

# 第五章

## 租客自助糾正措施

芝加哥住宅房東及租客法令提供清晰的自助糾正措施，租客如發現所住公寓有缺憾，應該使用這些措施。使用這些措施是毋須聯絡律師的，但由於存在房東採取法律行動的可能性，租客應把其活動紀錄下來及保存文件證明。

這些糾正措施：建基於類似我們到商店購物時所依賴的理論。舉個例子，假如你購買一套立體聲音響器材後發現有缺憾，大可將之退回商店要求換貨，維修或退款。法例隱含了我們購物有保證的意思，容許我們在發現貨物有缺憾或貨不對辦時採取糾正措施。

類似的保證也隱含於每份住宅租約。以法律詞彙而言，此一保證稱為「隱含可居性保證」。這個保證意味你的房東擔保你的公寓符合芝加哥建築法規所訂的大多數標準，而且適合居住。芝加哥最高法院把「適合居住」的定義解釋為安全而衛生的公寓。輕微違反建築法規或表面缺憾被視為不足以保證減租，有關缺憾必須屬於嚴重。然而，與前述立體聲音響器材有缺憾的例子一樣，若你的公寓在很大程度上不符建築法規的標準，你不會全數取回你所繳付的租金，只可能獲房東同意維修或減租。

若你發現公寓有缺憾，首先通知房東，看看他或她會否將之維修。如果房東的回應未能令人滿意，你應該考慮採取下述其中一項糾正措施。請記著，保留曾通知房東有關缺憾的證據，若房東未能予以維修即正確地採取糾正措施等，都是十分重要的。若房東不合作或不回應，而有關缺憾看似嚴重，你亦應該考慮致電市政府建築部安排驗屋，電話是(312) 744-5000。

## 維修與扣租

若你所住公寓只需輕微或不昂貴的維修，「維修與扣租」是個令維修工作完成的有效方法。維修與扣租糾正措施容許你把維修完成，然後從租金中扣除維修成本。一如往常，有一些步驟你必須跟隨，以免日後發生問題。法令訂定了以下步驟：

1. 列出必須維修的清單，盡可能詳細。這是你告訴房東你想維修甚麼的機會。
2. 給房東送一份維修清單，連同一封信函，聲明有關維修如未能在收信後的十四天內竣工，你將會行使合法權利去支付維修費用，然後從下一期租金中扣除該數額。維修與扣租須等到房東收到要求信後的第十五天才能開始。第七章內有這類信函的例子。
3. 以掛號信形式把信函送給房東，並要求收信收條，或親手送交房東。如果你親手把信送交房東，應帶同一名證人，以確定當天房東確實收了信。此外，自己應保留該信一份副本。
4. 維修費用不得超過\$500 或月租的一半，而兩者又以最大者為準。若你每月付租少於\$500，則你的「維修與扣租」額不能超過每月所付的租金。
5. 向你的房東呈交一份由適當的工匠或供應商就維修費用發出的、而且已經付款的帳單。有關費用不得超過這種服務的合理水平。記得保留所有帳單和收據的副本。

### 租客資源指引註釋：

1. 制訂詳細清單
2. 附連這清單給予房東十四日通知
3. 十四天後，若房東不回應，大可自行維修，然後從租金中扣除有關費用。
4. 切勿扣除超過\$500 或租金總額的一半。

# 扣除租金

如果你的房東未能以建築法規界定的方式去維護公寓和公用地方，而你又小心地遵循以下步驟的話，則你可在房東解決問題前一直扣租。若你不按步驟行事，你的房東有機會因你不付租而成功地把你逼遷。

1. 對公寓每個房間及公用地方必要的維修做一份詳細清單。可能的話，給有缺憾的地方照相，並找證人檢驗這些地方。

## 租客資源指引

### 註釋：

1. 給予房東十四天的通知
2. 扣租額永不超過公寓減少了的租值
3. 經常把扣除的租金儲起來

2. 把這個清單送一份給房東，並連同一封信函，聲明若房東在收此信後十四天內尚未進行必要維修的話，你打算扣起部分租金。在房東收信後的第十五天，你才可以開始扣租。在第七章可以找到一封樣本信函。你可在信函中註明打算扣起的金額，而該金額應以公寓因出現缺憾而減少了的租值為基礎。
3. 以掛號信形式把信函送給房東，並要求收信收條，或帶同一名證人親手把信交給房東，以確定當日房東確實收了信。此外，自己應保留該信一份副本。
4. 你在扣租金額方面要保守一些！有關金額應以公寓所減租值為基礎，而後者又須視乎公寓出現的問題及其嚴重性而定。若法庭裁定你扣除的租金超過合理水平，你便有可能面對逼遷的後果。（若你居於上址，法庭會假設該公寓有一些價值。）請記住，你有權因多付租金但又未能透過扣租取回全數而控告房東。
5. 保留所扣起的租金，雖然法例沒有規定，但你想把所扣租金存進一個名叫「第三者信託」的特殊銀行戶口內。若法庭裁定你扣起過多租金，你便會有錢退回租金差額，從而避免逼遷。這些錢在商議維修方面也很有用。