

您应该了解的知识.....租户/业主的权利和义务

文件于**2014年12月23日**最后一次更新。

以下信息适用于大部分在住宅区居住且需要支付房租的租户，但是也有一些例外（例如，支付租金在疗养院、酒店、汽车旅馆和大学公有住房居住的人）。不同的业主-租户管理法适用于那些在制造或移动房屋区居住的住户。

什么是租赁合同？

租赁合同是合同各方通过口头或书面立下的具有约束力的合同，目的是为了就合同一方占用某处居所而确立或更改相关的条款、条例和规定。正确撰写的租赁合同可消除业主和租户之间经常出现的大部分误解和问题，并且有利于双方，也可对双方起保护作用。租赁合同可以按周、月或年确定租期，或者按照各方达成一致的其他时间长度订立租期。为保护业主和租户，比较明智的做法是明确租赁合同的终止条件。如果没有书面合同，业主或租户可以在终止租赁关系前至少七天通知另一方后终止按周租赁的租期。如果房屋按月租赁，双方可在当月停止租赁前至少30天通知对方，之后便可终止租赁关系。

俄亥俄州法律禁止业主将某些责任或义务转加给租户。租赁合同中类似的条款不能强制附加于租户。同样地，除非俄亥俄州与业主-租户相关的法律明确允许，否则业主不能执行对要求租户支付业主律师费的规定。

一般情况下，由业主准备租赁合同。出于这一原因，如果出现模棱两可的租赁条款，法院通常会针对业主，并维护租客的利益。

俄亥俄州的法律规定，在某些情况下，如果一方做出非法行为，另一方可以追讨损失赔偿和（有时）合理的律师费。

作为租户，我有哪些权利？

如果您在租赁合同的制约下占用另一方的居所，那么您就是租户。

如果您遵守租赁合同和/或法律的规定，您有权在租期结束前完全享有此居所的占有权。

- 如果您的业主违反关于影响健康和安全的住房法律法规，您有权向政府机构投诉。
- 如果业主未能履行任何法定义务，您有权向其投诉。如果您投诉后，业主通过提高租金、减少服务进行报复或因您投诉而试图驱逐您，那么业主就违反了法律。通过法律，有一些补救办法可以制止或惩罚这样的报复行为，例如终止租赁合同并追讨损失赔偿和律师费。
- 您有权与其他租户一起与业主就租赁条款讨价还价。
- 您有权知道您租赁的住所的业主的姓名和地址以及业主的代理人（如果适用的话）。此信息必须出现在书面的租赁合同上，如果租赁合同已口头形式达成，那么需要在租期开始时为您写出来。如果业主未能提供此信息，您在将租金交由法庭代管前不需要通知业主。每个郡内的审计员也会保持对住宅物业业主进行记录。
- 您具有隐私权，业主必须尊重此权利。业主可以因某些合法理由在给出恰当的通知（至少提前24小时）后进入您的公寓，或者在某些紧急情况下，可直接进入而不给出通知。
- 如果您违反了租赁合同，业主不能没收您的家居或物品来补偿租金。
- 业主收到您提交的对该居所的书面投诉后的30天内，业主必须进行相应的维修。对于严重影响健康和安全的状况，业主必须在30天内进行补救，如果出现紧急情况，业主必须立即做出行动对紧急状况进行补救。

如果业主未能在合理的时间内进行维修（不超过30天），您有权得到法院要求维修的命令，获得法院对减租的命令或者终止租赁合同。您也有权托管您的租金。

托管租金是什么意思？

托管租金指的是根据住所将租金存在市级或郡级法庭的书记员处，而不是交给业主。您可以托管租金，但只能在告知业主关于业主未能履行义务满30天后（除非有紧急情况，例如冬天停暖气或停水）进行托管。该通知必须详尽明确，以便业主和法庭准确地理解所出现的问题。您必须在正常交租金的同一时间将租金交予托管。**警告：如果您不遵守正确的托管程序，会对您予以驱逐。**

例如，如果您需要在每月一号交租金，并且您在15号将书面的投诉通知交给业主，那么您仍然必须在下个月的一号将租金交给业主——而不是法院书记员。

- 在以下情况下，您不可以对租金进行托管：

- 您支付的不是目前的租金（在您未支付当前租金的情况下进行租金托管会造成您被驱逐和损失进行托管的租金的后果）；或者
- 在您搬入租住的房屋后您收到书面关于业主**拥有三个或少于三个居住单元**的通知。

作为租户，我有哪些义务？

作为租户，您必须：

- 保持住房安全卫生。
- 安全卫生地处置所有垃圾。
- 尽可能保证所居住的单元内的水管装置清洁。
- 正确操作所有电气和管道设备。
- 遵守州内和当地住房、健康和安全法规规定的标准。
- 不能故意或因疏忽而破坏、污损、损坏或移除任何固定装置、设备或房屋内的其他部分，也不能允许您的客人这样做。
- 对于业主提供的任何设备，要保持干净并正确使用，如果设备需要维修，要及时告知业主。
- 不要打扰，或允许您的客人打扰，您的邻居。
- 不允许受管制的物质（如毒品）在房产内出现。
- 允许业主因合理的原因进入（提前24小时通知）房屋内进行检查、维修或让潜在买主或租户看房。在紧急情况下，或者业主需要派送大型包裹时，或者与业主达成一致时，不需要提前二十四小时通知。
- 如果某房产在学校、学前班或儿童日托中心1000英尺以内，不允许性侵犯者在此居住。

租户不能更改这些法定责任，但是业主可同意为履行这些责任中的任何一种而承担责任。

作为业主，我有哪些权利？

如果您拥有租赁房产并允许另一方在一段时间内占用此居所，并且收取金钱或有价值的物品作为回报，那么您就是业主。

- 您可以按照自己的意愿指定房屋的租金。除非书面或口头租赁合同已规定了固定的租赁期限，否则您可以随意提高租金，只要提前给出充分的通知便可（通常为30天）。

- 你可以按照自己的意愿将房屋租给任何人，并且在不违反联邦或州立法律（包括联邦和州立的反歧视法）的情况下为租赁合同制定任何条款。
- 如果租客未交租金或违反了租赁合同中的任何重要的条款，您可以驱逐此租户。您必须在向法庭申报驱逐诉讼前书面通知租客您的意图。如果租户不交租金，您必须在申报驱逐诉讼前至少三天通知租户，否则法庭会驳回此案。在其它情况下，在开始驱逐诉讼前，您必须为租户留30天的时间用以纠正违规行为。不要将给出通知的当天、双休日和节假日计算在内，并且等到第三天过后再提起驱逐诉讼。
- 如果租户违反法律的行为对健康和安全产生了实质性的影响，您在提出驱逐诉讼前必须以书面形式通知租户并给租户30天的时间解决此问题。
- 在合理的时间内（提前24小时）通知租户后，您有权进入房产进行检查、维修、改进、供应服务或参观房产。
- 您有权以与租户开始占用房产时房产相同的状态收回房产，但是*正常磨损和撕裂除外*。

作为业主，我有哪些义务？

根据俄亥俄州的法律，您有一些义务（无论是否被写入租赁合同中您要承担这些义务）。您不能更改这些义务或要求租户承担这些义务，并且不允许租户在任何情况下同意免除您履行这些义务。例如，租赁合同中要求租户负责所有的维修的条款不能被执行。

作为业主，您必须：

- 遵守所有对健康和安全产生重大影响的所有建筑、房屋、健康和法规规定的标准。
- 做出必要的维修，以保持租赁房屋合适居住。
- 保持房产的公共区域安全卫生。
- 对于所有电气、管道、卫生、加热和空调系统及固定装置和您所提供的设备，要保持良好的工作状态。
- 如果在同一建筑物内您拥有四个或四个以上的单元，要提供并维护垃圾箱，并且提供垃圾清理服务。
- 全天候供应自来水、合理数量的热水和暖气。（不论租赁的是公寓还是房子，您可以要求租户为自己居住的单元支付一些或所有公共事业费用）。
- 不能滥用您以合法原因进入房产的权利。（注：如果您滥用此权利，您就会侵犯租户的隐私。）

- 对于在房产内非法使用或允许使用受管制物质的租户，对其提出驱逐诉讼。
- 遵守《现役军人民事救济法案》(Servicemembers Civil Relief Act) 中117 Stat.2835, 50 U.S.C. App.501所规定的租户权利。
- 不要在没有法庭命令的情况下，试图通过更换门锁、终止公共事业服务或移除租户的个人物品驱逐租户。
- 向房产所在郡的审计员登记，并提供您的姓名、地址和电话号码。（如果您不在俄亥俄州居住，或者您以一个实体的名义拥有房产，并且此实体不在俄亥俄州州务卿处登记，您必须指定一名在俄亥俄州居住的代理人代理传讯服务。）
- 如果您的房产是在1978年前建造的，给您的租户一份铅漆释放表格以及一份美国环保局的《保护您的家人不受家中的铅成分的侵害》知识册。此外，租赁合同中必须包含具体的关于铅漆的警告说明。

作为业主，如果某人在您管辖的区域受伤，或者此人受伤的原因是您未能依照法律或租约的要求维护和维修某些基本的项目，那么您要负责。如果租赁合同以书面形式写成，您必须将自己的名字和地址以及您的代理人的名字和地址（如果有的话）告诉租户。如果租赁合同以口头形式达成，您必须在租户搬入房产时以书面形式给出相同的信息。*如果您未提供此信息，您就放弃了在租户托管租金前收到关于相关情况的通知的权利。*

我如何拿回我的保证金？

租户在租赁期满后搬出时，租户和业主都必须遵守某些规定。

租户应该将钥匙退回至业主，并且离开时房屋的状态必须和搬进时一致。租户必须做出必要的维修，以便将房屋状态恢复至搬进时的状态，但是租户不用对正常的磨损和撕裂负责。

租户搬出后，业主可将剩下的保证金用于欠缴的租金、公共事业收费、迟缴费或者租户造成的任何损失的损失费。业主必须将余额返回给租户。假设租客在搬出后的30天内告知业主其新地址或转寄地址，业主必须在30天内将依法进行扣除后的所有余额退回至租户，并且必须为租客逐项列出扣除的费用。如果业主没有在此时间范围内退回余额，租户可以向法院申请索赔。法庭可命令业主支付所欠金额两倍的赔款加上律师费。

谁拥有什么？

一般而言，除非另有约定，“固定物”归属业主。固定物包括建筑物的一部分，例如水池、锅炉、热水器和内置或固定在房产上的设备。由租户放进房产内的任何没有变成固定物的物品属于租户，租户可在租赁合同终止后移除这些物品。

我是否需要一位律师？

根据俄亥俄州的法律，发布此信息是为了有助于您知悉此信息，而不能为您具体的情况提供建议。请勿尝试在没有律师的帮助下使用或解释这些法律；律师更了解相关事实，因此使用这些法律的方法也可能会有所改变。低收入租户可能有资格获得法律援助项目提供的免费法律服务，这些项目在俄亥俄州所有的郡内都可用。若要联系靠近您的法律援助服务，请致电1-866-LAW-OHIO。

2014年12月23日

© 2014 年 12 月 俄亥俄州律师协会 (Ohio State Bar Association)

法律知识册系列 (LawFacts Pamphlet Series)
俄亥俄州律师协会
PO Box 16562
Columbus, OH 43216-6562
(800) 282-6556 或 (614) 487-2050
www.ohioabar.org

本项目的资金来自俄亥俄州律师基金会 (Ohio State Bar Foundation) 的资助

本文件是法律知识公共信息册系列中的一份文件。此系列中的其他文件可在为您提供服务的律师事务所领取，也可写信至俄亥俄州律师协会索取或者登录 www.ohioabar.org。

本知识册中包含的信息为通用信息，请勿在未咨询律师的情况下将其应用于具体的法律问题。

法律知识手册系列为用户提供关于常见法律问题的通用信息。

部分法律知识册已由 Asian Services in Action, Inc. 由英文翻译为相应的亚洲语言，翻译资金来源于俄亥俄州律师基金会 (Ohio State Bar Foundation)。Asian Services in Action, Inc. 并非俄亥俄州律师协会的分支机构、附属机构，也不是与其相关的个人或实体。俄亥俄州律师协会无法代表也不能保证相关翻译的准确性或完整性。请注意，翻译过程有可能会影响相

What You Should Know About
Tenant/ Landlord Rights and Obligations

CHINESE

关法律含义的准确性。对于具体情况，此法律知识册无法代替专业法律建议。若要寻求法律建议，请根据您的具体情况和相关权力，咨询熟知相关法律知识的律师。

With the permission of Ohio State Bar Association, the translation of this Brochure was completed by Asian Services In Action, Inc., which was financially assisted by the Ohio State Bar Foundation. The views expressed herein do not necessarily represent those of the Ohio State Bar Foundation.