



## 迫遷需要有正當理由

(《屋崙 (奧克蘭) 市政法規》第 8.22.300 節)

根據屋崙市《迫遷需要有正當理由條例》，業主只能因正當理由終止租約或迫遷租戶。終止通知必須闡明以下某項正當理由：

1. 未支付租金。所欠租金必須不少於美國住房及城市發展部 (HUD) 計算屋崙大都市地區同等規模出租單位一個月的公平市場租金金額。
2. 書面通知停止後嚴重違反租賃協議。
3. 對單位造成嚴重損壞。
4. 書面通知停止後，租戶繼續打擾其他租戶享受安寧和安靜的環境。
5. 在該場所從事非法活動。
6. 在收到適當書面通知後，拒絕允許業主進入進行維修。
7. 與當前租戶簽訂的書面協議中說明該單位是業主的主要住所，業主希望搬回該單位。
8. 業主希望將出租單位用作所登記業主或者業主的配偶、同居伴侶、子女、父母或祖父母的主要住所至少 36 個月。
9. 業主根據州法律《艾利斯法案》(Ellis Act) 從租賃市場撤回這些單位。
10. 業主試圖對該單位進行有人居住時無法實施的大修，以確保建築物內租戶的健康和安全。

注意：根據屋崙市法律，租賃協議到期、出售物業（含因喪失抵押品贖回權而轉讓）、轉換為公寓或單位的聯邦第 8 條狀態發生變化均不是合法有效的迫遷「正當理由」。

**所有迫遷通知**均必須包含迫遷理由以及有關可從租金調整分部獲得迫遷建議的聲明。具體資訊見《迫遷需要有正當理由條例》。還必須在將迫遷通知送達租戶後 10 天內向租金調整分部提交一份副本。可以通過電子郵件 [evictionnotices@oaklandca.gov](mailto:evictionnotices@oaklandca.gov)、在線入口網站 [evictions.oakland.3diengage.com](http://evictions.oakland.3diengage.com) 或郵寄至 250 Frank H. Ogawa Plaza, Ste 5313, Oakland, CA, 94612 向租金調整分部 (RAP) 提交迫遷通知。業主未提交此通知是針對由此導致的任何非法滯留行為的抗辯理由。租金調整迫遷 (RAP) 保留通知一年。

上述要求不適用於屋崙市《迫遷需要有正當理由條例》豁免的物業，但其他合法迫遷保護措施可能適用於此。豁免單位包括：

- 登記業主與租戶共同居住的出租單位是業主的主要住所並與租戶共用廚房或浴室的單位；以及
- 在過去 10 年內建造並頒發佔用證書的單位。

終止租約通知是提起迫遷案件的第一步。為了取得成功，業主必須向租戶提供正確合法通知。租戶可能有理由對通知和隨後驅逐案件提出質疑。

**如果您收到驅逐通知或正在考慮向您的租戶發出通知，請盡快致電 510-238-3721 聯絡租金調整分部 (RAP) 住房顧問。**

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