



保證金

保證金是指租賃開始時收取的任何付款、費用、押金或收費，減去第一個月的租金。

入住前

如果租約在 2024 年 7 月 1 日之前生效，則保證金不得超過無家具單位月租金的兩倍或有家具單位月租金的三倍。如果租約於 2024 年 7 月 1 日或之後生效，保證金不應超過一個月的租金，除非業主是小型業主。

小型業主由自然人或僅由自然人組成的信託或有限責任公司組成，該公司擁有不超過兩個出租物業，總共四個單位。這些業主可以繼續使用兩個月的租金限額作為保證金。

無論業主身分如何，他們都不能向軍事人員收取超過一個月的租金作為保證金。

奧克蘭的保證金存款並不會產生利息。

租賃期間

在租賃期間業主可以使用租戶的保證金來支付某些費用。

保證金中資金可用於：

- 彌補拖欠租金；
- 除正常磨損外，進行必要的清潔或維修；
- 將單位恢復至租賃開始時的原始清潔水準；和
- 如果租約允許，支付恢復或更換個人財產（例如家具或鑰匙）的費用。

終止租約

如果租戶計劃搬出該單位，則必須提前 30 天向業主提供書面通知。

在租賃的最後兩週內，業主必須以書面通知租戶他們有權要求檢查單位。檢查的目的是確定租戶進行的除正常磨損之外的任何必要的清潔和/或維修，以避免從其保證金中扣除。

在租戶完全搬離物業後 21 天內，業主必須：

- 退還全額保證金，或
- 退還剩餘保證金減去任何扣除額。如果扣除額總額超過 \$125，業主必須向租戶提供詳細的扣除額清單，以及支持文件，例如發票副本、估價單、收據等。

爭議

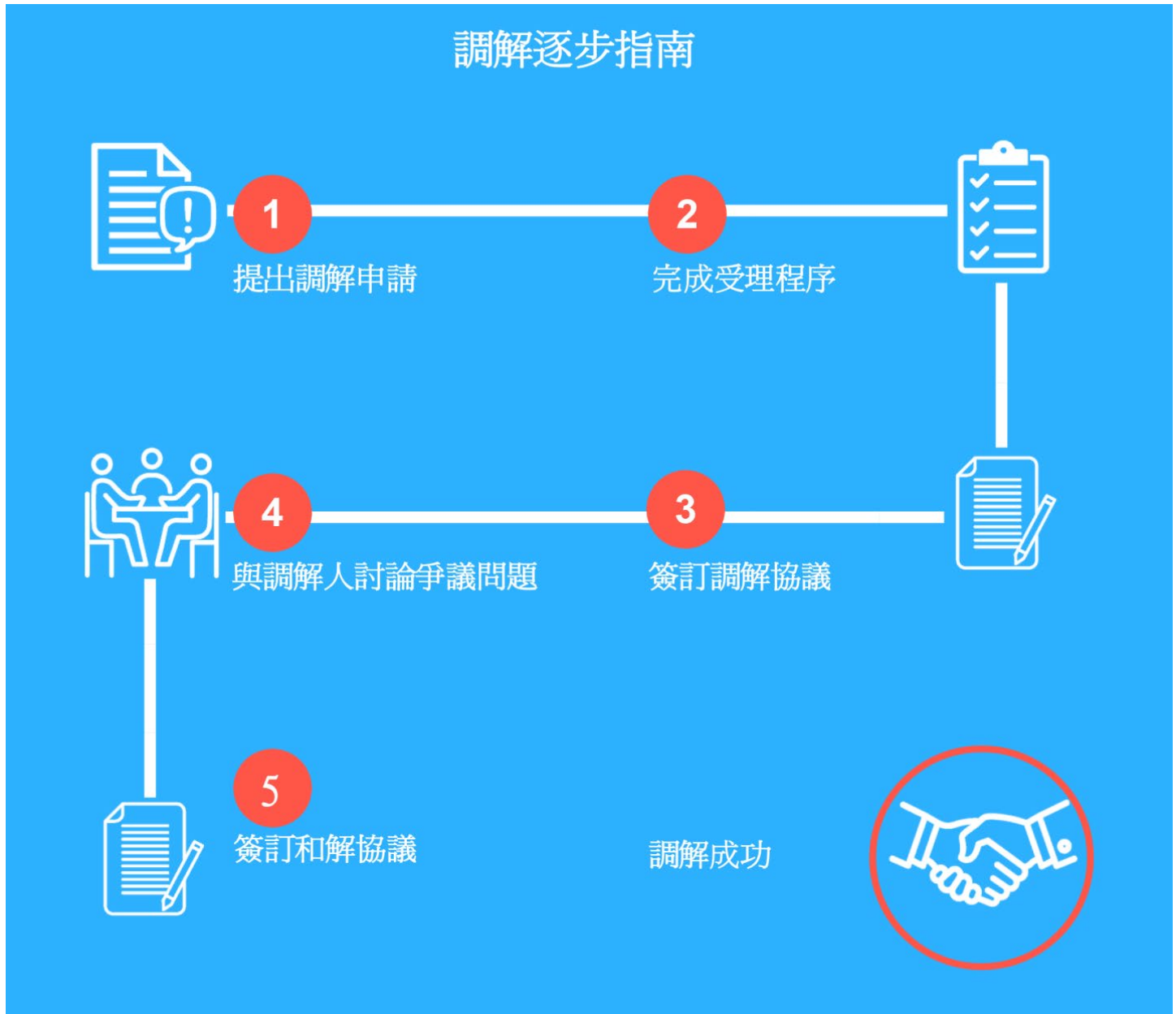
如果業主未能在租戶搬出房屋後 21 天內退還保證金或明細單，租戶可以寫信給業主，要求退還全額保證金。



如果業主不遵守規定，租戶可以向小額索賠法院 (Small Claims Court) 提起訴訟，請求賠償爭議金額（如果金額低於 \$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。

或者租戶和業主也可以利用 RAP 的調解服務來解決與未能退還保證金相關的爭議。

RAP 調解程序



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



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，業主必須在 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至以下地址：_____

謹致，



日期： _____

業主： _____

地址： _____

城市，州，郵遞區號： _____

主旨： _____ 的 30 日單位搬離通知

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《加州民法》(California Civil Code) 第 1950.5(f) 節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，
