



## 終止租約的通知

### (Notices Terminating Tenancy)

無論是房東或房客終止租約，都必須有書面的通知，而且必須用正確的方式傳達。依法津上的規定，按月繳付的契約(口述或書面的)而且是一個月付款一次，房東至少要給房客三十天的通知。房客如住超過一年以上，房東必須給六十天的通知。而房客無論住多久，只須給房東三十天的通知即可。

怎樣才算是合理發出終止租約的通知？

房東可依照四種方法發出三十到六十天終止租約的通知：

- 親自發出一份書面上的通知。
- 在租屋明顯的地方張貼通告，而且寄出一份複本。
- 雇用一位年紀適當和行為慎重之人，親自送通知到租屋或房客上班的地方，而且寄出一份複本。
- 如果房東本人無法親自送通知到租屋或房客上班的地方，才可以用張貼，郵寄或雇用的方式。
- 房東也可以用郵政掛號的方式寄出通知。
- 如果終止租約的通知是用郵政掛號的方式寄出，在租約上所列出的每一位房客，都必須在收條上簽字，以顯示每位房客都有詳讀通知。

房東必須在終止租約的通知上說明止約的原因嗎？

通常終止租約的通知，並不須要給于原因。除非是某租屋所在的城市，有設定限定租金調漲的法令，房東必須說明止約的原因。

如果房客在三十或六十天的通告期滿之前搬出，他需要付滿全三十或六十天的房租嗎？

如房客在三十天或六十天通告期滿之前已經搬出，他還是必須付滿三十天的房租。房客有權利留在租屋到三十天或六十天通告期滿才搬出。除非房東和房客私下有約定，雙方同意房客在期滿之前搬出，不必多繳未住的房租。

房東可以給于少於三十或六十天終止租約的通知嗎？

只有在房東與房客之間有書面的協議，同意給于一個短期的通告，在這種情況下，少於三十天的書面通知才是被允許的，但最短不能少於七天，若房客有違反租約而房東依法申請三天的驅逐令，則不在此限。

如果房客在限期之內無法搬出租屋，他能留超過期限之後嗎？

當房客無法在限期之內搬出租屋，他可以與房東商量延長期限。如果房東不允許延期，房東可以執行驅逐程序。如果法院做有利於房東的決定，房客將對未付的房租和房東的律師費負責。房客信用紀錄不良會反映被逐出的紀錄，並且未來的房東可以合法的拒租這類的房客。

**有事請與 *PROJECT SENTINEL* 聯系 · 電話：(408) 720-9888**

要請求備用格式參與，請發送電子郵件至 [scottrell@housing.org](mailto:scottrell@housing.org) 或 TTY 7-1-1