

# 屋崙(奧克蘭)市 租屋法指南

租金管制和迫遷保護



CITY OF OAKLAND

## 屋崙(奧克蘭)市 租金調整分部

250 FRANK H. OGAWA PLAZA  
SUITE 5313

OAKLAND CA 94612

510-238-3721

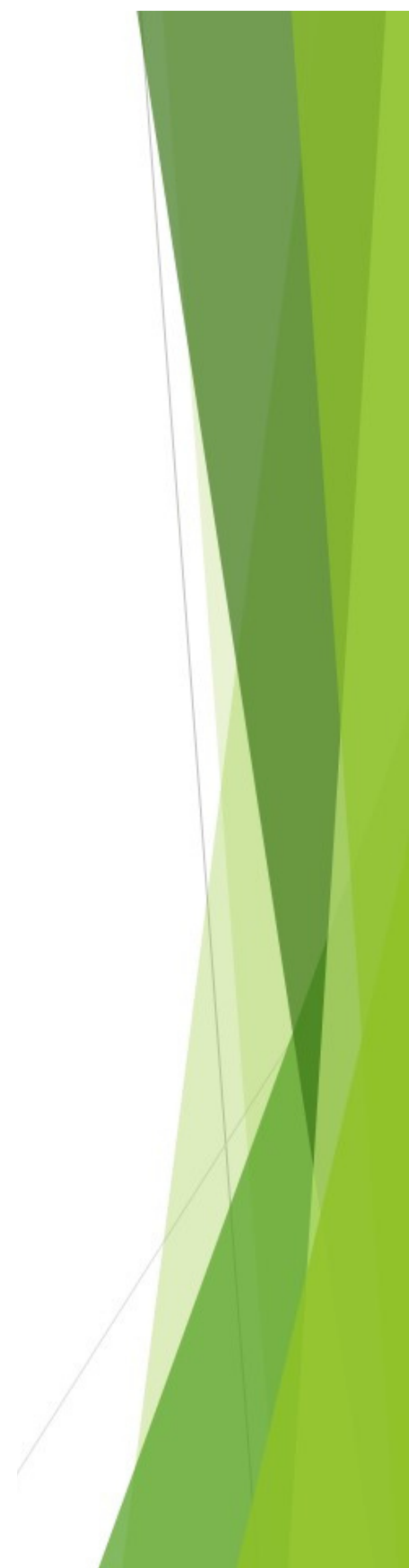
[rap@oaklandca.gov](mailto:rap@oaklandca.gov)

[www.oaklandca.gov/rap](http://www.oaklandca.gov/rap)



# 目錄

簡介 .....	1
給物業業主(房東)和租戶的一般資訊 .....	2
費用和提出呈請 .....	3
商業牌執照 .....	3
租金調整分部規費 .....	3
不支付規費的後果 .....	3
豁免 .....	4
部分豁免 .....	4
完全豁免 .....	5
租金水平和聽證會 .....	6
RAP 通知書和其他必要通知 .....	6
租金調漲 .....	7
呈請 .....	9
聽證會 .....	11
遷入和遷出 .....	12
租屋相關申請和費用 .....	12
保證金 .....	12
保證金時程 .....	13
分租和更換室友 .....	16
迫遷 .....	17
迫遷流程圖 .....	18
迫遷所需的正當理由 .....	19
物業法拍和出售 .....	20
搬遷付款 .....	20
物業業主的不當動作 .....	21
其他影響出租物業的法律 .....	22



---

# 簡介

本指南旨在幫助出租物業的業主 (房東)、租戶、房地產經紀、經理和潛在買家，讓他們了解屋崙 (奧克蘭) 市的住宅租屋相關法律。文中內容旨在說明屋崙 (奧克蘭) 市租金管制和迫遷保護條例的基本條款，以及其他有關租屋的州和地方法律。本指南中的資訊無法代替法律意見。

在 1980 年，屋崙 (奧克蘭) 市議會首度通過了租金管制條例，接著成立了「房屋、住宅租金仲裁與搬遷委員會」(Housing, Residential Rent Arbitration and Relocation Board, 下稱「委員會」) 和「租金調整分部」(Rent Adjustment Program, 下稱「RAP」) (Oakland No. 9980 C.M.S.)。自此起，該條例經過多次修訂。現行條例 (O.M.C. 第 8.22.010 節及其後條款) 旨在規範屋崙 (奧克蘭) 市大多數住宅的租金調漲。另外，在 2002 年，屋崙 (奧克蘭) 市選民投票通過了「迫遷需要有正當理由條例」(Just Cause for Eviction Ordinance)，要求物業業主在迫遷租戶前，必須證明他們具有十項中的一項正當理由 (O.M.C. 第 8.22.300 節及其後條款)。這些法律旨在保留可負擔住宅、維護社區多元性、防止非法租金調漲和迫遷，以及鼓勵投資屋崙 (奧克蘭) 市的出租物業。

委員會是一個准司法單位，七名組成委員由市長任命，並經市議會批准。委員會負責審理上訴案件，並制訂可推行「屋崙 (奧克蘭) 市租金條例」和「迫遷需要有正當理由條例」的規章和政策。

租金調整分部職員負責向物業業主和租戶提供相關資訊和諮詢、辦理行政聽證會和調解會、收集迫遷資料，以及執行《艾利斯法案》(Ellis Act)、「租戶保護條例」(Tenant Protection Ordinance)、「租戶遷出協議條例」(Tenant Move-Out Ordinance) 和「統一住宅租戶搬遷條例」(Uniform Relocation Ordinance)。

加州立法機關在 1995 年通過了《科斯達-霍金斯租屋法案》(Costa-Hawkins Rental Housing Act)，對符合條件的空置住宅暫緩實施租金管制，並從新的租期開始再重新實施(《民法》第 1954.50 節及其後條款)。經過三年的逐步導入，「空屋解除管制」全面生效，讓業主能從 1999 年 1 月 1 日開始對大多數租賃按市價訂定租金。當物業業主訂定新的租金後，租金就會受到管制，只能根據年度許可消費物價指數 (CPI) 調漲 (包括累積調漲)，或透過租金調整分部的呈請程序取得調漲許可。

# 物業業主和租戶的一般資訊

物業業主一般是指出租單位的所有人。物業業主可以是個人或公司。在某些情況下，如果一名非物業業主的主要租戶 (master tenant) 徵得業主同意，將房間出租給其他租戶，那麼，由於該主要租戶與其他租戶建立了租賃關係，因此，該主要租戶亦擁有和業主相同的權利和責任。

## 誰是物業業主？



租戶向物業業主或主要租戶租用出租單位。租賃可以從簽訂書面租約或合同後開始生效，但書面文件並非必要。

## 誰是租戶？

### 費用和提出呈請

#### **商業執照費：**

所有屋崙 (奧克蘭) 市住宅出租單位的業主，都必須向金融及管理局 (Finance and Management Agency) 的營業稅辦公室 (Business Tax Office) 註冊並取得執照，才能經營其出租單位。2022 年的商業執照費是 \$101，繳交後不可退還。此規費必須在出租開始日期前 30 天內支付。無論是否受到 RAP 規範，所有業主都必須要有商業執照才能出租住宅。物業業主還必須為出租收入支付所得稅。

## 商業執照費

#### **租金調整分部規費：**

如果出租物業受到「租金調整條例」或「迫遷需要有正當理由條例」所規範，業主還必須為每個單位備案並支付每年 \$101 的規費。所有 RAP 規費必須在每年 3 月 1 日前支付。業主有責任按時更新商業執照和支付 RAP 規費。

## 租金調整分部規費

若業主按時支付 RAP 年度規費，則可將當年度規費的一半轉嫁給租戶。如果出租單位由非牟利機構或政府資助，擁有，和經營，則租戶不需要支付規費。業主和租戶可達成協議，讓租戶按月攤付該款項。不過，在計算租金調漲時，規費不得計入基準租金。

如果業主未在出租開始日期前 30 天內支付必要規費，可能會被徵收遲交罰款和利息。如果未付規費且無正當理由，則無法完全參與 RAP 的任何程序。除非受影響的物業業主提供商業執照費和租金調整分部規費的付款證明，否則業主提出的租金調漲呈請將無法獲得受理。

## 未支付 RAP 規費的後果

# 豁免

部分出租單位免受屋崙 (奧克蘭) 市「租金調整條例」和「迫遷需要有正當理由條例」的規範。

## 租金調整豁免

(O.M.C. 第 8.22.030 節)

雖然以下幾類出租單位的業主必須有正當理由才能進行迫遷，但租金**不受**管制。由於這些單位受到「迫遷需要有正當理由條例」的規範，因此，物業業主必須支付年度計劃規費。

### 租金受其他機關管制的單位:

如果居住單位的租金由其他政府部門或機關規範或管制，例如屋崙 (奧克蘭) 市房屋管理局 (Oakland Housing Authority)、  
「第 8 節」(Section 8) 或類似的聯邦租金補助計劃，則該單位免受「租金調整條例」的規範。

### 合作住宅:

如果一棟非營利合作住宅由大部分住戶持有、經營、居住和控制，則該合作住宅中的居住單位免受「租金調整條例」的規範。

### 獨立房屋和公寓大廈:

如果單戶住宅和共管公寓中的居住單位為整戶出租，而非連續超過 30 天的分房出租 (如分租屋)，則免受「租金調整條例」的規範。

## 部分 豁免



### **新建築:**

凡是建於 1983 年 1 月 1 日之後的建築，如果其中的居住單位為完全新建，或由非住宅空間改建而成，則免受「租金調整條例」的規範。

租金調整豁免 (O.M.C. 第 8.22.030 節)  
和

正當理由豁免 (O.M.C. 第 8.22.350 節):

下列單位免受「租金調整條例」和「迫遷需要有正當理由條例」的規範，且不需支付年度計劃規費：

完全  
豁免

### **汽車旅館、酒店和分租屋:**

汽車旅館、酒店和分租屋的住宿 (除非租戶連續居住在同一單位中 30 天或更久)，均免受「租金調整條例」和「迫遷需要有正當理由條例」的規範。

### **醫院、專業護理機構或保健機構:**

凡是醫院、專業護理機構或保健機構中的出租單位，均免受「租金調整條例」和「迫遷需要有正當理由條例」的規範。

### **提供戒癮服務的非營利機構:**

在提供戒癮治療的非營利機構中，出租單位免受「租金調整條例」和「迫遷需要有正當理由條例」的規範。

### **援助遊民的非營利機構:**

在提供遊民獨立謀生技能的非營利機構中，出租單位免受「租金調整條例」和「迫遷需要有正當理由條例」的規範。

### **新建築:**

凡是在過去十年內建於的建築，若不是修復、改善或從商業空間改建的結果，





而是全新的建築，則免受「租金調整條例」和「迫遷需要有正當理由條例」的規範。

# 租金水平和聽證會

## RAP 通知書和其他必要通知

業主必須向每位租戶提供一份「住宅租金調整分部的租客通知書」(Notice to Tenants of the Residential Rent Adjustment Program)。這份文件一般簡稱為「RAP通知書」。當租戶遷入一個受規範單位時，必須收到英文、西班牙文和中文版本的起始通知。在這之後，每次租金調漲也必須送達一份後續 RAP 通知書 (O.M.C. 第 8.22.060(A)(1)(a-b) 和 (A)(2) 節)。後續 RAP 通知書應以租約所用的語言撰寫。

如果物業業主未在租賃開始時送達 RAP 通知書，在他們送達 RAP 通知書後，必須等至少 6 個月才能送達租金調漲通知。

物業業主可從 RAP 網站下載英文、西班牙文和中文版本的 RAP 通知書和其他重要的 RAP 表單，網址：  
[www.oaklandca.gov/rap](http://www.oaklandca.gov/rap)。



## 租金調漲

### 每 12 個月只能調漲一次：

在 12 個月期間內，業主只能對受規範單位調漲一次租金。第一次租金調漲的生效日期，不得早於租戶搬進該單位後 12 個月。

### CPI 調漲：

業主可根據年度許可消費者物價指數 (CPI) 的調漲租金，不需徵求 RAP 批准。每年春天，RAP 都會發佈下一個財政年度的 CPI 允許漲幅。財政年度是從 8 月 1 日到隔年 7 月 31 日。

### 累積存放調漲：

如果業主選擇不每年調漲租金，或調漲金額低於 CPI 允許漲幅，則業主有權「累積存放」未使用的租金漲幅，等到將來再漲。然而，任何一次租金調漲的總漲幅，不得超過當時 CPI 允許漲幅的三倍，亦不得超過 10% 或者 5% 加上生活費用 (由加州政府訂定) 變動百分比 (取其中較低者)。如需了解現行費率，請查閱 RAP 網站或聯絡一名房屋顧問。任何租金漲幅均不得累積存放超過 10 年。累積存放調漲不需經過 RAP 批准。

RAP 網站上有一個累積計算器，可計算累積存放租金調漲幅度。

部分租金  
調漲必須  
經過 RAP  
批准

### 部分調漲不需提出呈請：

根據 CPI 允許漲幅和/或累積存放漲幅所做的租金調漲，不需提出呈請。然而，從 2017 年 2 月 1 日起，舉凡任何不是根據 CPI 允許漲幅或累積漲幅所做的租金調漲，如不事先取得 RAP 批准，則調漲無效且不得施行。

### 重大改善工程：

業主能以重大改善工程費用轉嫁為由，提出租金調漲呈請。重大改善工程費用是業主為了實質增加物業價值、明顯延長使用壽命以及主要惠及租戶等目的，對單位或建築施行改善工程所支付的費用。如果施工需要許可證，則要領得許可證且最終確定之後，重大改善工程費用的轉嫁才可能獲准。業主必須提供所有開支的證明文件，包括發票或合約及付款證明。

業主有權將提出呈請前 24 個月內支出的允許費用，以 70% 的比例轉嫁給租戶。關於 2016 年 9 月 20 日以後支出的費用，業主也有權將估算的融資金額計入改善費用。

如「租金調整分部規章」附件 A 規定，業主應按依照改善項目的使用壽命，平均分攤重大改善工程費用。

如果業主是進行嚴重違法的糾正，或因延誤維護而必須進行改善或修繕，則無權轉嫁重大改善工程費用。另外，「外觀修飾」或「過度改善」不被視為重大改善工程。如果業主針對最近的改善項目收取使用費（例如對使用全新或改良後的洗衣機收取費用），則業主不可轉嫁重大改善工程費用。

當分攤期結束時，重大改善工程費用的轉嫁也終止。

## 重大改善工程

### **無保險的修繕費用：**

如果業主為了遵守任何州或地方法律，對受規範單位在火災、地震或其他天災中所受到的損害進行修繕，且保險不理賠此修繕費用，則業主能以此支出為由呈請租金調漲。這些費用的算法與重大改善工程費用相同。

### **上漲的房屋服務費用：**

業主也能以房屋服務費用上漲為由，提出租金調漲呈請。若與前一年比較，業主的年度經營支出必須超出 CPI。

### **公平報酬：**

業主也能以公平報酬為由，提出租金調漲呈請。計算公平報酬是為了衡量業主在一個基準年中是否能維持該物業的經營淨利 (會受 CPI 調整所影響)。

### **額外居住人數：**

當居住人數超出基準居住率時，業主也能為了額外的居住人數呈請調漲 5% 租金。

### **調漲上限：**

「租金調整條例」禁止任何租金一年中調漲超過 10%，或在租期內任何五年中調漲超過 30%。

## 調漲 上限

## 呈請

### **物業業主呈請：**

物業業主可呈請批准租金調漲，或為永久免受租金調整分部規範的物業申請「豁免租金管制證明」(Certificate of Exemption)。



# 租戶和物業業主都有權提出呈請

## 租戶呈請：

租戶可提出呈請，對目前或先前的租金調漲提出異議。對租金調漲提出異議有時間限制。租戶亦可提出申訴，以業主違反房屋法規、居住合宜問題或房屋服務縮減為由，而要求調降租金。如因長久問題未解決而使該單位的房屋服務縮減，租戶可隨時提出申訴。然而，如果租戶已收到 RAP 通知書，則補償期間以租戶提出呈請前 90 天起為限。如果租戶未收到 RAP 通知書，則補償期間以租戶提出呈請前三年起為限。

以下是租戶可提出呈請的理由：

- 業主未應租戶要求，提供書面的租金調漲依據摘要；
- 起始租金高於允許金額；
- 未先提供 RAP 通知書，即送達租金調漲通知；
- 一次調漲租金超過 10% 或者 5% 加上生活費用 (由加州政府訂定) 變動百分比 (取其中較低者)；
- 在 12 個月內第二次調漲租金；
- 房屋服務縮減；
- 檢查報告指出，該單位有嚴重違反健康、安全、消防或建築法規的情形；
- 業主未在重大改善工程期結束後調降租金；
- 業主未遵照加州法律送達租金調漲通知；
- 先前獲准的豁免權是根據造假或錯誤的理由所批准；
- 租金在該單位空出後非法調漲，如 OMC 第 8.22.080 節所述；或
- 主要租戶向分租租戶超收費用。

呈請表單可上 RAP 網站下載，或親自前往房屋資源中心 (Housing Resource Center) 索取，地址：250 Frank H. Ogawa Plaza, 6th Floor, Oakland, CA 94612。

## 聽證會 (HEARINGS)

聽證會在租金調整分部辦公室舉行，需親自出席；由一名公正的 RAP 聽證官 (Hearing Officer) 主持。當物業業主或租戶提出呈請後，RAP 將發出聽證會通知給所有當事人，訂定聽證會日期。在聽證會上，雙方可代表自己發言，亦可由代理人發言。代理人不必是律師。雙方可各自帶證人和文件證據到聽證會上。所有文件 (包括相片和數位證據) 都需要在聽證會舉行 7 天前提交給 RAP 辦公室。

聽證官將聽取口述證詞，並接受雙方提出的書面證據。聽證會上不做裁定。聽證官將發出聽證裁定書 (Hearing Decision)，內容會訂定允許的租金；然後，RAP 將把裁定書郵寄給所有當事人。

## 調解

調解是一種不需召開聽證會，即可達到爭議和解的自願和保密程序。業主和租戶可透過 RAP 辦公室進行免費調解。

## 上訴

收到聽證裁定書後，物業業主或租戶均可提出上訴。上訴書必須在「送達證明」(Proof of Service) 日期起的指定天數內寄達；日期註明在聽證裁定書最後一頁。如果租金調整分部辦公室在提交截止日期沒上班，可以在下一個工作日提交上訴書。

## 聽證會

## 調解 和 上訴



---

# 遷入和遷出

## 租屋申請和費用

在出租前，大多數物業業主都會要求潛在租戶填寫一份租屋申請書。這份申請書類似於求職申請書或信用申請書。在提交申請書時，物業業主可能向潛在租戶收取申請費或篩選費，以支付取得信用報告和驗證租戶申請書上各項資料的費用。物業業主不得向潛在租戶詢問以下事項：

- 種族、族裔或原國籍
- 宗教或信仰
- 性別、性取向或婚姻狀況
- 年齡或你是否與未滿 18 歲子女同住
- 你是否有心理或生理障礙
- 犯罪記錄

## 加州保證金法 (《民法》第 1950.5 節)

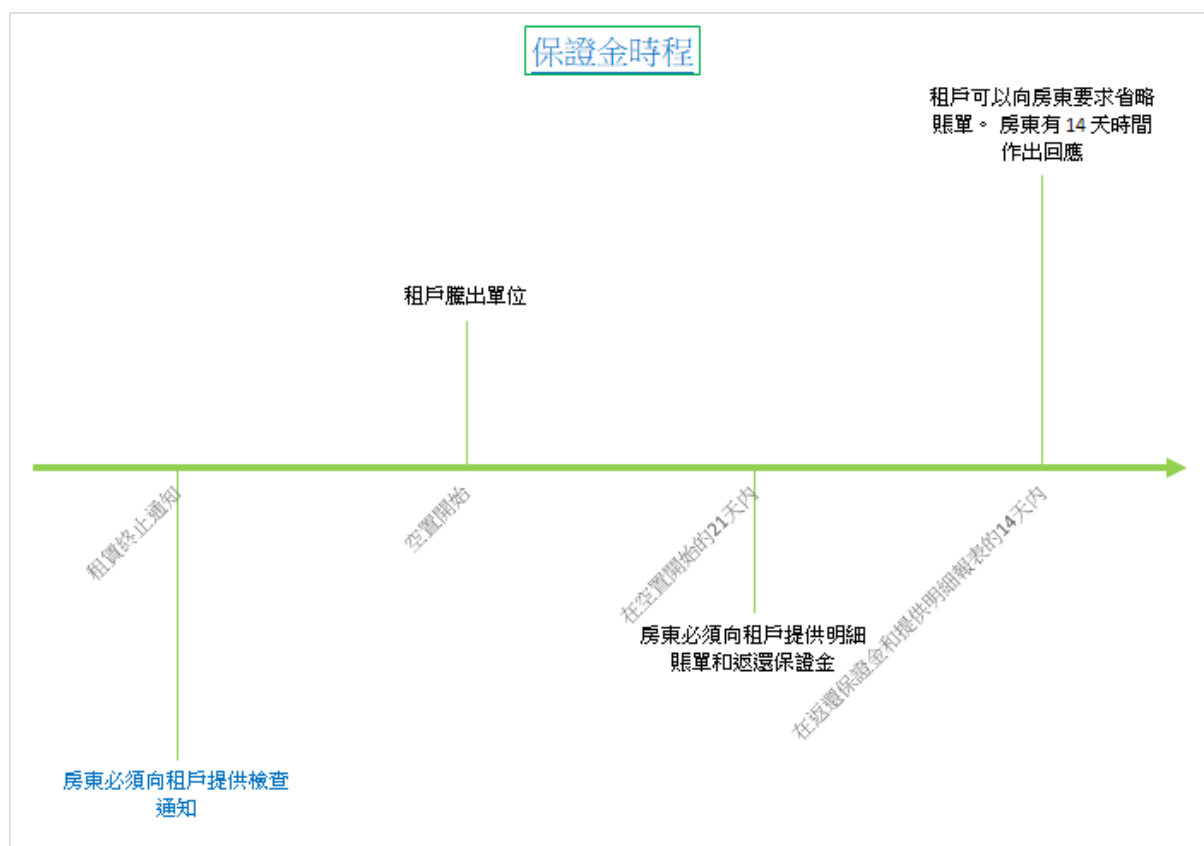
住宅保證金的定義是：在租賃開始時收取，用來作為預付租金或補償拖欠租金、租戶損壞修繕費用或清潔費用的任何付款、收費或押金。保證金不含申請費或篩選費。首月租金的付款不會被視為是保證金。不過，所有押金都是保證金的一部分，例如最後一個月的租金、清潔押金、鑰匙押金和寵物押金。一般而言，無家具單位的保證金不得超出每月租金的兩倍；有家具單位的保證金不得超出每月租金的三倍。

租約不可規定保證金不予退還，否則違法。

## 屋崙 (奧克蘭) 市法律 對於保證金利息的規定

物業業主在屋崙 (奧克蘭) 市不需支付保證金利息。

### 保證金時程



### 保證金扣款

只有為了下列目的，物業業主才能從租戶的保證金中扣除合理且必要的金額：

- 支付拖欠租金；
- 修繕由租戶或租戶的訪客造成的損壞，但不包括正常損耗；
- 進行必要的清潔；以及
- 在租約允許的情況下，支付修復或更換私人財產、家具或鑰匙的費用，但不包括正常損耗。



---

當任何一方通知對方即將終止租賃後，或在租約到期以前，物業業主必須挑選一個合理時間以書面方式告知租戶，表明他/她有權要求業主對該單位進行初步檢查，且有權在檢查時在場。檢查目的是要指出租戶遷出前需要進行的清潔工作，以避免保證金被扣款。如果租戶要求檢查，業主應在雙方同意的時間進行檢查，且不早於租賃終止前兩星期。如果雙方無法訂出時間，租戶可取消檢查，或允許業主於他/她不在場時進行檢查。

除非租戶以書面方式豁免通知要求，否則物業業主必須在檢查前提早 48 小時發出書面通知。當檢查結束後，物業業主必須立即向租戶提供一份需要修繕和清潔的項目明細表，讓租戶可避免業主合法扣款。此明細表必須包含《民法》第 1950.5 (b) 節的文字。接著，租戶可以在租賃終止前處理被指出的問題。如果有明細表已列但未解決的項目、初步檢查後發生的問題，或者在檢查時被租戶物品擋住而未發現的問題，物業業主得以用保證金進行合法扣款。

當租戶搬離該單位後，物業業主必須在 21 天內：

- (1) 向租戶提供一份書面明細表，逐項列出任何保證金扣款金額和目的 (如果扣款超過 \$125)；以及
- (2) 將任何保證金餘款退還給租戶。

### **保證金的退還方式：**

當任何一方通知對方即將終止租賃後，物業業主和租戶可協議以電子轉帳方式，將應退還的保證金存入租戶的銀行帳戶，且物業業主可將扣款明細表以電子郵件寄給租戶。

### **保證金退還前已完成的工作：**

如果保證金的清潔和修繕扣款金額合計超過 \$125，除了提供明細表外，物業業主必須附上文件副本，顯示清潔和修繕該單位的費用和成本。如果這些工作由物業業主或其員工自己執行，則明細表內必須描述工作內容、所花時間和合理的每小時收費。如果這些工作由另一個人或公司執行，則物業業主必須提供執行者的姓名、地址、電話號碼，以及這些工作的帳單、發票或收據副本。材料或用品的扣款必須附上帳單、發票或收據副本。租戶可放棄這項權利，以書面方式豁免關於證明文件的要求；但即使如此，租戶仍可在收到物業業主的明細表後 14 天內，要求業主提供任何缺少的證明文件，且物業業主必須在收到要求後 14 天內提供。

### **保證金退還前未完成的工作：**

如果必要的修繕工作無法合理在單位空出後 21 天內完成，或服務供應商無法及時出具證明文件，則物業業主可根據誠實估計的收費金額進行扣款，並且在修繕完成或取得證明文件後 14 天內提供必要的證明文件。在租賃終止後，所有發給租戶的信件都必須寄到租戶的新地址。如租戶未提供新地址，則業主發給租戶的信件必須寄到已空出的地址。因此，為了避免保證金未從舊地址轉寄到新地址，租戶最好在搬家時提供新地址給物業業主。

### **當物業業主未報帳和退還保證金時，租戶所能獲得的補償如下：**

如果租戶未在 21 天內收到退款和報帳資料，或者對物業業主聲稱的金額有異議，租戶可向小額索賠法院 (Small Claims Court) 提告，呈請賠償爭議金額 (如該金額少於 \$10,000)；如果物業業主惡意拒絕退還任何保證金，租戶最高可呈請補償保證金兩倍的金額。

租戶亦可考慮使用 RAP 的調解服務，解決有關保證金未退還的爭議。RAP 職員將擔任第三方中立角色，幫助租戶和物業業主就如何解決爭議達成共識。

當物業業主出售一項出租物業時，必須：

1) 將保證金移轉給新業主；或 2) 將保證金退還給租戶。出售物業的業主可扣除任何適當金額，且必須向租戶提供扣款明細帳目和前述證明文件。如果售屋者將所有或部分保證金移轉給新業主，則售屋者也必須通知租戶保證金已移轉，並且向租戶提供新業主的姓名、地址和電話號碼。所有通知都必須用普通郵件 (first class mail) 寄送給租戶，或當面遞交。如果保證金未退還或移轉，前任和現任業主都必須對租戶負全額責任。

## 新物業 業主對 保證金 的影響

# 分租和更換室友

## 分租

分租或轉租是在全部或部分租約期間將一部分單位出租給另一個人，或者在部分租約期間將整個單位出租給另一個人。因此，如果原租戶 (主要租戶) 接納租約未列的室友且並向對方收租，或主要租戶在自己不住時將整個單位租給另外一個租戶，此時便形成分租。主要租戶仍須向物業業主負起遵守租約的責任。主要租戶向分租租戶收取的租金，不得超過目前支付給業主之總租金的分攤比例。如果租約未明確禁止，租戶可將單位分租出去。

---

如果租約上規定分租必須得到物業業主的同意，則業主只有對分租人選有合理的反對理由時，才可以拒絕租戶分租。例如，分租租戶人選的財務責任或租屋記錄，可成為合理的反對依據。

**注意：當租約明確禁止分租時，如果不住在單位中的主要租戶將整個單位分租出去，則可能違反租約且成為迫遷理由。若有關於租約是否允許此類分租的問題，物業業主和租戶應徵詢法律意見。**

## 更換租戶

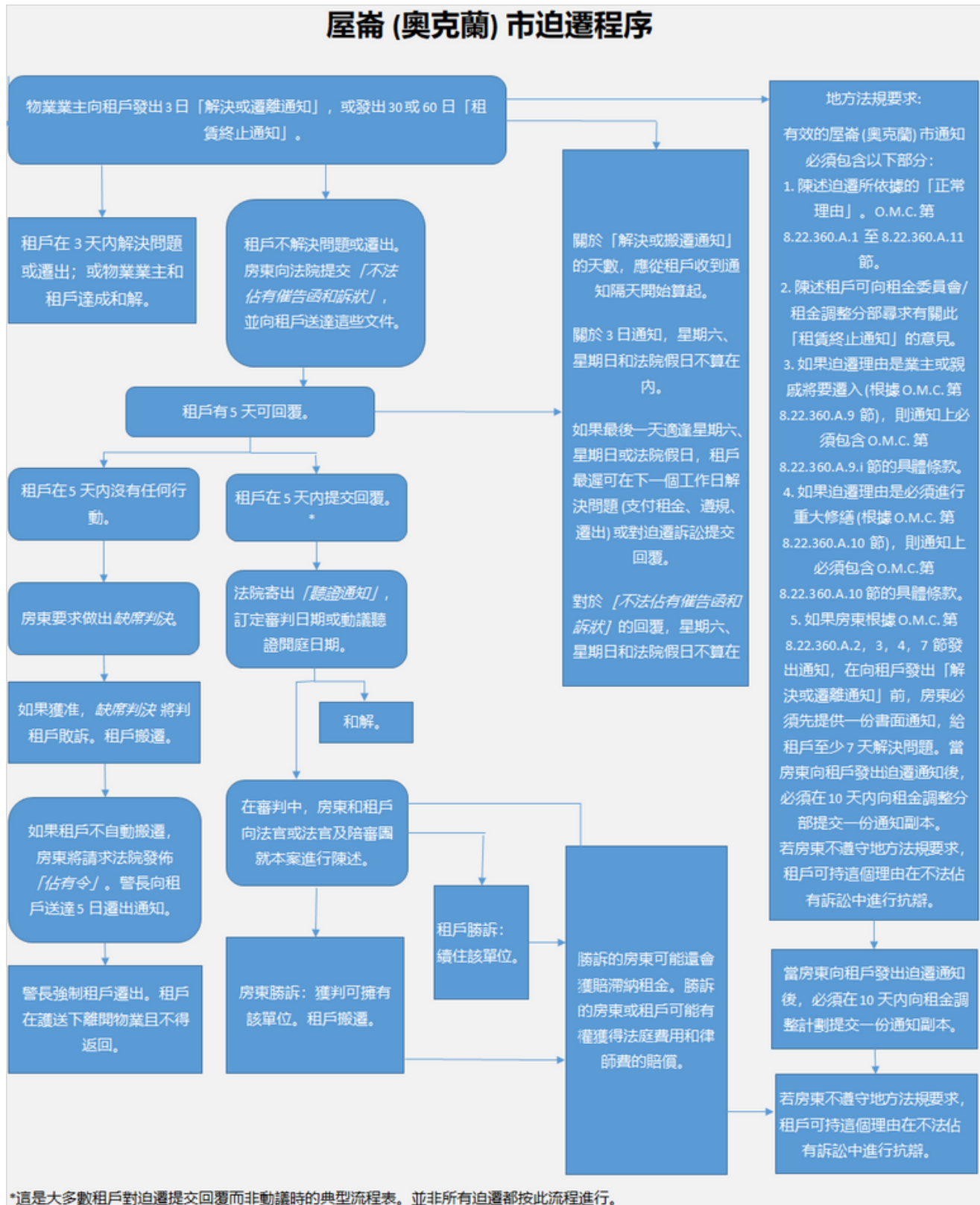
物業業主必須讓原租戶更換租約允許入住的室友。如果租約要求分租需經物業業主同意，則只有當業主有合理的反對理由時，才能反對租戶更換人選。否則，租戶能以此為房屋服務縮減的理由提出呈請。



# 迫遷

迫遷主要由加州法律規範，但「迫遷需要有正當理由條例」附加更多要求。迫遷可能相當複雜。物業業主必須完全遵守加州和地方法律的規定，才能成功迫遷租戶。不僅如此，如果物業業主未遵守加州和地方法律的規定，可能還會讓租戶有權索求實質的損害賠償。RAP 職員可幫助雙方理解各自的權利和責任，但無法向物業業主或租戶提供法律意見。強烈建議物業業主提出呈請或租戶對迫遷提出異議以前，最好先徵詢法律意見。

# 迫遷流程圖



---

## 迫遷需要有正當理由

「迫遷需要有正當理由條例」適用於屋崙 (奧克蘭) 市大多數的出租單位，包括：單戶住宅、業主自住的雙拼屋或三拼屋、由其他政府機關所有和經營的單位，以及在十年之前核發「居住證書」(Certificate of Occupancy) 的新建單位或建築。

「迫遷需要有正當理由條例」對加州法律的迫遷程序 (8.22.360(D)) 附加以下要求：

在「遷離通知」或「租賃終止通知」上，以及在催告函和訴狀上，物業業主必須：

- 明確列出一或多項迫遷正當理由；以及
- 聲明迫遷是出於誠信

物業業主還必須寄一份通知副本給租金調整分部。

所謂「正當理由」可以是以下任何一項：

1. 當租戶收到最少 3 日內付款否則必須搬遷的通知 (即「3 日內支付租金或遷離通知」) 後未依要求支付，物業業主即依法有權獲得租金。
2. 租戶持續嚴重違反租約上的重要條款，即使在物業業主發出書面通知後仍不停止。
3. 租戶對物業故意造成超出正常損耗範圍的嚴重損害，並且在物業業主發出書面通知後，仍拒絕停止損害物業或支付合理修繕費用。
4. 租戶持續打擾其他租戶的平靜生活，即使在發出書面通知後仍不停止。

5. 租戶使用出租單位或物業的公共區域從事非法活動，包括製造，販賣或使用毒品。
6. 租戶持續拒絕讓物業業主合法進入居住單位，即使在發出書面通知後仍不配合。
7. 物業業主依據現任租戶的租約，誠心希望收回出租單位，以作為物業業主的主要住所。
8. 物業業主誠心希望收回出租單位，以作為物業業主的主要住所，或者供業主的配偶、同居伴侶、子女、父母或祖父母/外祖父母使用。
9. 物業業主誠心希望收回出租單位，以便進行重大修繕，因單位內有人居住將無法施工。此修繕必須執行，才能修正任何會影響樓宇內租戶健康和安全的違規問題。
10. 物業業主希望根據加州《艾利斯法案》，將該單位從租屋市場上撤出。

## 物業法拍和出售

即使物業被法拍或出售，任何受「迫遷需要有正當理由條例」規範的屋崙 (奧克蘭) 市租戶仍有權獲得保障。這兩種情況都不屬於「迫遷需要有正當理由條例」中的正當理由。

## 搬遷付款

「統一住宅租戶搬遷條例」(O.M.C. 第 8.22.800 節) 規定，如果租戶因法規遵循活動、業主或親戚遷入、《艾利斯法案》或共管公寓改建而被迫搬遷，則業主必須向租戶提供搬遷付款。付款金額取決於租房面積，並於每年 8 月 1 日依通貨膨脹率調整。唯一的例外情況是，如果屬於暫時性的違規迫遷，則業主必須支付臨時住房的實際支出。

---

關於最新的搬遷付款金額，請查看我們的網站。以下是直至 2023 年 7 月 31 日為止的基準付款金額：

- \$7,669.78 每間小套房/每個一房單位
- \$9,439.73 每個兩房單位
- \$11,652.17 每個三房或以上單位

如果租戶家中有低收入人士、老人、殘障人士和/或未成年子女，則每個單位有權向業主索求一筆 \$2,500 的額外搬遷付款。

## 物業業主的不當行動

物業業主不得利用詐騙、勒索、竊盜、威脅使用武力或恐嚇行徑，干擾租戶在物業中的平靜生活，設法逼迫租戶遷出。不過，業主對租戶的違法或違約行為提出善意警告，或者對租約條款或適用法律提出解釋，均在允許範圍之內。

如有以下全部情況，則物業業主不得索討或催收租金、發出租金調漲通知，或發出「3 日內支付租金或遷離通知」：

- 該單位嚴重缺乏《民法》第 1941.1 節所列的任何居住合宜條件、含有鉛害，或因為《健康與安全法典》第 17920.3 節所列的其中一種狀況 (例如：缺乏衛生設備、害蟲侵擾等) 危及單位內住戶的生命、健康、財產、安全或福祉，被認定且宣告為低於標準；
- 物業業主收到書面罰單，要求消除危害或解決低於標準的狀況；
- 這些狀況在罰單開出後持續超過 35 天，且沒有充分理由延誤修繕；以及
- 這些狀況並非由租戶所造成。



遭迫遷的租戶可以主張業主並未提供適宜居住的單位，違反了租屋所暗示的居住合宜保證。另外，在上述狀況全部存在的情況下，如果物業業主試圖以未付租金為由迫遷，則租戶還可要求業主賠償律師費和訴訟開支。遭非法迫遷的租戶可以提告，呈請重新入住該單位，並索求損害賠償。

## 其他影響出租物業的法律

以下幾項屋崙 (奧克蘭) 市和加州條例及法律可能對出租物業有所影響。此處所列並未包含所有影響物業業主和租戶的法律。

### 一氧化碳警報器

加州法律規定，自 2011 年 7 月 1 日起，所有附帶車庫或煤氣設備的單戶住宅，都必須在屋內安裝一氧化碳警報器。自 2013 年 1 月 1 日起，多戶住宅中的每個單位都必須安裝一氧化碳警報器，且該款警報器必須通過加州消防署核准。

### 地震條例 (SEISMIC ORDINANCE)

屋崙 (奧克蘭) 市規定，如果一棟建築擁有五個或更多居住單位，有一個木構造目標樓層，且建於 1991 年 1 月 1 日以前，或根據《1985 年統一建築法》(1985 Uniform Building Code) 所設計，則物業業主必須通知租戶這項資訊、進行一次地震評估，並完成強制性的整修工程。根據 RAP 的指引，物業業主最多可轉嫁 70% 的工程費用，但需經 RAP 批准。欲知詳情，請聯絡屋崙 (奧克蘭) 市規劃與建築管理局 (Planning and Building Department)，電話：(510) 238-3941。

## 地方和加州法律

## 電子付款

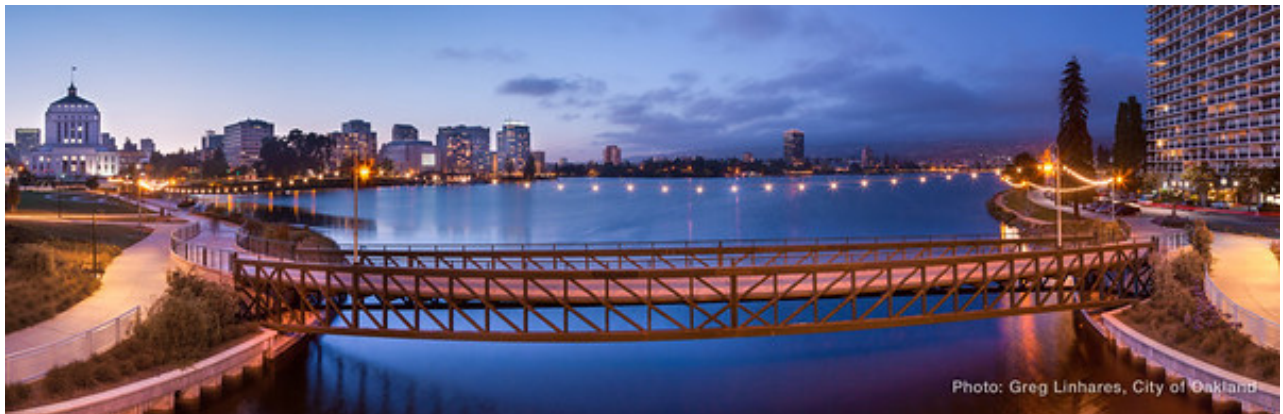
物業業主不得要求租戶以電子轉帳、線上轉帳或自動扣款系統支付租金。租戶可以同意以其中一種方式付款，但也有權隨時撤銷這項同意。(《民法》第 1947.3 節)

## 隱藏不法佔有資訊

2016 年以前的舊法規定，如果租戶未在 60 天內取得勝訴，則迫遷資訊將成為公開記錄。這意味著，即使租戶在第 61 天取得勝訴，或者物業業主並未繼續進行迫遷但未撤銷案件，則迫遷資訊可能公開 - 之後，這項資訊可能被篩選公司取得，使租戶將來難以找到住房。AB 2819 改變了這一點。現在，只有當物業業主在不法佔有訴訟案中取得勝訴時，迫遷資訊才會成為公開記錄。

## 臭蟲法

自 2017 年 7 月 1 日起，物業業主必須向潛在租戶提供有關臭蟲辨認和預防的通知。選擇提報的租戶可受保護，免受物業業主的報復。當物業業主被通知有臭蟲後，禁止出租受感染的單位。租戶必須配合臭蟲檢查和滅治作業。





# 屋崙(奧克蘭)市 租金調整分部

250 FRANK H. OGAWA PLAZA  
SUITE 5313  
OAKLAND, CA 94612

PHONE (510) 238-3721  
FAX (510) 238-6181

[www.oaklandca.gov/rap](http://www.oaklandca.gov/rap)  
[RAP@oaklandca.gov](mailto:RAP@oaklandca.gov)

租金調整分部服務時間：

星期一至星期四：上午 9:30 至下午 4:30

星期五：不開放\*

\*服務時間可能因當地緊急狀況而調整。請至 RAP 網站查看最新時間。

如需其他語言支援，請和我們聯絡  
我們講中文  
SE HABLA ESPAÑOL

本文件是英文原文的中文翻譯版本，並反映以英文撰寫的術語。但是，從一種語言翻譯為另一種語言時，含義上可能會造成部份差異；若對本文件內容有任何問題，將根據相應的英文內容來解決。