



緊急暫停實施租金調漲和迫遷 常見問題

加州的驅逐暫停令已於 2021 年 9 月 30 日失效。不過，屋崙的緊急暫停令將繼續禁止大多數驅逐、禁止租金漲幅超過 CPI、禁收暫停令範圍內的住房單位滯納金，直到本市市議會解除當地的緊急狀況為止。

若想瞭解加州的暫停令結束對自己可能有何影響，請聯絡 RAP 住房顧問，請撥 510-238-3721 或寄電子郵件至 rap@oaklandca.gov。對驅逐暫停令有疑問之商業租賃人請寄電子郵件至 busdev@oaklandca.gov。

暫停令的有效日期為何？

屋崙 (奧克蘭) 市議會在 2020 年 3 月 27 日星期五通過了這項暫停令，即刻生效。該暫停令將持續有效，直到市議會撤銷本地的 COVID-19 緊急狀態聲明為止。

租戶因 COVID-19 而付不出房租時，是否需要以書面通知物業業主？

不需要。雖然租戶不需要以書面通知物業業主，表示他們因為 COVID-19 而付不出房租，但租金調整計劃 (RAP) 鼓勵租戶盡可能溝通有關付不出到期房租的問題，並且保留確切的溝通記錄和內容。

租戶因為 COVID-19 而收入減少，是否需要向物業業主提出證明？

不需要。根據屋崙 (奧克蘭) 市的緊急條例，物業業主不得要求租戶證明他們的收入因為 COVID-19 而減少。不過，加州法規可能有其他要求。RAP 鼓勵物業業主和租戶在暫停令實施期間互相合作。

在暫停令實施期間，租戶仍然需要支付租金嗎？

需要。如果租戶在新冠病毒疫情期間收入減少，他們不會因為欠租而被迫遷；雖然如此，但對於暫停令實施期間到期應付的租金，緊急條例並未免除租戶應償還租金的義務。

我可以在暫停令期間調漲承租人的房租嗎？

可以。以暫停令涵蓋範圍內的屋崙市房租管制住房單位而言，目前允許的房租最高漲幅為 3%。CPI 標準維持效力的期間為 2022 年 8 月 1 日至 2023 年 7 月 31 日。此調幅適用於受屋崙市租金法令規範之住房單位。有意在此次本地緊急情況期間漲價的物業所有者應電洽租金調整計畫並與住房顧問商討。

如果租戶租約在暫停令實施期間到期，會怎樣？

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
www.oaklandca.gov/RAP
(510) 238-3721

屋崙 (奧克蘭) 市

租金調整計劃

房屋與社區發展部



租約終止永遠都不是迫遷租戶的正當理由。根據《迫遷正當理由條例》(Just Cause for Eviction Ordinance)，新冠病毒診斷、物業出售和法拍也都不能作為迫遷理由。

暫停令撤銷後，會怎樣？

當暫停令撤銷後，屋崙 (奧克蘭) 市有關迫遷和租金管制的法律依然適用。先前未繳的租金仍應繳付。如果租戶因新冠病毒疫情導致收入減少而未付租金，物業業主不得以此為理由迫遷租戶。儘管如此，物業業主可以提出小額索賠訴訟，追回欠繳的租金。

加州最新的 COVID-19 租戶紓困法對此暫停令有何影響？

《2020 年 COVID-19 租戶紓困法》(COVID-19 Tenant Relief Act of 2020; AB 3088) 對此暫停令不會有顯著影響。屋崙 (奧克蘭) 市的迫遷暫停令將繼續保障屋崙 (奧克蘭) 市租戶，使他們不會在 COVID-19 緊急狀態期間遭到迫遷。然而，如果租戶住在不受迫遷暫停令保障的單位內，例如不適用於「正當理由」的單位，則將由 AB 3088 提供額外保障。

CDC 命令對此暫停令有何影響？

如果州或地方政府已提供同等或更大程度的保障，則 CDC 命令不適用於這些地區。由於屋崙 (奧克蘭) 市的迫遷暫停令為租戶提供更多保障，因此這項地方暫停令將繼續保障屋崙 (奧克蘭) 市租戶，使他們不會在 COVID-19 緊急狀態期間遭到迫遷。

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
www.oaklandca.gov/RAP
(510) 238-3721