

## 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](http://www.seattle.gov/sdci)



Seattle Department of Construction and Inspections

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

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](http://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](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.kcoba.org/CLS/NLC/clients.html](http://www.kcoba.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.kcoba.org/CLS/HJP/clients.html](http://www.kcoba.org/CLS/HJP/clients.html)

代表受到驅逐的低收入房客。

##### ■ Volunteer Legal Services

(206) 267-7010

[www.kcoba.org/CLS/VLS/clients.html](http://www.kcoba.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](http://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](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**

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](http://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](http://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。

## 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市法令。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)，并保持房屋防風雨；
- 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，并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  
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](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.walandlord.com](http://www.walandlord.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。



西雅圖出租房屋的房主必須將這份華盛頓州和西雅圖市有關房主/房客規定的綱要提供給房客，每年至少一次。請注意，市和州的法規在一些具體項目上可能不一致；因此，兩套法規應同時參考。如需法律諮詢，請與律師聯絡。

2016年7月

## 西雅圖市有關房主/房客的法令

### 房主的義務

樓房房主必須提供安全，清潔和可靠的居住條件，其中包括：

- 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；
- 維修房頂，牆壁，和地基，并保持住房防風雨；
- 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，并安排清除垃圾事宜；
- 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)的溫度保持在華氏65度以上，夜間溫度不能低於華氏58度；
- 在長期出租的樓房，提供住房及樓房的鑰匙。如果有房客搬走，大多數情況下要更換門鎖和鑰匙；
- 安裝煙火警報器並告訴房客如何使用和維護警報器。

房客搬走后，房主無需進行裝飾修理，譬如安裝新地毯或涂新油漆。

### 房客的義務

房客必須保持出租房屋安全，清潔，其中包括：

- 合理清除垃圾；
- 小心使用電器和管道設備；
- 及時修理由房客或其客人造成的損壞；
- 容許房主合理進入房間進行檢查，維修，修理，和滅害虫；
- 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。

### 合法驅逐規定

此條令要求房主有充分的理由終止按月租約。條令具體列出西雅圖的房客可能被要求搬走的唯一的原因，並且要求房主在給出終止通知時，以書面形式列出這些理由。如果該房屋未在西雅圖市登記，則房主不能驅逐房客。如果沒有例外，房主必須在下一個出租期間的開始之前至少20天給出終止通知。充分的理由包括：

1. 房客在房租通知發出3天之內不交房租。

### 目錄

#### 西雅圖市有關房主/房客的法令

房主的義務.....	1
房客的義務.....	1
合法驅逐規定.....	1
騷擾或報復行為.....	3
房客和房主涉及的其它城市法令.....	3

#### 華盛頓州居民住房房主/房客條例

所有房客的權力.....	5
出租合同的種類.....	5
非法歧視.....	5
責任.....	6
出租合同中的非法條文.....	6
隱私- 房主進入出租住宅.....	6
押金及其他費用.....	6
房主的責任.....	6
房客的責任.....	7
房主或房客的恐嚇行為.....	7
更改成按月出租合同.....	7
更改成長期出租合同.....	7
如何交涉修理.....	8
房主的非法行為.....	8
終止合同.....	9
退還押金.....	9
驅逐.....	9
遺棄.....	10

2. 在12個月內，房主曾至少四次書面通知房客遷交房租。
3. 房客收到要求遵守出租合同通知十天內仍不履行合同中的主要規定。
4. 房客收到要求履行華盛頓州住宅房主-房客條例中的重要責任的通知10天之內仍不執行。
5. 房主在12個月內曾至少3次書面通知房客在十天內履行出租合同的重要責任。
6. 房客嚴重損壞出租房屋（造成「浪費」），造成妨害(包括與吸毒有關的活)，或非法營業并在收到通知三天內拒不遷出。
7. 房客在樓房，住宅或其鄰近區域參與犯罪活。此種犯罪活動必須是指對其他房客或房主的健康或安全有嚴重影響的活；非法的與吸毒有關的活動是驅逐條令闡明的犯罪活動之一。使用這個原因的房主必須清楚地寫明指控的事實，而且必須向西雅圖 DCI（西雅圖建設及檢查部）房地產主人-房客協助部門(POTA)呈遞一份終止租房通知書。
8. 房主本人或其家人想要住進出租的住房，而同一樓房沒有合適的空房，在租賃期結束之前至少 90 天向房客提供書面通知。家人包括房主的配偶或同居者，以及他們的父母，祖父母，子女或兄弟姐妹。如果房客有理由相信房主用這個理由作假，西雅圖 DCI可能要求房主簽寫一份其家人遷入的證明。房客遷出90天內，如果有連續60天房主的家人不在此居住，房主就有可能違反了規定。如果被此項理由終止租房的房客感覺房主沒有遵守這些規定，他或她有權利採取行動。
9. 房主或房主代理人想要住在同一住宅的房客遷出，或者房主打算停止與居住在附加房屋 (ADU)的房客合用其住房。
10. 房客受僱用在住宅工作，而僱用期已到。
11. 房主計劃大型整修，並已獲得必要的許可和房客遷移證書。如果被此項理由終止租房的房客感覺房主沒有遵守這些規定，他或她有權利採取行動。
12. 房主決定將其住房改裝成獨立公寓或合資公寓。
13. 房主決定拆毀樓房或改裝成非居住建築，並獲得了必要的許可證和房客遷移執照。
14. 房主決定出售獨戶住宅（不包括公寓單元）並在租房終止期前至少90天給與房客一個書面通

知。房客遷出後30天之內，房主必須以合理的價格在報紙上登出出售廣告，或交給房地產經紀人出售。如果西雅圖 DCI 收到舉報，房主可能要簽寫一個出售房屋的證明。房客遷出後90天內，如果此住宅未列售，又未登廣告出售，或從市場上撤消，或重新出租，可以懷疑房主違反了規定。如果因此項理由而終止租房的房客感覺房主沒有遵守這些規定，他或她有權利採取行動。

15. 如果房屋不符合土地使用準則，房主在收到違犯通知後，可以停止出租此住房。由於此原因而遷出的房客的遷移費用由房主支付。遷移費用對低收入的房客是2,000美元，其他房客是2個月的房租。
16. 房主需要減少合用同一居住單元的房客的人數(即，每一單元不能超過8個人，如果房客間沒有關係)。
17. 如果住宅帶有已獲批准的ADU，房主收到違反土地使用準則的通知後，必須讓房客遷出，以便遵守ADU的開發標準。(如果違反是由於房主已遷出住宅，而且兩套房屋都已出租，那麼其中一套房屋必須由房主遷回居住或者停止出租)。房主必須付給房客遷移費用。低收入的房客是2,000美元，其他房客是2個月的房租。西雅圖 DCI 可能要求房主簽寫一份停止使用ADU的證明。
18. 西雅圖 DCI 已發布了遷出和關閉住宅的緊急通知，而房客在通知規定的期限內未遷出。

未按所給理由行事：如果房主因下列理由終止租約(1) 計劃出售獨戶住宅，(2) 房主或家人將遷入，(3) 計劃重大修復，(4) 房客的人數必須減少到八人，或(5) 房主收到違規通知後中斷出租ADU，而房主卻未按所給理由行事，他或她可能要被西雅圖市強迫執行法令，並被罰款不超過2,500美元。

房客的權利：如果房主因下列理由終止租借給房客

(1) 計劃出售獨戶住宅，(2) 房主或家人將遷入，(3) 計劃重大修復，而房主卻未按所給理由行事，房客可以起訴房主賠償3,000美元，以及合理的律師費。關於合法驅逐條例的詳細資料，請打電話給西雅圖 DCI (206) 615-0808,或造訪西雅圖 DCI 網站 [www.seattle.gov/dpd](http://www.seattle.gov/dpd)。

### 騷擾或報復行為

西雅圖市法令禁止對房客或房主採取報復行為。

房主不能以下列任何方式騷擾或報復房客：

1. 更換住房門鎖；
2. 卸走門窗、開關盒、傢具或其他設備；
3. 停止供應房主提供的公用設施；
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，由于房客向西雅圖 DCI 或警察局舉報其房屋不符合標準或者行使在租用期的任何合法權力；
6. 進入房客的房屋。緊急情況或下列情況除外：通知兩天後得到房客的書面同意書或因買主或新房客要察看住房而提前一天給出通知；或者
7. 禁止房客或與房客同行的許可人員在符合住處規定情況下在住處散發信息，在出示板上張貼資料，與其他房客聯絡，協助其他房客在會議室或公共場地組織并召開會議。
8. 增加每月住房成本，而不提前書面通知；在 30 天內增加低於 10% 的租金，在 60 天內增加 10% 或以上的租金
9. 在房屋不符合基本居住標準的情況下，增加每月住房成本

房客向西雅圖 DCI 或警察局報告後90天之內，或政府部門行動後(例如檢查住房)90天之內，如果房主有以上行為，此法令大多數情況下認定房主施行報復。

房客不能以下列任何方式騷擾或報復房主：

1. 更換或添加住房門鎖。
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。

如需更多資訊或提出上訴，請致電 Seattle DCI，電話號碼為 (206) 615-0808。

### 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。租賃合約可以是口頭的，也可以是書面的。

### 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。

### 增加住房成本

在西雅圖市，業主若要將住房成本（租賃，停車，貯藏，以及與租賃相關的其他費用）上漲不到 10%，則必須提前 30 書面通知房客；若要上漲 10% 或以上，則需要提前 60 天通知。只能在租賃期的開頭開始上漲，這通常在一個月的開頭。

對於不符合居住租賃檢查計劃之最低居住標準的任何住宅，業主不得增加住房成本。[http://www.seattle.gov/dpd/cs/groups/pan/@pan/documents/web\\_informational/s048492.pdf](http://www.seattle.gov/dpd/cs/groups/pan/@pan/documents/web_informational/s048492.pdf)

在租賃房產即將被拆除、修復、改變使用用途，或

者即將取消使用限制時，房主和開發商不得增加住房成本以逃避申請「房客重新安置許可」。(http://www.seattle.gov/dpd/codesrules/commonquestions/tenantrelocation/default.htm)

房客和房主涉及的其它城市法令

### 1. 出租合同條例。

此法令規定，若房主打算提高房租或其他費用，而上漲率在12個月內超過10%，房主必須給予60天的書面通知。其次，房主不得要求按月租房的房客必須租房一個租期(一個月)以上。出租合同中有關房客因最低租期前搬出而遭到房主罰款的規定一概無效。如果房主想要房客租用一定的時期，應該與房客簽訂長期出租合同。最後，房主必須把這份有關西雅圖市和華盛頓州的法律出版物交給正在租用的房客和新房客。如果房主違犯這些規定，房客可以上訴民事法庭，索賠損失、法律費用和罰金。每位用戶可以向西雅圖 DCI 公共資料中心索取一份可複制的原本文件，地址是第五街700號西雅圖市政塔樓第20層。

### 2. 公開住房和公眾住宿場所條例

西雅圖市大力提倡儘可能為所有的人提供住房的機會，禁止一切因種族，膚色，信仰，宗教，世系，國籍，年齡，性別，婚姻狀況，為父母狀況，性別傾向，政治立場以及殘疾而引起的歧視。若欲瞭解此法令，以及舉報違反此法令的行為，可同西雅圖民權辦公室舉聯絡，電話是 (206) 684-4500。

### 3. 獨立公寓和合資單元改裝法令

出租公寓改裝成獨立公寓或合資單元時，獨立公寓或合資單元改裝法令要求檢查住房。

此外，對於公寓的改裝，房客必須在改裝前120天接到書面通知。如果房客決定不購買他或她租住的單元，而其所有來源的年收入不超出該地區平均收入的80%，房客也許有資格從開發商得到相當於三(3)個月房租的拆遷補助，該數額可根據房屋面積調整。有資格得到拆遷補助的房客(包括六十五(65)周歲以上的人員)，或根據法令有特殊需要的個人，也許有資格得到額外補助。

對於合資單元的改裝，房客必須在出售前120天收到通知書。如果房客決定不購買他或她租住的單元，房客也許有資格得到500美元的拆遷補助。

在這兩種改裝中，拆遷補助費必須在房客搬出之前由房主或開發商向房客立即支付。

欲知詳情，請與西雅圖 DCI 合規分部聯絡，電話是(206) 615-0808。

### 4. 房客遷移費用條例

此條例定適用於下列情況：住房被拆除，改作它用，重大改修，或補貼住房使用範圍有所改變。房主在計劃上述變動時，必須在終止出租以前獲得房客遷移證書以及建築或使用許可。所有的房客必須在遷移前90天收到通知。不超過中等收入50%的低等收入房客可以得到遷移補助現金。房產業主提高住房成本來逃避房客重新安置許可即違反此條例。請電西雅圖 DCI (206) 684-7899 索取更多資訊。

### 5. 修理和維修-房屋與樓房維修準則

這項規定要求住房達到一定的標準，房主要對住房進行良好的修理。如果房主沒有進行必要的修理，房客應該首先要求房主進行修理，若無結果，可以打電話給西雅圖 DCI (206) 684-7899，報告所需要的修理。如果檢查員發現住房沒達到標準，房主要進行必要的修理。

### 6. 第三方收費法令

這條法令規定，房主本人或通過私人公司，向房客收取城市提供的公共設施的費用(水，下水道，垃圾，電力)，這些費用與房租分開收取。此法令適用於有三個或更多居住單元的所有居民住房。

這條法令要求房主或收費代理提供給房客有關收費的具體資訊，並把收費規定寫在租賃合同裏或另一份書面通知裏。如果房主沒有適當的通知而向房客收費是違反法令的。

房客可以拒付第三方的收費並將拒付的原因通知收費代理。拒付通知必須在收到帳單30天內給出。收費代理必須在收到拒付通知30天內與房客聯繫，談論收費事宜。房客還可以向西雅圖聽審辦公室提出控告或送房主上法庭。如果聽審辦公室或法院宣判房客訴勝，房主會被要求付罰款。

### 7. 租賃登記和檢查條例 (RRIO)

租賃登記與檢查 (Rental Registration and Inspection) 計劃旨在確保西雅圖市的所有租賃住房都安全且滿足基本住房維修需求。從 2014 年開始，除了某些有限的例外情況，西雅圖市的所有居住住房房主都必須在西雅圖市登記其房產。登記有效期為五年。如果某個房產為在西雅圖市登記，則不能驅逐該房產的房客。除了少數例外情況，所有房產都必須至少每十年檢查一次。這些檢查可以由西雅圖市批准的檢查人員或西雅圖市住房/分區檢查人員進行。可以透過致電 (206) 684-4110，或者前往計劃網站 [www.seattle.gov/RRIO](http://www.seattle.gov/RRIO)，獲得 RRIO 計劃的相關資訊。

## 華盛頓州居民住房 房主/房客條例

RCW 第59章 第18節

誠信義務

州法律需要房主與房客彼此誠信。

華盛頓州居民住房房主/房客條例適用於大多數租房住的房客，但不包括某些特殊的房客。

下列房客不包括在此條例之內：

- 在移動房屋地區租用場地的用戶受華盛頓州移動房屋房主/房客條例的保護 [RCW 59.20]。但是，同時租用場地和房屋的用戶通常受此條例的保護。
- 居住在臨時住房（例如飯店及汽車旅館）裡的居民；居住在公立或私人醫療機構、宗教、教育、休閒、或教養機構裡的居民；住在出租地上的獨戶住宅裡的居民；居住在農用季節使用的房屋裡的居民。
- 交付定金購買住宅的房客。租用獨戶住宅并享有購買該住宅選擇權的房客，房客的律師已批准租用合同。已簽寫了租用轉向購買的合同但還未實施購買的房客依然受此條例保護。
- 受房主僱用的房客，其合同規定在受僱期間可以住在出租的房屋(例如樓房管理員)。
- 租用獨戶住宅一年以上的長期房客，房客的律師已批准其租用合同不受此條例保護。
- 房客在租用住宅營業，而不是居住。

所有房客的權力

無論是否受居民住房房主/房客條例的保護，所有的房客均受州其他法令的保護，享有以下基本權利：有權要求適合居住的住宅；有權不受到非法歧視；有權要求房主對因其過時造成的人員傷害及財產損害負法律責任；有權防止房主關閉住房和扣押個人財產。

出租合同的種類

按月出租合同。這種合同的租期不定，通常是按月或其他短期付房租。合同可以是書面的或口頭的，但是，如果收取任何形式的費用和可退還的押金，合同必須是書面形式的 [RCW 59.18.260]。

按月合同可持續到房客在終止期前20天以書面形式通知業主。如果住房改裝成獨有公寓，或改變限制子女同住的規定，房主要提前90天以書面形式通知房客 [RCW 59.18.200節]。如果提高房租或改變規定，房主必須在新房租或新規定實施30天以前以書面書面形式通知房客。[ RCW 59.18.140]

長期出租合同。此合同要求房客的租期相對穩定，同時也限制房主改變出租的條件。此合同必須是書面形式才生效。在出租期間，不經雙方同意，不可提高房租或改變規定。

一年以上的租賃必須經公證。

非法歧視

聯邦法律禁止房主因種族，膚色，宗教，性別，殘疾，家庭狀況(有子女或正尋求子女監護權)，或國籍等理由拒絕出租房屋 或加以不同的出租條件[平等住房條例第42條，USC 3601，1988年]。州法律保護這些人士，同時還保護不同的婚姻狀況，信仰，年齡，或感知，神經，肢體有殘疾的人士。如果你認為你因受歧視而被拒絕租給房屋，或是租房歧視的受害人，請以書面形式投訴到華盛頓州人權委員會。你還可以上訴到聯邦住房及城市發展局的住房平等辦公室。

責任

一旦房客簽寫了租房合同，該房客必須遵守合同的規定，按期交付房租，這樣才能享受此條例的保護。房客還應明瞭他們有責任維護租到的住宅。房主應對他們的疏失造成的損失負責任，同樣，房客也應對他們造成的損失負責任。

出租合同中的非法條款

如果出租合同中的某些條款不合法，則不能受到法律的保護 [59.18.230節]。這些條款包括：

- 取消房主/房客條例中列出的房客的權利或者取消房客在法庭上反駁房主控告的權利。
- 如果上訴法庭，房客在任何情況下都要支付房主的律師費。
- 減少房主應負的責任。
- 房客簽寫出租合同時一定要聽從某個裁決員的意見。
- 房主可不給合適的通知而進入出租房屋。
- 房客賠償不是由房客或房客的客人造成的損失。
- 房客遲付房租時，房主可以扣押房客的財產。

#### 隱私 - 房主進入出租住宅 [RCW 59.18.150節]

房主必須提前兩天書面通知房客關於進入出租住宅的意向和時間。但是，因出售或出租而房主要向購買者或房客展示住宅時，房主至少要提前一天通知進入的時間，房客不得毫無理由地拒絕房主進入。法律規定房客不能無理拒絕房主進入住宅進行修理，改裝，或維修。在緊急情況下或房客遺棄所租房屋的情況下，房主可以無通知而進入。即使提前發出了通知，房主也要得到房客的許可方能進入出租住宅。

#### 押金及其他費用

##### 可退還的押金

按照房主/房客條例，「押金」是指可退還給房客的金額。如果收取了押金，法律規定：

- 出租合同必須是書面形式的。合同必須寫明每一項押金的用途以及房客取回押金的條件 [RCW 59.18.260節]。
- 房客應該收到每一項押金的收據 [RCW59.18.270節]。
- 出租住宅現狀一覽表必須填寫。房主和房客都必須簽名，必須給予房客一份簽署的一覽表副本。 [RCW 59.18.260 節]

- 押金必須存放在銀行或契據公司的信托帳戶。房客必須收到書面材料，告知押金的存放地。如果沒有書面規定，押金所得利息歸房主所有 [RCW 59.18.270 節]。

##### 非退還費用

此種費用在任何情況下都不退還給房客。如果收取這種費用，出租合同一定要寫明費用不退還。非退還費用在法律上不能稱為「押金」 [RCW 59.18.285 節]

##### 房主的責任 [RCW 59.18.060 節]

##### 房主必須：

- 保持住宅不違反州和當地有關保護房客健康及安全的規定。
- 修理住宅的建築構架，例如房頂、地板和煙囪。
- 保持住宅防風雨。
- 提供足夠的門鎖和鑰匙。
- 提供必需的供暖，供電，供冷熱水的設備。
- 提供垃圾桶，并安排清除垃圾事宜。獨戶住宅不包括在內。
- 保持公用場所(例如大廳、樓梯、走廊)清潔，無危險物品。
- 房客搬入前，消滅害蟲。房主必須持續控制蟲害的蔓延，但不包括獨戶住宅和由房客造成的蟲害。
- 修理住房使其保持房客遷入時的狀況，正常的損耗除外。
- 修理電氣，管道和取暖系統，維修提供的生活用具。
- 將房主或其代理人的姓名和地址告訴房客。
- 根據房客的合理要求提供熱水。
- 提供防火安全的書面通知。新房客搬入時，確保煙火警報器正常工作。(房客負責維護警報器。)除了獨立住宅, 防火安全通知必須向房客

說明怎樣使用煙火警報器，住宅的火警並且/或者灑水裝置，抽煙的政策，以及必要時實施的緊急通知，搬空和拆遷的計劃。多單元樓房應把這個通知作為清單，闡明樓房的防火安全和保護設備和緊急疏散路線圖。

- 新房客搬入時，向房客提供衛生部批准的關於室內發黴危害的資訊，包括如何防止發黴，以便減少健康風險。房主可以單獨向每位房客提供書面資訊，或可以張貼在住宅單元的可見、公開的地點。請瀏覽[www.doh.wa.gov/ehp/ts/IAQ/mold-notification.htm](http://www.doh.wa.gov/ehp/ts/IAQ/mold-notification.htm)。
- 當房客中有人參與邦伙和團伙活，而另一房客向房主舉報要求調查時，房主要進行調查 [詳見RCW 58.18.180 節]。
- 提供一氧化碳警報器。

#### 房客的責任 [RCW 59.18.130 節]

房客要做到：

- 付房租及其他的應付的費用。
- 遵守州，市，縣的法令。
- 保持租用房屋清潔、衛生。
- 及時清除垃圾。
- 本人造成蟲害時，支付殺虫費用。
- 正確使用管道，電氣，及取暖系統。
- 不能故意或大意而損壞住宅。
- 禁止任何「損壞」(對住宅的破壞)或「妨害」(對其他房客的騷擾)。
- 維修檢查煙火及一氧化碳警報器，包括更換電池。
- 不參與危及住宅裡其他人的人身安全的活動，毆打活動，或非法使用槍支或會導致逮捕的其他致命的武器 (RCW 59.18.352 節)。
- 遷出時，保持住宅的狀況與遷入時一樣，正常損耗除外。

#### 房客或房主的恐嚇行為 [RCW 59.18.352 和 354]

如果一位房客用槍支或其他致命武器恐嚇另一位房

客而被逮捕，房主可以終止其租用期(房主不一定這樣作)。如果房主不上訴這些非法行動，被恐嚇的房客可以按照出租合同的規定給出書面通知并搬出，而不負更多責任。同樣，如果房主恐嚇房客，這位房客也可以給出書面通知并搬走。在這兩種情況下，被恐嚇的房客自遷出之日起不必再付餘下的房租，并可要求退還已付房租的余額。

#### 更改成按月出租合同

一般講，房主要改變按月出租合同，例如提高房租或改變規定，必須至少提前30天給予房客通知。這些更改只能在租期的起始生效(付房租的第一天)。在通知不足30天的情況下，更改從下一個租期生效。

如果房主想把住房改成獨有公寓，房客必須得到90天的通知 [RCW 59.18.200 節]。

#### 更改成長期出租合同

長期出租合同，大多數情況下出租期間不能改變，除非房主和房客都同意進行更改。

如果住宅已出售。住宅出售並不意味出租終結。當出租的住宅出售後，房客必須得到有關新房主的姓名和地址。通知必須是專遞信件或是貼在住宅的通告。所有的已付給原房主的押金應全部轉交給新房主存入信托帳戶。新房主應立即通知房客押金的存入處。

#### 如何交涉修理

實施任何法律步驟以前，首先要明確房客必須是簽寫合同并付房租及水電費的現住房客(RCW 59.18.080 節)。

必要的通知 [(RCW 59.18.070 節)]。當出租房屋需要修理時，第一步是由房客向房主或收取房租的人提出書面通知。

通知必須包括住房的地址及門牌號；房主的姓名以及存在的問題。提交通知後，房客要給房主一定的時間進行修理。在無冷熱水，無暖氣，無電的情

況下或是對生命有直接危險的情況下，限期是24小時；修理冰箱，爐灶，烤箱或房主提供的主要管道，限期是72小時；其他修理是10天。

房客的選擇 [RCW 59.18.090]。如果房客付清了全部房租和水電費但在規定的時間內仍未開始修理，房客有以下選擇：

- 1) 房客可以給予房主書面通知，並立即遷出。房客可以要求退還已支付房租的余額及押金。
- 2) 用訴訟或仲裁解決問題。
- 3) 房客僱人修理。大多情況下，修完後，房客可從房租裡減去修理花費。[RCW 59.18.090]（不能用這種辦法要求房主提供更多的垃圾桶）。一個重要的注意事項：如果修理等待期限是10天，房客要等到房主收到通知10天後或估價5天後才能僱人修理，期限以最晚的一個為準。採用這種辦法時，房客必須交給房主一份由註冊或證書的估價人作出的合理估價表。等待期限過後，房客可以僱用估價最低的工人進行修理。修理完成後，房客支付修理費並從房租中減去花費。房主必須有機會檢查修理工作。任何一項修理花費不能超過一個月的房租，在12個月內，全部修理不能超過兩個月的房租。如果一項大型修理牽涉到很多房客，這些房客可以合在一起，按照合理步驟完成修理，然後，每一位房客可以從他的房租中按比例減去花費。
- 4) 如果修理不需要註冊或有證書的修理人員，房客也可以自己修理，然後從房租中減去花費。步驟與上面（2）相同，但是費用限額是一個月房租的一半。
- 5) 存入信託帳戶的房租 - 給出修理通知以及得到適當的政府部門的維修證明後，而且等待期限已超過，此時，房客可以把房租存入一個信託帳戶。

### 房主的非法行為

鎖之門外。[RCW 59.18.290] 法令禁止房主換鎖，增添新鎖，或者其他令房客無法使用門鎖和鑰匙的辦法。即使房客遲交房租，將其鎖在門外也是非法的。

被鎖在門外的房客可以上訴法庭，得到重新入室的權利。有些地方政府也有法令禁止換鎖，并向被鎖

在租房外的房客提供幫助。欲獲具體資料，請與您所在的市，縣政府聯絡。

切斷水電供應。[RCW 59.18.300] 房主不得因房客遲交房租而切斷水電供應或強迫房客搬出。房主只有在修理時才能切斷水電，而且中斷的時間長短應當合理。如果房主故意不付水電費而造成供應中斷，這種切斷也是非法的。如果水電供應已被房主切斷，房客首先應與水電公司聯絡，要求恢復供應。如果切斷是非法的，房客可以上訴法院。如果房客勝訴，法官會判房客在無水電期間每天100美元的獎勵以及律師費用。

拿走房客的財產。[RCW 59.18.310] 法令規定只有在房客放棄的情況下才能拿走其財產。若出租合同中寫明房主可以在其他情況下拿走房客的財產，則此合同條款無效。如果房主非法拿走房客的財產，房客可以首先與房主交涉。如果沒有效果，房客可以報告警察。若房主得到書面通知後仍未退還房客的財產，法院可以命令房主在佔有房客的財產期間每天支付房客100美元，罰金總額不超出1,000美元。[RCW 59.18.230(4)]

出租報廢房地產。[RCW 59.18.085] 房主不可以出租已報廢的或因違反住房標準而非法居住的房屋。房主可因知罪犯罪而被罰三個月的房租或損失價值的三倍 - 取兩者中金額最高者 - 以及一切開銷和律師費。

報復行為。[RCW 59.18.240-.250] 如果房客行使自己的法律權利，例如上告政府部門或因修理減付房租，法令禁止房主採取報復行動，例如提高房租，減少對房客提供的服務，或趕走房客。法令規定，如果在房客上告90天之內出現這些行動，那就是報復，除非房客在收到有關上述變動的通知時，已在某些方面違反了法律。如果上訴到法庭，法官判定房客勝訴，法官可命令房主停止報復行動，並賠償房客的一切損失以及律師費。

### 終止合同

長期出租合同的遷出通知。房客在長期出租合同到期時搬出，大多數情況下不需要給房主書面通知。但應確認合同中的確寫明這一規定。如果房客在合同到期後仍住在出租住宅，而且房主接受了下個月

的房租，則合同轉換成按月出租合同。

房客提前搬出時，有責任付清所有出租期的房租。但是，在此期間房主必須盡一切努力以合理的房租重新出租住宅。如果房主不這樣做，房客可在一段合理時間之後不再支付房租。

長期租約的遷出通知- 軍人例外。如果房客是軍人(包括國民自衛隊或武力儲備)，接到派遣命令，並在七天之內告知房主，租約可以終止。這些情況，租約也可以由房客的配偶或受撫養者終止。

按月出租合同的遷出通知。如果房客想終止按月出租合同，就必須給予房主書面通知。

通知必須在終止期(付房租前一天)前至少20天收到，收到通知的當天不計在內。房主不能要求房客給予超過20天的通知。如果房主要求按月租房的房客搬出，也要給予20天的通知。如果房客搬出時未給予通知，法令規定房客應付清其餘的房租。付費方法是：從下一個付房租日起30天或從房主得知房客搬出之日起30天，取兩者中房租最少者。但是，房主有責任盡力重新出租房屋。如果在上述30天之內有了新房客，前一位房客的房租截至到新房客開始付房租為止。

按月租約的遷出通知-軍人例外。如果房客是軍人(包括國民自衛隊或武力儲備)，接到派遣命令，不可能在20天前告知房主，按月租約可以在收到書面通知20天之內終止。這些情況，租約也可以由房客的配偶或受撫養者終止。

侵害保護規定。房客以書面形式告知房主，他或她或家庭成員是家庭暴力，性騷擾的受害者，當保護法令沒有得到實施或房客通知了適當的執法人員，也許可以立刻終止租約。必須給房主一份法令的複印件。房客必須在保護法令沒有得到實施或向適當的執法人員報告後90天之內終止租約。[RCW 59.18.575]

退還押金 [RCW.59.18.280]

房客搬出後，房主要21天之內退還押金或給予房客書面解釋，說明部份或全部扣除押金的原因。建議房客在搬出時把新地址告訴房主。

按照法令，房客搬出時住房的狀況應跟搬入時一樣，正常損耗除外。押金不能用於賠償正常損耗或用於搬入時已存在的損壞。

法令規定，房主應在21天之內把押金或書面解釋通過美國郵局用頭等郵資已付方式寄出。如果房客將房主告上法庭，而且房主被判定故意不給予書面材料或不退還押金，法庭可判給房客兩倍押金的賠償。

驅逐

不付房租。即使房客遲付房租一天，房主也可以給予3天付房租或搬出的通知。如果房客在三天之內付清了房租，房主必須接受而且不能趕走房客。房主可以不接受分期支付房租。[RCW 59.12.030,59.18.115(5)]

不遵守出租合同的規定。如果房客不遵守合同規定(例如規定不能養寵物，房客卻在住宅養貓)，房主可以給予10天的期限通知，要求房客遵守此規定否則搬出。如果房客在限定的時間內改正了，房主不能繼續驅趕房客。

造成「損害或妨害」。如果房客破壞房主的財產，使用住宅作非法活動，包括團伙或販毒活動，損壞住宅的價值，干擾其他房客，房主可以給予通知，要求3天搬出。收到此類通知後，房客必須搬出，沒有繼續居住或改正的餘地。

無毒品無酗酒住宅內的違法行為。如果房客在無毒品無酗酒住宅裡租房兩年內被發現使用，擁有，或分享毒品或酗酒，房主可以給出三天通知，要求房客搬出。如果房客在一天之內停止，租約不能終止。如果房客在一天之內不停止，他或她必須搬走並且終止租約。如果房客在六個月內極大地參與同樣行為，房東可以給三天的通知，並且房客沒有機會改正。

通知。如果房客不搬出，房主想採取法律手段趕走房客，需按RCW 59.12.040給予通知。

如果房客拒不搬出繼續留住，房主必須上訴到法庭，開始所謂的「非法留住」行為。如果法庭判定房主勝訴，房客仍不搬出，民警將遵命把房客趕出。房主趕走房客的唯一合法手段是上訴法庭和民警辦公室。

委託某人在房客死亡後代表該房客 (RCW 59.18.590)

獨居住宅單位的房客可以委託某人在獨居房客死亡後或在房主要求時代表該房客。該委託必須使用書面形式，並且獨立於所有租賃合約。它必須包括被委託人員的姓名、郵寄地址、用來接收電子通訊的地址、電話號碼及已簽字的聲明，說明授權房主在房客死亡後（當該房客獨居住宅單位時）允許被委託的人員進入房客的住宅單位，遷移房客的財產，接收向房客的退款，以及根據房客的最終意願與任何適用的無遺囑繼承法處理房客的財產，並包括一份明確的聲明，說明委託會一直有效，除非房客書面撤銷或更換為新的委託。當指派已故房客財產的個人代表後，或者某人透過合理申訴確認成為已故房客的合法繼承人後，被委託人員代表已故房客的權利終止。

關於未付房租的放棄 [RCW 59.18.310]

放棄指的是房客未付房租並用言論或行為清楚表明不打算繼續租用住房。

當房屋被放棄時，房主可以進入並搬走遺留的財產。這些財產必須存放在安全的地方，房主必須寄給房客一個通知，告知其財產存放的地點以及出售日期。如果沒有房客的新地址，房主應將通知寄到出租住宅的地址，這樣，郵局可以把通知轉交給房客。

等待多久才能出售放棄的財產取決於財產的價值。如果總價值低於50美元，房主必須給房客一個出售通知，爾後等待7天。家庭照片，紀念品以及個人文件要等到通知發出四十五（45）天才能出售。

如果總價值高於50美元，房主必須給房客一個郵寄出售通知，寄出通知後要等四十五（45）天。家庭照片，紀念品以及個人文件可以同時出售。

出售所得金額用於賠償欠房主的錢，例如所欠的房租，存放與出售的費用。如果仍有剩餘，房主必須為房客保存一年。如果過期無人領取，歸房主所有。

如果房主搬走房客的財產而法庭事後判定此情況不屬於放棄，那麼，房主必須依法賠償房客的財產損失以及法庭和律師費。

得知放棄十四（14）天之內，房主有責任退還押金或提供書面解釋，說明扣除押金的原因。

請見 RCW 59.18.310。

本程序不適用於已故房客物品的放棄。請見下方的「關於已故房客的放棄」。

關於驅逐的放棄 [RCW 59.18.312]

當房客在驅逐行為時收到了恢復原狀的法令，房主有責任向房客發出一份的書面通知，內容是關於騰出的房屋內所存放的房客財產。將會提供給房客一份表格，要求房主存放房客的財產。

如果房客在收到恢復原狀的法令三（3）天內，發出了書面的存放要求，或者房主知道房客具有某種妨礙其做出書面要求的殘疾，並且房客不反對存放，房主必須存放房客的財產。書面的存放請求可以親自遞交，也可以通過郵件發到或房主地址，或者傳真到房主提供的請求表格上的傳真號碼。

當發出了恢復原狀的法令時，房主可以進入該處所並搬走房客遺留的財產。如果沒有收到房客的書面請求，房主可以選擇存放租客的財產，或者將其搬到最近的公共場所。如果不管是不是根據要求，房主選擇存放租客的財產，且存放日期不少於三十（30）天，房主也許可以不歸還房客，直到房客付清實際或合理的搬走和存放費用。

如果財產的總價值超過100美元，房主必須給房客一個郵寄出售通知，可以親自遞交，也可以通過郵件發到房客的最近地址。通知發出三十（30）天后，房主可以出售財產，包括個人文件、家庭照片、紀念品以及任何未出售的財產。

如果財產的總價值不超過100美元，房主必須給房客一個郵寄出售通知，可以親自遞交，也可以通過郵件發到房客的最近地址。通知發出七（7）天后，房主可以出售或處置財產，但不包括個人文件，家庭照片以及紀念品。

出售財產所得的收入可以用於賠償欠房主實際或合理的搬走和存放費用。該部分收入不應超過實際或合理的搬走和存放費用。如果仍有剩餘，房主必須為房客保存一（1）年。如果一（1）年內房客未來領取，餘款將被視為拋棄的財產，且按照華盛頓州稅務局的規定處置。

請參閱 RCW 59.18.312。

### 關於已故房客的放棄 (RCW 59.18.595)

當房主知道獨居住宅單位的房客死亡後，房主必須立即寄送或親自登門將書面通知交付給任何已知的個人代表，被委託的個人，緊急聯絡人或已知的房客繼承者。該通知必須包括已故房客的姓名及住宅單位的地址，大約的房客死亡日期、每月租金及已支付租金的到期日期。通知必須包括一份聲明，說明租期將在寄送或親自登門交付通知後 15 天，或者已支付租金的租期到期後 15 天（兩者中較晚者）終止，除非在這 15 天內，房客代表與房主商定繼續支付租金，續租期為房客死亡之日起的 60 天內，用來安排遷移已故房客的財產，並說明租期將在已支付租金的期間後結束。該通知還必須包括一份聲明，說明如果在租期終止或結束之前未遷移房客的財產，則允許房主進入該住宅單位，佔有在該房產內找到的任何財產，將其存放在合理且安全的地方，並收取實際或合理的費用（兩者中較少者）用來遷移及存放財產，以及在適當地通知後，合法地銷售或處置財產。通知還必須隨附代表已故房客的人員委託副本。

如果房客代表在租期終止或結束之前發出書面申請，則房主在收到該書面申請後或在雙方協議的任何日期，將房客財產的佔有權移交給房客代表。房客代表必須向房主提供所有已遷移財產的清單，以及一份簽名的確認，說明房客代表獲得的是財產佔有權，而非所有權。

如果沒有任何客戶代表認領已故房客的財產，則房主必須先寄送第二份書面通知，然後才能銷售或處置已故房客的財產。如果房客代表已商定繼續支付租金，則房主必須將這個第二份通知寄送給任何已知個人代表，被委託的個人，緊急聯絡人或已知房客繼承人，以及位於該住宅單位的已故房客。這個第二份通知必須包括商定繼續支付租金之房客代表的姓名，地址及電話號碼或聯絡資訊，繼續支付的租金金額，以及所支付租金涵蓋的日期。該通知必須包括聲明，說明如果房客代表沒有認領或遷移財產，則房主可能在已支付租金的租期結束之日或之後，或者在寄送第二份通知後至少 45 天（兩者中較晚者），銷售或處置財產。

如果房主將財產放置在倉庫中，則房主必須將第二

份書面通知寄送給任何已知個人代表，被委託的個人，緊急聯絡人或已知房客繼承人，以及位於該住宅單位的已故房客（如果尚未寄送第二份通知）。此通知必須包括聲明，說明如果房客代表沒有認領或遷移財產，則房主可能在寄送第二份通知後至少 45 天的某個指定日期，銷售或處置財產。

如果房客代表及時提供書面申請，則房主必須將已故房客的財產佔有權移交給房客代表。房客代表必須支付用來搬動或存放財產的實際或合理費用（兩者中較少者），並向房主提供所有已遷移財產的清單，以及一份簽名的確認，說明房客代表獲得的是財產佔有權，而非所有權。

如果房客代表未及時聯絡房主或遷移已故人員的財產，則房主可以銷售或處置所存放的財產（個人證書與個人照片除外）。如果財產的公平市值超出 1,000 美元，則房主必須以商業上合理的方式銷售財產。所有未銷售的財產都必須以合理的方式處置。如果所存放財產的價值少於 1,000 美元，則房主必須以合理的方式處置財產。

在銷售或處置已故房客的財產後，房客代表未認領的個人證書及照片必須保留 90 天，之後必須予以毀掉或保留以在未來交還給已故房客的任何繼承人。

房主或房主的員工不能直接或間接獲得所銷售或處置的已故房客財產。房主可以使用銷售已故房客財產所得資金來抵扣搬動或存放財產的費用（兩者中較少者）。如果有額外的收入，則房主必須保留該收入一年。如果在一年期到期之前，沒有人認領該額外收入，則該餘額必須由華盛頓州稅務部作為被放棄財產進行處置。

在房客代表遷移財產後 14 天內，房主必須將剩餘租金退還給房客代表（若有的話），並提供一份完整具體的聲明，說明是否有任何抵押金以及由於房客死亡而產生的任何退款。

如果房主故意違反這些放棄條例，則房主對已故房客財產的實際損失負有法律責任。與這些條例相關之任何訴訟的勝訴方都可以要求補償損失及合理的律師費用。

收據

房主必須在收到房客以任何現金形式支付的款項後，必須提供收據。在房主收到房客以任何非現金形式支付的款項後，如果房客要求，則房主也必須提供收據。這包括租金，抵押金，費用，停車費，存放費或任何其他與租期相關聯的費用。請見 RCW 59.18.063。

#### 文件副本

如果按照 RCW 59.18.270 完成描述租賃單位實際情況的核對清單，則必須為房客提供一份副本，並包含房主與房客的簽名。

當有房屋的書面租賃合約時，房主必須為簽署合約的每一位房客提供完整且簽字生效的副本。如果房客在租期期間提出要求，則房主還必須免費提供書面合約的更換副本。請見 RCW 59.18.065。