分行至3P.M.)
週五：十時至六時
週六：十時至一時(蒙市分行)



- *各種建築貸款
- *各類工商貸款
- *開立信用狀及
進出口融資

風行全球 最新技術 衛星電視天線

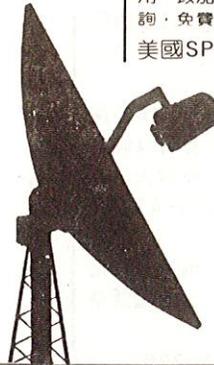
新紀元電子公司 NEW CENTURY

TVRO 衛星電視天線的性能與特點：

- 一次裝置·永久收看。
- 可接受美歐亞洲近20個電視衛星的廣播。
(每個衛星能同時播送24個頻道)
- 可收看(包括有線電視在內) 200多個節目。
- 電視圖像極其清晰·選台調節操作簡易。
- 另備有“反干擾”系統附件裝置。

本公司由微波自控電子專家主持·有多年經驗
為您設計安裝。服務誠懇·工作負責。售後長期保
用。以加州最低收費優惠華人旅僑業。歡迎來電諮
詢·免費上門估價。

美國SPACE協會會員及授權代理



日(818)309-9453 夜(818)300-8601
1021 S. San Gabriel Blvd. San Gabriel, CA 91776

您可能還不知道

應

旅館公會會員需要而成
立的東方保險投資公司
在王桂榮董事長倡導下
誕生了！



加州代理·為您服務
請洽 /
覺德保險
JAD Insurance Agency Inc.

黃覺德

JACK C. HUANG
901 W. VALLEY BLVD.
STE. D, ALHAMBRA, CA 91803
(818) 282-6676 (818) 282-6692

李成奎 博士

本文為李博士在1984年9月17日演講會上發表者，本通訊曾於第4期時刊出，今因有許多會員、業者經常來電詢問，本通訊特再整理刊出，一則以未參加之會友，二則亦便於隨時參考索引。他的法庭經驗豐富，更專擅於驅逐惡房客。

談 驅

本公會第12屆理事會，因最近會員同業經常打電話到公會求助，經林玉樹總幹事於理事會會議上提案，於第3次理事會會議上談論近一個鐘頭，各理事顧問也發表了各人的經驗，目前計劃陸續採訪，將他們的經驗於旅館通訊上發表，以供會員同業參考。

至於是否可能舉辦座談會，需視會員同業的反應，以做成決定，這段時間內，若有會員同業急須協助，楊豐明理事自告奮勇，願與大家共同研究，他的服務專線是(714)983-4118 Frank Yang。

認為需要舉辦座談會的會員同業，也可以打電話到座談會召集人李木通先生處，他的電話是(213)260-4692 Tom Lee。

旅館公會的服務專線是(818)284-2207
找總幹事林玉樹。

要驅逐欠租的房客，最順利的例子，只要五、六十元的法院費用以及三到四個禮拜的時間即可完成。要達到這樣合算的目標，房東第一步需先了解一些法律手續，並且具備齊全的各項文件、人證及物證。

運用法律訴訟來驅逐房客，並不是最可取的方法。最佳的公寓及旅館的經理，應該能夠防患於未然。要避免法律訴訟，經理應該在下列三件事務上下功夫：

(一) 謹慎選擇好的房客。

(二) 切實執行房租契約，讓房客了解到你是正經不馬虎的人。

(三) 定時收租，讓房客了解到他若是欠租，對他是不利的。

但是最佳的經理，偶而還是會碰到欠租的房客。當你不得不借助法院將他驅逐時，一般的步驟如下：

一、準備工作：

要將房客趕出門的最有效方法是進行「非法佔據」(UNLAWFUL DETAINER)的訴訟，訴訟應該在房地產所在地的管轄法院進行，所以你要先找出管轄法院的名稱、地址及電話號碼。

訴訟的主要程序及法律精神雖然相同，但是各地的法院在使用表格、法規應用、費用及聽審時間表上會有些差異，你應該就地詢問清楚。

二、簽發三日限期通知：

當房客逾期欠租時，你應簽發三日限期通知(3 DAY NOTICE TO PAY RENT OF QUIT)，最好由你本人或叫人親自交給房客。

三日限期通知上至少應包括下列資料：

(一) 房客名字。

(二) 房子地址、公寓或房間號碼。

(三) 欠租期間及錢數。

(四) 你的簽名。

GNB 大興銀行 GRAND NATIONAL BANK

存款服務

高利率定期存款
有息支票戶及儲蓄戶
自雇退休優利存款
活期存款帳戶

其他方面服務項目

商業信用卡帳戶服務
員工薪水稅金帳戶服務
保險箱服務
公證服務
郵寄存款服務

貸款服務

商業貸款
國際貿易金融服務
房屋抵押貸款
建築貸款
房屋修建貸款

不動產貸款

工商、私人貸款額度

分期償還貸款

汽車貸款

服務時間：星期一至星期四：上午十點至下午四點 星期六：十一點半至三點
星 期 五：上午十點至下午六點

橙縣總行：1801 EAST 17TH STREET,
SANTA ANA, CA 92701 電話：(714)836-8888

阿市分行：1216 S. GARFIELD,
ALHAMBRA, CA 91801 電話：(818)300-8888



逐欠租房客

最好使用市面出售的標準表格，（在各文具店均有出售，或找旅館公會提供）。

若以房客收到通知之日為第一日算起，則經過第二、三、四日之後，他若仍拒繳房租，則你可於第五日到法院具狀登記，控告房客「非法佔據」。若是第四日為假日，則你應該再給房客一日的時間，即在第六日才可以到法院控訴。

若是在你上法院控訴之前，房客要付給你欠租的一部份，你若是拒收，則法律手續可以照舊進行。若是你收了，甚至於只收一元的小數目，則你已發的三日通知，手續重新辦起。

三、SUMMONS 及訴狀：

SUMMONS 係法院通知書，房客是被告，他應於五日之內到法院書面答覆，不然將有遭受依法驅逐的可能。SUMMONS 的空白表格可向法院索取。

訴狀（COMPLAINTS）是你的控訴文書，裡面應訴說從頭，從你出租給這個房客的起頭說起，包括租約的條件，並宣稱你已盡了租約的責任，他欠你多少錢，你已經給他合法的通知，他要將房子歸還給你，以及房客應賠償你的租金及損失（要求 JUDGMENT）。

訴狀上應具備其他資料，如有關 RENT CONTROL 或 FICTITIOUS NAME STATEMENTS 等，視你的特殊情況而定。

有的法院準備有標準的訴狀表格，你只要依表填充及簽名，這樣對你比較簡單，有的法院沒有這種表格，則你必需自擬訴狀，並打字在標準的訴狀紙張上。

在簽發三日通知的第五天，你就可以上法院將 SUMMONS 及訴狀、一些複本、及手續費交給法院人員，他將給你一個案件號碼，並將你的案件歸入一個檔案。他收去訴狀原本，其他文件在他蓋章簽名後歸還給你。

你回來後，應該立即找別人將 SUMMONS

複本及訴狀複本面交房客，這個人應該是不涉本案的第三者。

四、房客的答覆：

房客有整整五天的時間去回答你的訴狀，他也可以不直接回答訴狀，而只間接對你的法律手續質疑（DEMUR），只要他採取任何行動，都可能將這件訴訟拖延時間，讓他繼續有更長的日子白住你的房子。

假設 SUMMONS 及訴狀交給房客當天為第一天，到第六天當法院將下班之時，你可以打電話到法院去問，對方是否已經對某號案件提出答覆，若是沒有的話，對你來說是一個好消息，你應該在隔日一早馬上到法院具狀交上「不出庭請求」（REQUEST TO ENTER DEFAULT）、「判決」（JUDGMENT）（BY DEFAULT）、「執行者」（THE WRIT OF EXECUTION）法院收件後，房客即失去答覆的權利。

一般來說，約八成以上的案件，房客不會浪費時間金錢去答覆，他若是不對的話，再答覆還是要輸的。

五、結論：

本文只簡單介紹到此一段落，以後的手續，大抵是例行公事，你若想自己辦理這些手續，應該找一個辦過的人從頭到尾帶你實習數遍，你就會熟能生巧。至於法律的解釋，應找你的律師。

如果房客書面答覆了你的訴狀，或是對你的法律手續質疑，則你必需出庭，並繼續進行其他手續，因篇幅關係，茲不多述。

總之，在這個工業社會，知識就是金錢，時間就是金錢，要在這個工業社會生存競爭，應該去了解一些法律常識。當一個房客欠租時，不能等待，也不能相信他的甜言蜜語或可憐巴巴般的藉口，因你若遲一天驅逐他，你就可能要賠上一天的房租。

※本表格在各書局均有出售。(本表格僅供參考用)

NOTICE TO PAY RENT OR QUIT

(C. C. P., Sec. 1161)

TO _____

Tenant—in Possession

Within THREE DAYS, after the service on you of this notice, you are hereby required to PAY THE RENT of the premises hereinafter described, of which you now hold possession, amounting to the sum of _____

_____ Dollars (\$ _____)

at the rental rate of _____ Dollars (\$ _____)

per month (or week), being the _____ rent due from the _____ day of

_____, 19____, to the _____ day of _____, 19____,

or you are hereby required to DELIVER UP POSSESSION of the hereinafter described premises, within THREE DAYS after service on you of this notice, to the undersigned, or _____ agent, who is

authorized to receive the same or the undersigned will institute legal proceedings against you to recover possession of said premises with ALL RENTS DUE and DAMAGES. The undersigned, as a landlord, declares and gives notice that, if the said rent is not paid within three days after service on you of this notice, I do hereby elect to declare a forfeiture of the lease and agreement under which you occupy the hereinbelow-described property:

The premises herein referred to are situated in the _____ of

_____ County of _____

STATE OF CALIFORNIA, designated by the number and street as _____

_____ and more particularly

described as follows: _____

Dated this _____ day of _____, 19____.

Penal Code Section No. 594 reads: "Any person or persons who wilfully or maliciously destroys or damages any Real or Personal Property not their own will be punished by Fine or Imprisonment or both."

NOTICE TO PAY RENT OR QUIT
WOLCOTT'S FORM 1006-REV 12-79
(price class 3A)

This standard form covers most usual problems in the field indicated. Before you sign, read it, fill in all blanks, and make changes proper to your transaction. Consult a lawyer if you doubt the form's fitness for your purpose.

PROOF OF SERVICE

I, _____, served

(print name)

(person(s) served)

with a copy of the Notice to Quit described on the reverse hereof by serving _____

(person(s) papers given to)

at _____ on

(address where served)

_____, 19____, at _____ m. o'clock.

(date)

(time)

At the time of service I was at least 18 years of age.

Executed this _____ day of _____, 19____, at _____, California.

I declare, under penalty of perjury, that the foregoing is true and correct.

(Signature)

(Address)

※本表格在各書局均有出售。(本表格僅供參考用)

小投資・賺大錢

裝電話・找飛速



飛速電話

VIC INTERNATIONAL CO.

(818) 300-0877

(213) 283-2090

(800) 522-2266

419 N. ATLANTIC BOULEVARD, MONTEREY PARK, CA 91754

因為有許多會員、業者經常來電詢問，本通訊特別將第4期月刊李成奎博士「談驅逐欠租房客」，第5期本會法律顧問廖重遠先生從另一個觀點談「旅客和房客之驅逐」兩篇重刊，以供會員、業者們參考。

旅館業者

如何趕走

壞旅客及

壞房客

加速成長中的



NATIONAL
9
INN
FRANCHISES
AVAILABLE

NATIONAL
9
INN
聯鎖汽車旅館

歡迎來電詢問：
213
721-9419
JAMES CHEN

首先，在討論趕旅館客人之前，我們要先分別一下旅客及房客，所謂旅客（GUEST OR LODGER）是指那些只能使用房間，而該房間仍屬於旅館主人之管轄控制，同時旅館主人有進出該房間之權利。

所謂房客（TENANT）則指那些有完全的房間居住權，同時自行負責該房間之維護及清潔、整理。換言之，如果房間是由旅館主人直接控制和管理，同時房間內的設備、傢俱是由旅館主人提供及保養，同時旅館主人的員工有鑰匙可以進出該房間，則租有該房間之人為旅客，而非房客。

洛杉磯的出租管制法（RENT STABILIZATION ORDINANCE）區分旅館及一般出租房子如下：如果旅館房間出租於同一個或數個客人60天或60天以上，則該旅館房間變成出租房子，該旅客變成房客。

要保持旅館及旅客的關係，一些因素具有決定性的作用：(1)旅館的管理部門保有門鑰。(2)清潔員工經常進出房間清掃。(3)提供並換洗清潔床單、毛巾。(4)提供服務人員。(5)清潔地氈、走道、窗戶。(6)清除垃圾。(7)提供燈光、水、暖氣、電話。

從另一方面來看，房東及房客的關係，下列因素具有決定性的影響：

- (1)沒有共同的廚房、餐室和浴室。
- (2)每一出租房子有自己的廚房、餐室、浴室。
- (3)房租不因租房的客人多寡而變。

我們不彈其煩的反覆區分旅客及房客，乃是因為趕壞旅客及趕壞房客的方法不同，尤其所費的時間、金錢相差很多。

一般而言，如果客人是屬於旅客，則比較容易趕走，若是旅客不付房租，可以(1)請警察

來將他趕走，或(2)當旅客不在房間時，將另一門鎖上鎖（或甚至將之掉換）旅客回來時，不能開門進入房間，就會來櫃台問，這時可以跟他說，除非付房租或搬出去，否則不開門，當在這種情形下，旅客就會答應付房租或搬出去，若旅客大吵大鬧或威脅旅館，則可以馬上請警察來予以制止。

最近的趨勢是警察越來越不願意插手旅館與客人之間的糾紛，尤其是趕客人。通常警察會叫旅館找律師將客人當成房客而非旅客予以驅逐，因為驅逐房客須要至少半個月至一個月，甚至兩個月的時間，這中間房客自住，使旅館損失很大，所以旅館業主必須儘量小心將客人的身份維持為旅客，比方說，不讓客人在同一房間住超過30天（即30天後換另一房間），不收月租，常叫員工到房間打掃整理，換洗床單、毛巾等。

萬一客人的身份由旅客變為房客時，應該怎麼辦呢？常有一些旅館業者讓客人欠了一個月至數個月的房租才採取行動，這樣損失不少金錢，處理這種客人必須迅速、乾脆，因為旅館並非慈善機構，也是有向銀行貸款，每月必須付款的，所以若客人不付錢，必須最遲在一星期內採取行動，不要理客人的說詞或理由，以減少損失。首先，給房客一張三天付房租否則搬走的通知（“THREE DAY NOTICE TO PAY RENT OR QUIT”），這張通知拿給房客都可以，但必須當面交給房客，不可給他的朋友或親戚，也不可貼在房門口或放在他的信箱。（若該旅館有法律顧問，則由該律師發出該律師事務所準備的三天通知，這樣比一般市面上買來的三天通知更有效，這樣會使房客知道旅館已經動用律師，事態嚴重，非搬不可了。

而有的房客在接到律師的通知後就會自動搬走，但也有有的想多賴一段時間。通知交給房客後，三天之內，若房客沒有交錢，則可以請律師去法院（MUNICIPAL COURT）遞上驅逐房客訴狀（UNLAWFUL DETAINER ACTION），（有的人以為可以到 SMELL CL-

AIMS COURT 去，不用請律師，這是錯誤的，因為 SMELL CLAIMS COURT 只判決賠償金錢，而無權判決驅逐房客）。

這個訴狀必須有一份通知給該房客，而該房客收到訴狀通知以後有5天的時間向法庭答辯，如果房客自知無理，而沒有答辯，則旅館可以向法院要求驅逐房客判決書（DEFAULT JUDGMENT）。

（該判決書同時判定房客須賠償旅館房租之金額），（通常有一些專門趕房客的公司替旅館或公寓主人趕房客，他們所能做到的是，如果該房客不向法庭答辯，則他們可以用 IN PRO PER 的方式，即等於旅館或公寓主人自己趕房客一樣，驅逐房客。但若該房客向法庭答辯，則該公司必須另請律師出庭，這時旅館或公寓主人要另付律師費）。

拿到判決書以後，我們再準備一張執行書（WRIT OF EXECUTION），給法院批准，然後送到當地的警察（MARSHALL）那裏請警察執行，通常警察會到房客的房間門口貼上執行通知，並予房客5天的時間搬走，若房客在5天內還不搬走，則警察會請旅館主人找一個鎖匠約一個時間，一起去把房間的門打開，把房客強制趕出房間，並將房客的東西搬出。

像以上這種情形，亦即房客沒有答辯的情形，亦即房客沒有答辯的情形，若一切順利，大約須費時半個月至一個月。若房客答辯，則律師必須向法院要求決定一個審判的時間（SET UP A TRIAL DATE），因為法院有很多訴訟，所以不能馬上審判，通常是要等半個月至一個月才能輪到審判我們的案件。

若審判結果，我們贏了，則以後其他的手續與過程都和前面沒有答辯的情形一樣，這種情形下整個過程大約要一個半月至兩個月的時間。

這些房客通常在被驅逐之後就不知去向，因此即使判決書有要求房客賠償金錢，但一般而言，很難向房客拿到賠償，因為，我們不曉得房客究竟搬到那裏，又如何去要錢呢？

所以這也是為什麼趕房客必須行動迅速果

斷，不可拖延讓房客以各種理由或藉口、說詞繼續住在房間的原因之一。

如果該房客欠了您不少錢，您不甘願讓他白住，但在趕走他以後，您又不知道他搬到什麼地方，則您有兩個選擇，一是找 (COLLECTION AGENT)，(通常要回來的錢是五五對分)，另一是把判決書拿到縣政府 (COUNTY) 去登記，這樣，該房客的信用 (CREDIT) 就會不好 (信用公司會把該判決書記載在該房客的信用紀錄上)，以後該房客若要租房子，買房子，或向銀行貸款時，就會發生問題，而這時他為了改良他的信用，則只好來付清這筆判決書上所要求賠償的錢。

驅逐旅客或房客，有很多不同的情形，以上只是就一般平常的簡單敘述，若您是南加州旅館同業公會的會員，遇到類似的困難或問題，請您打電話到我的律師事務所 (818) 300-0121，我會免費為您解答。廖重遠

廖重遠 律師

ABRAHAM C. LIAO ATTORNEY AT LAW

- 廖律師擁有房地產BROKER執照，積多年房地產親身經驗，精辦MOTEL買賣交換，過戶，契約、租約，驅逐房客等。
- 廖律師，台灣人通台語，國語，親切為公會會員服務
- 現任南加州台灣旅館同業公會法律顧問

(818) 300-0121

**2, EAST VALLEY BLVD # 260
ALHAMBRA CA. 91803**

(遠興酒家隔壁，華聲戲院對面) (免費大停車場)



(818) 573-1460

122 WEST GARVEY AVENUE
MONTEREY PARK, CALIFORNIA 91754

歡迎參加本店用卡，現今大減價，凡購廿五元以上，免費遞送。請在卡片上填上您的姓名、住址及電話。別忘了！帶進卡片以得一罐免費的洗潔油。

122 W. GARVEY AVE.
MONTEREY PARK, CA 91754

FREE!

FIRST NAME	INITIAL	LAST NAME	
RES ADDRESS	CITY	STATE	ZIP CODE

國泰銀行

CATHAY BANK

每一存款戶有聯邦保險十萬元
MEMBER OF FDIC

總行
777 N. BROADWAY
LOS ANGELES, CA 90012
(213) 625-4700

蒙特利柏分行
250 S. ATLANTIC BLVD.
MONTEREY PARK, CA 91754
(818) 281-8808

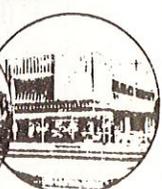
阿罕摩分行
603 N. ATLANTIC BLVD.
ALHAMBRA, CA 91801
(818) 284-6556



MOTEL/
REAL ESTATE FINANCING

汽車旅館貸款

- 改良貸款
- 增建貸款
- 新建建築貸款
- 重新貸款



敬告 旅館老闆

本人原服務於駐台美軍工程單位二十餘年，于一九八〇年底來美後就職隣近政府機構當電匠，同時創立「台灣電氣」服務各界僑胞。惟因當時人、地、生疏，不得不尋本地洋人合夥，以致各方面受人牽制，無法盡力發揮所能為各界服務深以為憾。

茲逕于本年六月初收回主權重新改組，擴充人員，器材設備，並更名為「萬華電氣有限公司」以優良的技術陣容，合理的價格繼續為各界僑胞服務。

凡有關工、商業、住宅用電設備、屋內外配電工程的維護修理，新設、增設工程，國內外電氣器材的買賣，事無巨細均由本人規畫施行。

本人精通國、台、英、日語文，有關用電問題歡迎電話諮詢。希請各界僑胞惠與愛顧無任感荷。

負責人

陳守禮謹啓

5829 N. GOLDEN
WEST AVE.
TEMPLE CITY
CA. 91780
(818) 287-7182
(818) 285-8697



MOTEL OWNER 請注意！

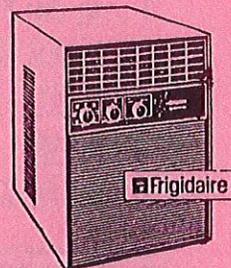
南加州愛迪生電力公司 (S.C.E.)
用戶，換高功率冷氣機可享受
退款達30%

營業項目

冷氣機、冰箱、電視機、錄影機、
電瓦斯爐、抽油煙機、吸塵器等。

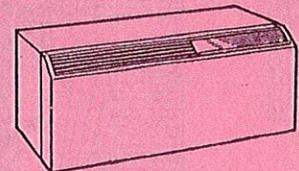
- 各種廠牌，現貨供應
- 5,000Btu—30,000Btu
機種齊全
- 全冷或冷暖兩用 (Heat Pump)
- Window Type Or Thru The Wall
- 壓縮機保用五年
- 高功率省電型 (High EER)

(213) 861 - 6707 高鳳嘉
(714) 523 - 1432 顏尚勇



Panasonic
Airtemp
FEDDERS

FRIGIDAIRE
Whirlpool

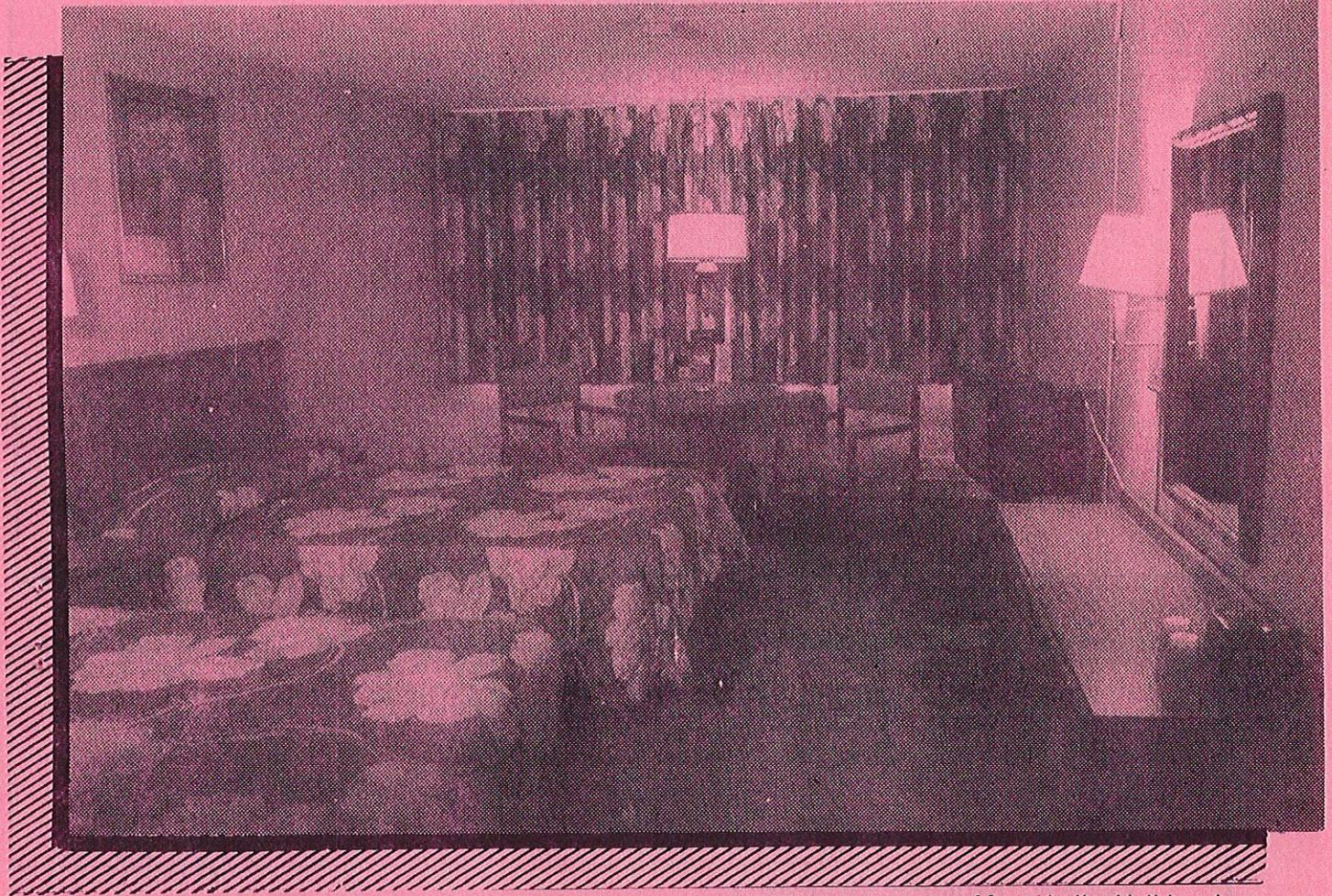


LED
APPLIANCE CORP.
11404 Downey Ave
Downey, Ca. 90241

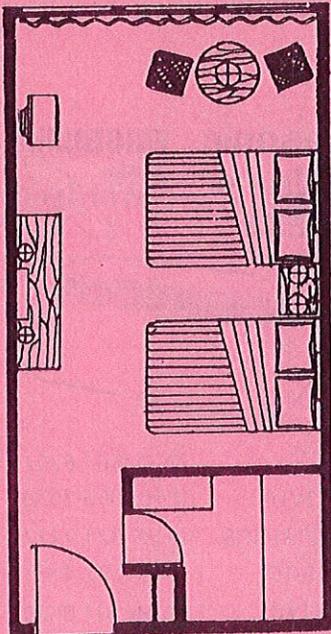
DOWNEY	(213) 861-6707
MONROVIA	(818) 303-2536
PALM SPRINGS	(619) 324-9427
SAN DIEGO	(619) 292-4535
VAN NUYS	(818) 781-3620

大友 床墊 公司
供 應

我們供應精緻的藝術



Montebello Holiday Inn.



我們供應並按裝

1. 全套旅館用傢俱
2. 旅館用椅子及沙發
3. 吊燈、壁燈及檯燈
4. 壁畫
5. 窗簾及安裝器材
6. 壁紙
7. 地毯
8. 電視及冰箱
9. 全部旅館所需之日常用品

BB Best Bedding Co.

2845 Supply Ave., City of Commerce, CA 90040 (213) 721-0252