



CITY OF
**PALO
ALTO**



帕洛阿托市 租客指南

出租房屋最常见的问题

2024 年
6 月



发布机构：
公共服务办公室
社区服务系



公共服务办公室

本指南由帕洛阿托市公共服务办公室编写提供，简要介绍了适用的租客权利和责任。

内容

地方条例	1
租客-房东咨询服务	2
歧视	4
租赁协议	7
定金	10
维护和维修责任	13
终止租约和驱逐	15
常用求助电话和网址	22

如发生任何房屋纠纷，您可以通过申请房东-租客调解程序来解决。
有关这项免费保密服务的更多信息，请咨询帕洛阿托调解程序：
650-856-4062。或发送邮件至：pamediation@housing.org



地方条例

稳定租住房屋 - [《帕洛阿托市政法规》第 9.68 章](#)

- 提供一年租约的要求-第 8 页
- 押金限额-第 10 页
- 租金上涨 - 第 12 页
- 无过错驱逐的搬离援助或租金减免-第 13 页
- 驱逐需要的正当理由-第 17 页
- 无过错正当理由驱逐的搬离援助-第 18 页

对房东与租客讨论纠纷要求的强制性回应 - [《帕洛阿托市政法规》第 9.72 章](#)

- 强制性应对计划-第 13 页

对有未成年子女的住房家庭的歧视
[《帕洛阿托市政法规》第 9.74 章](#) - (详情见链接)



租客-房东咨询服务

房东和租客如发生纠纷，是否必须走调解程序？

根据我们的经验，大多数房东和租客支持通过调解程序解决纠纷，但是不希望被强制调解。当双方同意调解时，争议在 80% 的情况下通过双方都满意的方式解决。

偶尔会遇到房东不愿意参与调解的情况。本手册中描述的许多争议都受《帕洛阿托市政法规》第 9.72 章“对房东和租客之间争议讨论请求的强制性回应”[《帕洛阿托市政法规》第 9.72 章](#)的约束（例如租金上涨、维修和维护以及押金）。该条例规定，当一方在规定的通知期内使用强制性回应计划 (MRP) 申请表格提出正式申请时，双方必须参与调停和调解。

虽然该条例要求受保房东参与，但并不要求任何具体结果。由此产生的任何解决办法仅供双方自愿选择，不具有强制性。免费提供调解服务；该服务保密，通常可以安排在两周内，或者根据各方和调解人的可用性提前安排。

有关强制性回应计划的通知必须包含在该条例适用的所有租赁公寓的租赁协议中。详情见 [《帕洛阿托市政法规》第 9.72 章](#)。

Project Sentinel

帕洛阿托市已与 Project Sentinel 公司签订合同。根据合同，Project Sentinel 将就租客和房东的权利和责任提供咨询服务，并提供帮助租客和房东维持良好租赁关系的建议。本指南简要介绍了多个主题。Project Sentinel 公司网站上有更详细地介绍这些主题的文章（网址：请见：[TLL FAQ | housing.org](#)

如果您在此处找不到答案，或者您想了解更多有关您的具体权利和责任的详细信息，请致电 **650-856-4062** 联系 Project Sentinel 的案例经理。您也可以选择向律师寻求法律意见。

本指南的其余部分介绍了一些最常见的问题，包括加利福尼亚州有关租客和房东的民事规定。

租房前的顾虑

我提出租房时房东能向我收费吗？

房东有权收取每位租客高达 30 美元的信用检查费和其他自付费用。但是，房东不得仅因填写申请表而收取费用。如果您的申请因信用报告被拒，您有权索要一份报告的副本。

我向房东交了一笔定金来租一套公寓后，我又不想租了，定金能退回吗？

定金的目的是要求房东将公寓出租信息下架，并用来赔偿房东因租客临时退租而产生的损失。定金不同于您签订租赁协议时支付的保证金。

在和房东书面商定“我又不想租了，定金能退回吗”这一问题前，千万不要交定金。在签约之前，应该非常仔细地阅读押金协议，因为其中许多协议都声称押金是不可退还的。虽然定金概不退还这种条款不合法，但是房东可以扣除其遭受的实际损失，如损失的租金、额外的广告费用等。退还金额将取决于与租客达成的协议的条款。

房东有权利要求我购买租房保险吗？

有，即使他们没有权利，也建议您购买。例如，房东的责任和保险包括建筑物本身，但不包括租客的财产。如果发生了严重的管道破裂或火灾事件，导致租客不得不搬离并丢失部分财产，这时，您购买的保险便可以赔偿您的这些损失。投保时，请仔细阅读保单，因为某些情况，例如霉菌导致的损坏，可能不在承保范围内。

一些房东还要求租客购买这类保险时将其作为指定被保险人加入保单之列，这样做的目的仅仅是为了方便房东在您购买、续保或取消该公寓的保险时能够知晓相关信息。同时房东也通过该方式来核实租客是否按照保单来执行。

歧视

什么是歧视？

联邦和州法律禁止存在住房方面的歧视。歧视是指房东因种族、肤色、宗教、性别、婚姻状况、性取向、性别认同、国籍、移民身份、语言、生理上或智力上的缺陷、年龄、家庭中是否有子女（包括怀孕）、收入来源或任何其他武断的依据而区别对待当前租客或申请人的情况。种族、肤色、宗教、性别、婚姻状况、性取向、性别认同、国籍、移民身份、语言、生理上或智力上的缺陷、年龄、家庭中是否有孩子（包括怀孕）、收入来源或任何其他方面都属于公民受保护的权力。在申请过程中、租赁条款和条件、设施和服务使用方面以及租赁终止时，禁止因这些受保护权利而产生的任何歧视。如果您觉得自己是歧视的受害者，请致电 888-324-7468 联系 Project Sentinel 公平住房中心。

房东可否以任何理由拒绝租给我？

不可以。因上述受保护权利而拒绝出租属于违法行为。例如，因为某人来自某个特定国家（国籍）或因为他们是老年人（年龄）而拒绝向其租房，构成违法行为。[《帕洛阿托市政法规》第 9.74 章](#) 还禁止以父母身份和家庭中可能有未成年子女为由拒绝租赁。一般，很多房东不会向任何有犯罪记录的人出租房屋。虽然这种行为很常见，但是这也是违法的。如果申请人有犯罪记录，房东必须考虑其犯罪的类型、犯罪发生的时间以及申请人是否改过自新。

根据上述受保护权利对租客适用不同的条款、条件或特权，歧视任何人亦属违法行为。房东有权针对保护健康和安全所必需的公共区域、设施和服务的使用提出适用于所有居民性质的合理限制。例如，房东可要求禁止将停车场用作除出入车辆停放以外的任何活动。因为适用于所有居民，而且鉴于停车场的危险性质，这一要求也是合理的。禁止儿童在公共区域玩耍的规定是不合理的，因为这一规定专门针对儿童这一群体，而儿童可以在公共区域安全地玩耍。

是否对残疾申请人和租客有任何特殊保护？

房东不能歧视有残疾的租客。此外，房东必须为残疾租客创造便利的居住条件，方便租客充分利用出租房。例如，房东可能需要放弃“禁止租客养宠物”的规定，以便残疾租客可以享受到服务型或伴侣动物带来的温暖。残疾租客也可以要求进行合理的改造，即对租赁房屋进行结构改造，例如安装轮椅坡道。除非租房属于联邦财政援助型住房，例如保障性住房，否则房东无需承担改造费用，改造费用须由租客或任一向残疾租客提供帮助的基金支付。有关残疾问题的更多帮助，请致电 (888)324-7468 联系公平住房中心。

房东可以限制公寓租客的人数吗？

可以，但限制人数必须合理且公平。每间卧室可住两人，最多不得超过三人。有关居住问题的解释，请致电 **888-324-7468** 联系公平住房中心。

房东可以针对我的收入水平提出要求吗？

可以，但数额必须合理且公平，通常等于根据一个家庭中所有成年人的总收入计算的租金的 2 倍或 3 倍。但是，只要收入足够，房东就无法区分收入来源，例如伤残抚恤金和工资。需要注意的一点是，没有规定强制要求房东接受第 8 节中所述的抵用券。抵用券和其他补助金不属于租客收入。然而，如果房东接受抵用券或补助金，则其采用的收入标准仅适用于租客预计支付的租金部分。例如，租客持有第 8 节抵用券，预计只需为价值 1800 美元的公寓支付 300 美元的租金。这样，房东要求租客的收入需要达到其期望支付租金的 3 倍，房东只能要求租客赚取 300 美元租金的 3 倍，即 900 美元。有关收入要求的更多信息，请致电 **888-324-7468** 联系公平住房中心。



租赁协议

与房东达成的口头协议具有约束力吗？

口头协议可能是合法和有约束力的，但口头协议往往难以执行，因为它们依赖于双方的记忆和信誉。最好是签订书面形式的租赁协议。书面协议可以保护房东和租客双方的利益。如果有一份书面协议，即使内容只涵盖最基本的信息，出租自己家里的一间房或地产上的一间小屋时，房东的利益也可以得到保障。



无论如何，[《加利福尼亚州民法典》第 1962 章](#)和 [《年加利福尼亚州民法典》第 1962.5 章](#)确实要求房东提供书面通知，说明几个细节，包括每月应支付的租金金额和支付去向。对于首次租房者，即使之后协商了不同的安排，房东也必须提供一年的书面租约（[《帕洛阿托市政法规》第 9.68.030 章](#)）。

签租赁协议时，我应该注意什么？

当书面协议呈现在您面前时，您应该在签字前仔细阅读，并要求解释您不理解的任何条款。如果您希望更改或删除的任何条款，则可以要求房东或租赁代理进行相应的书面修改，并加上口头同意的任何附加条款（例如厨房翻新或提供新地毯）。务必确保收到最终签署的书面协议副本，并妥善保管，以备将来使用。根据加利福尼亚州法律，房东必须在您签署书面租赁协议后 15 天内向您提供一份协议的副本。

《帕洛阿托房屋租赁条例》是否要求租期为一年？

帕洛阿托市有一项房屋租赁稳定条例，即 [《帕洛阿托市政法规》第 9.68 章](#)，该条例要求大多数多户住宅的房东提供一份为期一年的书面租约，详细说明全年的租赁条款。租客可能会拒绝租契，但须以书面形式另行达成协议。如果房东和租客都希望在一年租约期满后续约，则房东须每年提供一份新的租期为一年的租赁协议，作为续租的选择之一。如果您的房东在当前租期结束时没有提供新一年租约，您可以致电 650-856-4062 寻求帮助以澄清需求。

房东可否收取公用事业设施费用？当同一物业有多个出租公寓时，如何计算水电费？

只要租赁协议中明确规定了支付公用事业设施费用的经济责任，房东可以单独收取出租公寓的公用事业设施费用。如果每个公寓都有一个单独的电表，可以要求租客开一个单独的公用事业设施费用账户。

当不同公寓的租客共享同一电表时，[《加利福尼亚州民法典》第 1940.9 章](#)要求共享公用事业的房东在开始租赁之前向所有潜在租客说明这种安排的存在。房东可以决定不同出租公寓之间分摊合并账单的方式，但分摊必须基于一些公平的公式，如总建筑面积或房间总数。

此外，帕洛阿托市公用事业公司 (CPAU) 不允许房东在从 CPAU 收到的公用事业费用中增加自己的费用，如果租客要求，房东必须提供原始账单的副本。

我可以转租公寓吗？

一些租赁协议明确禁止转租。大多数情况下，转租前需要征得房东的同意。即使您的租约没有禁止或限制转租，即使只是增加一个室友，提前与房东讨论计划也是明智的。如果需要转租，您将承担起房东的所有责任。

如果在没有征得房东明确书面许可的情况下转租，最终您可能会无法继续租用，并对您无法控制的对转租人的影响承担经济责任。



租约或当地市政当局**可能会明确禁止租客安排的短期度假租赁，如 AirBnB。即使不被禁止，如果 AirBnB 类型的访客在公寓连续停留 30 天或更长时间，该人将获得作为转租租客的权利。即使该住客的入住时间少于 30 天，租约上的租客也要对这类“住客”造成的损坏、噪音、停车、邻居互动和其他影响负责。鉴于这些潜在后果，与业主/房东提前沟通显得更为重要。一般情况下，如果您的租赁协议禁止 AirBnB 或转租，而房东发现您存在此类行为，房东可能会发出通知，要求您限期 3 天内按照协议履约或搬离。在这种情况下，您只有 3 天的时间来安排住客搬离，或者否认您违反了通知中所描述的租约条款。

****帕洛阿托市不允许在住宅区进行短期租赁（短于 30 天）**

止赎对我的权利有何影响？

在止赎过程的最后阶段（即“受托出售”）之前，出租房处于止赎过程中的事实并不会改变租客和房东之间适用的权利和责任。

在受托出售之前，租客必须继续向当前的业主/房东支付租金，业主/房东仍负有法律义务维修出租房。一旦发生受托出售，要么是出借人要么是新业主成为您的新房东，并且您的租赁关系将转移到新房东身上。受托出售后，您应该向新业主支付租金，新业主有义务告知您其姓名、联系方式和支付租金的地点。

如果原房东或新房东未维护好公用设施，租客可通过相关程序与公用设施供应商建立直接账户，并从应付租金中扣除公用事业设施费用。

止赎并不意味着租客无权继续居住在出租房中。“止赎是否会终止我的租约？”项下所述的适用权利如下。

定金

租约生效时是否需要验房？

《民法典》中没有关于租房前验房的要求，但出于对房东和租客的保护，强烈建议验房。在租约生效时，关于公寓的状况与房东列一份书面“清单”，并拍照（例如现存的外观缺陷或无法工作的电器），有助于为租约结束时所需的退房和保证金核算提供明确的依据。

房东最多可以向我收多少保证金？我什么时候能要回来呢？

根据州法律，押金的最高允许金额限制为有家具或无家具公寓一个月的租金（[AB 12, 2024 年 7 月 1 日生效](#)）。这笔押金不包括第一个月的租金。退伍军人或现役军人的最高允许金额限制也是一个月的租金。

在您搬出后的 21 天内，房东必须将定金全额退还给您，或者提供一份详细清单，列出任何扣除的原因和金额，以及剩余的退款。对于因清洁或损坏而扣留金额超过 125 美元的，房东还必须附上记录此类费用的收据，除非您书面放弃这一要求。如果某项维修无法在 21 天内完成，房东必须附上维修估价单。只有在租赁协议明确允许的情况下，定金才可用于支付最后一个月的租金。房东无需支付定金产生的利息。务必确保拿到定金收据，且收据上应列明定金的用途，例如作为担保或最后一个月的租金。

当我搬出的时候，有权和房东进行验房吗？

一旦任何一方发出终止租约的通知，房东必须在租约终止日期前至少两周通知您与房东进行一次验房。验房后，您有权获得一份损坏项目清单。要想退回定金，您必须修复损坏项目。除非您在验房后造成了新的损坏，或者在最后搬出之前将损坏部分隐藏起来了，否则房东不得在验房后添加其他损坏项目。强烈建议您在验房时以及最终搬离时拍摄好有关租赁房屋的照片。

如果只有正常磨损，我能拿回保证金吗？

由于“正常磨损”导致的公寓内财产的损坏或损失可能不会从您的押金中扣除。正常磨损仅适用于地毯或油漆等使用寿命有限的物品。如果一件物品已超过其使用寿命，即使已磨损，也不能向您收取更换费用。如果一件物品必须在其正常使用寿命结束之前更换，您仍有权通过已消耗的使用寿命抵减全部更换成本。例如，如果您租住了三年，有一块使用了五年的地毯需要更换，您可获得总成本 3/5 的抵减。磨损不适用于诸如墙上的孔洞或破碎的窗户等损坏。

还有什么情况会扣除定金？

您必须将出租房屋恢复到入住时的清洁水平。如果您没有这样做，将从您的定金中扣除清洁费用。如果租赁协议有规定需要进行“专业地毯清洁”，您需要支付相应的清洁费用。也会从您的定金中扣除任何未支付的租金或公用事业设施费用。

止赎或出售房屋对我的定金有何影响？

如果租赁业主因止赎或任何其他原因而改变房屋的所有权，则前业主必须将押金退还给您或将其转让给新业主。如果原业主将定金退还给您，则新业主可以重新向您索要一笔与您当前的租赁协议规定金额一致的保证金。如果原业主没有转交或退还定金，原业主和新业主均负有法律责任对您的定金进行核算，并在您搬离时退还定金。

涨租

房东需要提前多久通知涨租？

如果您放弃一年租约，并决定按月交纳租金，您有权收到 30 天的租金上涨书面通知，除非同年的涨幅或总涨幅超过 10%。如果同一年的涨幅或总涨幅超过 10%，房东必须提前 60 天向您发送书面通知。如果租约中有规定，则在租期内不能涨租，但当租约到期时，新的租金完全由租客和房东协商决定。现行租约终止前，房东不一定发出涨租的书面通知。房东甚至可能在没有提前通知的情况下决定不续租，因此最好在租期结束前一两个月开始协商下一年的租赁条款。这种情况下，即使无法达成双方都同意的条款，您还有时间去另找地方。

帕洛阿托有租金管制吗？

自 2020 年 1 月 1 日起，加利福尼亚州的《租客保护法》AB 第 1482 章适用于帕洛阿托。

在 12 个月内，租金总涨幅不得超过 5% 加上生活成本 (CPI) 的变化，或 10%，以较低者为准。在 12 个月内最多涨租 2 次（总涨幅不得超过租金上限）。



在允许的情况下，租金上涨超过 10% 需要提前 90 天（之前为 60 天）发出书面通知。

但是，租客可以通过帕洛阿托调解程序请求调解，以便商讨如何降低所提出的租金上涨金额。该市的《强制性回应条例》[《帕洛阿托市政法规》第 9.74 章](#)适用于租金上涨。调解无法阻止房东上涨租金，但可以提供场所，方便双方明确评估什么对双方来说是重要的，并为变更创造条件。

[《参议院法案》第 567 章，2024 年 4 月 1 日生效](#)，为非自愿终止租赁提供新的租客保护。关于无过错正当理由驱逐业主入住的问题，这项新法律要求业主（按定义）连续至少 12 个月占用住宅物业作为其主要住所；将住宅物业从市场上移除；并要求置换租客的业主对公寓进行实质性改造或拆除，向租客发出书面通知，向租客提供指定信息，包括对即将完成的实质性改造的描述、预计的维修时间或预计的拆除日期，以及进行实质性改造或拆除所需的许可证副本。

隐私

房东有权进入我的公寓吗？

除非是在紧急情况下或您已弃用房屋，否则房东必至少提前 24 小时以书面形式通知您，方可进入您的公寓。在收到适当的书面通知后，房东可以进入您的公寓，但只能在正常营业时间进入，并且只能用于某些有限的目的，如维修或向潜在租客或买家展示公寓。如果房东满足所有这些要求，您应允许其进入，且不能坚持只有在您方便的时候才可进入。除非您的出租屋属于政府补贴计划的一部分，否则房东无权进入进行检查。

维护和维修责任

在提供适当的居住条件方面，房东承担哪些责任？

房东负责提供一所安全、宜居的公寓，包括墙壁和屋顶不能漏水，门窗不能破损，所有外门都有门栓锁，管道、煤气、暖气、配线和灯光系统均可正常工作，地板、栏杆和楼梯必须安全，并且提供足够的带盖垃圾桶和虫害防治措施。公寓还必须符合当地所有建筑规范的规定。如果房东未能提供这些条件，您可以向法院提起诉讼。根据法律，房东没有义务提供“便利设施”，如干净的地毯、停车场、特定的电器或新油漆。但是，租客可以尝试通过协商将这些项目添加到租赁协议中。租赁协议中包含的便利设施必须作为合同权利的一部分提供。

谁负责维修？

房东负责确保公寓宜居所需物品的妥善维护。租户有责任报告必要的维护，但不应该将其作为要求额外维护的借口。租赁协议可以确定租客的某些责任，如清洁或更换灶台上方的过滤器，但与宜居性相关的维护可能不会委托给租客。

我应该报告必要的维修项目吗？ 房东需要多少时间来完成维修？

是的，您应该报告必要的维修项目。除非有明显的维修需要，否则在收到适当通知之前，房东无需采取措施。最好通过打电话和书面形式（包括电子邮件）通知房东。书面通知可以持续记录发现问题和报告问题的时间，因为非常重要。

必须及时报告维修需求。如果因延期报告房东而导致维修成本增加，租客可能要承担增加的部分。如果处理迅速，水槽下面裂缝的维修工作较为简单，并且花费较少，但因长期浸泡而损坏的橱柜和地板的维修费用可能很高。您的租赁协议可能包含附录，要求您及时报告发霉等情况。

一般情况下，房东应在 30 天内完成不紧急的维修工作。紧急维修必须尽快处理。如果与房东的沟通破裂，可以考虑使用帕洛阿托调解程序（<https://www.paloaltomediation.com>）。

报复

在加利福尼亚州，根据《民法典》第 1942.5 章，房东不得因租客行使合法权利而对其进行报复。这包括：

- 向政府机构投诉不安全的生活条件
- 起诉或参与对房东的诉讼
- 加入或组织租客工会
- 要求修理房屋
- 指出租金上涨是不合法的
- 剥夺租客之前享有的服务或权利，如存储空间或停车场

对租客实行报复的房东可能面临经济处罚和法律诉讼。例如，在加利福尼亚州，租客可以为每次报复行为获得最多 2000 美元的额外罚款。如果房东知道租客是残疾人或老年人，这些处罚将增加两倍。租客也能够收回律师费和诉讼费。租客可以向小额索赔法院提出索赔，以解决房东的报复问题。在某些行政辖区，法院自动推定房东的行为是报复性的，这意味着房东必须证明他们的行为不是报复性的。

终止租约和驱逐

终止与驱逐的区别

当您或您的房东决定不再续签租赁协议时，就会发生租约终止的情形。在 AB1482 法案出台之前，如果是房东提出的终止租约，房东可在无理由的情况下提出终止租约，但是应根据下列要求发出适当的通知。租约终止不会产生相关备案材料，也不会对您的信用记录产生影响。

而驱逐是指向高等法院提起诉讼的行为，要求驱逐违反租赁协议或未遵守终止租约通知的租客。最常见的驱逐理由包括：

- 不付租金
- 严重损坏出租房
- 干扰其他租客
- 将出租公寓用于非法目的
- 违反租赁协议

如果您被驱逐，判决记录将保留在您的公开档案中 7 年之久，并且在您将来租房时新房东可能会获知该等信息。大多数房东不会选择把房子租给最近有被驱逐记录的申请人。如果遭到驱逐，租客的信用记录也会受到影响。

正当理由的依据——AB1482 法案：与 [《帕洛阿托市政法规》第 9.68 章](#) 有关

1. “驱逐的正当理由”指房东必须明确指出驱逐租客或终止租约的正当理由。

2. “过错”终止与“无过错”终止

终止/驱逐的“过错”原因

- 拖欠租金
- 妨害他人
- 造成财产损失
- 参与犯罪活动
- 将出租公寓用于非法目的
- 拒不让房东进入
- 拒绝续签同样的租赁条款
- 违反实质性租赁条款（如果通知后未纠正或无法纠正）
- 违反租约（转租，如果通知后未纠正）
- 房东发出通知后仍未搬离（提前 3 天通知后）

终止/驱逐的“无过错”原因

- 业主或家庭成员打算入住该公寓
- 将公寓出租信息下架（《埃利斯法案》）
- 政府下令搬离（例如是否宜居）
- 意图在获得适当许可的情况下拆除或大幅改造公寓

如果租客“无过错”，房东必须支付搬离费用。搬离援助适用于拥有 10 个或更多公寓的综合楼体。请审查

[《帕洛阿托市政法规》第 9.65 章](#)和[帕洛阿托租客搬迁率](#)。

1. 搬离费相当于一个月的租金。
2. 房东须在无过错终止通知发出后 15 天内支付搬离费。
3. 房东可以书面形式免除最后一个月的租金，以代替搬离费。
4. 如果租客收到了搬离费，但没有搬离，那么业主可以通过驱逐诉讼来收回这笔款项。

通知要求

1. 房东必须以书面形式通知租客，告知其受正当理由和租金上限规定的保护。
2. 房东必须向独户住宅或所有权不归业主所有的共管公寓发出通知，告知其不受正当理由或租金上限规定的保护。
3. 对于 2020 年 7 月 1 日或之后开始或续签的租约，通知必须是租约的附录，或者通知必须由租客签约（租客必须收到通知副本）。

这些正当理由规定不适用于

- 短期住宿旅馆、汽车旅馆、招待所
- 宿舍
- 护理机构、宗教场所、非营利性医院
- 政府补贴或低于市场价的住房，租金按收入水平计算。
- 2019年9月1日前通过的当地正当理由条例中规定的公寓
- 建造年龄不超过15年的公寓或结构
- 独户住宅或所有权不归业主所有的共管公寓
(注：需要豁免通知！)
- 业主自用房产，包括以下情形：
 1. 租客居住在复式公寓的其他公寓；或者
 2. 租客与业主共享厨房和浴室设施；或者
 3. 最多有两名租客（包括配套住宅公寓 (ADU)）居住在独户住宅

注：与 AB1482 不同的是，正当理由保护在帕洛阿托租赁 6 个月后适用，而不是一年后。见 [《帕洛阿托市政法规》第 9.68.040 8\(b\)\(1\) 章](#)

什么是限期 3 天通知？我该如何回应？

如果您未能按时支付租金或违反租赁协议的重要条款，房东可能会向您提供一份限期 3 天通知。收到此类通知时，您有以下选择：

- 如果通知要求支付租金，您必须在三天内支付全部金额；
- 如果通知指出您违反了租赁条款，请在 3 天内停止违反协议的行为，并以书面形式告知房东您后续不再会有此类行为；
- 如果您收到了限期 3 天无条件通知，唯一可以替代驱逐的方法就是在 3 天内搬离。此类通知适用于发生无法纠正的违规行为的租客，例如参与犯罪活动。

一旦您在规定的 3 天期限内遵守了通知的要求，房东便不能以此限期 3 天通知作为驱逐的依据。如有必要，与房东协商，要求延长支付所欠款项的时间或遵守租赁条款。为确保条款清晰，确保与房东以书面形式明确延长的时间。

如果您认为通知中有错误或房东没有回应，请通过帕洛阿托的调解服务及时寻求帮助或寻求法律援助。

都有哪些类型的租约终止通知？分别可以怎么回复？

如果您的协议是按月续租的，您可以提前 30 天书面通知房东终止租约。如果您居住时间不满一年，房东可以提前 30 天书面通知您终止按月续租协议。如果您居住时间一年以上，房东必须提前 60 天书面通知您。如果您使用第 8 节提到的 HUD 抵用券租赁，则房东应提前 90 天向您发送通知。终止通知必须采用书面形式，并且必须按照规范的法定规则送达。口头通知、短信和电子邮件通知无效且不可强制执行，不会导致租约失效。

如果您有租约，无论是您还是房东均不可在租约到期前终止租约，除非另一方违反了租约中的规定。但是，家庭暴力的受害者和武装部队成员可以在某些特定条件下在租约期满之前终止租约。

如果您收到房东发出的书面终止通知，您可以选择：

- 在 30、60 或 90 天的通知期内搬离房屋，以避免在驱逐法庭上被起诉，并保持良好的信用记录。
- 与房东协商，要求额外的时间搬离房屋或保留租约。需注意，为确保条款清晰，确保以书面形式记录与房东达成的协议。
- 如果与房东协商无效，请在通知期限届满前寻求调解服务。
- 如果您认为房东发出终止通知的原因是您要求维修或以其他方式行使您的合法权利，请寻求法律援助。

如果我在终止通知或租约到期后仍待在出租公寓内，房东能否换锁或报警？

不可以。这种做法被称为自助或推定驱逐，属于违法行为。如果您的房东这样做了，您可以报警求助，因为这相当于拿走您的财产和约定的居住空间。您也可以提请法院诉讼，要求房东支付罚款、罚金和损害赔偿。

要想合法驱逐您，在 3 天或 30 天、60 天或 90 天通知到期时，房东唯一的选择是向高等法院提起驱逐诉讼并递交诉状，并从法院获得判决。房东有权向您送达“传票”和“非法占住讼状”等法院文件。如果您没有向法院提交“答辩状”来应诉，房东可以在几天内收回您的公寓。如果您向法院提交了答辩状，法院将安排择日审判。从收到传票和诉状之日起，您通常只有 5 天时间向法院提交答辩状。如果您收到传票和诉状，并需要帮助提交答辩状，请寻求法律援助，或联系圣克拉拉高等法院自助中心。

如果治安官在我的门上贴了驱逐通知，我该怎么办？

如果您没有向法院提交针对非法占住讼状的答辩状，或者您在驱逐辩护后败诉，治安官可能会在您的门上张贴一份限期 5 天的驱逐通知。如果立即搬离有困难，您有权要求法院延长时间（最多 40 天）以寻找新的住房。若想要延长时间，您必须向法院递交“暂缓执行”申请。如果法院批准了您的申请，您需要根据您所请求延长的时间支付每日应付租金作为保证金。如欲获取申请表和有关暂缓执行的其他信息，请联系高等法院自助服务中心。

如果我认为房东终止我的租约是因为我曾投诉他/她，这种情况下我该怎么办？

因您行使了自己的权利（比如抱怨歧视或联系中介检查公寓）而导致房东终止租约，这一行为被称为报复性驱逐，属于违法行为。如果您认为确实存在这种情况，您应该向公平住房中心或法律服务机构寻求帮助。

另外，也可以选择调解。

如果您认为终止是由于条例（9.72）下的调解请求引起的，那么您可以请求 Project Sentinel 的项目管理员介入调查。

止赎是否会导致我的租约终止？

在止赎过程的最后阶段（即“受托出售”）之后，新的业主将接管出租房。联邦和州法律会在新业主获得合法控制权后为真正“值得信赖”的租客提供一些保护。要成为值得信赖的租客，您必须有一份公平的书面租赁协议，并且不能是原业主的直系亲属。如果您是值得信赖的按月薪租租客，房东必须提前 90 天向您发出书面通知要求终止租约。如果您有租约，您可以居住至租期结束，除非新业主打算自己入住出租房。如果新业主打算自己入住，应提前 90 天向您发送通知。如果您不是值得信赖的租客，但是合法居住在房屋或公寓内且不是业主，房东应提前 60 天向您发送通知。如果想延长期限，您必须继续支付租金并在其他方面遵守租赁协议中规定的租客义务。



常用求助电话和网址

租客-房东问题

Project Sentinel 650-856-4062
<https://www.housing.org/>

纠纷解决/调解

帕洛阿托调解程序 650-856-4062
<https://www.paloaltomediation.com/>

歧视咨询与调查

加利福尼亚州民权部 800-884-1684
<https://calcivilrights.ca.gov/>

Project Sentinel 公平住房 888-324-7468
<https://www.housing.org/housing-discrimination>

帕洛阿托市

地方检察官办事处 650-329-2171
[市检察院——加利福尼亚州帕洛阿托市](#)

法规执行处 650-329-2605
[法规执行处——加利福尼亚州帕洛阿托市](#)

规划服务处 650-329-2441
[规划与发展服务处——加利福尼亚州帕洛阿托市](#)

警察部门 650-329-2406
[警察局——加利福尼亚州帕洛阿托市](#)

公共服务办公室 650-463-4906
[公共服务办公室——加利福尼亚州帕洛阿托市](#)

紧急租赁援助

生活总是在继续 650-853-8572
<https://www.lifemoves.org/>

房东援助

加利福尼亚州公寓协会三县协会 408-342-3500
[加利福尼亚州公寓协会 \(caanet.org\)](http://caanet.org)

法律援助

大湾区法律援助（低收入） 800-551-5554
<https://baylegal.org/> 408-850-7066

硅谷法律基金会 408-280-2424
<https://www.lawfoundation.org/housing>

圣克拉拉县律师转介服务 669-302-7803
<https://www.sccba.com/lawyer-referral-service/>

圣克拉拉县高等法院“自助服务”中心 408-882-2926
<https://santaclara.courts.ca.gov/self-help>

加利福尼亚州法院自助网站：
<https://selfhelp.courts.ca.gov/>

小额诉讼法庭-圣克拉拉县
<https://santaclara.courts.ca.gov/self-help/self-help-small-claims>

特殊需求

亚裔法律联盟 408-287-9710
www.asianlawalliance.org/

精神健康倡导计划 408-280-2420
[Mental Health Advocacy Project – Law Foundation](#)

高级成人法律协会 408-295-5991
www.sala.org

Avenidas-高级需求和计划 650-289-5400
<https://www.avenidas.org/>

抵押贷款违约和拖欠咨询

Project Sentinel 408-470-3730
[反向抵押贷款咨询 | housing.org](https://www.housing.org/)

补贴和经济适用住房信息

帕洛阿托市公共服务办事处 650-463-4906
<https://www.cityofpaloalto.org/Departments/Community-Services/Human-Services>

圣克拉拉县提供的其他服务

圣克拉拉县的信息和介绍
<https://www.211bayarea.org/>

常用租赁房屋刊物

加利福尼亚州消费者事务部 800-952-5210
[资源——租客 \(ca.gov\)](https://www.ca.gov/)

《房东和租客的权利——法律指南》，Nolo 出版社出版
<https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/renters-rights>

《加利福尼亚州房东法律手册：权利责任》
Nolo Press 出版社出版，供房东和租客使用
<https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/landlords>



公共服务办公室感谢下列人士对本指南所作的贡献：

Project Sentinel
帕洛阿托市规划与社区发展部