



獨立式住宅豁免證明

租金調整分部 (Rent Adjustment Program, RAP) 為永久免受《租金調整條例》(Rent Adjustment Ordinance) 規範的住宅單元簽發豁免證明 (Certificates of Exemption)。RAP 將不再為獨立式住宅 (single-family homes) 簽發此豁免證明。不過，在大多數情況下，獨立式住宅（包括獨立房屋和公寓大廈）將仍然可以免受《租金調整條例》約束。

根據屋崙（奧克蘭）市的《市府法規》(Municipal Code) 第 8.22 章第 I 條（[《租金調整條例》](#)）第 8.22.030 節規定，依據《科斯塔-霍金斯法理》(Costa-Hawkins Act)（[《加州民法典》\(California Civil Code\), 第 1954.52 節](#)）豁免的住宅單位不屬於《租金調整條例》涵蓋的單元。

雖然《科斯塔-霍金斯法理》沒有明確指明獨立式住宅，但法理說明「住宅不動產擁有人可以訂定住宅或單元初始租金及其後所有租金，對於這些住宅或單元，以下說法屬實……可以與任何其他住宅單元的所有權分開轉讓……」（強調部分為後來加入。）因此視情況不同，獨立式住宅可能屬於也可能不屬於《科斯塔-霍金斯法理》的豁免範圍。例如，若房東曾將房屋分開出租，實際上已將獨立式住宅轉換為多單位住宅物業（[歐文斯訴屋崙（奧克蘭）市住房、住宅租金和搬遷委員會案 \(Owens v. City of Oakland Housing, Residential Rent & Relocation Board\), 49 Cal.App.5th 739 \(2020\)](#)）、曾將車庫改建為住宅單位，或在土地上建造附屬住宅單位 (ADU)，則獨立式住宅不再可以與任何其他住宅單位的所有權分開轉讓。

此外，根據第 8.22.030(B)(1)(a) 節，租金穩定分部 (Rent Stabilization Program) 可以簽發豁免證明。「豁免證明」的定義是指「獲得租金調整分部裁定為符合資格獲得豁免的一個或多個住宅單位，因此不屬於涵蓋單位。」但是，豁免證明只能授予《租金調整條例》永久豁免的住宅單位，包括新建築、進行重大修復的住宅單位，或根據加州法律（《科斯塔-霍金斯法理》）豁免的住宅單位。

獨立式住宅的豁免可能會因環境變化而改變，租金調整分部將不會再為這些建築物簽發豁免證明。

符合《科斯塔-霍金斯法理》獨立式住宅或公寓大廈豁免條件的業主，仍然可以對租戶請願書作出回應，並收到裁定為豁免適用的決定。但是，在這些情況下，將不再獲簽發豁免證明。

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