

執法組 (Code Compliance)

— 關於西雅圖安全與生活質量管理條例的指導原則

關於業主及房客權利和責任的
西雅圖法規

2016年7月11日

Seattle Department of Construction and Inspections (Seattle DCI, 西雅圖建設及檢查部) 管理和執行《西雅圖住房和建築物維護法》(SMC第22.200 - 22.208條)和其他幾個影響房東與房客的城市條例。Seattle DCI執法組工作人員可協助房客和業主瞭解城市法規要求。

本客戶援助備忘錄是對西雅圖房客和租賃房產業主依法應享權利和應履行義務的一般指南。如欲瞭解關於《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：

Seattle Department of Construction and Inspections
執法組
(206) 615-0808

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

華盛頓州住宅房東/房客法 (Washington State Residential Landlord/Tenant Act) (RCW 第 59.18 章) 也為房東和房東設定了權利和義務。欲瞭解有關州法律的詳情，請聯絡本出版物後部列出的機構之一或訪問 <http://apps.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18>。

該市對租賃房產業主有何要求

按照HBMC規定，西雅圖的建築物業主有義務提供安全、清潔、可靠的生活條件。通常，業主負責：

- 保持住所適合人居住並保持公共區域適度清潔和安全
- 控制昆蟲、嚙齒動物和其他害蟲
- 維護所有結構部分 (房頂、牆壁和地基) 並保持住宅單位不受風雨侵蝕
- 維護所有電氣、管道設施、取暖及其他設備和由業主提供的器具
- 提供適當的垃圾容器

- 負責為出租住宅單位取暖時，9月至第二年6月期間保持日間 (早7點至晚10點30分) 溫度不低於68華氏度而夜間溫度不低於58華氏度
- 租賃變化時更換非暫時性居住設施的鎖具和鑰匙，並向房客提供住宅單位和建築物入口門鑰匙
- 安裝煙霧報警器並指導房客進行操作和維護

業主不負責每次租賃後的美化維修，例如新地毯和刷新油漆。執法組工作人員可以回答關於公寓業主是否負責某種特別維修的問題。請致電(206) 615-0808瞭解詳情。

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租客。租賃合約客可以是口頭的，也可以是書面的。

房客義務

房客必須滿足業主的合理預期，維護租賃住房的安全、清潔，正常磨損除外。房客責任包括：

- 妥善清理垃圾
- 小心使用電氣和管道裝置
- 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
- 維護煙火報警器正常運行
- 不在住所儲存有害物

如需維修，有效的救濟措施

如需維修，房客可採用下述行動：

www.seattle.gov/sdci

700 5th Avenue, Suite 2000
P.O. Box 34019
Seattle, WA 98124-4019
(206) 684-8600



Seattle Department of Construction and Inspections

1. 聯絡業主。打電話或寫信是大多數房客和業主解決問題通常利用的方式。在大多數情況下這會解決問題，但是房客實施其他救濟措施前，法律經常要求提供書面請求。請記住保留所有通信的副本。
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. 使用其他有效救濟方法，包括自助維修、調解、租金交由第三方保管以及最終搬家。《華盛頓州住宅房東/房客法》（RCW 第 59.18 章）針對建築物業主沒有在通知維修的合理期限內按照法規要求進行維修的情況，規定了房客的有限救濟方法。您可利用應付的租金和公用事業費實施這些選項。這些救濟可能涉及某些形式的租金扣押或扣減。但是作為一般規則，簡單扣押租金是不適當的救濟方法；事實上，房客可能會由於沒有支付租金而受到驅逐。州法律關於租金扣減或支付租金至第三方保管帳戶有具體規定。欲瞭解有關本主題的詳情，請聯絡本出版物後面列出的房客援助團體之一。

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，房客可向 Seattle DCI 報告該問題。寫信、致電或親自前往 Seattle DCI 執法組，地址為西雅圖市中心第五大道 700 號西雅圖市政大樓 19 層，電話 (206) 615-0808。

- 如果業主或管理人員對維修要求不做回應而且投訴似乎成為唯一選擇，請致電 Seattle DCI 報告該問題。您的姓名將應要求保密。
- 詳細說明需要檢查的所有事項並提供包括住宅單位號碼在內的建築物地址。
- 請求 Seattle DCI 援助時附上電話號碼，以便電話安排檢查時間。檢查期間，請求援助的人應在現場。
- 如果檢查員發現違規行為，將製作一個通知，指出必須進行維修的時間，告知違規行為的責任方，並在該住所張貼該通知。
- 遵守期限通常為 30 至 60 天，視違規性質和業主可能獲得的延期而定。
- 如果業主沒有按要求進行維修，Seattle DCI 將通過法律行動跟進，以努力達成合規目的。

西雅圖正當理由驅逐條例

《正當理由驅逐條例》（Just Cause Eviction Ordinance）是西雅圖 HBMC 的一部分。該條例旨在為房客和租賃房產業主提供關於何種情況下月度租賃可能終止和驅逐的清晰標準。HBMC 指定了租賃可以終止的理由，要求業主在發出書面終止通知結束租賃時列出理由。欲知詳情，請見建議

604A，「有關物業維護與維修的西雅圖法律」。

下述定義對於區別驅逐與租賃終止十分重要：

驅逐：民事法庭正式法律行為的最終結果，要求房客按照依法發出的書面通知搬出租賃房。

終止租賃：房東向房客提供的書面通知，至少列出《正當理由驅逐條例》規定的一條理由，要求房客搬出租賃房。

注意：如果房客拒絕搬出，只有法庭可以強制房客離開。

以下是業主可依據條例終止租賃的理由概要：

1. 房客在接到要求支付租金或搬出通知後三天內沒有支付租金。
2. 房客經常不能按時支付租金，導致業主在 12 個月期間發出 4 次或 10 次以上催繳逾期租金的書面通知。
3. 房客在收到要求遵守協議或搬出通知後 10 天內沒有遵守租約或租賃協議的重要條款。
4. 房客在收到要求遵守協議或搬出通知後 10 天內沒有履行《州房東-房客法》規定的義務。
5. 房客經常不遵守租約或租賃協議重要條款，導致業主在 12 個月期間發出 3 次或 3 次以上限期 10 天遵守協議或搬出的通知。
6. 房客嚴重損壞租賃住宅單位（導致「廢棄」）、造成滋擾（包括毒品有關的活動）或維持非法經營，而且接到通知後三天內沒有搬出該住所。損壞、滋擾或非法經營的類型必須在通知中予以說明。
7. 在建築物或住所或者建築物、住所緊鄰區域從事犯罪活動的房客。指控的犯罪活動必須重大影響其他房客或業主的健康或安全；非法藥物有關的活動是條例列出的一種犯罪。使用本理由的業主必須清晰陳述支持該指控的事實，而且必須向 Seattle DCI 提供一份租賃終止通知的副本。
8. 業主希望自己居住該住所，或業主的直接家庭成員將居住該住宅單位，而且同一座建築內沒有大體相當的可用空房，在租賃期結束之前至少 90 天向房客提供書面通知。直接家庭成員包括業主的配偶或業主的同居伴侶，以及父母、祖父母、孩子、兄弟姐妹。如果業主以此理由終止租賃但沒有這樣做，將受到民事處罰，最高可罰款 2500 美元。被以此理由終止租賃的房客如果感覺業主沒有遵守這些要求，可行使私人起訴權。
9. 業主希望終止與其居住在同一住宅單位的房客的租約；或者業主想停止與住在附屬住宅單位 (ADU) 的房客共用其住房。
10. 房客的人住條件是僱傭關係，但僱傭關係已終止。
11. 業主計劃進行需要許可的重大修繕，並證明該工作因房客居住而無法進行。另外，業主必須遵守《房客重新安

置援助條例》(Tenant Relocation Assistance Ordinance)。(詳情見後文。)如果業主以重大修繕為由終止租賃，但又沒有進行修繕，將受到民事處罰，最高罰款2500美元。房客因此理由被終止租賃後，如果感覺業主沒有遵守這些要求可行使私人起訴權。

12. 業主決定將建築物轉變為合作或共有產權。(見第4頁關於《共有和合作產權轉變條例》的資訊。)
13. 業主決定拆除建築物或轉變為非住宅用途。業主必須首先遵守《房客重新安置援助條例》(見第4頁)並獲得必要許可。
14. 業主希望出售獨立家庭住宅並在租期結束前至少提前90天向房客提供書面通知。業主必須在房客搬出後30天內在報紙或房產代理機構以合理價格出售該房產。如果Seattle DCI收到投訴，業主可能需要簽署一份出售房屋的意向證明。如果該住宅單位在房客搬離後90天內沒有上市出售或登出廣告，或撤銷出售或重新出租，則可做出可予駁回的違反條例推定。房客因此理由被終止租賃後，如果感覺業主沒有遵守這些要求可行使私人起訴權。
15. 在接到違規通知後，業主計劃停止使用未獲得《土地使用法》認可的住房。業主必須在房客搬出前至少兩週為每個住宅單位的房客支付重新安置補助金。必須向低收入房客支付2000美元重新安置補助金，向其他房客支付相當於兩個月租金的重新安置補助金。
16. 業主需要減少共用一個住宅單位的房客數量以便遵守《土地使用法》規定的限制條件(即房客之間相互如無關係，每一住宅單位內最多不得超過8人)。
17. 在收到違反《土地使用法》(Land Use Code)的通知後，業主決定終止出租含批准ADU的住房，以便遵守ADU開發標準。(如果業主違規搬出住房並出租所有住宅單位，則業主必須重新入住或拆除住宅單位。)業主必須向被迫遷移的房客支付重新安置補助金，低收入房客大約為2000美元，其他情況為兩個月租金。Seattle DCI可要求業主簽署終止使用ADU的意向證明。
18. Seattle DCI頒發緊急命令要求搬出住所，而房客沒有在法令規定期限搬出。

沒有實行聲明的原因：如果業主因如下原因終止租賃(1)計劃出售單獨家庭住宅，(2)業主或家庭成員準備入住，(3)計劃進行重大修繕，(4)居住者的數量必須減少至八人，或者(5)收到違規通知後業主停止使用ADU，而且業主沒有實施聲明的驅逐理由，將受到強制執行以及最高2500美元的民事罰款。

房客私人起訴權：如果業主由於下述原因終止租賃(1)計劃出售單獨家庭住宅，(2)業主或家庭成員準備入住，或者(3)計劃進行重大修繕，但是業主沒有實施聲明的驅逐理由，房客可起訴業主，要求最高3000美元的罰金、賠償費用以及合理的律師費。

除非上文另有規定，否則必須在下一租期開始前至少20天提供終止租賃通知，而且必須書面說明終止理由。在西雅圖，僅上述理由為終止月度租賃的合法律由。欲瞭解《正當理由驅逐條例》的完整文本，請訪問西雅圖市書記員網站並點擊「西雅圖市」。查看條目22.206.160。欲知詳情，致電Seattle DCI業主與房客援助部門，電話(206) 615-0808。

請注意，按照州法律規定，房客希望終止月度租賃也必須遵循適當的通知程序，在下一租期開始前至少20天書面通知業主或管理人員。

正當理由驅逐條例的執行

Seattle DCI執法組工作人員將調查非法終止租賃投訴。如果投訴判定有效，該部將告知業主條例要求，如業主拒絕撤銷終止通知，將向其發出違規通知。如果業主沒有在違規通知規定期限內撤銷終止通知，該案將轉至市檢察官辦公室。業主非法終止租賃將受到民事罰款，自違規之日起前10天每天每住宅單位罰款150美元，10天後每天每住宅單位罰款500美元，直至合規為止。

收到《正當理由驅逐條例》違規通知後10天內，業主或其他受影響方可請求Seattle DCI代表開展行政審查。Seattle DCI收到審查請求後7天內將通知請求人。請求人收到此確認後將有15天時間向Seattle DCI提交補充資料。審查之後，Seattle DCI代表可維持、修改或撤回違規通知。書面決定將於決定做出15天內發送至請求人。

建議業主保留下述記錄以支持終止租賃案：

1. 詳細書面租賃協議，其規定同等適用於所有房客，以及一份設備狀況核對清單；
2. 租金支付記錄；
3. 向房客提供的通知副本，證明合理提供所有法律要求的通知；以及
4. 支持終止租賃的資料或文檔，例如警方事件報告或鄰居投訴。

終止租賃通知必須特別陳述終止理由。例如，經常逾期支付租金的通知可陳述如下：

「您分別於1999年1月3日、1999年2月3日、1999年3月3日和1999年4月3日收到催繳租金的書面通知。租金應於每月的第一天支付。」

我們建議業主保留以下記錄，作為您遵守RRIO計劃的證據：

1. 房屋登記證明(登記證書)，需要向每位房客出示或提供該證明；並且需要在所有新房客搬進來之時或之前向其提供該證明。
2. 合規證明書副本(如果已經對房屋進行了檢查)。

被視為騷擾或報復的行為

HBMC 禁止針對房客或業主的某些行為。

下述行為構成針對房客的騷擾或報復：

1. 更換住宅單位門鎖
2. 拆除門、窗、保險絲盒或其他裝置
3. 中斷瓦斯、電力、供水或其他應由業主提供的公用事業服務
4. 驅逐房客，依照法定驅逐程序除外
5. 因為房客向 Seattle DCI 報告違反 HBMC 或實施因租住該建築物產生的法定權利而驅逐、增加租金或威脅房客
6. 進入房客的住宅單位，緊急情況或提供合理通知並經房客同意的除外
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

下述行為構成對業主的騷擾或報復：

1. 更換住宅單位門鎖
2. 移除業主提供的裝置、家具或服務
3. 故意損壞建築物

如需更多資訊或提出上訴，請致電 Seattle DCI，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。

影響房客和租賃房產業主的其他本市條例

1. 房客重新安置援助條例

當房客因住房拆除、改變用途、重大修繕或不再符合政府援助住房使用條件而重新安置時，適用本條例。

計劃開發活動的業主必須在終止租賃前獲得房客重新安置許可和建築物使用許可。所有房客必須提前 90 天收到要求他們搬離的通知。收入不超過中等收入 50% 的低收入房客將獲得 3,340 美元的重新安置補助金，一半由業主支付，另一半由市政府支付。

房產業主提高租金來逃避房客重新安置許可即違反此條例。

2. 租賃協議監管條例 (Rental Agreement Regulation Ordinance)

本法規有三條業主應注意的條款：

租金上漲 10% 或以上時之通知： 如果業主打算在 12 個月內增加 10% 或以上的住房費用（包括租金），必須至少提前 60 天以書面形式通知租戶。

資訊披露： 西雅圖的業主在提供租賃協議時必須向潛在房客提供一份本市和州房東-房客法規概要副本。概要必須附在所有書面租賃協議的後面，而且必須向達成口頭租賃協議的房客提供。還必須向現有房客提供一份。

概要可在 Seattle DCI 網站 www.seattle.gov/dpd/publications 「出版物」頁面獲得。紙質副本可從 Seattle DCI 公共資源中心獲取，地址為第五大道 700 號西雅圖市政大樓 20 層。每位客戶將獲得一份可複製的主副本。欲請求郵寄副本。

禁止的租賃協議條款： 根據本法規，在月度租賃協議中房東不得因房客終止租賃時入住不足最少月數（例如六個月）而懲罰房客。如果房客提供合法書面通知終止其租賃，甚至僅住一個月就搬出，房東不能扣留押金或收取額外費用。如果房東希望房客居住最少月數，房東應向房客提供一份租約，租約可包含房客在租約到期前搬出的懲罰條款。

房客可對違反這些條款的房東提起私人民事訴訟。違法房東可能被要求支付罰款以及房客的實際損失、法庭費用和律師費。

3. Condominium and Cooperative Conversion Ordinances (共有及合作產權轉化條例)

當一座住宅建築物轉化為共有或合作產權單位時，《共有及合作產權轉化條例》要求進行住房法規檢查。

另外，共有產權轉化時必須提前 120 天向房客提供書面轉化通知。如果房客決定不購買其住宅單位，而且房客全部來源的年收入按家庭人口數調整後不超過當地中等收入的 80%，將有權獲得相當於三（3）個月租金的重新安置補助金。根據條例規定，另外有資格獲得重新安置福利以及包括一位六十五（65）歲或更年長成員或有「特殊需求」個體的家庭可獲得額外補助。

對於合作產權轉化，房客必須提前 120 天收到打算出售該住宅單位的通知。如果房客決定不購買其住宅單位，應獲得 500 美元的重新安置補助金。

重新安置補助金由業主或開發商直接向房客支付。補助必須在搬出住宅單位前支付。

欲知詳情，請致電(206) 615-0808聯絡Seattle DCI執法組

欲瞭解關於這些條例的詳情，請致電(206) 615-0808。

4. Third Party Billing Ordinance (第三方賬單條例)

本條例規定房東自身或通過私人公司向房客收取租金之外的城市公用事業費用（供水、排污、垃圾、電力服務）。該條例適用於擁有三個或以上住房單位的住宅建築物。

該規定要求房東或帳單代理人在租賃協議或獨立書面通知中向房客提供關於其帳單的具體資訊並披露其帳單做法。如果房東不經適當通知實施新的帳單做法將違反該條例。

房客可通過通知帳單代理人對第三方帳單提出質疑，並解釋質疑的基本理由。該行為必須在收到帳單後30天內實施。帳單代理人必須在收到質疑通知30天內聯絡房客，討論該質疑。房客還可以向西雅圖特別調查員辦公室提交投訴或將房東告上法庭。如果特別調查員或法庭支持房客訴求，房東可能必須支付罰款。

其他資訊

可向房客和租賃房產業主提供資訊的其他團體包括：

1. Solid Ground

(206) 694-6767

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

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

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

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

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

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

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

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

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

向面臨驅逐的客戶提供志願律師。

9. Washington Landlord Association

(888) 753-9150

www.walandlord.com

提供對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

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

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

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。

其他房東/房客資源可在Seattle DCI網站www.seattle.gov/dpd/publications獲取，包括：

- 房東和房客的權利和義務
- 房東-房客資訊翻譯版本
- 口譯服務
- 正當理由驅逐和房客重新安置
- 衝突解決培訓
- 提交投訴

獲取資訊

Seattle DCI 建議、規則指南和西雅圖法規的電子版本的連結可在我們網站 www.seattle.gov/dpd 中的「工具及資源」頁面找到。這些文檔以及本建議中提及的其他規章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。