

住房與社區發展市長辦公室
三藩市市縣

London N. Breed
市長

Eric D. Shaw
主任

暫停對住戶實行驅逐

針對租客與房東的規則和條例

更新日期：2020 年 11 月 25 日

背景：市長已針對住戶驅逐發佈數條命令。請參閱《緊急公告》第二號補編（2020 年 3 月 13 日）第 1-2 條；《緊急公告》第五號補編（2020 年 3 月 23 日）第 1-2 條；以及《緊急公告》第十二號補編（2020 年 4 月 30 日）第 1 條。第十二號補編第 1 條（以下稱「命令」）更新並取代之前所有命令，且其效力追溯至 2020 年 3 月 13 日。根據住戶禁逐令延期行政令（2020 年 8 月 25 日），命令將於 2020 年 9 月 30 日（以下稱「到期日」）到期。若市長將到期日延長，則以下規則和條例亦將依法准許延期。

適用範圍：本規則和條例適用於以下類型的住宅單位：(1) 《行政法規》第 37.2 條所定義的所有出租單位（包括但不限於單戶住宅、新建及業主/主租客居住的單位）；(2) 住宅式酒店的所有住宅單位，無論此單位已租住多長時間，即使不符合《行政法規》第 37.2(r)(1) 條及第 41.4 條規定的 32 天期限；以及 (3) 由市府控制或監管租金的所有單位，包括但不限於由住房與社區發展市長辦公室 (MOHCD) 或無家可歸者與支援性房屋署 (HSH) 監管的私人經營單位。本規則和條例不適用於：(1) 市府在緊急情況應變行動中營運的旅客住房單位，此類單位受第五號補編第 4 條所規限；以及 (2) 私人經營的旅客住房單位，此類單位受第十號補編第 1 條所規限，MOHCD 已對此發佈相關指導（<https://sf.gov/information/about-hotel-guest-removal-moratorium-due-covid-19>）。

暫停一般性驅逐：根據市長令，除非因暴力、暴力威脅或健康和 safety 問題而確有必要，否則房東不得收回住宅單位，直至命令到期日後至少兩個月（目前為 12 月 1 日）。根據《艾利斯法案》(Ellis Act) 實行的驅逐不在此禁逐令範圍內。若房東試圖在此日期之前實行驅逐，租客可以援引本命令的保護作為積極抗辯理由。（注意：在市長令之外，參事委員會亦根據 [第 216-20 號條例](#) 《COVID-19 臨時租戶保護條例》實施類似的暫禁驅逐規定，在一般情況下暫禁驅逐，直至 2021 年 4 月 1 日。）

以下為針對欠租驅逐的附加規則。

暫停欠租驅逐：根據市長令，若租客因 COVID-19 危機導致的財務影響而無力繳租，房東不得因租客拖欠原應於 2020 年 3 月 13 日至 2020 年 8 月 31 日期間到期的租金而對租客實行欠租驅逐，直至命令到期日後至少六個月（目前為 2021 年 3 月 1 日）。根據《2020 年租戶、房東、房主穩定法案》（AB-3088 號法案），市長令不影響因欠繳九月份到期房租而導致的欠租驅逐。（注意：在市長令之外，因受 COVID-19 危機影響而無力繳租的租客可能可獲得更多保護，詳情載於下文「其他地方、州和聯邦保護措施」。）

A. 通知/文件

- 租客應向房東提供書面通知及證明其無力繳租的文件。然而，不這麼做並不會影響租金到期日，即 2021 年 3 月 1 日。若房東試圖在此日期之前實行欠租驅逐，租客可以援引市長令的保護（或其他本地、州或聯邦保護）作為積極抗辯理由。
- 租客可將通知及證明文件交予業主或通常代表業主收取租金人士（如：物業經理）。足可解釋租客所受的財務影響、可加以客觀核驗的任何形式的文件皆符合條件。例如，租客可以提供信函、電子郵件或其他通訊。允許提交雇主信或失業保險記錄等第三方文件，但並非必要。
- 租客應保留相關文件的複本，以備法庭需要。
- 「與 COVID-19 相關的財務影響」是指由於企業停業、有償工時或工資減少、裁員、因租客或家人疑似或確診感染 COVID-19 而誤工、因照顧因為 COVID-19 而無學可上或無托兒服務的子女而誤工所造成的重大家庭收入損失，或與 COVID-19 相關的大額自付費用。

B. 分期付款計劃

市府強烈建議房東和租客商討分期付款計劃，以便租客繳付因 COVID-19 而拖欠的租金。分期付款計劃必須符合以下最基本規定：

- 付款計劃可免除部分欠租，亦可在命令最基本規定之外給予租客額外的時間來支付欠租。若雙方無法針對付款計劃達成一致，除非租客利用其他可能符合條件享有的保護，否則房東可以有正當理由在欠租到期之時（即 2021 年 3 月 1 日）因欠租而驅逐租客。
- 房東計算租金時應按照本規則指定的到期時間。例如，若租客欠繳八月份到期的租金，該筆租金的到期時間不早於 2021 年 3 月 1 日。因此，9 月 1 日收到的付款將用於九月份的租金。房東不可將九月份的付款用於八月份的租金，並聲稱九月份的租金仍未繳付。
- 房東不得將變更租約條款作為分期付款計劃的條件。
- 分期付款計劃可以允許部分支付或暫時減租，但不影響房東在分期付款計劃結束時有權收取的基本租金上限。
- 租客在 2021 年 3 月 1 日之前未能遵守分期付款計劃不構成正當驅逐理由。

C. 其他

- 此規則適用於租客可能積欠房東的任何款項，包括依據既有規定/付款計劃補繳的欠租，亦包括任何滯納金、保證金、利息或類似款項。
- 本文中「房東」一詞包括但不限於主租客或任何有權收回住宅單位的個人。「租客」一詞包括主租客、分租客或任何其他有權佔有全部或部分住宅單位的個人。
- 儘管有《行政法規》第 37.9(b) 條的規定，若房東與其租客居住在同一出租單位，而房東在租客欠繳租金後試圖將其驅逐，則應假定此為欠租驅逐，且此驅逐應受本規則的規限，除非房東證明另有其他非藉口性的收房理由（例如：根據之前簽署的協議將該單位轉給新租客、之前已簽署協議將空置房屋交付新業主、計劃中的裝修等）。

因 COVID-19 空置之後的續住權：因與 COVID-19 有關的住院、異地隔離或檢疫、或與 COVID-19 有關的類似公共衛生建議而造成的租屋臨時空置，不影響當事人在臨時空置期間持續在該單位居住的事實。

針對民宿單位的附加規則：若民宿單位的房東在該單位的住客欠繳租金後試圖收房，則應假定驅逐是欠租造成的，並應受本規則規限，除非房東證明另有其他非藉口性的收房理由。法律禁止因避免住客在同一單位連續居住 32 天而把住客從一個單位轉到另一個單位，或以其他方式中斷住客的連續居住。

市府控制或市府監管單位暫停漲租：由於某些單位的租金由其他市府機構控制或監管（例如，由住房與社區發展市長辦公室或無家可歸者與支援性房屋署監管的私人單位），這些單位可免於遵守市府租金條例。此類單位的業主不得對現有租客加租，無論是依據既有租約（包括租約修訂）還是藉由續簽屆滿租約。暫停加租的規定將延續至命令到期日（目前是 11 月 1 日）之後一個月。

暫停收取滯納金和利息：房東不得對 2020 年 3 月 13 日至 9 月 30 日期間因 COVID-19 財務影響而欠繳的租金收取滯納金和利息。

其他地方、州和聯邦保護措施：除了市長令之外，租客亦可能根據自身情況獲得其他多項與 COVID-19 相關的租客保護。各人情況不同，可能很難辨別哪些保護措施更有力以及哪些措施適用。請注意，這些保護措施都不能免除租客償還租金債務的責任。建議租客和房東向調解員、諮詢師或律師諮詢，以瞭解可能的選擇。

市府已針對欠租驅逐問題頒佈兩項條例，即《COVID-19 散房居民租戶保護條例》（[第 89-20 號條例](#)，2020 年 6 月 12 日通過）以及《COVID-19 租戶保護條例》（[第 93-20 號條例](#)，2020 年 6 月 26 日通過）。以上條例禁止房東在租客因 COVID-19 疫情而欠繳 3 月 16 日至 9 月 30 日到期的租金而對租客實行驅逐，亦禁止房東由於上述未繳租金而收取滯納金、罰款或類似費用。若以上條例和市長令之間存在衝突，則應採用對租客提供最大保護的措施。

市府亦頒佈法令，除因暴力、健康或安全原因確有必要，在一般情況下暫時禁止驅逐，直至 2021 年 4 月 1 日。請參見《COVID-19 臨時租戶保護條例》（[第 216-20 號條例](#)，2020 年 10 月 30 日通過）。

市府另再立條例，暫禁租金管制單位在 2020 年 10 月 21 日之前加租。請至租房委員會[網站](#)上查閱相關資訊。

《2020 年租戶、房東、房主救濟和穩定法案》(AB-3088) 已於 8 月 31 日由州長紐森 (Newsom) 簽署成為法律。Ab-3088 法案針對 2020 年 3 月 1 日至 2021 年 1 月 31 日期間的欠租規定相關程序。欲瞭解關於此項保護措施及其他州保護措施的更多資訊，請造訪加州房地產局[網站](#)。

根據一項由美國衛生與公眾服務部疾病管制與預防中心 (U.S Department of Health and Human Services Centers for Disease Control and Prevention) 發佈、2020 年 9 月 4 日生效的命令，暫時禁止房東在 2021 年 2 月 1 日前驅逐符合收入和其他條件規定的租客。若想進一步瞭解關於這項聯邦保護措施的資訊，請造訪疾病管制於預防中心[網站](#)，或國家住房法專案[網站](#)。

資訊和資源

對於接到非法居留傳票和投訴的租客，請立即聯絡驅逐辯護協作組織 (Eviction Defense Collaborative) 的法律受理專線，以尋求法律幫助：415-659-9184 或 legal@evictiondefense.org。

如需進一步租客援助，請聯絡三藩市住房權利委員會 (Housing Rights Committee of San Francisco)：415-703-8644、三藩市華協中心 (Chinatown Community Development Center)：415-984-2728、三藩市租戶協會 (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。

如需進一步房東援助，請聯絡三藩市公寓協會 (San Francisco Apartment Association)：415-255-2288。

如需調解服務，租客或房東可聯絡三藩市律師公會援助熱綫：415-782-8940 或 cis@sfbar.org。

欲知詳情，請造訪我們的網站，並定期查看更新。<https://sf.gov/information/about-eviction-moratorium-residents-due-covid-19>。如需瞭解一般資訊，請聯絡住房與社區發展市長辦公室：eviction.moratorium@sfgov.org，或造訪三藩市租務委員會網站：www.sfrb.org。