

房屋事務

第三章

租賃協議 (或稱租約)

租約是一份包含你與房東之間所作承諾的合約，其形式有二：書面租約及口頭租約。兩者俱獲法庭承認，並具法律約束力。在簽署租約或與房東達成口頭協時須瞭解你所同意的條款，這點是非常重要的。最常見的書面租約是標準格式租約。標準格式租約可能包含若干在芝加哥被視為不合法的條款，故不能獲法庭頒令執行。此外，房東在簽署租約前所作的口頭承諾（如進行維修）如不加進書面租約內，可能不具約束力。

花時間閱讀租約，準備向房東提問，並拿房東給你的條款與芝加哥住宅房東及租客法令簡介（以下簡稱「簡介」）作比對。當你達成或更新租約時，房東須給你這份簡介。雖然租客在商議租約方面的談判籌碼不高，但閱讀房東給你的法令簡介，可讓你看到你甚至不知道你應有的權利。你也許跟房東永不會有任何問題，但如果有的，你愈是知道你的權利和租約內容，便愈能處理這些問題。請記住，知識就是力量！想知道更詳細資料，請繼續細閱下去。

〔有關房屋選擇票據租約的資料，請參閱第十三章。〕

租客資源指引註釋：

1. 口頭協議可執行
2. 索取書面租約
3. 若干條款屬於不合法

□頭租約

1. □頭租約（□頭協議）等同合約

□頭租約具合法性。沒有法例要求書面租約，唯一的例外是租住公寓超過一年的協議。超過一年的租約必須以書面形式訂立。若你與房東共訂不足一年的租約，則租期可長可短。在芝加哥，有時可見周租約，但最常見的是月租約。以月租約而言，你同意每月在所定日期或以前付租，而你的租住權每月會自動繼續，直至你或房東循正途將之終止。

2. 終止租約或更改條款需要通知

如果你作為□頭租約的一方，想終止租約，須給予房東書面通知。同樣地，若你的房東想終止你的租住權，他必須以書面通知你。以月租約而言，所需的通知時間至少三十（30）天。法庭對執行的通知時間方面十分嚴格，法官會認為二十九（29）天的通知時間不足，並會以此為由而拒批逼遷申請。同樣地，若租客在搬離公寓前未能給予充分通知，則可能有責任繳付額外租金。

若房東想改變□頭協議中任何雙方皆同意的條款或條件，法例也規定房東在作出任何改變前須給予租客三十（30）天的書面通知。常見的改變包括加租、儲物地方的使用或付租日期。

3. 須在恰當時間發出通知

有關終止或改變□頭租約的通知須在恰當時間內發出，這樣才具法律效力。以月租約為例，若租金在某個有三十（30）天的月份的首天到期繳付，而房東想在該月底終止你的租約或加租，則他或她須在之前一個月的最後一天發出通知。舉個例子，房東如想在六月底終止租約或加租，則他或她須在不遲於五月份最後一天發出通知。若房東想在含 31 天的月份的最後一天終止租約或更改其中一項條款或條件，則法例要求他或她須在該月的首天或以前發出通知。

4. 租客在終止租約前須給予房東通知

法例也規定，若你想終止你的月租約，你必須給予房東至少三十（30）天的通知。你方若未能提供恰當通知，房東可從你的按金中扣除一個月租金，或向你提出訴訟以追討一個月額外租金。若你屬於周租約或月租約的租客，務必保留所有你給予房東通知的副本

及發出通知日期的紀錄。有可能的話，應以掛號信的形式給房東發出通知。

5. 報復屬於違法！

雙方俱毋須就終止月租約而申明理由，但你該分析一下房東想你搬走或加租的動機。芝加哥住宅房東及租客法令，以及伊利諾州法例，俱把房東以下述情況為由而對你報復的行為視作違法：向市政府官員投訴所住公寓的狀況，就違反建築法規一事向社區組織尋求援助，或行使其他合法權利或糾正措施。第十章包含了有關房東報復的資訊。

書面租約

1. 租客應細閱書面租約

書面租約乃租客與房東所訂的合約（一如其他合約），其目的是申明雙方對協議的意願。有經驗的租客當知道，租客跟房東討價還價的能力有限。你在簽署前應細閱租約，因其中包含的條款或具法律效力。法例倒會令一些住宅租約條款不能執行，而不管你有沒有簽署租約，但最佳的防衛措施莫過如細閱租約，清楚知道所簽署的是甚麼。芝加哥住宅房東及租客法令羅列了若干不能執行的條款，並會進一步討論。

2. 書面租約可以修改

當房東出示租約，亦即提出建議，其中每個條款皆可商議及更改。你遇到不完全清楚的條款，不要猶豫，應問過明白。若遇到無法接受的條款，應試圖要求房東將之刪除或更改。請記著，若你發現租約內含違法條款（你一旦熟讀本小冊子，這便大有可能！），即使你接受並簽署租約，該條款亦不能執行。

3. 書面租約內不含的承諾或不具約束力

若房東口頭作出維修或提供其他服務，或減租以換取你在建築物內工作或繳付部分建築物公用費用的承諾，務必要將之以書面形式記錄下來。你大可將之直接寫在租約上，或另外寫在稱為附文或附錄的紙張上。你一旦簽署租約，則交易完成。法庭不一定會承認

房東在你簽署書面租約前作出的任何承諾。你應確保所有協議都寫在租約上，或任何經雙方簽署並附於租約上的附文。

4. 給書面租約備份

你在簽署租約後，將之交回房東前應弄個副本。你有權索取一份有簽名的租約副本，但很多房東均未能（甚至拒絕）向租客發還簽名的租約副本。在這方面你應堅持，這是你的權利。

5. 不能執行的租約條款

芝加哥市政法令承認，基於像樣的可負擔房屋稀少，房東在租賃房屋上的議價能力遠超租客。正如前述，法令禁止房東執行若干他們放在租約上的條款。你有可能追討因執行被禁條款所造成的實際損失。若房東試圖執行被禁條款，租客可根據法令追討兩個月租金以彌補損失。對位於芝加哥市並受芝加哥住宅房東及租客法令管轄的單位，以下各項租約條款或不能執行：

a. 棄權條款

任何**放棄**法令賦予的**權利**、糾正措施或責任的條款俱不能執行。例如，房東不能放棄其維護物業以符合建築法規的責任。即使租約說不可，租客也可利用法令提供的糾正措施如維修及扣租。

b. 供認條款

任何授權任何人可在租約引起的追討中作出供認裁決的條款，是不能執行的。這種供認裁決容許房東在毋須知會租客的情況下上法庭，向法官出示租客「承認」房東應該獲得有關裁決的租約條款，以取得不利租客的租金或佔用裁決。州法例也申明這些條款在消費者交易中屬於無效。

c. 有限責任條款

任何**限制**房東或租客**法律責任**的條款俱不能執行。房東不能限制因其有意或疏忽以導致租客受傷或財物受損而須承擔的責任。州法例及本法令皆禁止房東使用這些條款。

d. 豁免恰當服務條款

任何豁免提供法例規定之書面**終止租住權通知**這種恰當服務的條款皆不能執行。法例要求，房東在展開逼遷訴訟之前，須以恰當手段向租客發出書面終止租約通知。房東不得在租約內加上旨在更改這類必要條件的條款。對於不受法令涵蓋的公

寓，房東可加進一項條款，豁免你獲得法令所述之恰當通知終止租約的權利。然而，若房東選擇給你通知，他或她仍須緊隨州法例訂明的法定要求。

e. 無陪審團審訊條款

任何豁免一個人要求**陪審團審訊**之權利的條款，皆不能執行。在法庭首次就有關案件開庭審訊當天或以前，租客須提出需要陪審團審訊的要求，這稱為陪審團要求。若租客未能這樣做，須面對喪失要求陪審團審訊之權利的風險。

f. 繳付律師費用條款

任何要求**租客替房東繳付**因租約興訟而產生之律師費的條款，皆不能執行，除非是由法庭裁決、法例或法令所訂定。房東利用此一條款使你替其繳付律師費，縱使作為租客的你勝訴。法令只會把律師費給予為了加強法令所保障的權利和糾正措施而興訟並獲勝的原訴人。

g. 不平等取消權條款

任何容許你或房東在**不同時間**或較另一方為短的時間內**取消或終止租約**的條款，皆不能執行，除非你以書面形式另備文件同意。根據法令，房東如不賦予租客同等的取消權，則不能執行容許他或她取消合約的租約條款。

舉個例子，房東或不能使用容許他們在出售物業時終止租約的條款，除非他們給予租客同等權利，或在另一份書面文件中清楚及無條件地披露該條款。請留意，若你居於不獲法令涵蓋的公寓（業主有份佔住而不超過六個公寓單位的建築物），這種條款或容執行。然而，這種一面倒的條款必須清晰、絕對及無條件。

h. 逾期附加費過高條款

任何授權房東索取超過法令容許數額之逾期附加費或提早付款之租金折扣的條款，皆不能執行。法令原先禁止房東每月索取超過\$10.00 的逾期附加費。但有些立心不良的房東企圖鑽空子，比方是向租客提供\$25.00 的折扣，如果他們在該月首日之前付租，這變相是種隱藏及過高的逾期附加費。法令經修訂以杜絕此一手法。

目前，對每月付租\$500.00 或以下的租客而言，逾期附加費或提早付款折扣每月限額是\$10.00；對於每月付租超過\$500.00 的租客，逾期附加費限額是\$10.00，另加超過\$500.00 的月租部分的 5%。舉個例子，每月付租\$600.00 的租客，依法須繳付每

月\$15.00 的逾期附加費：首\$500.00 是\$10.00，加額外\$100.00 的 5%或\$5.00； $\$100.00 + 5.00 = \15.00 。

i. 不得轉租條款

根據法令，租約上任何不容你把公寓轉租出去的條款皆不能執行。租客有權在租約有效期內的全部或餘下時間內把公寓轉租出去，但轉租人須符合適用於所有租客的同樣條件。

6. 租約在訂明的終止日期完結

如果你的租約上列出指定終止日期（而非每月自動更新的那一種），它將會在該日期自動完結，除非發生特別情況，如租約其中一方違約，這才會觸發租約提早終止。租約到期時，你可以毋須預早通知房東而搬走，但若你不搬走，房東可以把你視作逾期租客看待，可能申請對你逼遷。

7. 租約期滿後房東若接受租金即確立新租住權

如果你在租約到期後仍然留住，而房東又接受你的租金，新的月租約隨之確立，若要終止，須依從本章有關口頭租約一節所述之程序。

8. 房東須給你不予續約通知

根據法令，房東如打算不更新現有租約，則須在租約到期前至少三十（30）天給你書面通知。若房東未能及時提供書面通知，後來才給你不予續約的書面通知，你便可以繼續留在有關單位，最長可達六十（60）天。至於這六十天期間的租住條款及條件，一如到期前的舊有租約。

9. 法令限制續約期

法令禁止房東要你在多於現有租約到期前的九十（90）天以前續約，若房東違反此一條例，則你可追討一個月的租金或實際損失，以金額最高者為準。

但不幸，法令沒有規定房東須給你多長時間去接受新租約。在合法的九十（90）天內，房東仍可逼你盡快簽署新租約，比方是僅給你一周時間去決定是否接受新租約，逾期一概視為不續約論。