



屋崙 (奧克蘭) 市政府 租金調整計劃

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313 Oakland, CA 94612-0243
(510) 238-3721
加州聽力及語言障礙傳譯服務 711
www.oaklandca.gov/RAP

租戶遷出協商權利通知 (O.M.C.8.22.730 資訊揭露表)

在屋崙 (奧克蘭) 市，《租戶遷出協議條例》(屋崙 (奧克蘭) 市政法規 O.M.C.8.22.700 及其後條款) 針對物業業主和租戶之間的遷出協議和遷出協商，訂定了多項規定和租戶保護條款。如果你的出租單位業主想協商一份遷出協議 (意即你同意永久遷出該出租單位，以此來交換金錢或其他補償)，則業主必須嚴格遵守該條例的所有規定。本通知摘要說明你在遷出協議和協商方面應有的權利和業主應盡的義務。
O.M.C.8.22.730.

物業業主的義務

- 對於可能遷出協議作出任何提議或進行任何討論之前，業主必須先完成以下行動：

- ✓ 為你提供本通知完整內容，以及
- ✓ 向租金調整計劃提交一份證明，確認已將本通知提供給你。

- 如果你以書面方式表達不想進行遷出協商或簽訂遷出協議，則業主在至少六個月內不得再作出任何提議。根據《租戶保護條例》(O.M.C.8.22.640)，若如此做為將構成騷擾。

由物業業主/經紀人填寫

以下人士已獲得授權，可以代表業主進行遷出協商和簽訂遷出協議 (列出所有姓名)：	1.	
	2.	
	3.	
本通知已於下列日期提供給租戶： _____		
X _____ 業主/經紀人簽名		_____ 日期

身為租戶的權利

如果你的出租單位業主 (或業主的地產經紀人) 試圖與你討論一份遷出協議，並提供金錢或其他補償作為你遷出此單位的交換，則你有下列權利：

- **拒絕的權利**。如果你不想遷出，則不必同意遷出你的單位，也不必進行遷出討論。你可以在任何時候拒絕簽訂遷出協議和拒絕進行遷出討論。業主不得因此而對你施加報復，否則違法。

如果你以書面方式通知業主你不想遷出你的單位，或者你不想再收到其他任何付款提議後，業主在至少六個月內不得繼續作出提議，或不得試圖與你討論遷出事宜，否則屬於違法。根據屋崙 (奧克蘭) 市的《租戶保護條例》，繼續如此做將構成騷擾。

- **諮詢律師的權利**。簽訂遷出協議是一個重大決定，你可能會因此放棄重要權利。在你開始進行協商或同意任何條件前，可以先找一位律師諮詢。如果你需要法律服務機構的轉介，請聯絡租金調整計劃：(510) 238-3721 或 RAP@oaklandca.gov。
- **撤銷的權利**。當你簽署一份遷出協議後，你有 25 天的時間可以改變心意並取消協議 – 除非雙方書面同意縮短取消期限，但最短不得少於 15 天。在此期限內，只要你尚未遷出，且所有身為協議當事人的租戶一致同意撤銷，則你可以撤銷協議。

如果這份遷出協議並未遵守《租戶遷出協議條例》的所有規定，則協議在六個月內都得以撤銷。

- **遷回原單位的權利**。一般情況下，如果租戶遷出是為了能完成修繕，或者因為此單位從租屋市場上退出 (根據《艾利斯法案》)，則當此單位修繕完成或重新出租後，租戶有權遷回原單位。如果你同意放棄遷回原單位的可能權利，這份遷出協議會更有價值。
- **獲得搬遷費用的權利**。在屋崙 (奧克蘭) 市，對於特定情況下無過失迫遷，業主必須向租戶提供搬遷費用；例如，租戶必須遷出是因為：該單位違反安全規範，房屋需要完成修繕，業主或業主的親戚將要遷入，和/或該單位從租屋市場上退出 (艾利斯法案/共管公寓改建)。如果你有資格另外獲得《統一搬遷條例》規定的搬遷費用，則你的遷出協議金額必須高於你原本有權獲得的協議金額。截至 2022 年 6 月 30 日為止，基本搬遷費用的金額是：

- \$ 7,447.23 每間小套房/每個一房單位
- \$ 9,165.82 每個兩房單位
- \$11,314.06 每個三房或以上單位

+ 若租戶家中有較低收入者、年長或殘障人士，且/或有未成年子女，則再加 \$2,500.00。

其他要考慮的事項

- **市場租金可能高出許多：**該區新建樓房的租金可能大幅高過您目前支付的租金；尤其你在該單位經居住很久之後差距將更大。在簽訂遷出協議之前，你最好先查詢類似單位的租金，特別是當遷出協議要求你放棄任何遷回選項或權利的時候。
- **搬遷費用可能需要課稅：**業主按照遷出協議支付的搬遷費用可能需要課徵聯邦稅和/或州稅。如果您需要課稅方面的資訊或建議，請諮詢稅務機關或專業人士。
- **遷出協議和相關文件可能必須公開揭露：**業主必須向租金調整計劃提交遷出協議的副本。凡是必須向市政府提交的遷出協議和相關文件，都將被視為公共檔案。市政府會依據屋崙 (奧克蘭) 市、加州和聯邦的公共檔案法律或政策，在可行範圍內儘量遮蔽特定的個人資料。請注意，你視為隱私的資料可能必須公開揭露。

若租戶為年長、殘障或重大傷病人士，則當業主未遵守屋崙 (奧克蘭) 市《租戶遷出協議條例》(O.M.C.8.22.700 及其後條款) 的所有規定時，業主可能會遭受更嚴重的處罰。根據該條例的定義，年長租戶是指六十 (60) 歲或以上的人士。殘障租戶是指符合《加州政府法典》第 12926 節 (California Government Code, Section 12926) 中殘障定義的人士。重大傷病租戶是指符合《加州政府法典》第 12926 節中殘障定義，且經其主治醫生證明身患危及生命疾病的人士。

根據以上詞彙的定義，你認為自己是年長、殘障或重大傷病人士嗎？

是 否 不知道 不想回答

收到通知日期： _____

X _____

租戶簽名 (選填 - 租戶可以不必簽名或
對本通知採取任何進一步行動)



更多租戶權利資訊可在租金調整計劃官網查詢；或可致電 (510) 238-3721 或發電郵至 RAP@oaklandca.gov，向租金調整計劃尋求協助。