

## 西雅圖市關於樓房維護與修理的法令

2016年7月11日

西雅圖建設及檢查部 (Seattle DCI) (Seattle Department of Construction and Inspections) 主管並執行西雅圖市有關房屋和樓房維修標準(SMC 22.200 - 22.208) 以及其他若幹涉及房主和房客的法令。Seattle DCI 的工作人員隨時可以協助房客和房主瞭解城市法規要求。

這本用戶參考手冊是西雅圖市房客和出租房地產的房主的權利和責任的一般性指南。如欲了解關於《住房和建築物維護法》(HBMC) 或《租賃登記與檢查條例》(RRIO) 的具體資訊，請聯絡：

西雅圖建設及檢查部 (Seattle Department of Construction and Inspections)  
法規分部  
(206) 615-0808

地點： 19th Floor, Seattle Municipal Tower  
郵寄地址： 700 Fifth Ave., Suite 2000  
P.O. Box 34019  
Seattle, WA 98124-4019

華盛頓州居民住房房主/房客條例也制定了房客和房主的權力及責任。欲知州法令的細節，請與此文件後面列出的機構聯絡，或訪問<http://apps.leg.wa.gov/RCW>並輸入RCW 59.18。

### 西雅圖市對出租房地產產業主的要求

按照房屋及樓房維修標準，西雅圖市的樓房房主要依法提供安全，清潔和可靠的居住條件。一般情況下，房主有以下責任：

- 保持住宅適合居住，保持公用場所清潔和安全；
- 除虫，除鼠，以及其他有害生物；
- 維修全部房屋建築構件(房頂，牆壁，和地基)，並保持房屋防風雨；
- 維修電器，管道，取暖及其他設備，以及房主提供的生活用具；
- 提供足夠的垃圾桶；
- 如負責出租住房的取暖，則從9月到6月，白天(早上7點到晚上10點半)的溫度不能低於華氏68度，夜間溫度不能低於華氏58度；
- 在長期出租的樓房，如果有房客搬走，要更換門鎖和鑰匙，並提供住房及樓房的鑰匙；
- 安裝煙火警報器並告訴房客如何使用和維護警報器。

每次更換房客，房主不一定要進行表面裝修，例如裝新地毯和粉刷牆壁。DPD諮詢服務中心的工作人員可回答房主對哪些修理負有責任的問題。欲諮詢，請電(206)615-0808。

根據 RRIO 的規定，西雅圖市業主必須提供符合 RRIO 清單 (RRIO Checklist) 所規定之基本要求的安全住房，並且：

- 每五年登記一次居住用物業的租賃房產 (見建議 620，「登記您的租賃物業」)
- 自 2015 年起，至少每十年進行一次 RRIO 檢查 (見建議 620，「登記您的租賃物業」)

### 房客定義

根據房客搬遷援助條例 (含例外)，房客定義為根據租賃合約，佔有或持有一處物業或房屋的人員。這包括居住期為一個月或以上的臨時住房住客。租賃合約客可以是口頭的，也可以是書面的。



## 房客的責任

房客須滿足房主的合理要求，保持出租房屋安全，清潔。正常磨損和損耗除外。房客的責任包括：

- 合理清除垃圾；
- 小心使用電器和管道設備；
- 及時維修由租戶或其客人導致的任何損壞之處；
- 准許業主合理地進入住宅單位以便進行護理、維修和害蟲處理；並准許檢查人員合理地進入住宅單位進行 RRIO 檢查；
- 保持煙火警報器在良好的工作狀態；以及
- 不在住所存放危險物品。

## 需修理時可採用的方法

如需修理時，房客可採取下列步驟：

1. 與房主聯絡。大多數房客通過電話或信件與房主聯絡，解決問題。一般情況下，這種辦法就能解決問題。但是，房客在採取其他解決辦法以前，一般應依法向房主遞交一份書面修理申請。注意保存所有文件的復本。
2. 向Seattle DCI報告問題。如果業主或管理人員沒有在合理時間內進行維修，房客可以安排 Seattle DCI 檢查房屋。如果該情況違反了 HBMC 或 RRIO 的規定並且業主未能解決該違規情況，檢查人員將要求業主採取糾正措施。詳細資訊參見下節內容。
3. 使用其他可行的辦法，包括自己動手修理，協調，房租存入信托帳戶，及最終遷出。在合理時間內房主仍不按住房規定的要求進行修理的情況下，華盛頓州居民住房房主/房客條例（RCW 第 59.18 章）對房客提供了若干有限的解決辦法。在採取這些辦法時，房客必須是出租房屋和水電設施的當前使用者。這些解決辦法可以是某種形式的扣租或減租。但是，按一般規定，簡單的扣押房租不是一個合適的辦法；事實上，房客可能會因不付房租而被趕走。對於減少房租或將房租存入信托帳戶，州

法令有具體規定。有關此事宜的資料，請與此文件後面列出的房客協助組織之一聯絡。

## 向Seattle DCI報告問題

如果房主或管理人員在合理時間內不進行修理，房客可以向Seattle DCI 報告問題。可以通過信件、電話、或親自到Seattle DCI辦公室，地址是：西雅圖市政塔樓，第19層，700 Fifth Ave., Seattle, WA 98104。電話 (206) 615-0808。

- 如果房地產主人或管理人員不理睬修理要求而投訴似乎是唯一的解決辦法，你可以打電話給Seattle DCI 報告問題。如果你不想公開你的名字，Seattle DCI可以為你保密。
- 具體列出需要檢查的所有項目，並給出樓房的地址，包括房間的號碼。
- 要求Seattle DCI幫助時請給出電話號碼，以便聯絡安排檢查時間。申請幫助的人檢查時應該在場。
- 如果檢查人員發現違反規定的地方，會寫出一個限定修理時間的通知，通告違規方，並在住處貼上通知。
- 執行通知的時間一般是30天到60天，取決於違反規定的性質及房主收到的延期許可。平均時間是45天。
- 如果房主不進行所要求的修理，Seattle DCI 將上告法庭以強制執行。

## 騷擾或報復行為

HBMC禁止任何對房客或房主有害的行為。西雅圖警察局強制執行房屋和樓房維修標準並執行懲罰。

下列行為構成對房客的騷擾或報復：

1. 更換住房門鎖；
2. 卸走門窗，開關盒，或其他設備；
3. 停止供應房主提供的煤氣，電，水，或其他公用設施；
4. 把房客從住所趕走，通過合法驅逐手段除外；
5. 驅趕房客、提高房租或恐嚇房客，因為那個

房客向 Seattle DCI 報告其住房不符合房屋和樓房維修標準或行使了在租用期的合法權利；或

6. 只有在緊急狀態下或書面通知房客並得到房客許可的情況下，方可進入房客的房屋。
7. 增加每月住房成本，而不提前書面通知；上漲低於 10% 的租金需提前 30 天，上漲 10% 或以上的租金需提前 60 天
8. 在房屋不符合基本居住標準的情況下，增加每月住房成本

下列行為構成對房主的騷擾或報復：

1. 更換住房門鎖；
2. 卸走房主提供的設備，傢具，或生活用具；
3. 故意破壞居住的樓房。

騷擾或報復房主或房客的事件應該向Seattle DCI報告，電話號碼為(206) 615-0808。

## 住房成本的定義

住房成本包括租金和任何其他定期或每月費用，例如貯藏、停車或公用事業，由房客支付給業主。

## 哪些機構能提供更多的信息？

其他可以向房客和出租產業主提供信息的機構包括：

1. Solid Ground  
(206) 694-6767  
[www.solid-ground.org](http://www.solid-ground.org)  
根據州《住宅房東/房客法》及其他法規提供關於法定權利和義務的資訊和諮詢。
2. Legal Action Center (天主教社區服務)  
(206) 324-6890  
[www.ccsww.org/legalactioncenter](http://www.ccsww.org/legalactioncenter)  
向面臨驅逐的低收入房客提供資訊和協助。

3. Tenants Union of Washington State  
(206) 723-0500  
[www.tenantsunion.org](http://www.tenantsunion.org)  
提供關於房東/房客問題的資訊和諮詢。房客聯盟 (Tenants Union) 還為支持者和房客群體還提供關於與房東進行有效交易的研討會、培訓和技術協助。
4. Washington State Attorney General's Office  
(206) 464-7744  
[www.atg.wa.gov](http://www.atg.wa.gov)  
根據《住宅房東/房客法》提供有關法律權利的資訊。總檢察長辦公室還有一條消費者資訊服務熱線，錄有關於房東/房客主題的磁帶，熱線號碼(206) 464-6811。
5. Rental Housing Association of Washington  
(206) 283-0816  
[www.rhawa.org](http://www.rhawa.org)  
根據《華盛頓州住宅房東/房客法》及其他當地法規提供關於法定權利和義務的資訊。
6. Dispute Resolution Center of King County  
(206) 443-9603  
[www.kcdrc.org](http://www.kcdrc.org)  
為房東和房客提供調解服務。該中心是用來解決爭議的正式法院系統的替代機構。
7. Seattle Office for Civil Rights  
(206) 684-4500  
[www.seattle.gov/civilrights](http://www.seattle.gov/civilrights)  
執行該市自由出租房屋條例，該條例禁止房客免受基於如下情況的區別對待：種族、膚色、信仰、宗教、血統、民族、年齡、性別、婚姻狀況、父母狀況、性取向、性別認同、政治意識或存在任何感官、精神或身體殘障、使用第8條證明或殘障人士使用培訓的引路或服務動物等。
8. King County Bar Association  
Neighborhood Legal Clinics  
(206) 267-7070  
[www.kcba.org/CLS/NLC/clients.html](http://www.kcba.org/CLS/NLC/clients.html)  
致電安排免費法律諮詢預約。診所在多個地點提供服務。請於週一至週四上午9點至中午致電。  
  
Housing Justice Project  
(206) 267-7090  
[www.kcba.org/CLS/HJP/clients.html](http://www.kcba.org/CLS/HJP/clients.html)  
代表受到驅逐的低收入房客。

## Volunteer Legal Services

(206) 267-7010

[www.kcba.org/CLS/VLS/clients.html](http://www.kcba.org/CLS/VLS/clients.html)

向面臨驅逐的客戶提供志願律師。

## 9. Washington Landlord Association

(888) 753-9150

[www.wal landlord.com](http://www.wal landlord.com)

提供對華盛頓州租賃業主和管理人員十分重要的大量問題的資訊。

## 10. Washington LawHelp

[www.washingtonlawhelp.org](http://www.washingtonlawhelp.org)

提供關於華盛頓州房屋問題的大量資訊，包括房客的權利、驅逐、公共和補貼住房、緊急提供住所和援助、住宅購買者、住宅業主、移動住宅公園房客、小額案件法庭、能源援助、公用事業和通信。資訊僅可通過該網站獲得。

## 11. Washington Multi-Family Housing Association

(425) 656-9077

[www.wmfha.org](http://www.wmfha.org)

於聯邦、州及當地級，代表華盛頓州多戶住宅房東及其物業管理公司的利益。

## 12. Washington Rental Owners Association

(425) 353-6929

[www.waapt.org](http://www.waapt.org)

於州級支援房東，為其會員提供資源及持續教育，並促進租賃住房業的州組織。

## 譯文本

本文件的譯文本和華盛頓州和西雅圖市房主／房客法令的摘要有下列文字譯本：柬埔寨文、中文、韓文、老撾文、俄文、索馬里文、西班牙文、他加祿文和越南文。

- Seattle DCI 公共資料中心提供這些書面文件。此中心位於西雅圖市區，第五街700號，西雅圖市政塔樓第20層。

- 可以下載電子版文件

**<http://seattle.gov/dpd/codesrules/commonquestions/rentalhousingproblems/>**

## 有問題？

如果您對此文件有問題，請給Seattle DCI法規分部打電話(206) 615-0808。

## 索取信息

西雅圖法規、DPD 出版物的電子版本連結可在我們網站 [www.seattle.gov/dpd](http://www.seattle.gov/dpd) 中的「工具及資源」頁面找到。這些文檔的列印本可在我們的公共資源中心取得，地址為西雅圖市中心第五大道 700 號，西雅圖市政大樓 20 樓，電話 (206) 684-8467。