

三藩市居民租戶保護措施

概要

更新日期：2020 年 11 月 25 日

若您有能力負擔房租，就應該按時繳租。然而，如果您無力繳租，且您的房東正在試圖驅逐您，下述保護措施可能可以保障您免遭驅逐。

此類政府措施晦澀難懂，如果您需要針對某種具體情況尋求法律建議，您應該聯絡律師或驅逐辯護協作組織 (Eviction Defense Collaborative)：415-659-9184，或寄送電子郵件到：legal@evictiondefense.org。您亦可聯絡[租務委員會](#)以瞭解更多資訊。

請記住，未繳租金依然欠付，並未免除或取消。您應該在 15 天內對房東的任何欠租通知做出回應，且您在 9 月 1 日至 2021 年 1 月 31 日期間應該每個月支付至少 25% 的應繳租金。您亦可在 1 月 31 日前一次全數繳清。

欠租驅逐

AB-3088 (加州法律)

2020 年 3 月 1 日至 8 月 31 日期間的欠租

如果您在 3 月 1 日至 8 月 31 日期間內因 COVID-19 的影響而欠租，加州 AB-3088 號法可以幫助您。

在驅逐您之前，房東必須先：

- 在 2020 年 9 月 30 日之前，根據民事訴訟法第 1179.04(A) 條的規定，發通知給您說明您的權利；
- 提供 15 天欠租通知，包含欠租金額及其他資訊；
- 提供一份[聲明表格](#)，讓您在 15 天內交回給房東；且
- 如果您是「高收入租客」（即：您的家庭收入超過三藩市住房與社區發展署公佈的地區收入中位數的 130%），房東可能會發出額外通知，要求您進一步提供收入證明。

如果您交回聲明表格（及收入證明，如適用），並因 COVID-19 而無力支付三月份至八月份的租金，您不會因欠繳租金而被驅逐。您應盡一切努力及時向房東提交聲明。如果您真的忘記提交聲明，您可能可以在法庭上提交，但切勿認為法庭會接受您遲交的文件。

請記住，雖然 AB-3088 法可以避免您因欠繳三月份至八月份的租金而被驅逐，但您依然欠租。自 2021 年 3 月 1 日起，房東可以在小額索償法庭起訴租客，要求法院判決確認租客欠租，然後嘗試利用判決來收取租金。

三藩市居民租戶保護措施

2020 年 9 月 1 日至 2021 年 1 月 31 日期間的欠租

適用上述規則，但租客必須在 2021 年 1 月 31 日前向房東支付此時期內未付租金的至少 25%。租客可以分期支付這筆 25% 的租金，也可以一次全數付清。如果租客未能及時支付 25% 的租金，最早可能會在 2021 年 2 月 1 日被驅逐。

AB-3088 法全文請參閱[此處](#)。關於通知的多語言版本請參閱[此處](#)。關於聲明的多語言版本請參閱[此處](#)。

疾病管制與預防中心（「CDC」）命令

2020 年 3 月 1 日之前的欠租

如果房東試圖在 2021 年 2 月 1 日之前驅逐您，您可能可以利用聯邦 CDC 的驅逐令。CDC 命令限制對符合收入和其他條件規定的「受保護租客」進行驅逐。CDC 命令與州及地方規定不同，適用於因 2020 年 3 月 1 日前欠租而導致的驅逐。

租客必須向房東提交一份[聲明](#)，以說明其符合 CDC 命令的保護條件。

CDC 命令請參閱[此處](#)。有關聲明請參閱[此處](#)。其他資訊可從國家住房法專案[網站](#)獲得。

第 93-20 號條例的進一步保護

如果您無力繳租，您應該保存證明您無力繳租的文件，並遵循 AB-3088 法第一節所述程序。如果您被告上房屋法庭且必須在驅逐訴訟中為自己辯護，遵循有關程序可能會給您額外幫助。

如果您沒有遵循 AB-3088 法的程序，市府的[第 93-20 號條例](#)可能可以幫助您。條例規定，若租客無力繳付 3 月 16 日至 9 月 30 日期間到期的租金，租客不能因欠租被驅逐。

如果您不符合受 CDC 命令或 AB-3088 法保護的條件，您仍然可能利用第 93-20 號條例。該條例可援引作為對欠租驅逐的額外抗辯，且不要求受 COVID-19 影響的租客向房東提供通知和證明，亦不要求在 2021 年 1 月 31 日前支付九月份租金的 25%，也可避免被驅逐。

三藩市居民租戶保護措施

非欠租驅逐

暫停與欠租無關的驅逐

在三藩市，驅逐租客必須遵守[《租務條例》](#)中的「正當理由」規定。市長布里德 (Breed) 已收緊正當理由規定：在 2020 年 11 月 30 日之前，除非因暴力、暴力威脅、健康/安全問題或由於《艾利斯法案》(Ellis Act) 而確有必要，否則不得實行驅逐。

市長令請參閱[此處](#)；市長令的延期令請參閱[此處](#)。

加租

暫禁租金管制單位加租第 68-20 號條例

根據市府第 68-20 號條例，2020 年 10 月 21 日之前禁止對租金管制單位加租。相關資訊可在租務委員會[網站](#)查閱。

暫禁市府控制/市府監管單位加租：市長令

由於某些單位的租金由租務委員會之外的其他市府機構控制或監管（例如，由市長住房和社區發展辦公室或無家可歸和支援住房局監管的私人單位），這些單位免受租金管制。根據市長令，此類單位的業主不得依據現有租約（包括租約修改）或藉由續簽屆滿租約來提高現有租戶的租金，直至 2020 年 10 月 31 日。市長令請參閱[此處](#)；延期令請參閱[此處](#)。

三藩市居民租戶保護措施

欠租驅逐			
我無力支付的到期租金：	主要保護措施摘要	我需要做什麼才能獲得這些保護？	我的房東是否可以收取滯納金？
2020年3月1日前	CDC 命令 禁止在 2021 年 2 月 1 日之前實行欠租驅逐。	住戶中的全體成人必須向房東提供簽字 聲明 ¹ （所受財務影響必須與 COVID-19 有關）；符合收入限制 ²	是，若租約有規定。
3 月 1 日至 8 月 31 日	AB-3088 號法案 禁止因欠付這幾個月的租金而驅逐租客。房東不得實行驅逐，但自 2021 年 3 月 1 日起可針對任何欠付租金把租客告上小額索償法庭。 第 93-20 號條例 亦禁止欠租驅逐，但僅適用於 3 月 16 日至 9 月 30 日到期的租金，不適用於 3 月 1 日至 15 日之間到期的租金。	AB-3088 號法案 規定租客必須在接到 15 天通知後向房東提供簽署 聲明 ³ ；此外對高收入租客另有規定。 ⁴ 第 93-20 號條例並沒有 15 天通知或條件規定，但租客如果被起訴，則必須向法院出示困境證明。	只限於租約有規定，且是由 3 月 15 日或之前的欠租所導致的情况。 根據第 93-20 號條例，3 月 16 日至 9 月 30 日期間的欠付租金不得收取滯納金。
2020 年 9 月 1 日至 2021 年 1 月 31 日	第 93-20 號條例 禁止因租客欠付 2020 年 9 月租金而實行驅逐。條例不適用於 10 月 1 日或之後的欠付租金。 對於 2020 年 9 月至 2021 年 1 月之間到期的租金， AB-3088 號法案 禁止在 2021 年 2 月 1 日前實行欠租驅逐，但允許房東自 2021 年 3 月 1 日起針對任何欠付租金向小額索償法院起訴租客。	第 93-20 號條例僅要求租客在被起訴時向法院出示困境證明。 AB-3088 號法案 要求租客在接到 15 天通知後向房東提交簽署 聲明 ，並在 2021 年 1 月 31 日之前支付九月份至一月份欠付租金的至少 25%（可一次全數支付）；對高收入租客另有特殊規定。	是，若租約有規定。（根據第 93-20 號條例，九月份的欠租不得收取滯納金。）

¹額外資訊和資源的多語言版本可從國家住房法專案[網站](#)獲得。

²預計 2020 曆年年收入不超過 \$99,000（聯合申報所得稅不超過 \$198,000），或無需向美國國稅局申報任何 2019 年收入，或根據《CARES 法案》第 2201 條獲得經濟影響補助金（紓困金）的租客。

³若租客未能及時向房東提供聲明，則可針對 2020 年 3 月 16 日至 9 月 30 日期間段援引第 93-20 號條例。

⁴若房東有證據表明租客在通知發出之前有高收入，房東有權要求高收入租客提交補充文件，以證明租客因 COVID-19 遭遇財務困境。高收入租客的定義是指家庭年收入達到三藩市房屋與社區發展署在 2020 年官方加州收入限額中公佈的三藩市中位數 130% 的租客（例如，一人家庭收入為 \$130,250）。家庭的定義為租住單位的所有合法住客，包括兒童。

三藩市居民租戶保護措施

2021 年 2 月 1 日及之後	無	不適用	是，若租約有規定。
-------------------	---	-----	-----------

非欠租驅逐		
問題	保護措施	回答
我有能力支付我的租金。我最早會在什麼時候因欠租之外的原因被驅逐？	第 216-20 號條例	2021 年 3 月 31 日之前，只有在因暴力、暴力威脅、健康/安全問題而確有必要的情況下，才可以因欠租之外的原因實行驅逐。然而，此驅逐限制不適用於《艾利斯法案》規定的驅逐，且將於 11 月 31 日到期。從 4 月 1 日起，可以根據市府租務條例實行非欠租驅逐。
我無力支付房租。我在 2021 年 2 月 1 日前會因任何理由被驅逐嗎？	CDC 命令	不，但也有例外。 ⁵ 住戶中的全體成人必須向房東提供簽字 聲明 （所受財務影響必須與 COVID-19 有關）；收入限制。

⁵例外情況包括：在房舍內進行犯罪活動；威脅其他住客的健康或安全；破壞財物或有對財物造成直接重大損害的風險；違反任何適用建築法規、衛生條例或類似的健康和安全法規；或違反任何其他合約義務，及時繳付租金或類似住房相關費用（包括欠租或滯納金、罰款或利息）除外。國家住房法專案[網站](#)上提供更多語言版本的更多資訊和資源。

三藩市居民租戶保護措施

加租		
問題	保護措施	回答
我住在市府供資的平價住房或永久支持性住房中。我最早什麼時候會被加租？	市長令	11月1日，除非市長令再次延期。
我住在租金管制單位中。我最早什麼時候會被加租？	第 68-20 號條例	2020年10月21日。

獲得援助

針對租客的法律幫助

- [驅逐辯護協作組織 \(Eviction Defense Collaborative\)](#)
致電：(415) 659-9184，或寄送電子郵件：legal@evictiondefense.org

調解服務（針對租客和房東）

- 三藩市律師公會 (Bar Association of San Francisco) [衝突干預服務 \(Conflict Intervention Service\)](#)
致電：(415) 782-8940，或寄送電子郵件：cis@sfbar.org

三藩市租務委員會諮詢（針對租客和房東）

- 致電：(415) 252-4631，週一至週五上午 9 時至中午 12 時，下午 1 時至 4 時

租客諮詢

- Bill Sorro 住房計劃 (Bill Sorro Housing Program, [BiSHoP](#))
致電：(415) 513-5177，或寄送電子郵件：info@bishopsf.org
語言：英語、法語、西班牙語、菲律賓語
- [Causa Justa::Just Cause](#)
致電：(415) 487-9203，或寄送電子郵件：info@cjjc.org
語言：西班牙語、英語
- [三藩市華協中心 \(Chinatown Community Development Center\)](#)
致電：(415) 984-2728
語言：粵語、國語、英語
- [三藩市住房權利委員會 \(Housing Rights Committee of San Francisco\)](#)
致電 Mission 辦事處：(415) 703-8644 或 Richmond 辦事處：(415) 947-9085

三藩市居民租戶保護措施

語言：Mission 辦事處：英語、粵語、國語、西班牙語；Richmond：粵語、國語、英語、俄語

- [三藩市租戶協會 \(San Francisco Tenants Union\)](#)
致電：(415) 282-6622，或寄送電子郵件：info@sftu.org
- [SOMA 社區行動網 \(South of Market Community Action Network\)](#)
致電：(760) 913-8913，或寄送電子郵件：tenantcounseling@somcan.org
語言：英語、西班牙語、菲律賓語
- [田德隆房屋診所 \(Tenderloin Housing Clinic\)](#)
致電：(415) 885-3286，或寄送電子郵件：allyn@thclinic.org
語言：英語、西班牙語

散房 (SRO) 租客諮詢

- [市中心 SRO 協作組織 \(Central City SRO Collaborative\)](#)
致電：(415) 775-7110
- [La Voz Latina](#)
致電：(415) 983-3970
- 華埠 SRO 協作組織 (Chinatown SRO Collaborative) 或 SRO 家庭聯合協作組織 (SRO Families United Collaborative)
致電：(415) 984-2730
- Mission SRO 協作組織 (Mission SRO Collaborative)
致電：(415) 282-6209，分機 150

針對租客的一般資訊

- 請造訪三藩市反逼遷聯盟 (San Francisco Anti-Displacement Coalition) [網站](#)

針對房東的資源

- 三藩市律師公會 (Bar Association of San Francisco) [衝突干預服務 \(Conflict Intervention Service\)](#)
致電：(415) 782-8940，或寄送電子郵件：cis@sfbar.org
- [三藩市公寓協會 \(San Francisco Apartment Association\)](#)
致電：(415) 255-2288，或造訪[聯絡頁面](#)以寄送電子郵件