

# Renting in Seattle

# 租客手册



Seattle Department of  
Construction & Inspections

2024年1月



不要忘记选举

# 登记!

## 您的意见 至关重要!

[www.kingcounty.gov/depts/elections](http://www.kingcounty.gov/depts/elections)

### 欢迎回家!

入住新家时，有很多事情要做。  
更新您的选民登记是需要谨记的  
重要任务之一。



### 已经登记?

以下是 5 项更新地址的便捷方式:

- 如果您有当前有效的 Washington State 驾驶执照或州身份证，请在线更新!
- 邮寄《租客手册》中包含的登记表。
- 将您的姓名、出生日期、原居住和邮寄地址以及新居住和邮寄地址以电子邮件形式发送至 [elections@kingcounty.gov](mailto:elections@kingcounty.gov)。
- 致电 206-296-VOTE (8683)。服务以 120 种语言提供。
- 亲自前往 Renton 的 King County Election 总部或西雅图的 Voter Registration Annex。

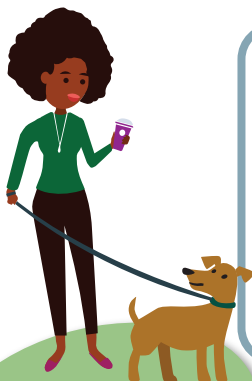


记得至少在  
选举日前的  
29 天变更地址。  
查看选民日程。

### 需要登记?

以下是 3 种选举登记的方式:

- 如果您有当前有效的 Washington State 驾驶执照或州身份证，请在线更新!
- 邮寄《租客手册》中包含的登记表。(请参见手册中活页部分的中心处。)
- 亲自前往 Renton 的 King County Election 总部或西雅图的 Voter Registration Annex。



# 欢迎!



## 什么是《租客手册》?

欢迎来到 Renting in Seattle (西雅图租房计划)。当您签署初始租赁协议时，您的房东必须向您提供此《租客手册》的印刷版。可以在续租、月租的租客每年续租以及市政府发布更新版本时提供电子版。

《租客手册》很好地概述了您的租客权利和义务，涵盖相关提示和有用的资源，为您带来知情的西雅图租房体验。请将本手册放在便于查阅的地方。

查看我们的网站 [www.seattle.gov/rentinginseattle](http://www.seattle.gov/rentinginseattle)，其中为租客和房屋供应商提供了针对不同受众的租房周期规定和 Fair Housing (公平住房) 法。

如果您需要更多信息或指导，请在周一至周五的营业时间内拨打热线电话 (206) 684-5700。提供电话口译服务。

西雅图是一座热情友好的城市，十分珍视包容和公平。市政雇员不会询问市民身份并服务于所有的居民，无关乎其移民身份。

最后一点，本手册不作为法律建议，但能帮助了解市政府的租房法规。

祝您租房愉快!

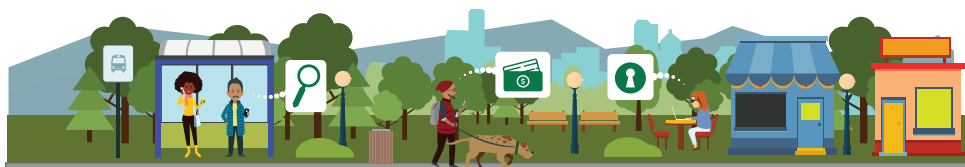
第三版



Seattle Department of  
Construction & Inspections



# 目录



<b>找房</b>	6
租赁登记	8
最低标准	9
公平住房使用权	11
受保护阶层	13
<b>准备租房</b>	14
租客筛选	14
First In Time 申请	16
收入与租金的比率	17
服务型动物	18
<b>入住</b>	21
入住核对清单	21
租赁协议	22
入住费用	23
公用事业帐户	26
<b>租赁期间</b>	30
房东/租客职责	32
添加室友	34
房东  通知	36
租金援助承诺	43
<b>搬离</b>	44
Just Cause Eviction Ordinance	46
驱逐抗辩事由	49
非法扣押他人财产	50
押金	51
<b>结语</b>	52
<b>租客资源</b>	54
<b>索引</b>	55
<b>注意事项</b>	58

# 找房

寻找合适的住所并不是精确的科学，人们找房的方式各有不同。许多房源清单可以在线免费获取。有时，在社区附近开车或散步时，您会看到张贴“出租”标志的房源。要小心索要钱财或要求电汇的网络诈骗。永远不要在看房前就同意租房。如果某交易过于划算，让您感觉不真实，那么它可能确实存在问题！您可以通过 [www.consumer.ftc.gov](http://www.consumer.ftc.gov) 向 Federal Trade Commission 举报疑似租赁诈骗行为。

经济适用房可能意味着很多不同的事情。一般来说，住房通常与您的收入水平挂钩，但也不总是这样，这要以区域租金为基础。一些低收入住房由联邦政府资助并/或由非营利性住房组织提供。本市 Office of Housing（住房办公室）在 [www.seattle.gov/housing/renters/find-housing](http://www.seattle.gov/housing/renters/find-housing) 上保留一份经济适用性房屋清单，敬请搜索。

通常有很多人在等待经济适用房。Seattle Housing Authority（SHA，西雅图住房管理局）拥有低收入住房，也提供名为“Housing Choice Voucher”（住房选择券）的租金补贴计划。您可以访问 [www.seattlehousing.org](http://www.seattlehousing.org) 查找关于 SHA 的更多信息，或可以前往其位于西雅图市中心的办公室地点，地址为 190 Queen Anne Avenue North。如果您无法使用电脑，可以拨打社区信息热线电话 2-1-1，通过电话获取经济适用房供应商清单。





# 租赁登记

自 2014 年起，西雅图的 *Rental Registration Inspection Ordinance* (RRIO, 租赁登记检查条例) 便要求所有出租房在本市登记。该要求有一些例外情况，包括出租房间的房主自住房屋、Seattle Housing Authority 拥有的房屋或持照机构（如辅助生活型住房）。其他房主自住租赁房屋例外情况如下。

房东必须自证其租赁房屋符合登记核对清单中所述的基本宜居标准。需优先遵守健康和安全管理规定。每 5-10 年要检查一次，可由市政检查员或本市批准的私人房屋检查员负责执行。需每两年续期登记一次。

您可在 [www.seattle.gov//rrio](http://www.seattle.gov//rrio) 上搜索租赁房屋地址，查看其是否已登记。未登记会造成罚款，并影响房东送达驱逐通知的能力。



## 房主自住例外情况

一般来说，房东与租客共用房屋或在同一房产位置占用某间房屋，如 ADU/DADU（附属/独立附属住宅房屋），可以不受某些租赁法规和 Fair Housing 法的约束。

某些情况可能会影响某些例外情况，例如使用物业管理公司或收到违反住房标准的通知。

要注意差异，以便做出明智的决定。最重要的是，房主自住房东有正当理由可以提前 20 天通知终止月租租赁或不续租。

有关更多详情，请参阅以下对房主自住房东有豁免权的规定：

- 公平住房 - 第 11-12 页、第 17-18 页
- First In Time - 第 16 页
- 入住费用 - 第 24-25 页
- 添加室友 - 第 34-35 页
- 正当理由 - 第 46-48 页
- 驱逐抗辩事由 - 第 49 页

# 最低标准

除个人偏好外，了解找房标准是很重要的。西雅图规定了租房的最低安全和维护标准，请见本市的 Housing and Building Maintenance Code（住房和大楼维护规范）。以下是对这些标准的基本说明。

## 空间和入住率

此类别涉及房屋的最小面积，包括卧室大小。还包括光线和通风要求，如窗户、风扇和卫生设施。例如，卧室必须至少达到 70 平方英尺（6.5 平方米），居住人数超过两人，每人增加 50 平方英尺（4.6 平方米）。

## 结构

地基、烟囱、砌石、屋顶等要素必须牢固且稳定。大楼需要防风雨、防潮、防鼠，并维护良好。

## 机械

所有房屋必须具备永久安装的热源（只有局部供热装置是不够的）。电气设备（包括电线）和电器必须正确安装并安全维护。房屋必须安全照明，并有充足的电源插座。



## 消防和安全

楼梯的建造必须安全，并有适当的扶手。必须配备烟雾和一氧化碳探测器。所有卧室都要配备外门或适当大小的窗户用于紧急出口（称为出口）。对于更大的多单元楼房还有许多额外要求。

## 安全

入口门必须配备门栓，并有窥视孔或窗户，这样您便可以看到谁在门口。新客入住时，必须换锁。大楼必须足够安全，以合理地防止针对居民及其财产的犯罪行为。



### 须知事项！

针对旧楼和住宅中需要注意的其他一般安全事项是铅涂料剥落和石棉易碎（破碎且不受控制）的潜在危险。如果房屋有地下室（如地下室），则是否有足够大/低的窗户或外门作为安全出口？如果没有，则这些房间不应进行广告宣传，也不应该用作卧室，因为它们不符合安全标准。



## 公平住房使用权

西雅图的 Fair Housing 法致力于确保每个人都有平等的机会获得住房。甚至在您决定签署租约之前，您就已经拥有了许多免受歧视的保护措施。其中包括收入来源、犯罪史、对潜在租客进行排他性广告宣传/引导，以及残疾人士获得合理调整/修改的权利。

房屋供应商故意或以其他方式将某些租客纳入租赁清单或将其排除属于违法行为。例如，如果清单上写着“适合安静的夫妇”，则可能含有歧视意味，因为它似乎会根据“父母身份”拒绝申请人。

房东在为出租房屋进行广告宣传时，必须提供具体信息。广告必须：

- 包括用于筛选的标准，以及推进申请流程的最低标准。
- 请描述房东在筛选时使用的所有信息和文件。
- 提供信息，说明您可以如何申请额外的时间来填写口译或为残障人士提供合理安排等事项的申请。

### 收入来源保护措施

西雅图为那些除了工作以外还有其他收入来源的租客提供保护措施。住房供应商不得因您来自社会安全、赡养费、退休金、伤残津贴等来源的收入，或因您依靠 Housing Choice Voucher（住房选择券）等租赁补贴计划获得的收入，拒绝向您出租房屋或将您区别对待。如果您的房东有租金与收入比率的要求，他们必须在计算前减去您获得的任何补贴。请参见第17页获取收入与租金比率的更多信息。

## Fair Chance Housing

西雅图的 *Fair Chance Housing Ordinance* 提供保护措施，以解决有犯罪背景的人在想要租房时面临的偏见和障碍。

出租房的广告宣传不得禁止有犯罪史的申请人。

房东可能会在性侵犯者登记处对成年申请人进行筛选。只有在下列情况下，房东才有可能取消在登记处备案的申请人资格：

- 1.成年后曾发生犯罪行为。
- 2.存在合法的商业理由。需要证明政策/惯例与居民/物业安全之间的联系。

以下是一些房东可能纳入的考虑因素：

- 犯罪的性质和严重程度
- 定罪的数量和类型
- 定罪时的年龄
- 良好租客史的证据
- 自定罪之日起已过去的时间
- 补充信息



屋主出租其居住物业的房屋（如附属公寓或后院小屋）则不受这些筛选限制。请参见第 8 页。

如果您看到出租房广告不符合 Fair Chance Housing 法律，您可以拨打热线电话 (206) 684-5700 进行举报。





# 受保护阶层

西雅图的 Fair Housing 法旨在确保每个人都有平等的机会获得住房，并以受保护阶层为基础。

- 种族
- 肤色
- 血统
- 性别
- 残疾
- 信仰
- 宗教
- 年龄
- 报复
- 其他
- 收入来源
- 祖籍国
- 社会地位
- 婚姻状况
- 政治意识形态
- 父母状况
- 性取向
- 性别认同
- 使用服务型动物
- 使用住房选择券或其他补贴计划
- 兵役状况或退伍军人
- 犯罪史
- 市民身份和移民身份
- 妊娠结局



# 准备租房

租房业务竞争力很大，尤其对于那些较为经济适用的住房。提前做好准备确实很有帮助。

- 了解您的信用评分和筛选报告中可能显示的任何潜在问题。您可以管理申请中的信息，并说明可为您的申请提供支持的情况。您可以登录 [www.annualcreditreport.com](http://www.annualcreditreport.com) 访问您的信用报告
- 在您提交申请前了解您的权利。
- 准备好以下信息以备递交申请：
  - 当前和之前的地址，包括房东信息
  - 所有居住者的姓名和出生日期
  - 就业和收入核实
  - 车辆信息
  - 参考信息，包括与个人和住房相关的参考信息
  - 宠物信息

## 租客筛选

房屋供应商必须事先明确他们筛选您的申请时参照的标准，以及拒绝您申请的原因。您有权得到筛选报告的副本。

您仅需支付申请筛选的实际费用。在 Seattle，每名成年人通常的花销大约为 25-45 美元。

如果您的申请遭到拒绝，房屋供应商必须提供书面通知，说明拒绝理由。这被称之为 ‘Adverse Action’（不利行动）通知，市和州法律均要求提供此通知。



## 订金

当您申请租房时，房屋供应商可能会在筛选您的申请时向您收取押金以预留该房屋。

房东最多可收取一个月租金的 25% 作为订金。要开具解释该条款的收据。

如果您已租到房屋并决定放弃，您可能会损失订金。如果您未申请成功，或者该房屋没有通过与租赁补贴计划相关的房屋检查，则押金将全额退还。

如果您针对该房屋签订了租赁协议，则订金必须用于支付第一个月的租金或入住费用（押金和宠物保证金）。





## First-in-Time Application (首次租房申请)

*First-in-Time Ordinance* (首次租房条例) 规定，房东要向首次提交完整申请的合格申请人提供租赁协议。房屋供应商必须与使用住房补贴的申请人充分合作，如完成所需的文书工作等。

房东必须：

- 按收到的顺序在申请上标注日期和时间戳
- 按时间顺序逐个筛选申请
- 给申请人至少 72 小时的时间提供除完整申请外的其他附加信息
- 提供 48 小时的租赁协议回复时间，之后房东可以继续筛选下一位申请人



# 收入与 Rent Ratio

房东不能因您获得除工作以外的其他收入来源而拒绝为您提供住房。如果租金与收入的比率是资格要求的一部分，而您的收入来自其他来源或补贴，则您的房东必须按照以下步骤进行计算：

## 步骤 1

将所有可核实的收入来源相加，确定租客的月收入总额。

### 月收入

社会安全：  
400 美元

退伍军人一次性  
津贴：300 美元

儿童抚养费：  
200 美元

租客总收入：  
900 美元

## 步骤 2

用每月租金减去所有可核实的补贴，确定租客的租金部分。

租金：  
1200 美元

退伍军人援助  
补贴：1000 美元

租客租金  
部分：200 美元

## 步骤 3

用您的比率乘以租客租金部分，计算租客所需收入。用租客所需收入减去租客总收入来确定是否符合资格。

按 3:1 的比率  
计算, 租客所需  
收入为 600 美元

退伍军人援助  
补贴: 1000 美元

租客符合  
3:1 收入要求

## 服务型动物



服务型动物在 Seattle 有广泛的定义，包括情感支持、陪伴、治疗动物等。公平住房规则要求为服务型动物提供合理住宿。

- 房屋供应商可以要求合格第三方（如医疗服务提供者或有资格核实该联系的人员）对您的服务型动物进行残障人士需求核实。
- 服务型动物不是宠物，不可禁止进入租赁房屋。“禁止宠物”的政策不适用于服务型动物。
- 无需进行服务型动物的培训或认证。
- 房屋供应商不能对服务型动物收取押金、手续费或额外租金。
- 您要为您的服务型动物的行为和它们对您的租赁房屋和物业造成的任何损坏负责。



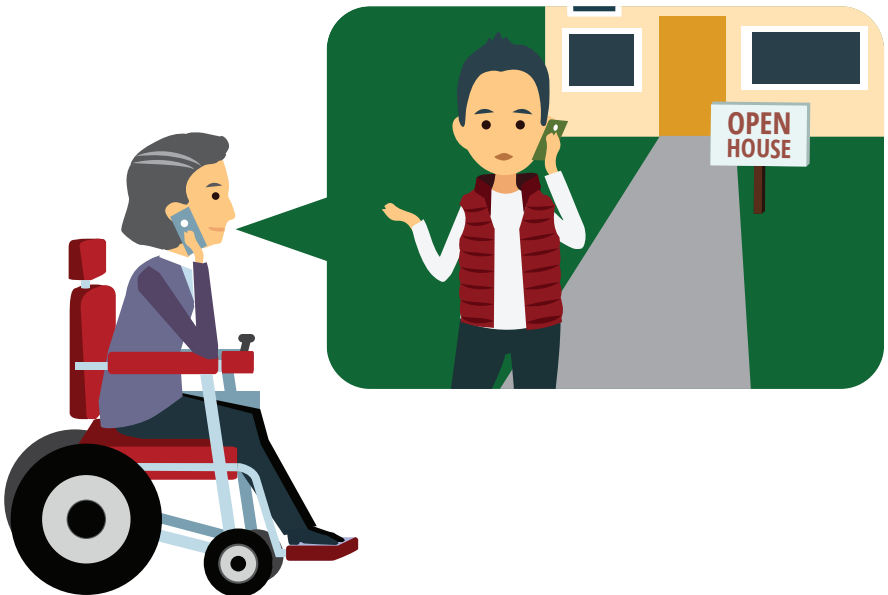
## 无障碍设施

住房的无障碍设施可以使身患残疾的租客能够独立生活。例如扶手杆、坡道、为轮椅提供的额外宽度、指定停车场。如果您是残障人士，您可以要求作出合理的调整或修改。

调整是指变更规则、政策、惯例或服务，以使您有平等的机会使用和享受租赁房屋。合理调整包括制定停车政策的例外情况规定，这样轮椅使用者可以在距离其房屋最近的地方找到停车位。

合理的修改使您得以对物业进行必要的实际变更，以使租赁物业可以无障碍使用。您有责任为合理的修改支付相关费用，除非房东收到联邦资金。合理修改的一个例子是申请允许拓宽浴室门廊以容纳大型代步车。

如果您有疑问或想要提出投诉，请拨打热线电话 (206) 684-5700。







# 入住

搬家是一段忙碌而又时常充满压力的时光。有些事情很容易被忽视。在此阶段，小心和注意细节是很重要的，因为它为您的整个租赁过程奠定了基调。

## 入住检查清单

这是您租赁协议中非常重要的一部分，因为它关乎您的押金。

- 它应准确详细地描述您新家当前的情况
- 如有差异，应立即与房东讨论，这样您就不会为入住前发生的损坏情况承担责任。
- 您和您的房东应签署该协议并注明日期。您的房东必须为您提供副本
- 在您要搬离时，房东会利用此核对清单来确定您是否对房屋造成任何损害

在没有签署和注明日期的入住核对清单的情况下收取押金是违法的。



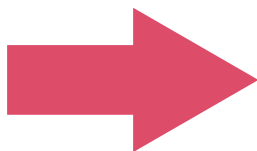
# 租赁协议



祝贺您！您的租房申请已顺利通过，现在是时候签署租赁协议了。签字前请仔细阅读。请记住，这是具有法律约束力的合同。

- 除租金外，还要关注您要承担的其他费用（例如公用事业费）及其收费方式
- 仔细查看规则，以确保您了解关于宾客、宠物、停车等方面的政策
- 如有需要，请寻求帮助，以便理解您的租赁协议，特别是在英语并非您的第一语言的情况下

在您签署初始租赁协议时，必须向您提供本《租客手册》（印刷版）。可以提供后续租赁协议的电子版副本；每当本手册更新时，或对月租租客而言，每年都会更新，均需提供本手册。



# 租赁协议类型



西雅图的所有租赁协议均受 *Just Cause Eviction Ordinance*（正当理由驱逐条例）的监管。

这意味着房东必须有合法理由或‘正当理由’才能终止月租租赁协议或不续签到期的租约。所需通知期限取决于具体的正当理由。这些原因和房东必须给予的通知均见于第46页

## 月租

此类型协议可每月续签。您可以在月租期结束前至少 20 天提供书面通知，终止租赁协议。例如，如果您想在二月份搬离，您的房东必须在 2 月 8 日前收到您的书面通知。您可能会希望此安排具有灵活性，但请注意，您的租赁协议条款（包括租金金额）可以在提供适当通知的情况下在月租协议期间变更。

## 定期租约

这种类型的租赁协议是指在一个特定的时期内租赁。除非您与房东双方一致同意作出更改，否则租期的条款固定不变。除非房东有正当理由不再续租，否则必须在您当前的租约到期前 60-90 天向您提供续租。请参见正当理由，位于第46页

## 初始定期租约自动转换为月租

这种情况发生在租赁开始时为定期租约，结束时自动恢复为月租租约。除非房东有正当理由终止租赁协议，否则您有权在初始租期后续签。

## 无租赁协议？

在没有书面协议的情况下，最好不要入住租赁房屋。如果您发现自己属于此种情况，则您被视为达成口头协议的月租租客并享有租客权利。但是，租客的定义是在租赁协议下有权占用租赁房屋的人员。虽然口头协议并不违法，但如果出现纠纷，在没有书面租赁协议的情况下，可能很难证明您是租客。

# 入住费用

在 Seattle，对于入住费用的收取有严格的限制。

入住费用包括押金、手续费和宠物保证金。

- 押金和手续费合计不得超过一个月的租金
- 仅可收取筛选（申请租房时进行背景调查）和/或清洁费用
- 如果在协议签订之初已收取清洁费用，那么您在搬离时则不会再次收取
- 总手续费不得超过一个月租金的 10%
- 无论您有多少宠物，房东最多可向您收取一个月租金的 25% 作为宠物保证金

## 示例：

Tracy 独自一人居住，并有一条狗。她将入住的房屋租金为每月 1200 美元。



Tracy 的房东可以收取：

- 45 美元筛选费
- 75 美元清洁费
- 1080 美元押金
- 300 美元宠物保证金

Tracy 的入住费用总额最高可达 1500 美元。

Hamid 和 Fatima 有两个孩子，是四口之家。租金为每月 2200 美元。



他们的房东可以收取：

- 90 美元（45 美元 x 2）筛选费
- 130 美元清洁费
- 1980 美元押金

该家庭的入住费用总额最高可达 2200 美元。

## 分期支付

入住新房通常要支付三个月的租金，这实属不易。在西雅图，您有权分期支付入住费用（押金和手续费）、上个月的租金和宠物保证金。

房东不可因您决定分期支付而拒租。重要的是要记住，除了每月租金，分期付款必须按时支付，否则您会有收到提前 14 天发出的支付否则搬出通知的风险。分期支付时间表根据您的租期长短而定。

### 押金和手续费

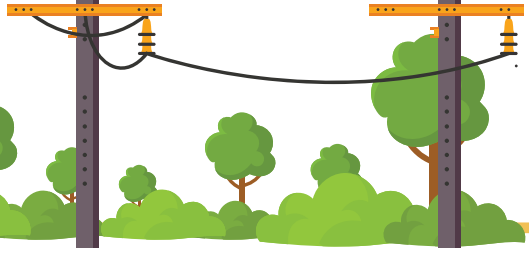
- 30 天 - 六个月租期 = 四次金额相同、期限相同的连续分期支付。
- 月租 = 两次金额相同的分期支付
- 如果押金/手续费总额不超过一个月租金的 25%，则不提供押金/手续费的分期支付
- 宠物保证金 = 三次金额相同的分期支付

### 上个月的租金

- 六个月以上的租期 = 六次金额相同的连续每月分期支付
- 60 天 - 六个月租期 = 四次金额相同、期限相同的分期支付
- 分期支付不得收取任何手续费、罚款、利息
- 不遵循约定的分期支付是违反租赁协议的行为，您可能收到提前 14 天发出的支付否则搬出通知
- 或者，您和您的房东可以共同商定支付计划。该计划以书面形式呈现。



# 公用事业帐户



## Seattle City Light

Seattle City Light (SCL, 西雅图电力公司) 是本市负责电费账户的部门。您可以用您自己的名字开户。您有责任通知 SCL 您搬离的时间。如果您不能按时向公用事业机构或房东支付账单, 则公用事业机构可能会向您发出停止供应通知且/或房东会发出提前 14 天发出的支付否则搬出通知。

### 提示:

SCL 也为符合条件的客户提供折扣计划和 支付协助。访问其网站 [www.seattle.gov/light/assistance/](http://www.seattle.gov/light/assistance/) 或拨打 (206) 684-3000。



## Seattle Public Utilities

Seattle Public Utilities (SPU, 西雅图公用事业局) 是本市负责水费、排污费和垃圾费账户的部门。自 2011 年起, 新租客不得用自己的名字开户。房东负责整个账户。如果您的租赁协议中有规定, 您可能要负责支付公用事业费用。如果房东直接向您收取费用, 则应向您提供实际账单的副本。如果您不能按时支付账单, 您的房东可能会向您发出停止供应通知和/或提前 14 天发出的支付否则搬出通知, 因为公共事业费与租金一样, 如不支付, 将予以驱逐。

### 提示:

不要将任何物品冲进马桶 (厕纸除外)。避免让油脂、头发和大件物品流入下水道。修理管道堵塞的费用很高, 如果您或您的家庭成员冲入厕纸以外的东西, 则您的房东可以向您收取全部费用。不要相信“可冲洗”湿巾等产品的市场宣传。

### 须知事项!

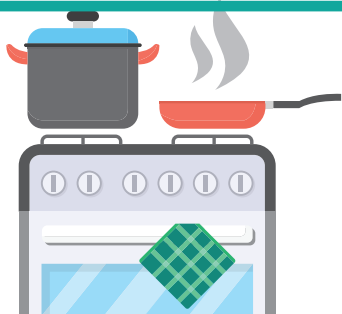
SPU 拥有为符合条件的客户提供公用事业折扣和支付协助的计划。访问 [www.seattle.gov/utilities](http://www.seattle.gov/utilities) 或拨打 (206) 684-3000。

### 提示：

如果您不能按时支付公用事业账单，则会遭到驱逐。

### 提示：

食物残渣和可回收物品不得放入垃圾中。所有大楼都应提供单独的容器来放置这些物品。



### 提示：

如您未能及时向房东报告漏水、马桶漏水等其他服务问题，则要承担部分或全部费用。

### Puget Sound Energy

Puget Sound Energy (PSE) 是本市天然气供应商。您可以用您自己的名字开户。PSE 在其网站上提供关于账单支付协助计划的信息，请访问 [www.pse.com](http://www.pse.com) 或致电 1(888)225-5773 联系 PSE。

## 公用事业计费保护措施

本市的 *Third Party Billing Ordinance* (第三方计费条例) 保护那些向房东或计费公司支付住宅楼 (包括 3 间或 3 间以上房屋) 的水费、排污费、垃圾费或电力服务费的租客。如果您没有得到所需的计费信息或认为收费不当，您应首先与您的房东或账单支付公司沟通。

可向下列机构提出违规行为投诉：

**Office of the Hearing Examiner**  
**Seattle Municipal Tower**  
**700 5th Ave**  
**Suite 4000**  
**Seattle, WA 98104**



您可以致电 (206)684-0521 或发送电子邮件至 [Hearing.Examiner@seattle.gov](mailto:Hearing.Examiner@seattle.gov) 联系听证审查员

了解关于法规的更多信息：

<http://www.seattle.gov/Documents/Departments/HearingExaminer/ResidentialThirdPartyBillingQuestionsandAnswers.pdf>

## 租客的公用事业账单应包括什么？

在一些租赁中，您向房东或计费公司支付公用事业费用（如水费），而不是直接支付给公用事业机构。本市的 *Third Party Billing Ordinance* 保护那些向房东或计费公司支付住宅楼（包括 3 间或 3 间以上房屋）的水费、排污费、垃圾费或电力服务费的租客。

租客的公用事业账单应包括什么？

- 房东或第三方账单计费代理人的姓名、企业地址和电话号码，无论是谁将账单发送给租客
- 每项单独收费的基础，包括服务费和滞纳金（如果有），以及账单总金额
- 如果对房屋进行房屋分表计量（每间房屋有其自己的计量表），则当前和之前的量表读数、当前读取日期和消耗量
- 到期日、账单逾期日期、可能产生的滞纳金或罚款金额，以及可能征收此类滞纳金或罚款的日期
- 任何逾期未付的金额
- 账单查询和纠纷处理者的姓名、邮寄地址和电话号码、可提供服务的营业时间和天数，以及用于解决账单相关纠纷的流程
- 单独收取公用事业费用时，房东必须：提供账单如何计算和公共区域公用事业成本如何分配的说明；通知居民计费方式的变化；为租客提供所租楼公用事业账单的副本





## 公用事业计费的常见示例

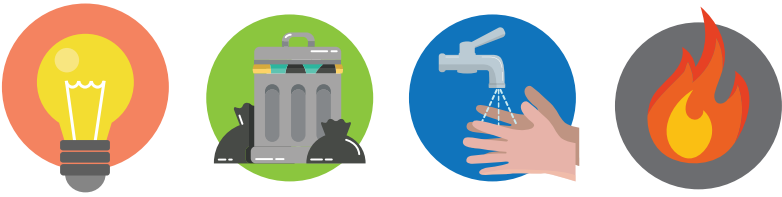
收取公用事业费用的方式应该在您的租赁协议中予以说明。以下为租客支付公用事业费用的常见方式。

**租住独户住宅，煤气费、电费和水费/排污费/垃圾费不包括在租金内。**

**电费：**租客名下有账单，且直接向 SCL 支付账单

**煤气费：**租客名下有账单，且直接向 PSE 支付账单

**水费、排污费、垃圾费：**账单以业主姓名开具，但将账单副本发送至租客，且租客直接向 SPU 支付账单



**公寓内房屋的公用事业费用不包括在租金内。**

**电费：**租客名下有账单，其直接向 SCL 支付账单

**水费、排污费、垃圾费：**第三方公司使用大楼的 SPU 账单上的信息，并根据租约上的人数将其按比例分配给大楼内的各个房屋。租客向第三方公司支付账单上属于他们的部分。



# 租赁期间

根据您的租赁协议、市法规和州法律，您和您的房东都有权利和责任。多数事宜均为常识，要求各方都秉诚行事。此外，州法律要求您的房东向您提供来自 Department of Health（卫生部）的霉菌和消防安全相关信息。较大的多户住宅必须有一个显示紧急疏散路线的图表。

**提示：**请记住，您和您的房东之间存在商业关系，在此关系下，双方都会受到对方行为的严重影响。请遵循以下重要准则：

- 保存好您的重要文件，如租赁协议、入住核对清单和《租客手册》
- 保持清晰且恭敬地沟通
- 以书面形式记录重要的通信



# 房东职责



- 维护房屋及其结构部件
- 及时维修
- 维护公共区域，如前厅、楼梯和走廊
- 管制宠物
- 提供操作烟雾和一氧化碳探测器
- 提供安全的门锁和钥匙
- 提供普通垃圾、回收垃圾和食品废物容器

# 租客职责



- 按时支付租金并遵循租赁协议规则
- 保持租赁房屋整洁卫生
- 始终配备烟雾和一氧化碳探测器
- 防止在租赁房屋内进行非法或危险的活动
- 观察安静时间
- 正确操作管道、电力和暖气系统
- 妥善处理垃圾、回收垃圾和食品废物

## 须知事项!

如果您无法以电子方式支付租金，您的房东必须提供其他支付方式。

## 提示:

记得拿到租金收据，这是您的权利。

## 维修



您的租赁协议应该明确说明您在紧急情况和提出维修请求时联系的对象。及时报告所需维修是很重要的，如因未报告导致维修延误，从而造成损坏，您可能要对其承担经济责任。

州法律要求您以书面形式提出维修请求。创建维修请求记录是一种很好的做法，这样房东便有义务作出回应。如果可以提高问题解决效率，您也可以打电话给房东，但也要确保提出书面请求。

房东必须在以下时间段内开始维修：

- 如果没有水电或在冬季期间没有暖气，或者如果有生命/健康问题，24小时内
- 如果您的家用电器出现故障，或您的水槽或浴缸有严重的管道问题，72小时内
- 如有任何其他维修请求，10天内

如果您的房东不回应或拒绝进行必要的维修，您可以拨打热线电话 (206) 684-5700。

- 如遇紧急情况，如停电或停水，检查员会尽力在当天或下一个工作日检查您的房屋，并立即联系房东
- 对有其他问题，检查员通常会在五到十个工作日内与您预约，检查您的房屋是否违反住房规定
- 之后，检查员发出通知，指示房东进行维修

当您的房东不回应或不进行必要的维修时，拒付租金看似合理，但并不可取。尽管该州的 Residential Landlord Tenant Act（住宅房东租客法案）对租客的维修和扣款补救措施进行了讨论，但这是非常具体的流程，由于房东可能会因未付租金而选择驱逐租客，因此拒付租金的风险很大。在行使任何可能危及您租期的权利之前，请拨打热线电话 (206) 684-5700 向本市投诉并咨询律师。

# 添加室友



西雅图的房价很贵，要找到经济适用的住处确实是个挑战。如果您在支付住房费用方面存在困难，则您可以添加室友，以帮助您减轻负担。

添加室友时要小心，如果安排不妥，让其搬离会很复杂，也很困难。请记住，每名支付房租的人员都有相关权利，无论他们是否在租赁协议上。

此外，如果房东决定驱逐您的室友，您的租期也会受到威胁。您要添加室友时，与您的房东合作是一个很好的做法。

您可以添加：

- 直系亲属
- 一名其他非亲属室友
- 其他室友的直系亲属
- 房东同意的任何其他室友
- 不得超过法定入住标准

## 直系亲属的广义定义包括：

配偶、同居伴侣、前任配偶、前任同居伴侣、有婚姻关系的成年人、兄弟姐妹、16岁或以上、目前或过去住在一起且目前或过去有约会关系的人员、有亲子关系的人员，包括父母、继父母、祖父母、义父母、监护人、养父母或未成年人的监护人。

在此定义中，“约会关系”指的是一种具有恋爱性质的社会关系。法院在决定是否是否存在约会关系时可能考虑的因素包括：(a) 关系存在的时间；(b) 关系的性质；(c) 双方互动的频率。

要添加室友，您必须遵循一些重要的步骤和时间表。

您必须在 30 天内以书面形式通知您的房东您要添加室友。您的房东可以使用起初针对您的租赁申请相同的筛选标准来筛选新的住房成员。

- 非家属的室友 (a) 可以接受筛选, (b) 可以基于筛选被拒绝入住
- 直系亲属 (a) 可以接受筛选 (b) 不得被拒绝入住。筛选费用可以依照 *Rental Agreement Regulation Ordinance* (租赁协议法规条例) (Seattle Municipal Code (SMC, 西雅图市政法规) 7.24) 和 Landlord Tenant Act (州房东租客) 收取。
- 房东可以提前 30 天以书面形式通知非家属室友签订租赁协议。
- 如果室友在 30 天内没有签订租赁协议, 则他们必须在 15 天内搬离。(共计 45 天)
- 不得要求直系亲属签订租赁协议, 也不得拒绝其入住。

添加住房成员除筛选费外, 不得收取其他入住费用。租赁协议的所有原始条款保持不变。



# 房东通知



房东会向您发送多种通知，有些通知可能更为紧急。

- 考虑重要且值得您及时关注的任何房东书面通知。立即查看并在必要时迅速采取行动。
- 要求采取行动的通知通常提供的回应时间较短。如不及时作出回应，可能会导致严重后果，例如驱逐。
- 房东发出的通知必须符合本市的规定。
- 影响租客权利的通知，例如：
  - 终止、搬离、遵守且/或搬出的通知
  - 增加住房费用的通知（租金等）
- 入住通知必须包括以下说明：

如果您需要帮助以理解此通知或您租客权利的相关信息，请拨打 Renting in Seattle 热线电话 (206) 684- 5700 或访问网站 [www.seattle.gov/rentinginseattle](http://www.seattle.gov/rentinginseattle)。

- 试图终止租约的通知，如提前 14 天发出的支付否则搬出通知、10 天遵从或搬出通知等，必须额外包括以下说明：

**律师权：**本市的法律规定，无力支付律师费用的租客有权在驱逐诉讼中获得免费的法律代表服务。





SEATTLE MUNICIPAL CODE (SMC 7.24.034)

## 通知费和房租滞纳金

致：西雅图市的广大租客和房东

### 自 2023 年 6 月 6 日起适用于所有 房东所发通知的新规则

不允许收取准备通知的费用

不允许收取递送通知的费用

房租滞纳金每月不得超过 10 美元

有关租客权利的相关信息, 请拨打 *Renting in Seattle* 热线电话 (206) 684-5700 或访问网站  
[www.seattle.gov/rentinginseattle](http://www.seattle.gov/rentinginseattle)

自 2023 年 6 月起, 房东不得向您收取准备或递送通知的费用, 滞纳金也不得超过每月 10 美元。

如果您需要查看通知的援助, 请拨打热线电话 (206) 684-5700。您也可以致电 2-1-1 获取有关免费或低成本法律服务的信息。下一节将讨论最常见的通知类型。

## 住房费用增加通知

“住房费用”包括租金和您每月支付给房东的任何费用，如仓库或停车费。此类通知不包含根据使用情况收取的公用事业费用。如果您已支付公用事业费，但发生变更，如更换了不同的收费公司，则您的房东要提前 30 天通知您更改租赁条款。

如果您有特定期限的租约，则房东不得改变您在此租期内的住房费用。如果您的租赁协议允许您在租期结束时依然进行月租，而房东想在此时提高住房费用，则房东必须在租期结束前向您发一份住房费用增加通知。

- 所有住房费用的增加都需要提前至少 180 天发出通知
- 通知必须包括规定的有关租客权利和信息的相关语言说明（请参见第 36 页）
- 拨打热线电话 (206) 684-5700，了解提价通知是否有效。支付新的租金金额，可能会意味着您对增加租金没有异议。
- 提价必须与租期的开始时间保持一致。例如，如果您的租金于 1 日到期，而您的房东在 1 月 5 日发出提前 180 天的通知，则最快在 8 月 1 日提价开始生效。
- 如果您的租赁房屋不符合 *Rental Registration and Inspection Ordinance (RRIO)* 所规定的要求，则租金提价不会生效。请参见 [www.seattle.gov/rrio](http://www.seattle.gov/rrio)。您必须书面通知您的房东，并拨打热线电话，在提价生效之前安排一次检查。

## Economic Displacement Relocation Assistance ordinance (EDRA)

符合收入条件的租户家庭（达到或低于每年调整的 Average Median Income (AMI, 平均收入中位数) 的 80%），其住房费用在一年内上涨 10% 或以上，则有资格获得搬迁援助。

家庭人数	1	2	3	4	5	6	7	8
收入	70,650 美元	80,750 美元	90,850 美元	109,000 美元	117,050 美元	125,150 美元	133,200 美元	125,800 美元

- 申请的家庭必须有日期为 2022 年 7 月 1 日 (或之后) 的住房费用增加通知。
- 10% 的增加可以是一次性增加，也可以是 12 个月内生效的多次提价的总和。
- 搬迁援助金额约为每月住房费用的 3 倍，会由市政府预付给符合条件的家庭。
- 如欲了解更多信息或申请 EDRA，请访问 [www.seattle.gov/rentinginseattle/edra](http://www.seattle.gov/rentinginseattle/edra) 或如果您无法上网，请拨打热线电话。

## 租赁协议条款变更通知

如果您签署的是固定期限租赁协议（又称租约），除非获得您和房东双方的同意，否则租约的条款在租约到期前不得变更。如果您签署的是月租协议，房东可以在新租期开始前 30 天通知您变更条款。

变更可能包括关于吸烟、宾客或宠物等方面的规定。任何增加您住房费用的变更必须遵守住房费用增加通知的要求。请参见第38页。



## 进入房屋意图通知

您的租赁协议为您提供控制他人进入您家的权利。这表明，除非有紧急情况，否则房东无法在没有适当通知的情况下进入您家。房东有权因进行维修、检查或带潜在租客或承包商看房而进入房屋。您的房东需要：

- 针对约定或必要维修或检查，至少提前 2 天通知您（至少 48 小时）
- 针对带客看房，至少提前 1 天通知您（至少 24 小时）

进入房屋通知必须包括：

- 房东想要进入的日期
- 他们可能到达的最早和最晚时间
- 如果需要重新安排时间，您可以拨打的电话号码

如果您在此日期和时间不方便，并且您有正当理由不想让房东进入，您应该提供有效的日期和时间。有效理由可能包括您已计划在那个时间在家举行家庭活动、或者您想在房东来访时到达并需要更多的通知才能请假。

如果您不允许房东以合理的理由进入，则您的房东可以发出提前 10 天的遵循规定通知。

### 提示：

法律要求双方通情达理、诚实守信。您和您的房东应竭尽全力以清晰且恭敬的方式进行沟通。考虑对方的需求，就进入您家的理由、时间和方式达成一致。确保对通信进行记录，以表明你们一直存在合作关系。

在紧急情况下，房东可以在不提供通知的情况下进入租客的房屋。紧急事件可能包括：

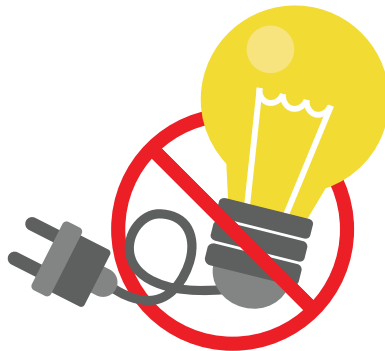
- 水管严重泄漏
- 火灾
- 对租客进行警方健康检查  
(要求房东允许警官进入房屋)



在租客放弃居住的情况下，房东可以进入，前提是他们已经发出进入房屋通知，并且在几次发出通知后均没有得到回应，且存在合理的证据表明租客已放弃居住。

租客放弃居住的证据包括以下所列事项中的两项或多项：

- 您的房东尚未收到租金款项
- 您的邮件尚未查收
- 您的公用事业服务因未付款而中断



## 遵从否则搬出通知（10 天）

当您违反租赁协议时，房东将提前 10 天发出通知。

例如：

- 在禁止吸烟的房屋/大楼内吸烟
- 在禁止宠物时饲养宠物
- 在保持安静的时间段内制造噪音



该通知书需要清楚说明您已从事的违反租赁协议的行为，以及您需要采取哪些措施来遵守通知。10 天的合规期包括周末。

- 在 12 个月的期限内，3 份或 3 份以上提前 10 天发出的通知，可以作为终止月租租赁或不续租租约的正当理由。

## 支付否则搬出通知（14 天）

当您未按时支付租金、公用事业费用或分期付款时，房东将提前 14 天发出通知。此类通知仅允许收取这些费用。该通知为您提供的欠款支付时间很短。

- 您应该尽您所能在此期间内支付款项。
- 如果您预计无法按时支付租金，最好事先通知房东。您的房东可能会同意支付计划，最坏的结果就是房东拒绝了您。
- 如果您在支付租金方面需要帮助，请致电 2-1-1 获取可为您提供租金帮助的资源清单。请参见第 42 页的承诺。如果您能从第三方那里获得一些经济援助，这也会给您一些额外的时间。
- 在 12 个月的期限内，4 份或 4 份以上提前 14 天发出的通知，可以作为终止月租租赁或不续租租约的正当理由。

### 提示：

要注意您租赁协议上的租金截止日期。租金截止日期通常为每月的第一天。在第三天或第五天收取滞纳金是很常见的。这并不意味着您有“宽限期”，这是一些租客会存在的常见误解。这只是表明在此之前不能向您收取滞纳金。您可能在房租到期当天午夜后的任何时间收到提前 14 天发出的通知。请参见第 37 页的滞纳金

## 因浪费妨害行为或犯罪活动终止协议的通知（3 天）

如发生关于财产的犯罪活动或对出租房屋造成严重损害等非常严重的情况，房东会提前 3 天发出通知。本通知无挽救方法；唯一遵守方式就是搬离，或者立即找律师在驱逐诉讼中为您辩护。

房东必须向 Seattle Department of Construction and Inspections（西雅图施工与检查部门）提供犯罪活动通知的副本。需要有明确的证据证明此类通知适用于该情况。

## 因正当理由终止租赁的通知

在西雅图，房东可以使用特定的正当理由来终止月租协议。所需通知期限取决于具体的正当理由。

*Just Cause Eviction Ordinance* 在第 46 页的“搬离”部分进行讨论。



## 出售房屋意图通知

拥有两个或两个以上出租房屋的房产业主，其中至少有一个房屋以 AMI（平均收入中位数）的 80% 的租金出租，必须在房屋上市出售前至少 90 天通知 Seattle Office of Housing 他们的出售意图。

市政府与 Seattle Housing Authority 和社区服务提供者合作，可以利用通知信息来评估房产，并部署一系列的财产保全工具，包括奖励和收购。

这也为可能受出售影响的租客提供了通知。

请访问 [www.seattle.gov/housing/intent-to-sell](http://www.seattle.gov/housing/intent-to-sell) 以了解更多信息。

## 租金援助承诺

如果您拖欠租金，并收到提前 14 天发出的支付否则搬出通知，则您的房东必须接受来自第三方的书面支付承诺。第三方可以是教会或非营利组织。

- 承诺必须为书面形式
- 承诺必须在 14 天通知到期之前送达
- 此来源必须承诺在 5 天内兑现承诺
- 此来源不得向房东承诺除提供支付信息以外的任何其他事情
- 该款项必须足以使您支付所有费用或与其他收入来源或补贴加在一起后能够支付所有费用

### 须知事项!

还有其他州法律要求房东即使是在 14 天通知到期后法院启动驱逐程序时，也要接受援助承诺。本市未执行这些保护措施。(请参见 Revised Code of Washington (RCW, 华盛顿州修订法典) 59.18.410)

## 家庭暴力受害者保护

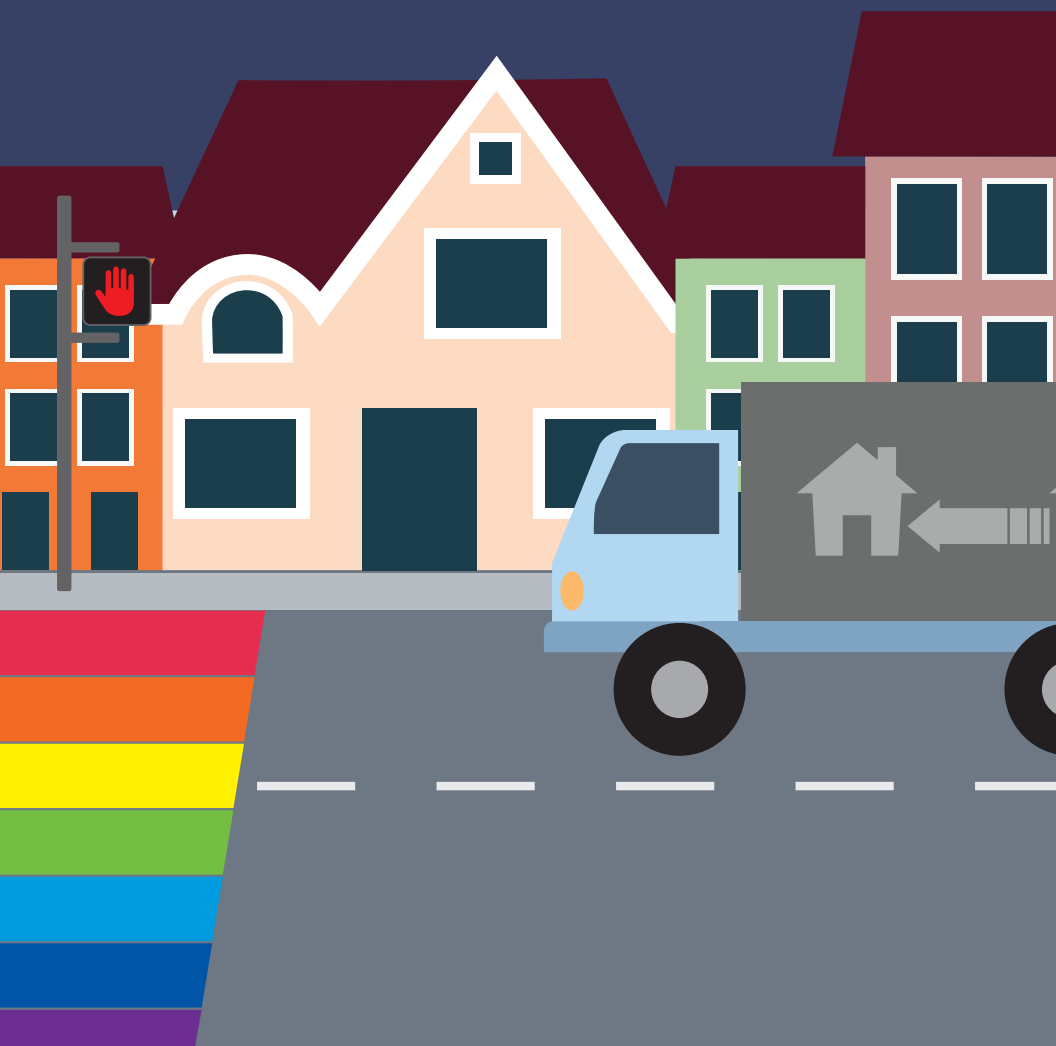
- 遭受家庭暴力的租客对于施暴者对其租赁房屋造成的损坏无须承担责任。
- 租客必须向房东提供文件，证明他们或某一居住者是家庭暴力的受害者，且施暴者对房屋造成了损坏。
- 文件必须由合资格第三方签字 - Seattle Police Department (西雅图警察局)、执照精神健康专业人员、家庭暴力计划倡导者、牧师、社会服务个案经理。



# 搬离

多数租赁协议都规定，如想要离开，必须如何通知您的房东。如果您是月租租客，您需要在您想要搬离的当月月底之前至少 20 天向房东提供书面通知。例如，如果您想要在 7 月 31 日前搬离，则房东必须在 7 月 11 日之前或当日收到您的通知。

请记住，如果您没有提供适当的通知，您可能要支付下个月的租金。









如果您的房东出乎意料地向您发出终止租赁协议的通知，请立即查看。在西雅图市内发出的通知必须符合本市的规定。如需帮助查看您的通知，请拨打热线电话 (206) 684-5700。

- 如果您是月租租客，或者您的租约自动转换为月租协议，则您的房东必须为您提供终止租赁的正当理由。
- 如果您有终止的租赁协议，房东必须在到期日之前 60-90 天提供合理的续租要约，或者给出一个不续租的正当理由。

### 须知事项!

与租客共用房屋或居住在同一房产内的房东有正当理由  
可以在提前 20 天通知的情况下终止月租租赁，  
并可在租约到期时拒绝对续租。

## Just Cause Eviction Ordinance

西雅图的 *Just Cause Eviction Ordinance* 可以防止随意驱逐租客。它要求，房东必须要有合法原因或**正当理由**，才能终止您的月租租赁协议或拒绝对续租。您的房东必须提供书面通知（通常称为 *Notice to Terminate Tenancy*（租赁终止通知）），并说明具体的正当理由。通知的提前量取决于具体理由。除非另有说明，否则至少要在租期结束前 20 天发出通知。房东仅可因以下正当理由终止您的月租租赁协议。

- 拖欠租金：您收到提前 14 天发出的支付否则搬出通知且未遵守。
- 习惯性地不按时支付租金。在最近的 12 个月内，您因拖欠租金收到 4 份或 4 份以上提前 14 天发出的支付否则搬出通知。
- 违反租赁协议的行为：您提前 10 天收到遵守租赁协议规定否则搬出的通知且未遵守。

- 习惯性地不遵守租赁协议。您已收到 3 份或 3 份以上提前 10 天发出的通知，要求您在最近 12 个月内遵守协议否则搬出，因为您未能遵守租赁协议中的规定。
- 您的房东或其直系亲属需要入住您的房屋。这需要提前 90 天予以通知。如果您的房东用此正当理由，并且您怀疑他们不打算在您搬离时入住您的房屋或让符合条件的家庭成员入住，则本市可以要求您的房东提供证明（签署宣誓声明）。
- 您的房东想要出售您租的房屋。这需要提前 90 天予以通知，且只适用于单户住宅房屋 - 本市法规将其定义为包含一户住宅房屋的独立结构。如果您住在共管公寓、公寓套房、复式公寓、三联公寓或联排别墅，您的房东不得以此作为正当理由终止您的租赁协议。
- 您的房屋居住权取决于您是否为物业员工，而您与物业的雇佣关系已终止。这通常适用于居住在供职物业的物业经理。
- 您的房东出租其自家房屋的一部分或其自家的附属住宅房屋，且不想再与您同住一个屋檐下。
- 您的房东想彻底改造您居住的房屋或大楼并让您永久迁离。这需要您的房东向本市申请搬迁许可证，此流程大约需要 6 个月。许可证要求包括为您提供信息包，如果您的收入低于 King County 收入中位数的 50%（含 50%），则支付给您的搬迁补助。
- 您的房东想要拆除您居住的物业，或将其改为非住宅用途。这需要搬迁许可证，与因房东彻底改造房屋而需要迁离的情况一样。请参见上方内容。
- 您的房东想要将大楼改为非住宅用途。这需要搬迁许可证，与因房东彻底改造房屋而需要迁离的情况一样。请参见上方内容。

- 您的房东想要将您的房屋转换为共管公寓或合作公寓。根据 *Condominium Conversion Ordinance* (共管公寓转换条例) 及 *Co-operative Conversion Ordinance* (合作公寓转换条例) SMC 22.903.030 和 SMC 22.903.035 的规定, 这些转换要有其自己的程序。
- 您的房东收到许可附属住宅房屋住房标准违规通知, 并想要停止出租。房东必须在您搬离前两周向您支付搬迁援助金, 金额为 2,000 美元或 2 个月的房租。
- 您的房东因未授权房屋 (通常称为“非法房屋”) 收到违规通知, 并想要停止向您出租。房东必须在您搬离前两周向您支付搬迁援助金, 金额为 2,000 美元或 2 个月的房租。
- 您的房东必须减少住宅房屋的租客数量, 以遵守法律限制要求。这要求房东必须提前 30 天发出通知, 并在您搬离前两周向您支付搬迁援助金, 金额为 2,000 美元或 2 个月的房租。
- 您的房东收到了本市紧急命令, 由于存在危险情况, 必须腾空并关闭您的房屋。通知的要求视紧急事件的具体情况而定, 但通常时间很短。如果发现紧急情况是房东的责任, 则您可以获得搬迁援助金。搬迁援助金每年根据生活费用进行调整。
- 由于您在物业内从事犯罪活动, 您的房东要向您发出提前 3 天的终止协议通知。房东必须在终止协议通知中指明罪行和证明该指控的事实, 并向本市提供副本。

### 须知事项!

您不能放弃获取正当理由的权利。任何试图执行此类操作的租赁协议均无法履行。

房东如因正当理由终止租赁协议而未执行该理由, 包括未入住房屋、未挂牌销售等, 均视为违反 *Just Cause Eviction Ordinance*。本市将对其处以款和处罚, 且租客有权向 Small Claims Court (小额索赔法庭) 提起索赔 2000 美元的诉讼。

终止租约的通知必须包括特定的说明 (请参见第 36 页) 和信息。如果您收到通知, 请拨打热线电话 (206) 684-5700, 以确定此通知是否得当。

# 驱逐抗辩事由

## 冬季驱逐

冬季驱逐抗辩条例旨在保护西雅图的弱势租客，避免他们在最寒冷的几个月里无家可归。在 12 月 1 日至 3 月 1 日期间，中等收入家庭可以依此作为驱逐抗辩事由，但以下情况除外：

- 房东在西雅图市内拥有的租赁房屋不超过四处。
- 房主或其直系亲属需要入住该租赁房屋
- 房主想要出售租赁房屋
- 本市要求房主停止出租该房屋（出于各种原因）在某些情况下，会向迁离的租客支付搬迁援助费用
- 房主因犯罪活动、妨害行为/浪费或对健康和安全的构成紧迫威胁而发出提前 3 天的终止协议通知，并且向本市提交了副本。

如果您需要租金或入住援助，请致电 2-1-1 获取提供资金和其他资源的机构的全面推荐清单。

## 学年驱逐

如果您的家庭有学生（托儿所-高中）、教育工作者或教育辅助人员，您可以在西雅图学区日历年内提出这一点作为驱逐的抗辩事由。以下例外情况适用：

- 房主或其直系亲属需要入住该租赁房屋
- 出于各种原因，本市要求房主停止出租该房屋（在某些情况下，迁离的租客可以获得搬迁援助）
- 本市要求房主减少房屋中的租客数量。
- 房主因犯罪活动、妨害行为/浪费或对健康和安全的构成紧迫威胁而发出提前 3 天的终止协议通知

## 与 Covid-19 相关的经济困难

\* 在民事紧急状态期间经历的困难

## 其他驱逐抗辩事由

存在于本市法规中，通常是由于房东的某些失误，如未登记出租物业，或未证明有正当理由的终止租约，就是例子。





## 非法扣押他人财产

驱逐，或非法扣押他人财产，是房东要求法院恢复他们对租赁房屋的所有权而必须遵循的法定流程。房东不经过非法扣押他人财产流程就试图驱逐租客属于违法行为。严禁更换门锁、移除租客物品、中断公用事业服务等行为。

在诉讼程序开始之前，房东必须先向您发出通知。该通知可能试图以正当理由终止您的租赁协议、收取逾期未付租金，或执行您的租赁协议的规则。请参见第 36 页的通知类型。如果您没有遵守有效通知，则房东可以就非法扣押他人财产进行起诉，要求法院将租赁房屋的所有权归还给房主。

房东必须尽力向您送达名为“传票和投诉”的法院文件，文件中说明了他们驱逐你的正当理由。除驱逐令之外，通常还会要求支付相关的法律费用。

在收到“传票和投诉”后，立即向符合资格的律师寻求建议是非常重要的。该文件将包含您回复的截止日期。如果您没有在截止日期前回复，则可能会遭到默认驱逐。

市政府与 Housing Justice Project（住房正义项目）携手合作，为任何无力聘请律师的被驱逐租客家庭提供法律咨询的权利。

为了获得您的律师权，您可以通过四种不同的方式联系 HJP：在网站 [www.kcba.org](http://www.kcba.org) 上填写一份在线表格，以请求提供法律援助。请致电 (206) 580-0762 留言。发送电子邮件至：[hjpstaff@kcba.org](mailto:hjpstaff@kcba.org)。访问在西雅图 King County Courthouse 的免约法律诊所（周一至周五上午 9 点至中午 12 点）。

## 返还押金

当您搬离时，您必须将租赁房屋恢复原样，除非存在合理的磨损。正常使用过程中，随着时间的推移，自然会出现合理的磨损。例如油漆褪色、油毡上有磨损痕迹、地毯上的图案磨损等。另一方面，由于疏忽、误用或意外，可能会突然造成损坏。例如墙上出现孔洞、窗户破碎或表面出现烧痕。

您的房东必须使用在您入住时双方签署的核对清单来确定您是否要对房屋的损坏负责。不要求房东与您一同进行退房演练，但是如果您认为有用，可以提出此要求。最好拍摄房屋照片，以记录您交房时的房屋情况，包括清洁度。如果您入住时房东向您收取清洁费用，则您搬离时不得再向您收取。如果您有逾期未付的公用事业费用，可以用您的押金支付。

1. 您的房东在您搬离后的 30 天内退还您的押金并/或向您提供一份声明，说明保留任何金额押金的原因。请务必归还所有钥匙，以清楚表明您将所有权归还房主。
2. 如果房东需要额外的时间来获取维修报价或最终公用事业账单，则他们必须在 30 天内通知您。
3. 您的房东在计算损失扣除额时必须考虑折旧价值。例如，评估损坏费用时，必须考虑地板、电器等的使用时间、状况和剩余使用寿命。
4. 您有责任向房东提供正确的邮寄地址，以便退还押金。如果您没有提供，房东必须使用最后已知的邮寄地址。



# 结语

我们的家园是安全感和生活质量的基础。法规和 Fair Housing法旨在保护您享有安全且健康环境的权利，在这里您可以安静地享受您的家园。

与您的房东保持积极的商业关系有助于您租赁协议的稳定。有时当冲突发生时，您可能有理由寻求信息、指导甚至干预。Renting in Seattle 热线电话 (206) 684-5700 是寻求帮助宝贵资源，无论您是要查找信息还是提出投诉。

本市保护您行使租客权利的能力。您的房东不得阻止您与楼内的其他租客沟通并组织活动、分发传单或举行会议。严禁房东就您行使住房权利进行报复，如有发生，将对其进行罚款、处罚和/或调查。

我们希望《租客手册》是有用的参考工具。了解您的权利和责任对您成功租房很重要。每个人都值得拥有幸福健康的家园。





# 租客资源

## 2-1-1

King County 经济援助、法律帮助和住房宣传资源的综合信息和转介信息交流中心。

## Be:Seattle

提供租客训练营和基层租客组织活动。

<https://beseattle.org>

206-487-4060

## Housing Justice Project King County Bar Association (住房正义项目金县律师协会)

为面临驱逐的低收入租客提供法律代理服务。

516 Third Ave Suite W-314, Seattle, WA 98104

<https://housingjusticeproject.org>

206-580-0762

## Interim Community Development Association (临时社区发展协会)

为低收入的亚裔、太平洋岛民、移民和难民社区提供防止无家可归和住房服务。

601 S King St, Seattle, WA 98104

<https://interimcda.org/>

206-623-5132

## Queer Power Alliance

促进 LGBTQIA 群体公平、公正地获得住房。提供租客教育讲习班和支持。

<https://queerpoweralliance.org/>

1200 12th Ave S Suite 1101, Seattle, WA 98144

206-395-6658

## Solid Ground

Solid Ground 致力于通过提供信息、宣传、个案管理和有限的经济支持，让人们留在自己目前的家中。

1501 N 45th Street, Seattle, WA 98103

<https://www.solid-ground.org/>

206-694-6700



## **Somali Community Services of Seattle (西雅图索马里社区服务组织)**

这是一个非营利性组织，致力于提高低收入家庭以及索马里难民和移民社区成员的生活质量。

8810 Renton Ave S, Seattle, WA 98118

<https://www.somcss.org/>

206-760-1181



## **Tenant Law Center Catholic Community Services of Western Washington**

为面临驱逐、补贴终止和需要合理住宿请求的低收入租客提供法律服务。

100 23rd Ave S, Seattle, WA 98144

<https://ccsww.org/get-help/specialized-services/tenant-law-center/>

206-580-0762

## **Tenants Union of Washington**

为租客提供咨询服务、政治宣传和租客组织帮助。

5425 Rainier Ave S, Suite B, Seattle, WA 98118

<https://tenantsunion.org/>

206-723-0500

## **United Indians of All Tribes Foundation Homeless Prevention Program (全部落联合印第安人基金会 无家可归预防计划)**

面向城市印第安人的社会服务提供商、社区中心和文化家园。

5011 Bernie Whitebear Way, Seattle, WA 98199 (Discovery Park)

<https://unitedindians.org>

206 285 4425

## **Villa Comunitaria**

帮助拉丁裔移民了解美国移民、住房、健康、教育和法律制度的复杂性，使他们能够蓬勃发展。

8201 10th Ave South, Suite 8, Seattle, WA 98108

<https://villacomunitaria.org>

206-767-7445

## **Washington Law Help**

免费法律信息和由律师撰写的自助法庭表，指导您完成驱逐和押金纠纷的法庭程序

<https://washingtonlawhelp.org/>

# 索引



## A

- Accessibility (无障碍设施) 18**
- Adverse Action (不利行动) 14**
- Advertising (广告宣传) 13**
- Affordable Housing (经济适用房) 6**

### Application (申请)

- Fair Chance Housing 12
- First in Time 16
- 准备租房 14
- 订金 18
- 收入与租金的比率 17
- 租房广告 11
- 服务型动物 19

### Asbestos (石棉) 9

## B

### Background Check (背景调查)

- Fair Chance Housing 12
- 筛选报告 14, 24

## C

### Carbon Monoxide Detectors (一氧化碳探测器)

- 房东/租客职责 32
- 最低标准 9

### Checklist (核对清单)

- 保证金返还 51
- 入住 21

### Cleaning (清洁)

- 保证金返还 51
- 入住费用 24

### Common Areas (公共区域) 32

### Criminal History (犯罪史) 12, 13

## D

### Disability (残疾)

- 无障碍设施 18
- 服务型动物 19
- 收入来源保护措施 11-12

### Development (开发)

### Displacement (迁离) 38, 47

## E

### Eviction (驱逐)

- 正当理由 41, 46-49
- 非法扣押他人财产的驱逐 50
- 抗辩事由 49

## F

### Fair Housing (公平住房)

- 歧视 11
- 服务型动物 19

### Fees (手续费)

- First in Time 16
- 滞纳金 28, 40
- 入住 24-25
- 通知手续费 37

## G

### Garbage (垃圾)

- 账单支付 26-29
- 房东/租客职责 32

## H

### Holding Deposit (订金) 18

### Housing and Building - Maintenance Code (住房和大楼维护规范) 8

### Housing Choice Voucher

- 歧视 11
- Seattle Housing Authority 6
- 收入来源保护措施 12

### Housing Cost Increase (住房费用增加) 37, 38

## I

### Income to Rent Ratio (收入与 租金的比率)

- 计算 17
- 收入来源保护措施 12

### Installment Payments (分期付款) 25

## L

### Landlord Duties (房东职责) 32

### Lead Paint (铅涂料) 9

### Lease - See Rental Agreement (租约 - 参见租赁协议)

## M

### Minimum Standards (最低标准) 8-9

### Month-to-Month (月租)

- 正当理由驱逐 46-49
- 搬离 44
- 房东通知 37-41

租赁协议类型 23

### Move-In Charges (入住费用)

- 添加室友 34
- 分期支付 25
- 限制 24

## N

### Notice (通知)

- 租赁协议条款变更 38
- 遵从否则搬出 40
- 手续费 36
- 住房费用增加 37
- 进入房屋意图 38
- 出售房屋意图 41
- 终止租赁的通知 46
- 支付否则搬出 40, 42
- 因浪费或妨害行为终止协议 41
- 因正当理由终止租赁 41

## O

### Occupancy (入住率)

- 添加室友 34-35
- 最低标准 10

## P

### Pests (害虫) 32

### Pet Deposit (宠物保证金) 24-25

### Puget Sound Energy 27

## R

### Reasonable Accommodation (合理调整)

- 无障碍设施 18
- 租房广告 11
- 服务型动物 19

## **Receipt (收据)**

- 确保入住的订金 18
- 房东/租客职责 32
- 租金援助承诺 43
- 经济性迁离 37
- 增加 37
- 支付 32
- 收据 32
- 扣留 33

## **Rental Agreement (租赁协议)**

- First In Time 16
- 订金 18
- 正当理由 46-49
- 房东/租客职责 32-34
- 入住 21
- 房东通知 37-41
- 类型 23-24
- 非法扣押他人财产 50
- 公用事业账单支付 26-27

## **Rental Registration (租赁登记)**

- 要求 10

## **Repairs (维修)**

- 房东/租客职责 32
- 进入房屋通知 38

## **Rights (权利)**

- 租客组织 52
- 律师权 36

## **S**

---

## **Screening (筛选)**

- 添加室友 34
- 手续费 24
- First In Time 16
- 订金 18
- 报告 11-14

## **Seattle City Light 26**

## **Seattle Housing Authority**

- 经济适用房 6
- 房屋是否已登记?10

## **Seattle Public Utilities 26**

## **Security Deposit (押金)**

- 订金 18
- 分期支付 25
- 入住费用 24
- 返还 51
- 入住核对清单 21

## **Service Animals (服务型动物) 19**

## **Smoke Detectors (烟雾探测器)**

- 房东/租客职责 32
- 最低标准 9

## **Source of Income (收入来源) 12**

## **T**

---

## **Third Party Billing**

(第三方计费) 27-28

## **U**

---

## **Utilitie (公用事业) 26-29**





热线电话: (206) 684-5700  
[www.seattle.gov/rentinginseattle](http://www.seattle.gov/rentinginseattle)

