

了解加州的

新冠病毒 COVID-19 房客救济法案

在 2021 年 6 月 28 日，加州扩大了对全加州房客的保护范围并更新了为房客和房东提供的财务帮助系统。

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 9 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 9 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 9 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 9 月 30 日付清。
 - 即使房客无法缴付 25% 在 2020 年 9 月 1 日至 2021 年 9 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 10 月 1 日之前仍不可驱逐该房客。
- 自 2021 年 10 月 1 日起直到 2022 年 3 月 31 日为止，房东若因为房客未缴付租金而想申请驱逐该房客，则必须向法院显示房东已申请租金援助且该申请遭拒绝或租客并未在一段具体时间内申请援助。在一个驱逐案件中的被驱逐对象如果被批准租金援助，可

租客是否能拿到可帮忙交租金的钱？

- 加州保证为那些因新冠病毒产生财务影响的低收入租客支付 100%、从 2020 年 4 月 1 日开始累计、尚未缴纳的租金。如果房东不申请，租客可以自行申请援助。也有资金可帮助缴付公共事业服务费。
- 符合援助的资格是，租客必须满足（1）收入必须是地区平均收入的 80% 或以下，（2）曾经历与新冠病毒有关的财务影响（收入损失、增加开支等）和（3）有成为流浪汉或住房情况不稳定的风险。
- 租客有资格可获得一共 18 个月的租金援助和 12 个月的公共事业服务费援助，逾期租金和未来租金都包含在内。
- 如果租客已搬出其单位且有逾期租金，他们仍有资格可为那些逾期租金申请援助。
- 寻求租金援助，请拨打 1-833-430-2122 或拜访 [HousingIsKey.com](https://www.housingiskey.com)。

向法院要求在收到资金前先暂缓案件。但如果租客不符合租金援助资格，案件将再继续进行。

- 房东不得收取在 2020 年 3 月 1 日至 2021 年 9 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 9 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。

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。

- 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 9 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 9 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，不一定需要有该文件。
- 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。

法律不包含哪些？

- 除非有地方法律连带其他驱逐保护令，房东可能还是可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。
- 在 2021 年 10 月 1 日之後產生的新租約可以因為未繳付租金而發傳票。這指的是全新簽訂的租約，而不是更新現有租約。

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。

