

了解加州的

新冠病毒 COVID-19 房客救济法案

在 2021 年 1 月 29 日，加州扩大了对全州房客的保护范围并采纳了可为房客和房东提供财务帮助的一个架构。这份情况说明书的重点在于对房客的驱逐保护。一旦州政府发布了更多关于财务帮助计划的信息，我们会提供额外的教育信息。

法律提供了什么保护方式？

- ➔ 经历了相关新冠病毒的财务影响（收入损失、开销增加等），但没有获得公共援助救济的房客，如果在 2020 年 3 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日之间未能缴付房租，可获得驱逐保护，只要房客能满足某些要求：
- ➔ 在 2020 年 3 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日之间到期的租金，只要房客完成一份特定的宣誓书表示其经历了“相关新冠病毒 COVID-19 的财务困境”就永远不可因为在这段时间内没缴付房租而遭到驱逐。
- ➔ 在 2020 年 9 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日之间到期的房租，只要房客完成一份特定的宣誓书表示其经历了“相关新冠病毒 COVID-19 的财务困境”且在 2021 年 6 月 30 日前缴付 25% 在这段时间内到期的租金，就永远不可因为在这段时间内没缴付剩余的房租而遭到驱逐。
 - 可每月缴付该 25% 的租金或一次性最晚在 2021 年 6 月 30 日付清。
 - 即使房客无法缴付 25% 在 2020 年 9 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日之间到期的租金，如果房客完成了宣誓书表示其曾经历“相关新冠病毒 COVID-19 的财务困境”，那么在 2021 年 7 月 1 日之前仍不可驱逐该房客。
- ➔ 房东可在 2021 年 7 月 1 日之后透过法院向房客追讨积欠的房租，除非房东已收到了政府的租赁援助资金并且免除任何剩余的租金欠款（加州在未来几周内将发布关于租赁援助援助资金的更多信息）。
- ➔ 房东不得收取在 2020 年 3 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日之间到期的租金之逾期罚金或积欠租金的利息。
- ➔ 在 2021 年 6 月 30 日之前，任何房客都有“正当理由”的驱逐保护，意思是指如果房东无法提出一项被允许的理由，就不可驱逐房客。
- ➔ 房东必须将房客缴付的租金算作为当月的租金，除非房客以书面同意让房东算作过去的逾期房租。房东不可将房客的押金用来抵扣新冠病毒 COVID-19 的租金债务，除非房客以书面同意。
- ➔ 如果房东因房客提供了一份签订的宣誓书表示其经历了“相关新冠病毒 COVID-19 的财务困境”进而非法地将房客锁在门外、停止水电煤气等服务例如热水、移除外部门窗、或参与其他极端的骚扰行为，则可加重罚金惩处。
- ➔ 房东和房东筛选公司在评估房客租房资格时，不可因为在 2020 年 3 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日之间曾有过租金债务而纳入负面考量。房东不可转卖在同一时期产生的租金债务。一些与新冠病毒相关的追讨诉讼也被护住不让一般大众看见。

房客如何获得这些保护？

- ➔ 如果房东想驱逐房客，因为在 2021 年 3 月至 2021 年 6 月之间有未缴付的租金，该房东必须给房客一项“缴付租金或退出（迁出）”的通知，当中解释新的法律并附上一份空白的宣誓书让房客签名并说明房客受到新冠病毒影响而出现财务困难，例如收入损失或开销增加。如果房客属于高收入，而房东也已有证据，房东可要求房客提出财务困难的文件。但对于大部分房客来说，文件是不需要的。

注意：房客如果收到了驱逐通知，应咨询地方律师，确保了解其拥有的权利。在你区域内或许有组织机构能向低收入房客提供免费的法律服务。请拜访 www.lawhelpca.org 查询清单。

- ➔ 如果房东发出“缴付房租或退出（迁出）”的通知书，受影响的房客可在 15 个工作日之内提交通知书的附件，即相关新冠病毒 COVID-19 的财务困境宣誓书。该房客应立即回复并留有一份通知和宣誓书副本，及证明已回函的证据（例如挂号信收据）。
- ➔ 在每一次房东交给房客 15 天通知书时，房客都必须在宣誓书上签名并交还给房东。
- ➔ 房客应妥善保留所有租金缴付记录、签收注明了日期的付款收据（若无提供，可提出要求）、和任何与房东之间的交流通讯副本，包括房东发出的任何通知书。房客应妥善保留任何交给房东的宣誓书签订副本，连带能显示宣誓书在何时何地提交的记录，例如挂号信收据。
- ➔ 请注意，扩大的“正当理由”驱逐保护令，截至 2021 年 6 月 30 日之前，可适用于所有房客，且无需提供提交一份相关 COVID-19 点财务困境宣誓书或来自房客的其他行动。

- ➔ 除非有地方法律连带其他驱逐保护令，房东可能还是可以透过非逾期缴付房租的其他理由来驱逐房客，例如违反租约、健康安全问题和、或者让房东可以搬入。房东不可以因为未缴付房租而报复性驱逐房客，或因为他们不付钱而作为赶走房客的理由。房东必须提出一个加州政府允许的理由进行驱逐。

如果房东居住地的城市和县有地方性保护措施？

- ➔ 有些城市和县已立法给房客更多时间去缴付租金，之后房东才可以尝试追讨，不需缴付 25% 的租金去避免遭到驱逐，或者不允许房东以逾期房租之外的理由（例如违反租约）申请驱逐。
- ➔ 尽管更有效的地方保护措施一般都适用，州法律和地方法律之间的互动可能较复杂，房客应咨询地方律师或参考为地方制定的教育材料以确保他们能得到与地方背景相关的好建议。

法律不包含哪些？

| | 在 2020 年 3 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日之间到期的租金 | 在 2020 年 9 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日之间到期的租金 |
|---|---|--|
| 因相关新冠病毒 COVID-19 的财务影响而无法缴付租金，以及那些提交适当宣誓书给房东的房客。 | 没缴付的租金不可作为驱逐理由，但可以在 2021 年 7 月 1 日以后透过法院追讨，除非房东有收到政府的租赁援助资金及免除任何剩余的租金债务（州政府在几周后将发布更多关于租赁援助资金的信息）。 | 这段时期内，每月 25% 的租金必须在 2021 年 6 月 30 日前付清，以避免因没缴付租金而遭到驱逐。余款可在 2021 年 7 月 1 日以后透过法院追讨，除非房东有收到政府的租赁援助资金及免除任何剩余的租金债务（州政府在几周后将发布更多关于租赁援助资金的信息）。 |
| 因减少收入或增加自付医疗费用而无法缴付房租的房客，不论是否与新冠病毒 COVID-19 相关，以及那些提交适当宣誓书给房东的房客。 | 截至 2021 年 3 月 1 日为止的到期租金 | |
| | 一项来自 美国疾病控制中心的命令 可能可以保护房客不受驱逐直到 2021 年 3 月 31 日，但是在 2021 年 3 月 31 日之后就无法不让房东以在该时期之间未缴付房租为理由去申请驱逐。 | |

