

第一章

法令簡介

芝加哥住宅房東及租客法令簡介

推出之初，本法令簡介須附於每份書面租約與續約通知。另外，本簡介也須在最初訂定口頭租約時提供予租客，不論該租約是新訂還是續期。除非另外註明，否則，所有條款均從一九八六年十一月六日起生效。[Mun. Code ch. 5-12-170]

***重要事項：**如果您想行使本法令所賦予的權利，應取得一份完整的法令副本，以決定採取何種恰當的糾正措施及程序。也忠告大家找律師諮詢。

(LCBH 註：請參閱背頁的租客資源名單)

以下是「芝加哥住宅房東及租客法令簡介」的複製本。當您租住公寓時，房東須給您一份本簡介的副本。它概括了芝加哥住宅房東及租客法令，知會您有關作為租客或房東的權利及責任。在每一節之後，請參閱我們的注解，可獲知在本指引何處可找到更多有關特別主題的資料。

法令涵蓋哪些出租單位？

[Mun. Code ch. 5-12-010 & 5-12-020]

備書面或口頭租約的出租單位（包括所有補助單位如 CHA、IHDA、房屋選擇票據 (Section 8) 等），除了：

- 屋主自住而單位不超過六個的建築物的出租單位。
- 酒店、汽車旅館、寄宿舍等單位，除非租金是按月支付，而單位被租用超過三十二天。
- 學校宿舍、庇護所、員工宿舍、非住宅用出租物業。
- 屋主自住的共管及共有公寓。

根據法令，租客有哪些一般責任？

[Mun. Code ch. 5-12-040]

租客、其家人及所邀客人，必須遵守法規特別針對租客的所有責任，包括：

- 為租客所住公寓內的煙霧及一氧化碳探測器購置及安裝有效的電池。
- 保持單位安全及清潔。
- 以合理的態度使用所有設備及設施。
- 不損毀單位。
- 不騷擾其他住客。

(如想找有關持房屋選擇票據租客的資料及其額外的責任，請參閱第十三章。)

房東的進入權

[Mun. Code ch. 5-12-050]

- 租客在接到郵遞、電話、書面或其他本著善意提供的兩天通知後，應容許房東合理進入單位。
- 如須對公共地方或其他或需進入才能施工的單位進行維修時，房東可能向所有受影響的租客發出一般通知。
- 遇到緊急情況或維修工作突然需要進入時，房東在進入單位後的兩天內須發予通知。

按金及預繳租金

[Mun. Code ch. 5-12-080 & 5-12-081]

- 房東在收取租客按金後，須向其發出收據，收據上包括擁有人姓名、收取日期及有關單位的描述，並由收取按金的人簽署。
- 房東須就按金及持有超過六個月的預繳租金（1-1-92 生效）每年支付利息。
- 房東須支付利息的利率，每年均由市司庫釐訂。（7-1-97 生效）
- 房東從按金中扣除損毀所造成的開支前，須在房東搬離有關單位後的三十天內，向租客提供有關損毀的細項陳述。
- 房東在租客搬離單位後的四十五天內，須退回減去未付租金及損毀開支的所有按金及，如果有的，該付利息。

- 遇上火警，房東在租客提出終止租約後的七天內，須退回減去未付租金及損毀開支的所有按金及，如果有的，該付利息。（1-1-92 生效）

[如想找更多有關租約的資料，請參閱第三章。]

房東的一般責任是甚麼？

- 給予租客一份列明擁有人姓名、地址及電話號碼的書面通知。[Mun. Code ch. 5-12-090]
- 給予新的或續約的租客一份有關以下內容的通知：
 - 1) 過去十二個月內市政部門發出的違規傳票；
 - 2) 未決的房屋法庭或行政聆訊行動；
 - 3) 整個佔住期間建築物遭截斷水、電或煤氣的情況。[Mun. Code ch. 5-12-100]
- 維護物業，以符合市政法規所有適用條款。[Mun. Code ch. 5-12-070]
- 不要在現有租約終止前的九十天之前，催迫租客續約。[Mun. Code ch. 5-12-130(i)]
- 如租約不會續期，應給予租客至少三十天的書面通知。若房東未能給予所需的書面通知，租客可根據現有租約最後一個月的相同條款及條件留住在有關單位六十天。（1-1-92 生效）[Mun. Code ch. 5-12-130(j)]
- 不要強行被禁用的租約條款。[Mun Code ch. 5-12-140]

(如想找更多相關資料，請參閱第四章「房東責任」)

租客糾正措施

[Mun. Code ch. 5-12-110]

小型失修

若房東未能維護物業以符合法令要求，而租客或其家人或客人又毋須對有關故障負責，租客可以：

- 1) 書面要求房東在十四天內作出維修，若房東不從，租客可從租金中扣除能合理地反映單位價值下跌的金額。租客可在第十五天起扣除租金，直至作出維修為止；或
- 2) 書面要求房東在十四天內作出維修，若房東不從，租客可代作維修，然後從租金中扣除最多\$500 或月租的一半，兩者以最高者為準，但不得超過一個月租金。有關維修必須符合

法令要求。維修收據須交予房東，而且不得超過維修成本；此外，也可以

- 3) 控告房東，追討損毀及傷害補償。

大型失修

若房東未能維護物業以符合法規，而有關故障令建築物不適合居住，租客可書面要求房東在十四日內作出維修。若十四天後仍未作出維修，租客可立即終止租約。租客須交出佔用權，並在三十日天搬走，否則會被視作撤回租客通知。（1-1-92 生效）

（第五章題為「租客自助糾正措施」一節，將更詳細解釋當房東未能維護您所住公寓或建築物時該如何處理。）

未能提供必需服務（暖氣、自來水或熱水、電、煤氣或排水設施）

[Mun. Code ch. 5-12-110(F)]

若未能獲得租約答允的必需服務，或房東未能實質遵從法規以維護建築物，導致有關故障對租客健康及安全構成即時危險，而租客或其家人或客人又毋須對該等故障負責，租客在發出書面通知後，可採取以下其中一項行動：

- 1) 購買代用服務，並在出示付款收據予房東時，從租金中扣除有關費用；或
- 2) 控告房東，追討所住單位價值下跌所造成的損失；或
- 3) 另找地方暫住，並在有關期內暫停付租予房東。租客也可從房東方面收回最多相當於每月租金或按比例計算的替代住房費用；或
- 4) 要求房東在二十四小時內修妥故障，若房東不從，可從每月租金中扣除能合理地反映單位價值下跌的金額。但在二十四小時限期屆滿前，不得扣除租金，而且只適用於超過了二十四小時等候期的日子；或
- 5) 要求房東在七十二小時內解決問題，若房東不從，可終止租約。若終止租約，租客須交出佔用權，並在三十天內搬走，否則會被視作撤回終止租約通知。（1-1-92 生效）

註：若故障是因公用服務供應商未能提供有關服務而起，則不可使用 4) 及 5) 等糾正措施。僅適用於本環節：租客提供的通知必須是書面，而且是送到房東給予租客並聲明是收取通知的地址。若房東沒有知會租客有關地址，則租客可把書面通

知送到最後一個已知的房東地址，或以其他本著善意的合理方法，向房東提供書面通知。(1-1-92 生效)

(如找更多資料，請參閱第六章「缺乏必需服務」。房屋選擇票據租客，請參閱第十三章。)

火警或傷亡損害

[Mun. Code ch. 5-12-110(G)]

若火警對單位的損毀程度導致其在物質上無法符合法規，而租客、其家人或客人又毋須對該宗火警或意外負責，租客可：

- 1) 立即搬走，但在搬出後的十四天內，租客須以書面通知房東其欲終止租約的意圖。
- 2) 若是合法，租客可以留在單位，但若決定留下來而又發現單位有部份因損毀而無法使用，租金可據此減低，以反映單位價值下跌。
- 3) 若租客留下來，但房東未能盡力施工維修，租客在理解到有關工程不會致力開展後的十四天內，可以書面通知房東其終止租約的意圖及搬走。

轉租

[Mun. Code ch. 5-12-120]

- 房東須接納一個由租客提供的合理轉租租客，而不得收取額外費用。
- 若租客在租約屆滿前搬走，房東須付出真誠的努力以公平的租金找新的租客。
- 若房東未能把單位再次租出，租客仍須對租約釐訂的租金及甚至房東所花的廣告費用負責。

(房屋選擇票據租客不能把其租住的單位轉租。詳情請參閱第十五章。)

若租客遲付租會怎樣？

[Mun. Code Ch. 5-12-140(h)]

若租客未能準時付租，房東可據\$500.00 或以下的租金收取每月\$10.00 的過期附加費，另對超過\$500.00 的租金部份每月加徵百分之五的費用。(例如，以\$450.00 的月租計，其過期附加費是\$10.00；若月租是\$700.00，其過期附加費是\$10.00，另加\$200 的百分之五，或總數\$20.00) (1-1-92 生效)

(有關因不付租而需要迫遷的程序的概覽，可參閱第八章。)

若租客在終止租約通知所定的限期屆滿後才付租會怎樣？

[Mun. Code Ch. 5-12-130(g)]

若房東在知道欠租的情況下接納遲付的租金，租客可以留下來。

房東糾正措施

[Mun. Code ch. 5-12-130]

- 若租客未能付租，房東以書面通知租客的五天之後，可終止租約。
- 若租客未能遵守法規或租約，房東以書面通知租客的十天之後，若發覺租客尚未糾正違規或違約一事，可終止租約。
- 若租客未能遵守法規或租約，房東可以書面要求租客在十四天內遵守法規，遇事態緊急，更可要求租客在情況許可下盡快遵守。
- 若違規事未能在指定時間內糾正過來，房東可進入有關單位進行必要的施工。在此一情況下，全數修整成本會由租客負責。

(在第八章可讀到有關房東在給你五天或十天通知後可展開逼遷的法律程序。)

關在屋外

[Mun. Code ch. 5-12-160]

本環節適用於芝加哥每個出租住宅單位，並無例外。

- 房東若把租客關在屋外，或更換鎖頭，或拆除出租單位門戶，或截斷暖氣、公用服務或食水供應，或有任何干擾租客使用其單位的動作，都屬於違法。
- 所有把租客關在屋外的行為均屬違法，警方會負責執法，打壓這種違法活動。(1-1-92 生效) (警方特別法令 93-12)
- 若發生關在屋外的行為，或這種行為繼續下去，房東每日將被罰款\$200 至\$500。
- 租客可控告房東，以取回有關單位的佔用權，及所受實際損失的兩倍，或兩個月租金，兩者以最高者為準。

(第九章將專門探討關在屋外及違法迫遷等課題。)

針對房東採取報復性行為的禁令

[Mun. Code ch. 5-12-150]

租客有權就其租住情況向政府機關或官員、警方、傳媒、社團、租客聯盟或房東投訴或真誠作證，房東被禁止以終止或威脅會

終止租約、加租、減服務、迫遷或威脅會迫遷、或拒絕續約等行為來報復。

〔詳情請參閱第十章「房東報復」。〕

律師費

[Mun. Code ch. 5-12-180]

除了迫遷行動以外，因本法令的應用而在任何訴訟中勝訴的原告人，將可獲退回所有堂費及合理的律師費。（1-1-92 生效）

我在哪裏可索取一份法令的副本？

要索取法令副本，可親臨市政廳一零七室市職員辦事處（地址：Office of City Clerk, Room 107, City Hall, 121 North LaSalle Street, Chicago, Illinois）索取，或到哈羅德華盛頓圖書館五樓市政參考圖書室（地址：Municipal Reference Library, Harold Washington Library, 5th Floor, 400 S. State Street, Chicago, Illinois）查閱。

