



如何避免押金糾紛？

(How to Avoid Security Deposit Disputes)

對押金處理方式的意見分歧，是房東和房客產生糾紛的最主要原因。如果能用以下合理的處理方式作為準則，雙方可以避免許多無謂的壓力和紛爭。

在搬入出租單位前：

- 如果出租單位無附帶傢俱，押金的總數不可超出兩個月的租金；如出租單位附帶傢俱，押金的總數不可超出三個月的租金。
- 雙方應一同仔細檢查出租單位，確定室內室外的每個角落都檢查過。
- 準備一份雙方簽署的檢驗報告，列出所有瑕疵以及房東答應修理的地方。如果房客要為出租單位做任何的裝修，例如安裝窗簾，必需在報告中列出租約終結後的處理方式。
- 如果雙方無法一同檢驗出租單位，可以利用相片和書寫的方式記錄出租單位搬入前的情況。

在租約終止前：

- 在獲知房客將搬離出租單位後，房東必需在租約終止前的兩星期，向房客發出有關將一同檢驗出租單位的書面通知。
- 如果房客要求雙方一同檢驗出租單位，至少在 48 小時前發報通知，並且安排在雙方都合適的時間。如雙方簽署一份棄權書，通知的時限則可免除。在出租單位的現場，列出一份清單，內容包括所有明顯的缺陷，必需交給房客有關他負責修理的部份。房客只須負責清單上所列出的項目，和因有障礙物而無法觀察到的缺陷，或者是在檢驗之後才發生的損壞，例如在搬出時對出租單位的損壞。
- 除了正常的損耗外，房客有責任把出租單位恢復到搬入前整潔的狀況。

在房客搬出後：

- 房東和房客應一同進行一次最後的檢驗。雙方若同意出租單位的狀況，則應以書面報告證明協議。
- 如未一同進行最後的檢驗，可用相片來記錄出租單位搬出後的狀況。
- 房東在你搬離後的 21 天之內，必須歸還全部的押金。如有部份被扣留，房東必須提供明細表。
- 房客必需向房東提供最新的通訊住址。否則押金和明細表，將被寄往房客以前所留下的住址，因而引起延遲。

有事請與 **PROJECT SENTINEL** 聯繫 · 電話：(408) 720-9888

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