

市長住房與社區發展辦公室
(Mayor's Office of Housing and Community Development)
三藩市市縣



London N. Breed
市長

Daniel Adams
代理主任

住戶驅逐暫停令

針對租客和房東的條例與規則

2020 年 4 月 22 日更新

暫停驅逐：三藩市市長在 2020 年 3 月 23 日頒佈了一項命令，如非因為暴力、暴力威脅或健康及安全等問題，房東不得試圖收回對住宅單位的所有權。除非市長進一步延長到期日，此命令定於 2020 年 5 月 22 日（以下簡稱「到期日」）到期。本條例有效期將持續直到命令到期日後的兩個月。此條例失效後，房東如希望向租客發出驅逐通知以令其搬遷，通知中須包括三藩市租務委員會 (San Francisco Rent Board) 編制的 1010 號表格（《因 COVID-19 之臨時性暫緩驅逐令租客通知書》）。表格可於租務委員會網站 (www.sfrb.org) 取得。對發出租金催繳三日通知前的更多相關規定如下。

房租拖欠新規定：根據 3 月 23 日市長命令，在 2020 年 3 月 13 日至命令到期日（目前為 2020 年 5 月 22 日）之間，若租客由於 COVID-19 造成的財務困難未能支付租金，不得以此作為正當理由將其驅逐。規定有效期直到命令到期日後的六個月（目前為 2020 年 11 月 22 日）。若市長延長到期日，本條例與規定之有效期亦相應延長。此類保護租客免於被驅逐的規定不得放棄執行，租客任何書面或口頭聲明的棄權亦不具備法律效力。但房東可給予更多時間，以便租客遵照本條例支付租金；此外，還可在命令到期日後給予租客多於六個月的時間付清任何拖欠租金。

A. 通知

租客每次未能支付租金時，皆須在房租到期日後的一個月內告知房東，其因 COVID-19 造成財務困難而無法支付租金。

- 命令到期日前，即使房東未提醒租客尚未交付租金，租客每次未能支付租金時仍須通知房東。
- 建議（非要求）租客以書面形式發出通知。

- 租客須向房東或代表房東收取租金者（如物業經理）發出通知。通知須在房租到期日後一個月內發出。房租到期日被視為房屋租賃各方按習慣確定的每月日期。例如，如果租賃協議顯示房租在每月 1 日到期，但長期模式為每月 7 日，則每月 7 日應視為房租到期日。
- 租客可隨同通知提交財務困難證明文件。
- 房東可延長或豁免通知提交期限。

B. 證明文件

為了支持自身因 COVID-19 造成的財務困難而未能支付租金之聲明，租客須向房東提供證明文件，但不得晚於提供通知期限後一週。

- 為了符合此項要求，租客本人須透過信件、電子郵件或其他溝通方式說明其正面臨的財務困難。說明應當是可客觀確認的，且側重於家庭收入的重大損失。第三方證明文件並非符合此項要求所必需，因而租客可自行決定是否提供；如租客選擇提供且有能力提供第三方證明文件，則可提交雇主信函、失業保險索賠申請證明或其他相關證明文件。如房東提起驅逐訴訟，租客可將以上第三方證明文件及持有的其他證明文件用於積極性抗辯。
- 租客可隨同通知提交財務困難證明文件。如果租客以書面形式發出通知，並說明其正面臨上述財務困難，則該等通知和證明文件應一同視為符合 A 條例與 B 條例的要求。
- 「財務困難」是指因企業停業、有償工時或工資損失、裁員或與 COVID-19 相關的支出增加而造成的家庭收入重大損失。
- 如上所述，租客須為每筆拖欠租金提供證明文件。
- 如果租客已提供上述證明文件，若要實施驅逐，作為驅逐基礎的房租到期日不得早於自市長命令到期日起的六個月（目前為 2020 年 11 月 22 日）。租客如有能力應儘快支付租金；如果租客在證明文件提交期限後一個月內未支付租金，房東應以書面形式向租客發出首次延付通知，同時，雙方應按如下所述開始討論租金支付計畫（C 條例）。
- 房東可延長或豁免提交證明文件或支付未付租金之期限。

C. 六個月支付計畫

- 租金支付計畫可免除租客所欠的部分租金，並在市長令要求的期限外給予租客額外支付時間。如果雙方未就付款計畫達成一致，根據市長命令，房東可於未付租金到期之時以欠租的正當理由驅逐租客，但不得早於市長命令到期日（目前為 11 月 22 日）。
- 房東應向租客發出首次延付提醒的書面通知；同時，雙方應開始討論上述 B 條例及要點中所述的每一筆未付租金的支付計畫。
- 房東應以本條例制定的租金到期日為準實施租金支付計畫。例如，如果租客 4 月份未支付租金，但遵照要求發出通知並提交證明文件，那麼，該筆未付租金最早將在 2020 年 11 月 22 日到期。

因此，如果租金於每月 1 日到期，則在 5 月 1 日收到的款項將適用於 5 月份租金。房東不得將該筆款項視為 4 月份租金，並聲稱 5 月份租金仍未支付。

- 房東不得因租賃條款發生變更而修改支付計畫。
- 房東可依據支付計畫為租客提供額外的支付時間。但若租客在市長命令到期日後六個月內未能依據支付計畫支付租金，不構成驅逐的正當理由。同樣，為了與租客協商，房東可要求租客提供其在六個月內無法付款的後續證明文件，但若租客未能回應房東的後續證明文件要求，亦不構成驅逐的正當理由。

D. 適用條件

- 本條例適用於所有受《租務條例》管制的單位（包括獨戶住宅及 1979 年以後建造的單位），以及由本市管控租金的單位，包括由市長住房與社區發展辦公室 (Mayor's Office of Housing and Community Development) 或無家可歸及資助住房服務局 (Department of Homelessness and Supportive Housing) 管制的私有單位。
- 本條例適用於租客未向房東支付的任何款項，包括根據現有規定/支付計畫支付的拖欠租金，以及租約明確規定房東可獲授權收取的任何滯納金、保證金、利息或由於拖欠租金引起的類似款項。由於 COVID-19 造成的各類財務困難，因此強烈建議房東免除滯納金及拖欠租金的利息。
- 本條例所用「房東」一詞包括但不限於主租客或任何有權收回住宅單位所有權的個人。「租客」一詞包括主租客、轉租人或任何有權擁有住宅單位全部或部分所有權的任何其他個人。
- 雖有依據《行政法規》第 37.9(b) 節規定在前，如果房東與其租客居住在同一出租單位之內，且房東在租客未能支付租金後試圖將其驅逐，該等情形應可反駁地推定為驅逐是因未能支付租金所致，且驅逐應遵守本條例，除非房東能證實收回佔有權的另一理由並非托詞（例如，根據先前簽署的協議將該單位移交給新租客；根據先前簽署的協議將空置房交付給新業主；計畫中的裝修等）。

參考資訊和有用資源

如需更多租客協助，請致電三藩市住屋權益委員會 (Housing Rights Committee of San Francisco)：415-703-8644；華人社區協進中心 (Chinatown Community Development Center)：415-984-2728；三藩市租客聯盟 (San Francisco Tenants Union)：415-282-6622。或造訪三藩市反逼遷聯盟 (San Francisco Anti-Displacement Coalition) 網站：www.sfadc.org。

如需更多房東協助，請致電 415-255-2288 與三藩市公寓協會 (San Francisco Apartment Association) 聯絡。

如需調解服務，租客或房東可撥打服務熱線 415-782-8940 聯絡三藩市律師公會 (Bar Association of San Francisco) 或造訪 cis@sfbbar.org。

如需瞭解更多相關資訊，請造訪我們的網站並定期查看最新消息：

<https://sf.gov/information/about-eviction-moratorium-residents-due-covid-19>。如需瞭解一般資訊，請造訪 eviction.moratorium@sfgov.org 聯絡市長住房與社區發展辦公室，或造訪三藩市租務委員會網站：www.sfrb.org。