



Y 議案 – 正當理由修訂條款

2018 年 11 月 6 日，屋崙 (奧克蘭) 市選民投票通過「Y 議案」(Measure Y)，同意修訂「**迫遷正當理由條例**」(Just Cause for Eviction Ordinance)。「**迫遷正當理由條例**」(下稱「**條例**」)規定，若房東未持具體規定的正當理由，則不得強迫租戶遷出該條例涵蓋的出租住宅單位。

「Y 議案」修訂哪些內容？

1. 刪除「業主居住的雙拼屋或三拼屋有正當理由豁免權」條款

根據以前的規定，若是業主居住的雙拼屋或三拼屋，且業主擁有該物業至少三分之一權益，則該條例不適用 - 這些單位不受正當理由限制。「Y 議案」修訂條例將業主居住的雙拼屋和三拼屋，納入了「**迫遷正當理由條例**」涵蓋的單位。這項法律修訂將適用於目前有豁免權和任何未來的雙拼屋和三拼屋，無論業主是否居住在其中一個單位皆一樣。因此，若是業主居住的雙拼屋和三拼屋，除非有其他豁免規定限制，否則本議案規定業主必須有正當理由才能迫遷租戶，並且在為了業主遷入或修繕而實施迫遷時，業主必須遵守搬遷付款規定。業主還需要支付年度「**租金調整計劃服務費**」(Rent Adjustment Program Service Fee)，目前費率為每單位 \$101。

2. 授權市議會納入迫遷規定

由於屋崙 (奧克蘭) 市選民當初投票通過了「**迫遷正當理由條例**」，該條例的任何修訂也必須經由選民同意。該條例具體指明迫遷的正當理由，並且訂定迫遷的其他預先要求，例如提供適當通知。「Y 議案」允許市議會無需再經過選民投票，即可修訂該條例以便將房東的迫遷權利納入額外限制，例如：強制要求遵守特定的規則和標準，包括 (但不限於) 提供適當通知。

「Y 議案」何時開始生效？

「Y 議案」從 2018 年 12 月 21 日開始生效。如果業主發出的通知在生效日期以後已經失效，則業主必須提出一個正當理由，才能實施租期終止通知中所述的迫遷。

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