

# 如何使業主履行**修理**責任

## 修理和扣減

## 自助 資料手冊

Oakland/Berkeley: (800) 806-8111

San Francisco: (415) 782-8903

[www.rentersrights.info](http://www.rentersrights.info)

如果你是住客，你有權住確保房子適宜居住。  
即使你搬入房子的時候情況惡劣，只要你住在那裡時，  
你就有權要求業主修理房子，符合規定。

### 目錄

業主和住客的責任	頁1
要求修理前的兩個條件	頁2
選擇一：打電話檢查督察	頁3
選擇二：向租務委員會投訴	頁4
選擇三：修理和扣減	頁5
選擇四：向小額錢債法庭控告	頁6
採取行動之前有用的提醒	頁7
給業主的樣本信	頁8
損壞項目和位置檢查清單	頁9
可能需要修理的項目	頁9

## 未聯絡業主之前，應明白你的權利和義務。

# 業主的責任和住客的責任

### 業主的責任：

業主需要保持房子適宜居住。適宜居住的出租單位必須包括以下項目：

- 屋頂和外牆防水和保護不受氣候干擾有效，包括窗戶和門沒有破爛。
- 水喉、電氣和煤氣使用情況良好。
- 合理的冷熱水供應量和排水系統。
- 足夠和安全的暖氣設施。
- 電燈，以及電線及電氣設備維修得宜。每間房有電掣。
- 地下，樓梯，和扶手維修得宜。
- 有足夠倒垃圾的垃圾桶，保持清潔，和修理良好。
- 樓宇和地下沒有垃圾，老鼠，和其他蟲蟻。
- 廁所、洗面盤、浴缸或淋浴間操作有效，位於通風的洗手間內。
- 每個主要入口的大門，有可操作的單門鎖。
- 有一個可用的電話插掣，並駁有電線。

### 住客的責任：

住客必須合理的維護所租的房子，負責修理任何住客、住客客人、孩子或寵物造成的破壞。此外，住客必須負責：

- 保持房子應有的清潔和衛生。
- 適當地使用煤氣、電氣、和水喉系統。
- 清潔和衛生地處理垃圾。
- 不可毀壞、破壞或塗污房子，或准別人這樣做。
- 不可更改或移走出租單位、電氣設備或任何單位結構之任何部份，或准別人這樣做。
- 如需修理時應立刻通知業主。
- 當需要修理時，准業主或他的員工在二十四小時及在合理辦公時間通知後，進入單位修理。

### 那麼油漆呢？

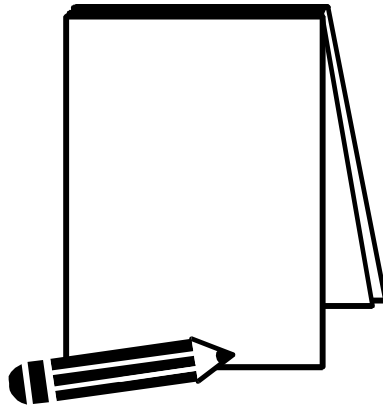
法律不規定業主重新油漆房子。但是，如單位的漆油是含鉛的並且剝落，市檢查督察可能要你的業主重新油漆。市檢查督察電話請參看第三頁。

### 那麼防火警鐘呢？

如你住的樓宇超過一個單位，業主必須在各單位和公用地方（走廊）設置有效的防火警鐘。

如你的單位需要修理，有四個可行的選擇。  
但是，所有四個選擇均**需要你保留紀錄，並有付租。**

## 記得用書面提出



如你的單位需要修理，首先你應書面通知你的業主。雖然業主在收到口頭的通知後應該做修理的，但如你想執行任何法律權利，你需要一份信件的副本做證據。在信中請具體說明你需要修理什麼。如你寫信有問題，你可以使用此小冊附上的樣本信。*記得你保留所有給業主信件的副本。*

## 繼續付租



你可能聽別人說，如業主拒絕修理，你有扣留租金的權利。技術上是對的。但是，當你扣留不付租金的時候，很多時業主都會提出請你遷走的官司。即使你贏得官司，你的信用已受到破壞，使你未來找房子有困難。此外，即使你贏得官司，你仍須付已扣留下的租金（減去法庭准予扣除與可棲性問題有關之款項）。

在大部份情形下，當住客扣留租金時，其對住客的損害比業主更多。我們大力建議你照付租金，並通過以下任何一種選擇，得到修理。

要得到修理，第一個選擇是打電話給檢查督察

## 選擇一：打電話給檢查督察



每個城市都有一個專責檢查住宅房子是否有違法的部門。當檢查督察發現業主有違例的情況時，會發出違例的通知。如業主收到違例通知後沒有修理，市府將會罰款。



打電話給執行法例部門的好處，是如果最後你需要採取法律行動時，違例通知是一個有力的證據。另一個好處是如業主在收到違例通知後六十天內沒有進行修理，你可以控告業主，並由他付你的律師費。



打電話給執行法例部門的壞處，是要等人來檢查需要時間，而且即使業主被指違例，她亦有可能不修理。那時你就需要忍受不宜居住的環境，直至你使用其他選擇得到修理為止。



**警告：**如果你住在非法單位，不要打電話給檢查督察。因為這樣做，檢查督察可能要業主拆除單位，而不會下令要其進行修理。請聯絡本地的住客顧問團體，查詢詳情（參看第七頁的電話名單）。

以下是有關檢查部門的名單

屋崙法令執行處	(510) 238-3381
柏克萊法令執行處	(510) 981-5444
艾默維爾建築物檢查處	(510) 596-4315
阿縣環境衛生部（蟑螂，老鼠）	(510) 567-6700
阿縣昆蟲媒介控制部（老鼠，黃蜂，蜜蜂）	(510) 567-6800
防鉛毒計劃（漆油含鉛）	(510) 567-8281
PG&E（漏煤氣和煤氣設備）	(800) 743-5000
三藩市建築物檢查部	(415) 558-6220
三藩市公共衛生部	(415) 252-3800
三藩市公共衛生部（鉛害）	(415) 554-8930

要得到修理，第二個選擇是向本地的租務委員會提出要求

## 選擇二：向租務委員會要求



一些城市設有租務委員會，你可以提出要求，直至業主完成修理之前，減收租金。如你要求減租，你需要證明你的單位是需要修理的。請參看第七頁有關收集證據紀錄的資料。



向租務委員會提出要求的好處，是你不會有被遷出之風險，同時可將租金減少，直至修理完成為止。



壞處是只有數个城市設有此補弊渠道。

請聯絡本地租務委員會查詢提出要求程序詳情

屋崙住宅租金仲裁委員會	(510) 238-6246
柏克萊租穩定計劃	(510) 644-6128
三藩市租務委員會	(415) 252-4600

要得到修理，第三個選擇是自己修理，然後扣減租金



## 選擇三：修理然後扣減租金

一個更快但略為有風險的方法，是自己進行修理，然後從租金扣除修理費用。你可自己修理然後扣減租金的權利，有重要的限制，所以必須深思熟慮才好進行。



用修理後扣減租金的方法，好處是較快做完修理。



壞處包括你的業主可用沒有交租的方式將你遷出。即使業主打輸官司——因為曾有訴訟的紀錄，對你的信用有不能挽回的損失。如你不能接受此風險，請參看下一頁選擇四。

*你只能扣減用於修理使出租單位不適宜居住之重大破壞的費用（參看第一頁有關適宜居住的資料）。你不可以扣減屬美化的項目，或因家人或客人導致的破壞修理項目。如果你選擇自己修理，然後從租金扣除，你不可以扣除超過一個月的租金。此外，你只能在十二個月內，實行此權利兩次。*

### 如何使用修理和扣減租金的補弊方法：

1. 寫一封信給你的業主，說明所需的修理，告訴他或她必須在三十天內進行修理，否則你會自己修理，並從租金扣除費用。此小冊附有一封樣本信供參考。
2. 影印信件，保留副本一份。
3. 到郵局付寄，索取一張郵寄證明（約九角）。此種方式與證明已寄**Certified Mail**不同，因為無須業主簽名。將證明保留在安全的地方。將郵寄證明釘上信件副本留做紀錄。
4. 如三十天內沒有進行修理，你自己或找人修理。確保任何為你工作者給你一張收據。將所有費用的收據存在安全的地方。如可能的話，在修理前後用錄映機將情況錄下。
5. 當你付租時，減去你用於修理的費用。同時附上所有收據的副本（你保留原件）。

如你的業主發給一封三天內付其餘租金的通知，你可以先付租金然後到小額錢債法庭控告業主。如你不付或無法付租金，你將要面對被遷出的官司。如你有保留所有的收據、信件、和其他文件，你應勝訴的機會很大。但是，即使你贏得官司，你的信用亦因訴訟而有影響。如你小心跟隨指示，同時是好的住客，在你收到業主的遷出通知時，你可以從修理及扣減計劃的律師處取得免費的法律顧問。此外，如案件上庭，我們亦可能提供免費法律代表。

如你想知道更多修理和扣減補弊詳情，請聯絡修理及扣減自助熱線，柏克萊及屋崙，請電（800）806-8111；三藩市，請電（415）782-8903。

要取得修理，第四個選擇是到小額錢債法庭提出控告

## 選擇四：在小額錢債法庭控告



有兩個方法你可以用小額錢債法庭來取得修理。如你能負擔的話，你可以自己做修理，然後控告業主，追收你用於修理的費用（最高可至五千元）。

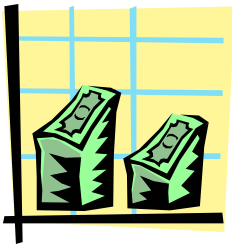


用此方法的好處，是你不會有被遷出之虞。



壞處是你需要先付修理費，同時繼續付租金。

另一個方法，是控告要求業主減租。這是不尋常但有可能的，可由法庭取得禁制令，根據租約下令業主「履行某些」義務（CCP條116.220）。此令可迫使業主或是減租，或進行所需修理。



家庭每一位成員可控告業主至五千元。如你選擇控告你的業主，你需要有信件、照片、及／或其他證明你案件的證據。請參看第七頁有關收集證據的資料。

### 小額錢債法庭顧問（阿縣）

**(510) 893-7160**

免費顧問：星期四，下午一至四時

小額錢債法庭顧問室

**Allen E. Broussard Justice Center**

**600 Washington St. 5th Floor, Dept. 141**

屋崙，加州

### 小額錢債法庭顧問（三藩市）

**(415) 292-2121**

免費顧問：星期一至五，上午八時卅分

至十一時卅分；下午一時至四時

小額賠償部

市政中心法院

**400 McAllister Street, Room 103**

**San Francisco, CA 94102-4514**



## 執行修理你房子權利的最後提醒！

# 紀錄一切！

不論你選擇那個取得修理的方法，你將來需要證明修理是必需的，而你的業主亦知道需要修理。

市部門的違例通知是修理必需和曾給業主通知的很好證據（因為市部門是直接發通知給業主的）。請參看第三頁打電話給檢查督察的說明。

將需要修理的地方拍下照片，對證明你的案件是十分有用的。在修理之前先拍下照片，並盡早沖印，以便如照片效果欠佳時可以重拍。

你和你業主的信件，指出業主知道什麼情況，和業主是在什麼時候知道的。如果你控告你的業主，這些信件的副本，指出業主不合理的拒絕修理，是非常重要的。

將所有的證據存放在安全的地方。如可能的話，多備一份副本，放在朋友的地方，以防受損害或被竊。

## 加入其他住客的行列

住客大家合作解決問題，比住客獨自進行有效得多。如大廈內其他住客有類似的問題，可以請大家簽名一封請求信，向租務委員會提出。如你的大廈內並無住客聯會，可以開始成立一個。

加入其他住客組織，爭取法律保障，住客應有適宜居住的房子、合理的租金、和保護不被無理迫遷等。

屋崙住客聯會	(510) 704-5276
合理原因機構	(510) 464-1011
房屋權利協會	(510) 548-8776
三藩市住客聯會	(415) 282-6622
房屋權利委員會	(415) 703-8644
聖彼得房屋委員會	(415) 487-9203
華埠社區住客職會	(415) 984-1450

558 Capp St. (在二十一街)  
427 South Van Ness (在十六街)  
474 Valencia, Room 156  
1525 Grant Ave.

## 如有需要，請來電查詢詳情

如你想知道更多有關修理和扣減租金的補救方法，請電扣減自助熱線（800）806-8111/（415）782-8903。亦可瀏覽我們的網頁[www.rentersrights.info](http://www.rentersrights.info)。

如你成功的經驗願意和大家分享，請打電話給我們的熱線，告訴我們你的故事和聯絡資料。

住客姓名和地址：

---

---

---

日期：\_\_\_\_\_

業主姓名和地址：

---

---

---

尊貴的\_\_\_\_\_：

在我租住的單位，以下的項目需要修理（並請參看有損壞項目和位置清單）：

---

---

---

---

請安排修理事宜。如在發出此信三十天內沒有修理，我將實行民事法1942准予我修理這些項目的權利，並從租金扣除費用。

住客\_\_\_\_\_敬啓

## 損壞項目和位置檢查清單

### 需要修理的房間／地方

\_\_\_\_\_ 浴室#1 (說明：\_\_\_\_\_ )  
\_\_\_\_\_ 浴室#2 (說明：\_\_\_\_\_ )  
\_\_\_\_\_ 廚房  
\_\_\_\_\_ 睡房#1 (說明：\_\_\_\_\_ )  
\_\_\_\_\_ 睡房#2 (說明：\_\_\_\_\_ )  
\_\_\_\_\_ 客廳  
\_\_\_\_\_ 飯廳  
\_\_\_\_\_ 後園  
\_\_\_\_\_ 樓梯 (內或外)  
\_\_\_\_\_ 平台、露台、陽台  
\_\_\_\_\_ 其他地方#1 (說明：\_\_\_\_\_ )  
\_\_\_\_\_ 其他地方#2 (說明：\_\_\_\_\_ )

## 損壞項目和位置檢查清單

- 漏水，其他
- 潮濕問題
- 發霉或有霉菌
- 水喉和水管
- 盥盤
- 浴缸和淋浴間
- 廁所
- 沒有熱水或熱水不足
- 沒有冷水或冷水不足
- 短電路
- 防火警鐘
- 電掣
- 電線
- 燈光
- 門鈴
- 電話掣
- 爐頭
- 焗爐
- 冰箱
- 洗碗機
- 圾垃處理
- 廚房檯面
- 冷氣
- 老鼠
- 剩餘物，污物，垃圾
- 不足夠垃圾箱和收集冷氣／濕氣／缺乏其他
- 地板和地板鋪蓋 (包括地親)
- 牆壁
- 天花板
- 窗戶
- 窗鎖
- 紗窗
- 窗簾和其他遮蓋較戶物
- 門戶
- 門鎖包括單門鎖
- 暖爐和火爐
- 沒有暖氣或暖氣不夠
- 壁爐
- 後園項目
- 平台、露台、陽台
- 樓梯
- 扶手
- 保安系統
- 信箱