



緊急暫停實施租金調漲和迫遷 常見問題

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。

如果租戶租約在暫停令實施期間到期，會怎樣？

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。

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



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