



## 关于租户和房东权利的 消费者指南



**Pennsylvania (宾夕法尼亚州) 总检察长办公室 (Office of Attorney General) 消费者保护局 (Bureau of Consumer Protection)**  
公民权利执行科 (Civil Rights Enforcement Section)  
影响性诉讼部 (Impact Litigation Division)

2022 年 6 月



COMMONWEALTH OF PENNSYLVANIA  
OFFICE OF ATTORNEY GENERAL  
HARRISBURG, PA 17120

MICHELLE A. HENRY  
ATTORNEY GENERAL

16TH FLOOR  
STRAWBERRY SQUARE  
HARRISBURG, PA 17120  
(717) 787-3391

尊敬的 Pennsylvania (宾夕法尼亚州) 同胞：

租赁公寓或独立屋对于我们来说是一项极其重大的决定。无论您是第一次租房，还是有过租房经验，租房都是一个令人倍感压力的过程。如果您不熟悉 Pennsylvania 关于房东和租户的法律，这个过程就会更加困难。但这些法律不应讳莫如深。相反，每个 Pennsylvania 居民都应当能够获得关于约束我们生活的法律的清晰准确的信息。

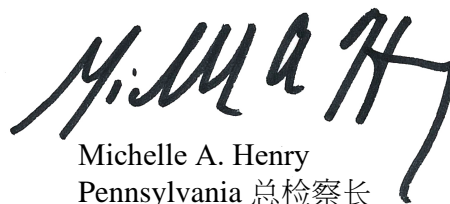
了解您在租房方面的法律权利和责任，可以为您提供一套宝贵的工具来保护自己和所爱之人。为了向租房者赋能，总检察长办公室 (Office of Attorney General) 特此编写了这份《关于租户和房东权利的消费者指南》。该指南解释说明了您在申请租房、居住在租赁房产内、处理结束的租约这些阶段所应当了解的信息。该指南还提供了一些州和联邦资源的相关信息，这些资源可以提供额外的信息或援助。

我们希望这份指南能让您对租房更有把握。如果您有任何疑问，或是认为您的权利受到了侵犯，我敦促您与本办公室联系。

我要感谢本办公室的消费者保护局 (Bureau of Consumer Protection)、公民权利执行科 (Civil Rights Enforcement Section) 和影响性诉讼科 (Impact Litigation Section) 的检察官们为了这些问题而不懈奋斗，以及副总检察长 为了这份指南所付出的努力。

我们将继续致力于保护 Pennsylvania 民众，确保您的权利得到保护。

诚致敬意！



Michelle A. Henry  
Pennsylvania 总检察长

# 关于租户和房东权利的消费者指南

Pennsylvania（宾夕法尼亚州）总检察长办公室 (Office of Attorney General) 的消费者保护局 (Bureau of Consumer Protection)、公民权利执行科 (Civil Rights Enforcement Section) 和影响性诉讼部 (Impact Litigation Division) 非常高兴能够提供这份《Pennsylvania 关于租户和房东权利的消费者指南》。

租赁居住的独立屋或公寓对于您来说是一项极其重大的决定。住房是您生活中的一个非常独特的重要部分，它既是您吃饭、睡觉、存放财物的地方，也是您与朋友和家人相处的地方。因此，租房或找房过程中出现的任何问题，都可能会令人难以承受。

本指南概述了规制房东-租户关系的州和联邦法律要求，以及租房方面的最佳实践。我们希望本指南能够让您了解：申请租房和审查租约时的注意事项，租房过程中的相关情况，以及租约结束时的预期事宜。

## 消费者投诉

如果您是正在处理房东-租户问题的租户或潜在租户，请联系消费者保护局提出投诉。您可以[在线](#)提出消费者投诉。<sup>1</sup>您也可以通过免费的消费者保护热线 (800-441-2555) 向该局提出投诉，或用电子邮件将您的问题发送给该局，邮箱：[scams@attorneygeneral.gov](mailto:scams@attorneygeneral.gov)。

## 公民权利投诉

如果您是租户或潜在租户，并认为您的公民权利受到侵犯，请联系公民权利执行科提出投诉。您可以[在线](#)提出公民权利投诉。<sup>2</sup>您也可以与公民权利执行科联系，电话：(717) 787-0822，或发送电子邮件至 [civilrights@attorneygeneral.gov](mailto:civilrights@attorneygeneral.gov)。

## 公用事业投诉

如果您是租户，并有水、电、天然气或电话服务方面的问题，请联系消费者权益倡导办公室 (Office of Consumer Advocate)，免费电话：1-800-684-6560，或发送电子邮件至：[consumer@paoca.org](mailto:consumer@paoca.org)。

\* \* \*

本指南旨在为消费者提供租房相关法律要求和最佳实践方面的指导。本指南并非法律建议，总检察长办公室无法向个人提供具体的法律建议。如果您对于法律的具体适用情况或解释有任何疑问，您应咨询私人律师。参见下文中的[资源](#)（第 VI 部分）。

---

<sup>1</sup> <https://www.attorneygeneral.gov/submit-a-complaint/consumer-complaint/>

<sup>2</sup> <https://www.attorneygeneral.gov/submit-a-complaint/civil-rights-complaint/>

# 关于租户和房东权利的消费者指南

## 目录

I.	租赁的类型.....	1
II.	禁止歧视.....	1
III.	申请租房.....	3
	A. 检查.....	3
	B. 租赁申请.....	4
	C. 申请费.....	5
	D. 租户筛选.....	5
IV.	租约.....	6
	A. 租赁条款.....	6
	B. 押金.....	7
	C. 维护.....	7
	D. 可平静享用权.....	8
	E. 公用事业服务.....	9
	F. 租户协会.....	10
	G. 报复.....	10
V.	结束租约.....	10
	A. 提前终止.....	10
	B. 押金的退还和扣除.....	11
	C. 驱逐.....	11
	1.  退租通知.....	11
	2.  房东-租户投诉.....	12
	3.  听证会和判决.....	12
	4.  上诉.....	13
	5.  占有令.....	13
	6.  家庭暴力幸存者.....	14
	7.  未付租金的判决履行.....	14
	8.  驱逐记录.....	14
VI.	资源.....	15
	A. 法律援助.....	15
	1.  县级律师转介服务.....	15
	2.  非营利性组织.....	15
	B. 州政府机构.....	17
	1.  Pennsylvania 住房金融局.....	17

# 关于租户和房东权利的消费者指南

2.	Pennsylvania 人际关系委员会 (PHRC) .....	17
3.	公共援助计划.....	17
C.	总检察长办公室.....	18
1.	消费者保护局 (BCP) .....	18
2.	公民权利执行科 (CRES).....	18
3.	消费者权益倡导办公室 (OCA) .....	19
4.	影响性诉讼部.....	19
D.	联邦政府机构.....	20
1.	美国住房和城市发展部公平住房和平等机会办公室 (FHEO) .....	20
2.	美国住房和城市发展部公共和印第安人住房办公室 (PIH) .....	20
3.	美国住房和城市发展部多户住房计划办公室.....	21

# 关于租户和房东权利的消费者指南

## 相关法律

[《Pennsylvania 房东租户法》\(Pennsylvania's Landlord Tenant Act\)](#)（《Pennsylvania 法规》第 68 章第 250.101 至 250.60 条）通过确立租赁住宅物业的基本规则，同时保护租户和房东的权益。

住宅物业的租赁也受 [《Pennsylvania 不公平交易行为和消费者保护法》\(Pennsylvania Unfair Trade Practices and Consumer Protection Law\)](#)（《Pennsylvania 法规》第 73 章第 201-1 至 201-9.2 条），[《负责任的公用事业客户保护法》\(Responsible Utility Customer Protection Act\)](#)（《Pennsylvania 综合法规》第 66 章第 1401 至 1419 条），

[《Pennsylvania 公用事业服务租户权利法》\(Pennsylvania Utility Service Tenant Rights Act\)](#)（《Pennsylvania 法规》第 68 章第 399.1 至 399.19a 条），[《Pennsylvania 人际关系法》\(Pennsylvania Human Relations Act\)](#)（《Pennsylvania 法规》第 43 章第 951 至 963 条），以及联邦 [《公平住房法》\(Fair Housing Act\)](#)（《美国法典》第 42 章第 3601 至 3631 条）的约束。

Philadelphia（费城）住宅物业的租赁也受 [《Philadelphia 法典》第 9-800 章](#)和 [《Philadelphia 法典》第 9-1100 章](#)的约束，由 [Philadelphia 人际关系委员会 \(Commission on Human Relations\)](#) 和 [Philadelphia 公平住房委员会 \(Fair Housing Commission\)](#) 负责执行。Pittsburgh（匹兹堡）住宅物业的租赁也受 [《Pittsburgh 法典》第 659.03 章](#)的约束，由 [Pittsburgh 人际关系委员会](#)和 [《Pittsburgh 法典》第七篇第十条](#)负责执行。

## I. 租赁的类型

“租赁”是一个法律术语，指租户和房东之间的房产出租安排。最常见的两种租赁类型是固定期限租赁协议和周期性租赁协议。

**固定期限租赁**将在期限结束后（例如在一年结束时）终止，除非续约。租赁关系是通过您和建筑物所有者（房东）之间的明示协议（租约）而产生的。三年或以下的租约可采用口头或书面的形式。超过三年的租约必须采用书面形式。

**周期性租赁**在一段时间内是重复并持续的。Pennsylvania 允许按月和按年进行租赁。租赁关系是通过明示协议（租约）或暗示（支付和收取租金）而产生的。除非您或房东在当前期限（月或年）结束前至少提前 15 天发出通知，否则租赁期限将自动续期。参见 [《Pennsylvania 法规》第 68 章第 250.501\(b\) 条](#)。

## II. 禁止歧视

[《Pennsylvania 人际关系法》](#)（《Pennsylvania 法规》第 43 章第 955(h)(1)-(11) 条）和联

# 关于租户和房东权利的消费者指南

邦《公平住房法》（《美国法典》第 42 章第 3604 条）禁止几乎所有参与房屋出租的人<sup>3</sup> 基于以下原因歧视租户或潜在租户：

- 种族
- 肤色
- 宗教信仰
- 血统
- 年龄（四十岁及以上）
- 性别
- 怀孕/生育情况
- 原籍国
- 家庭状况
- 残障
- 使用引导类动物（因使用者失明或失聪）。

禁止的歧视包括**由于受保护的类别**而采取以下行动：

- 发布任何通知或声明，以表明针对租户的任何偏好或限制
- 列出建造于 1991 年 3 月 13 日之后但不便于残障人士使用的出租房产
- 使用不同的资格标准或租赁标准（例如，收入标准、申请要求、申请费、租赁审批程序、移民身份）
- 施加不同的费用或不同的租金
- 为单元的租赁设定不同的条款、条件或特权
- 虚假地否认某个单元可供出租
- 拒绝与您进行协商
- 阻挠您租赁某个单元
- 拒绝向您出租
- 对您进行性骚扰或创造敌意的环境
- 要求您住在建筑物中的特定区域
- 向您提供不同的住房服务或设施
- 未能履行或拖延履行维护或修理的义务
- 拒绝允许残障人士对租赁单元进行合理的改造
- 拒绝在规则、政策、实践或服务方面提供合理的便利，以使残障人士获得平等的住房机会
- 限制特权、服务或设施
- 对您进行骚扰

---

<sup>3</sup> 《Pennsylvania 人际关系法》不适用于有两个单元的业主自用建筑。《Pennsylvania 法规》第 43 章第 954(i)、(k) 条。《公平住房法》不适用于有四个或更少单元的业主自用建筑，业主在没有代理人的情况下出租的单户独立屋，以及由宗教组织和私人俱乐部经营的仅限其成员入住的房屋，《美国法典》第 42 章第 3607 条。

# 关于租户和房东权利的消费者指南

- 驱赶您或您的客人
- 因您反对住房歧视或根据《Pennsylvania 人际关系法》或《公平住房法》提出投诉、作证、协助或以其他方式参与诉讼程序而对您进行报复

如果您是租户或潜在租户，并认为您的公民权利受到侵犯，请联系公民权利执行科，以向总检察长办公室 (Office of Attorney General, OAG) 提出投诉。

\* \* \*

向总检察长办公室提出投诉，并不能维护您在《Pennsylvania 人际关系法》或《公平住房法》项下的法定权利。

- 如需维护您在《Pennsylvania 人际关系法》项下的权利，请向 [Pennsylvania 人际关系委员会](#) 提出申诉。您可以致电 (717) 787-4410 或 (717) 787-7279 TTY，或亲自前往委员会位于 Harrisburg（哈里斯堡）、Philadelphia 或 Pittsburgh 的 [区域办事处](#)。
- 如需维护您在《公平住房法》项下的权利，请向美国住房和城市发展部 (Department of Housing and Urban Development) [公平住房和平等机会办公室 \(Office of Fair Housing and Equal Opportunity\)](#) 提出投诉。您可以致电 1-800-669-9777 或 1-800-877-8339，在线提交投诉（[英语](#)<sup>4</sup>[西班牙语](#)<sup>5</sup>），或[下载](#)<sup>6</sup>表格并通过邮寄或电子邮件的方式提交。

## III. 申请租房

在寻找租房地点之前，应评估您的生活需求：独立屋或公寓、房间数量、位置、与购物场所和公共交通的距离、价格以及设施。

### A. 检查

如果您已经找到了一个潜在的租房地點，应对该单元进行详细检查。在决定租房之前，应考虑以下因素：

- 厨房设备（烤箱、炉灶、冰箱、水槽）是否能够正常使用？
- 浴室是否能够正常使用？是否有窗户或运作正常的通风系统？
- 水压是否充足？是否有滴水、漏水问题，或遭遇过水损的迹象？

<sup>4</sup> <https://portalapps.hud.gov/FHEO903/Form903/Form903Start.action>

<sup>5</sup> [https://portalapps.hud.gov/AdaptivePages/HUD\\_Spanish/Espanol/complaint/complaint-details.htm](https://portalapps.hud.gov/AdaptivePages/HUD_Spanish/Espanol/complaint/complaint-details.htm)

<sup>6</sup> [https://www.hud.gov/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/online-complaint](https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint)



# 关于租户和房东权利的消费者指南

- 是否有中央空调，还是需要自行购买窗式空调？如果有中央空调，是否能够正常运转？
- 暖气是否能够正常运转？
- 租赁单元内是否配有洗衣机和烘干机？如果没有，附近是否有自助洗衣店？
- 每个房间是否有足够的电源插座和灯光照明？
- 是否有烟雾/一氧化碳探测器，是否能够正常运转？
- 供电线路是否足以承载多台电器？
- 自然光是否充足？是否提供防风窗、纱窗和/或遮光帘？
- 地板是否坚固，并且没有破洞或碎片？
- 墙壁和天花板是否刷油漆和/或贴墙纸，并且没有裂缝或油漆剥落？
- 租赁单元的门锁是否完好？
- 建筑物的门、窗和出入口是否安全牢固？
- 楼梯和出入口是否可安全使用并且照明良好？
- 消防逃生梯是否便于进入？
- 公寓是否安静？您是否能听到隔壁、楼上或楼下的人说话？
- 是否有啮齿动物或昆虫的迹象？谁负责支付消杀人员的费用？
- 哪些公用事业费用由业主承担，哪些公用事业费用将由您承担？
- 公寓是否已经接通了网络？
- 公寓是否有配备家具？如果有，检查家具的所有缺陷，并记录在书面清单上。

如果有任何问题，应要求房东或物业管理者在签署租约之前将这些问题解决好。如果无法在您签署租约之前完成维修，则应将维修内容写入租约。

如果有任何问题在您搬入之前未能得到解决，应对所有现存的损坏进行记录，并尽可能附上照片。对于该记录，您应自行保留一份，向房东提供一份，并在租约中附上一份。当您搬走时，这些记录可帮助确保您的押金仅被用于扣除您应负责承担的损坏赔偿。

## B. 租赁申请

房东可能会要求您填写一份租赁申请。该申请可能会要求提供：

- 信用证明，或进行信用核查和/或租户筛选的许可
- 您的过往房东及其联系信息的清单
- 您的工作经历，包括工资信息

如[第 II 部分](#)中所述，房东不得基于种族、肤色、宗教信仰、血统、年龄（四十岁及以上）、性别、怀孕/生育情况、原籍国、家庭状况、残障或使用引导类动物（因使用者失明或失聪）等因素，而提出问题或作出决定。

如果房东使用租户筛选报告或信用报告来拒绝您的租赁申请，则房东必须告知您。您有权

# 关于租户和房东权利的消费者指南

在被拒绝后 60 天内要求免费获得一份报告副本，以及针对不准确的信息提出异议。<sup>7</sup>

## C. 申请费

许多房东会向潜在租户收取一笔不可退还的申请费。收取这笔费用是为了支付房东在申请过程中的行政管理费用。这笔费用应当是合理的。

房东可以自行选择是否将申请费计入您第一个月的租金或押金，但法律并未对此作出要求。

## D. 租户筛选

在 **Philadelphia**，如果潜在房东拒绝潜在租户的原因仅仅是 (a) 存在驱逐记录<sup>8</sup>，或 (b) 信用评分或租户筛选评分低于特定数字，则将构成违法。相反，**Philadelphia** 的潜在房东必须制定和使用**统一的筛选标准**，以便对每个潜在租户进行**个别化的评估**。《**Philadelphia 法典**》第 9-810 条。

总检察长办公室鼓励全州各地的所有潜在房东效仿 **Philadelphia** 的做法，公平对待潜在租户。

此外，犯罪记录筛查往往会基于种族和原籍国而对不同的人产生具有显著差别性的影响。房东的犯罪背景调查政策或做法必须通常是旨在满足实质性、合法化、非歧视性利益的必要条件，而且另一种歧视性较小的做法无法满足这种利益。<sup>9</sup>这项规则不适用于制造或分销管制物质的定罪。

### 潜在房东应当：

- 制定统一的筛选标准
- 向潜在租户告知申请过程中将使用何种统一标准来对其进行筛选
- 个别化地评估每个潜在租户的申请
- 向申请被拒绝的潜在租户告知拒绝的原因，并给予潜在租户合理的机会，以提供证据证明房东所依据的信息不正确和/或潜在租户的情况已发生变化

### 潜在房东不应：

---

<sup>7</sup> 消费者金融保护局 (Consumer Financial Protection Bureau)，*什么是租户筛选报告？*（2021 年 7 月 1 日），<https://www.consumerfinance.gov/ask-cfpb/what-is-a-tenant-screening-report-en-2102/>。

<sup>8</sup> 关于驱逐记录的更多信息，参见下文中的[驱逐记录](#)（第 V.C.8 部分）。

<sup>9</sup> 参见美国住房和城市发展部，*法律总顾问办公室关于住房和房地产相关交易供应商使用犯罪记录的公平住房法标准应用指南*（2016 年 4 月 4 日），[https://www.hud.gov/sites/documents/HUD\\_OGCGUIDAPPFHASTANDCR.PDF](https://www.hud.gov/sites/documents/HUD_OGCGUIDAPPFHASTANDCR.PDF)。

# 关于租户和房东权利的消费者指南

- 仅以存在驱逐记录为由拒绝一项申请
- 在以下情况下，基于驱逐记录的内容而拒绝一项申请：
  - 判决结果并非对房东有利
  - 记录已被封存
  - 判决已被撤销或已被标记为已履行，或
  - 判决已超过两年
- 完全依据第三方租户筛选公司的“租户评分”来拒绝一项申请，而不独立审查该公司所依据的信息和了解评分系统
- 以潜在租户的信用评分低于特定基准值为由自动拒绝一项申请
- 仅以存在逮捕记录（无定罪）为由拒绝一项申请
- 基于定罪记录（制造或分销管控物质的除外）而拒绝一项申请（如果房东无法证明其筛选政策准确区分了对居民安全和/或财产具有明显风险的犯罪行为和不具有风险的犯罪行为）
- 在 2019 冠状病毒病全球疫情期间，仅以经济困难为由拒绝一项申请

## IV. 租约

### A. 租赁条款

租约是租户和房东之间订立的具有法律约束力的合同。因此，租户应确保在签署之前了解所有租赁条款。租约可采用口头或书面的形式（《Pennsylvania 法规》第 68 章第 250.212 条），但经双方签署的书面租约能够提供最有效的保护。超过三年的租约必须采用书面形式。《Pennsylvania 法规》第 68 章第 250.202 条。

租约应确定所有实质性的条款和条件，包括：

- 您的姓名，以及将入住该单元的任何其他人的姓名
- 具体地址，包括房产的公寓门牌号（如有关联）
- 租约的时长
  - 是固定期限的，还是按月进行的
- 针对租金支付程序的解释，包括：金额、到期日、寄出或提交付款的地点、任何逾期罚款，以及租赁期间内是否可以提高租金
  - 房东征收的滞纳金不应过高，应与房东招致的成本有合理的关系
- 您必须支付的押金数额
- 您应负责支付哪些公用事业费用，以及这些公用事业费用的计费方式
- 租约如何才能或将会续约，以及续约时是否会提高租金
  - 注：有些租约包含自动续约条款，除非房东或租户在特定日期之前发出通知，否则将自动续约。务必仔细阅读您的租约，以确定它是否会以及何时会自动续约
- 您是否可以提前终止租约，包括您必须支付的任何罚款

# 关于租户和房东权利的消费者指南

○ 注：不存在提前终止租约的权利，许多租赁协议不允许租户提前终止租约。参见下文中的[提前终止](#)（第 V.A 部分）。

- 租约是否放弃了房东在启动驱逐程序之前向您提供书面通知的法律要求（有时称为“放弃退租通知”条款）。参见下文中的[退租通知](#)（第 V.C.1 部分）。
- 您是否可以转租该租赁单元
- 维护和修理事宜的联系对象，以及联系方式
- 房东希望您遵守的任何规章制度的完整清单
- 是否允许养宠物，以及任何宠物押金

在租约的所有空白处都填写完整之前，切勿签署租约。确保您在签字时拿到整份租约的副本，并将您的副本保存在安全的地方。

违反法律的租约条款是不可执行的，包括试图让租户放弃特定权利的条款。例如，《Pennsylvania 法规》第 68 章第 250.504-A 条。不可执行的租赁条款包括对租户提出以下要求的条款：“按原样”接受租赁单元，负责所有的维护和修理，放弃在法庭上代表自己的权利，或放弃要求举行听证会的权利。

一般来说，租赁条款在续约之前是不能进行变更的（如租金数额），除非经双方书面同意。

## B. 押金

押金是为了防止实际损坏或未付租金，实际属于租户但由房东持有的钱款。

- 在租约的第一年内，押金的数额不得超过两个月的租金。《Pennsylvania 法规》第 68 章第 250.511a(a) 条。
- 在租约第二年开始时，押金的数额不得超过一个月的租金。《Pennsylvania 法规》第 68 章第 250.511a(b) 条。
- 在租约第三年开始时，房东必须将任何超过 100.00 美元的押金存入有息银行账户，除非房东获得保证金。《Pennsylvania 法规》第 68 章第 250.511a(c) 条。

租户如果在一个单元或住宅中居住两年或以上，则从居住的第 25 个月开始，租户有权就其押金获得利息。《Pennsylvania 法规》第 68 章第 250.511a(c) 条。房东必须在第三年以及后续每一年的租期结束时，将账户所获得的利息（房东可减去 1% 的费用以留作成本之用）提供给您。*同上*。房东必须以书面形式向租户告知其存放押金的银行机构的名称和地址。《Pennsylvania 法规》第 68 章第 250.511b(a) 条。

## C. 维护

根据 Pennsylvania 法律，每份租约均附带可居住性的默示保证。<sup>10</sup>这意味着房东必须将租

---

<sup>10</sup> 参见 Pennsylvania 最高法院的判例：*Pugh 诉 Holmes 案*，405 A.2d 897 (Pa.1979)。

# 关于租户和房东权利的消费者指南

赁单元维持在一个适合居住的状态。房东有法律义务修复影响您在租赁单元内的安全或居住能力的严重缺陷。任何租赁条款均**无法豁免**这项责任。

不可居住状况的示例包括：

- 缺乏公用事业服务（冬季供暖、冷热自来水、卫生设备）
- 啮齿动物侵扰
- 屋顶漏水
- 地板或楼梯不安全
- 门窗的锁破损

如果存在影响您在租赁单元内居住能力的缺陷，您必须通知房东，并给予房东合理的机会来纠正问题。如果房东未能对缺陷进行补救，则您可以根据法律采取补救措施。**在您采取行动之前，您应就您的选择获得法律建议；如果法院认为您违反了租约，不适当地援用救济措施可能会导致您遭到驱逐。**参见下文中的[资源](#)（第 VI 部分）。一些法律上的选择包括：

- 进行维修并从租金中扣除费用
- 终止租约并搬走
- 在缺陷得到修复之前暂不缴纳租金
- 针对房东采取法律行动
- 在为驱逐进行抗辩时提出相关违法行为

如果您认为房东违反了可居住性的默示保证，您应记录下相关问题以及为联系房东所作的所有努力。

## D. 可平静享用权

根据 Pennsylvania 法律，每份租约均附带**可平静享用权的默示约定**。<sup>11</sup>这意味着您有权在不受房东不合理干扰的情况下使用和享用租赁单元。但是，您必须让房东合理进入租赁单元，以便进行维护/修理或向潜在租户展示房产。

如果房东采取了错误的行动，干扰了您对租赁单元的使用和占有，您必须通知房东，并给予房东合理的机会来纠正问题。如果房东未能在合理的时间内使租赁单元可供使用，并且如果您随后实际搬出该单元，则您遭到了**推定驱逐**。

如果您被推定驱逐出租单元的全部或部分区域，则您可以根据法律采取救济措施。**在您采取行动之前，您应就您的选择获得法律建议；如果法院认为您违反了租约，不适当地援用救济措施可能会导致您遭到驱逐。**参见下文中的[资源](#)（第 VI 部分）。

如果您认为房东违反了可平静享用权的默示约定，并已对您进行了推定驱逐，您应记录下

---

<sup>11</sup> 参见 Pennsylvania 最高法院的判例：*Duff 诉 Wilson 案*，69 Pa. 316 (Pa. 1871) 等等。



# 关于租户和房东权利的消费者指南

相关问题以及为联系房东所作的所有努力，以及您已实际搬出该单元。

## E. 公用事业服务

您的租约将会列出哪些公用事业费用应由您负责支付，哪些应由您的房东负责支付。如果您不支付公用事业费用，公用事业公司可能会停止供应服务。根据《**负责的公用事业客户保护法**》（《Pennsylvania 综合法规》第 66 章第 1401-1419 条），公用事业公司如果没有按照以下规定向消费者提供通知，则不得终止公用事业服务：

- *在拟议终止的十天*前：向消费者提供书面终止通知。《Pennsylvania 综合法规》第 66 章第 1406(b)(1)(i) 条
- *在拟议终止的三天*前：试图当面或通过电话联系；如果消费者明确同意可通过电子通讯的方式联系，则也可以通过电子邮件或短信。《Pennsylvania 综合法规》第 66 章第 1406(b)(1)(ii) 条
- *在 12 月至 3 月期间，在拟议终止的 48 小时*前：在服务地点张贴通知（除非已进行了当面联系）。《Pennsylvania 综合法规》第 66 章第 1406(b)(1)(iii) 条
- *在服务终止时*：试图当面联系消费者或成年的负责人。《Pennsylvania 综合法规》第 66 章第 1406(b)(1)(iv) 条

如果医生证明您家中有人身患重病，则公用事业服务公司不得终止您的服务。

《Pennsylvania 综合法规》第 66 章第 1406(f) 条。如果您在支付公用事业费用方面有任何困难，应联系公用事业公司，以制定一个付款方案。如果您难以与您的公用事业公司达成协议，请致电 Pennsylvania 公用事业委员会 (Public Utility Commission, PUC)，电话是 1-800-692-7380。可点击[此处](#)查看来自 PUC 的更多信息。<sup>12</sup>

《**公用事业服务租户权利法**》（《Pennsylvania 法规》第 68 章第 399.1-399.19 条）在公用事业服务因房东未付款而中断的情况下，向租户授予权利。

公用事业公司在因房东未支付服务费用而停止供应服务之前，必须至少提前 30 天通知租户。《Pennsylvania 法规》第 68 章第 399.6 条。在此之后，租户可以选择向公用事业公司付款，以便恢复服务，并且租户可以从租金中扣除这些款项。《Pennsylvania 法规》第 68 章第 399.7 和 399.9 条。在**您采取行动之前，您应就您的选择获得法律建议。**

如果您是租户，并有水、电、天然气或电话服务方面的问题，请联系**消费者权益倡导办公室**，免费电话：1-800-684-6560，或发送电子邮件至：[consumer@paoca.org](mailto:consumer@paoca.org)。该办公室能够就受监管的水、电、天然气和电话服务方面的问题，提供建议、协助、信息和转介。

<sup>12</sup> [https://www.puc.pa.gov/media/1676/act-201\\_fs-oct2021.pdf](https://www.puc.pa.gov/media/1676/act-201_fs-oct2021.pdf)

# 关于租户和房东权利的消费者指南

## F. 租户协会

您可以自由地与其他租户进行交流和建立组织。房东不得以您参加租户组织或协会为由终止租约或不再续约。《Pennsylvania 法规》第 68 章第 250.205 条。

## G. 报复

Pennsylvania 法律中不包含禁止房东对行使 Pennsylvania 房东-租户法律项下权利的租户进行报复的一般条款。但是，您当地的市级政府（您的镇、区或市议会）可能已经制定了法律，以禁止房东的报复行为。例如，Philadelphia 市议会已颁布一项法令，禁止房东因为租户提出指控违反行为的投诉或是行使合法权利，而对租户进行报复。《Philadelphia 法典》第 9-804(2)(b)、(c) 条。

《公用事业服务租户权利法》还禁止房东因为租户向公用事业公司付款以便恢复服务，并将这些款项从租金中扣除，而对租户进行报复。《Pennsylvania 法规》第 68 章第 399.11 条。

此外，《Pennsylvania 人际关系法》和联邦《公平住房法》禁止出于您有以下行为而对您进行报复：(1) 反对基于受保护类别的住房歧视，或 (2) 提出投诉、作证、协助或以其他方式参与诉讼程序，该等程序涉及对基于受保护类别的住房歧视提出索赔。

## V. 结束租约

周期性租约（按月或按年）最常见的三种终止方式包括：

- 您在租期结束之前搬走
- 您或房东在租期结束的 15 天之前发出通知，表示不再续约
- 您或房东严重违反租约

固定期限租约最常见的三种终止方式包括：

- 您在租期结束之前搬走
- 租约期满，双方不同意续约
- 您或房东严重违反租约

### A. 提前终止

不存在提前终止租约的独立权利，许多租赁协议不允许租户提前终止租约。如果您在租约结束前主动搬走，该租约不允许提前终止，而且房东并未违反任何义务，那么您很可能要继续负责支付租金，直到租约到期或房东将该单元租给新的租户。

在 Pennsylvania，房东没有义务寻找新的租户来租住该单元。如果您提前搬走，房东可能会让您支付剩余租期的租金。

# 关于租户和房东权利的消费者指南

## B. 押金的退还和扣除

要想退回您的押金，您必须向房东提供一个转送地址，并归还房产的钥匙。

《Pennsylvania 法规》第 68 章第 250.512(e) 条。在离开之前，应将租赁单元尽可能彻底地打扫干净，并拍照记录其状况。

在您搬走后的 30 天内，房东必须向您归还全部押金，或者向您提供一份损坏清单、维修的费用以及押金的剩余金额。《Pennsylvania 法规》第 68 章第 250.512(a) 条。允许扣除的金额包括对租赁单元的“实际损坏赔偿”。*同上*。

如果房东未在 30 天内提供书面的损坏赔偿清单，则房东不得扣留押金的任何部分。

《Pennsylvania 法规》第 68 章第 250.512(b) 条。在此之后，您可以提起诉讼，要求收回押金的两倍金额，但需要减去法院确定的任何实际损坏赔偿。《Pennsylvania 法规》第 68 章第 250.512(c) 条。

如果房东未能在 30 天内向您支付扣除房产实际损坏赔偿后的押金，则房东有责任向租户支付押金超出房产实际损坏赔偿部分的两倍金额。《Pennsylvania 法规》第 68 章第 250.512(b)-(c) 条。

如果您违反租约，押金可能会被没收。《Pennsylvania 法规》第 68 章第 250.512(a) 条。

## C. 驱逐

如果您未能支付租金，未能在租约结束时搬走，或者违反了租约条款，房东可以寻求对您进行驱逐。《Pennsylvania 法规》第 68 章第 250.501(a) 条。

禁止房东进行“自助”驱逐，即房东不得通过更换门锁或停止供应公用事业服务的方式来启动驱逐。相反，房东必须遵循以下程序。

Pennsylvania 的一些城市（如 [Philadelphia](#)）可能制定有旨在帮助您和房东达成协议的驱逐转移或调解计划，从而避免诉诸法庭程序或创建驱逐记录。

### 1. 退租通知

如果要开始进行驱逐，房东必须首先向您发出一份书面的驱逐通知，称为**退租通知 (Notice to Quit)**。

- 如果进行驱逐是由于未能支付租金或使用非法药物，退租通知必须给租户 **10 天** 时间主动离开。《Pennsylvania 法规》第 68 章第 250.501(b)、250.505-A 条。
- 如果进行驱逐是由于违反租约的任何其他条件，并且租期为一年或更短（或不确定的时间），退租通知必须给租户 **15 天** 时间主动离开。《Pennsylvania 法规》第 68 章第 250.501(b) 条。
- 如果进行驱逐是由于违反租约的任何其他条件，并且租期超过一年，退租通知必须给租户 **30 天** 时间主动离开。《Pennsylvania 法规》第 68 章第 250.501(b) 条。



# 关于租户和房东权利的消费者指南

房东必须用以下三种方式之一来向您发出退租通知，《Pennsylvania 法规》第 68 章第 250.501(f) 条：

- 当面向您提供通知
- 在租赁房产的主建筑内留下通知
- 在租赁房产的显眼位置张贴通知

根据**放弃退租通知 (Waiver of Notice to Quit)** 的规定，租约可以并且经常放弃对通知的要求。如果通知已被有效放弃，则允许房东将您告上法庭（参见下文中的[房东租户投诉](#)（第 V.C.2 部分）），且无需提前发出任何通知。《Pennsylvania 法规》第 68 章第 250.501(e) 条。

总检察长办公室鼓励全州的所有房东公平对待租户，不在租赁协议中加入“放弃退租通知”的条款，并在开始驱逐程序之前向租户发出通知。

## 2. 房东-租户投诉

即便您未在退租通知中所列的时间段内主动离开租赁单元，房东仍然不能自行对您进行驱逐。相反，房东必须向法院提出法律诉讼，通常称为**房东-租户投诉**。

投诉将提交给您所在县的[地区法院](#)；在 Philadelphia，则为 [Philadelphia 市法院](#)；在 Allegheny 县，则为[住房法院](#)。投诉将要求对租赁单元的占有，也可能要求支付滞纳金或损坏赔偿。《Pennsylvania 法典》第 246 章第 503 条。

提交投诉后，法院将向您发出**传票**，其中包含一份诉状副本，并且通知您在特定的日期和时间出席**听证会**。《Pennsylvania 法典》第 246 章第 504 条。法院将通过普通邮件向您的最后已知地址邮寄送达一份传票副本。《Pennsylvania 法典》第 246 章第 506 条。治安官或认证警员也将当面向您送达传票，或将传票张贴在租赁房产的显眼位置上。*同上*。

如果您要对房东违反租约的行为提出任何权利主张（例如，违反[可居住性的默示保证](#)（第 IV.C 部分）），您可以提出**反诉**，但您必须在听证会的举行日期前提出。《Pennsylvania 法典》第 246 章第 508 条。

每个法院在房东-租户投诉处理方式方面的规则均存在些许差异。务必事先确认提交投诉所在法院的**地方规则**（有时称为**地方民事规则或规则和程序**），以确保您知道法院如何运作。例如，如果在房东提出驱逐投诉的日期之前，租户已经提交了投诉并已被 Philadelphia 公平住房委员会受理，则 Philadelphia 市法院将继续（即推迟）房东-租户投诉的听证会。

## 3. 听证会和判决

在听证会上，您和房东将分别有机会对案件进行陈述。《Pennsylvania 法典》第 246 章第 512 条。您可以带一名律师来帮助您。您也可以携带文件、照片、电子邮件、记录和其他

# 关于租户和房东权利的消费者指南

证据来支持佐证您的案件。

切勿错过您的听证会日期，这一点极为重要。如果您错过了听证会日期，或是迟到，房东就会默认胜诉。如果您无法出席听证会，您应与法院联系，询问是否可以重新安排听证会的时间。

在听证会结束时，或是三天之内，法官将作出决定，称为**判决通知书**。《Pennsylvania 法典》第 246 章第 514(C) 条。

- **判决房东胜诉：**如果法官判决房东胜诉，那么房东将获得对租赁单元的占有。《Pennsylvania 法典》第 246 章第 514 条。法官还可能要求您支付损坏赔偿和未付租金。*同上*。
- **判决租户胜诉：**如果法官判决您胜诉，那么房东必须按照法官的命令采取行动，比如允许您继续住在租赁单元内，或是向您支付款项。

## 4. 上诉

在针对您的**判决生效后的 10 天内**，您可以向民事诉讼法院提出**上诉**。《Pennsylvania 法规》第 68 章第 250.513 条；《Pennsylvania 法典》第 246 章第 1008 条。只有当您向法院支付三个月的租金或法官命令您支付的金额（以较少者为准）作为保证金时，上诉才能阻止实际的驱逐（用法律术语表示为**作为中止执行令状**）。《Pennsylvania 法典》第 246 章第 1008(B) 条。如果您是低收入者，您可以提交一份租户宣誓书，并支付三分之一的月租金作为保证金。《Pennsylvania 法典》第 246 章第 1008(C) 条。在上述两种情况下，在上诉未决期间，您还必须每个月支付租金作为保证金。《Pennsylvania 法典》第 246 章第 1008(B)、(C) 条。这笔款项将由法院暂时保管。

## 5. 占有令

即使下达了房东胜诉的判决，房东仍然不能自行对您进行驱逐。相反，房东必须等到**判决生效的 10 天后**，才能要求法院发出**占有令**。《Pennsylvania 法典》第 246 章第 515(B) 条。

法院将通过普通邮件向您的最后已知地址邮寄送达一份占有令副本。《Pennsylvania 法典》第 246 章第 517 条。治安官或认证警员也将当面向您送达占有令，或将传票张贴在租赁房产的显眼位置上。*同上*。占有令将要求您在**送达之日起 10 天内**搬出住宅单元。

《Pennsylvania 法典》第 246 章第 517(2) 条。

如果您在占有令送达后的第 11 天仍留在租赁单元内，则可对您进行强制驱逐。

《Pennsylvania 法典》第 246 章第 519(B) 条。

# 关于租户和房东权利的消费者指南

如果您被强制驱逐，但有财物留在租赁单元内，房东必须通过普通邮件向您发出通知，告知您取回财物的权利。《Pennsylvania 法规》第 68 章第 250.505a(d)、(e) 条。从通知的邮戳日期开始，您有 **10 天** 的时间可以取回您的财物，或者要求房东将您的财物保存 30 天的时间。*同上*。如果您要求房东保存您的财物，您将负责承担任何相关费用。*同上*。如果您不与房东联系或取回您的财物，房东可以对其进行处置。

## 6. 家庭暴力幸存者

如果您是家庭暴力的受害者<sup>13</sup>，那么您有 **30 天** 的时间可针对房东胜诉的判决提出上诉。

《Pennsylvania 法规》第 68 章第 250.513(b) 条。如果房东在 30 天结束之前获得了占有令，您可以向法院提交一份**家庭暴力宣誓书**，以便在上诉期间或 30 天结束之前暂停（即冻结）该占有令。《Pennsylvania 法典》第 246 章第 514.1 条。

## 7. 未付租金的判决履行

如果进行驱逐只是由于未能支付租金，租户可以通过全额支付（实际驱逐之前的任何時候）未付租金和其他费用来阻止驱逐。《Pennsylvania 法典》第 246 章第 518 条。

一旦发生这种情况，还需要再进行一个步骤：房东应向法院表明，判决已经得到履行。

《Pennsylvania 法典》第 246 章第 341 条。如果您的房东未进行这一步骤，您应向法院提交一份书面申请，要求将判决标记为已履行，并将其送达给房东。《Pennsylvania 法典》第 246 章第 341 条。

如果在书面申请提交后的 90 天内，房东无故不表明判决已经得到履行，则对于判决未被标记为已履行的每个月，房东将有责任向租户支付判决金额的 1%，至少 250 美元，最高 2500 美元。《Pennsylvania 综合法规》第 42 章第 8104(b) 条。

## 8. 驱逐记录

“驱逐记录”是一种官方记录（例如法院文件、笔录和命令），包含关于过去的或正在进行的驱逐租户诉讼的信息。

Pennsylvania 各个法院并未制定统一要求，规定驱逐记录中必须包括哪些详细信息；无法保证驱逐记录中包含的信息能够说明全部情况。

驱逐记录也可能错误地显示，由于未支付租金而被驱逐的租户并未履行判决，而这可能只是因为房东未向法院提出将判决标记为已履行。

Pennsylvania 不会自动封存或删除驱逐记录，即使案件被撤销。

---

<sup>13</sup> 家庭暴力受害者指的是“已经获得针对另一个人的免受虐待保护令或是能够提供其他虐待证据的人”。《Pennsylvania 法典》第 246 章第 501 条。

# 关于租户和房东权利的消费者指南

Pennsylvania 的一些城市（如 [Philadelphia](#)）可能制定有旨在帮助您和房东达成协议的驱逐转移或调解计划，从而避免诉诸法庭程序或创建驱逐记录。

## VI. 资源

### A. 法律援助

#### 1. 县级律师转介服务

如果您没有律师，许多县级律师协会提供[律师转介服务](#)：

- [Allegheny County \(阿勒格尼县\)](#)，Pittsburgh (匹兹堡)：(412) 261-5555
- [Beaver County \(比弗县\)](#)，Beaver (比弗)：(724) 728-4888
- [Berks County \(伯克斯县\)](#)，Reading (雷丁)：(610) 375-4591
- [Bucks County \(巴克斯县\)](#)，Doylestown (多伊尔斯敦)：(888) 991-9922
- [Chester County \(切斯特县\)](#)，West Chester (西切斯特)：(610) 429-1500
- [Dauphin County \(道芬县\)](#)，Harrisburg (哈里斯堡)：(717) 232-7536
- [Delaware County \(特拉华县\)](#)，Media (梅迪亚)：(610) 566-6625 转 221
- [Erie County \(伊利县\)](#)，Erie (伊利)：(814) 459-4411
- [Lackawanna County \(拉克万纳县\)](#)，Scranton (斯克兰顿)：(570) 969-9600
- [Lancaster County \(兰卡斯特县\)](#)，Lancaster (兰卡斯特)：(717) 393-0737
- [Lehigh County \(利哈伊县\)](#)，Allentown (阿伦敦)：(610) 433-7094
- [Luzerne County \(卢泽恩县\)](#)，Wilkes-Barre (威尔克斯-巴里)：(570) 822-6029
- [Mercer County \(默瑟县\)](#)，Mercer (默瑟)：(724) 342-3111
- [Monroe County \(门罗县\)](#)，Stroudsburg (斯特劳兹堡)：(570) 424-7288
- [Montgomery County \(蒙哥马利县\)](#)，Norristown (诺里斯敦)：(610) 279-9660
- [Northampton County \(北安普顿县\)](#)，Easton (伊斯顿)：(610) 258-6333
- [Philadelphia County \(费城县\)](#)，Philadelphia (费城)：(215) 238-6333
- [Washington County \(华盛顿县\)](#)，Washington (华盛顿)：(724) 225-6710
- [Westmoreland County \(威斯特摩兰县\)](#)，Greensburg (格林斯堡)：(724) 834-8490
- [York County \(约克县\)](#)，York (约克)：(717) 854-8755 转 201

如果您并不住在以上这些县，Pennsylvania 律师协会的[律师转介服务](#)在 Pennsylvania 州 67 个县中的 47 个县均有开展运营。您可以通过电话 (1-800-692-7375) 与他们联系，或在线填写这份[表格](#)<sup>14</sup>。

#### 2. 非营利性组织

- [社区法律服务 \(Community Legal Services, CLS\)](#) (电话：215-981-3700)。如果您

---

<sup>14</sup> <https://www.pabar.org/site/For-the-Public/Find-a-Lawyer/Get-a-Referral>

## 关于租户和房东权利的消费者指南

住在 Philadelphia, CLS 为低收入居民免费提供法律咨询和代理。

- [Pennsylvania 残疾人权利组织 \(Disability Rights PA\)](#) (电话: 800-692-7443, [在线表格](#)<sup>15</sup>)。为残障的 Pennsylvania 居民提供法律和维权服务。
- [住房平等中心 \(Housing Equality Center\)](#) (电话: 267-419-8918 转 3, 邮箱: [info@equalhousing.org](mailto:info@equalhousing.org))。如果您住在 Bucks、Chester、Delaware、Lehigh、Montgomery、Northampton 和 Philadelphia 县, 住房平等中心为住房歧视的受害者提供公平住房咨询服务, 为要求合理便利安排的残障人士提供援助, 并提供关于提出住房歧视投诉的指导。
- [Pennsylvania 东南地区法律援助组织 \(Legal Aid of Southeast Pennsylvania, LASP\)](#) (电话: 877-429-5994, [在线表格](#)<sup>16</sup>)。如果您住在 Bucks、Chester、Delaware 和 Montgomery 县, LASP 为低收入的弱势群体免费提供特定民事事务方面的法律咨询和代理服务。
- [Pennsylvania 中部地区法律服务 \(MidPenn Legal Services\)](#) (电话: 800-326-9177)。如果您住在 Adams (亚当斯)、Bedford (贝德福德)、Berks、Blair (布莱尔)、Centre (森特尔)、Clearfield (克里尔菲尔德)、Cumberland (坎伯兰)、Dauphin、Franklin (富兰克林)、Fulton (富尔顿)、Huntingdon (亨廷顿)、Juniata (朱尼亚塔)、Lancaster、Lebanon (黎巴嫩)、Mifflin (米夫林)、Perry (佩里)、Schuylkill (斯古吉尔) 和 York 县, Pennsylvania 中部地区法律服务组织为低收入居民以及家庭暴力和性侵犯的幸存者免费提供民事法律服务。
- [邻里法律服务 \(Neighborhood Legal Services, NLS\)](#) (电话: 1-866-761-6572, [在线表格](#)<sup>17</sup>)。如果您住在 Allegheny、Beaver、Butler (巴特勒) 和 Lawrence (劳伦斯) 县, NLS 为低收入的弱势居民提供法律服务。
- [Pennsylvania 北部地区法律服务 \(North Penn Legal Services, NPLS\)](#) (电话: 877-953-4250, [在线表格](#)<sup>18</sup>)。如果您住在 Bradford (布拉德福德)、Carbon (卡本)、Clinton (克林顿)、Columbia (哥伦比亚)、Lackawanna、Lehigh、Luzerne (卢泽恩)、Lycoming (莱康明)、Monroe、Montour (蒙托尔)、Northampton、Northumberland (诺森伯兰)、Pike (派克)、Snyder (斯奈德)、Sullivan (沙利文)、Susquehanna (萨斯奎汉纳)、Tioga (泰奥加)、Union (联合)、Wayne (韦恩) 和 Wyoming (怀俄明) 县, NPLS 为低收入家庭免费提供民事法律服务。
- [西北法律服务 \(Northwestern Legal Services, NWLS\)](#) (电话: 814-452-6949, [在线](#)

---

<sup>15</sup> <https://www.disabilityrightspa.org/get-help/intake/>

<sup>16</sup> [https://laspoi.legalserver.org/modules/matter/extern\\_intake.php?h=daa817&pid=129](https://laspoi.legalserver.org/modules/matter/extern_intake.php?h=daa817&pid=129)

<sup>17</sup> [https://nlsaol.legalserver.org/modules/matter/extern\\_intake.php?pid=129&h=daa817&](https://nlsaol.legalserver.org/modules/matter/extern_intake.php?pid=129&h=daa817&)

<sup>18</sup> [https://nplsoi.legalserver.org/modules/matter/extern\\_intake.php?pid=129&h=daa817&](https://nplsoi.legalserver.org/modules/matter/extern_intake.php?pid=129&h=daa817&)



# 关于租户和房东权利的消费者指南

[表格<sup>19</sup>](#)。如果您住在 Cameron（卡梅伦）、Crawford（克劳福德）、Elk（埃尔克）、Erie、Forest（福雷斯特）、Mercer、McKean（麦基恩）、Potter（波特）、Venango（韦南戈）和 Warren（沃伦）县，NWLS 为低收入居民免费提供各种民事法律事务方面的法律援助和资源，包括公共福利、家庭法、住房、医疗保健、教育和就业。

- [Pennsylvania 法律援助网 \(Pennsylvania Legal Aid Network\)](#)。该网络是由独立法律援助计划所组成的一个联盟，为 Pennsylvania 各地的低收入个人和家庭提供民事法律援助。
- [Pennsylvania 公用事业法律项目 \(Pennsylvania Utility Law Project\)](#)（电话：1-844-645-2500，邮箱：utilityhotline@pautilitylawproject.org）。在影响低收入消费者的住宅公用事业和能源事务方面提供信息、协助和建议。
- [老年法律中心 \(Senior LAW Center\)](#)（电话：1-877-PA SR LAW）。为 60 岁或以上的 Pennsylvania 居民提供法律服务。

## B. 州政府机构

### 1. Pennsylvania 住房金融局

[Pennsylvania 住房金融局](#) (Housing Finance Agency) 是一个隶属于州政府的机构，致力于为老年人、中低收入家庭和有特殊住房需求的人士提供可负担的自购住房和租赁公寓选择。他们为租房者提供了一份资源清单，可在[此处](#)查看。<sup>20</sup>

如需查找可负担的住房，请访问 [www.PAHousingSearch.com](http://www.PAHousingSearch.com) 或拨打 1-877-428-8844。

### 2. Pennsylvania 人际关系委员会 (PHRC)

[Pennsylvania 人际关系委员会](#) 负责执行禁止歧视的州法律：《[Pennsylvania 人际关系法](#)》(Pennsylvania Human Relations Act, PHRA)，该法律禁止在就业、住房、商用物业、教育和公共场所中进行歧视；以及

《[Pennsylvania 公平教育机会法](#)》(Pennsylvania Fair Educational Opportunities Act, PFEOA)，该法律禁止在中学后教育以及中等职业和专业学校中进行歧视。

如需向委员会[提出投诉](#)，您可以致电 (717) 787-4410 或 (717) 787-7279 TTY，或亲自前往委员会位于 Harrisburg（哈里斯堡）、Philadelphia 或 Pittsburgh 的[区域办事处](#)。

### 3. 公共援助计划

Pennsylvania 提供众多公共援助计划，包括紧急租金援助 (Emergency Rental Assistance)、低收入家庭能源援助计划 (Low Income Home Energy Assistance Program, LIHEAP)、低收

---

<sup>19</sup> [https://nwlsi.org/modules/matter/extern\\_intake.php?pid=129&h=daa817&](https://nwlsi.org/modules/matter/extern_intake.php?pid=129&h=daa817&)

<sup>20</sup> <https://www.phfa.org/renters/>

# 关于租户和房东权利的消费者指南

入家庭用水援助计划 (Low Income Household Water Assistance Program , LIHWAP)、SNAP (食品救济券)、医疗援助、儿童健康保险计划 (Children's Health Insurance Program , CHIP) 或现金援助。如需确认您的资格以及进行申请, 请访问 [COMPASS](#)。

## C. 总检察长办公室

### 1. 消费者保护局 (BCP)

[消费者保护局](#)负责调解和调查消费者投诉, 包括租户提出的投诉。该局还在总检察长的诉讼案符合公共利益且有益于本州公民的情况下, 针对那些从事不公平商业行为的公司采取法律行动。

如果您是正在处理房东-租户问题的租户或潜在租户, 请联系该局提出投诉。您可以在[在线](#)提出消费者投诉。<sup>21</sup>您也可以通过免费的消费者保护热线 (800-441-2555) 向该局提出投诉, 或将问题通过电子邮件发送给该局, 邮箱: [scams@attorneygeneral.gov](mailto:scams@attorneygeneral.gov)。

该局在收到消费者投诉后, 一般会尝试进行调解, 将投诉的副本提供给所涉及的企业, 试图达成争议的解决方案。该局在这些争议中并不充当法官的角色, 也不命令进行任何付款或行动。在该局收到的大多数案件中, 消费者保护代理人作为调解人, 利用书面信函、电话和/或当面联系的方式, 努力解决争议。

如果企业拒绝参与调解, 则您可能必须行使您的个人权利, 因为该局无法为个人消费者提供私人法律代表。如果您的问题不属于该局的管辖范围, 该局将会尽量为您转介至有能力帮助您的机构。

一般来说, 该局仅在有理由相信某个企业从事非法行为, 并且提起正式法律诉讼的做法符合公共利益的情况下, 才能获得授权提起正式法律诉讼。“公共利益”可能包括欺诈的模式或做法、重要的法律问题、大量的消费者成为受害者, 或大量的资金面临风险。

### 2. 公民权利执行科 (CRES)

[公民权利执行科](#)通过执行州和联邦公民权利法来保护和促进 Pennsylvania 居民的权利。公民权利执行科 (Civil Rights Enforcement Section, CRES) 对其收到的每一份公民权利侵犯报告进行评估, 以确定是否试图纠正这种情况, 或将其转介至其他更有能力提供帮助的机构。该科保留并追究有可能对公民的权利产生重大影响的事项。

如果您认为您的公民权利受到地方或州政府、企业或其他个人的侵犯, 请向 CRES 提交投诉。您可以在[在线](#)提出公民权利投诉。<sup>22</sup>您也可以与公民权利执行科联系, 电话: (717) 787-0822, 或发送电子邮件至 [civilrights@attorneygeneral.gov](mailto:civilrights@attorneygeneral.gov)。

---

<sup>21</sup> <https://www.attorneygeneral.gov/submit-a-complaint/consumer-complaint/>

<sup>22</sup> <https://www.attorneygeneral.gov/submit-a-complaint/civil-rights-complaint/>

# 关于租户和房东权利的消费者指南

收到公民权利投诉后，CRES 的工作人员将对其进行审查。CRES 通常行使其自由裁量权，调查和追究涉及系统性歧视模式或做法的案件，在其他方面引起全州性重要公民权利问题的案件，或总检察长办公室处于提供帮助的特殊地位的案件。

根据投诉的性质，CRES 可能会建议您采取以下其中一项行动：

- 向 Pennsylvania 人际关系委员会 (Pennsylvania Human Relations Commission, PHRC) 提出投诉。CRES 无法将您的投诉转交给 PHRC。您必须亲自与该机构联系，并在指称的伤害行为发生后的 180 天内提交适当的文件资料。**向总检察长办公室提出投诉并不能维护您的法定权利。**
- 向其他州级或联邦政府机构提出投诉。您将被告知转介机构或团体的名称和地址，以便您可以与他们联系，获取与您的投诉相关的信息。
- 通过您自己的律师寻求救济。

## 3. 消费者权益倡导办公室 (OCA)

消费者权益倡导办公室是一个州政府机构，在 Pennsylvania 公用事业委员会 (Pennsylvania Public Utility Commission, PUC)、联邦监管机构以及州和联邦法院中代表 Pennsylvania 公用事业消费者的利益。消费者权益倡导办公室 (Office of Consumer Advocate, OCA) 是总检察长办公室内部的一个独立办公室。

OCA 在涉及各类公用事业问题的 PUC 案件中代表消费者。其中包括费用上涨案件、购买天然气成本案件、零售竞争问题、合并，以及替代性监管方案。OCA 努力防止公用事业公司的收费超过他们为消费者提供安全、充分的服务所需的费用。如果 OCA 认为 PUC 的某项最终决定是错误的，并且对消费者有害，OCA 可以对该决定提出上诉。

在最近公用事业行业引入竞争所引发的政策辩论和案件中，OCA 也充当了消费者的代言人。OCA 的目标是让所有 Pennsylvania 消费者从这些变化中受益，并确保消费者在这些变化发生时得到保护。OCA 积极参与了围绕公用事业竞争展开的立法和政策辩论，并参与了有关 Pennsylvania 电力、天然气和电信行业竞争的案件。

OCA 可以帮助个人消费者或消费者群体进行公用事业投诉，如公用事业账单或服务质量方面的问题。本地和长途电话方案以及天然气和电费账单方面经常会产生许多问题和疑问。OCA 回应所有消费者的联系，解答相关疑问，并解决与公用事业公司的纠纷。

Pennsylvania 消费者如有公用事业方面的问题，可联系 OCA，免费电话 1-800-684-6560，或发送电子邮件至 [consumer@paoca.org](mailto:consumer@paoca.org)。OCA 工作人员对所有客户的联系作出回应，提供相关信息或以其他方式解决他们的投诉和关切。

## 4. 影响性诉讼部

影响性诉讼部负责在涉及对州和国家具有重大意义的问题方面，代表 Pennsylvania 州作为原告参与民事诉讼和相关事务。其既自行发起法律行动，又监督 Pennsylvania 参与全国其



# 关于租户和房东权利的消费者指南

他州总检察长发起的行动。为了支持这项积极的工作，影响性诉讼部经常与总检察长办公室的其他部门进行合作，以开展长期的调查和旨在保护 Pennsylvania 居民合法权利的倡议。此外，影响性诉讼部还进行磋商和协助进行针对 Pennsylvania 提起的优先事项诉讼。最后，影响性诉讼部协调总检察长办公室各部门的法律立场，确保全机构范围的一致性，并与总检察长进行磋商，确保总检察长办公室的立场始终符合 Pennsylvania 民众的最佳利益。

## D. 联邦政府机构

### 1. 美国住房和城市发展部公平住房和平等机会办公室 (FHEO)

[公平住房和平等机会办公室](#) (Office of Fair Housing and Equal Opportunity, FHEO) 致力于通过在联邦公平住房政策和法律的执行、管理、发展和公众理解方面走在全国前列，从而消除住房歧视，促进经济机会，实现多元化、包容性的社区。

FHEO 负责执行多项联邦法律，包括《公平住房法》、1964 年《公民权利法》第六章、1974 年《住房和社区发展法》第 109 条、1973 年《康复法》第 504 条、1990 年《美国残疾人法》第二和第三章、1968 年《建筑障碍法》、1975 年《年龄歧视法》以及 1972 年《教育修正案》第九章。

作为其使命的一部分，FHEO 根据《公平住房法》调查公平住房投诉。如需[提出投诉](#)，您可以致电 1-800-669-9777 或 1-800-877-8339，在线提交投诉（[英语](#)<sup>23</sup> | [西班牙语](#)<sup>24</sup>），或[下载](#)<sup>25</sup>表格并通过邮寄或电子邮件的方式提交。

### 2. 美国住房和城市发展部公共和印第安人住房办公室 (PIH)

[公共和印第安人住房办公室](#) (Office of Public and Indian Housing, PIH) 致力于保障安全、体面、可负担的住房；为居民的自给自足和经济独立创造机会；并为所有计划参与者确保财政健全性。PIH 监督众多计划，其中包括[公共住房](#)计划，其负责向管理低收入居民住房的地方住房机构提供联邦援助。PIH 还负责监督[住房选择补助券计划 \(Housing Choice Voucher Program\)](#)。

PIH 设有[客户服务中心](#)，负责解答有关公共住房和住房选择补助券计划和法规的疑问，电话：1-800-955-2232。

---

<sup>23</sup> <https://portalapps.hud.gov/FHEO903/Form903/Form903Start.action>

<sup>24</sup> [https://portalapps.hud.gov/AdaptivePages/HUD\\_Spanish/Espanol/complaint/complaint-details.htm](https://portalapps.hud.gov/AdaptivePages/HUD_Spanish/Espanol/complaint/complaint-details.htm)

<sup>25</sup> [https://www.hud.gov/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/online-complaint](https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint)

# 关于租户和房东权利的消费者指南

## 3. 美国住房和城市发展部多户住房计划办公室

[多户住房计划办公室](#) (Office of Multifamily Housing Programs) 负责住房和城市发展部多户住房计划的整体管理、发展、指导和行政管理。该办公室通过联邦住房管理局 (Department of Housing and Urban Development, HUD) 的抵押贷款保险计划、第 8 条基于项目的租赁援助 (Project-Based Rental Assistance, PBRA) 计划以及其他若干项计划，支持多单元住房建筑群的开发、修复、保护和管理，包括为老年、残障和收入有限的租户提供住房。

国会于 1974 年授权了“第 8 条 PBRA 计划”，且 HUD 制定了该计划，以向符合条件的、收入有限的租户提供租金补贴。根据 PBRA 计划，HUD 通过面向私人业主所有的房产提供租金援助，帮助低收入和极低收入家庭获得体面、安全、卫生的住房。根据这项计划，租户直接向房产业主提交租赁申请，直接向房产业主租赁住房单元，并直接向房产业主支付租金。

多户住房计划办公室设有[多户住房投诉热线](#)，供住房和城市发展部投保和援助的房产的居民和其他社区成员提出有关物业管理问题的投诉，如维护不善、危害健康和安全、管理不善和欺诈等问题，电话：1-800-MULTI-70 (1-800-685-8470)。



Pennsylvania Attorney General Michelle A. Henry



**833-OAG-4YOU**

833-624-4968



[www.attorneygeneral.gov](http://www.attorneygeneral.gov)

 PAAttorneyGen

 PAAttorneyGen

 PAAttorneyGen