

加利福尼亞 COVID-19 租客保護 - 2022年4月1日，已獲批

加利福尼亞州在 2020 年 3 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日期間，對租客採取了與新冠肺炎相關的全州性驅逐保護措施，並提供了租賃援助。這些保護措施非常複雜，規則也改變了很多次。（見下圖。）雖然從 2022 年 4 月 1 日起，與新冠病毒相關的租金不再有州一級的租客保護，但加利福尼亞州的所有租客仍然對最初在 2020 年 3 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日之間到期的租金享有程式性和實質性的保護。如果您付不起房租，擔心被驅逐，或者收到驅逐通知，您應該諮詢律師。訪問 www.lawhelpca.org 以查找一位免費或收費低廉的律師。

房東在收取租金時必須向租客發出特別通知

- ➔ 如果房東想要收取 2020 年 3 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日之間到期的租金，他們仍然必須遵守特別通知要求。
- ➔ 所有要求支付 2022 年 4 月 1 日至 2022 年 7 月 1 日期間送達的與 COVID-19 相關的租金債務的通知，必須通知租客，告知他們在哪些情況下仍然可以免受驅逐。

房東在尋求驅逐傳票時，必須備案租賃援助聲明

- ➔ 2021 年 10 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日期間，房東無法收到驅逐未付租金的租客的傳票，除非他們還同時備案了關於緊急租賃援助的聲明。

- ➔ 2022 年 4 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日期間，基於不支付租金，房東無法獲得驅逐租客的傳票，除非他們備案了一份簽字聲明，表明 2022 年 4 月 1 日之前提交的租金援助申請不存在懸而未決的決定，以涵蓋所需租金的任何部分。
- ➔ 租客應該向律師尋求幫助，以確保房東遵守這些複雜的規則。

租客在法庭上有額外的抗辯理由

在任何法庭訴訟中，租客都應該向律師尋求幫助。

- ➔ 租客可以對房東的索賠提出異議，即他們被拒絕提供租金援助，或者房東完成了租金援助申請，但租客沒有備案一份名為“答復”的法庭表格，向法庭陳述他們的觀點。

房租到期日	COVID 租客保護及要求	通知表格及抵禦被驅逐的資源
2020 年 3 月 1 日 – 2020 年 8 月 31 日 房租到期	如果租客填寫了一份特定聲明，表明自己“患有 COVID-19 相關的財務困境”（收入損失、費用增加等），則永遠不會因為他們沒有支付租金而被驅逐。	<ul style="list-style-type: none"> • 2020 年 3 月 31 日至 2020 年 8 月 1 日期間所需租金的 15 天驅逐通知書 • 新冠肺炎財務影響聲明
2020 年 9 月 1 日 – 2021 年 9 月 30 日 房租到期	如果租客填寫了一份具體聲明，表明自己“患有 COVID-19 相關的財務困境”，並在 2021 年 9 月 30 日之前支付了該期間到期租金的 25%，則永遠不會被驅逐，因為他們沒有支付剩餘的租金。房東可以提起訴訟，收取剩餘的未付租金，但不能基於債務驅逐租客。	<ul style="list-style-type: none"> • 2020 年 9 月 1 日 – 2021 年 6 月 30 日期間所需租金的 15 天驅逐通知書 • 2021 年 7 月 1 日 - 2021 年 9 月 30 日期間所需租金的 15 天驅逐通知書 • 新冠肺炎財務影響聲明 • 房租收據表 • ERAP 申請及個案編號證明
2021 年 10 月 1 日 – 2022 年 3 月 31 日 房租到期	如果租客收到為期 3 天的“支付或搬出”驅逐通知，必須在房東通知他們已申請政府租金援助後 15 天內回復該通知。如果租客在要求的幾個月內沒有得到經濟援助，他們的房東可能會在 2022 年 6 月 30 日後將他們帶到驅逐法庭，要求償還債務。	<ul style="list-style-type: none"> • 2021 年 10 月 1 日 - 2022 年 3 月 31 日期間所需租金的 3 天驅逐通知書 • 房租收據表 • ERAP 申請及個案編號證明
2022 年 4 月 1 日 – 2022 年 6 月 30 日 房租到期	加利福尼亞州關於驅逐程式的“正常”規則適用。這意味著，收到為期 3 天的驅逐通知，要求“支付或退出”在此期間到期的租金的租客必須在 3 天內回復，以使通知無效或支付所欠租金。	<ul style="list-style-type: none"> • 3 天驅逐通知書 • 房租收據表 • ERAP 申請及個案編號證明

重要提示：如果租客收到驅逐通知，他們應該與當地律師聯繫，以確保他們知道他們的權利。請訪問 www.lawhelpca.org 以查找附近免費或收費低廉的律師名單。

- ➔ 如果房東認為租客沒有提交 COVID-19 疾病財務困境聲明，租客仍然可以提交一份聲明和他們的答案，以表明他們應該受到保護，不被驅逐。
- ➔ 如果租客能夠證明（1）驅逐案要求支付因 COVID-19 經濟困難而累積的租金，（2）租客擁有經批准的租金援助申請和批准證明，以及（3）經批准的租金援助以及租客支付的款項與驅逐案要求的租金相等，然後，法院必須駁回該案件（或撤銷已作出的判決）。
- ➔ 如果租客被批准提供幫助，但房東尚未收到付款，法院應暫停驅逐案件 15 天，以獲得付款證明。如果租客直接從租金援助計畫中收到付款，但在收到付款後 15 天內未向租客付款，本法庭仍有可能驅逐租客。2021 年 10 月 1 日當天或之後搬進新居的租客沒有這些額外的保護。
- ➔ 您可以在[這裏](#)找到有關驅逐案件和法庭表格的資訊。

州租金援助計畫對新申請關閉

- ➔ 如果您在 2022 年 3 月 31 日或之前提交了申請，但仍等待裁決，您可以在驅逐案中提出抗辯。
- ➔ 申請州租金援助的租客如果被拒絕或收到錯誤金額的錢，可以在 30 天內上訴。
 - 向 COVID-19 租金減免上訴系統備案上訴表和文件。
 - 上訴將由上訴協調小組決定，所有決定均為最終決定。
- ➔ 一些市和縣有自己的租金援助專案，這些專案仍然開放，2022 年 4 月 1 日之後可能仍在接受申請。
- ➔ 要查看租賃援助申請的狀態，請致電 1-833-430-2122 或訪問 [HousingKey.com](https://www.housingkey.com)。
- ➔ 目前無家可歸並且已經提交了州租房援助申請的租客，請聯繫您所在社區的持續照顧機構尋求支持。[這裏列出了加利福尼亞州所有聯邦持續照顧補助金接受者。](#)

可能會出臺更強的地方保護

- ➔ 一些市和縣仍然有法律規定，在房東試圖收取租金之前，房客有更多的時間支付租金，或者禁止房東驅逐房客，除非嚴重違規。
- ➔ 州法律和地方法律之間的互動可能很複雜，租客應該諮詢律師尋求幫助。

租客還擁有其他 COVID-19 的權利

- ➔ 房東不得對 2020 年 3 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日期間到期的未付租金收取滯納金或利息。
- ➔ 除非租客書面同意房東可以將其用於逾期租金，否則房東必須使用當月租金付款。
- ➔ 除非租客書面同意，否則房東不得使用租客的保證金來支付 COVID-19 的租金債務。
- ➔ 如果房東非法將租客拒之門外、關閉熱水等公用設施、搬走室外門窗或從事其他極端騷擾行為，他們將面臨更嚴厲的懲罰。租客可以向 housing@doj.ca.gov 報告可能違反住房法的行為。
- ➔ 禁止房東和房東篩選公司將 2020 年 3 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日期間產生的租金債務視為評估租客租賃資格的負面因素。房東在此期間不能出售租金債務。一些 COVID-19 的債務追回行動被遮罩在公眾視線之外。
- ➔ 如果房東想因 2020 年 3 月至 2021 年 9 月期間未支付的租金驅逐租客，房東必須提前 15 天通知租客“支付租金或遷出（搬走）”，說明驅逐保護措施，並簽署一份空白聲明表，說明租客受到新冠肺炎的財務影響。見上圖。



California Rural
Legal Assistance
Foundation



PUBLIC
ADVOCATES
MAKING RIGHTS REAL

PolicyLink



WESTERN CENTER
ON LAW & POVERTY



TENANTS TOGETHER
California's Statewide Organization
for Renters' Rights
www.tenants.together.org