



房東的權利和責任

在單位出租以前，房東有以下權利：

1. 提供和宣傳要出租的空置單位。
2. 篩選可能的租戶。
3. 選擇將入住出租單位的租戶。
4. 收取第一個月的租金和保證金。

當出租單位租出去後，房東有以下權利：

1. 向租金調整計劃 (**Rent Adjustment Program**) 請求調解租戶問題。
2. 向租金調整計劃請求額外調漲租金或豁免相關規定。
3. 在下列情況進入出租單位：
 1. 有緊急狀況。
 2. 進行必要或雙方同意的修繕、裝飾、改裝或改善；提供必要服務；帶領潛在買家、租戶或工人看房。
 3. 當租戶遺棄或放棄該單位時。
 4. 遵照法院命令。
4. 根據「正當理由條例」 (**Just Cause Ordinance**) 啟動迫遷程序，部分理由包括：
 1. 未付租金。
 2. 不遵守租約中的重大條款。
 3. 租戶造成或允許單位損壞，並且拒絕支付損壞費用。
 4. 租戶拒絕簽訂大致與舊租約相同的新租約。



租戶的權利和責任

根據《加州民法》第 1941.1 節 (Civil Code 1941.1)，租戶有以下權利：

1. 屋頂和牆壁不可漏水。
2. 門窗不可破裂。
3. 水管系統和煤氣必須正常運作。
4. 必須提供熱水和冷水。
5. 暖氣必須運作良好且安全。
6. 照明和電線必須運作良好且安全。
7. 提供足夠的垃圾桶和收集箱。
8. 地板、樓梯和扶手必須維護且安全。
9. 出租單位必須乾淨，沒有垃圾、老鼠或其他害蟲。
10. 必須連接下水道和化糞系統且正常運作。

另外，根據《加州健康與安全法》(California Health and Safety Code) 第 17900 至 17995 節，租戶有以下權利：

1. 運作良好的馬桶、洗手台和浴缸或淋浴設備。
2. 馬桶和浴缸或淋浴設備必須位於通風且能保有隱私的房間內。
3. 有廚房水槽，且不能用木頭等有吸收力的材料製作。
4. 每個房間可透過窗戶或天窗得到自然光 (為了通風必須至少能半開，除非有風扇提供足夠的機械式通風)。

根據《屋崙 (奧克蘭) 市租金調整條例》(O.M.C., Section 8.22.010)：

1. 租戶可要求召開調解會議，討論與房東之間的問題。
2. 租戶可針對高於 CPI 的租金調漲或單位服務縮減而提出請求。