

保證金

瞭解波特蘭市政府針對保證金所設定的許可限額、如何提供這些保證金的說明、可使用保證金支付以及不可使用保證金支付的修理類型，以及如何記錄屋況報告。



許可限額

房東可向租客收取的保證金最高許可限額將視房東是否有要求預付上個月的房租而定。

租客是否一定要預付上個月的房租？

是。保證金不得高於一個月房租的一半。
否。保證金不得高於一個月的房租。

例子 A 必須支付上個月的房租

一個月的房租	\$1,200
上個月的房租	\$1,200
保證金上限	\$600
總金額	\$3,000

例子 B 不需要支付上個月的房租

一個月的房租	\$1,200
上個月的房租	\$0
保證金上限	\$1,200
總金額	\$2,400

條件式核准的情況

如果房東在條件式核准的情況下接受某項申請¹，則不論在上述哪一個例子中，可能皆必須收取最多半個月的房租作為額外的保證金。

若租客提出要求，額外的保證金可分期付款，期限最長可達三個月。

¹ 請參閱波特蘭市政府法規 30.01.086。

保證金應如何保存？

- 保證金及預付的上個月房租必須存在一個個別的帳戶，和房東的存款分開保存。該帳戶可以是支票帳戶、儲蓄帳戶、貨幣市場或客戶信託帳戶。
- 房東必須在收到保證金後的兩週內將保證金存入。房東必須在租約協議中提供銀行機構的名稱和地址。
- 如果租客提出要求，房東必須提供帳戶和產生之利息的收據（每年不超過一次）。
- 如有累積利息，在退還保證金時必須將利息支付給租客。房東最多可扣除累積利息的 5% 以作為行政管理費用。

房東可以針對修理收取多少費用？

若要使用保證金支付由房東所提供的固定裝置、家電、設備或個人物品，**這些項目必須條列在租約協議中**，且附上說明和狀況。房東應針對任何肉眼可見且超過正常磨損和耗損範圍的損壞項目拍照，並根據 ORS 90.300(12) 的規定將照片和書面說明提供給租客。**如果房東向租客收取超過 \$200 的人工費用**，房東必須提供證明文件，證實這些費用屬於合理費用且符合大都會區的一般費率。



房東確認清單

搬入時

- 房東必須在租約協議中包含一項條列式說明，列出由房東所提供之且房東打算使用租客保證金支付修理費或替換費的任何固定裝置、家電、設備或個人物品。
- 請在租約協議中提供負責保管保證金和/或上個月預付之房租的銀行機構名稱和地址。
- 在收到保證金後的兩週內，請將保證金存入另外的寄存帳戶中。
- 請在租客搬入時向租客提供屋況報告表。
- 房東應針對屋況報告中所列的項目拍照，並向租客提供照片和屋況報告的副本。

在出租期間

- 如果保證金被用於支付修理或替換費用，則房東應在修理或替換完成後的 15 天內向租客提供一份更新的屋況報告。物況報告中應註明替換項目以及項目的狀況。
- 如果工作通知單中列有修理或替換的日期、修理或替換之項目的損壞狀況，以及保證金中用於支付修理或替換費用的金額，則房東可提供維修工作通知單紀錄來取代更新的屋況報告。任何遭到替換的項目皆必須註明項目的狀況。

在租約協議終止時

- 在收到或提供租約終止通知後的五天內，請向租客提供一份書面房租付款紀錄說明（最多兩年份）以及填妥的房租紀錄表。
- 在租約終止日期後的一週內，請與租客一起進行最終檢查。請至少提前 24 小時通知租客有關預定檢查的事宜。
- 任何剩餘的保證金以及累積的利息皆必須在租約終止後的 31 天內退還給租客。
- 請根據 ORS 90.300 (12) 附上與保證金有關的書面權利通知及書面說明。

搬入和搬出時的屋況如何判定？

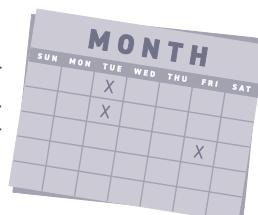
屋況報告確立了房屋在租客搬入時的基本屋況，房東應根據此屋況報告來評估在**最終檢查**時所發現需要修理或替換的任何項目。

1 在租約條款生效日期/搬入日期之前

在租約條款生效日期之前，房東必須在合理範圍內盡力安排租客和房東雙方均方便的時間，以完成驗屋手續並確立基本的屋況報告，其中應註記 (a) 租約協議中所列之所有固定裝置、家電、設備及個人物品的狀況；(b) 出租房屋的屋況；以及 (c) 任何現有的損壞項目紀錄。如果未完成驗屋手續，房東必須填寫屋況報告並針對屋況報告中所記錄的項目拍照。這些報告必須在租約條款生效日期時提供給租客。

從租約開始生效日期起，租客有七天的時間可以填寫並向房東提交屋況報告附錄，

以註明房屋中任何其他的損壞項目。如果沒有爭議，則屋況報告附錄將會用於確立基本屋況。房東有七天的時間可以透過書面方式針對屋況報告附錄提出爭議。如有爭議，房東必須同時保存屋況報告和屋況報告附錄。



如果租客沒有在租期開始的前七天內填寫和提交屋況報告附錄，則房東的屋況報告將成為最終報告。

2 在出租期間

房東應更新屋況報告，以反映在租約協議期間針對房屋所進行的所有修理和替換，並向租客提供更新的屋況報告。房東可提供維修工作通知單紀錄來取代更新的屋況報告，但前提是維修工作通知單符合永久行政規定中所列的規定。

3 在租約協議終止時

在收到或提供租約終止通知後的五天內，房東必須向租客提供一份書面房租付款紀錄說明（最多兩年份）以及填妥的**房租紀錄表**。

在租約終止日期後的一週內，房東應與租客（或租客代表）一起進行**最終檢查**和房屋的驗屋手續，以記錄不屬於屋況報告中所述之正常磨損和耗損範圍的任何損壞項目。

租客可選擇在場進行最終檢查。房東必須至少提前 24 小時向租客提供檢查日期與時間通知。

房東必須準備一份與租約協議條列項目相符的條列式說明，以列出任何修理的項目。房東必須記錄任何肉眼可見且超過正常磨損和耗損範圍的損壞項目並拍照，然後根據 ORS 90.300 (12) 的規定將這些記錄和照片以及書面說明提供給租客。



未遵守規定

未能遵守上述任何規定的房東必須針對其違反的每項規定向租客支付 \$250，外加實際的損失以及合理的律師費用和支出。

保證金可用於支付哪些費用？

許可範圍

- 修理和替換**租約協議中所條列的固定裝置、家電、設備或個人物品**，但條件是故障或損壞是由租客的行為或疏失所導致。
- 為了修理裝置以恢復其在租約條款生效日期時的狀況所合理產生的實際費用

非許可範圍

- 例行維修
- 正常磨損和耗耗
- 替換非由租客行為或疏失所導致之無法正常運作或有損壞情況的家電或固定裝置
- 修理或替換原本就損壞或故障的家電、固定裝置、設備或物品，詳如規定之搬入屋況報告中所註記。
- 可由房東的房屋保險或綜合一般責任保險或保固補償的任何費用
- 修理或替換地板（除非是因**超過正常磨損和耗損範圍**之過度使用所造成，且僅限與受影響的區域直接相關的費用）
- 室內油漆粉刷（除非修補的特定損壞區域是因租客**超過正常磨損和耗損範圍**之過度使用所造成）或是重新粉刷在未獲得許可的情況下所油漆的牆壁

您可在線上找到文件和表格

請造訪下列網站以查找**房租紀錄表**、
行政規定、完整的市政府法規及其他更多資訊：portland.gov/rso/security-deposits

有疑問嗎？

如果您是房東或租客並對保證金法令有疑問或疑慮，或者您想尋找一般資訊，請與 PHB 的租屋服務辦公室聯絡。

租屋服務辦公室服務台

電話
503-823-1303

電子郵件
rentalservices@portlandoregon.gov

網站
portland.gov/rso

辦公室
1900 SW 4th Avenue, Suite 7007
Portland, Oregon 97201

電話與電子郵件服務時間
週一、週三及週五
上午 9 點至 11 點及下午 1 點至 4 點

請與 RSO 服務台聯絡，以瞭解有關現場服務選項的資訊。

租屋服務辦公室的工作人員將會提供與市政府法律和政策有關的資訊，並為您轉介其他資源和資訊。他們無法提供法律建議或告知民眾在某情況下該怎麼做。

行政規定

您可在下列網站找到波特蘭市政府法規 30.01.087 的完整行政規定：
portland.gov/rso/security-deposits

！所有市政府的規定皆不包含在州政府規定中；
請參閱《俄勒岡州行政條例》(Oregon Revised Statutes, ORS) 90.300。

發行於 2022 年 8 月
NOT30.01.087.BRC.V2
VED: 1AUG2022

