



## 保證金

保證金是在租賃開始時收取，用來作為預付租金或支付拖欠租金、租戶損壞修繕或清潔費用的任何付款、收費或押金。  
首月租金付款不被視為保證金。

### 遷入前

無家具單位的保證金不得超出每月租金的兩倍；有家具單位的保證金不得超出每月租金的三倍。屋崙 (奧克蘭) 市的保證金不收利息。

### 租賃期間

在租賃期間，物業業主可以用租戶的保證金支付特定開支。

你的保證金可用於：

- 支付拖欠租金；
- 修繕由租戶或租戶的訪客造成的損壞，但不包括正常損耗；
- 進行必要的清潔；以及
- 在租約允許的情況下，支付修復或更換個人財產、家具或鑰匙的費用，但不包括正常損耗。

### 終止租賃

如果租戶計劃搬離居住單位，他們必須向物業業主提供 30 日通知。

在租賃最後兩星期內，物業業主必須向租戶發出書面通知，告知租戶他們有權要求業主對單位進行檢查，指出任何需要清潔的地方，以避免保證金被扣款。

如果修繕和清潔的扣款總額超過 \$125，物業業主必須將扣款項目逐一列出，並提供明細表給租戶。

當租戶完全搬離單位後，物業業主必須在 21 天內：

- 退還全部保證金，或
- 退還保證金餘款，並提供扣款明細表。

### 爭議

當租戶搬離物業後，如果物業業主未在 21 天內退還保證金或提供扣款明細表，租戶可以

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313  
Oakland, CA 94612  
(510) 238-3721

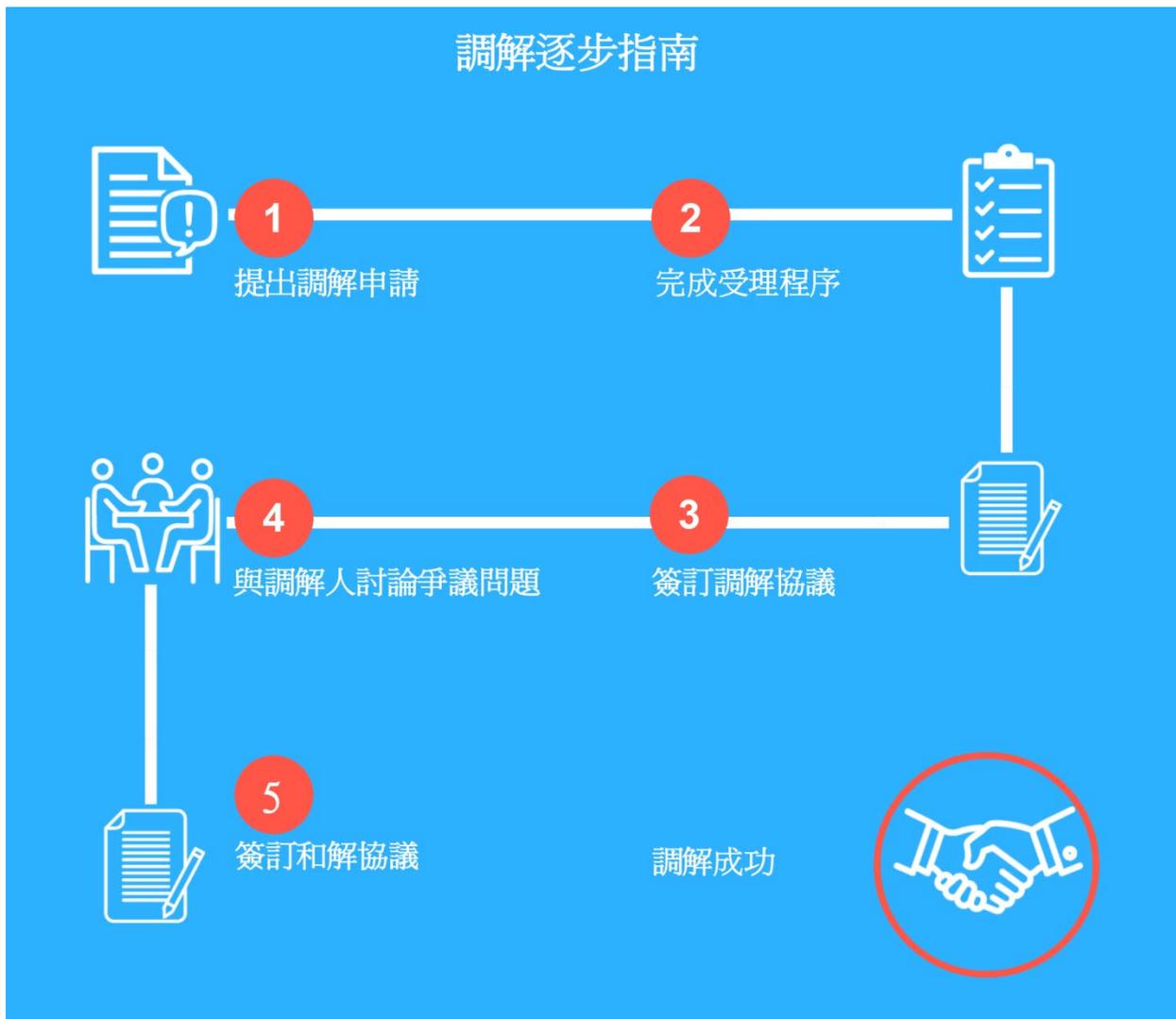


寫信要求業主提供扣款明細表或退還保證金。

如果物業業主未遵守規定，租戶可向小額索賠法院 (Small Claims Court) 提告，請求賠償爭議金額 (如果該金額少於 \$10,000)；如果物業業主惡意扣留保證金，最高可請求補償保證金兩倍的金額。

或者，租戶亦可利用租金調整計劃 (RAP) 的調解服務，解決有關保證金未退還的爭議。

### RAP 調解程序



250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313  
Oakland, CA 94612  
(510) 238-3721

屋崙 (奧克蘭) 市

租金調整計劃

日期：



尊敬的\_\_\_\_\_：

我原是加州\_\_\_\_\_的租戶，直到最近才遷出。當我在\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ 遷入時，我支付了一筆保證金，金額是 \$\_\_\_\_\_。

我在\_\_\_\_\_ 遷出。

《加州民法》(California Civil Code) 第 1950.5 節規定，當租戶遷出居住單位後，房東必須在 21 天內退還全部保證金，或者向租戶提供一張列出所有合法扣款的明細表，並且退回保證金餘款。

直到目前為止，我尚未收到任何保證金或帳目表。請在五個工作日內退還我的保證金。如果我沒在\_\_\_\_\_ 以前收到全部保證金，

我將別無選擇，並將根據《加州民法》第 1850.5(1) 節，對你提出小額索賠訴訟，要求賠償我的保證金外加保證金兩倍的法定賠償金。

請將我的保證金退還到以下地址：

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

謹致

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313  
Oakland, CA 94612  
(510) 238-3721

屋崙 (奧克蘭) 市

租金調整計劃



日期：\_\_\_\_\_

房東 \_\_\_\_\_

地址 \_\_\_\_\_

城市，州，郵遞區號 \_\_\_\_\_

主旨：\_\_\_\_\_ 的 30 日搬離公寓通知

(出租單位地址)

尊敬的 \_\_\_\_\_：

我是加州屋崙 (奧克蘭) 市 \_\_\_\_\_ 的租戶，租期從 \_\_\_\_\_ 開始。

謹在此通知你，我 (們) 將於下述日期以前永久搬離此出租單位：\_\_\_\_\_。

我想請你在租期最後兩星期內，依州法要求對此出租單位進行一次巡查，讓我們能一起檢查單位

狀況，指出任何需要修繕/清潔的項目，以避免我 (們) 的保證金被扣款。以下是我有空的日期：

\_\_\_\_\_。如果這些日期都不方便，或者我們

應討論你在其他什麼時間可進行巡查，請通知我。

感謝你對此事的關注。

謹致

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313  
Oakland, CA 94612  
(510) 238-3721