

最佳承租人实践与法律援助

保护自己，知道何时何地寻求帮助！

最佳实践

搬进、搬离租赁房屋时以及在整個租賃期間，均要妥善記錄租賃房屋的情況。最佳實踐包括：

拍照記錄！

- 搬進租賃房屋時，請和房東一同**查收租賃房屋**。倘若房東拒絕陪同，請自行查收。通過拍照和筆記記錄所有問題。
- 記錄任何損壞。記錄發現問題的日期和狀況。
- 與房東溝通所有問題，並保存溝通記錄。就已知問題獲得書面確認（或解決問題的承諾），並注意租約變化。

何時尋求援助

倘若您認為租賃房屋有問題，請尋求法律援助。一旦發生以下任一情況，強烈建議尋求諮詢：

- 倘若您遭遇威脅驅逐，或在面臨驅逐時。
- 被要求重新簽訂一份與現有租賃條款不同的租約時，尤其是租金大幅上漲時。
- 租賃房屋存在的問題長期得不到解決，尤其是对健康和安​​全構成威脅。



法律援助資源

San Gabriel 和整個洛杉磯縣均提供法律援助資源，其中包括：



San Gabriel Valley 律師諮詢服務 - sgvba.org | (626) 966-5530

洛杉磯法律援助基金會 - lafla.org | (800) 399-4529

洛杉磯縣社區法律服務 - nlsia.org | (800) 433-6251



請訪問 sangabrielcity.com/836/Housing
了解更多信息！

驱逐承租人

了解您在面临驱逐时享有的权利，以及有过失驱逐和无过失驱逐的区别！

何时能(和不能)驱逐

- 符合条件的承租人受到保护，免受不公平的租金上涨和不公正的驱逐（请登录 tenantprotections.org 查阅您是否符合条件）。**房东必须有正当的驱逐理由。**
- “**有过失**”驱逐依然是合法的。“有过失”驱逐的原因包括但不限于：
 - 未支付租金
 - 待提前 24 小时通知后，拒绝房东因健康或安全问题进入租赁房屋
 - 未签订有类似条款的续租协议
 - 违反租约转租租赁房屋
 - 犯罪活动、对房东/管理人员构成犯罪威胁以及非法使用租赁房屋
- “**无过失正当理由**”驱逐是您可能遭驱逐的唯一合法理由，倘若您依照 tenantprotections.org 之规定符合条件，其中包括：
 - 房东有意自行或让亲戚搬进租赁房屋
 - 租赁房屋撤销租赁
 - 市或县机构因条件不佳而要求腾空租赁房屋时
 - 房东有意拆除或“大规模改造”租赁房屋
 - “实质上”指房东必须有意更换或实质上改变结构、电气、管道或机械系统，除非承租人腾空租赁房屋超过 30 天，否则无法安全进行。
- 若是“有过失”驱逐，**房东必须提前三天书面通知**，以便承租人能在进行驱逐之前纠正遭驱逐的原因。然后，房东必须在 60 天（租期为 1 年或以上）或 30 天（租期不到一年）内出具书面“搬离通知”。
- 房东可能不会出钱终止租赁关系。切勿使用“现金换钥匙”！



回应驱逐通知

回应驱逐通知时，承租人有多项选择。在任何情况下，最好在采取措施之前咨询律师或其他法律援助，以保护自己免于承担法律后果。



- **确定驱逐通知是否合法。**是否在足够的时间内进行通知？遭驱逐的原因是否属于“正当理由”的要求？
- 与房东协商解决方案。可使用调解程序或自行协商解决方案。
- 允许房东提起驱逐诉讼。随后，**寻求法律援助。**
- **遵守通知。**在指定的时间窗口搬离。



请访问 sangabrielcity.com/836/Housing

了解更多信息！

房屋维修和举报违规行为

在加州每一位承租人均有合法权利可租赁“适合居住”的房屋，这表示该房屋符合基本的结构、健康和
安全标准。倘若房东未注意重要的维护和维修上有损坏，承租人可采取一些措施！

适合居住的条件

倘若缺少下列任一条件，则租赁房屋不适合居住：

- 地板、墙壁、天花板和地基无孔洞或渗漏（防风雨和防水）
- 燃气、暖气、电力设施可安全运行
- 有冷热自来水，至少有一个卫生间、水槽和浴缸/淋浴可供使用
- 房东控制下的区域干净且无害虫；通往走廊或街道的安全出口安全无虞
- 地板、楼梯和栏杆坚固安全
- 有烟雾探测器、一氧化碳探测器和备用电池
- 没有霉菌或霉变，适当的光线和通风可防止霉菌或霉变
- 进入租赁房屋的门上有辅助锁（滑动门除外），连接公共区域的房门/大门，以及易于接近的窗户上有“常规”锁
- 为防止犯罪而采取的“合理预防措施”——倘若已有室外照明、安全摄像头或围栏，则必须对其进行适当维护



将损坏情况通知房东

如有任何问题，承租人必须通知房东。最好进行书面交流。倘若提前 **30** 天通知后（或更短时间，对于严重问题）仍未进行维修，则承租人有若干选项。采取措施保护自己免遭驱逐之前，最好先寻求法律援助。

1. **注意，请拨打** (626) 308-2806 或登录链接 sangabrielcity.com/316/Neighborhood-Improvement-Services 联系 San Gabriel 市社区改善服务部。询问邻居是否也想参加。



2. **维修与扣除**——入住合理的时间后，若房东仍未进行维修，可自行维修，并从租金中扣除相关费用支出。确保甘愿承担失去租用权的风险——这个选项是合法的，但是有风险。倘若可行，与房东或城市携手合作。
3. **搬离**——倘若租赁房屋 **不适合居住**，承租人有权搬离；房东实际上已违反租约。
4. **采取法律措施**——承租人可在小额索赔法庭起诉房东要求赔偿损失，或在高等法院提起民事诉讼。相关问题的证据均要有清晰的文件予以证明，并且在每一步均要尽力以书面形式联系房东，这点至关重要。



请访问 sangabrielcity.com/836/Housing
了解更多信息！