

市長住房及社區發展辦公室
舊金山市郡

London N. Breed
Mayor

Eric D. Shaw
主任

暫停對住戶實行驅逐

針對租客與房東的規則與條例

更新日期：2020 年 9 月 21 日

背景：市長已就住戶驅逐發佈數條命令。參閱《緊急公告》第二號補編（2020 年 3 月 13 日）第 1-2 條；《緊急公告》第五號補編（2020 年 3 月 23 日）第 1-2 條；以及《緊急公告》第十二號補編（2020 年 4 月 30 日）第 1 條。第十二號補編第 1 條（以下稱「**命令**」）更新並取代之前所有命令，且其效力追溯至 2020 年 3 月 13 日。根據《住戶禁逐令延期行政令》（2020 年 8 月 25 日），命令將於 2020 年 9 月 30 日（以下稱「**到期日**」）到期，除非市長另作指示。若市長延遲到期日，以下規則與條例將依法准許延期。

適用範圍：本規則與條例適用於以下類型的住宅單位：(1)《行政法》第 37.2 條所定義的所有出租單位（包括但不限於單戶住宅、新建築及業主/主租客居住的單位）；(2) 住宅式酒店的所有住宅單位，無論該單位已租住多長時間，儘管有《行政法》第 37.2(r)(1) 條及第 41.4 條規定的 32 天期限；以及 (3) 所有由市府控制或監管租金的單位，包括但不限於由市長住房及社區發展辦公室（MOHCD）或無家可歸和支援住房局監管的私人經營單位。本規則與條例不適用於：(1) 市府在緊急響應行動中運營的旅遊單位，此類單位受第五號補編第 4 條所規限；以及 (2) 私人運營的旅遊單位，此類單位受第十號補編第 1 條所規限。MOHCD 已發佈相關指導（<https://sf.gov/information/about-hotel-guest-removal-moratorium-due-covid-19>）。

暫停一般性驅逐：除非因暴力、暴力威脅或健康和安全問題而確有必要，否則房東不得收回住宅單位，直至命令到期日（目前為 12 月 1 日）後至少兩個月。根據《埃利斯法案》實行的驅逐不在此禁逐令範圍內。若房東試圖在此日期之前實行驅逐，租客可援引本命令的保護條款為積極抗辯理由。以下為針對欠租驅逐的附加規則。

暫停欠租驅逐：若租客因 COVID-19 危機導致的財務影響而無力繳租，房東不得因其拖欠原應於 2020 年 3 月 13 日至 2020 年 8 月 31 日期間到期的租金而對其實行驅逐，直至 2021 年 3 月 1 日。租客對相關保護措施所作的任何書面或口頭放棄均不可強制執行。（注意：《2020 年租客、業主和小房東救濟和穩定法案》（AB-3088）已於 8 月 31 日簽署立法，並取代 8 月 25 日《住戶禁逐令延期行政令》中的特定條款，導致該條款的適用日期回溯一個月。

A. 通知/文件

- 租客應向房東提供書面通知及證明其無力繳租的文件。然而，不這樣做不會影響租金到期日，即 2021 年 3 月 1 日。若房東試圖在此日期之前實行欠租驅逐，租客可援引本命令的保護為積極抗辯理由。
- 租客可將通知及證明文件交予業主或通常代表業主收取租金的人士（如：物業經理）。任何形式的可解釋租客所受財務影響、可客觀核驗的文件均滿足條件。例如，租客可以提供信函、電子郵件或其他通訊。允許提交雇主信或失業保險記錄等第三方文件，但不是必需的。
- 租客應保留相關文件的複本，以備法庭需要。
- 「與 COVID-19 相關的財務影響」是指由於企業停業、有償工時或工資減少、裁員、因租客或家人疑似或確診感染 COVID-19 而誤工、因照顧因為 COVID-19 而無學可上或無托兒服務的孩子而誤工所造成的重大家庭收入損失，或與 COVID-19 相關的大額自付費用。

B. 分期付款計劃

市府強烈建議房東和房客商討分期付款計劃，以便房客繳付因 COVID-19 而拖欠的租金。分期付款計劃必須符合以下最低要求：

- 付款計劃可免除部分欠租，亦可在命令最低規定之外給予租客額外的時間來支付欠租。若雙方無法就付款計劃達成一致，則房東可以有正當理由在欠租到期之時（即 2021 年 3 月 1 日）因欠租而驅逐租客，除非租客利用其他可能有資格享有的保護。
- 房東計算租金時應按照本規則指定的到期時間。例如，若租客欠繳 8 月份到期的租金，該筆租金的到期時間不早於 2021 年 3 月 1 日。因此，9 月 1 日收到的付款將用於 9 月份的租金。房東不可將 9 月份的付款用於 8 月份的租金，並聲稱 9 月份的租金仍未繳付。
- 房東不可把變更租約條款作為分期付款計劃的條件。
- 分期付款計劃可以允許部分支付或暫時減租，但不影響業主在分期付款計劃結束時有權收取的基本租金上限。
- 租客未能在 2021 年 3 月 1 日之前遵守分期付款計劃不構成正當驅逐理由。

C. 其他

- 此規則適用於租客可能欠房東的任何款項，包括依據既有規定/付款計劃補繳的欠租，亦包括任何逾期金、保證金、利息或類似款項。
- 本文中「房東」一詞包括但不限於主租客或任何有權收回住宅單位的個人。「租客」一詞包括主租客、分租客或任何其他有權佔用全部或部分住宅單位的個人。
- 儘管有《行政法》第 37.9(b)條的規定，若房東與其租客居住在同一出租單位，而房東在租客欠繳租金後試圖將其驅逐，則應假定此為欠租驅逐，且此驅逐應受本規則的規

限，除非房東證明另有其他非藉口性的收房理由（例如：根據之前簽署的協議將該單位轉給新租客、之前已簽署協議將空置房屋交付新業主、計劃中的裝修等）。

因 Covid-19 空置之後的續住權：因與 COVID-19 有關的住院、異地隔離或檢疫、或與 COVID-19 有關的類似公共衛生建議而造成的租屋臨時空置，不影響當事人在臨時空置期間是否持續在該單位居住。

針對民宿旅館單位的附加規則：若民宿旅館單位的房東在該單位的住客欠繳租金後試圖收房，則應假定此驅逐是欠租造成的，並應受本規則規限，除非房東證明另有其他非藉口性的收房理由。法律禁止因避免住客在同一單位連續居住 32 天而把住客從一個單位轉到另一個單位，或以其他方式中斷住客的連續居住。

市府控制或市府監管單位暫停漲租：由於某些單位的租金由其他市府機構控制或監管（例如，由市長住房和社區發展辦公室或無家可歸和支援住房局監管的私人單位），這些單位可免於遵守市府租金條例。此類單位的業主不可對現有租客加租，無論是依據既有租約（包括租約修訂）還是藉由續簽屆滿租約。暫停加租的規定將延續至命令到期日（目前是 11 月 1 日）之後一個月。

暫停收取逾期金和利息：房東不得對 2020 年 3 月 13 日至 9 月 30 日期間因 COVID-19 財務影響而欠繳的租金收取逾期金和利息。

其他的地方、州和聯邦保護措施：租客可以根據自身情況尋求多項與 COVID-19 相關的租客保護措施。各人情況不同，可能難以分辨哪些保護措施更有力，以及哪些措施適用。請注意，這些保護措施都不能免除租客償還租金債務的責任。建議租客和房東向調解員、諮詢師或律師諮詢，以瞭解可能的選擇。

市府已分別於 2020 年 6 月 12 日和 6 月 26 日頒佈《COVID-19 SRO 居民租客保護條例》（[第 89-20 號條例](#)）和《COVID-19 租客保護條例》（[第 93-20 號條例](#)）。以上條例的有效期為 2020 年 3 月 16 日至 9 月 30 日。總體而言，以上條例同樣禁止房東驅逐因 COVID-19 大流行而欠租的租客，並禁止向此類租客收取逾期金、罰金或類似費用。若以上條例和命令之間存在衝突，則應採用對租客保護力度更大的措施。

市府另頒佈了一項條例，暫禁租金管制單位在 2020 年 10 月 21 日之前加租。相關資訊可在租房委員會[網站](#)上查閱。

《2020 年租客、業主和小房東救濟和穩定法案》（AB-3088）已於 8 月 31 日由紐森州長簽署成為法律。AB-3088 法案為 2020 年 3 月 1 日至 2021 年 1 月 31 日期間的欠租規定了相關程序。AB-3088 法案亦取代了命令的某些條款。欲瞭解更多關於此項保護措施及其他州立保護措施的資訊，請訪問加州房地產局[網站](#)。

根據一項由美國衛生與公眾服務部疾病控制和預防中心發佈、2020年9月4日生效的命令，暫時禁止房東在2021年1月1日前以任何理由（允許例外）驅逐符合收入和其他資格要求的租客。要進一步瞭解這項聯邦保護措施，請訪問疾病控制和預防中心[網站](#)，或國家住房法項目[網站](#)。

資訊與資源

對於接到傳票和非法居留投訴的租客，請立即聯繫驅逐辯護協作組織（Eviction Defense Collaborative）的法律受理專線，以尋求法律幫助：415-659-9184。

如需進一步租客援助，請聯繫三藩市住房權利委員會（Housing Rights Committee of San Francisco）：415-703-8644，三藩市華協中心（Chinatown Community Development Center）：415-984-2728，或三藩市租客協會（San Francisco Tenants Union）：415-282-6622，或訪問三藩市反逼遷聯盟（San Francisco Anti-Displacement Coalition）網站：www.sfadc.org。

如需進一步業主援助，請聯繫三藩市公寓協會（San Francisco Apartment Association）：415-255-2288。

如需調解服務，租客或房東可聯繫三藩市律師公會援助熱線：415-782-8940 或訪問cis@sfbar.org。

如需更多資訊，請訪問我們的網站，並定期查看更新：<https://sf.gov/information/about-eviction-moratorium-residents-due-covid-19>。如需瞭解一般性資訊，請聯繫市長住房及社區發展辦公室：eviction.moratorium@sfgov.org，或訪問舊金山租務委員會網站：www.sfrb.org。