

# 了解加州的

## 新冠病毒COVID-19 10月1日起以後的房客救济法案

加州政府決定在2021年9月31日結束大部分與新冠病毒COVID-19相關的房客保護法令。但是房客仍可獲得重要的法律保護。這份信息表涵蓋了於2021年10月1日開始的重點房客保護方式。這些法規很複雜！**如果您無法支付房租、擔心遭到驅逐、或已收到驅逐通知，您應該與律師諮詢。請拜訪 [www.lawhelpca.org](http://www.lawhelpca.org) 找尋一位免費或廉價的律師幫助您。**

### 於10月1日之後，房客仍然可獲得保護

- ➔ 在2020年3月1日至2020年8月31日之間到期的租金，只要房客完成一份特定的宣誓書表示其經歷了“相關新冠病毒 COVID-19 的財務困境”（收入損失、開銷增加等。）就永遠不可因為在這段時間內沒繳付房租而遭到驅逐。在2020年9月1日至2021年9月30日之間到期的房租，只要房客完成一份特定的宣誓書表示其經歷了“相關新冠病毒 COVID-19 的財務困境”且在2021年9月30日前繳付25%這段時間內到期的租金，就永遠不可因為在這段時間內沒繳付剩餘的房租而遭到驅逐。房東可向法庭遞交訴狀來催收剩餘未繳納的租金，但不可因為欠債而驅趕房客。
- ➔ 在每一次房東交給房客15天通知書時，房客都必須在財務困境宣誓書上簽名並交還給房東。
- ➔ 無法支付25%租金的房客，也未交還宣誓書表示COVID影響其財務，或在2020年3月至2021年9月之間有積欠租金的房客，在驅逐程序中仍有一些保護方法。
- ➔ 在2021年10月1日至2022年3月30日之間，房東不可因為房客積欠租金而索取驅逐房客的傳票，除非他們遞交：
  - 一份簽署聲明表示房東已填完一份租金援助申請書但被拒絕，及一份最終拒絕的信函；或
  - 一份簽署聲明表示（1）房東遞交了一份填妥的申請書（2）房東遞交申請書時間已超過20天或已送達未付租金的三天通知

### 仍有資金幫助支付租金和公共事業服務費

- ➔ 加州保證為那些因新冠病毒產生財務影響的低收入租客支付100%、從2020年4月1日開始累計、尚未繳納的租金。如果房東不申請，租客可以自行申請援助。也有資金可幫助繳付公共事業服務費。即使在2021年10月1日之後，**房客仍然可以申請獲得100%的租金援助。**
- ➔ 符合援助的資格是，租客必須滿足（1）收入必須是地區平均收入的80%或以下（2）曾經歷與新冠病毒有關的財務影響（收入損失、增加開支等）和（3）有成為流浪漢或住房情況不穩定的風險。
- ➔ 房客有資格可獲得一共18個月的租金援助和12個月的公共事業服務費援助，逾期租金和未來租金都包含在內。
- ➔ 如果租客已搬出其單位且有逾期租金，他們仍有資格可為那些逾期租金申請援助。
- ➔ 申請租金援助在驅逐房客案件當中也是重要的辯護方式。請鼓勵房客申請！
- ➔ 尋求租金援助，請撥打 1- 833-430-2122 或拜訪 [HousingIsKey.com](http://HousingIsKey.com)。
- 一份簽署聲明表示房客是在2021年10月1日後搬入。

（3）房東並未收到租金援助計劃的通知說明房客已遞交一份填妥的申請書（4）房東沒聽到房客申請的消息；或

**注意：**房客如果收到了驅逐通知，應諮詢地方律師，確保了解其擁有的權利。在你區域內或許有組織機構能向低收入房客提供免費的法律服務。請拜訪[www.lawhelpca.org](http://www.lawhelpca.org)查詢清單。

## 房客在法庭中有的其他辩护方式

- 房客可反驳房东主张其被拒绝租金援助，或房东填完了租金援助申请但房客并未填写等说词。房客可向法庭递交一份 [回应书](#) 来 [告诉法庭他们这一方的故事](#)。
- 如果房东说房客并未递交COVID-19的财务困境宣誓书，租客仍然可以在法庭案件开始之后申请，显示他们需要受到保护不被驱逐。
- 如果房客能显示 ( 1 ) 驱逐案件要求支付因COVID-19财务困境累计的房租 ( 2 ) 房客的租金援助申请书被批准及批准证明，及 ( 3 ) 获批的租金援助与房客缴付的款项一共等于驱逐案件求偿的全部租金金额，法庭则必须撤销案件 ( 或暂缓判决如果已做出裁决 ) 。

**租客应寻求律师帮助。**

- 如果租客的援助被批准了，但是房东尚未收到款项，法庭应暂停驱逐案件15天以取得付款证明。如果房客直接收到了租金援助计划的款项但在收到15天后未能付给房东，法庭便可驱逐该租客。

**租客应寻求律师帮助。**

- 在2021年10月1日到期的租金，须遵守“付清或退出 ( 搬出 ) ”的正常三天通知程序。该通知必须包含要求的租金金额，缴付租金的截止日期，地方/州租金援助计划的电话或网址，及在15天内申请租金援助的指示。
- 在2021年10月1日当日或之后新搬入的房客没有这些额外的保护。房东可提交3天通知驱逐房客，并且无需核实是否申请了租金援助。

□ 您可以[在此](#)查询关于驱逐房客案件和法庭表格。

## 房客也有其他COVID-19 的权利

- → 房东不可因为2020年3月1日至2021年9月30日之间有逾期租金而收取逾期费用或利息。
- → 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。
- → 房东不得将房客缴付的押金用于抵扣COVID-19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用作负面考量。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。
- 如果房东想驱逐房客，因为在2020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。

## 可能有更有力的地方保护措施

- 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，或者禁止房东驱逐房客，除非有严重违规情况。
- 州和地方法律之间的关系可能复杂，房客应咨询律师寻求帮助。



California Rural  
Legal Assistance  
Foundation



TENANTS TOGETHER  
California's Statewide Organization  
for Renters' Rights  
[www.tenants-together.org](http://www.tenants-together.org)



WESTERN CENTER  
ON LAW & POVERTY