



CITY OF OAKLAND

Housing and Community Development Department
RENT ADJUSTMENT PROGRAM
250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612-2034

TEL (510) 238-3721
FAX (510) 238-6181
TDD (510) 238-3254

常見問題： 《埃利斯法案》條例

表格與通知

1.我希望依《埃利斯法案》條例規定，從租賃市場上撤回目前仍有人承租的物業單位。租金調整計劃是否可提供「租賃終止通知書」的表格？

業主必須自行備妥租賃租賃終止通知書，租金調整計劃不會提供這類表格或範本。強烈建議業主先聯絡律師，再向租戶送達租賃終止通知書。

2.《埃利斯法案》的租賃終止通知書期限為 120 天 (若經延期則為 365 天)。撤租通知期間是從什麼時候開始計算？

撤租通知期間是從租金調整計劃接獲完整的初步埃利斯申請文件起開始計算，直到該日期加上 120 天 (如果延期則為 365 天) 後，撤租才會生效。完整的初步埃利斯申請文件包括 1) 意向通知 (表格 1)、2) 每住房單位 250 美元的申請費用，以及 3) 證書和摘要 (表格 2)。租金調整計劃接獲這三項文件之後，正式的 120 天撤租通知期才開始計算 - 即使租賃終止通知書在此之前已經先行送達租戶處，仍以本項法令規定為準。

3.我能不能將證書以及摘要 (表格 2) 連同意向通知 (表格 1) 一起呈交給租金調整計劃？

是的，請盡可能一併提交所有申辦文件，萬一漏交了表格 2 或申請費 (請參閱問題 #2)，初步的埃利斯申請文件會被視為不完整。

4.250 美元申請費是針對整棟建築？或是針對個別的住房單位？

無論物業是否有租戶入住，每戶住房單位都會被徵收 250 美元申請費用。

5.關於意向通知 (表格 1) 規定必須申報的物業資訊，我應該到哪裡去查詢？

業主可聯絡阿拉米達縣估值官辦公室，洽詢相關資訊。

6.意向通知 (表格 1)

要求填寫物業的新用途；我打算出售該筆物業，也不知道新業主將來計劃如何運用物業，這樣的話，我還是必須填答嗎？

若是預計出售物業的業主，可在意向通知中註明自己有意出售。

7.我是否可透過線上租金調整計劃的住戶遷居入口網站，向租金調整計劃提交租賃終止通知書？

業主也可以使用租金調整計劃的線上[住戶遷居入口網站](#)，[提交租賃終止通知書](#)；但是，其他的所有文件均必須依據《埃利斯法案》條例規定親自送件，或透過平信 (First Class) 郵寄給租金調整計劃。請注意，租戶遷出的撤租通知期間，將從租金調整計劃受理完整的初步埃利斯申請文件開始計算 (請參閱問題 #2)。

8.我是否可將意向通知 (表格 1) 連同租賃終止通知書一起呈交給租金調整計劃？

可以，業主可以將表格 1

以及申請費連同租賃終止通知書一起提交，但前提是申請人必須在終止通知送達租戶的 10 天內，向租金調整計劃提交完成。租賃終止通知書必須在送達租戶的 10 天內，呈交給租金調整計劃。

9.在業主向租金調整計劃提交表格 4

後，租金調整計劃是否會向阿拉米達縣記錄員辦公室提交設限通知 (表格 4)？

是的，表格 4 必須在完成初步提交作業後的 90 天內提交。在收到業主提交的表格 4 之後，租金調整計劃會向縣記錄員提交該表格。

10.如何計算設限日期？

設限日期從撤租日期起計算兩年、五年和十年內有效；撤租日期是從業主向租金調整計劃提交完整的初步埃利斯申請文件當天起 120 天 (撤租若有延期，則為一年) (請參閱問題 # 2)。註：如果意向通知遭到撤銷，租金限制將在業主向租金調整計劃提交意向通知 (表格 1) 起五年內有效。

11.如果物業擁有多戶住房單位，並且只有一戶住房享有一年的延長期限，那麼空置的租賃單位可時會被視為是退出市場？是不是要等到每一戶住房單位都清空，整個物業才會被視為是已退出租賃市場？

租賃單位將於撤租通知的 120 天或一年延期撤租通知

(符合資格的老年或殘障租戶，或自願延期撤租通知)

到期後，才算是正式退出租賃市場。因此，在全部撤租通知到期之後，整個物業才真正退出市場。

12.《埃利斯法案》條例規定，租戶必須先向業主提出權利延期通知 (表格 5)。租戶是不是也應該直接向租金調整計劃提交表格 5？

有些人確實會這樣做，不過租戶無需向租金調整計劃提供權利延期通知的副本，向租金調整計劃呈交權利通知，主要是業主的義務。

13.如果業主在接獲租戶提供的權利延期通知 (表格 5) 後 30 天內，未向租金調整計劃提供通知，會有什麼後果？

未遵守《埃利斯法案》條例的所有規定，包括未向租金調整計劃如實提供租戶的權利延期通知，將成為承租方面對非法占有訴訟 (迫遷訴訟) 之時的有效抗辯主張。

14.針對住房的重新承租意願通知 (表格 3)，有哪些規定必須遵守？

租戶必須在遷出住房起 30 天內，向業主以及租金調整計劃提交表格

3，如此才能確保租金調整計劃確實獲知租戶的重新承租權利。同時，強烈建議所有租戶應於遷出住房單位前，先行提交此表格。

搬遷費用

15.我必須向租戶提供搬遷費用嗎？

業主若從租賃市場撤回物業單位，而導致任何租戶家庭必須搬遷，這類業主均必須向租戶提供搬遷費用。業主必須在送達租賃終止通知時，向租戶支付一半的搬遷費用；租戶遷出

時，業主必須支付另一半的搬遷費用。部分的租戶有資格獲得 2,500 美元的額外搬遷補助，但他們必須在接獲租賃終止通知起的 60 天內申請這筆額外補助。

16.埃利斯搬遷付款金額是多少？

你可以在[這裡](#)查看搬遷付款資訊。請注意付款金額將於每年 7 月 1 日更新。

租戶遷出後

17.租戶依據《埃利斯法案》規定遷出後，業主還需不需要向租金調整計劃提交任何文件？

需要，業主必須在租戶遷出後 30 天內，向租金調整計劃提交無過失遷出文件 (NFE-01)。表格可以在[這個](#)取得。

18.租戶一旦根據《埃利斯法案》遷出後，業主能不能出售物業？

是的，業主可以出售該物業，但新業主仍需受到埃利斯物業撤租限制，包括該等物業單位在向租金調整計劃提交撤租通知之十年內若有重新出租，均應由業主承擔實際性與懲罰性賠償費用，此外還必須依規定向因埃利斯撤租被迫搬遷的租戶提供租房。

19.先前我根據《埃利斯法案》從租賃市場撤回某筆物業還不滿五年，假如接下來我想再次招租，有哪些事前準備必須完成？

業主必須 a) 在重新出租已撤回住房三十 (30) 天前，向租金調整計劃提交書面通知，說明有意重新出租已撤租住房單位 (表格 7)，以及 b) 針對每套撤租住房單位所收取的租金，概不得超過撤租日前租金加上住房撤租前適用之 CPI 租金調整幅度。此外，針對遷出住房起 30 天內提交重新承租意願通知的所有搬遷租戶，業主均須提供住房。

20.10

年前，我根據《埃利斯法案》從租賃市場撤回了我的某筆物業。假如接下來我想再次招租，有哪些事前準備必須完成？

業主必須 a) 在重新出租已撤回住房三十 (30) 天前，向租金調整計劃提交書面通知，說明有意重新出租已撤租住房單位，以及 b) 在業主向租金調整計劃告知重新招租意圖之 30 天內，向所有以書面方式申請之被迫搬遷租戶，提供住房單位。

《埃利斯法案》的申請撤銷

21. 我想要取消依《埃利斯法案》撤租物業單位的意向通知；我該怎麼辦？

業主必須向租金調整計劃提交申請撤銷通知 (表格 6)。在撤銷意向通知後，租金限制將在業主向租金調整計劃提交意向通知 (表格 1) 之日起五年內有效。