

了解加利福尼亚州 2020年新冠疫情租户救济法案

法律提供什么保护？

- ▶ 只要租客遵循以下要求发出通知书，表明因新冠疫情引致财务困难（损失收入，支出增加等），而未能支付2020年3月1日至2021年1月31日期间租金的租客，可获免受迫迁的法律保护：
 - 对于在2020年3月1日至8月31日期间本应缴清的欠租，倘若租客已递交声明书，表明自己受到与新冠疫情相关的经济影响，则租客将不会因此期间的欠租而被迫迁。
 - 对于在2020年9月1日至2021年1月31日期间本应缴清的欠租，倘若租客已递交声明书，表明自己受到与新冠疫情相关的经济影响，并且在2021年1月31日或之前向房东缴交此期间内累积应缴租金的25%，则租客将不会因欠下剩余的租金而被迫迁。
 - 即使租客无法缴清上述累积租金的25%，若他们已递交因新冠疫情收入减少的声明书，则在2021年2月1日之前，租客都会受法律保护，免因欠下2020年9月1日至2021年1月31日期间的租金而被迫迁。
 - 在2021年3月1日之后，房东才可通过小额债务法庭向租客追讨上述欠租。
- ▶ 在10月5日之前，即使租客未因新冠疫情蒙受收入损失，房东亦无法因租客欠租而开始迫迁程序。
- ▶ 直至2021年1月31日，所有加州租客都将受法律保护，只能因法律已规定的正当理由才能被迫切，亦即是房东若没有经法律允许的正当理由，不可随意迫迁租客。
- ▶ 如果房东非法将租客锁于门外、停电停热水、移除外门及窗、或进行其他极端骚扰行为，他们将面临更高金额的处罚。
- ▶ 为因新冠疫情而面临财务困境的租客，提供信用记录方面的保护。

租客需要遵循什么步骤才能获得上述法律保护？

- ▶ 如果房东想追讨在2020年3月至2021年1月期间累积的欠租，他们必须给租客发出一封「要么缴租要么搬出」通知书，在这封通知书里需向租客解释相关法律，并附有一份可签署的声明书，以供租客签字确认新冠疫情为他们带来了经济冲击，例如损失收入或增加费用。租客对此信的回复期限为15个工作日。如果租客属于高收入人群，并且房东事前有证据可证明，则房东可以要求租客提供相关能证明经济冲击的文件，但对于大多数租客而言，则不需要向房东提供其他证明文件。
- ▶ 若收到房东发出的「要么缴租要么搬走」通知书，租客须在15个工作日内签署并交回房东在通知书中所附的《因新冠疫情引致财政困难声明书》（租客应尽快向房东发送声明书，并保留房东所发的通知书和签署后的声明书副本）。
- ▶ 为了确保自己能获得最大限度的法律保护，租客在每次收到房东发出的15天通知书后，应尽快签署声明书并将它交给房东。
- ▶ 租客应妥善保存以下纪录：所有能证明已付某月租金的书面证据，亦应要求房东给予租金收据、任何与房东之间沟通内容、以及任何房东发来的通知书或信件、以及交给房东的《因新冠疫情引致财政困难声明书》签署副本。
- ▶ 注意：在2021年1月31日之前，租客无须提交上述声明书或采取任何其它行动，也能获得法律保护，此期间房东只能基于合法正当理由才能迫迁租客。

该法律未涵盖哪些范畴？

- ▶除非现有地方法律提供其他保护，否则房东仍可基于非欠租的合法正当理由来试图迫迁租客，例如违反租约，或者房东收回单位自住等等。但房东不可以因租客欠租而借口用其它合法理由进行报复式迫迁。
- ▶房东必须在迫迁通知书上说明迫迁的原因。
- ▶本地法律与州法律所提供的保护非常错综复杂。如果租客同时受到州和地方法律的保护，则他们应请教当地律师，或参考专为当地而撰写的法律普及材料。

若租客居住的城市或县有本地的法律保护呢？

▶一些城市和县已经立法，赋予您更多的时间来偿付欠租且规定房东在一定日期内不能向您追讨该欠租债务，或者不允许房东基于欠租以外的其他原因（例如违反租约）申请迫迁。虽然一般来说，更强有力的地方保护将起主导作用，但新的州法律与地方法律所提供的法律保护错综复杂，因此租客应先咨询律师，以确保能获得针对当地情况所作的专业法律建议。

重要提示：如果您收到迫迁通知书请尽快咨询律师取得法律建议，以确保您了解自己的法律权利。在您所居住的地区可能有专门为低收入租客提供免费法律服务的机构。请浏览 www.lawhelpca.org，以寻找能为您提供协助的机构。

	2020年3月1日至2020年8月31日到期应缴租金	2020年9月1日至2021年1月31日到期应缴租金
对于因新冠疫情引致财政困难而无法如期缴清租金，但如期向房东递交声明书的租客	欠租不能作为迫迁的理由，但房东可在2021年3月1日之后通过小额债务法庭向租客追讨该笔欠租	为避免因欠租而被迫迁，必须在2021年1月31日或之前缴付此期间内累积欠租额的25%。房东可在2021年3月1日之后通过小额债务法庭向租客追讨余下的欠租额。

	直至2020年12月31日到期累积应缴租金
无论是否因新冠疫情导致收入减少或医疗费用增多而欠租，已向房东递交相关声明书的租客	美国疾病控制与预防中心下达了一项行政命令，直至2020年12月31日，为租客提供免受迫迁的保护。但过了该日期后的欠租则可成为房东迫迁租客的合法理由。

感谢亚裔法律联盟 (Asian Law Alliance) 與美亞人促進公義-亞洲法律聯會 (Asian Americans Advancing Justice - Asian Law Caucus) 对本文翻译的支持。Thank you to the Asian Law Alliance and Asian Americans Advancing Justice—Asian Law Caucus for the support in the translation of this document.

