



「住宅租金穩定及租戶保護條例」(Residential Rent Stabilization and Tenant Protection Ordinance, RRSO)摘要

生效日期是 2019 年 7 月 25 日



目錄

I. 概要	2
II. 租金調漲	2
受規範單位	2
租金調漲容許範圍	3
公攤費用	3
III. 租金爭議解決程序 (租金審查)	3
調解和仲裁	3
租戶申請	4
房東申請	4
IV. 租戶保護	8
防騷擾和報復保護	8
驅離的正當理由	8
禁止收入來源歧視 (包括租金補助)	8
V. 應向租戶提供的資料	9
通知	9
租金調漲通知	9
公攤費用相關資料	9
VI. 應向市政府提供的資料	9
VII. 費用	9
VIII. 附件	10
附件 A：違規行為	10
附件 B：驅離租戶的正當理由	11
附件 C：合理回報與固定資產改善	12

住宅租金穩定及租戶保護條例摘要

本指南是「住宅租金穩定及租戶保護條例」(Residential Rent Stabilization and Tenant Protection Ordinance, RRSO) 的簡短摘要，其目的不在於完整描述或取代原法律條文。房東可向租戶提供本摘要，以符合通知規定。若本摘要與 RRSO 有所不同，應以 RRSO 用詞為準。我們強烈鼓勵民眾參閱 RRSO。市政府租金審查辦公室 (Rent Review Office) 可以回答任何關於 RRSO 的問題，但無法提供法律意見。

I. 概要

海沃市政府的政策是既讓房東能在投資房地產時獲得合理回報，藉此鼓勵本地不動產投資，同時也保護租房民眾的福利。RRSO 旨在協助解決因住房短缺和租金上漲而造成的房屋問題。

《條例》中規定：

- 租金調漲允許範圍；
- 哪些出租房屋單位受到租金保護；
- 質疑解決程序 (租金審查)；
- 關於以下方面的租戶保護：
 - 騷擾和報復
 - 驅離租戶的正當理由
 - 不可對租客的收入來源持有偏見 (包括租金補助)；
- 房東必須告知租戶其應有權利；
- 房東必須向市政府提交通知副本，包括：
 - 租金調漲通知
 - 租約終止通知
- 收回支付本計劃所需費用。

II. 租金調漲

什麼被視為「租金調漲」？房東要求租戶支付的任何額外租金。其中包括任何增加的房屋服務費用或縮減的房屋服務。房屋服務包括：保險、修繕、更換、維護、油漆、照明、供暖、供水、電梯服務、洗衣設施、清潔服務、垃圾清除、家具、停車位、保安服務和雇員服務。

受規範單位

租金調漲限制僅適用於特定房屋單位 (稱為「受規範單位」)。這些單位建造於 1979 年 7 月 1 日以前。主要的例外情況包括：

- 受州法 (Costa Hawkins) 豁免的單一單位物業；

- 擁有一個合法附加居住單位 (如改造車庫) 的業主自住物業；
- 有其他租金管制的平價房屋單位；
- 醫院、護理機構、療養院和過渡性房屋；
- 汽車旅館、旅館、客棧和寄宿房屋；
- 由大多數業主擁有或居住的非營利合作住宅。

租金調漲容許範圍

租金調漲容許範圍如下：

- 年度租金調漲：房東可在 12 個月內調漲一次租金，漲幅為租戶目前租金的 5% 或以下。
- 累積租金調漲：「累積」(Banked 或 Banking) 意指先前未向租戶收取的年度租金調漲幅度 (最高 5%)。房東可在未來幾年間連同年度調漲幅度一起收取累積租金調漲。總租金調漲幅度 (年度調漲加上累積租金調漲) 不可超過租戶目前租金的 10%。累積租金調漲在 10 年後過期。累積調漲最長可延後 10 年實施。若未在 10 年內對租戶實施累積調漲，則過期失效。若要實施累積租金調漲，房東必須向租戶提供一份租賃歷史記錄。
- 固定資產改善費用轉嫁：房東可向租戶收取固定資產改善項目費用，以收回相關成本。改善項目必須先完成並且由房東付費，然後才能向租戶收費。調漲金額必須經過市政府批准。房東必須在項目完工後 24 個月內向市政府申請批准。租金漲幅不得超過租戶目前租金的 10% (包含年度租金調漲和累積租金調漲在內)。此項收費不被視為租金調漲。當房東收回改善項目的一半成本之後，必須取消此項調漲。
- 合理回報租金調漲：若房東需要將租金調漲超過 5%，才能收回成本並獲得合理投資回報，則容許調漲超過 5%。房東可透過租金審查程序向市政府請願批准。在此程序中，房東將必須提供可證明租金調漲合理的證據。若房東未取得批准，租戶可申請進行租金審查，且房東將必須提供可證明此租金調漲正當性的證據。
- 非自願遷出後的租金調漲：房東可調漲的最高租金漲幅為前任租戶租金的 5%。
- 自願遷出後的租金調漲：房東可自訂起始租金，沒有限制。

公攤費用

房東按照租約所述，在租金以外另行收取的公用事業費用，不被視為租金。房東必須使用一套系統，確保各租戶公平分攤公攤費用。若經租戶要求，房東必須向租戶提供資料，解釋公攤費用的調漲。

III. 租金爭議解決程序 (租金審查)

調解和仲裁

RRSO 提供一套程序來解決有關租金調漲容許範圍的爭議 (稱為「租金審查」)。在展開租金審查之前，租戶應聯絡房東並提出異議。有時這樣就能解決問題。

租金審查有幾個步驟。「圖 1」是為租戶進行租金審查的步驟。「圖 2」是為房東進行租金審查的步驟。租戶和房東可向海沃市政府租金審查辦公室申請，展開租金審查程序。下兩節將進一步討論租戶和房東申請。當申請提出後，會通過以下兩種方式之一解決爭議。

①**調解**：調解是由房東、租戶和一名經過培訓的調解人參與的自願性會議。調解人將協助租戶和房東討論爭議問題和可能的解決方案。若租戶和房東均同意一個解決方案，則調解人將撰寫一份協議，請租戶和房東在上面簽名，然後結案。若租戶和房東**無法**在調解會議中達成協議，則將安排一場仲裁聽證會。

②**仲裁**在仲裁聽證會中，房東必須證明其租金調漲符合 RRSO。仲裁人將根據租戶和房東雙方提出的證據和陳述，訂定租金調漲金額。

調解通常是決定租金調漲容許範圍的第一步。如果租戶和房東**雙方**都不想參加調解，可跳過此步驟，直接為此案安排仲裁。

租戶申請

受規範單位的租戶可向海沃市政府租金審查辦公室申請，展開租金審查程序。申請必須在收到以下任何通知後 **30 天內**提出：

- 1) 年度租金調漲超過 5%；
- 2) 實施累積調漲；
- 3) 公攤費用漲幅超過租戶目前租金的 1%；和/或
- 4) 想尋求有關房屋服務縮減的協助；
- 5) 房東不解決物業現存的衛生、安全、消防或修繕問題。

房東申請

房東可為以下原因向海沃市政府租金審查辦公室申請，展開租金審查程序：

- 1) 有意將租金漲幅從年度 5% 門檻或 10% (含累積調漲)，提高到能夠獲得合理投資回報的所需金額；或
- 2) 訂定固定資產改善費用轉嫁的適當金額。

請參閱「**附件 C**」，了解更多關於計算合理投資回報和固定資產改善費用的資訊。

房屋科 (Housing Division) 的租金審查辦公室位於 777 B Street, 2nd Floor, Hayward California 94541；電話 (510) 583- 4454；(housing@hayward-ca.gov)。

年度服務費已包含本計劃費用。更多資訊請見 VII 部分。租金審查不額外收費。

圖 1.租戶請願租金審查

出於任何以下原因，承租人可在收到通知的30天內提交請願書：

- 年增長超過5%
- 有累積增長
- 公攤成本增加超過租戶當前租金的1%；和/或
- 由於房東未能正確通知租戶租金、累積增長或公攤費用增加而導致的租金上漲；
- 就住房服務減少而尋求幫助；
- 對未經市政府批准或計算錯誤的資本改善成本提出異議；
- 審查由於物業健康、安全、火災、或房東無法維修而導致的租金上漲；

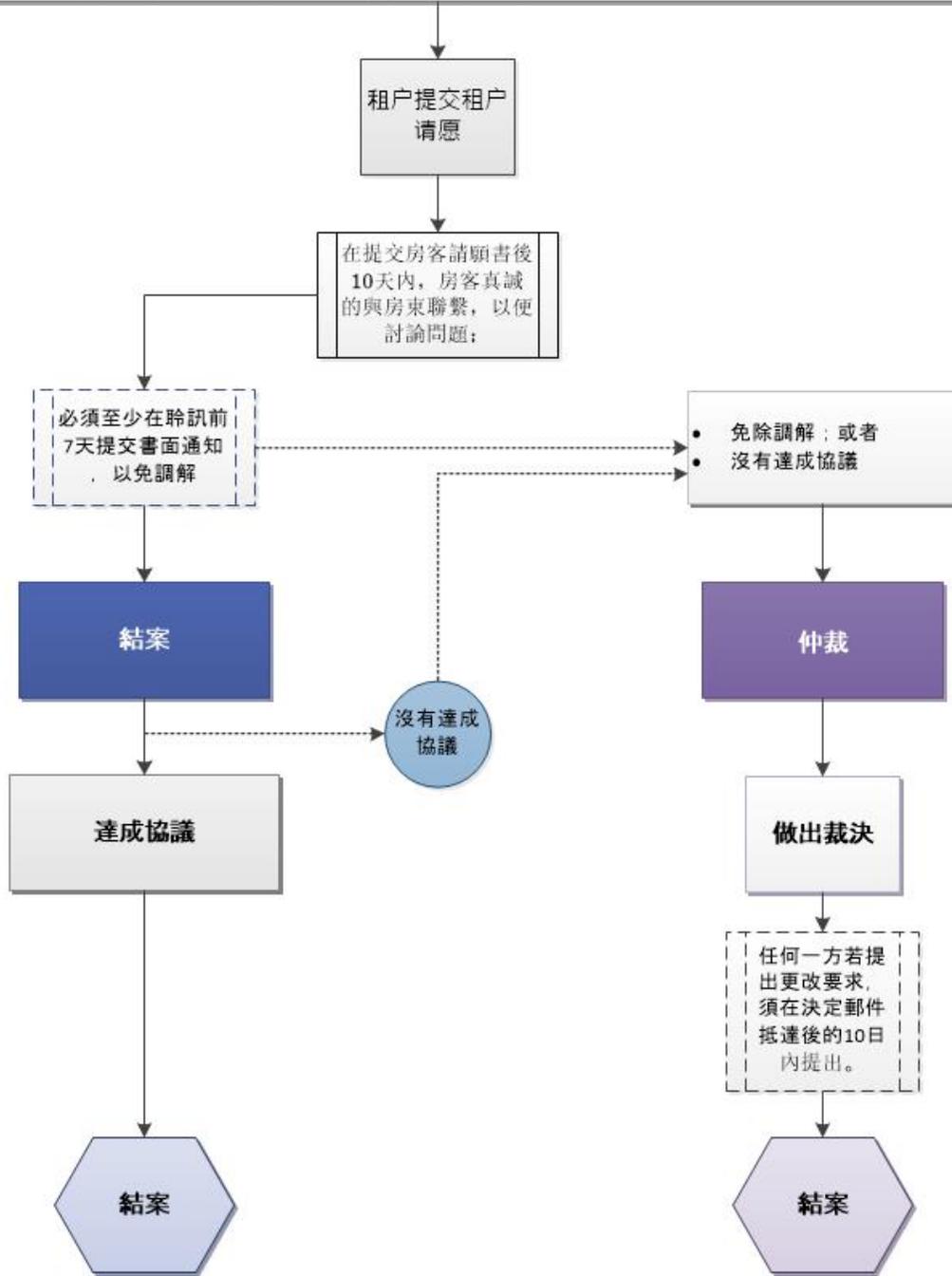
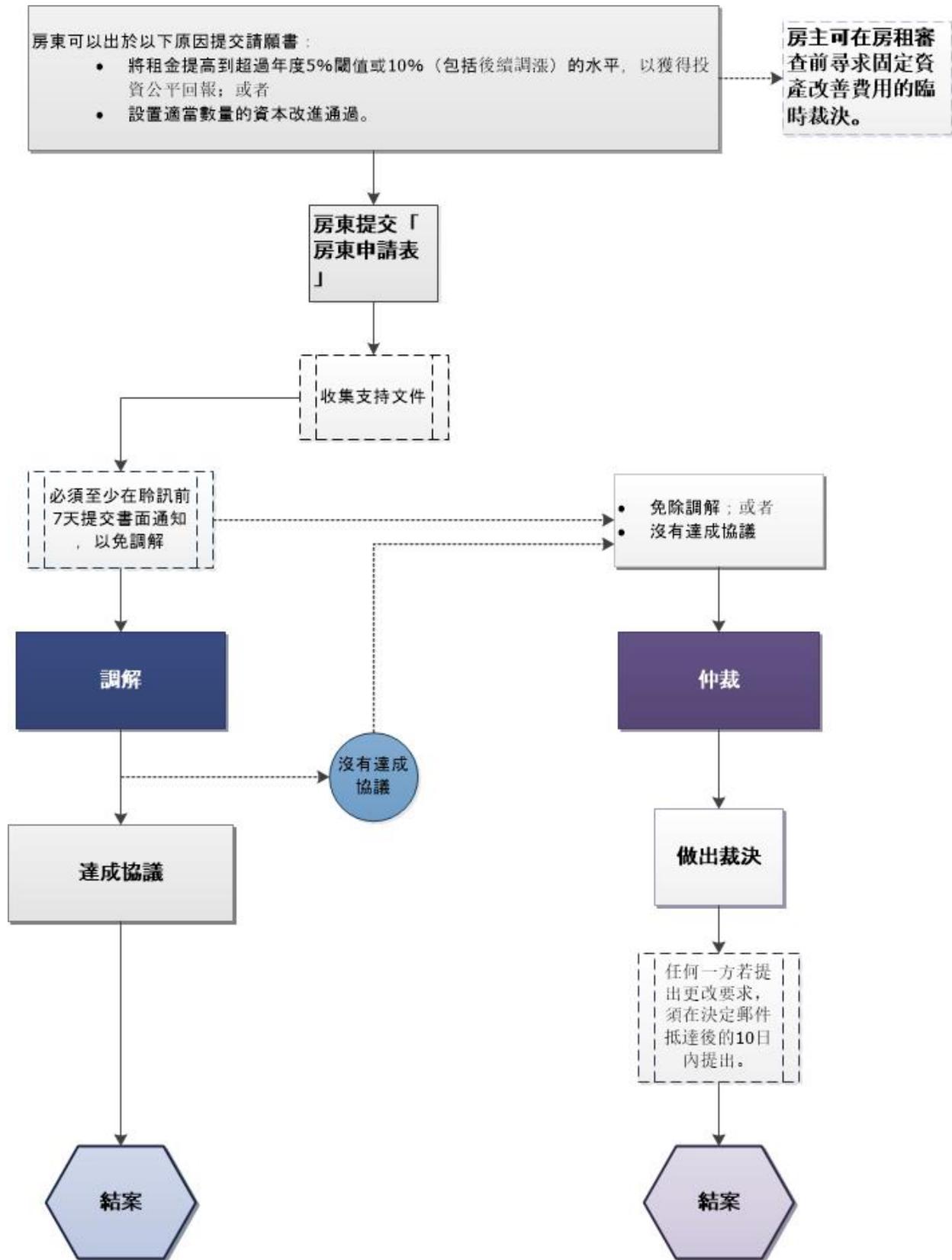


圖 2.房東請求租金審查



IV. 租戶保護

防騷擾和報復保護

租戶被房東騷擾或報復時，租戶防騷擾和報復保護能在法庭上為租戶提供補救。請參閱「附件 A」中列出的不容許行為。

適用於幾乎所有出租單位。

獲得協助：若租戶遇到有關報復或騷擾的問題，可向法院提訴。RRSO 訂定的最低罰金為 \$1000。若租戶為年長者、退伍軍人或殘障人士，則最低罰金為 \$5,000。向法院提訴前，租戶必須先告知房東有此問題。

租戶必須給房東 15 天的時間改正以下相關問題：

- 房屋服務的損失；
- 維護和修繕；
- 拒收租金；以及
- 直接妨礙租戶享受出租單位的權利。

驅離的正當理由

房東必須提出一個合法理由，才能強迫租戶遷出。此理由必須在租賃終止通知中陳述。關於房東可因哪些理由強制租戶遷出，請參閱「附件 B」中列表。

適用於幾乎所有出租單位。

獲得協助：若房東未在租賃終止通知中陳述理由，租戶可以此為反對驅離的答辯根據。

禁止收入來源歧視 (包括租金補助)

房東不得以家庭收入來源為由而拒絕出租。收入來源包含租金補助在內，如「第 8 節」(Section 8) 租屋券。這表示房東必須接受使用租金補助租戶的租房申請。在判定一個租戶可否負擔租金時，房東必須將租金補助算作一項收入來源。另外，房東不得在廣告中表明他們不接受使用租金補助人士的申請。

適用於幾乎所有出租單位。

獲得協助：若租戶遇到有關收入來源歧視的問題，可向法院提訴。若法院認定有違法情形，租戶可獲得每月租金或廣告載明租金的三倍賠償，外加損害賠償以及律師費和開支。

V. 應向租戶提供的資料

通知

房東必須向每個租戶提供一份 RRSO 或本摘要。房東必須提供一份通知，指明 RRSO 中的哪些部分適用於此單位。租戶必須在 RRSO 生效日期後 30 天內以及開始租用單位前，收到這份資料。

租金調漲通知

在受規範單位 (見第 **Error! Bookmark not defined.** 頁) 的租金調漲通知中，房東必須說明租金調漲理由，並且向租戶提供關於租金審查的資訊。若房東未向租戶提供適當通知，租戶可質疑驅離或租金調漲。

公攤費用相關資料

若經租戶要求，房東必須向租戶提供資料，解釋公攤費用的調漲。

VI. 應向市政府提供的資料

房東必須向市政府提交一份以下文件副本：

- 租金調漲通知，以及
- 租賃終止通知。

當房東向租戶提供通知後，必須在 30 天內向市政府提交通知副本。若房東未向市政府提交通知副本，市政府可以針對每次違規開罰。

VII. 費用

房東必須在每年 8 月 31 日前支付年度「住宅租金穩定」(Residential Rent Stabilization) 費用。其中一半費用可轉嫁給租戶。若不支付此費用，房東將無權調漲租金，且租戶可以此為答辯根據，反對驅離。費用金額會公佈在海沃市政府年度費用總表。

VIII. 附件

附件 A：違規行為

1. 停止或縮減出租單位的服務。
2. 不完成合約或法律所要求的修繕或維護。
3. 不以及時和專業的態度完成修繕。
4. 濫用進入出租單位的權利。
5. 使用謊言、威脅或暴力迫使租戶搬離出租單位，包括關於移民身份的威脅。
6. 不接受租戶支付的租金。
7. 妨礙租戶保有隱私的權利，包括詢問移民身份。
8. 多次提議 (在 6 個月內) 支付費用給租戶，讓租戶自願遷出。(租戶必須以書面告知房東他們對此提議不感興趣。)
9. 妨礙租戶安靜使用和享受出租單位的權利。
9. 妨礙租戶請求租金審查的權利。
10. 口頭或身體虐待或恐嚇。

附件 B：驅離租戶的正當理由

1. 租戶未付租金。
2. 即使以書面通知要求遵行租約，租戶仍忽視租約約定。
3. 租戶造成出租單位嚴重損壞，並且不同意負責修繕或支付修繕費用。
4. 租戶拒簽與原租約大致相同的新租約。
5. 租戶持續打擾其他租戶，即使以書面通知要求停止，租戶仍我行我素。
6. 租戶不讓房東進入出租單位，即使有適當書面通知依然如此。
7. 房東希望修繕出租單位以符合市政府的建築標準，但無法在租戶居住時完成施工。房東必須向市政府申請所有必要的許可證。一旦完工後，原租戶必須得到優先承租此單位的機會。
8. 房東想拆除此單位。
9. 房東想遷入此單位，或想讓家人一起遷入。若物業內有其他類似的空置單位，則不允許這麼做。
10. 房東想遷入此單位，且租約允許房東這麼做。
11. 租戶本人或允許他人將此物業用於任何非法目的。
12. 租戶本人或允許他人將此物業用於製造、販賣、配送、持有或使用非法藥物。
13. 租戶持續違反物業的書面規定，即使以書面通知要求停止，租戶仍我行我素。
14. 房東解雇租戶，而提供住宿曾是僱用租戶的福利之一。
15. 租戶曾威脅殺死或傷害物業中的任何人。房東必須向海沃市警察局備案。
16. 任何符合加州或聯邦法律的理由。

附件 C：合理回報與固定資產改善

合理回報

確保房東能從物業和出租收入中獲得合理回報。他們可請求租金審查，以便訂定適當金額。房東可將租金調漲到某個程度，確保其收入足以支付成本，且可增加獲利。這並不包括貸款或固定資產改善項目的成本。

固定資產改善

固定資產改善是指對物業進行的工程能夠：

- 增加物業價值；
- 延長物業壽命；
- 對租戶有利；並且
- 提高地震安全和能源效率。

房東只能將固定資產改善的一半費用轉嫁給租戶。轉嫁金額必須經過海沃市政府批准。房東可以在開工前先請海沃市政府審查。在市政府給予最後批准前，必須先完工且付清款項。固定資產改善項目的租金審查必須在完工後 2 年內展開。

由於固定資產改善費用轉嫁不被視為租金，因此房東可同時實施 5% 租金調漲，以及 5% 固定資產改善費用轉嫁。轉嫁期結束後，房東須取消固定資產改善轉嫁。