

承租人最佳條例與法律援助

保護自己，知道何時何地尋求幫助！

最佳條例

搬進、搬離租賃房屋時以及在整個租賃期間，均要妥善記錄租賃房屋的狀況。最佳條例包括：

拍照記錄！

- 搬進租賃房屋時，請與房東共同**驗收租賃房屋**。如果房東拒絕陪同，請自行驗收。拍照及書面記錄所有問題。
- **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，並保留溝通記錄**。針對已知問題進行書面確認（或解決問題的承諾），並注意租約變化。

何時尋求援助

如果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：

- 如果您遭威脅驅逐，或在面臨驅逐。
- 被要求重新簽訂一份與現有租賃條款不同的租約，尤其是租金大幅上漲。
- 租賃房屋存在的問題長期得不到解決，尤其是對健康和 safety 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



請造訪 sangabrielcity.com/836/Housing

瞭解更多資訊！

驅逐承租人

瞭解您在面臨驅逐時享有的權利，以及有過失驅逐與無過失驅逐的區別！

何時可以（不可以）驅逐

- 符合條件的承租人受到保護，免受不公平的租金上漲和不公正的驅逐（請登入 tenantprotections.org 查閱您是否符合條件）。房東必須有正當的驅逐理由。
- 「有過失」驅逐仍屬合法行為。「有過失」驅逐的原因包括但不限於：
 - 未支付租金
 - 在提前 24 小時通知後，得以拒絕房東因健康或安全問題進入租賃房屋
 - 未簽訂類似條款的續租協議
 - 違反租約轉租租賃房屋
 - 犯罪活動、對房東 / 管理人員構成犯罪威脅
 - 以及非法使用租賃房屋
- 「無過失正當理由」驅逐是您可能遭驅逐的唯一合法理由，如果您依照 tenantprotections.org 之規定符合條件，其中包括：
 - 房東有意自行或讓親戚搬進租賃房屋
 - 租賃房屋撤銷租賃
 - 市或縣機構因條件不佳而要求清空租賃房屋
 - 房東有意拆除或「大規模改造」租賃房屋
 - 「實質上」指房東必須有意更換或實質上改變結構、電氣、管道或機械系統，除非承租人清空租賃房屋超過 30 天，否則無法安全進行。
- 若是「有過失」驅逐，房東必須提前 3 天書面通知，以便承租人在進行驅逐之前糾正遭驅逐的原因。然後，房東必須在 60 天（租期為 1 年或以上）或 30 天（租期 1 年以下）內出具書面「搬離通知」。
- 房東可能不會付費終止租賃關係。請勿以「現金換鑰匙」！



回應驅逐通知

回應驅逐通知時，承租人有多項選擇。在任何情況下，最好在採取措施之前諮詢律師或其他法律援助，以保護自己免於承擔法律後果。



- 確定驅逐通知是否合法。是否在足夠的時間內進行通知？遭驅逐的原因是否屬「正當理由」的要求？
- 與房東協商解決方案。可使用調解程序或自行協商解決方案。
- 允許房東提起驅逐訴訟。隨後，尋求法律援助。
- 遵守通知。在指定的時間範圍搬離。



請造訪 sangabrielcity.com/836/Housing

瞭解更多資訊！

房屋維修和舉報違規行為

在加州每一位承租人均有合法權利租賃「適合居住」的房屋，這表示該房屋符合基本的結構、健康和安
全標準。如果房東未能處理重要的維護和維修損壞，承租人可採取一些措施！

適合居住的條件

如果缺少下列任一條件，則租賃房屋不適合居住：

- 地板、牆壁、天花板和地基無孔洞或滲漏（防風雨和防水）
- 燃氣、暖氣、電力設施可安全運行
- 至少有一間有冷熱自來水可使用的廁所、水槽及浴缸/淋浴
- 房東監控的區域乾淨且無害蟲；通往走廊或街道的安全出口安全無虞
- 地板、樓梯和欄杆堅固安全
- 有煙霧探測器、一氧化碳探測器和備用電池
- 沒有黴菌或發霉，適當的光線和通風可防止黴菌或發霉
- 進入租賃房屋的門有輔助鎖（滑動門除外），連接公共區域的房門/大門，以及易於接近的窗戶有「常規」鎖
- 為防止犯罪而採取的「合理預防措施」—如果已有室外照明、安全攝影機或圍欄，則必須對其進行適當維護



將損壞情況通知房東

如有任何問題，承租人必須通知房東。最好以書面溝通。如果提前 **30** 天通知後（或嚴重問題的時間更短）仍未進行維修，則承租人有若干選項。採取措施保護自己免遭驅逐之前，最好先尋求法律援助。

1. **注意事項**，請致電 (626) 308-2806 或造訪 sangabrielcity.com/316/Neighborhood-Improvement-Services 聯絡 San Gabriel 市社區改善服務部。詢問鄰居是否也想參加。



2. **維修與扣款**—入住合理的時間後，若房東仍未進行維修，可自行維修，並從租金中扣除相關費用。確保您已準備承擔租賃風險—這個選項是合法的，但是有風險。如果可行，與房東或市政府合作。
3. **搬離**—如果房屋不適合居住，承租人有權搬離；房東實際上已違反租約。
4. **採取法律措施**—承租人可在小額索賠法庭起訴房東要求賠償損失，或在高等法院提起民事訴訟。務必清楚記錄問題的證據，並在每一步均以書面形式聯絡房東。



請造訪 sangabrielcity.com/836/Housing
瞭解更多資訊！