

# 特拉华州司法部 (DEPARTMENT OF JUSTICE)

## 《特拉华州住宅房东与租户法典》 (DELAWARE RESIDENTIAL LANDLORD-TENANT CODE) 摘要



此摘要必须在签署住宅租约时提供给所有新租户

2019年10月修订

特拉华州司法部消费者保护组 (DEPARTMENT  
OF JUSTICE CONSUMER PROTECTION UNIT)

《特拉华州住宅房东与租户法典》摘要

\*本摘要必须在签署住宅租约时提供给所有新租户\*

2019年10月修订版简介和免责声明

声明

这份出版物中的信息涵盖了大部分在特拉华州租房的人员。许多法律适用于租房者（租户）和房东之间的关系。本摘要将告诉您有关您作为租户的权利和责任的最常见法律。需要了解的最重要法律是《住宅房东与租户法典》第25条第51、53、55、57和59章（统称为《法典》）；全文可网上查阅：<http://www.delcode.delaware.gov/title25/c053/index.shtml>。如需副本，可致电特拉华州立法委员会（Legislative Council）1-800-282-8545 免费索取。本摘要仅为一般信息，并非法律建议。所有租户在采取任何行动之前应仔细阅读《住宅房东与租户法典》。

本文件是该《法典》的摘要。其没有涉及联邦、州和地方可能会在各种情况下影响房东和租户权利和责任的众多附加法律法规中任何一项。本文件不应作为房东和租户权利和责任的完整或明确清单。

您将在此数据包中看到引文，例如 25 Del.C. § 5101。“Del.C”

代表《特拉华州法典（Delaware Code）》，特拉华州的法律。这些引文告诉您支持引文前陈述的具体法律。这些引文可以帮助您在当地法律图书馆或在线查找法律。如果只出现§数字，则可以在《特拉华州法典》第25条中找到，相关条例涉及有关不动产的法律（例如§5101）。

执行本《法典》

私人的法庭诉讼理由。 房东和租户都有权在对方违反租约或违反本《法典》时向法院提出诉讼理由（第5117节）。消费者保护组不能担任任何一方的私人律师，也不能向租户或房东提供法律咨询。提起法律诉讼的法律程序编纂于第57章（即决占有（Summary Possession）），在此不作概述。如果您对本《法典》或其任何条款有任何疑问，应咨询私人律师或联系以下可能能够提供法律援助的组织：

- 社区法律援助协会（Community Legal Aid Society Inc.）电话：302.575.0660
- 特拉华州志愿者法律服务公司（Delaware Volunteer Legal Services, Inc.）电话：302.478.8680
- 特拉华州法律服务公司（Legal Services Corporation of Delaware）电话：302.575.0408

消费者保护组（CPU）的执法权力非常有限。 消费者保护组只能对下列指控进行调查，并在必要情况下强制执行：

- 房东已向租户索取或已收取“保证金”。保证金是除申请费、安全/宠物押金、保证金费或保险费或类似押金以外的任何款项或费用，为未来的租户保留住宅单位一段时间（§5310）
- 房东在安装、操作和维护计量仪表或其他电器、抄表、计算和确定公用事业服务收费方面违反本《法典》（§5312）规定

如需更多信息，请联系我们：

消费者保护组•总检察长办公室•地址：820 N. French Street, 5<sup>th</sup> Floor•Wilmington, DE 19801 电话：302.577.8600  
（纽卡斯尔县（New Castle County））；800.220.5424（肯特县（Kent County）苏塞克斯县（Sussex County））

电子邮件：[consumer.protection@delaware.gov](mailto:consumer.protection@delaware.gov)

网址：<http://www.attorneygeneral.delaware.gov/fraud/index.shtml>

## 目录

I. 综述.....	1
保护对象.....	1
申请费.....	1
禁止歧视.....	1
通知.....	1
租户或租户访客的某些行为将排除本《法典》规定的补救措施.....	1
II. 成为租户	
申请费.....	1
租赁协议或租约条款；当需要书面租赁时.....	2
必要的租约条款.....	2
可选的租约条款.....	2
长期离开.....	2
转租和转让.....	2
可选的设施服务费.....	2
租户缴纳税款.....	2
禁止的租约条款；包含或强制执行的效力.....	2
租约与州和联邦法律的冲突.....	2
安全押金.....	2
目的.....	2
金额.....	3
如何保管.....	3
退还保证金/宠物押金的程序.....	3
续租时修改或调整租约的通知.....	3
III. 搬进租用的单位	
未能在租期开始时提供出租单位.....	3
安装新锁具.....	4
维修责任.....	4
IV. 租户的义务和房东的补救措施	
支付租金.....	4
租户对出租单位的义务.....	4
租户有义务遵守房东颁布的规章制度.....	5
房东进入出租单位.....	5
房东有权终止租约并提起诉讼要求立即占有.....	5
房东在租户不支付租金时的救济措施.....	5
租户错误扣除或扣留租金时房东的补救措施.....	5
房东针对滞留租户的补救措施.....	5
V. 房东的义务和租户的补救措施	
禁止房东采取报复行为.....	5
房东非法驱逐或赶走租户.....	6
房东滥用进入出租单位的责任.....	6
为遭受家庭虐待、性侵犯和/或尾随跟踪的租户提供特别保护.....	6
关于独居租户死亡的条款.....	6
VI. 租约的终止	
任何一方在到期前提前 60 天发出终止通知.....	6
租户在某些条件下可提前 30 天通知.....	6
租户在房东未能纠正违反本《法典》或严重违反租约后的短时间提前通知.....	7
租户在入住后第 1 个月内发出书面通知.....	7
出租单位发生火灾或其他破坏后，租户需提前七天通知.....	7
租户在房东未提供基本服务后可提前两天通知.....	7

## I. 综述

### 保护对象 (§§ 5101, 5102)

- 本《法典》不包括居住在医疗、教育、兄弟会、宗教、娱乐或惩戒机构的租户、居住在旅馆或汽车旅馆的租户、特定地点的租约期限为 120 天或更短的租户（例如季节性海滩别墅出租或由雇主提供住房的临时性农民工）以及受土地租赁法律约束的某些租户（其中租户保留改善物品的所有权）
- 任何商业出租单位的租赁协议都不受住宅租赁《法典》的条款管辖
- 对于居住在非房东拥有的活动房屋的活动房屋社区的人员，也有特别适用的法律，见第 25 条第 70 章

### 禁止歧视 (§5116)（另见特拉华州公平住房法案（Delaware Fair Housing Act）第 6 条 Del C.§4600）

- 公平住房要求规定，任何房东或其代理人不得因租户的种族、信仰、宗教、婚姻状况、肤色、性别、性取向、性别认同、民族血统、残疾、年龄、收入来源或职业，或因租户或准租户家中有一个或多个子女而拒绝出租、转租、转让或取消任何现有的租赁协议，从而歧视租户或准租户；但是，房东可以保留专供老年公民租赁的出租单位
- 房东不得因上述原因收取更高的租金
- 房东可考虑潜在租户的收入是否充足或可持续，并可考虑对其信用评级，只要任何此类考虑是以商业上合理的方式实施，且不考虑收入来源
- 房东可以专门向老年人提供出租单位，也可以为有资格参加房东选择参与的政府资助援助计划的租户保留出租单位
- 如果发生本节规定的歧视，租户可以追偿因房东的行为而遭受的损失

### 通知 (§5113)

本守则规定的任何通知必须为书面通知，并可以下列任何方式送达房东或租户：

- 在住所或营业地点将副本留给成年人或代理人的个人服务
- 通过挂号信或认证邮件，并附收函回执
- 通过普通邮件，并附有邮寄证明
- 在租赁单位张贴，结合回执或邮寄证明
- 由法院指定的特别程序送达人提供个人送达
- 如属邮寄通知，签收或未签收的回执或邮寄证明书，均可视为送达通知的证据

### 适用时间段的计算 (§5112)

- 在计算法院命令或任何适用法规要求或允许的任何时间段时，指定时间段开始计算的行为、事件或违约的日期不应包括在内，除非法规、命令或规则明确包括在内
- 所计算期间的最后一天应包括在内，除非是周六、周日或法定节假日，在这种情况下，该期间将持续到非周六、周日或法定节假日的下一天结束之时
- 如果规定或者允许的期限不足 7 日，中间的周六、周日及法定节假日不计算在内

### 租户或租户访客的某些行为将排除本《法典》规定的补救措施 (§§5302、5307、5302 (e))

- 如果所投诉的状况由租户、租户家庭成员或经租户同意且在物业内的任何其他人员造成，则无法根据本《法典》获得任何补救措施
- 如果租户拖欠支付租金，则无法获得本《法典》规定的补救办法
- 如果租户、租户家庭成员或经租户同意且在物业内的任何其他人员的不当注意导致了条件的发生，则租户不得因此终止租约；如果租户错误地终止了租赁协议，则租户应继续承担租赁协议下的各项义务

## II. 成为租户

### 申请费 (§5514 (d))

- 房东可以要求潜在租户支付申请费，以确定其信用度，但要提供收据并将与此类费用相关的记录保留两年
- 申请费不得超过月租的 10% 或 50 美元，以较高者为准
- 如果费用超过这个数额，租户有权获得相当于所要求数额两倍的损害赔偿

**租赁协议或租约条款；当需要书面租约时**（§§5105（b）、5106（a）&（b）、5110、5118）（尽管本《法典》使用术语“租赁协议”，它与“租约”相同，后者是此处使用的更常见术语）

- 超过一年的租约必须采用书面形式
- 如果口头租约不满一年，租户可以要求订立书面租约
- 没有期限的租约将被视为月度租约
- 对于只有一方签署的租约，将因为另一方接受了租金（如果租户是签署方）或接受了出租单位的使用权（如果房东是签署方）而生效，并且，该租约在接受租金或入住开始后最多有效期为一年，即使租约声称有更长的期限。
- 房东必须在入住前免费提供任何书面租约和本摘要的副本

**规定的租约披露**（§§5105（a）（1）、5505（a）（2））

- 房东或其常驻代理人的姓名/地址
- 根据租约被视为房东的任何人员的姓名/地址

**可选的租约条款**

**长期离开**（§§5506、5507（a）&（b））

- 房东可在租约中要求租户在预计长期离开的前1天前作出书面通知
- 如果租户不遵守通知要求，租户应赔偿房东因不履行长期离开通知要求而造成的任何损失
- 在长期离开期间，房东可在提供48小时通知后，进入出租单位进行合理必要的检查、维护和保管

**转租和转让**（§5508）

- 除非另有书面约定，否则，租户可以将房屋转租或将租赁协议转让给另一人员
- 租约可以限制或者禁止租户转让租约的权利，或以房东同意为前提条件转让相关权利，且不得无理拒绝

**可选的设施服务费**（§5311）

- 租户可以同意为向租户提供的实际服务支付可选的服务费，如游泳池费或网球场费，但禁止以任何其他不可退还的费用作为租户在出租单位居住的条件

**租户纳税**（§5315）

- 如果租约中没有明确规定租户有责任缴纳出租单位的房产税，则租户可以用租金来抵销房产税
- 如果租金不足以抵消缴付的金额，租户可以向法院提起诉讼，要求房东或所有者支付费用并追回租金

**禁止的租约条款；包含或执行的效力**（§§5111、5121、5301（a）&（b））

- 规定双方追回律师费的条款
- 规定承认判决的条款（一方同意让另一方作出不利于自己的判决）
- 规定房东责任的任何豁免或限制或此类责任的赔偿的条款
- 规定放弃租户根据本《守则》有权享有的任何权利或补救的条款
- 租约中包含的任何禁止条款无效且不可强制执行
- 如果房东试图执行被禁止的条款，租户可以提起诉讼，要求追回相当于三个月租金的金额。这不适用于律师费条款，但这种条款仍然无法执行。

**租约与州和联邦法律的冲突**（§§5101、5106（e）、5107（d））

- 租约（书面或口头）中与本《法典》相抵触的任何条款均属无效，不可强制执行
- 本《法典》的条款与适用的联邦住房条例相抵触时，则应适用联邦条例

**保证金**（如果双方同意以保证金代替安全押金，见§5514A）。

**目的**（§5514（c））

- 补偿房东因租户对房屋造成的超过正常磨损的损害，或无法通过油漆和普通清洁修复的损害
- 偿还房东因提前解除租约而发生的房屋装修和重新出租的合理费用，但不得超过一个月的租金
- 向房东支付根据租约应支付的未付租金，包括滞纳金和提前终止或放弃租约应支付的租金

### 数额 (§§5514 (a)、(i) & (j) )

- 如果租期为一年或一年以上，房东可以要求支付不超过一个月租金的保证金。带家具的出租单位没有押金限制
- 如果租约没有约定期限或者按月租赁，房东可以收取一个月以上的租金；但是，超额押金必须在一年后退还租户
- 如租户在单位内饲养宠物，无论租期长短，房东可以要求支付不超过一个月租金的宠物押金；对于经认证经过训练的服务性动物，不得收取宠物押金<sup>1</sup>
- 如租约指明，房东可以将保证金增加到与租金相当的数额；如果增加数额超过月租金 10%，应当在租赁期间按比例支付

### 如何保管 (§5514 (b) & (g) )

- 保证金/宠物押金必须存在特拉华州联邦保险银行的“保证金账户”中，不能用于房东的业务经营
- 房东必须在收到书面请求后 20 天内披露保证金账户的位置，否则，将没收保证金并退还给租户
- 如果在此期间未能没收，租户有权将保证金/宠物押金翻倍

### 退还保证金/宠物押金的程序 (§5514 (f)、(g) 和 (h) )

- 在租约终止/到期后 20 天内，房东必须全额汇出保证金/宠物押金，或向租户提供损害明细清单及维修费用，并将保证金/宠物押金中剩余的任何款项汇给租户。如果房东未能提供分项清单，必须将保证金/宠物押金全额退还给租户
- 如果损害是由宠物造成，并且存在宠物押金，则必须先从宠物押金中扣除损害，然后再从非宠物押金中扣除。但是，如果非宠物押金不足以弥补这些损害，即使相关损害与宠物造成的损害无关，房东也可以从宠物押金中扣除非宠物相关损害
- 如果租户不同意损害清单或扣缴的金额，租户必须在收到损害清单或扣缴金额的十天内提出异议
- 如果房东不退还任何应退还租户的保证金/宠物押金，租户有权追回双倍于房东错误扣留的金额
- 在搬出物业之前，租户必须以书面形式提供转发地址。否则，房东就不再有责任提供损害通知，并免除房东因未发出通知而支付双倍保证金的责任。如果租户没有提供转发地址，房东必须将未使用的押金/宠物押金在账户中保留一年，而租户可以在这段时间内对该保证金提出主张。

### 续租时租约的修订或修改通知 (§5107)

- 如果要根据修订或修改的条款续签租约，房东必须在到期前提前 60 天发出通知。
- 租户应在租约期满前 45 天内对修订或修改的条款提出异议；此类拒绝将被视为有效的终止通知。未提出异议即表示接受经修订的条款

## III. 搬进租用的单位

### 未能在租赁期开始时提供出租单位 (§§5303, 5304)

- 如果出租的单位尚未准备就绪，或如果房东未能在租期开始时让新租户完全占有出租的单位，租户将不必支付租金，并可以书面通知房东终止租约，且可以要求退还所有预付租金、保证金/宠物押金
- 如果由于房东未遵守建筑和住房法规而导致无法入住，租户可以向法院提起诉讼，要求收回一个月替代住房的合理费用
- 如果由于滞留租户而无法开始入住，新租户可以提起诉讼驱逐前租户，然后向房东追回诉讼费用和替代住房的费用

---

<sup>1</sup> 残疾人在住房方面的权利受本摘要未涵盖的其他联邦和州法律管辖。如果想要全面了解租户是残疾人时房东和租户的权利和责任，请查阅这些法律。

## 安装新锁 (§5509)

- 租户有权在出租单位的门上安装新锁，费用由租户承担，只要房东得到书面通知和钥匙，新锁与已经安装好的系统相吻合，并且安装不会损坏门

## 出租单位的条件 (§5305)

- 出租单位应当遵守维护、建设、使用、外观等方面的法律，不得危及租户的健康、安全
- 房东维护的所有区域、设施和公用设施应保持清洁并处于良好的工作状态
- 如租约有规定，房东应当提供垃圾容器

## 修理责任 (§§5305 (a) & (c)、5307、5504)

- 在租赁期间，房东应保持出租单位和固定装置在租赁开始时或根据法律或协议应保持的良好状态
- 在接到有缺陷状况的通知后，房东必须在 10 天内开始修理，并在 30 天内完成修理；如果在此期间未能纠正缺陷状况，租户可以以专业的方式进行必要的工作，并在向房东提交至少包括所扣除金额的收据副本之后，扣除一个半月租金或不超过二百美元 (200.00 美元，以较低者为准) 的费用
- 除非当事人另有约定，否则，如果租户在发出通知后进行修理，而房东没有采取行动纠正缺陷状况，并且，如果该类修理是谨慎的房东愿意进行的修理，并且这种修理没有降低单位的市场价值或房东的其他利益，租户可以在房东随后提起的任何诉讼中提出作为因修理而造成的损害的抗辩 (即浪费诉讼)
- 双方可以与租约分开以书面形式同意，租户应在充分考虑的情况下执行指定的维修、保养任务、改建或改建，只要相关工作是出于出租单位的主要利益，而不是为了使出租单位符合规范

## IV. 租户的义务和房东的补救措施

### 支付租金 (§§5501、5502 (a))

- 除非另有约定，否则，一个月或以下的租期应在租期开始时支付全部租金，而一个月以上的租期应在每月开始时支付一个月的租金
- 租金应按双方约定的时间和地点支付
- 房东应在单位所在县设立办公场所或其他常设收租场所；如果未设立办公场所或其他常设收租场所，所约定的租金支付时间将自到期日起延长 3 天
- 房东应在 15 天内向租户提供以现金支付租金的收据，并将所有现金收据的记录保留 3 年
- 如果协议规定了滞纳金，滞纳金不得超过月租金的 5%，且应在到期日后 5 天后收取滞纳金被视为额外租金。
- 如果租户未能支付租金，房东可以向租户发出通知，要求其必须在发出或发送通知之日起 5 天内支付租金，否则租约将被终止；房东在驱逐租户之前必须获得法院的占有令

### 租户不支付租金时房东的补救办法 (§5502)

- 如果租户在 5 天通知期之后仍然拖欠租金，房东可以提起即决占有诉讼，要求立即占有或取得租金和任何滞纳金
- 如果租户支付了所有到期租金，并且房东接受了该支付，但没有向租户书面说明保留房东打算因违约而寻求补救措施的权利，则房东不得发起和/或驳回任何未决诉讼

### 租户与出租单位有关的义务 (§§5503、5505、5506、5507)

- 保持场地和所有管道装置的清洁和安全
- 以清洁安全的方式处理灰烬、垃圾和其他有机或易燃废物
- 以合理的方式使用所有电气、管道、卫生、供暖、通风和其他设施
- 不损坏或允许他人损坏本单位、其设施、设备或附属物
- 不篡改任何烟雾探测器或一氧化碳探测器
- 及时将任何必要的维修以书面形式通知房东
- 及时通知房东由第三方提起的可能影响出租单位的占用或权益的行动
- 如果租约有规定，提前通知房东任何长期离开的安排
- 除非租约另有规定，否则，只将出租单位用作租户的住所

## 租户有义务遵守房东发布的规章制度 (§5511)

- 房东可以发布规章制度，促进租户的健康、安全、安静、私人享受或福利、和平与秩序，保护房东的财产不被滥用
- 此类规则和条例必须合理、足够明确并以公平的方式执行
- 租户在入住时应当了解这些规章制度。如果这些规章制度在入住后发布或在开始时未以其他方式规定，并且构成对租约的实质性修改，则需获得租户的书面同意
- 所有租户和得到租户同意的其他客人，在使用场所时不应该对其他租户的安宁享受造成不合理的干扰

## 房东进入出租单位 (§§5509, 5510)

- 租户须在办公时间内提供合理便利，让房东进入单位，以便检查单位、抄表、进行维修、装饰、改建或改善，或向未来的租户、买家或抵押权人展示单位
- 除租户要求的维修或紧急情况外，房东必须在 48 小时内向租户发出进入出租单位的意向通知；但是，租户可以放弃此类针对潜在租户或购买者的书面提前通知。
- 如果租户无理拒绝许可，房东可以向法院寻求禁令，并且租户应对房东因租户无理拒绝允许进入而直接造成的任何损害承担责任

## 房东终止租约并开始法院诉讼的能力 (§§5512, 5513 (a) & (b), 5507 (c) & (d)) 在以下

情况下，房东可以终止租约并开始即决占有诉讼：

- 租户未能在书面通知后 7 天内纠正对出租单位而言重要的任何违反规则或契约的行为，或纠正对出租单位疏于照管。如果一年内持续发生基本类似的违约行为，房东在寻求补救之前无需发出通知。本节不适用于迟付租金的情况，见 §5502。
- 作为采取法院行动的替代方式，房东可以纠正租户的违约行为并向租户收取实际和合理的纠正成本；此类费用应作为额外租金，并应该在收到账单后立即支付
- 如果租户严重违反在租赁时向租户提供的规则或规定，则在收到通知后，如果该租约是为出租房东主要住所中的一个单间，且整栋建筑中租给租户的房间不超过 3 间，则可解除租约
- 未能将出租单位仅用作租户住所（除非租约另有规定）
- 如果租约被错误终止，并且表明租户不打算恢复租约；放弃租赁的租户应对放弃造成的损害和准备和重新出租单位所产生的费用负责
- 如果租户的违约行为造成或可能造成不可弥补的损害，或租户在租赁期内被判犯有造成或可能造成不可弥补的损害的 A 类轻罪或重罪，房东可无须通过另行通知来纠正违约行为或立即终止租约，并提起即决占有诉讼要求立即占有

如果租户没有对授予即决占有的判决提出上诉，房东可以立即移走租户留在房屋内的任何及所有物品并将其进行保存，费用由租户承担；在上诉期满后 7 天，该财产将被视为放弃，并可由房东处置，无需进一步通知或承担任何责任

## 房东在租户错误地扣除或扣留租金时采取的补救措施 (§5308)

- 如果租户扣留租金或扣除租金，而法院认定该类扣留或扣除租金是不合法的做法，则法院可以准许房东占有出租单位，或者针对所扣留的金额作出判决
- 如果法院认定扣留租金是出于恶意做法，则法院可以判给房东两倍于租户扣留金额的赔偿金；如果租户不支付这些赔偿金，则法院可以作出占有判决，且无需再通知租户

## 房东对滞留租户的补救办法。 (§5515)

- 如租户在租期届满或终止日期后未经房东同意而继续占有该处所，在任何期限内，租户每保留一天，租金应按日计算，并且，租户应该依照此前协议所规定的月租金按比例支付不超过两倍的费用
- 如果法院认定租户的滞留行为不合法，租户还可能需要对房东遭受的任何额外损失负责

## V. 房东的义务和租户的补救措施

### 禁止房东采取报复行为 (§5516)

- 如果房东采取即决占有诉讼，或以其他方式试图强迫租户离开房屋，或要求增加租金，或根据租户的要求减少租户有权获得的服务，则房东在针对出租单位或财产状况的投诉、

组织或参与租户协会、或寻求因租赁而产生的任何合法权利或补救措施而采取的强制行动采取报复性行为

- 如果在此类行为发生后九十（90）天内采取了不利行动，则会出现可反驳的推定，但对于这类推定，房东可以通过出示采取此类行动的合法理由来提出抗辩
- 如果法院认定房东有报复行为，租户有权追讨三个月的租金或租户所遭受损害的三倍（以数额较大者为准）以及诉讼费用（不包括律师费）

#### **房东非法驱逐或赶走租户（§5313）**

- 如果租户被非法驱逐或驱逐出该单位，则租户可以获得三倍于所造成损害的赔偿或三倍于驱逐期间每日租金的赔偿。此外，租户可以选择恢复对该单位的占有或终止租约。

#### **房东滥用出租单位进出权的责任（§5510）（b）和（c）**

- 如果租户不在场并且未明确同意进入，或在租户在场且有能力同意时未获得租户的实际同意；或在其他任何情况下，如果租户遭受的损害是由于房东的疏忽所造成，房东应对因其员工、代理人或在房东许可或许可下进入出租单位而导致的任何盗窃、意外事故或其他损害负责
- 如果房东多次要求无理进入，或者其实际进入不合理且未得到租户同意，租户可以向法院寻求禁令或终止租约

#### **对遭受家庭虐待、性侵犯和/或被尾随跟踪的租户的特别保护（§5316）**

- 房东不得针对已经获得或寻求来自法院、警察、医疗急救、家庭暴力或性犯罪计划或服务的家庭暴力、性侵犯或尾随跟踪等帮助的租户采取任何不利行动
- 如果房东在租户成为受害者的任何事件发生后 90 天内采取不利行动，则会出现可反驳的推定

#### **关于独居租户死亡的规定（§5141、5719）**

- 已故独居租户是指根据住宅租赁协议有权占用住宅出租单位的独居租户，而所有其他已死亡者除外，并且，任何居住在相关单位的非租户的权利在独居租户死亡后立即终止
- 在独居租户死亡后，如果个人代表没有向房东发出仍然需要进入已故独居租户住宅出租单位的书面通知，在房东向死者的个人代表提供 30 天取走死者物品的机会后，该物业占有权应退还房东，无需法院采取行动
- 在此期间，房东仍然保留在任何时候提起即决占有诉讼的权利，要求立即占有出租单位和/或支付到期款项；在这种情况下，房东应对已故独居租户的遗产管理人提起诉讼
- 在房东取得占有权时，如果已故独居租户的住宅出租单位内仍有财产，房东有权立即将该财产移走并存放 7 天，费用由已故独居租户的遗产管理人承担
- 如果房东无权收取全部或部分保证金，房东应在收到住宅出租单位的占有权后 20 天内将全部或部分保证金汇给个人代表，并附上证明维修费用的必要文件

## **VI. 租约的终止**

当租约任何一方合法选择终止时，租约各方的义务即告终止（§5515）；下列通知条款应适用：

#### **任何一方在到期前提前 60 天发出通知终止租约（§§5106，5108）**

- 如果任何一方打算终止现有租约，必须在到期前 60 天发出书面通知
- 对于月度租赁，60天期限从实际通知日的次月 1 日开始
- 如果任何一方未能提前 60 天通知，则租约将以月度租赁的方式继续，且协议的所有其他条款仍然有效

#### **在某些条件下，租户可提前 30 天发出通知（§5314）**

- 虽然本《法典》规定了需要提前 60 天发出通知的情况，但房东有权保留所有拖欠租金的保证金，包括滞纳金、提前终止租约到期的租金和（或）偿还房东因提前终止租约而引起的装修和重新租赁房地产的所有合理费用
- 在下列情况下，租户可以提前 30 天发出通知，通知从实际通知后的下个月 1 日开始：
  - 租户的现雇主要求租户将住所搬迁到超过 30 英里的位置

- 租户或与租户同住的直系亲属患有严重疾病，需要租户永久搬离该单位
- 租户获准入住老年人设施、集体设施或养老院
- 租户获接纳入住受到资助的私人或公共房屋
- 租户进入美国现役军队服役
- 遭受家庭虐待、性侵犯、尾随跟踪或正在寻求任何法院、警察机构或家庭暴力计划或服务的家庭暴力或虐待救济的租户
- 如租户一方死亡，遗产管理的个人代表可以提前 30 天通知终止租约

#### **租户在房东未能纠正违反本《法典》或严重违反租约行为后的短时间提前通知 (§5302 (b) & (c))**

- 如果在租户入住的前六个月内，房东再次违反本《法典》或严重违反其已经承诺并承诺纠正的租约，租户可以提前 15 天通知终止租约。
- 如果房东在租户提前 15 天书面通知后未能纠正任何使租户无法享受相当一部分租赁利益或享受租赁协议的条件，租户可以终止租约，并向法院提起损害赔偿诉讼

#### **如果租户在入住的第一个月内发出书面通知 (§ 5304)**

- 如果房东在租户入住的第一个月内发生违反本《法典》或严重违反租约的情况，或者，此后如果租户根据房东关于情况将得到纠正的陈述而继续居住，则租户可以在发出书面通知后立即终止租约
- 未能在租赁期开始时提供出租单位构成重大违约

#### **在出租单位发生火灾或其他破坏后，租户可提前七天通知 (§5309)**

- 只要在搬出后 7 天内向房东发出书面终止通知，租户只需承担在搬出因火灾或伤亡而损坏的单位之前的租金
- 房东应及时退还任何保证金/宠物押金和预付租金，但房东有权保留的款项除外
- 未能提供通知将导致租户承担租金责任，直到房东实际知道租户搬出出租单元，或直到租户进一步占用属于非法占用为止
- 如果继续占用出租单元是合法的占用，租户可以留下来，租户所承担的租金责任将按照出租单位公允租金价值所减少的比例减少

#### **租户在房东未能提供基本服务后两天通知 (§5308)**

- 如果房东在接到租户的书面通知后超过 48 小时没有提供租约或法律规定的基本服务，则租户可以：
  - 终止租约
  - 接受同等的替代住房，或
  - 在不提供热水、暖气、水、电或同等替代住房的任何期间，保留每日 2/3 的租金；如果房东可以证明无法履行，则可避免此项责任
- 如果损害超过所扣留的金额，所扣留租金并不妨碍租户以后针对该损害进行追偿