MARYLAND 州租户权利法案

（2025 年 7 月 1 日生效）

Maryland 州法律要求租户和房东事务办公室（Office of Tenant and Landlord Affairs）发布《租户权利法案》，并在每年 6 月 1 日之前对其进行更新。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
- 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。
但是，这份《Maryland 州租户权利法案》中的权利适用于 Maryland 州的所有住宅租户。

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。该权利法案的末尾列出了法律服务的联系信息。

1.租赁申请

出租五套或五套以上单元的房东，除押金外，所收取的费用不得超过 25 美元。

有些房东可能会选择接受租户背景调查报告；且该报告由租户在前 30 天内从消费者报告机构付费获取。如果房东接受您的此类报告，则房东不得向您收取申请费。

（《Maryland 州法典》“不动产条款”第 8-213 节和第 8-218 节）

2.租约与租赁

在 Maryland 州，出租五套或五套以上单元的房东必须使用书面租约。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。

然而，如果您的房东确实给您提供书面租约，其中必须包含：

- 房产状况声明
- 说明谁负责水电费账单和房屋维修
- 您的押金收据
- 最新版本的《Maryland 州租户权利法案》的副本
- 房东的联系信息或有权代表房东接收通知和诉讼服务的代理人的联系信息。

在该州租用四个或更少单元的房东无需使用书面租约。

一些地方司法管辖区可能要求在租赁中提供其他信息。

租约不可：

- 要求您允许房东针对租约产生的索赔进行“认罪判决”；
- 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的权利等内容；
- 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

如果房东终止您的租赁：

- 对于有明确租期的书面租赁，房东必须在终止租赁前至少 60 天以书面形式通知您
- 对于按月定期租赁，房东必须在终止租赁前至少 60 天以书面形式通知您
- 对于按年定期租赁，房东必须在租赁到期前至少 90 天以书面形式通知您。

如果您本人终止租赁：

- 对于有明确租期的租赁、按月租赁以及除按年租赁之外的所有其他租赁，您必须在终止租赁关系前至少提前 30 天以书面形式通知房东
- 对于按年租赁，您必须在终止租赁前至少提前 90 天以书面形式通知房东
- 这些规定的例外情况：
    - 例外情况#1：如果您是家庭暴力或性侵犯的受害者，并且持有保护令或和平令，则在发出通知后，您有 30 天的时间搬离该租赁房屋。然而，您只需支付从收到通知之后到您搬离之日的租金，并且，这段时间可能少于 30 天。如果您在发出通知后 30 天内搬离，您必须通过挂号信或亲自向房东提供经公证的书面通知，说明您已搬离该房产。
    - 例外情况#2：这些规定不适用于巴尔的摩市。

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 8-208 节、第 8-210 节和第 8-402 节）

3.租金

- 租金应按您的租约规定支付。
- 如果您迟交租金，房东可以收取滞留金，但滞纳金不得超过逾期租金金额的 5%。
- 如果您以现金支付房租，房东必须给您开具收据。
- 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。某些地方司法管辖区可能会限制租金的上涨金额，但对于续租，全州范围内都没有限制租金上涨的法律规定。
- 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。
- 如果您直接向房东支付水电费，房东必须向您提供每月水电费账单的副本。

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

4.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。但是如果您有资格获得公共服务部（Department of Human Services）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服务费用，您的押金可能高达两个月的租金。

“押金” 是指您向房东支付的任何款项，用以支付诸如违反租约、财产损坏或未付租金（包括宠物押金）之类的款项。

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付款。

房东必须将您的押金存入支付利息的银行账户，并给您一份书面收据，并且，该收据必须包含在书面租约中。在您支付押金时，房东必须告知您对于押金的相关权利和房东关于押金的责任。

在租约到期时，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。房东必须在 45 天内退还您的剩余存款和利息。

如果您计划搬离该房屋，您必须在离开前至少 15 天向房东发送一封经认证的信函。该信函应该说明您要搬离该房屋，并给出您的新地址。如果您这样做，您有权在房东检查您的租赁单元是否有损坏时在场；否则，相关损坏可能会导致您的押金被扣减。

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坏
- 未付的租金或水电费
- 驱逐案件判决产生的成本或费用

如果房东在您搬离租赁单元后的 45 天内没有退还您的押金或向您提供书面费用清单，他们可能会失去保留任何押金的权利。您也可以获得他们非法未退回的任何押金金额的三倍退款。

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

5.租赁单元的状况

每套出租物业必须 “适合人类居住”；这意味着其安全且适合人们居住，没有可能导致火灾或对您的生命、健康或安全构成严重和实质性威胁的问题（严重缺陷或状况）。

如果您发现此类问题，请立即以书面形式通知您的房东。您必须向房东提供进入您的财产进行维修的权限。

如果您的房东没有在您发出通知后的合理时间内解决问题，您可以选择：您可以向地方法院提起诉讼，要求获得损害赔偿和减少租金；您也可以拒绝支付租金（然后提出这些问题作为对房东的租金诉讼之辩护）。您还可以提起租金托管诉讼；通过该诉讼，您可以向法院而不是向房东支付租金。

您有权获得基本服务，包括供暖、照明、电力、冷热自来水和适当的污水处理服务。根据单元中特定的安全或生活条件问题（例如含铅涂料），您可以：

- 有权获得房东的临时搬迁援助
- 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

如果问题不具备危险性，但违反了当地的住房法规，如果房东没有回应，您可以联系当地的执法办公室。

您有权在租期内安静享受您所租赁的单元，并有权从租约中列出的日期起开始搬入和使用该单元。

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

6.驱逐

如果您违反了租约，没有按时支付租金，或者在租约到期时没有搬离租赁单元，房东可以向地方法院提起诉讼，以开始驱逐程序。

除非地方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。对您实施驱逐的措施包括换锁、关闭公用设施或其他类似的行动，以阻止您进入该单元或致使您无法安全地在单元中生活。

您有权出席房东对您提起的驱逐案件的任何法庭听审。如果您请不起律师，您可能还有权获得一名律师为您辩护。

如果您拖欠房租，在房东以您未付房租为理由向地方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。其他类型的驱逐申请（例如违反租约或在租赁单元中停留的时间超过租约允许的时间）不需要满足提前 10 天通知的要求。

如果您因未支付租金而被法院作出不利判决，您有四天的时间针对该决定向巡回法院提出上诉。

在大多数情况下，您可以支付所有逾期未付的款项以及法院命令您在驱逐前支付的任何法庭费用，以停止驱逐程序。这项权利称为 “赎回权”。

然而，如果您在当前案件发生前的 12 个月内有 3 次（巴尔的摩市为 4 次）或更多次因未付租金而被判决驱逐，那么，您就没有赎回权。

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

7.推定驱逐

在 Maryland 州，如果房东的作为（或不作为）致使租户难以使用和享受其租赁单元，迫使租户搬离时，即构成推定驱逐。

为了成功申请推定驱逐，租户必须证明几件事，例如：房东的行为或疏忽严重干扰了租户对财产的使用和享受；房东应对干扰负责；租户将问题告诉房东，租户在干预后的合理时间内搬出。如果您有意对推定驱逐提出索赔，您应该咨询律师。

如果能证明推定驱逐，则（1）您可以视作租赁关系已终止，且不再需要支付租金；（2）您或许还能起诉房东要求其赔偿您的损失。其中可能包括搬家费用、租金差额、律师费以及推定驱逐索赔产生的其他相关费用。
房东必须避免对租户正常使用其租赁房屋造成重大干扰，确保租赁房屋安全宜居，并且通常要迅速回应租户的投诉，以避免法律和财务方面的后果。

8.租户优先拒绝权

如果您是租约中指定的租户，并且已在拥有 1 个、2 个或 3 个单元的出租房屋内居住至少六个月，那么，在房东将该房产出售给他人之前，可能需向您提供购买该房产的机会。如果您的房东计划出售房产或收到第三方的购买要约，则此规则适用。该规则不适用于某些情况，例如房产未经出售进行转让；例如，房产转让给家庭成员、房东拥有的企业或根据法院命令转让等。

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，您的房东可能会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）

9.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、收入来源或军人身份歧视潜在或现有租户。某些地方司法管辖区可能会提供额外的反歧视保护。

房东不得因您采取以下行动而对您进行报复或威胁报复：

a. 针对租赁合同中的违规行为、违反法律等行为或租赁房屋状况等问题提出合理投诉；
b. 对房东提起诉讼或参与涉及房东的诉讼；
c. 参与租户组织；
d. 在该房屋中请求警方或紧急服务；或者
e. 向房东提供有关含铅涂料问题的信息。

报复行为可能包括起诉或威胁起诉您、提高租金、减少您作为租户所享有的服务（例如，切断水电）、不进行必要的维修、或者终止您的租约等等。

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。自 2025 年 10 月 1 日起，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，并且只能在周一至周六的早上 7 点至晚上 7 点进入您的单元，但紧急情况除外。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。

（《美国法典》第 42 章第 3601 条及以下条款；《Maryland 州法典》的“州政府条款”，第 20-101 节、第 20-704 节和第 20-705 节；《Maryland 州法典》“不动产条款”第 2-115 节、第 8-204 节、第 8-208.1 节和第 8-208.2 节）

在某些情况下，这些法律的保护存在例外情况。

Maryland 州租户与房东事务办公室（Maryland Office of Tenant and Landlord Affairs）网站上列出了以下网址；该网址可提供《租户权利法案》的更多语言版本。

10.资源

租户与房东事务办公室
Maryland 州住房与社区发展部
租户与房东事务办公室网站 (https://dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs/Pages/default.aspx)

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 州驱逐计划的律师援助机会
联系信息：请致电 211 或访问 Maryland 州法律帮助中心 (LegalHelpmd.org)

所提供的服务：

- 该计划可为家庭收入在 Maryland 州中位数收入 50%或以下、面临被驱逐风险、已失去或面临失去住房券或补贴的租户提供法律代理和咨询服务。

Maryland 州地区法院自助中心
联系信息及营业时间： 地区法院帮助中心 (https://www.courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc)

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 个地方法院提供实时聊天、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庭文件、准备法庭听证会、填写法庭表格、准备调解和寻找律师。