



诉诸司法

房东新规

请意识到该法律领域可能有变，这点至关重要。该等信息并非旨在为您的特定问题提供法律咨询，亦非要取代律师的工作。

SB 608 是否适用于我的租约？

SB 608 的规定适用于：

1. 2019 年 2 月 27 日后签订或续签的任何定期租约；
2. 终止任何按月租赁；和
3. 所有房租上涨通知。

如何通知承租人终止租赁？

在 SB 608 中，租赁终止通知的发送方式保持不变。任何终止租赁的通知必须采用书面形式（纸质，而非电子邮件或文本），并可通过专人递送或一类邮件送达（若使用一类邮件，则通知期延长三天）。有些租赁协议允许使用“邮寄”，但前提是租赁协议中包含某些必要的信息，并且满足其他条件。

我是否可依照 SB 608 终止按月租赁？

在大多数司法管辖区域内，房东可在按月租房的承租人租用房屋的第一年内提前 30 天向承租人发出书面“无理由”收回房屋通知书。在其他司法管辖区域内，包括波特兰与密尔沃基，需要提前 90 天通知，而非 30 天。“租用第一年”指任何承租人在签订按月租赁协议的租赁物业内居住的第一年。

承租人租用一年后，倘若房东有“符合条件的房东理由”，按月出租房屋的房东可提前九十（90）天发出终止租赁的通知。

（详见下文讨论符合条件的房东理由。）倘若房东有符合条件的理由证明 90 天终止租赁的通知具有正当性，房东必须：

1. 发出终止租赁的通知，说明终止租赁的理由和允许终止租赁的事实依据；
2. 说明租赁协议将在至少 90 天后的指定日期终止；和
3. 应在发出终止租赁的书面通知时，向承租人支付一个月的房租，除非房东在俄勒冈州拥有四套或不足四套居住单元的所有权权益。所有权权益包括成为房屋的唯一所有权人、房屋的共同所有权人或拥有不动产的有限责任公司的所有权人。



倘若房东的主要住所与承租人在同一栋楼宇或同一处房屋内，并且该楼宇或房屋只有一个或两个居住单元，房东亦可在租用一年后发出“无理由”收回房屋通知书。倘若承租人居住在房屋的 ADU 内，就会发生这种情况。大多数司法管辖区内，可提前 60 天进行通知；在其他地方，包括波特兰和密尔沃基，需要提前 90 天进行通知。

此外，在下列情况下，房东可在承租人租用一年后发出“无理由”终止租赁的通知：

1. 房东的主要住所与承租人在同一栋楼宇或同一处房屋内；
2. 该楼宇或房屋只有一个或两个居住单元；
3. 房东已接受将一个居住单元与其他任何居住单元分开出售的要约；
4. 买方为善意租用该居住单元作为其主要住所之人；和
5. 房东应在接受购房要约后的 120 天内，书面通知承租人终止租赁，并注明具体的终止日期并提供购买居住单元要约的书面凭证。

大多数司法管辖区内，这种通知应提前 30 天发出；密尔沃基和波特兰则需提前 90 天。

最后，房东可于租赁期间随时“出于正当理由”书面通知终止租赁。“出于正当理由”终止租赁的原因包括但不限于：严重违反租赁协议或 ORS 90.325（ORS 90.392），未能支付房租（ORS 90.394）和承租人行为鲁莽（ORS 90.396）。各种“出于正当理由”终止租赁均有各自的通知要求。

我是否可依照 SB 608 终止定期租约？

房东可于该等租赁期间由于同按月租赁相同的原因随时“出于正当理由”书面通知终止租赁，包括上文最后一节提及的法定条款。

至于承租人租用第一年内期满的定期租约，房东可在租约期满时，无需任何理由，提前 30 天书面通知承租人终止租约。指固定期限结束日期前 30 天，或在终止租赁的通知中指定的日期前 30 天（以较晚发生者为准）。（在某些司法管辖区内，包括波特兰和密尔沃基，应提前 90 天书面通知）

至于承租人租用一年后期满的定期租赁，期满时自动变为按月租赁，除非：

1. 房东和承租人同意订立新的定期租约；
2. 承租人提前 30 天书面通知终止租赁；或
3. 房东有“符合条件的房东理由”提前 90 天通知终止租赁。

倘若出现下列情况，房东可在定期租赁期满前至少 30 天，或在终止租赁的通知中指定的日期前 30 天（以较晚发生者为准，在波特兰或密尔沃基则为提前 90 天）通知承租人，无需正当理由即可终止定期租赁：

1. 房东与承租人居住在同一栋楼宇或同一处房屋内；和
2. 该楼宇或物业有一个或两个居住单元。

“三次违约出局规则”——在定期租赁期间，倘若出现下列情况，房东可阻止定期租赁变成按月租赁：

1. 承租人在过去的 12 个月内违反租赁协议三次或三次以上；
2. 房东已在承租人每次违约时向其发出书面警告通知；和
3. 房东至少在固定期限结束前 90 天或通知中注明的终止日期前 90 天发出书面通知（以较晚发生者为准）。

每份书面警告通知必须：

1. 详细说明违约情况；
2. 说明倘若固定期限内的 12 个月内有三次违约，房东可在固定期限结束时终止租赁；和
3. 说明即使纠正了第三次或后续违约行为也不能为收回房屋提供辩解。

因“三次违约出局规则”终止租赁而提前 90 天进行通知必须采用书面形式，并且：

1. 说明租赁协议将在固定期限结束或通知发出后至少 90 天的指定日期终止（以较晚发生者为准）；
2. 具体说明终止租赁的原因和事实依据；和
3. 与第三份（或最终）书面警告通知同时或之后送达承租人。

房东可提前 90 天通知终止租赁时，SB 608 项下“符合条件的房东理由”是什么？

可终止租赁的“符合条件的房东理由”如下：

1. 房东有意在合理的时间内拆除居住单元；
2. 房东有意在合理的时间内将居住单元转为非居住用途；
3. 房东有意在合理的时间内对居住单元进行维修或翻新，并且：
 - a. 房屋目前不安全或不适合居住；或
 - b. 居住单元在维修或翻新期间不安全或不适合居住；
4. 房东已接受将一个居住单元与其他任何居住单元分开出售的要约，并且：
 - a. 买方为善意租用该居住单元作为其主要住所之人；和
 - b. 房东应在接受购房要约后的 120 天内，书面通知承租人终止租赁，并注明具体的终止日期并提供购买居住单元要约的书面凭证。
5. 房东有意：
 - a. 房东或房东的直系亲属占用该居住单元作为主要居所；和
 - b. 房东在同一栋楼宇内并不拥有承租人收到终止租约的通知时可供租用的单元。

如何在 SB 608 项下增加房租？

在任何 12 个月的滚动期内，大多数房东上涨现有房租的幅度不得超过消费者价格指数（CPI）的 7%。俄勒冈州行政服务部将公布所允许的年租金最高涨幅。2023 年房租最高涨幅为 14.6 %。

在下列情况下，房东不受房租上涨的限制：

1. 居住单元的第一份租用证明在发出房租上涨通知前 15 年内签发；或
2. 居住单元由联邦、州或地方政府负责监管或经证实属于经济适用房，房租的变化：
 - a. 不会增加承租人承担的房租份额；或
 - b. 为相关计划的资格要求或承租人收入变化所规定的。

房租上涨通知必须采用书面形式，并说明：

1. 房租上涨的金额；
2. 新的房租金额；
3. 房租上涨的生效日期；和
4. 倘若房租涨幅超过消费者价格指数（CPI）的 7%，证明房东不受房租涨幅限制的事实依据。

房东若在承租人租用的第一年内以“无理由”终止租赁的通知终止租赁，则下一次租赁的房租涨幅不得超过年租金涨幅上限，2023 年的年房租涨幅为 14.6 %。这适用于 ORS 90.427 (3)（在第一年期间终止按月租赁）或 ORS 90.427 (4)（终止定期租赁以防止其变成按月租赁）下的“无理由”终止租赁的通知。

HB 2001 对我的租赁和租赁终止有何影响？

HB 2001 于 2023 年 3 月 29 日颁布，一经通过立即生效。

HB 2001 重新定义了未付款的法定含义，延长了因未付款而提前通知终止租赁的时间（重新适用新冠疫情保护期内的 10/13 天），要求在因未付款而终止租赁的通知和传票中提供额外的信息并进行额外的披露，还延长了收回房屋的时间，这将推迟 FED 的决议（收回房屋）。HB 2001 中并未包含撤销日期。

具体来说，HB 2001 执行以下操作：

1. 废除因承租人未付款可提前 72 小时通知终止租赁这项规定，将提前通知的时间调整为 10 天。废除因承租人未付款可提前 144 小时通知终止租赁这项规定，将提前通知的时间调整为 13 天。这不包括一类邮件延长的 3 天时间。
2. 要求房东交付随附通知，通知主题：因未付款而收回房屋。此类通知必须随附于因承租人未付款而提前 10 天终止租赁的通知、因承租人未付款而提前 13 天终止租赁的通知，或因承租人未付款而提前 30 天无理由终止租赁的通知。倘

若房东未能发出此类通知，法院将驳回 FED。

3. 要求法院驳回任何 FED，倘若（a）在 FED 规定的协议或 FED 判决之前任何时候，承租人提供房租援助或付款（或导致第三方提供房租援助或付款），涵盖终止租赁的通知项下所欠的未付款项，或（b）房东导致承租人未付款，包括由于房东未能合理参与房租援助计划。房东必须允许承租人在 FED 期间付款。
4. 将“未付款”的定义调整为未向房东支付应付房租、滞纳金、公用事业费或服务费，或租赁协议或 ORS 90.140 中描述的其他任何费用。然而，“未付款”不包括承租人因损坏房屋而产生的欠款。
5. 推迟因未付款 FED 而进行 FED 首次出庭日期和审判日期。
6. 要求房东证明（通过声明或宣誓证词）其不知道承租人已放弃占用房屋，且房东有合理理由认为承租人仍占用房屋。若房东未提供这种宣誓证词，则不能申请对未出席首次庭审的承租人进行缺席判决。

俄勒冈
州律师
协会

俄勒冈州律师协会编制
美国附加房屋租赁法

www.oregonstatebar.org



在俄勒冈州住房和社区服务部
的支持下

www.oregon.gov/ohcs

2023年6月