



## 緊急暫停實施租金調漲和迫遷常見問題

對於所涵蓋的單位，屋崙市的緊急暫停令將於 2023 年 7 月 15 日前繼續禁止大多數的迫遷和滯納金的收取，並於 2024 年 7 月 1 日前禁止租金上漲幅度超過年度租金調漲限制 (CPI)。之後，如果租戶在經濟上受到 Covid-19 大流行的影響，則在暫停令期間到期的租金驅逐保護將繼續適用。因此，在受保護租戶的任何迫遷訴訟中，2020 年 3 月 9 日至 2023 年 7 月 14 日期間因 Covid-19 大流行導致家庭收入大幅減少或開支大幅增加而遲付或未付租金仍然可以作為抗辯理由。

有關暫停令結束可能對您有何影響的問題，請致電 510-238-3721 或發送電子郵件至 [RAP@oaklandca.gov](mailto:RAP@oaklandca.gov) 聯絡租金調整分部 (RAP) 房屋顧問。對暫停驅逐令有疑問的商業租戶應發送電子郵件至 [busdev@oaklandca.gov](mailto:busdev@oaklandca.gov)。

### 暫停令的有效日期是什麼時候？

屋崙市議會於 2020 年 3 月 27 日 (週五) 通過了暫停令，立即生效。暫停驅逐時間為 2020 年 3 月 9 日至 2023 年 7 月 14 日。暫停租金上漲有效期至 2024 年 6 月 30 日。

### 租戶是否需要書面通知業主因 Covid-19 而無法支付租金？

不需要。目前，不要求租戶通知業主因 Covid-19 而無法支付租金；但是，租金調整計劃 (RAP) 鼓勵租戶盡可能就無力支付應付租金事宜進行溝通，並保留準確的溝通記錄和通知。

自 2023 年 7 月 15 日起，索要在 2020 年 3 月 9 日至 2023 年 7 月 14 日期間累積的租金或滯納金的任何通知必須與租金調整計劃 (內容包括允許租戶指出經濟困難可作為抗辯理由) 制定的表格一起送達，並且必須包含以下帶下劃線粗體 12 號字體的聲明：「如果您因 Covid-19 大流行導致家庭收入大幅減少或開支大幅增加而無法支付本通知中要求的租金或其他費用，則可以將此作為基於此通知實施的任何驅逐行動的抗辯理由。」

### 租戶是否需要向業主提供其收入因 COVID-19 而減少的證明材料？

不需要。根據屋崙市的緊急條例，業主不能要求租戶提供其收入因 Covid-19 而減少的事先證明材料。租戶應保留證明材料，如果業主提起非法滯留訴訟，則可能需要在法庭案件中提供此資訊。租金調整計劃 (RAP) 鼓勵業主和租戶在暫停令期間和之後合作。

### 租戶是否仍然需要支付暫停令期間的租金？

是的。雖然暫停令針對因與冠狀病毒大流行相關收入損失未支付租金而被驅逐提供了辯護理由，但緊急條例並未免除租戶償還暫停令期間到期租金的義務。

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



## 我是否可以在暫停令期間提高租戶的租金？

是的。涵蓋的屋崙市租金受管制單位的最高允許租金漲幅為 2.5%。這個漲幅每年不同。2.5% 的漲幅從 2023 年 8 月 1 日至 2024 年 7 月 31 日仍然有效。在 2024 年 8 月 1 日之前，除非必須提供公平回報，否則租金上漲幅度將限於消費者物價指數 (CPI) 金額內。此上漲幅度適用於受屋崙市租金條例約束的單位。考慮在此期間上漲租金的業主應致電租金調整計劃諮詢住房顧問。

## 如果租戶的租約在暫停令期間到期會發生什麼狀況？

根據《正當理由驅逐條例》，終止租約絕不是驅逐租戶的正當理由。根據該條例，診斷冠狀病毒、出售物業和喪失抵押品贖回權也不是驅逐的理由。

## 暫停令結束後會發生什麼狀況？

暫停令結束後，屋崙市關於驅逐和租金管制的法律仍然適用。尚未支付的租金仍然到期，需要支付。雖然業主可能不會因冠狀病毒大流行導致收入損失未付租金而驅逐租戶，但業主可以提起小額索賠訴訟追回所欠租金。被驅逐訴訟的租戶仍應及時回應訴訟，以便提出可能持有的有助於避免被驅逐的任何抗辯理由（含暫停令規定的抗辯理由）。

## 州立 Covid-19 租戶救濟法對暫停令有何影響？

《2020 年 Covid-19 租戶救濟法案》(AB 3088 號法案) 和隨後的修正案並未對屋崙市暫停令產生重大影響。屋崙市的暫停迫遷令將繼續保護屋崙市租戶在 Covid-19 緊急情況至 2023 年 7 月 14 日期間免遭驅逐。然而，根據 AB 3088 號法案，在暫停驅逐令不涵蓋單位（即非正當理由單位）中居住的租戶享有其他保護。

## 美國疾病控制與預防中心 (CDC) 命令對暫停令有何影響？

美國疾病控制與預防中心 (CDC) 命令不適用於具有相同或更強保護措施的州或地方地區。屋崙市的暫停迫遷令為租戶提供更多保護，當地暫停令將繼續保護屋崙市租戶在 Covid-19 緊急情況至 2023 年 7 月 14 日期間免遭驅逐。在受保護租戶的任何驅逐訴訟中，2020 年 3 月 9 日至 2023 年 7 月 14 日期間因冠狀病毒大流行導致家庭收入大幅減少或開支大幅增加而遲付或未付租金仍然可以作為抗辯理由。

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