

下附條例將租金審查計畫列為市政法規的一部分。本條例包含市議會於 2002 年 9 月 16 日依據第 2002-026 號條例通過的變更和/或修訂。

聖利安珠市市議會

第 2001-08 號條例

(2507)

本條例增補為聖利安珠市市政法規第 4 部分第 32 章
關於租金審查委員會
對租金上漲的審查

鑒於聖利安珠市和整個灣區的房價在最近幾年中快速攀升；

鑒於市議會考慮到不斷上漲的租金已迫使聖利安珠市的居民移居他鄉，擔心租金上漲問題可能導致今後出現更多的移居現象；

鑒於灣區的其他城市已成立社區委員會，以審查租金上漲提議，並鼓勵房東和房客達成令雙方滿意的租賃協定；

鑒於此類社區委員會已證明租金審查計畫有助於減少移居現象，緩解房客壓力，同時又不限制房東自行設定合理的租金和提高租金的能力；

鑒於市議會希望提供一個平臺，對房東與房客之間的租賃糾紛進行聽證；

鑒於市政府職員已對房客群體的代表、南阿拉米達縣出租屋主協會 (Rental Housing Owners Association of Southern Alameda County) 代表、ECHO 房屋局 (ECHO Housing) 代表和大衛斯街道 (Davis Street) 社區中心的代表廣泛地徵求了意見，並據此提出了幾項建議，列在本條例中；

鑒於市議會已依據第 09 - 2001 號條例成立了租金審查委員會，其權利和義務將在聖利安珠市市政法規第 4 部分第 32 章規定；

鑒於上述原因，聖利安珠市市議會頒佈以下法令：

第 1 條：

聖利安珠市市政法規第 4 部分增補第 32 章，具體內容如下：

第 1 款 總則。

4-32-100 簡稱。

本條例名稱爲《租金審查條例》。

4-32-105 定義。

如上下文無特殊規定，本章中的術語定義如下：

(a) 基本租金。“基本租金”指房客在租金上漲生效日的前一個月應向房東支付的租金金額，包括應向房東支付的所有停車費、儲藏費、水電費或與租賃相關的其他費用。

(b) 委員會。“委員會”指租金審查委員會，定義見下文。

(c) 市。“市”指聖利安珠市。

(d) 社區發展部長。“社區發展部長”指聖利安珠市社區發展部部長或其指定代表。

(e) 議會。“議會”指聖利安珠市市議會。

(f) 房東。“房東”指出租本市任何住房的任何個人、合夥人、企業或其他商業實體。如房東授權代理或代表全權負責並代表房東簽署具法律效力的協議，則“房東”應包括此類代理或代表。

(g) 當事人。“當事人”指參加本章規定的租金審查計畫的個人或其代理或代表。

(h) 租金。“租金”指房客因佔用和使用住房而定期向房東支付的定額的週期性補償，包括向房東支付的所有停車費、儲藏費、水電費或與租賃相關的其他費用。

(i) 租金上漲。“租金上漲”指相對於基本租金額的任何上調。

(j) 租金審查委員會。“租金審查委員會”指依據本法規第 1 部分第 3 章第 14 款成立的委員會。

(k) 住房。“住房”指市內供出租或租賃的任何住房單位和活動屋。此類住房單位所在的建築必須至少含三個住房單元。而活動屋則僅當房客租用活動屋單元本身時才受本章規定的約束。

(l) 房客。“房客”指應依法履行支付市內住房租金義務的任何個人。如房客授權代理或代表全權負責並代表房客簽署具法律效力的協議，則“房客”應包括此類代理或代表。

第 2 款 關於租金審查程序的通知

4-32-200 必須提供租金審查程序的通知。

房東除了依據市政法規第 827(b) 條規定提供租金上漲通知之外，還應同時提供本章規定的租金審查程序的通知。違反本章規定獲取的任何租金上漲行為均無效，並且房東不得採取任何行動來實施此類無效的租金上漲。違反本章規定的任何租金上漲應作為對因未付任何非法租金上漲而非法滯留起訴的充分辯護。如房客被要求支付非法租金上漲金額，房客可追回自己實際支付的所有非法租金上漲金額。

4-32-205 通知內容。

所有關於租金審查程序的通知應採用書面形式，並注明房東的姓名、地址和電話號碼，還應當面交給房客，或以第一類郵件（預付郵資）方式寄送到房客的租房位址。郵遞服務應假設在郵寄後的五天內完成。房客可以反駁這一假設。

4-32-210 通知措辭。

租金審查程序通知除了提供本章規定的所有其他資訊之外，還應聲明：

通知：根據市政法規第 827(b) 條規定，如租金漲幅不超過百分之十 (10%)，房東必須提前三十 (30) 天通知房客；如租金漲幅超過百分之十 (10%)，房東必須提前六十 (60) 天通知房客。根據聖利安珠市市政法規第 4 部分第 32 章規定，房東在要求或接受任何租金上漲之前，必須同時提供本市的租金審查程序通知。您可以與出租房的屋主或管理人員聯絡，協商租金上漲事宜。儘管如此，如果您收到的租金上漲通知 1) 要求您支付比上月高百分之十 (10%) 以上的租金，2) 要求月租金上調 75 美元以上，或者 3) 與前一次或前幾次的租金上漲間隔不超過十二個月，您可以要求聖利安珠市租金審查委員會對此次租金上漲進行審查。您必須在收到租金上漲通知後的十五 (15) 天內（如採用郵寄方式，則在收到後 15 天內寄出，以郵戳日期為準）以書面形式申請租金上漲審查。您在提交聽證申請時應附上租金上漲通知副本。如果您申請對租金上漲進行審查，您和您房東必須出席委員會召開的有關您租金糾紛的聽證會。委員會在聽取您和您房東的訴說後，將就

該租金糾紛的解決提出建議，但此建議不具法律效力。如需申請租金上漲審查，請通過聖利安珠市社區發展部 (835 East 14th Street, San Leandro, CA 94577) 與委員會取得聯絡。根據市政法規第 1942.5 條規定，如房客依據法律規定、以和平的方式行使他（她）的合法權力，房東不得報復房客。報復屬於違法行爲。

第 3 款 租金審查

4-32-300 租金審查申請。

當提議的租金上漲 1) 使租金漲幅超過基本租金的百分之十 (10%)，2) 要求月租金上調 75 美元以上，或者 3) 與上次租金上漲間隔不超過十二個月，房東或房客均可申請由委員會對租金糾紛進行聽證。申請租金審查的一方必須在房客收到租金上漲通知的十五 (15) 天內（如審查申請採用郵寄方式，則在收到該通知的 15 天內寄出，以郵戳日期為準）以書面形式向社區發展部長提交聽證申請。提交聽證申請時，應附上房東的租金上漲通知的副本。除非房東和房客同意延期聽證，否則委員會應在收到聽證申請的五十 (50) 天內安排聽證。

4-32-305 通知雙方。

社區發展部長在確定租金上漲提議符合上述第 4-32-300 條規定的租金審查實施標準後，應安排人員在委員會進行租金糾紛調解聽證。社區發展部長應至少提前十 (10) 天向房東和房客通知聽證日期和地點。通知房東時，應鼓勵他（她）直接與房客聯絡，力爭在委員會聽證之前達成令雙方滿意的租金糾紛解決方案。

4-32-310 聽證和裁定。

在租金糾紛聽證會上，委員會將允許房東和房客解釋各自的觀點。委員會在聽取雙方觀點後，會綜合考慮房客的困難、此前租金上漲的頻率和幅度、房東的抵押還款、與擁有和維護住房相關的其他費用、房東賺取合理回報率的利益等因素以及可能有助於委員會對租金糾紛作出公平裁決的任何其他因素，向雙方建議解決糾紛的方案。如果雙方同意委員會提議的解決方案，他們可用標準格式形成正式協議，並由雙方簽字生效。市議會或委員會均不構成此類協議的一方，市議會或委員會也不承擔有關執行該協議條款的任何責任。

4-32-315 延期。

如果房東和房客無法在委員會聽證時達成糾紛解決方案，委員會可以自行決定延期聽證，並要求雙方出席委員會對該糾紛的第二次聽證。延期最長不能超過一(1)個月，且第二次聽證為最終聽證。每當委員會延期進行租金糾紛聽證時，委員會都將向相關組織郵寄列表提供延期通知。這些相關組織每年會向市政秘書提交申請，要求被列入此類郵寄列表中。

4-32-320 缺席 – 報復性驅逐。

如果房客在申請租金審查聽證後按通知要求出席委員會聽證，但房東在收到上述第 4-32-305 條規定的委員會聽證通知後無故缺席，則租金上漲視為無效，並且房東不得採取任何行動來實施無效的租金上漲。因房客依據本章規定行使其權利而開始對其進行驅逐程序應視為報復性驅逐。如果房客在收到上述第 4-32-305 條

規定的委員會聽證通知後無故缺席，或者房客和房東都無故缺席，委員會將撤銷此案，並且房客此後不得向委員會申請聽證質疑此類租金上漲。

第 4 款 市議會審查

4-32-400 提交給市議會。

如果租金糾紛雙方無法在委員會聽證會上達成糾紛解決方案，雙方均可要求委員會將糾紛提交給市議會做進一步討論。委員會在第一次或第二次聽證後，可自行決定要求市議會審查該租金糾紛。每當委員會建議市議會審查租金糾紛時，委員會都將向相關組織郵寄列表提供有關該行動的通知。這些相關組織每年會向市政秘書提交申請，要求被列入此類郵寄列表中。

第 5 款 其他事宜

4-32-500 年度審查。

委員會應向市議會提交年度報告。年度報告應評估依據本章制定的租金審查計畫的有效性，並提出恰當的修改建議。

第 2 條:

本條例應在獲批後三十 (30) 天生效，並在獲批前公佈條例名稱。