

适用于业主的新规则

下文所涉及的法律条文，不时会有变动，敬请留意。请勿将本文所提供的信息作为您所面临的某一具体问题的法律依据，并且本文内容不得代替律师的专业建议。

SB 608 适用于何种租约？

SB 608 的规定适用于：

1. 2019 年 2 月 27 日之后订立或延展的任何固定期限租约；
2. 终止 2019 年 3 月 30 日之后订立的逐月借租式租约；以及
3. 所有租金上调通知。

业主如何向租户发出租约终止通知？

SB 608 没有改变发出租约终止的方式。任何终止通知必须采用书面形式（纸质文本，非电子邮件），并且采用面交或普通邮件（如果采用挂号信交付，通知期限增加 3 天）的方式交付。有些租赁合同可以通过邮寄的方式交付，但只有当某些必要的信息包含在租赁协议和其他条件存在。

根据 SB 608，业主可以终止逐月借租式租约吗？

对于逐月借租式租约，在大部分辖区，在入住第一年，业主可以提前 30 天发出书面通知，无故终止租约。在其他辖区，包括波特兰和密尔沃基，书面通知期限为 90 天而非 30 天。“入住第一年”指的是在逐月借租式租约中，*租户入住租赁物业的第一年*。

在逐月借租式租约中，入住第一年后，业主可以在“合理情况”下，提前 90 天发出终止通知。（*请参阅下文了解“合理情况”*）如果业主证明自己是在合理情况下提前 90 天发出终止通知，业主必须：

1. 在发出的终止通知中载明终止原因以及相关事实情况。
2. 在终止通知中载明租赁合同将在规定日期（至少 90 天后）终止；并且
3. 在书面终止通知发出后向租户支付一个的租金作为补偿。除非业主在所有地区（不仅仅是俄勒冈州）占有的居住单元不超过 4 个。“占有”指的是作为房产的唯一所有者、共同所有者，以及作为占有不动产的有限责任公司的所有者。

如果业主将租户所租住的物业作为其主要住所，并且相关物业只有一个或两个居住单元，在入住第一年后，业主亦可发出无故终止通知

。如果租户居住的是住所的配套住房 (ADU)，就可能属于这种情况。在大多数司法管辖区，这是一个 60 天的通知；在其他司法管辖区，包括波特兰、本德和密尔沃基，则需要一个 90 天的通知。如果涉及物业销售，时间表可能有所不同：

1. 业主决定将独立于任何其他单元的居住单元出售；
2. 买方诚心打算将该单元作为其主要住所；并且
3. 在接受购买报价后的 120 天内，房东向承租人提供书面终止通知，并提供具体的终止日期和购买住宅单位的书面证据。

此类通知的期限在大多数司法管辖区为 30 天；在密尔沃基或波特兰为 90 天。

最后，在租赁期限内，业主可以随时发出书面的“因故”终止通知。“因故”终止租约的原因包括但不限于：租户严重违反租赁合同 (ORS 90.392)、未能支付租金 (ORS 90.324) 或者有任何其他过分行为 (ORS 90.396)。对于每一种情况的“因故”终止通知，都有各自的要求。

根据 SB 608，业主可以终止固定期限租约吗？

对于固定期限租约，业主可以基于与逐月借租式租约相同的理由（包括上文最后一款提到的法定条款）随时发出“因故”终止通知。

对于规定了届满日期的固定期限租约，在入住第一年内，期限届满后业主可无故终止租约。在大部分辖区，业主必须提前 30 天向租户发出书面通知。这意味着，在固定期限届满日期（或者终止通知中另行指明的日期，以更晚为准）之前，业主需要提前 30 天通知租户租赁合同即将依约终止。同样，在某些辖区，须提前 90 天终止，包括波特兰和密尔沃基。

对于规定了届满日期的固定期限租约，在入住第一年后，在届满日期之后，固定期限租赁合同将自动转为逐月借租式租赁合同，除非：

1. 业主和租户商定了新的固定期限租约；
2. 租户提前 30 天发出了述明终止通知；或者
3. 业主在“合理情况”下可提前 90 天发出终止通知。

业主可在固定期限租约期限届满日期（或者终止通知中另行指明的日期，以更晚为准）之前，提前 30 天发出无故终止通知，规定租约将在届满日期之后终止，如果满足以下条件：

1. 业主和租户居住在同一幢楼房或同一处物业中；并且
2. 该楼房或物业只有一个或两个居住单元。

对于固定期限租约，还有一条“三振出局”终止条款。业主可以阻止固定期限租约届满后自动转为逐月借租式租赁合同，如果：

1. 在先前的 12 个月期限内，租户有过三次以上违反租赁合同的行为；并且
2. 业主在每次违约行为发生后都向租户发出了书面警告函；并且

3. 业主在固定期限届满日期之前或者通知中载明的终止日期之前（以更晚为准），提前 90 天发出了书面终止通知。

每份书面警告函必须：

1. 述明违约情况；
2. 述明如果在固定期限内的 12 个月内租户有三次违约，业主可在固定期限届满时终止租约；并且
3. 述明即使对第三次或随后的违约情况进行了补救，不得作为遭受驱逐的抗辩依据。

对于“三振出局”终止，提前 90 天发出的终止通知必须采用书面形式。通知必须：

1. 述明租赁合同将在固定期限的终止日期终止，或者在通知中的指定日期（至少在通知交付 90 天后，以更晚为准）终止；
2. 述明终止原因以及相关事实情况；以及
3. 与第三次（或最后一次）书面警告函一起或在第三次（或最后一次）书面警告函之后送达租户。

根据 SB 608，何为“合理情况”（在这种情况下业主可以提前 90 天发出终止通知）？

终止租约的“合理情况”为：

1. 业主打算在合理时间内拆除租赁房屋；
2. 业主打算将其改造成非居住用途。
3. 业主打算在合理时间内翻修或修缮租赁房屋，并且：
 - a. 房屋目前不安全或不宜居住；或者
 - b. 在翻修或修缮期间房屋不安全或不宜居住；
4. 业主打算将独立于任何其他单元的居住单元出售，并且：
 - a. 买方诚心打算将该单元作为其主要住所；并且
 - b. 业主提前 120 天向租户发出了书面通知，告知了具体的终止日期，并且提供了租赁单元出售的证明文件；
5. 业主或者业主的直系亲属打算将租赁房屋作为其主要住所，并且在租户收到租约终止时，业主在该处物业中没有了其他可用的同等居住单元。

根据 SB 608，业主如何上调租金？

在任何连续 12 个月的期限内，对于大部分业主来说，其租金上调比例不得超过 7% 加上消费者物价指数 (CPI)。俄勒冈州行政服务部将公布允许的最高年租金上调比例，2019 年为 10.3%。

以下情况下，业主不受租金上调比例规限：

1. 从租金上调通知发出起计，居住单元的第一份占有证明书至少是在 15 年前签发的；或者
2. 根据联邦、州或地方补贴计划，业主的租金在原租金的基础上下调过。

租金增加通知必须以书面形式，在生效日期前至少 90 天送达承租人，并注明：

1. 租金上调金额；
2. 新租金金额；
3. 租金上调生效日期；以及
4. 如果上调比例超过“7% + CPI”，则说明业主不受租金上调比例规限的理由。

如果业主在第一年入住期间无故终止租约，下一份租约租金高出上一份租约租金的比例不得超过允许的最高年租金上调比例，2019 年即为 10.3%。

这一规定适用于提前 30 天通知的无故终止通知（ORS 90.427 (3)，在第一年期限内终止逐月借租式租约，或 ORS 90.427 (4)，在固定期限租约转为逐月借租式租约之前终止租约）。

2019 年 8



由 Oregon State
Bar 编制
关于业主和租户的其他法律
信息可访问：
www.oregonstatebar.org



Oregon Housing 和
Community Services Department 将为您提供
服务支持
www.oregon.gov/ohcs