



「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；

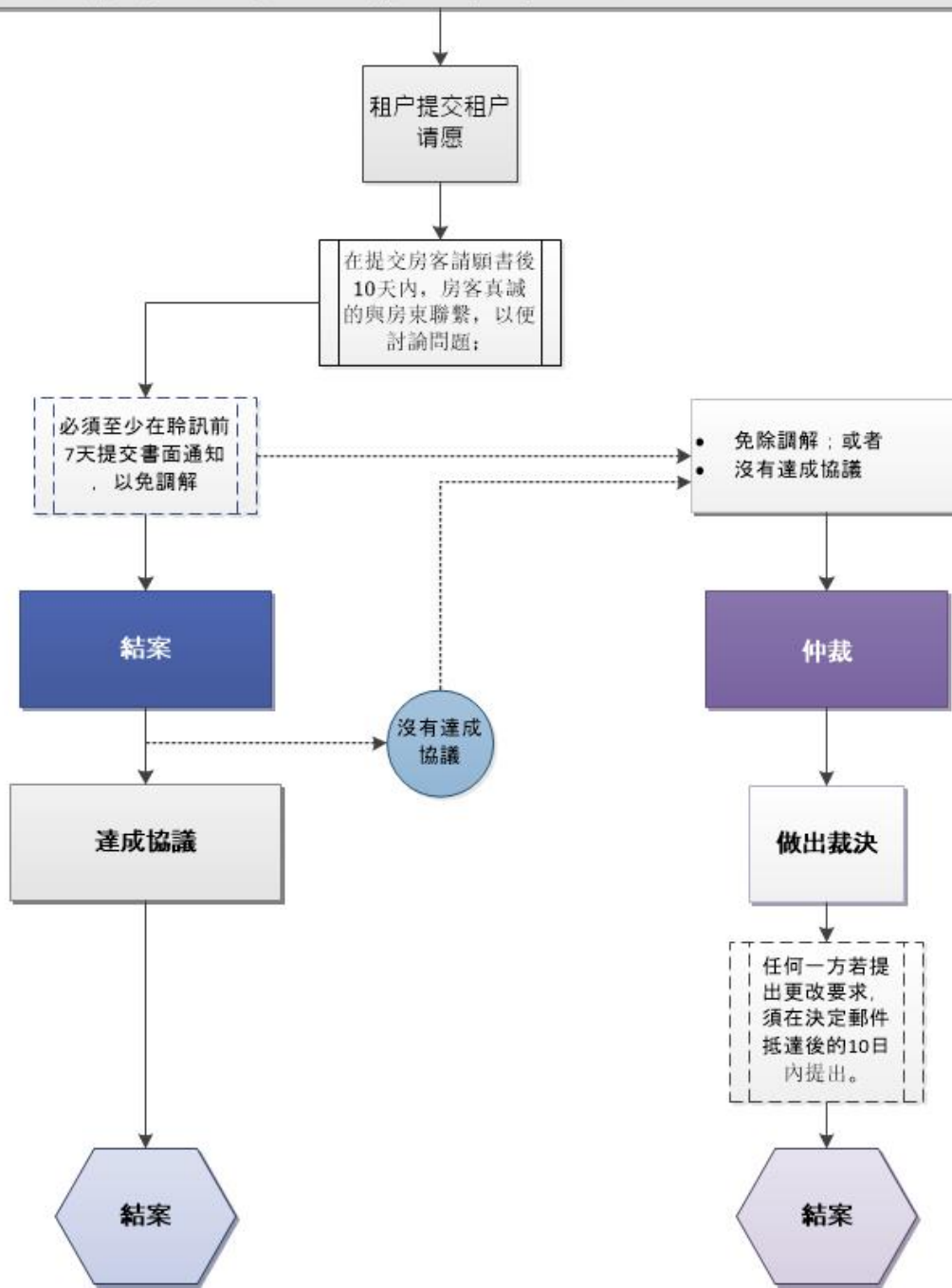
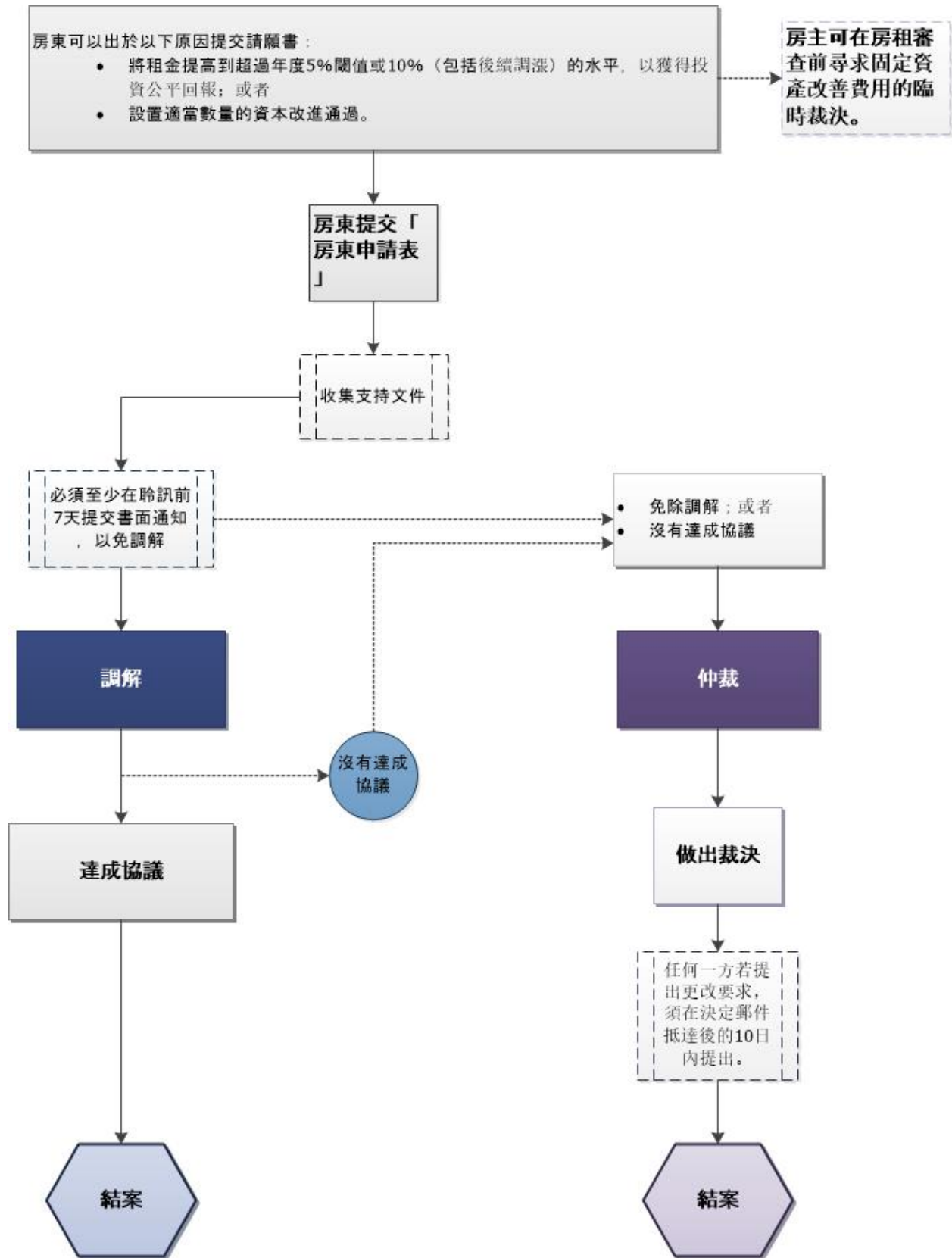


圖 2.房東請求租金審查



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。