



## 聖利安珠市租金審查計畫 摘要

租金審查計畫提案為房東和房客提供了一個仲裁糾紛的平臺，但其裁定結果不具法律效力。

- **租金審查委員會。**市議會將指定租金審查委員會（以下簡稱“委員會”）就房東和房客之間的租金糾紛進行聽證。委員會由兩位房客、兩位房東和一位中立人員組成。
- **實施租金審查。**如果 1) 租金上漲超過 75 美元，2) 租金漲幅超過之前租金的百分之十，或者 3) 房東在 12 個月內不止一次提高租金，租金糾紛的任何一方都可申請委員會對該租金上漲提議進行聽證。
- **租金上漲通知。**房東除了滿足州法律關於租金上漲通知的要求之外，在向房客提供租金上漲通知時，還必須附上租金審查計畫通知。條例將指明，如租金漲幅不超過百分之十，房東必須依據州法律規定提前三十天通知房客；如租金漲幅超過百分之十，房東必須提前六十天通知房客。如果房東在提供租金上漲通知時未附上租金審查計畫通知，則此類租金上漲視為無效，且不可執行。
- **通知內容。**租金審查計畫通知將 1) 說明房客享有上述聽證申請權利，2) 鼓勵房客在申請聽證之前與房東取得聯絡，以嘗試私下解決糾紛，但說明本計畫並不要求房客進行此類聯絡，3) 向房客提供有關聯絡委員會以安排聽證的資訊，4) 說明州法律保護房客行使合法權力不受報復行爲。
- **申請委員會聽證。**房客或房東均可申請委員會聽證，但必須在房客收到租金上漲通知的十五天內提交聽證申請表（可接受郵戳日期）。
- **聽證通知。**委員會在收到聽證申請並確定該租金上漲提議符合上述租金審查實施標準後，將至少提前十天通知聽證的日期和地點。給房東的通知書將鼓勵他（她）直接與房客聯絡，或與南阿拉米達縣出租屋主協會 (RHO) 取得聯絡，以嘗試在聽證之前解決糾紛。
- **聽證會行爲。**委員會在聽取房東和房客（或各自指定代表）的觀點後，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、符合標準的超常的維護住房的費用、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其他因素，向雙方建議糾紛解決方案。如果雙方能在委員會聽證會上達成解決方案，他們將用標準格式形成正式協議，並由雙方簽字生效。如果

房東或房客本人未出席聽證會，但指派代表出席，僅當該代表獲得委託人的授權，並可代表委託人回答問題並簽署協議時，才視為房東或房客出席聽證會。

- **延期。**如果糾紛雙方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個月，且第二次聽證為最終聽證。
- **缺席。**如果房東無故缺席，則此次聽證上爭議的租金上漲視為無效，且不可執行。如果房客無故缺席，委員會將撤銷此案，並且房客此後不得就本次租金上漲問題向委員會申請聽證質疑。
- **提交給市議會。**如果糾紛雙方無法在委員會聽證時達成糾紛解決方案，雙方均可要求委員會將糾紛提交給市議會裁決。委員會在第一次或第二次聽證後，可自行決定將糾紛案提交給市議會。每當委員會向市議會提交未解決的租金糾紛時，都將向出租屋主協會 (RHO) 提供有關該行動的通知。
- **年度審查。**委員會將向市議會提交年度報告。年度報告應評估租金審查計畫的有效性，並提出修改建議。

如需更多資訊或索取租金審查申請表，請撥打

**(510) 577-6004**