

屋崙的暫緩執行驅逐租戶法是甚麼一回事？

屋崙暫緩執行法是加州當前少數真正的暫緩執行驅逐租戶法之一。這是本法要執行事項的概述：

- 1) 本法保護屋崙租戶於屋崙市緊急狀態期間幾乎不會基於任何原因而受到驅逐。
- 2) 即使緊急狀態結束以後,本法仍保護因新型冠狀病毒病(COVID-19)危機受財務衝擊以致於緊急時期未能支付租金的屋崙租戶不致被驅逐。本法同時禁止收取因租引起之過期罰金。
- 3) 本法於緊急狀態期間對某些加租設限。
- 4) 本法同時保護因新型冠狀病毒病(COVID-19)危機財務受衝擊的小商業和非牟利機構不致因未能支付租金而遭到驅逐。

屋崙的暫緩執行法適用於何人？

本暫緩執行法適用於屋崙市所有租戶當中受到屋崙「公正緣由驅逐租戶法」涵蓋的人士。這意味涵蓋絕大部分租戶,除非以下任何一種情況適用於你：

- 你居住的樓房興建於1996年或之後
- 你和房東居住於同一個單位之內(你們共用浴廁間或廚房)
- 你居住於一處健康設施、非牟利濫用物質治療設施,或某些給無家可歸者入住的短期住屋

如果我居住於一棟單戶住宅,那麼,暫緩執行法是否適用於我？

只要以上列出的任何一種情況都不適用於你,那麼,暫緩執行法涵蓋你。舉例子:如果你居住於一棟單戶住宅,而且你的房東同時也居住同一個單位之內,那麼,暫緩執行法不適用於你的租住。單戶住宅並沒有特殊例外。

暫緩執行驅逐租戶法怎樣實施？

1) 禁止幾乎所有驅逐

暫緩執行驅逐租戶法表明:如果你的房東於緊急狀態期間給你發驅逐通知,該通知法律上是無效的。如果你的房東於緊急狀態以前給你發了通知,而且通知尚未過期(例如:該通知期限是60天,但那60天尚未過期),該通知法律上同樣無效。如果你的房東於緊急狀態期間對你提起驅逐訴訟,那是同樣無效的。

不管是以上任何一種情況,如果你的房東那時對你提起驅逐訴訟,你仍須採取步驟及時就訴訟提交答辯狀。如果你這樣做,那麼,你可以輕易贏得訴訟,而無須出示證據或是觸及該宗訴訟的事實。理想情況下,你的房東是不會提起他們贏不了的訴訟的。

2) 保護不致因未付租金於未來遭到驅逐

本法同時保護未來不致因未支付租金而出現許多驅逐行動。如果你於緊急狀態期間無法支付租金,並且是因為新型冠狀病毒病(COVID-19)所造成,或是因為新型冠狀病毒病(COVID-19)引發某些情況所造成,那麼,你會得到保護,不致因未有交租而於未來遭到驅逐。你也受到保護,無須支付任何遲交費。

在屋崙,法律並不要求你現在就通知房東你受到新型冠狀病毒病(COVID-19)的衝擊,或是給他們提供證據,然後才能藉此取得那些保護。然而,建議你考慮就你的支付租金發某種通知給你的房東。你亦應該收集及保留你因新型冠狀病毒病(COVID-19)危機財務遭受衝擊的證據,以便如果你的房東稍後真的試圖驅逐你,你可於法庭出示該證據。如果那時你證明因為新型冠狀病毒病(COVID-19)令你無法支付租金,那麼,你將會贏得該驅逐訴訟。你往後將仍舊欠租,但是你不致因未能支付租金而遭到驅逐,就算是緊急時期結束之後。

為甚麼本法例不制止房東提起驅逐訴訟?

根據州法,如果你的房東對你提起驅逐訴訟,就算該訴訟並無法律上有效的理由,你仍須提交答辯狀以便保障你的權益。很可惜,沒有個別的城市能夠通過立法來制止房東的驅逐訴訟行爲。(州長可以那樣做,但是他未有做)

暫緩執行驅逐租戶法會持續多久?

本禁令幾乎全面禁止所有驅逐,禁令追溯至3月9日並會持續有效至屋崙市的緊急狀態結束為止。我們預計禁令將會至少持續到明年年初。

與未支付租金相關的保護租戶未來規定是不設期限的。如果你未能支付緊急狀態期間累積的租金,而且是因為新型冠狀病毒病(COVID-19)所造成,那麼,你的房東永遠不可以因你未付租金而合法驅逐你。你將仍舊欠租,但是你不會因此喪失家園。

暫緩執行法涵蓋甚麼類型的租戶驅逐?

如果房東因為以下這些原因正在驅逐你,那麼,本全面性暫緩執行法便適用於你:

- 欠交租金
- 違反租約(不遵守租賃合約條款)
- 拒絕簽署條文實質相似的新租約
- 對樓宇處所造成重大損害
- 干擾寧靜享用權
- 如果法律有此要求,仍拒絕房東訪問該單位
- 屋主收回自住

- 因進行重大維修而驅逐租戶

本全面性的暫緩執行法只允許兩種例外情況:

- 1) 如果房東依據埃利斯法(Ellis Act :將整個房產移離租賃市場10年)驅逐你;或者
- 2) 驅逐原因在於租戶對其他住戶構成逼在眉睫的健康或安全風險。

本法同時對將來因欠交租金而起的驅逐案提供額外保護。

我現在無法支付租金- 暫緩執行法於我有何作用?

暫緩執行法通過兩種方式保護你。首先,你的房東現在幾乎不能基於任何原因合法給你發驅逐通知-這包括欠交租金在內。其次,就算緊急狀態結束以後,你的房東可以因你於緊急期間欠交累積的租金而試圖驅逐你,但是,如果你能夠展示你所以欠交的原因在於新型冠狀病毒病(COVID-19)危機的話,你可以贏得該訴訟。

你的房東可以通過其他法庭控告你欠租—例如:於小額錢債案法庭。然而,你不會失去你的住房。

你是否現在交租是你私人問題,視乎你和你家庭有那些選擇和用得到的資源。如果你還有一些收入的話,建議你考慮請求房東,看你能否於危機期間支付較低金額的租金。

我有必要用怎麼樣的證明,來顯示我所以付不出租金,原因在於新型冠狀病毒(COVID-19)?

本法建議某些類型的證明,但並未限制你只能用那些選項。你可以用工資單、一封來自你現在或你前僱主的信函、你孩子學校給你的信,或是醫療紀錄。如果這些都不是你可用的選擇,你可以請朋友或工友於法庭為你作證。

本法對加租有何規定?

本法對受租金管制單位的住戶的加租訂立了限制。如果你的租住受屋崙租金管制法例涵蓋,那麼,在緊急時期,你的房東不可以加你租金超過屋崙市年度「消費者物價指數」(CPI)升幅的水平。目前,該數額是3.5%。唯一例外是如果你的房東向屋崙租管局提交呈請謀求「公平回報」。

按理,房東有可能加你高於那個數額的租金-好像是存儲先前可加租金或資本改善工程。本暫緩執行法不允許那些類型的加租。

我們可以怎樣為所有人限制加租?

廢除科斯達-霍金斯(Costa-Hawkins)租賃房屋法

紐森州長是否通過了一項加州的暫緩執行驅逐租戶法？

紐森州長沒有頒佈一項暫緩執行驅逐租戶令。於3月27日,他頒佈了一項有關驅逐租戶的指令,我們認為對租戶非常無益。他的指令改變了一些驅逐租戶案的某些法庭程序性指引,如果租戶現在就採取確認步驟,並提供信息給他們的房東的話。該指令並未延長任何租戶支付租金的時限或是讓他們有更大機會贏得驅逐租戶案訴訟。我們認為該指令功能上毫無作用,並且肯定不是一項暫緩執行令。

甚麼是「保護屋崙租客」？

「保護屋崙租客」(Protect Oakland Renters)是一個社區組織群體,我們提倡、從事組織並遊說通過屋崙的暫緩執行法。這個群體包括:加州人爭取社區賦權聯盟(ACCE)、公正緣由、人民法律中心、亞太環保網絡(APEN)、屋崙租戶聯盟、東灣社區法律中心,以及東灣房屋組織(EBHO)。

有那些市官員支持屋崙暫緩執行驅逐租戶法？

屋崙暫緩執行驅逐租戶法的撰寫人是市議員勵琪(Nikki Fortunato Bas)和共同撰寫人市議員卡爾布(Dan Kalb)及屋崙市府律師帕克(Barbara Parker)。法案經市議會全票一致通過。

如果我的房東仍在試圖驅逐我,我可以在屋崙聯絡甚麼人尋求幫助？

法律幫助:

人民法律中心 (Centro Legal de la Raza) - (510) 437-1554

東灣社區法律中心 (East Bay Community Law Center) - (510) 548-4040, ext. 629

驅逐辯護中心 (Eviction Defense Center) - (510) 452-4541

灣區法律援助 (Bay Area Legal Aid) - (510) 250-5257

長者法律援助 (Legal Assistance for Seniors) - (510) 832-3040

亞太島嶼裔法律外展 (Asian Pacific Islander Legal Outreach) - (510) 251-2846

法律以外的租戶援助:

公正緣由(Causa Justa Just Cause) – 租戶熱線:(510) TENANTS (836-2687) (以英語及西班牙語為租戶提供一般性建議); (510) 763-5877 (主機號碼、租戶組織工作)

加州人爭取社區賦權聯盟(Alliance of Californians for Community Empowerment) - (510) 269-4692 (租戶組織工作)

屋崙組織聯盟(Oakland Tenants Union)- (510) 704-5276 (租戶輔導)