

租客保護法資料單張

加州的《租客保護法》(AB 1482) 為租戶提供基本的保護，防止租金大幅上漲和不公平的迫遷。新法案 (SB 567) 作出了重要變更，並將於**2024 年 4 月 1 日**生效。

增加租金：

加州法例限制房東可以加租的金額

- 租金漲幅在任何12 個月期間，不得**超過通貨膨脹率**（消費者物價指數或 “CPI” ） + 5%。在任何情況下都不能超過10%。
- 在任何既定的12 個月內只能加租兩次。

迫遷的正當理由：

加州法律限制可以用來迫遷租戶的理由，其中包括以「過失」為由（因為房客做了或拒絕做某些事情）和「無過失」的迫遷（因為房東希望對該物業用途的一些安排）。

- 房東必須在書面迫遷通知中說明法例允許的迫遷的理由，才能驅逐租客。
- 租客不能僅僅因為租約結束或房東正在出售物業而被驅逐，房東必須擁有並證明法例允許的迫遷原因。
- 要獲得正當理由的保護，所有租客必須在該單位居住滿一年、或至少有一名租客在該單位居住滿兩年。

某類型住房的租戶除外

- 大多數住房類型的租戶都受到本資料單張所述的州法律保護，但也有一些例外的情況。例如，保護措施**不適用於**居住在可負擔（補貼）住房的租戶，和在過去 15 年內建造的住房，又或許因房屋擁有權的方式而不受限的某些獨立屋或共渡公寓。如果房東住在該物業裡，租戶也可能不受保護。
- 不受州法律保護的租戶，可能獲得當地穩定租金或正當理由的措施保護。

用作迫遷的「過失」理由：

- 沒有支付租金
- 違反租約
- 在該物業進行滋擾
- 損壞該物業
- 拒絕簽署類似條款的延展租約或續約
- 在該物業進行或針對房東而作的犯罪活動
- 違約分租
- 在某些情況下拒絕讓房東進入
- 使用該物業進行非法活動
- 租客作為房東的僱員在被解僱後沒有遷出
- 租客在通知房東他們將會遷出後仍沒有搬離

假若房東想採用正當理由迫遷租客，在可能情況下，**該房東必須先為租客提供機會解決問題。**

用作迫遷的「無過失」理由：

- 房東或其親屬要搬進去；符合資格的親屬：房東的配偶、同居伴侶、子女、孫子女、父母或祖父母
- 房東決定停止把該物業用作出租的住房
- 房東要遵循政府命令或當地法例，須要求租客遷出
- 房東正在拆除該物業或進行龐大的裝修工程

當房東選擇以無過為由驅逐租客時，例如房東或其親屬要搬進去或房東正在裝修該物業，房東必須遵循特定步驟，而租客也擁有特定的法律權利。

搬遷費：

- 如果是無過迫遷，房東必須向租客支付相當於一個月租金的搬遷費；房東也可以通知租戶，用免交最後一個月租金的方式取代搬遷費。
- 迫遷通知必須告訴租戶，他們有權獲得搬遷費或豁免租金的權利。
- 房東必須在向租戶發出迫遷通知後**15天**內向租戶支付搬遷費。

業主入住的迫遷：

- 房東或其親屬必須在租客遷出後**90 天**內遷入，且必須在該單位居住至少**12 個月**。如不這樣做，租客有權以同樣的租金和租約條款搬返單位，而房東必須支付租戶的搬遷費用。
- 迫遷通知必須註明入住者的姓名及與房東的關係，如果租戶要求證明該人符合資格，房東必須提供有關證明。
- 如果要搬進去的人已經住在該物業裡或有類似的空置單位時，則不能驅逐租客。
- 如果房東在 12 個月內將該單位出租給新租戶，租金不得高過被逐租戶支付的金額。
- 房東也可能被禁止以業主入住為由迫遷租客，這取決於租約的內容、他們擁有該房屋的方式和份額。

重大裝修工程的迫遷：

- 房東只能在進行需要政府許可、更換主要系統的改建的或修復危險材料（如石棉）等工程時，而該等工序將持續至少 30 天，且工程進行期間租戶無法安全地居住在裡面的情況下，才能迫遷租戶。在租客可以安全居住的任何日子裡，租客有權留下來。
- 租戶不可以因**小規模裝修**而被迫遷。
- 迫遷通知必須包括對有關工程的描述和預計需時多久。
- 它還必須包括該裝修工程所需的許可證副本。如果該工程是修復危險物品和不需要許可證，迫遷通知可以包括該項工程已簽署的承包合約。
- 如果維修未完成，租戶有權以**相同的租金和租約條款搬回單位**。如果租戶有興趣搬回，他們必須告訴房東並向房東提供他們的地址、電話號碼和電郵地址。租客必須在收到可搬回通知 30 天內告知房東是否接納，並在告知房東後 30 天內搬回。

假若房東違反法例，租戶可以行使他們的權利：

- 如果房東不遵守《租客保護法》中的任何要求，他們不可以迫遷 - 這意味著租客可以在迫遷法庭上獲勝。假若收到“傳票和投訴”，租戶仍必須提交“答覆”，向法庭講述他們的觀點。不論任何法庭訴訟，租戶均應尋求律師的協助。
- 如果房東試圖在沒有正當理由的情況下迫遷，或試圖將租金提升至高過上限，租戶可以向法院起訴房東並要求經濟處罰。
- 地方和州政府也可以起訴違法的房東。如需投訴，請點擊此處聯繫加州總檢察長辦公室或您居住地區的市檢察官或縣法律顧問。 (www.oag.ca.gov/contact/consumer-complaint-against-business-or-company)
- 聯絡您信賴的社區基層組織，尋求支援維護您的權利。

如果您無法支付租金或收到迫遷通知，您應該諮詢律師。請往訪 www.lawhelpca.org 尋找您附近的免費或低收費律師。



California Rural
Legal Assistance
Foundation



LEADERSHIP COUNSEL
FOR
JUSTICE & ACCOUNTABILITY



PICO
CALIFORNIA

PUBLIC
ADVOCATES
MAKING RIGHTS REAL



WESTERN CENTER
ON LAW & POVERTY