

Renting in Seattle

租客手冊



Seattle Department of
Construction & Inspections

2024 年 1 月

不要忘記選舉

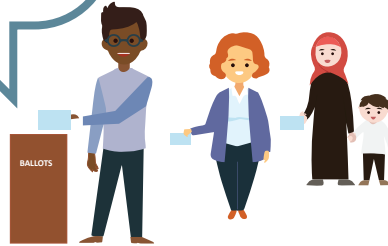
登記!

您的意見 至關重要!

www.kingcounty.gov/depts/elections

歡迎回家!

入住新家時，有很多事情要做。
更新您的選民登記是需要謹記的
重要任務之一。



已經登記?

更新地址的 5 種便捷的方式：

- 如果您有當前有效的 Washington State 駕駛執照或州身份證，請線上更新！
- 郵寄《租客手冊》中包含的登記表。
- 將您的姓名、出生日期、原居住和郵寄地址和新居住和郵寄地址以電子郵件形式發送至 elections@kingcounty.gov。
- 致電 206-296-VOTE (8683)。服務以 120 種語言提供。
- 親自前往位於 Renton 的 King County Election 總部或西雅圖 Voter Registration Annex。

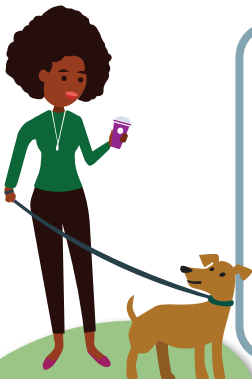


記住請於選舉日
之前的至少 29 天
更新您的地址。
查看選民日程。

需要登記?

選舉登記的 3 種方式：

- 如果您有當前有效的 Washington State 駕駛執照或州身份證，請線上更新！
- 郵寄《租客手冊》中包含的登記表。（請參見手冊中央的活頁。）
- 親自前往位於 Renton 的 King County Election 總部或西雅圖 Voter Registration Annex。



歡迎！



什麼是《租客手冊》？

歡迎來到 Renting in Seattle（西雅圖租房計劃）。當您簽署初始租賃協議時，您的房東必須向您提供此《租客手冊》的印刷版。可以在續租、月租的租客每年續租以及市政府發佈更新版本時提供電子版。

《租客手冊》很好地概述了您的租客權利和義務，涵蓋相關提示和有用的資源，為您帶來知情的西雅圖租房體驗。請將本手冊放在便於查閱的地方。

查看我們的網站 www.seattle.gov/rentinginseattle，其中為租客和房屋供應商提供了針對不同受眾的租房週期規定和 Fair Housing（公平住房）法。

如果您需要更多資訊或指導，請在週一至週五的營業時間內撥打熱線電話 (206) 684-5700。提供電話口譯服務

西雅圖是一座熱情友好的城市，十分珍視包容和公平。市政員工不會詢問市民身份，並服務所有居民，不論其移民身份。

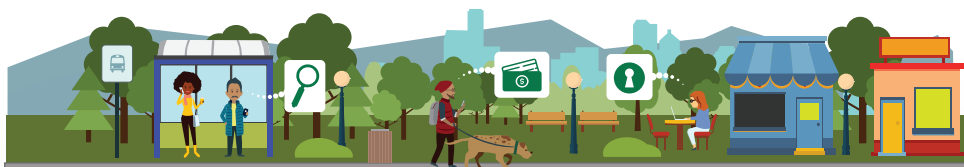
最後一點，本手冊不作為法律建議，但能幫助瞭解本市的租房法規。

祝您租房愉快！

第三版



Seattle Department of
Construction & Inspections



找房	6
租賃登記	8
最低標準	9
公平住房使用權	11
受保護階層	13
準備租房	14
租客篩選	14
First In Time 申請	16
收入與租金的比率	17
服務型動物	18
入住	21
入住核對清單	21
租賃協議	22
入住費用	23
公用事業帳戶	26
租賃期間	30
房東/租客職責	32
新增室友	34
房東 通知	36
租金援助承諾	43
搬離	44
Just Cause Eviction Ordinance	46
驅逐抗辯事由	49
非法扣押他人財產	50
押金	51
結語	52
租客資源	54
索引	55
注意事項	58

找房

尋找合適的住所並不是精確的科學，人們找房的方式各有不同。許多房源清單可以線上免費獲取。有時，在社區附近開車或散步時，您會看到張貼「出租」標識的房源。要小心索要錢財或要求電匯的網路詐騙。永遠不要在看房前就同意租房。如果某交易過於划算，讓您感覺不真實，那麼極可能確實存在問題！您可以透過 www.consumer.ftc.gov 向 Federal Trade Commission 舉報疑似租賃詐騙行為。

經濟實惠的住房可能意味著很多不同的事情。一般來說，指的是與您收入水準相關的住房，通常以地區租金為標準，但不一定總是如此。有些低收入住房由聯邦政府資助並/或由非營利性住房組織提供。本市 Office of Housing (住房辦公室) 在 www.seattle.gov/housing/renters/find-housing 上保留一份經濟實惠房屋清單，敬請搜尋。

經濟實惠的住房通常有很多人在等待。Seattle Housing Authority (SHA, 西雅圖住房管理局) 擁有低收入住房，也提供名為「Housing Choice Voucher」(住房選擇券) 的租金補貼計劃。您可以造訪 www.seattlehousing.org 查找關於 SHA 的更多資訊，或可以前往其位於西雅圖市中心的辦公室地點，地址為 190 Queen Anne Avenue North。如果您無法使用電腦，可以致電社區資訊熱線電話 2-1-1，透過電話獲取經濟實惠住房供應商清單。





租賃登記

自 2014 年起，西雅圖的 *Rental Registration Inspection Ordinance* (RRIO，租賃登記檢查條例) 便要求所有出租房在本市登記。該要求有一些例外情況，包括出租房間的房主自住房屋、Seattle Housing Authority 擁有的房屋或持照機構（如輔助生活型住房）。其他房主自住租賃房屋例外情況如下。

房東必須自證其租賃房屋符合登記核對清單中所述的基本宜居標準。需優先遵守健康和 safety 規定。每 5-10 年要檢查一次，可由市政檢查員或本市核准的私人房屋檢查員負責執行。需每兩年續期登記一次。

您可在 www.seattle.gov//rrio 上搜尋租賃房屋地址，查看其是否已登記。未登記會造成罰款，並影響房東送達驅逐通知的能力。



房主自住例外情況

一般來說，房東與租客共用房屋或在同一房產位置佔用某間房屋，如 ADU/DADU（附屬/獨立附屬住宅房屋），可以不受某些租賃法規和 Fair Housing 法的約束。

某些情況可能會影響某些例外情況，例如使用物業管理公司或收到違反住房標準的通知。

要注意差異，以便做出明智的決定。最重要的是，房主自住房東有正當理由可以提前 20 天通知終止月租租賃或不續租。

有關更多詳情，請參閱以下對房主自住房東有豁免權的規定：

- 公平住房 - 第 11-12 頁、第 17-18 頁
- First In Time - 第 16 頁
- 入住費用 - 第 24-25 頁
- 新增室友 - 第 34-35 頁
- 正當理由 - 第 46-48 頁
- 驅逐抗辯事由 - 第 49 頁

最低標準

除個人偏好外，瞭解尋找潛在住家的注意事項很重要。西雅圖規定了租房的最低安全和維護標準，請見本市的 Housing and Building Maintenance Code（住房和大樓維護規範）。以下是對這些標準的基本說明。

空間和入住率

此類別涉及房屋的最小尺寸，包括臥室大小。還包括光線和通風要求，如窗戶、風扇和衛生設施。例如，臥室必須至少達到 70 平方英尺（6.5 平方米），居住人數超過兩人，每人增加 50 平方英尺（4.6 平方米）。

結構

地基、煙囪、砌石、屋頂等要素必須紮實牢固。大樓需要防風雨、防潮、防鼠，並維護良好。

機械

所有房屋必須具備永久安裝的熱源（只有局部供熱裝置是不夠的）。電氣設備（包括電線）和電器必須正確安裝並安全維護。房屋必須安全照明，並有充足的電源插座。



消防和安全

樓梯的建造必須安全，並有適當的扶手。必須配備煙霧和一氧化碳探測器。所有臥室都要配備外門或適當大小的窗戶用於緊急逃生（稱為出口）。對於更大的多單元樓房還有許多額外要求。

安全

入口門必須配備輔助鎖，並有窺視孔或窗戶，供您查看誰在門口。新租客入住時，必須換鎖。大樓必須足夠安全，以合理地防止針對居民及其財產的犯罪行為。



須知事項！

針對老舊樓房和住宅，其他需注意的一般安全事項包括鉛塗料剝落和易碎石棉（破碎且未受包覆）的潛在危險。如果房屋有位於地下（如地下室）的臥室，則是否有足夠大/低的窗戶或外門作為安全出口？如果沒有，則這些房間不符合安全標準，不應在廣告中標示為臥室，也不應該作此用途。



公平住房使用權

西雅圖的 Fair Housing 法致力於確保每個人都有平等的機會獲得住房。甚至在您決定簽署租約之前，您就已經擁有了許多免受歧視的保護措施。其中包括收入來源、犯罪史、對潛在租客進行排他性廣告宣傳/引導，以及殘疾人士獲得合理調整/修改的權利。

房屋供應商將某些租客指向特定租賃物件或將其排除，無論蓄意與否均屬於違法行為。例如，如果清單上寫著「適合安靜的夫妻」，則可能含有歧視意味，因為它似乎會根據「父母身份」拒絕申請人。

房東在為出租房屋進行廣告宣傳時，必須提供某些特定資訊。廣告必須：

- 包括用於篩選的標準，以及推進申請流程的最低標準。
- 描述房東在篩選時使用的所有資訊和文件。
- 提供資訊，說明您可以如何申請額外的時間來填寫口譯或為殘障人士提供合理安排等事項的申請。

收入來源保護措施

西雅圖為那些除了工作以外還有其他收入來源的租客提供保護措施。住房供應商不得因您來自社會安全、贍養費、退休金、傷殘津貼等來源的收入，或因您依靠 Housing Choice Voucher（住房選擇券）等租賃補貼計劃獲得的收入，拒絕向您出租房屋或將您區別對待。如果您的房東有租金與收入比率的要求，他們必須在計算前減去您獲得的任何補貼。請參見第17 頁獲取收入與租金比率的更多資訊。

Fair Chance Housing

西雅圖的 *Fair Chance Housing Ordinance* 提供保護措施，以解決有犯罪背景的人在想要租房時面臨的偏見和障礙。

租房的廣告宣傳不得禁止有犯罪史的申請人。

房東可能會在性侵犯者登記處對成年申請人進行篩選。只有在下列情況下，房東才有可能取消在登記處備案的申請人資格：

1. 備案犯罪行為發生在成年後。
2. 存在合法的商業理由。需要證明政策/慣例與居民/物業安全之間的關聯。

以下是一些房東可能納入考慮的因素：

- 犯罪的性質和嚴重程度
- 定罪的數量和類型
- 定罪時的年齡
- 良好租客史的證據
- 自定罪之日起已過去的時間
- 補充資訊



屋主出租其居住物業的房屋（如附屬公寓或後院小屋）則不受制於這些篩查限制。請參見第8頁。

如果您看到租房廣告不符合 Fair Chance Housing 法律，您可以致電熱線電話 (206) 684-5700 進行舉報。



受保護階層

西雅圖的 Fair Housing 法旨在確保每個人都有平等的機會獲得住房，並以受保護階層為基礎。

- 種族
- 膚色
- 血統
- 性別
- 殘疾
- 信仰
- 宗教
- 年齡
- 報復
- 其他收入來源
- 祖籍國
- 社會地位
- 婚姻狀況
- 政治意識形態
- 父母身份
- 性取向
- 性別認同
- 使用服務型動物
- 使用住房選擇券或其他補貼計劃
- 兵役狀況或退伍軍人
- 犯罪史
- 市民身份和移民身份
- 妊娠結局



準備租房

租房業務相當競爭，尤其對於那些較為經濟實惠的住房。提前做好準備確實很有幫助。

- 瞭解您的信用評分和篩選報告中可能顯示的任何潛在問題。您可以管理申請中的資訊，並說明情況，以支持您的申請案件。您可以登入 www.annualcreditreport.com 查看信用報告
- 在您提交申請前瞭解您的權利。
- 準備好以下資訊以備遞交申請：
 - 當前和之前的地址，包括房東資訊
 - 所有居住者的姓名和出生日期
 - 就業和收入核實
 - 車輛資訊
 - 參考資訊，包括與個人和住房相關的參考資訊
 - 寵物資訊

租客篩選

房屋供應商必須事先表明他們篩選您的申請時參照的標準，以及可能拒絕您申請的原因。您有權得到篩選報告的副本。

您僅需支付申請篩選的實際費用。在 Seattle，正常費用大約為每名成年人 25-45 美元。

如果您的申請遭到拒絕，房屋供應商必須提供書面通知，說明拒絕理由。這被稱之為「Adverse Action」（不利行動）通知，市和州法律均要求提供此通知。



訂金

當您申請租房時，房屋供應商可能會在篩查您的申請時向您收取押金以預留該房屋。

房東最多可收取一個月租金的 25% 作為訂金。要開具解釋條款的收據。

如果您已租到房屋並決定放棄，您可能會損失訂金。如果您未申請成功，或者該房屋沒有通過與租賃補貼計劃相關的房屋檢查，則押金將全額退還。

如果您針對該房屋簽訂了租賃協議，則訂金必須用於支付第一個月的租金或入住費用（押金和寵物保證金）。





First-in-Time Application (首次租房申請)

First-in-Time Ordinance (首次租房條例) 規定，房東要向最先提交完整申請的合資格申請人提供租賃協議。房屋供應商必須與使用住房補貼的申請人充分合作，如完成所需的文書工作等。

房東必須：

- 按收到的順序在申請上標註日期和時間戳記
- 按時間順序逐個篩選申請
- 給申請人至少 72 小時的時間提供完整申請之外的其他附加資訊
- 提供 48 小時的租賃協議回覆時間，之後房東可以繼續篩選下一位申請人



收入與 Rent Ratio

房東不能因您的收入來源包括工作以外的所得，而拒絕為您提供住房。如果租金與收入的比率是資格要求的一部分，而您的收入來自其他來源或補貼，則您的房東必須按照以下步驟進行計算：

步驟 1

將所有可核實的收入來源相加，確定租客的月收入總額。

月收入

社會安全：
400 美元

退伍軍人一次性
津貼：300 美元

兒童撫養費：
200 美元

租客總收入：
900 美元

步驟 2

用每月租金減去所有可核實的補貼，確定租客需負擔的租金部分。

租金：
1200 美元

退伍軍人援助
補貼：1000 美元

租客需負擔
租金：200 美元

步驟 3

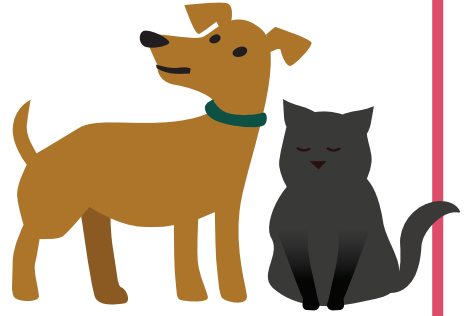
用您的比率乘以租客需負擔的租金，計算租客所需收入。用租客所需收入減去租客總收入，確定是否符合資格。

按 3:1 的比率
計算，租客所需
收入為 600 美元

退伍軍人援助
補貼：1000 美元

租客符合
3:1 收入要求

服務型動物



服務型動物在 Seattle 有廣泛的定義，包括情感支持、陪伴、治療動物等。公平住房規則要求為服務型動物提供合理住宿。

- 房屋供應商可以要求合資格第三方（如醫療服務提供者或有資格核實該聯絡的人員）對您的服務型動物進行殘障人士需求核實。
- 服務型動物不是寵物，不可禁止進入租賃房屋。「禁止寵物」的政策不適用於服務型動物。
- 無需進行服務型動物的培訓或認證。
- 房屋供應商不能對服務型動物收取保證金、手續費或額外租金。
- 您要為您服務型動物的行為和它們對您的租賃房屋和物業造成的任何損壞負責。



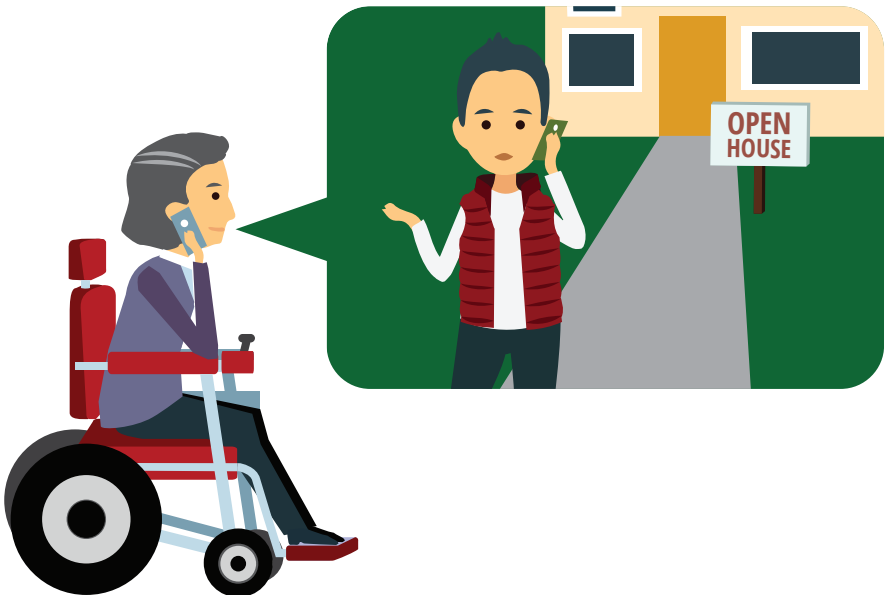
無障礙設施

住房的無障礙設施可以使身患殘疾的租客能夠獨立生活。例如扶手杆、坡道、為輪椅提供的額外寬度、指定停車場等。如果您是殘障人士，您可以要求作出合理的調整或修改。

調整是指變更規則、政策、慣例或服務，以使您有平等的機會使用和享受租賃房屋。合理調整包括制定停車政策的例外情況規定，讓輪椅使用者取用距離其房屋最近的停車位。

合理的修改使您得以對物業進行必要的實際變更，以使租賃物業無障礙。您有責任為合理的修改支付相關費用，除非房東收到聯邦資助。合理修改包括申請拓寬浴室門廊以容納大型代步車。

如果您有疑問或想要提出投訴，請撥打熱線電話 (206) 684-5700。





入住

搬家是一段忙碌而又時常充滿壓力的時光。很容易忽略事情。在此階段，小心和注意細節是很重要的，因為它為您的整個租賃過程奠定了基調。

入住核對清單

這是您租賃協議中非常重要的一部分，因為它關乎您的押金。

- 應準確描述您新家當前的詳細狀況
- 如有差異，應立即與房東討論，以免您為入住前發生的損壞情況承擔責任。
- 您和您的房東應簽署清單並註明日期。房東必須為您提供一份副本
- 在您要搬離時，房東會利用此核對清單來確定您是否對房屋造成任何損害

在沒有簽署和注明日期的入住核對清單的情況下收取押金是違法的。



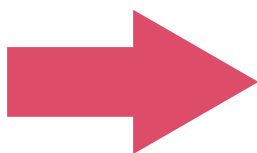
租賃協議



祝賀您！您的租房申請已順利通過，現在是時候簽署租賃協議了。簽字前請仔細閱讀。請記住，這是具有法律約束力的合約。

- 除租金外，還要關注您要承擔的其他費用（例如公用事業費）及其收費方式
- 仔細查看規則，以確保您瞭解關於賓客、寵物、停車等方面的政策
- 如有需要，請尋求幫助，以便理解您的租賃協議，特別是在英語並非您的母語的情況下

在您簽署初始租賃協定時，必須向您提供本《租客手冊》（印刷版）。可以提供後續租賃協議的電子版副本；每當本手冊更新時，或對月租租客而言，每年都會更新，均需提供本手冊。



租賃協議類型



西雅圖的所有租賃協議均受 *Just Cause Eviction Ordinance* (正當理由驅逐條例) 的監管。這意味著房東必須有合法理由或「正當理由」才能終止月租協議，或不續簽到期的租約。所需通知期限取決於具體的正當理由。這些原因和房東必須給予的通知均見於第 46 頁

月租

此類型協議可以每月續簽。您可以在月租期結束前至少 20 天提供書面通知，終止租賃協議。例如，如果您想在二月份搬離，您的房東必須在 2 月 8 日前收到您的書面通知。您可能會欣賞此安排的靈活性，但請注意，在月租協議期間，您的租賃協議條款（包括租金金額）可以在提供適當通知的情況下變更。

定期租約

這種類型的租賃協議是指在一個特定的時期內租賃。除非您與房東雙方一致同意作出更改，否則租期的條款固定不變。除非房東有正當理由不再續租，否則必須在您當前的租約到期前 60-90 天向您提供續租。請參見「正當理由」，位於第46 頁

初始定期租約自動轉換為月租

這種情況發生在租賃開始時為定期租約，結束時自動恢復為月租租約。除非房東有正當理由終止租賃協議，否則您有權在初始租期後續住。

無租賃協議？

在沒有書面協議的情況下，最好不要入住租賃房屋。如果您發現自己處於此情況，則您被視為達成口頭協議的月租租客並享有租客權利。但是，租客的定義是在租賃協議下有權佔用租賃房屋的人員。雖然口頭協議並不違法，但如果出現糾紛，在沒有書面租賃協議的情況下，可能很難證明您是租客。

入住費用

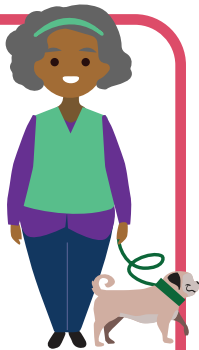
在 Seattle，對於入住費用的收取有嚴格的限制。

入住費用包括押金、手續費和寵物保證金。

- 押金和手續費合計不得超過一個月的租金
- 僅可收取篩選（申請租房時進行背景調查）和/或清潔費用
- 如果在協議簽訂之初已收取清潔費用，那麼在搬離時則不得再次收取
- 總手續費不得超過一個月租金的 10%
- 無論您有多少寵物，房東最多可向您收取一個月租金的 25% 作為寵物保證金

示例：

Tracy 獨自一人居住，並有一條狗。她將入住的房屋租金為每月 1200 美元。



Tracy 的房東可以收取：

- 45 美元篩選費
- 75 美元清潔費
- 1080 美元押金
- 300 美元寵物保證金

Tracy 的入住費用總額最高可達 1500 美元。

Hamid 和 Fatima 有兩個孩子，是四口之家。租金為每月 2200 美元。



他們的房東可以收取：

- 90 美元 (45 美元 x 2) 篩選費
- 130 美元清潔費
- 1980 美元押金

此家庭的入住費用總額最高可達 2200 美元。

分期支付

入住新房通常要支付三個月的租金，這實屬不易。在西雅圖，您有權分期支付入住費用（押金和手續費）、最後一個月的租金和寵物保證金。

房東不可因您決定分期支付而拒租。請務必記住，除了每月租金，分期付款必須按時支付，否則您會有收到提前 14 天發出的支付否則搬出通知的風險。分期支付時間表根據您的租期長短而定。

押金和手續費

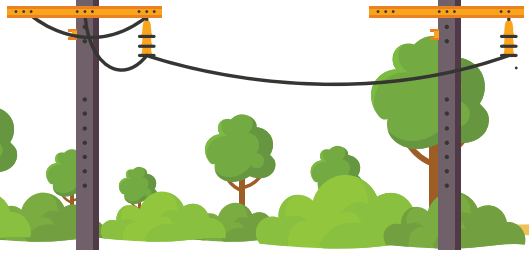
- 30 天 - 六個月租期 = 四次金額相同、期限相同的連續分期支付。
- 月租 = 兩次金額相同的分期支付
- 如果押金/手續費總額不超過一個月租金的 25%，則不提供分期支付
- 寵物保證金 = 三次金額相同的分期支付

最後一個月的租金

- 六個月以上的租期 = 六次金額相同的連續每月分期支付
- 60 天 - 六個月租期 = 四次金額相同、期限相同的分期支付
- 分期支付不得收取任何手續費、罰款、利息
- 不遵循約定的分期支付是違反租賃協議的行為，您可能收到提前 14 天發出的支付否則搬出通知
- 或者，您和您的房東可以共同商定支付計劃。請以書面形式呈現計劃。



公用事業帳戶



Seattle City Light

Seattle City Light (SCL, 西雅圖電力公司) 是本市負責電費帳戶的部門。您可以用自己的名字開戶。您有責任通知 SCL 您搬離的時間。如果您不能按時向公用事業機構或房東支付帳單, 則公用事業機構可能會向您發出停止供應通知且/或房東會發出提前 14 天發出的支付否則搬出通知。

提示：

SCL 也為符合條件的客戶提供折扣計劃和支付協助。
造訪其網站 www.seattle.gov/light/assistance/ 或致電 (206) 684-3000。



Seattle Public Utilities

Seattle Public Utilities (SPU, 西雅圖公用事業局) 是本市負責水費、排汙費和垃圾費帳戶的部門。自 2011 年起, 新租客不得用自己的名字開戶。房東負責整個帳戶。如果您的租賃協議中有規定, 您可能要負責支付公用事業費用。如果房東直接向您收取費用, 則應向您提供實際帳單的副本。如果您不能按時支付帳單, 您的房東可能會向您發出停止供應通知和/或提前 14 天發出的支付否則搬出通知, 因為公共事業費與租金一樣, 如不支付, 將予以驅逐。

提示：

不要將任何物品沖進馬桶 (廁紙除外)。避免讓油脂、頭髮和大件物品流入下水道。修理管道堵塞的費用很高, 如果您或您的家庭成員沖入廁紙以外的東西, 則您的房東可以向您收取全部費用。不要相信「可沖洗」濕紙巾等產品的行銷宣傳。

須知事項！

SPU 擁有為符合條件的客戶提供公用事業折扣和支付協助的計劃。
造訪 www.seattle.gov/utilities 或致電 (206) 684-3000。

提示：

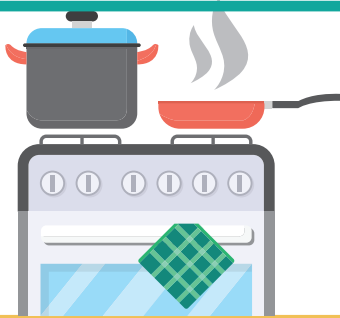
如果您不能按時支付公用事業帳單，則可能會遭到驅逐。

提示：

如您未能及時向房東報告漏水、馬桶漏水等其他服務問題，則可能要承擔部分或全部費用。

提示：

食物殘渣和可回收物品不得放入垃圾中。所有大樓都應提供單獨的容器來收取這些物品。



Puget Sound Energy

Puget Sound Energy (PSE) 是本市天然氣供應商。您可以用您自己的名字開戶。PSE 在其網站上提供關於帳單支付協助計劃的資訊，請造訪 www.pse.com 或致電 1(888) 225-5773 聯絡 PSE。

公用事業計費保護措施

本市的 *Third Party Billing Ordinance* (第三方計費條例) 保護那些向房東或收費公司支付住宅樓房 (包括 3 間或 3 間以上房屋) 的水費、排汗費、垃圾費或電力服務費的租客。如果您沒有得到所需的計費資訊或認為收費不當，應先與您的房東或收費公司溝通。

可向下列機構提出違規行為投訴：

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



您可以致電 (206) 684-0521 或發送電子郵件至 Hearing.Examiner@seattle.gov 聯絡聽證審查員

瞭解關於法規的更多資訊：

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

租客的公用事業帳單應包括什麼？

在一些租賃中，您向房東或收費公司支付公用事業費用（如水費），而不是直接支付給公用事業機構。本市的 *Third Party Billing Ordinance* 保護那些向房東或收費公司支付住宅樓房（包括 3 間或 3 間以上房屋）的水費、排汗費、垃圾費或電力服務費的租客。

租客的公用事業帳單應包括什麼？

- 房東或第三方帳單計費代理人（將帳單發送給租客者）的姓名、營業地址和電話號碼。
- 每項單獨收費的基礎，包括服務費和滯納金（如果有），以及帳單總金額
- 如果對房屋進行房屋分表計量（每間房屋有其自己的計量表），則當期和前期的量表讀數、當期讀取日期和消耗量
- 到期日、帳單逾期日期、可能產生的滯納金或罰款金額，以及可能徵收此類滯納金或罰款的日期
- 任何逾期未付的金額
- 帳單查詢和糾紛處理者的姓名、郵寄地址和電話號碼、可提供服務的營業日和時間，以及用於解決帳單相關糾紛的流程
- 另行收取公用事業費用時，房東必須：提供帳單如何計算和公共區域公用事業成本如何分配的說明；通知居民計費方式的變化；為租客提供所租樓房公用事業帳單的副本



公用事業計費的常見示例

收取公用事業費用的方式應該在您的租賃協議中予以說明。以下為租客支付公用事業費用的常見方式。

租住獨戶住宅，瓦斯費、電費和水費/排汙費/垃圾費不包括在租金內。

電費：租客名下有帳單，且直接向 SCL 支付帳單

瓦斯費：租客名下有帳單，且直接向 PSE 支付帳單

水費、排汙費、垃圾費：帳單以業主姓名開具，但將帳單副本發送給租客，且租客直接向 SPU 支付帳單



公寓內房屋，公用事業費用不包括在租金內。

電費：租客名下有帳單，其直接向 SCL 支付帳單

水費、排汙費、垃圾費：第三方公司使用大樓的 SPU 帳單上的資訊，根據租約上的人數將其按比例分配給大樓內的各個房屋。租客向第三方公司支付帳單上屬於他們的部分。



租賃期間

根據您的租賃協議、市法規和州法律，您和您的房東都有權利和責任。多數事宜均為常識，要求各方都秉誠行事。此外，州法律要求您的房東向您提供來自 Department of Health（衛生部）的黴菌相關資訊和消防安全相關資訊。較大的多戶住宅必須有顯示緊急疏散路線的圖表。

提示：請記住，您和您的房東之間存在商業關係，在此關係下，雙方都會受到對方行為的嚴重影響。請遵循以下重要準則：

- 保存好您的重要文件，如租賃協議、入住核對清單和《租客手冊》
- 保持清晰恭敬地溝通
- 以書面形式記錄重要的通訊



房東職責



- 維護房屋及其結構部件
- 及時維修
- 維護公共區域，如前廳、樓梯和走廊
- 管制有害生物
- 提供有效運作的煙霧和一氧化碳探測器
- 提供安全的門鎖和鑰匙
- 提供共用的垃圾、回收垃圾和食品廢物容器

租客職責



- 按時支付租金並遵循租賃協議規則
- 保持租賃房屋整潔衛生
- 維護煙霧和一氧化碳探測器
- 防止在租賃房屋內進行非法或危險的活動
- 遵守安靜時間
- 正確操作管線、電力和暖氣系統
- 妥善處理垃圾、回收垃圾和食品廢物

須知事項！

如果您無法以電子方式支付租金，您的房東必須提供其他支付方式。

提示：

記得領取租金收據，這是您的權利。

維修



您的租賃協議應該明確說明您在緊急情況和提出維修請求時聯繫的對象。及時報告所需維修是很重要的，如因未報告導致維修延誤，從而造成損壞，您可能要對其承擔經濟責任。

州法律要求您以書面形式提出維修請求。建立維修請求紀錄是一種很好的做法，這樣房東便有義務作出回應。如果可以提高問題解決效率，您也可以打電話給房東，但仍要確保提出書面請求。

房東必須在以下時間段內開始維修：

- 如果在冬季期間沒有水電或暖氣或如果有生命/健康相關問題，24小時內
- 如果您的家用電器出現故障，或您的水槽或浴缸有嚴重的管線問題，72小時內
- 如有任何其他維修請求，10天內

如果您的房東不回應或拒絕進行必要的維修，您可以撥打熱線電話 (206) 684-5700。

- 如遇緊急情況，如停電或停水，檢查員會盡力在當天或下一個工作日檢查您的房屋，並立即聯絡房東
- 對於其他問題，檢查員通常會在五到十個工作日內致電與您預約，檢查您的房屋是否違反住房規定。
- 之後，檢查員會發出通知，指示房東進行維修

當您的房東不回應或不進行必要的維修時，拒付租金看似合理，但並不可取。儘管州立 Residential Landlord Tenant Act（住宅房東租客法案）對租客的維修和扣款補救措施進行了討論，但拒付租金是非常具體的流程且風險很大，房東可能會以未付租金為由選擇驅逐租客。在行使任何可能危及您租期的權利之前，請撥打熱線電話 (206) 684-5700 向本市投訴並諮詢律師。

新增室友



西雅圖的房價很貴，要在這個城市找到經濟實惠的住處確實是個挑戰。如果您在支付住房費用方面存在困難，可以新增室友，幫助您減輕住房負擔。

新增室友時要小心，如果安排不妥，讓其搬離會很複雜，也很困難。請記住，每名支付房租的人員都有相關權利，無論他們是否在租賃協議上。

此外，如果房東決定驅逐您的室友，您的租期也會受到威脅。要新增室友時，與您的房東合作是很好的做法。

您可以增加：

- 直系親屬
- 一名其他非親屬室友
- 其他室友的直系親屬
- 房東同意的任何其他室友
- 不得超過法定入住人數標準

直系親屬的廣義定義包括：

配偶、同居伴侶、前任配偶、前任同居伴侶、成年姻親、兄弟姐妹、當前或過去住在一起且當前或過去有交往關係的 16 歲以上人士，以及有親子關係的人士，包括父母、繼父母、祖父母、養父母、監護人、寄養父母或未成年人的監護人。

在此定義中，「約會關係」指的是戀愛性質的社會關係。法院在決定是否存在約會關係時可能考慮的因素包括：(a) 關係存在的時間；(b) 關係的性質；(c) 雙方互動的頻率。

要增加室友，您必須遵循一些重要的步驟和時間表。

您必須在 30 天內以書面形式通知您的房東您要新增室友。您的房東可以使用原始針對您租賃申請相同的篩選標準來篩選新的住房成員。

- 非家屬的室友 (a) 可以接受篩選，(b) 可以基於篩選被拒絕入住
- 直系親屬 (a) 可能需受到篩選但 (b) 不得被拒絕入住。篩查費用可以依照 *Rental Agreement Regulation Ordinance* (租賃協議法規條例) (Seattle Municipal Code (SMC, 西雅圖市政法規) 7.24) 和 Landlord Tenant Act (州房東租客法案) 收取。
- 房東可以提前 30 天以書面形式通知非家屬室友簽訂租賃協議。
- 如果室友在 30 天內沒有簽訂租賃協議，則他們必須在 15 天內搬離。(共計 45 天)
- 不得要求直系親屬簽訂租賃協議，也不得拒絕其入住。

增加住房成員除篩選費外，不得收取其他入住費用。租賃協議的所有原始條款保持不變。



房東通知



房東可能會向您發送多種通知，各通知的緊急程度不一。

- 任何房東書面通知都應視為重要且值得您即時關注。立即查看並在必要時迅速採取行動。
- 要求採取行動的通知通常提供的回應時間較短。如不及時作出回應，可能會導致嚴重後果，例如驅逐。
- 房東發出的通知必須符本市的規定。
- 影響租客權利的通知，例如：
 - 終止協議、遷出、遵守規範且/或搬出的通知
 - 增加住房費用的通知（租金等）
- 入房通知必須包括以下說明：

如果您需要幫助以理解此通知或您租客權利的相關資訊，請致電 Renting in Seattle 熱線電話 (206) 684- 5700 或造訪網站 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：

律師權：本市的法律規定，無力支付律師費用的租客有權在驅逐訴訟中獲得免費的法律代表服務。



SEATTLE MUNICIPAL CODE (SMC 7.24.034)

通知費和房租滯納金

致：西雅圖市的廣大租客和房東

自 2023 年 6 月 6 日起適用於所有 房東所發通知的新規則

不允許收取準備通知的費用

不允許收取遞送通知的費用

房租滯納金每月不得超過 10 美元

有關租客權利的相關資訊，請撥打 *Renting in Seattle* 熱線電話 (206) 684-5700 或造訪網站
www.seattle.gov/rentinginseattle

自 2023 年 6 月起，房東不得向您收取準備或遞送通知的費用，滯納金也不得超過每月 10 美元。

如果您需要查看通知的援助，請撥打熱線電話 (206) 684-5700。您也可以致電 2-1-1 獲取有關免費或低成本法律服務的資訊。下一節將討論最常見的通知類型。

住房費用增加通知

「住房費用」包括租金和您每月支付給房東的任何費用，如倉儲或停車費。此類通知不包含根據使用情況收取的公用事業費用。如果您已支付公用事業費，但發生變更，如更換了不同的收費公司，則您的房東要提前 30 天通知您更改租賃條款。

如果您有特定期限的租約，則房東不得改變您在此租期內的住房費用。如果您的租賃協議允許您在租期結束時續住進行月租，而房東想在此時提高住房費用，則房東必須在租期結束前向您發一份住房費用增加通知。

- 所有住房費用的增加都需要提前至少 180 天發出通知
- 通知必須包括規定的有關租客權利和資訊的相關語言說明（請參見第 36 頁）
- 撥打熱線電話 (206) 684-5700，瞭解提價通知是否有效。支付新的租金金額，可能會意味著您對提價沒有異議。
- 提價必須與租期的開始時間保持一致。例如，如果您的租金於 1 日到期，而您的房東在 1 月 5 日發出提前 180 天的通知，則最快在 8 月 1 日提價開始生效。
- 如果您的租賃房屋不符合 *Rental Registration and Inspection Ordinance (RRIO)* 所規定的要求，則不允許提價。請參見 www.seattle.gov/rrio。您必須書面通知您的房東，並撥打熱線電話，在提價生效之前安排檢查。

Economic Displacement Relocation Assistance ordinance (EDRA)

符合收入條件的租戶家庭（達到或低於每年調整的 Average Median Income (AMI, 平均收入中位數) 的 80%)，其住房費用在一年內上漲 10% 或以上，則有資格獲得搬遷援助。

家庭人數	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

- 申請的家庭必須有日期為 2022 年 7 月 1 日（或之後）的住房費用增加通知。
- 10% 的增加可以是一次性增加，也可以是 12 個月內生效的多次提價的總和。
- 搬遷援助金額約為每月住房費用的 3 倍，會由市政府預付給符合條件的家庭。
- 如欲瞭解更多資訊或申請 EDRA，請造訪 www.seattle.gov/rentinginseattle/edra 或如果您無法上網，請致電熱線電話。

租賃協議條款變更通知

如果您簽署的是固定期限租賃協議（又稱租約），除非獲得您和房東雙方的同意，否則租約的條款在租約到期前不得變更。如果您簽署的是月租協議，房東可以在新租期開始前 30 天通知您變更條款。

變更可能包括關於吸煙、賓客或寵物等方面的規定。任何增加您住房費用的變更必須遵守住房費用增加通知的要求。請參見第38頁。



進入房屋意圖通知

您的租賃協議為您提供控管他人能否進入您家的權利。這表示，除非有緊急情況，否則房東無法在沒有適當通知的情況下進入您家。房東有權因進行維修、檢查或帶潛在租客或承包商看房而進入房屋。您的房東需要：

- 針對約定或必要維修或檢查，至少提前 2 天通知您（至少 48 小時）
- 針對帶客看房，至少提前 1 天通知您（至少 24 小時）

進入房屋通知必須包括：

- 房東想要進入的日期
- 他們可能到達的最早和最晚時間
- 如果您需要重新安排時間，您可以撥打的電話號碼

如果您在此日期和時間不方便，並且您有正當理由不想讓房東進入，您應該提供可用的日期和時間。有效理由可能包括您已計劃在那個時間在家舉行家庭活動，或者您想在房東來訪時在場並需要更長的通知時間才能請假。

如果您不允許房東以合理的理由進入，則您的房東可以發出提前 10 天的遵循規定通知。

提示：

法律要求雙方通情達理、誠實守信。您和您的房東應竭盡全力以清晰且恭敬的方式進行溝通。考慮對方的需求，就進入您家的理由、時間和方式達成一致。確保記錄通訊，以表明您進行合作。

在緊急情況下，房東可以在不提供通知的情況進入租客的房屋。

緊急事件可能包括：

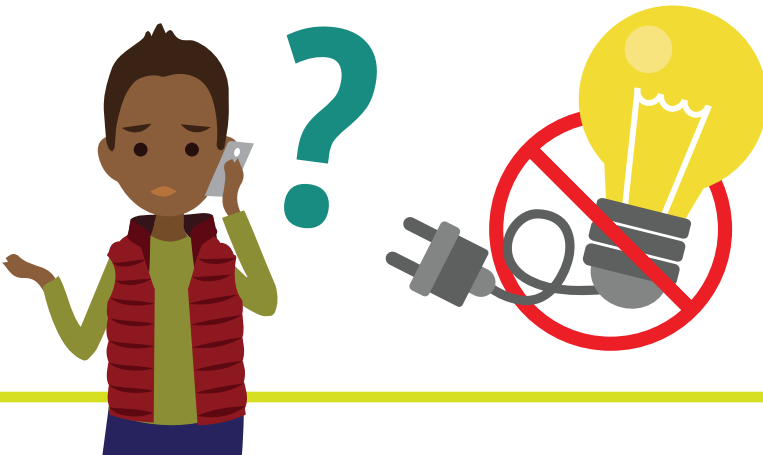
- 水管嚴重洩漏
- 火災
- 對租客進行警方健康檢查
(要求房東允許警官進入房屋)



在租客放棄居住的情況下，房東若已經發出進入房屋通知，在數次發出通知後均沒有得到回應，且存在合理的證據表明租客已放棄居住，房東即可以進入。

租客放棄居住的證據包括以下所列事項中的兩項以上：

- 您的房東未收到租金款項
- 您的郵件未查收
- 您的公用事業服務因未付款而中斷



遵從否則搬出通知（10 天）

當您違反租賃協議時，房東將提前 10 天發出通知。

違規事項例如：

- 在禁止吸菸的房屋/大樓內吸菸
- 在禁止寵物時飼養寵物
- 在保持安靜的時間段內製造噪音



通知書需要清楚說明您已從事的違反租賃協議的行為，以及您需要採取哪些措施來遵守通知。10 天的合規期包括週末。

- 在 12 個月的期限內，3 份或 3 份以上提前 10 天發出的通知，可以作為終止月租租賃或不續租租約的正當理由。

支付否則搬出通知（14 天）

當您未按時支付租金、公用事業費用或分期付款時，房東將提前 14 天發出通知。此類通知僅允許收取這些費用。通知為您提供的欠款支付時間很短。

- 您應該盡您所能在此期間內支付款項。
- 如果您預計無法按時支付租金，最好事先通知房東。您的房東可能會同意支付計劃，最壞的結果就是房東拒絕您。
- 如果您在支付租金方面需要幫助，請致電 2-1-1 獲取可為您提供幫助的資源清單。請參見第 42 頁的承諾。如果您能從第三方獲得一些經濟援助，這也會給您一些額外的時間。
- 在 12 個月的期限內，4 份或 4 份以上提前 14 天發出的通知，可以作為終止月租租賃或不續租租約的正當理由。

提示：

要注意您租賃協議上的租金截止日期。租金截止日期通常為每月的第一天。在第三天或第五天收取滯納金是很常見的。這並不意味著您有「寬限期」，這是一些租客會存在的常見誤解。這只是表明在此之前不能向您收取滯納金。您在房租到期當天午夜後的任何時間，都可能收到提前 14 天發出的通知。請參見第 37 頁的滯納金

因浪費妨害行為或犯罪活動終止協議的通知（3 天）

如物業上發生犯罪活動或對出租房屋造成嚴重損害等非常嚴重的情況，房東會提前 3 天發出通知。本通知無挽救方法；唯一遵守方式就是遷出，或者立即找律師在驅逐訴訟中為您辯護。

房東必須向 Seattle Department of Construction and Inspections（西雅圖施工與檢查部門）提供犯罪活動通知的副本。需要有明確的證據證明此類通知適用於該情況。

因正當理由終止租賃的通知

在西雅圖，房東可以使用特定的正當理由來終止月租協議。所需通知期限取決於具體的正當理由。

Just Cause Eviction Ordinance 在第 46 頁的「搬離」部分進行討論。



出售房屋意圖通知

擁有兩個或兩個以上出租房屋的房產業主，其中至少有一個房屋以 AMI（平均收入中位數）的 80% 的租金出租，必須在房屋上市出售前至少 90 天通知 Seattle Office of Housing 他們的出售意圖。

市政府與 Seattle Housing Authority 和社區服務提供者合作，可以利用通知資訊來評估房產，並部署一系列的財產保全工具，包括獎勵和收購。

這也為可能受出售影響的租客提供了通知。

請造訪 www.seattle.gov/housing/intent-to-sell 以瞭解更多資訊。

租金援助承諾

如果您拖欠租金，並收到提前 14 天發出的支付否則搬出通知，則您的房東必須接受來自第三方的書面支付承諾。第三方可以是教會或非營利組織。

- 承諾必須為書面形式
- 承諾必須在 14 天通知到期之前送達
- 此資金來源方必須承諾在 5 天內兌現承諾
- 此來源方不得向房東承諾除提供支付資訊以外的任何其他事情
- 這款項必須足以使您支付所有費用，或與其他收入來源或補貼加在一起後能夠支付所有費用

須知事項！

還有其他州法律要求房東即使是在 14 天通知到期後，直到法院啟動驅逐程序前，也要接受援助承諾。本市未執行這些保護措施。(請參見 Revised Code of Washington (RCW, 華盛頓州修訂法典) 59.18.410)

家庭暴力受害者保護

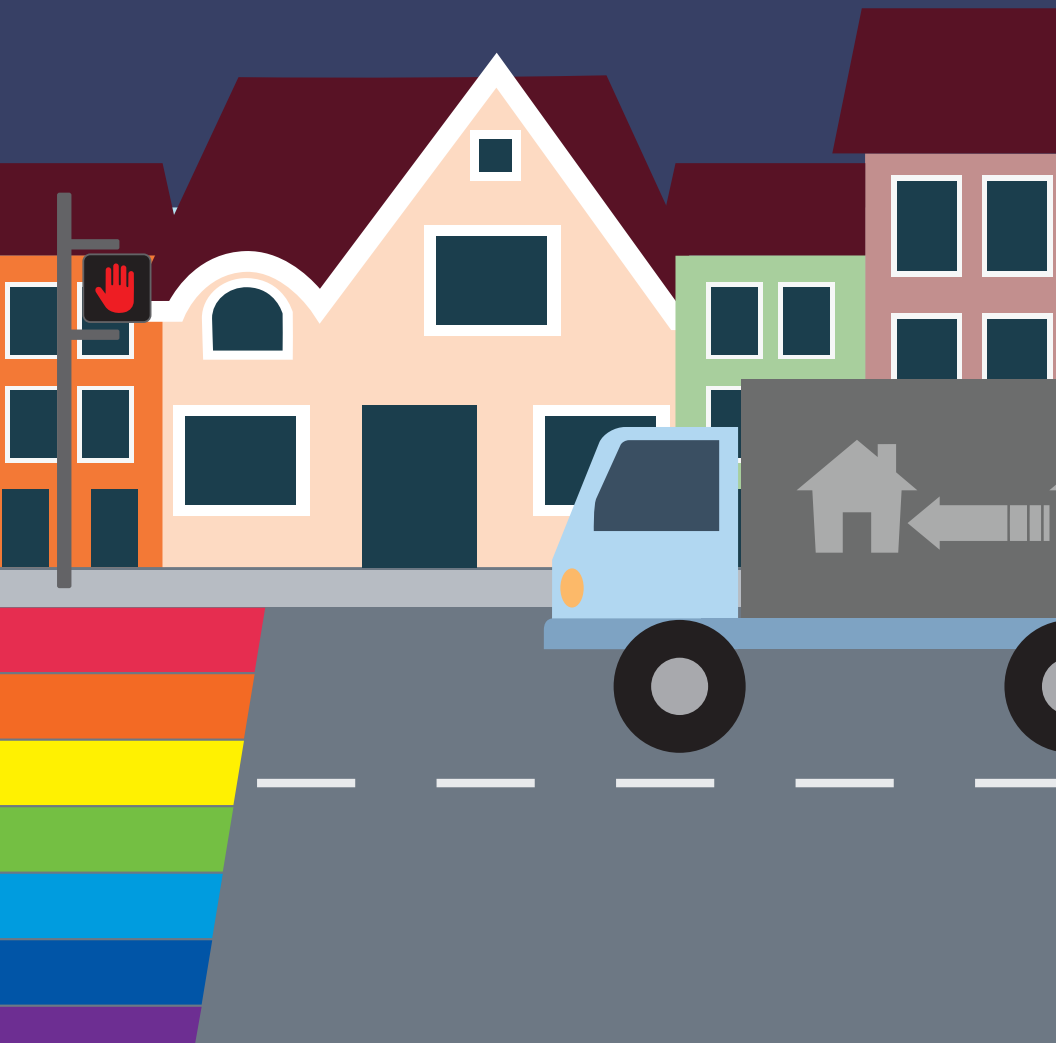
- 遭受家庭暴力的租客對於施暴者對其租賃房屋造成的損壞無須承擔責任。
- 租客必須向房東提供文件，證明他們或某一居住者是家庭暴力的受害者，且施暴者對房屋造成了損壞。
- 文件必須由合資格第三方簽字，包括 Seattle Police Department, (西雅圖警察局)、執照精神健康專業人員、家庭暴力計劃宣導者，宗教人員、社會服務個案經理。



搬離

多數租賃協議都規定，如想要搬離，必須如何通知您的房東。如果您是月租租客，您需要在您想要搬離的當月月底之前至少 20 天向房東提供書面通知。例如，如果您想要在 7 月 31 日前搬離，則房東最晚必須在 7 月 11 日收到您的通知。

請記住，如果您沒有提供適當的通知，您可能要支付下個月期的租金。







如果您的房東無預警地向您發出終止租賃協議的通知，請立即查看。在西雅圖市內發出的通知必須符合本市的規定。如需幫助查看您的通知，可以撥打熱線電話 (206) 684-5700。

- 如果您是月租租客，或者您的租約自動轉換為月租協議，則您的房東必須為您提供終止租賃的正當理由。
- 如果您有終止的租賃協議，房東必須在到期日之前 60-90 天提供合理的續租要約，或者給出一個不續租的正當理由。

須知事項

與租客共用房屋或居住在同一房產內的房東有正當理由可以在提前 20 天通知的情況下終止月租租賃，並可在租約到期時拒絕續租。

Just Cause Eviction Ordinance

西雅圖的 *Just Cause Eviction Ordinance* 可以防止隨意驅逐租客。條例要求，房東必須要有合法原因或**正當理由**，才能終止您的月租協議或拒絕續租。您的房東必須提供書面通知（通常稱為 *Notice to Terminate Tenancy*（租賃終止通知）），並說明具體的正當理由。通知必須提前的時間長度取決於具體理由。除非另有說明，否則至少要在租期結束前 20 天發出通知。房東僅可因以下正當理由終止您的月租協議。

- 拖欠租金：您收到提前 14 天發出的支付否則搬出通知，且未遵守。
- 習慣性地不按時支付租金。在最近的 12 個月內，您因拖欠租金收到 4 份以上提前 14 天發出的支付否則搬出通知。
- 違反租賃協議的行為：您提前 10 天收到遵守租賃協議規定否則搬出的通知，且未遵守。

- 習慣性地不遵守租賃協議。您在最近 12 個月內，已因您未能遵守租賃協議中的規定，收到 3 份以上要求您 10 天內遵守協議否則搬出的通知。
- 您的房東或其直系親屬需要入住您的房屋。這需要提前 90 天予以通知。如果您的房東用此正當理由，並且您懷疑他們不打算在您搬離時入住您的住屋或讓符合條件的家庭成員入住，則本市可以要求您的房東提供證明（簽署宣誓聲明）。
- 您的房東想要出售您租賃的房屋。這需要提前 90 天予以通知，且只適用於單戶住宅房屋（依本市法規，定義為包含一戶住宅房屋的獨立結構）。如果您住在共管公寓、公寓套房、複式公寓、三聯公寓或聯排別墅，您的房東不得以此作為正當理由終止您的租賃協議。
- 您的房屋居住權取決於您是否為物業員工，而您與物業的僱傭關係已終止。這通常適用於居住在供職物業的物業經理。
- 您的房東出租其自家房屋的一部分或其自家的附屬住宅房屋，且不想再與您同住一個屋簷下。
- 您的房東想徹底改造您居住的房屋或大樓並讓您永久遷離。這需要您的房東向本市申請搬遷許可證，此流程大約需要 6 個月。許可證要求包括為您提供資訊包，且如果您的收入低於 King County 收入中位數的 50%（含 50%），則支付給您搬遷補助。
- 您的房東想要拆除您居住的物業，或將其改為非住宅用途。這需要搬遷許可證，與因房東大規模改造房屋而需要遷離的情況一樣。請參見上方內容。
- 您的房東想要將大樓改為非住宅用途。這需要搬遷許可證，與因房東大規模改造房屋而需要遷離的情況一樣。請參見上方內容。

- 您的房東想要將您的房屋轉換為共管公寓或合作公寓。這些轉換需根據 *Condominium Conversion Ordinance* (共管公寓轉換條例) 及 *Co-operative Conversion Ordinance* (合作公寓轉換條例) SMC 22.903.030 和 SMC 22.903.035 的規定，遵循其各自程序。
- 您的房東收到許可附屬住宅房屋住房標準違規通知，並想要停止出租。房東必須在您搬離前兩週向您支付搬遷援助金，金額為 2,000 美元或 2 個月的租金。
- 您的房東因未授權房屋（通常稱為「非法房屋」）收到違規通知，必須停止向您出租。房東必須在您搬離前兩週向您支付搬遷援助金，金額為 2,000 美元或 2 個月的租金。
- 您的房東必須減少住宅房屋的租客數量，以遵守法律限制要求。這要求房東必須提前 30 天發出通知，並在您搬離前兩週向您支付搬遷援助金，金額為 2,000 美元或 2 個月的租金。
- 您的房東收到了本市緊急命令，由於存在危險情況，必須遷出並關閉您的住屋。此通知的要求視緊急事件的具體情況而定，但通常時間很短。如果發現緊急情況是房東的責任，則您可以獲得搬遷援助金。搬遷援助金根據每年的生活費用進行調整。
- 由於您在物業內從事犯罪活動，您的房東要向您發出 3 天內遷出通知。房東必須在通知中指明罪行和證明該指控的事實，並向本市提供副本。

須知事項！

您無法放棄獲取正當理由的權利。任何租賃協議若嘗試使您放棄此權利皆不得履行。

房東如因正當理由終止租賃協議而未執行該理由，包括未入住房屋、未掛牌銷售等，均視為違反 *Just Cause Eviction Ordinance*。本市將對其處以罰款和處罰，且租客有權向 Small Claims Court (小額索賠法庭) 提起索賠 2000 美元的訴訟。

終止租約的通知必須包括特定的說明（請參見第36頁）和資訊。如果您收到通知，請撥打熱線電話 (206) 684-5700，以確定此通知是否得當。

驅逐抗辯事由

冬季驅逐

冬季驅逐抗辯條例旨在保護西雅圖的弱勢租客，避免他們在最寒冷的幾個月裡無家可歸。在 12 月 1 日至 3 月 1 日期間，中等收入家庭可以依此作為驅逐抗辯事由，但以下情況除外：

- 房東在西雅圖市內擁有的租賃房屋不超過四處。
- 房主或其直系親屬需要入住該租賃房屋。
- 房主想要出售租賃房屋。
- 本市要求房主停止出租該房屋（出於各種原因）。在某些情況下，會向遷離的租客支付搬遷援助費用
- 房主因犯罪活動、妨害行為/浪費或對健康和 safety 構成緊迫威脅而發出提前 3 天的終止協議通知，並且向本市提交了副本。

如果您需要租金或入住援助，請致電 2-1-1 獲取提供資金和其他資源的機構的全面推薦清單。

學年驅逐

如果您的家庭有學生（托兒所-高中）、教育工作者或教育輔助人員，您可以在西雅圖學區日曆年內提出這一點作為驅逐的抗辯事由。以下例外情況適用：

- 房主或其直系親屬需要入住該租賃房屋
- 出於各種原因，本市要求房主停止出租該房屋（在某些情況下，遷離的租客可以獲得搬遷援助）
- 本市要求房主減少房屋中的租客數量。
- 房主因犯罪活動、妨害行為/浪費或對健康和 safety 構成緊迫威脅而發出提前 3 天的終止協議通知

與 Covid-19 相關的經濟困難

* 在民事緊急狀態期間經歷的困難

其他驅逐抗辯事由

存在於本市法規中，通常是由於房東的某些失誤，如未登記出租物業，或未證明有正當理由的終止租約，就是例子。





非法扣押他人財產

驅逐，或非法扣押他人財產，是房東要求法院恢復他們對租賃房屋的所有權而必須遵循的法定流程。房東不經過不法佔有回復程序就試圖驅逐租客，屬於違法行為。嚴禁更換門鎖、移除租客物品、中斷公用事業服務等行為。

在訴訟程序開始之前，房東必須先向您發出通知。該通知可能試圖以正當理由終止您的租賃協議、收取逾期未付租金，或執行您的租賃協議的規定。請參見第 36 頁的通知類型如果您沒有遵守有效通知，則房東可以就非法扣押他人財產進行起訴，要求法院將租賃房屋的所有權歸還給房主。

房東必須盡力向您送達名為「傳票和投訴」的法院文件，文件中說明了他們驅逐您的正當理由。除驅逐令之外，通常還會要求支付相關的法律費用。

在收到「傳票和投訴」後，立即向符合資格的律師尋求建議是非常重要的。該文件將包含您回覆的截止日期。如果您沒有在截止日期前回覆，則可能會遭到默認驅逐。

市政府與 Housing Justice Project（住房正義項目）攜手合作，為任何無力聘請律師的被驅逐租客家庭提供法律諮詢的權利。

為了獲得您的律師權，您可以透過四種不同的方式聯絡 HJP：在網站 www.kcba.org 上填寫一份線上表格，以請求提供法律援助。請致電 (206) 580-0762 留言。發送電子郵件至：hjpestaff@kcba.org。造訪在西雅圖 King County Courthouse 的免約法律診所（週一至週五上午 9 點至中午 12 點）。

返還押金

當您搬離時，您必須將租賃房屋恢復原樣，合理的磨損除外。正常使用過程中，隨著時間的推移，自然會出現合理的磨損。例如油漆褪色、油氈上有磨損痕跡、地毯出現可見磨損等。另一方面，損壞一般是由於疏忽、使用不當或意外而突然造成。例如牆上出現孔洞、窗戶破碎或物品表面的燒痕。

您的房東必須使用在您入住時雙方簽署的核對清單來確定您是否要對房屋的損壞負責。房東不需要與您一同退房查看，但是如果您認為有用，可以提出此要求。最好拍攝房屋照片，以記錄您交房時的房屋情況，包括清潔度。如果您入住時房東向您收取清潔費用，則您搬離時不得再向您收取。如果您有逾期未付的公用事業費用，可以用您的押金支付。

1. 您的房東需在您搬離後的 30 天內退還您的押金並/或向您提供一份聲明，說明保留任何金額押金的原因。請務必歸還所有鑰匙，以清楚表明您將所有權歸還房主。
2. 如果房東需要額外的時間來取得維修報價或最終公用事業帳單，則他們必須在 30 天內通知您。
3. 您的房東在計算損失扣除額時必須考慮折舊價值。例如，評估損壞費用時，必須考慮地板、電器等的使用時間、狀況和剩餘使用壽命。
4. 您有責任向房東提供正確的郵寄地址，以便退還押金。如果您沒有提供，房東必須使用最後已知的郵寄地址。



結語

我們的家園是安全感和生活品質的基礎。法規和 Fair Housing 法旨在保護您享有安全且健康環境的權利，在這裡您可以安靜地享受您的居家生活。

與您的房東保持良好的正式關係，有助於您租賃協議的穩定。有時當衝突發生時，您可能需要尋求資訊、指導甚至干預。無論您只是要查找資訊，還是準備好提出投訴，Renting in Seattle 熱線電話 (206) 684-5700 是尋求幫助的寶貴資源。

本市保護您行使租客權利的能力。您的房東不得阻止您與樓內的其他租客溝通並組織活動、分發傳單或舉行會議。嚴禁房東就您行使住房權利進行報復，如有發生，將對其進行罰款、處罰和/或調查。

我們希望《租客手冊》是有用的參考工具。瞭解您的權利和責任對您成功租房很重要。每個人都值得擁有幸福健康的住家。



租客資源

2-1-1

King County 經濟援助、法律幫助和住房宣傳資源的綜合資訊和轉介資訊交流中心。

Be:Seattle

提供租客訓練營和基層租客組織活動。

<https://beseattle.org>

206-487-4060

Housing Justice Project King County Bar Association (住房正義項目金縣律師協會)

為面臨驅逐的低收入租客提供法律代理服務。

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

<https://housingjusticeproject.org>

206-580-0762

Interim Community Development Association (臨時社區發展協會)

為低收入的亞裔、太平洋島民、移民和難民社區提供防止無家可歸和住房服務。

601 S King St, Seattle, WA 98104

<https://interimcda.org/>

206-623-5132

Queer Power Alliance

促進 LGBTQIA 群體公平、公正地獲得住房。提供租客教育講習班和支援。

<https://queerpoweralliance.org/>

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

206-395-6658

Solid Ground

Solid Ground 致力於透過提供資訊、宣傳、個案管理和有限的經濟支援，讓人們留在自己目前的家中。

1501 N 45th Street, Seattle, WA 98103

<https://interimcda.org/>

206-694-6700



Somali Community Services of Seattle (西雅圖索馬里社區服務組織)

這是一個非營利性組織，致力於提高低收入家庭以及索馬里難民和移民社區成員的生活品質。

8810 Renton Ave S, Seattle, WA 98118

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

206-760-1181



Tenant Law Center Catholic Community Services of Western Washington

為面臨驅逐、補貼終止和需要合理住宿請求的低收入租客提供法律服務。

100 23rd Ave S, Seattle, WA 98144

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

206-580-0762

Tenants Union of Washington

為租客提供諮詢服務、政治宣傳和租客組織幫助。

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

<https://tenantsunion.org/>

206-723-0500

United Indians of All Tribes Foundation Homeless Prevention Program (全部落聯合印第安人基金會無家可歸預防計劃)

面向城市印第安人的社會服務提供者、社區中心和文化家園。

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

<https://unitedindians.org>

206 285 4425

Villa Comunitaria

幫助拉丁裔移民瞭解美國移民、住房、健康、教育和法律制度的複雜性，使他們能夠蓬勃發展。

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

<https://villacomunitaria.org>

206-767-7445

Washington Law Help

免費法律資訊和由律師撰寫的自助法庭表，指導您完成驅逐和押金糾紛的法庭程序

<https://washingtonlawhelp.org/>

索引



A

Accessibility (無障礙設施) 18

Adverse Action (不利行動) 14

Advertising (廣告宣傳) 13

Affordable Housing (經濟實惠房) 6

Application (申請)

Fair Chance Housing 12

First in Time 16

準備租房 14

訂金 18

收入與租金的比率 17

租房廣告 11

服務型動物 19

Asbestos (石棉) 9

B

Background Check (背景調查)

Fair Chance Housing 12

篩選報告 14, 24

C

Carbon Monoxide Detectors (一氧化碳探測器)

房東/租客職責 32

最低標準 9

Checklist (核對清單)

保證金返還 51

入住 21

Cleaning (清潔)

保證金返還 51

入住費用 24

Common Areas (公共區域) 32

Criminal History (犯罪史) 12, 13

D

Disability (殘疾)

無障礙設施 18

服務型動物 19

收入來源保護措施 11-12

Development (開發)

Displacement (遷離) 38, 47

E

Eviction (驅逐)

正當理由 41, 46-49

非法扣押他人財產的驅逐 50

抗辯事由 49

F

Fair Housing (公平住房)

歧視 11

服務型動物 19

Fees (手續費)

First in Time 16

滯納金 28, 40

入住 24-25

通知手續費 37

G

Garbage (垃圾)

- 帳單支付 26–29
- 房東/租客職責 32

H

Holding Deposit (訂金) 18

Housing and Building - Maintenance Code (住房和大樓維護規範) 8

Housing Choice Voucher

- 歧視 11
- Seattle Housing Authority 6
- 收入來源保護措施 12

Housing Cost Increase (住房費用增加) 37, 38

I

Income to Rent Ratio (收入與租金的比率)

- 計算 17
- 收入來源保護措施 12

Installment Payments (分期支付) 25

L

Landlord Duties (房東職責) 32

Lead Paint (鉛塗料) 9

Lease -See Rental Agreement (租約 - 參見租賃協議)

M

Minimum Standards (最低標準) 8–9

Month-to-Month (月租)

- 正當理由驅逐 46–49
- 搬離 44

- 房東通知 37–41
- 租賃協議類型 23

Move-In Charges (入住費用)

- 新增室友 34
- 分期支付 25
- 限制 24

N

Notice (通知)

- 租賃協議條款變更 38
- 遵從否則搬出 40
- 手續費 36
- 住房費用增加 37
- 進入房屋意圖 38
- 出售房屋意圖 41
- 終止租賃的通知 46
- 支付否則搬出 40, 42
- 因浪費或妨害行為終止協議 41
- 因正當理由終止租賃 41

O

Occupancy (入住率)

- 新增室友 34–35
- 最低標準 10

P

Pests (有害生物) 32

Pet Deposit (寵物保證金) 24–25

Puget Sound Energy 27

R

Reasonable Accommodation (合理調整)

- 無障礙設施 18
- 租房廣告 11
- 服務型動物 19

Receipt (收據)

- 確保入住的訂金 18
- 房東/租客職責 32
- 租金援助承諾 43
- 經濟性遷離 37
- 增加 37
- 支付 32
- 收據 32
- 扣留 33

Rental Agreement (租賃協議)

- First in Time 16
- 訂金 18
- 正當理由 46-49
- 房東/租客職責 32-34
- 入住 21
- 房東通知 37-41
- 類型 23-24
- 非法扣押他人財產 50
- 公用事業帳單支付 26-27

Rental Registration (租賃登記)

- 要求 10

Repairs (維修)

- 房東/租客職責 32
- 進入房屋通知 38

Rights (權利)

- 租客組織 52
- 律師權 36

S

Screening (篩選)

- 新增室友 34
- 手續費 24
- First in Time 16
- 訂金 18
- 報告 11-14

Seattle City Light 26

Seattle Housing Authority

- 經濟實惠房 6
- 房屋是否已登記? 10

Seattle Public Utilities 26

Security Deposit (押金)

- 訂金 18
- 分期支付 25
- 入住費用 24
- 返還 51
- 入住核對清單 21

Service Animals (服務型動物) 19

Smoke Detectors (煙霧探測器)

- 房東/租客職責 32
- 最低標準 9

Source of Income (收入來源) 12

T

Third Party Billing

(第三方計費) 27-28

U

Utilitie (公用事業) 26-29

熱線電話：(206) 684-5700
www.seattle.gov/rentinginseattle

