

## 2019 年影響華盛頓州組裝房屋/移動房屋擁有者的變化

---



### 組裝房屋業主和住宅區地主：請閱讀本文！

對租賃住宅地段的組裝房屋業主以及對其驅逐程序有影響的法律在 2019 年發生了重大變化。這些變化於 2019 年 7 月 28 日生效。

### 通過閱讀此文您將學到什麼？

- 該法律的主要變化是什麼
- 從何處獲取更多信息

### 該法律說的是什麼？

華盛頓州的法律被稱為**華盛頓修訂法典**（RCW）。保護住宅區組裝房屋/移動房屋業主權利的最重要法律可以在 **RCW 59.20** 中找到，該法律稱為**住宅區地主與組裝房屋/移動房屋業主的租戶法**（MHLTA）。驅逐程序（非法拘留者）的法律可以在 RCW 59.12 找到。這兩項法律在 2019 年都發生了主要變化。

#### ➤ 移動房屋業主有更多時間（14 天）支付租金。

到目前為止，如果租用地段的移動房屋擁有者沒有及時支付地段租金（即使是落後了一天），住宅區地主會給他們“5 天內付款否則空出地段的通知”。如果租客不能在 5 天內支付所有租用地段的租金，住宅區地主可以對他們提出驅逐訴訟。住宅區地主不必接受部分付款或付款計劃。

現在，如果租戶抵遲付一天的地段租金，住宅區地主必須給他們 14 天內支付租金否則空出地段的通知。然後，租戶有 14 天的時間來支付地段租金。在此之後，住宅區地主才可以提出驅逐訴訟。

該法律還包括住宅區地主必須使用的 14 天內付款否則空出地段的必填表格。

### ➤ 更多移動房屋業主將能夠在支付租金的同時還能留在家中。

以前，一旦驅逐訴訟開始，大多數移動房屋業主都無法入住 - 即使他們可以向住宅區地主支付他們所欠的所有未付租金，滯納金和律師費。現在，更多的移動房屋業主將能夠償還他們所欠地段租金。更多移動房屋業主將能夠支付租金以避免被驅逐和無家可歸。

即使在驅逐訴訟開始之後，移動房主也有機會支付欠款。欠款可以包括滯納金，法庭費用和/或律師費。

同時，法官現在可以更靈活地制定適用於移動房屋業主和住宅區地主的付款計劃。更多移動房屋業主將能夠通過支付計劃付款，並有更多時間通過慈善機構尋求幫助以支付住宅區地主的租金（甚至是僅按月付款的移動房屋業主）。

### ➤ 移動房屋業主不能因不支付非“租金”的費用而被驅逐。

以前，住宅區地主可以將租戶的地段租金用於其他類型的“非租賃”費用 - 滯納金，有爭議的維修費用，以及其他類型的一次性罰款。現在，住宅區地主必須首先將租戶支付租金用於租金上（以及一些定期性的，每月公用事業費用）。

住宅區地主仍然可以試圖驅逐租戶，如果他們落後於支付地段租金（在發出 14 天通知之後），但他們不能因未付“非租金”費用和罰款而試圖驅逐租戶。（住宅區地主仍然可以提出訴訟，例如，在小額索賠法庭起訴，試圖在以後收取這些費用）。

### ➤ 對律師費的新限制。

以前，即使租戶因違約而敗訴於驅逐訴訟（因為他們搬出或因為他們無法出席），地主仍然可以通過驅逐判決向他們收取律師費。

現在，律師不能在違約判決中收取費用（例如租戶無法及時回復或只是搬出去）。如果移動房屋業主欠交不到 2 個月的租金，或低於 1200 美元的租金，律師費也會受到限制。

### ➤ 地主必須提前 20 天通知您履行規定

以前，如果地主認為您違反了租約或住宅區規則，他們會給您“15 天內履行規定或空出地段的通知。”現在，他們必須給您提前 20 天的通知。

➤ **地主改變住宅區規則，必須給您 30 天的通知和 3 個月的寬限期。**

如果您的地主想要更改住宅區規則（不在您的地段租賃協議中），房東必須給您 30 天的書面通知。

在 30 天通知期後，您仍有 3 個月的“寬限期”以遵守新的住宅區規則。如果您在“寬限期”內違反新規則，住宅區地主應僅向您發出警告（而不是 20 天的遵守或空出地段通知）。

➤ **在大多數情況下，住宅區地主不能讓您在降低租金的情況下為公用事業支付更多費用。**

如果您的租約表明您的公用設施費用已包含在您的地段租賃數額中，但地主在租賃期間要將公用設施費用與地段租金分開，那麼房東必須按公用設施增加的費用來降低您的地段租金。

➤ **住宅區地主必須為您提供 5 年的地段租賃歷史。**

住宅區地主現在必須在任何書面地段租賃協議中提供準確的 5 年地段租賃數額歷史記錄。您應該可以向公園房東索取一份副本。



**警告！**

影響住宅區地主和移動房屋業主的法律可能很複雜，特別是在這樣的重大變化之後。

此信息僅提供基本摘要。住宅區地主和移動房屋業主都應該知道，這些法律有些重要的例外！

您可以在 [WashingtonLawHelp.org](http://WashingtonLawHelp.org) 網站上找到更多詳細信息。

---

本出版物提供有关您权利和责任的一般信息，沒有要取代具体法律建议的意圖。

此信息為截至 2019 年 7 月的最新信息。

© 2019 Northwest Justice Project — 1-888-201-1014.

（複製和分發僅授予非商業用途的公平司法聯盟和個人。）