

# MARYLAND 州租户权利法案

(2025 年 10 月 1 日起生效)

Maryland 州法律要求租户和房东事务办公室发布《租户权利法案》并每年更新。Maryland 州租户和房东事务办公室网站在本文件末尾列出的网站上提供了《租户权利法案》的其他语言翻译版本。Maryland 州住房和社区发展部租户和房东事务办公室起草了此文件，而不是您的房东。

房东必须在每份住宅租约中附上此文件的最新版本。（《Maryland 州法典》“住房和社区发展条款”第 5-101 节至第 5-104 节、以及《Maryland 州法典》不动产条款第 8-208 节）

本文件总结了 Maryland 州法律规定的租户的重要权利。其并非租户所有权利的完整清单。其并未涵盖视具体情况而可能适用的所有细节、例外情况或差异。

其他信息可通过以下方式获得：

- 《Maryland 州法典》中列出了每项权利或其他适用法律的参考文献
- 通过 Maryland 州法院帮助中心和 Maryland 州人民法律图书馆（Peoples' Law Library）进行独立研究
- 咨询律师

州府的部分地方司法管辖区可能会为住宅租户提供额外的权利。但除非另有明确说明，否则，本《Maryland 州租户权利法案》中的权利适用于 Maryland 州所有住宅租户。

本文属于一般性信息，不构成法律建议。如果您对租户的权利有疑问，建议您咨询律师。本权利法案的末尾列出了法律服务的联系信息。

## 1. 租赁申请

**申请费：**

- 除非其实际申请相关费用（例如信用检查）超过 25 美元，否则，出租五套或五套以上房屋的房东最多只能收取 25 美元的申请费。
- 如果房东收取的费用超过 25 美元，但其成本低于收取的金额，则房东必须退还未用于申请相关费用的申请费部分。
- 退款必须在任意下列情况发生后的 15 天内完成：
  - 租户搬入该单元，或
  - 房东或申请人以书面形式通知申请人不会租赁该单元。

### 申请费用：

- 申请人可以向房东索取申请费用清单。
- 清单必须包括每项费用的金额和说明。

### 租户筛查报告：

- 部分房东可能会选择接受以下租户筛查报告：
  - 由消费者报告机构在申请提交前 30 天内准备的筛查报告，
  - 由消费者报告机构编制的筛查报告，并且
  - 由租户获得并支付的筛查报告。
- 如果房东接受此类报告，他们可能不会向您收取申请费。

### 宠物政策：

- 房东必须在租赁申请表中附上其宠物政策的书面副本或摘要。
- 宠物政策必须包括：
  - 任何品种或重量限制。
  - 允许携带的宠物数量之任何限制。
  - 任何所需费用，包括：
    - 预付且不可退还的宠物费用，
    - 可退还的宠物押金，以及
    - 每月宠物费。
  - 任何疫苗接种要求。
  - 任何责任保险要求。
  - 任何额外要求

### 辅助动物：

- 辅助动物不属于宠物，无论房东的宠物政策如何，都允许携带辅助动物。辅助动物是指用于以下目的/用途的动物：
  - 为残疾人士工作、提供帮助或执行任务，或

- 提供情感支持，以减轻个人残疾的一种或多种已知影响。
- 如果您拥有辅助动物，您的房东不能针对您的辅助动物收取额外的申请费或额外的押金。如果您的辅助动物对您的单元或公共区域造成损坏，您的房东可以向您收取维修费用。
- 如果出现以下情况，房东可能会要求提供信息，以评估辅助动物的申请：
  - 您的残疾并不明显，并且/或者
  - 您对辅助动物的需求并不明显。

（《Maryland 州法典》“不动产条款”第 8-210、8-213 和 8-218 节，42 U.S.C.3604）

## 2. 租约与租期

### 书面租约要求：

- 在 Maryland 州出租五套或五套以上房屋的房东必须使用书面租约。
- 在本州出租四套或更少房屋的房东无需使用书面租约。如果房东未采用书面租约，租期将被推定为自租户首次使用该单元起为期一年。
- 如果您的房东向您提供一份书面租约，其中必须包括：
  - 房产状况声明
  - 说明由谁支付暖气费、煤气费、电费、水费以及房屋维修费
  - 您的押金收据
  - 最新版本的《Maryland 州租户权利法案》的副本
  - 房东或代表房东接收通知和送达程序的授权代理人的联系信息（除非张贴在房产的显眼位置）。
- 当地司法管辖区可能要求在租约中提供更多信息。

### 租约不可包含：

- 任何要求您允许房东对因租赁而产生的索赔“承认判决”（即提前同意让房东在索赔中胜诉）的内容；
- 包含任何声称您放弃法律赋予您的权利或您接受陪审团审判之权利的内容；
- 包括任何缩短法律所要求的通知期限的条款；
- 《Maryland 州法典》“不动产条款”第 8-208 节中规定的任何其他条款、或法律以其他方式禁止的任何其他条款。

### 租约中的自动续租条款必须：

- 独立于租约的其他部分；
- 由您单独签名或确认。

### 终止租约：

- 如果房东终止您的租约：
  - 对于具有明确期限的书面租约，房东必须在终止租约前至少提前 60 天以书面形式通知您。
  - 对于按月计算的定期租约，房东必须在终止租约前至少提前 60 天以书面形式通知您。
  - 对于按年计算的定期租约，房东必须在租约结束前至少提前 90 天以书面形式通知您。
- 如果您本人终止租约：
  - 对于具有明确期限的书面租约、按月计算的租约、以及除按年计算的租约之外的所有其他租约，除非租约要求更多时间，否则，您必须在终止租约前至少提前 30 天以书面形式通知房东。
  - 对于按年计算的租约，您必须在终止租约前至少提前 90 天以书面形式通知房东。（此项要求不适用于巴尔的摩市；该市仅要求租户提前 30 天发出通知即可终止所有租约。）

### 因虐待而提前终止租约：

- 如果您遭受虐待，您可以通知房东提前终止租约。通知必须包括：
  - 法院签发的最终保护令或治安保护令副本，或
  - 合格第三方（例如医生、心理学家、社会工作者或家庭暴力组织的倡导者）的报告副本。
- 发出通知后，您最多有 30 天的时间退房。
  - 您只需负责从通知日期到您退房为止的租金；这段时间可能少于 30 天。
  - 如果您在 30 天内退房，您必须向房东提供一份经过签名、经公证的书面通知，表明您已退房。通知必须亲自递送或通过一等邮件发送。
  - 如果您不向房东发出此通知，您将须负责支付整整 30 天的租金。

### 如果租约结束而无人通知：

- 如果双方均未发出通知，您的租约可能会自动续租，或者转为按月续租，具体取决于租约条款。
- 诸如按周、按年或农场租赁等不太常见的租赁形式，其通知要求有所不同。

（《Maryland 州法典》“不动产条款”第 8-5A-01、8-5A-02、8-5A-03、8-208、8-210 和 8-402 节；巴尔的摩市公共地方法律第 9-16 节）

## 3. 租金

- 租金应按您的租约规定支付。
- 如果您迟交租金，房东可以收取滞纳金，但滞纳金不得超过逾期租金金额的 5%。对于按时支付的部分租金，您无须支付滞纳金。
- 如果您以现金支付租金或您索要收据，您的房东必须向您提供租金收据。
- 租金上涨：
  - 您的房东只能在续租时上涨您的租金。
  - 在大多数情况下，他们必须提前 90 天以书面形式将任何租金上涨通知您。
  - 部分地方司法管辖区可能会限制租金上涨的幅度，但是，并没有全州范围的法律限制续租时的租金上涨。
  - 只有在您同意以电子方式接收通知的情况下，您的房东才能通过电子邮件、短信或电子租户门户网站等方式向您提供租金上涨通知。

（《Maryland 州法典》“不动产条款”第 8-205、8-205.1、8-208 和 8-209 节）

## 4. 公用事业

您的单元必须提供暖气、照明、电力、冷热水以及适当的污水处理。但是，如果由于您没有支付应由您负责的费用而导致这些公用设施无法使用，您的房东无须承担责任。

如果您的租约要求您直接向房东支付水电费，您的房东必须：

- 向您提供每月水电费账单的副本，或者，
- 在每个租赁期开始时，以书面形式向您提供上一年向房东收取的总水电煤费用。必须分别单独提供上一年度的水费、下水道费、煤气费和电费。

部分大型建筑的房东使用比例公用事业建筑系统（RUBS），即按比例向租户收取建筑物总公用事业费用。如果您的房东采用 RUBS，他们必须：

- 在您签署租约之前告诉您他们使用 RUBS；
- 提供最近两份水电费账单的副本，以及
- 说明他们如何计算您在总公用事业费用中所占的份额。

（《Maryland 州法典》“不动产条款”第 8-208、8-211、8-212 节）

## 5. 押金

### 最高押金：

- 在大多数情况下，房东不得要求您支付高于一个月租金的押金。
- 如果您的租赁申请因信用或租赁历史而被拒绝，您可能需要支付更高金额的押金。
- 如果出现以下情况，您的押金可能高达两个月的租金：
  - 您在 2024 年 10 月 1 日之前签署租约，或者
  - 如果您有资格获得公共服务部的公用事业援助，并且租赁协议要求您直接向房东支付公用事业费用。

### 什么是押金：

- “押金”是指您向房东支付的任何款项，包括宠物押金，以保护房东免受以下损害/损失：
  - 未付租金
  - 单元、公共区域、主要电器和家具的财产损失
  - 因违反租赁规定造成的损害

### 付款规则：

- 房东不得要求您在入住之前支付超过第一个月租金和押金总和的款项。
- 房东必须将您的押金存入有利息的银行账户。
- 房东必须向您提供书面收据，且该收据必须包含在书面租约中。
- 当您支付押金时，房东必须告知您有关押金的权利和房东的责任。

### 租期结束时的退房检查：

- 在退房检查中，房东会检查房屋是否有损坏；这个过程可能会导致您的押金退款减少。
- 如果您计划退房并希望有权在检查期间在场，则必须在退房前至少 15 天向房东发送一封经认证的信函。该信函应：
  - 说明您打算退房；
  - 说明您的退房日期，以及
  - 包括您的新地址。
- 租期结束时，房东必须向您提供一份从押金中扣除的所有费用的书面清单、以及支持这些费用的文件。
- 房东必须在 45 天内退还您的剩余存款和利息。

### 允许的扣除项：

房东可以合法从您的押金中扣除费用包括：

- 超出正常磨损范围的财产损失
- 未付的租金或水电费
- 驱逐案件判决产生的成本或费用

### 如果押金未按时退还：

- 如果房东在租约结束后 45 天内没有退还您的押金或向您提供书面的扣款费用清单，他们可能会失去保留任何押金的权利。
- 您可以起诉房东，要求房东赔偿未退还押金的三倍金额。

（《Maryland 州法典》“不动产条款”第 8-203 节和第 8-203.1 节）

## 6. 租赁单元的状况

每处出租房产都必须“适合人类居住”，这意味着，其必须安全且适合人类居住。其必须没有可能引起火灾或对您的生命、健康或安全造成严重和实质性威胁的严重缺陷或状况。

### 报告问题：

- 如果发现问题，请立即以书面形式通知您的房东。
- 您还可以联系当地的法规执行机构并请求检查。

- 传票或违规通知可视为向房东发出的书面通知。

#### **霉菌的特定要求：**

- 房东必须在收到您的单元可能存在霉菌的书面通知后 **15** 天内进行霉菌检测。
- 如果发现霉菌，房东必须在可能的情况下于 **45** 天内将其清除并解决导致霉菌滋生的问题。
- 如果无法在 **45** 天内清除霉菌并解决问题，则必须在发现霉菌后的合理时间内清除霉菌并解决问题。
- 房东必须在霉菌检测以及清除霉菌并解决问题的过程中向您通报情况。

#### **维修和访问：**

- 除紧急情况外，在进入您的公寓之前，房东必须至少提前 **24** 小时发出通知。
- 您必须向房东提供进入您的财产进行维修的权限。

#### **如果问题没有解决：**

如果您的房东在您发出通知后的合理时间内没有解决问题，并且问题威胁到生命、健康或安全，您可以选择：

- 向地区法院提起诉讼，要求赔偿损失并减少租金。
- 如果房东因租金问题起诉您，则可拒绝支付租金并以此作为抗辩理由。
- 提交租金代管案件，这样您就可以向法院而不是房东支付租金，直到问题得到解决。

#### **含铅油漆：**

如果单元内含有含铅油漆，在某些情况下，您可能有权：

- 向房东索要临时搬迁费
- 如果您的房东不协助您进行安全搬迁，您可以采取法律行动

#### **在您的单元内居住：**

- 您有权在租赁期间安静享用您的租赁单元
- 您有权从租约中列出的日期起搬入并使用该单元

（《Maryland 州法典》“不动产条款”第 8-204、8-211、8-212、8-215 和 8-220 节）

## 7. 驱逐

如果您存在以下情况，您的房东可以向地区法院提起诉讼，启动驱逐程序：

- 违反租约
- 不按时支付租金
- 租约到期后不退房搬走

### 所需法院程序：

- 除非地区法院授予房东对财产的权利（称为“占有判决”）并下令驱逐您（称为“归还令”），否则，您的房东不得对您实施驱逐。
- 不允许采取更换锁、关闭公用设施或其他类似行动来驱逐您，以此阻止您进入该单元或在该单元中安全居住。

### 您在法院上的权利：

- 您有权出席房东对您提起的驱逐案件的任何法院听证。
- 如果您的收入为该地区平均收入的 50%或更低，您可能有资格通过 Maryland 州的驱逐律师援助计划获得免费律师服务。请拨打 211 或访问 [legalhelpmd.org](http://legalhelpmd.org)，以了解您是否符合资格。
- 如果您收到房东试图终止租约或启动驱逐程序的通知，您可以联系法律顾问。

### 驱逐前通知：

- 如果您拖欠房租，在房东以您未付房租为理由向地区法院提起驱逐诉讼案件之前，房东必须至少提前 10 天以书面形式通知您。
- 在“未支付租金”驱逐案件中，租金仅包括基本租金。其可能不包括水电费、维护费或其他罚款。
- 如果您获得州或联邦政府资助的住房补贴，则可能适用更长的通知期。
- 其他类型的驱逐申请，例如：违反租约或在租赁单元停留的时间超过租约允许的时间，也可能需要更长时间的通知期。

### 驱逐要求和停止驱逐：

- 如果法院判决您败诉，您有七天的时间搬离，否则，房东可以要求法院发出归还令，将您驱逐出房屋，并搬走该单元内属于您的所有财产。

- 在大多数情况下，您可以支付所有逾期租金以及法院在驱逐前命令您支付的任何法院收费，以此停止驱逐程序。这项权利称为“赎回权”。
- 如果出现以下情况，则可能无法行使救赎权：
  - 在当前案件发生前的 12 个月内，您曾因未付租金而被判处三次（巴尔的摩市为四次）或更多次驱逐判决，并且
  - 您的房东请求法院不允许您赎回。
- 您的房东必须在最初预定的驱逐之前向您发出书面通知。根据州法律规定，其需要提前六天时间。您当地的司法管辖区可以规定所需的天数，但必须在最初预定的驱逐前提前 4 至 14 天发出通知。

（《Maryland 州法典》“不动产条款”第 8-401、8-402、8-402.1、8-407 和 8-902 节）

## 8. 推定驱逐

在 Maryland 州，如果房东没有解决导致您无法使用和享受租赁房屋的重大问题，而您选择搬走，则构成事实驱逐。

### 适用情况：

如果您能证明以下所有情况，您可能无需承担租金：

- 您的房东的行为或疏忽造成了该重大问题，影响了您对房屋单元的使用和享受。
- 您已将此问题告知房东。
- 在您退房之前，您给房东提供了合理的时间来进行解决问题。
- 在房东未能解决重大问题后，您在合理的时间内退房并搬走。

退房之前，您应该咨询律师。如果您能证明事实驱逐，

- 您的租约将被视为结束（终止）。
- 您将无需负责支付您退房搬走后的租金。
- 您可以起诉房东，要求其赔偿您的损失——包括搬家费、租金差额、律师费和其他相关费用。

### 房东必须采取哪些措施来避免事实驱逐：

- 房东必须避免严重干扰租客对其租赁房产的正常使用。
- 确保出租物业安全且适宜居住。

- 通常要及时回应租户投诉，以避免法律和财务后果。

## 9. 租户优先购买权

“优先购买权”（法律术语）意味着，在房东将您租赁的房产出售给他人之前，您享有优先购买该房产的机会。

### 适用情况：

- 您是租约上的指定租户。
- 您已在拥有 1、2 或 3 个单元的出租房产中居住至少六个月。
- 您的房东计划出售该房产或收到第三方的购买要约。

但是，此规则不适用于某些情况，例如：房东在未出售房产的情况下转让房产，包括以下转让：

- 转让给家庭成员
- 转让给房东拥有的企业
- 根据法院命令转让

### 通知流程：

如果您的房东通知您，他们打算将房产出售给第三方，则通知还应说明您有权提出购买意向。

- 自通知发出之日起，您有 30 天的时间提议购买房产或拒绝提议。
- 如果您提出的报价条件与通知中的条件相同或更好，则房东必须接受您的报价条件。
- 如果您拒绝出价，您的房东可将房产出售给第三方。

某些地方司法管辖区可能有相应的法律，规定租户的优先购买权或在州法律未涵盖的情况下购买租赁房产的机会。

（《Maryland 州法典》“不动产条款”第 8-119 节）

## 10. 禁止的房东行为

根据州法和联邦法律，住房歧视属于违法行为。房东不得基于以下原因歧视潜在或现有租户：

- 种族
- 肤色
- 宗教

- 性别
- 残疾
- 婚姻状况
- 家庭状况
- 性取向
- 性别认同
- 国籍
- 收入来源
- 兵役状况。

某些地方司法管辖区可能会提供额外的反歧视保护。

#### **报复：**

房东不得因您采取以下行动而对您进行报复或威胁报复：

- 针对违反租约、违反法律或租赁房产状况的行为提出善意投诉。
- 提起或参与涉及房东的诉讼。
- 参加租户组织。
- 请求警方或紧急救援人员到场。
- 向房东提供有关含铅涂料问题的信息。

报复可能包括以下行动：

- 对您提起或威胁提起诉讼。
- 威胁要向执法部门通报你的移民身份。
- 提高租金，减少向您作为租户提供的服务（例如，关闭公用设施）。
- 未能进行必要的维修，或终止租约等。

任何人（包括房东）试图通过威胁向执法部门报告您的移民身份来获取金钱、财产、劳动力、服务或任何有价值东西的做法，都属于犯罪行为。

#### **房东进入您的单元前的通知要求：**

除非您的租约另有规定，否则，您有权安静地享受您的住所。您的房东有权出于合法目的进入您的单元，例如：进行必要的维修、检查单元或向潜在租户展示该单元。

- 您的房东必须至少提前 24 小时以书面形式通知您，以进行检查或维修
- 除非紧急情况，否则，他们只能在周一至周六上午 7 点至晚上 7 点进入您的单元。
- 您可以向房东发出书面许可，允许其在 24 小时内进入您的家。

您的租约可能会提供更多细节，并且，您的当地司法管辖区可能对房东可以何时进入您的单元有更多规定。

（42 U.S.C.第 3601 条等条款；《Maryland 州法典》“州政府条款”第 20-101、20-704 和 20-705 条；《Maryland 州法典》“不动产条款”第 2-115、8-204、8-208.1 和 8-208.2 条；《Maryland 州法典》“刑法条款”第 3-701 条）

在某些情况下，这些法律的保护存在例外情况。

## 11.资源

租户与房东事务办公室（Office of Tenant and Landlord Affairs）

Maryland 州住房与社区发展部（Maryland Department of Housing and Community Development）

网址：[租户和房东事务办公室](http://dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs)（dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs）

电话：855-511-3423

电子邮件：[otla.dhcd@maryland.gov](mailto:otla.dhcd@maryland.gov)

租户与房东事务办公室网站上可提供额外的教育信息和支持人员，以协助了解租户的各项权利和法律，包括：

- 当地法律援助组织的联系信息
- 当地郡县租户权利办公室的联系信息
- 如果您已经失去住所，以下是当地无家可归者服务和租房援助计划的联系方式
- 租户与房东的常见问答
- 面向租户和房东的宣传资料
- 如何向执法机构举报公平住房歧视或房东违反联邦、州或地方租户法律的案件



## **Maryland 州民权委员会 (Maryland Commission on Civil Rights, MCCR)**

网站: [mccr.maryland.gov](http://mccr.maryland.gov)

MCCR 调查住房歧视投诉。

## **Maryland 州驱逐律师援助 (ACE) 计划 (Maryland Access to Counsel in Evictions)**

联系信息: 请致电 211 或访问 [Maryland 州法律帮助中心](http://Maryland州法律帮助中心) (LegalHelpmd.org)

ACE 可为面临被驱逐风险、已经失去或面临失去住房券或补贴风险、且收入合格的租房者提供免费的法律代理服务。

## **Maryland 州地区法院自助中心 (Maryland District Court Self-Help Centers)**

联系信息和工作时间因地点而异:

网址: [地区法院帮助中心](http://地区法院帮助中心) (courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc)

如果您无法亲自前往, 请拨打 410-260-1392 寻求帮助。

所提供的服务:

- 自助中心可以帮助尚未由律师或律师代理的租户解决房东与租户之间的问题或案件。
- 这些中心可在 10 个地区法院提供实时聊天、电话和面对面服务。
- 租户可以寻求相关帮助, 以获取协助来理解法院文件、准备法院听证会、填写法院表格、准备调解和寻找律师。

## **Maryland 州人民法律图书馆 (The People's Law Library of Maryland)**

网址: [Maryland 州人民法律图书馆](http://Maryland州人民法律图书馆) (peoples-law.org)

人民法律图书馆 (People's Law Library) 是一个法律信息和自助网站, 由 Maryland 州司法机构的法院相关机构维护。此外, 其还得到了 Maryland 州非营利法律服务提供者、公益律师和法学院的支持。

所提供的服务:

- 该网站向在法院为自己辩护的人们提供有关法律的一般信息。
- 他们可提供一份法律服务机构名录; 这些机构或许能够帮助您解决民事法律问题。