

如何保護房客的權益

你和房東之間所有的交易之報告。

- 必須以書面方式紀錄你和房東之間的任何協議，包括任何附加的維修承諾或改變的條件。
- 拍下出租單位搬入前的情況，和列出一份清單。將來如有糾紛，例如歸還押金，可用相片來證明出租單位搬入前的情況。
- 保存這些文件和相片，連同取消的支票和收據一起，放在一個安全的地方，以便有需要時可方便取出。
- 確定租屋管理員正確的通訊住址和電話。
- 任何修理或改變的要求，須以書面方式和房東或租屋管理員溝通，並以可做紀錄的方式來傳遞。保存一個和房東或租屋管理員所有口述溝通的日誌或紀錄。

當簽署出租的協議或租約，必須謹慎看過，以免將來對其內容感到意外。

- 即使是一份預先印刷的表格，也要確定沒有非法的條款在內，例如：
 - 自動沒收押金
 - 與房東真實的費用無關的租金遲付的”罰款”
 - 自動放棄房東應有的法律義務，例如負責修理或者給適當通知的責任。
- 確定你了解所有條款，例如：
 - 在訪客，寵物或轉租方面的限制

你有權收到租約改變的適當書面通知包括調高租金。

- 如果你是按月付租，房東必須在三十天前給予書面通知。
 - 房東一定要親自傳遞通知，
 - 房東也可以用郵政掛號的方式寄出通知，
 - 或在租屋明顯的地方張貼通告，而且寄出一份複本，
- 如果在十二個月以內租金的增加超過 10%，房東必須給予六十天的通知。

你所擁有的隱私權。

- 除非有你明確的許可，在非緊急情況下，你的房東或租屋管理員要有適當的理由，和給予至少 24 小時的書面通知，才可以在正常營業的時間內進入你的單位。
- 既使有適當的通知，房東或租屋管理員只能以有限的理由進入你的單位，例如修理，估計損害，或展示出租單位給將來的房客或買主。
- 只有在緊急情況下，房東和租屋管理員才不需要通知你和得到你的許可，可以直接進入出租單位。

你擁有的居住權利，必須包括適合居住環境的基本條件。

- 你的出租單位，必須提供的基本條件，包括運作正常的冷水，熱水和排水系統，暖氣，照明設備，公共衛生，有防風化的處理，安全的樓梯和走道，和前門上的門門。
- 如果欠缺基本條件之中的任何一項，你可藉”先行修理再扣除租金”的方式，但必須給房東一個書面上的通知及有修理的機會。

在採取任何激烈的行動之前，必須獲得適當的諮詢。

- 在毀約，扣留租金，或採取任何其他可能導致嚴重的糾紛的行動之前，確定你了解相關的法規。你能連絡像 Project Sentinel 的相關機構，律師，或看有關諮詢法規的書。在此情形須遵從特定法規，以避免房東利用法規要求賠償。
- 如果你收到驅逐的通知，或其他合法的通知，必須立即找尋諮詢。在此情形下時限非常的重要。如你未能立即行動，可失去保護自己的機會。

在搬出租屋前，

- 在搬出兩星期前，你有資格要求與房東一同檢驗出租單位，和要求房東提供扣除押金的明細表。
- 你有資格要求房東在你搬離的 21 天之內退還全部的押金。如有部份被扣除，房東應提供明細表。
- 只要出租單位恢復到搬入前整潔的狀況，你無須承擔清潔費用。
- 你無須承擔租屋的正常耗損，例如地毯的耗損。
- 要求與房東做最後一次的共同檢驗，以證明剛搬出租屋的情況。如不能履行，應拍攝剛搬出的狀況。

要請求備用格式參與，請發送電子郵件至 scottrell@housing.org 或 TTY 7-1-1