



迫遷需要有正當理由

(《屋崙 (奧克蘭) 市政法規》第 8.22.300 節)

註：根據屋崙 (奧克蘭) 市法律，舉凡租約過期、物業出售 (包括因法拍造成的轉讓)、轉換為共管公寓，或聯邦《第 8 節》(Section 8) 單位狀態改變，都不是迫遷的「正當理由」。

注意：迫遷事宜可能很複雜。如果你收到迫遷通知，或正在考慮向租戶送交迫遷通知，請儘快致電 510-238-3721 聯繫一名租金調整計劃 (RAP) 房屋顧問。

在屋崙 (奧克蘭) 市，物業業主只有持「正當理由」才可終止租期或強迫租戶遷出。業主在終止租期或迫遷通知上，必須具體指明以下十一個「正當理由」中的一個：

1. 未付租金。
2. 已書面通知要求停止嚴重違反租約行為，但行為仍然繼續。
3. 拒絕簽訂大致與舊租約具有相同條款的新租約。
4. 造成單位重大損壞。
5. 已書面通知租戶停止打擾其他租戶的平靜生活，但行為仍然繼續。
6. 在物業範圍內從事非法活動。
7. 在收到適當的書面通知後，拒絕讓物業業主進入修繕。
8. 該單位是物業業主的主要住所，且物業業主想依據業主與現任租戶的租約約定，搬回該單位居住。
9. 物業業主想使用該出租單位，作為在冊物業業主或業主之配偶、同居伴侶、子女、父母或祖父母的主要住所。
10. 物業業主根據加州《艾利斯法案》(Ellis Act)，將該單位從出租市場上撤回。
11. 物業業主準備進行重大修繕，但單位內有人居住時無法施工，且可能影響樓宇內租戶的健康和安全。

迫遷行動的第一步是發出租期終止通知。若要迫遷成功，物業業主必須向租戶提供正確的合法通知。租戶可提出理由來質疑該通知和接下來的迫遷行動。

所有迫遷通知都必須包含迫遷理由和一段聲明，說明租戶可向租金調整計劃 (Rent Adjustment Program) 尋求有關迫遷的建議。具體的聲明寫法可見於「正當理由條例」(Just Cause Regulations)。每當業主向租戶送交一份迫遷通知後，都**必須在 10 天內**將一份副本提交給租金調整計劃。若物業業主未提交通知副本，這可成為造成任何「非法扣押他人物業」的抗辯理由。租金調整計劃會保留通知副本一 (1) 年。

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721