

# 帕洛阿托市

## 有关租赁房屋的常见问题指南

2022 年 1 月



发布机构：

社区服务部公  
共服务办公室



## 公共服务办公室

本指南由帕洛阿托市公共服务办公室编写提供，简要介绍了适用的租客权利和责任。

### 目录

|           |    |
|-----------|----|
| 地方条例      | 1  |
| 租客-房东咨询服务 | 2  |
| 歧视        | 4  |
| 租赁协议      | 6  |
| 定金        | 8  |
| 隐私        | 13 |
| 维护和维修责任   | 14 |
| 终止租约和驱逐   | 16 |
| 常用求助电话和网址 | 25 |

如发生任何房屋纠纷，您可以通过申请房东-租客调解程序来解决。 房东-租客调解程序免费提供。有关此程序的更多信息，请致电帕洛阿托调解程序，电话：**(650) 856-4062**，或电邮至 **[pamediation@housing.org](mailto:pamediation@housing.org)**。

## 地方条例

### **房东和租客如发生纠纷，是否必须走调解程序？**

根据我们的经验，大多数房东和租客支持通过调解程序解决纠纷，但是不希望被强制调解。如果双方都同意调解，在 80%的情况下，能通过调解程序解决纠纷，并且调解结果双方都满意。

偶尔会遇到房东不愿意参与调解的情况。本指南中所述的多种纠纷解决均须符合《帕洛阿托市法典》（以下简称《法典》）第 9.72 章“强制性参与房东和租客之间纠纷的解决”中的规定（例如，租金上涨、维修以及定金）。根据《法典》第 9.72 章规定，如一方当事人使用强制性回应计划（MRP）申请表提出正式请求，则双方必须参与调停或调解。

虽然《法典》第 9.72 章要求相关房东参与，但未规定必须达成任何具体调停或调解结果。由此产生的任何解决办法仅供双方自愿选择，不具有强制性。调解服务免费提供，提出申请后通常可在两周内安排，且调解过程遵循保密原则。有关加利福尼亚和当地民法典或帕洛阿托调解程序的更多信息，请致电管理员：650-856-4062，也可访问 [www.paloaltomediation.org](http://www.paloaltomediation.org) 获取请求调解的信息和表格。

### **《帕洛阿托房屋租赁条例》是否要求租期为一年？**

《帕洛阿托市法典》第 9.68 章列明了租赁房屋稳定条例。根据该条例，多数多户型住宅的房东须提供一份租期为一年的书面租约，详细说明一年租期内的租赁条款。租客可能会拒绝租契，但须以书面形式另行达成协议。如果房东和租客都希望在一年租约期满后续约，则房东须每年提供一份新的租期为一年的租赁协议，作为续租的选择之一。如果您的房东在当前租约到期时未提供新的一年期租约，您可以致电 (650) 856-4062 寻求帮助。

## 租客-房东咨询服务

帕洛阿托市已与 Project Sentinel 公司签订合同。根据合同，Project Sentinel 将就租客和房东的权利和责任提供咨询服务，并提供帮助租客和房东维持良好租赁关系的建议。本指南简要介绍了多个主题。Project Sentinel 公司网站上有更详细地介绍这些主题的文章（网址：<http://housing.org/tenant-landlord-assistance/more-information-on-tenant-landlord-issues/>）。

如果您在本指南中找不到满意的答复，或者您想了解有关您具体权利和责任的更多详细信息，请致电 Project Sentinel 专案经理，电话：**(650) 856-4062**。您也可以选择向律师寻求法律意见。

本指南的其余部分介绍了一些最常见的问题，包括加利福尼亚州有关租客和房东的民事规定。

## 租房前的顾虑

### 我提出租房时房东能向我收费吗？

房东有权向每人收取最多 30 美元的信用评估费，以及其他垫付费。但是，房东不得仅因填写申请表而收取费用。如果您的申请因信用报告被拒，您有权索要一份报告的副本。

### 我向房东交了一笔定金来租一套公寓后，我又不想租了，定金能退回吗？

定金的目的是要求房东将公寓出租信息下架，并用来赔偿房东因租客临时退租而产生的损失。定金不同于您签订租赁协议时支付的保证金。

在和房东书面商定“我又不想租了，定金能退回吗”这一问题前，千万不要交定金。由于很多定金协议都规定定金不退，因此在签署之前，您应该仔细阅读定金协议。虽然定金概不退还这种条款不合法，但是房东可以扣除其遭受的实际损失，如损失的租金、额外的广告费用等。退还金额将取决于与租客达成的协议的条款。

### 房东有权利要求我购买租房保险吗？

有，即使他们没有权利，也建议您购买。例如，房东的责任和保险包括建筑物本身，但不包括租客的财产。如果发生了严重的管道破裂或火灾事件，导致租客不得不搬离并丢失部分财产，这时，您购买的保险便可以赔偿您的这些损失。投保时，请仔细阅读保单，因为某些情况，例如霉菌导致的损坏，可能不在承保范围内。

一些房东还要求租客购买这类保险时将其作为指定被保险人加入保单之列，这样做的目的仅仅是为了方便房东在您购买、续保或取消该公寓的保险时能够知晓相关信息。同时房东也通过该方式来核实租客是否按照保单来执行。

## 歧视

### 什么是歧视？

联邦和州法律禁止存在住房方面的歧视。歧视是指房东因种族、肤色、宗教、性别、婚姻状况、性取向、性别认同、国籍、移民身份、语言、生理上或智力上的缺陷、年龄、家庭中是否有子女（包括怀孕）、收入来源或任何其他武断的依据而区别对待当前租客或申请人的情况。种族、肤色、宗教、性别、婚姻状况、性取向、性别认同、国籍、移民身份、语言、生理上或智力上的缺陷、年龄、家庭中是否有孩子（包括怀孕）、收入来源或任何其他方面都属于公民受保护的权利。在申请过程中、租赁条款和条件、设施和服务使用方面以及租赁终止时，禁止因这些受保护权利而产生的任何歧视。如果您觉得自己受到了歧视，请致电 **Project Sentinel 公平住房中心**，联系电话：(888) 324-7468。

### 房东可否以任何理由拒绝租给我？

不可以。因上述受保护权利而拒绝出租属于违法行为。例如，因为某人来自某个特定国家（国籍）或因为他们是老年人（年龄）而拒绝向其租房，构成违法行为。《帕洛阿托市法典》（第 9.74 章）也禁止因家中有孩子或家中可能有未成年子女而拒绝租赁的行为。一般，很多房东不会向任何有犯罪记录的人出租房屋。虽然这种行为很常见，但是这也是违法的。如果申请人有犯罪记录，房东必须考虑其犯罪的类型、犯罪发生的时间以及申请人是否改过自新。

根据上述受保护权利对租客适用不同的条款、条件或特权，歧视任何人亦属违法行为。房东有权针对保护健康和安全所必需的公共区域、设施和服务的使用提出适用于所有居民性质的合理限制。例如，房东可要求禁止将停车场用作除出入车辆停放以外的任何活动。因为适用于所有居民，而且鉴于停车场的危险性质，这一要求也是合理的。禁止儿童在公共区域玩耍的规定是不合理的，因为这一规定专门针对儿童这一群体，而儿童可以在公共区域安全地玩耍。

## 是否对残疾申请人和租客有任何特殊保护？

房东不得歧视残疾租客。此外，房东必须为残疾租客创造便利的居住条件，方便租客充分利用出租房。例如，房东可能需要放弃“禁止租客养宠物”的规定，以便残疾租客可以享受服务型或伴侣动物带来的温暖。残疾租客也可以要求进行合理的改造，即对租赁房屋进行结构改造，例如安装轮椅坡道。除非租房属于联邦财政援助型住房，例如保障性住房，否则房东无需承担改造费用，改造费用须由租客或任一向残疾租客提供帮助的基金支付。欲获取更多有关残疾问题方面的帮助，请致电公平住房中心，联系电话：(888) 324-7468。



### 房东可以限制公寓租客的人数吗？

可以，但限制人数必须合理且公平。每间卧室可住两人，最多不得超过三人。有关入住人数的相关问题，请致电公平住房中心，电话：(888) 324-7468。

## 房东可以针对我的收入水平提出要求吗？

可以，但数额必须合理且公平，通常等于根据一个家庭中所有成年人的总收入计算的租金的 2 倍或 3 倍。但是，只要收入足够，房东就无法区分收入来源，例如伤残抚恤金和工资。需要注意的一点是，没有规定强制要求房东接受第 8 节中所述的抵用券。抵用券和其他补助金不属于租客收入。然而，如果房东接受抵用券或补助金，则其采用的收入标准仅适用于租客预计支付的租金部分。例如，租客有一张第 8 节中提到的抵用券，剩下只需支付 300 美元的租金，而原本的公寓租金为 1800 美元。这样，房东要求租客的收入需要达到其期望支付租金的 3 倍，也就是 300 美元租金的 3 倍，即 900 美元。有关收入要求的更多信息，请致电公平住房中心，电话：(888) 324-7468。

## 租赁协议

### 与房东达成的口头协议具有约束力吗？

口头协议具有法律效力和约束力，但口头协议往往难以执行，因为它们依赖于双方的记忆力和信誉。最好是签订书面形式的租赁协议。书面协议可以保护房东和租客双方的利益。如果有一份书面协议，即使内容只涵盖最基本的信息，出租自己家里的一间房或地产上的一间小屋时，房东的利益也可以得到保障。



无论如何，（CC § 1962, 1962.5）确实要求房东提供书面通知，确定包括每月应支付的租金金额和地点等在内的几个细节。

### 签租赁协议时，我应该注意什么？

当书面协议呈现在您面前时，您应该在签字前仔细阅读，并要求解释您不理解的任何条款。如果您希望更改或删除的任何条款，则可以要求房东或租赁代理进行相应的书面修改，并加上口头同意的任何附加条款（例如厨房翻新或提供新地毯）。务必确保收到最终签署的书面协议副本，并妥善保管，以备将来使用。根据加利福尼亚州法律，房东必须在您签署书面租赁协议后 15 天内向您提供一份协议的副本。

### 房东可否收取公用事业设施费用？当同一物业有多个出租公寓时，如何计算水电费？

只要租赁协议中明确规定了支付公用事业设施费用的经济责任，房东可以单独收取出租公寓的公用事业设施费用。如果每个公寓都有一个单独的电表，可以要求租客开一个单独的公用事业设施费用账户。



如果是不同公寓中的租客共用同一个电表，根据《加利福尼亚州民法典》第 1940.9 节的规定，则房东须在开始租赁前向所有准租客披露这种情况。房东可以决定不同出租公寓之间分摊合并账单的方式，但分摊必须基于一些公平的公式，如总建筑面积或房间总数。

此外，帕洛阿托市公用事业公司（CPAU）不允许出租人将自己的费用加到从 CPAU 收到的公用事业设施费用清单中，如果租客要求，房东必须提供原始账单的副本。



## 我可以转租公寓吗？

一些租赁协议明确禁止转租。大多数情况下，转租前需要征得房东的同意。即使您的租约中没有明确禁止或限制转租，最好提前与房东商量，即便只是增加了一个室友。如果需要转租，您将承担起房东的所有责任。如果在没有征得房东明确书面许可的情况下转租，最终您可能会无法继续租用，并对您无法控制的对转租人的影响承担经济责任。

租约可以明确禁止租客安排短期度假租赁，如 AirBnB。即使租约中未禁止，如果 AirBnB 类型的游客在该公寓连续居住 30 天或以上，则该游客将获得转租人的权利。即使该住客的入住时间少于 30 天，租约上的租客也要对这类“住客”造成的损坏、噪音、停车、邻居互动和其他影响负责。鉴于这些潜在后果，与业主/房东提前沟通显得更为重要。一般情况下，如果您的租赁协议禁止 AirBnB 或转租，而房东发现您存在此类行为，房东可能会发出通知，要求您限期 3 天内按照协议履约或搬离。在这种情况下，您只有 3 天的时间来安排住客搬离，或者否认您违反了通知中所描述的租约条款。

## 止赎对我的权利有何影响？

在止赎过程的最后阶段（即“受托出售”）之前，出租房处于止赎过程中的事实并不会改变租客和房东之间适用的权利和责任。

在受托出售之前，租客必须继续向当前的业主/房东支付租金，业主/房东仍负有法律义务维修出租房。一旦发生受托出售，要么是出借人要么是新业主成为您的新房东，并且您的租赁关系将转移到新房东身上。受托出售后，您应该向新业主支付租金，新业主有义务告知您其姓名、联系方式和支付租金的地点。

如果原房东或新房东未维护好公用设施，租客可通过相关程序与公用设施供应商建立直接账户，并从应付租金中扣除公用事业设施费用。

止赎并不意味着租客无权继续居住在出租房中。“止赎是否会终止我的租约？”项下所述的适用权利如下。

## 定金



### 租约生效时是否需要验房？

《民法典》中没有关于租房前验房的要求，但出于对房东和租客的保护，强烈建议验房。在租约生效时，关于公寓的状况与房东列一份书面“清单”，并拍照（例如现存的外观缺陷或无法工作的电器），有助于为租约结束时所需的退房和保证金核算提供明确的依据。

### 房东最多可以向我收多少保证金？我什么时候能要回来呢？

保证金不得超过：

- 不带家具公寓：月租金 $\times 2$
- 带家具公寓：月租金 $\times 3$

- 不包括第一个月的租金
- 不需要支付利息

退伍军人或现役军人租房时，保证金不得超过：

- 不带家具公寓：月租金 $\times$ 1
- 带家具公寓：月租金 $\times$ 2
- 如有不良信用记录，月租金 $\times$ 3

在您搬出后的 21 天内，房东必须将定金全额退还给您，或者提供一份详细清单，列出任何扣除的原因和金额，以及剩余的退款。如果因清洁或损坏而扣留的金额超过 125 美元，房东还必须附上收据，证明发生了此类费用，除非您以书面形式放弃索要收据。如果某项维修无法在 21 天内完成，房东必须附上维修估价单。只有在租赁协议明确允许的情况下，定金才可用于支付最后一个月的租金。房东无需支付定金产生的利息。务必确保拿到定金收据，且收据上应列明定金的用途，例如作为担保或最后一个月的租金。

### **当我搬出的时候，有权和房东进行验房吗？**

一旦任何一方发出终止租约的通知，房东必须在租约终止日期前至少两周通知您与房东进行一次验房。验房后，您有权获得一份损坏项目清单。要想退回定金，您必须修复损坏项目。除非您在验房后造成了新的损坏，或者在最后搬出之前将损坏部分隐藏起来了，否则房东不得在验房后添加其他损坏项目。强烈建议您在验房时以及最终搬离时拍摄好有关租赁房屋的照片。

### **如果只有正常磨损，我能拿回保证金吗？**

由于“正常磨损”而导致的公寓情况发生恶化或财产损失，房东无权扣除您的保证金。正常磨损仅适用于地毯或油漆等使用寿命有限的物品。

如果一件物品已超过其使用寿命，即使已磨损，也不能向您收取更换费用。如果一件物品必须在其正常使用寿命结束之前更换，您仍有权通过已消耗的使用寿命抵减全部更换成本。例如，如果您租住了三年，有一块使用了五年的地毯需要更换，您可获得总成本  $3/5$  的抵减。磨损不适用于诸如墙上的孔洞或破碎的窗户等损坏。

### **还有什么情况会扣除定金？**

您必须将出租房屋恢复到入住时的清洁水平。如果您没有这样做，将从您的定金中扣除清洁费用。如果租赁协议有规定需要进行“专业地毯清洁”，您需要支付相应的清洁费用。也会从您的定金中扣除任何未支付的租金或公用事业设施费用。

### **止赎或出售房屋对我的定金有何影响？**

如果出租房因止赎或任何其他原因导致所有权发生改变，原业主必须退还定金，或者将其转交给新业主。如果原业主将定金退还给您，则新业主可以重新向您索要一笔与您当前的租赁协议规定金额一致的保证金。如果原业主没有转交或退还定金，原业主和新业主均负有法律责任对您的定金进行核算，并在您搬离时退还定金。

## 涨租

### 房东需要提前多久通知涨租？

如果您未选择按年租房，而是决定按月租房，则房东应提前 30 天向您发出书面涨租通知，除非同一年的涨幅或总涨幅超过 10%。如果同一年的涨幅或总涨幅超过 10%，房东必须提前 60 天向您发送书面通知。如果租约中有规定，则在租期内不能涨租，但当租约到期时，新的租金完全由租客和房东协商决定。现行租约终止前，房东不一定发出涨租的书面通知。房东甚至可能在没有提前通知的情况下决定不续租，因此最好在租期结束前一两个月开始协商下一年的租赁条款。这种情况下，即使无法达成双方都同意的条款，您还有时间去另找地方。

### 帕洛阿托有租金管制吗？

AB1482 法案——自 2020 年 1 月 1 日起生效

在 12 个月内，总租金涨幅不得超过 5%加上生活成本的变化\*（CPI），或 10%，以较低者为准。在 12 个月内最多涨租 2 次（总涨幅不得超过租金上限）。

在允许的情况下，租金上涨超过 10%需要提前 90 天（此前规定是 60 天）发出书面通知。

但是，租客可以通过帕洛阿托调解程序请求调解，以便商讨如何降低所提出的租金上涨金额。帕洛阿托市的《**强制性回应条例**》适用于涨租。调解无法阻止房东上涨租金，但可以提供一个场所，方便双方明确评估什么对双方来说是重要的，并为变更创造条件。



## 隐私

### 房东有权进入我的公寓吗？

除非是在紧急情况下或您已弃用房屋，否则房东必至少提前 24 小时以书面形式通知您，方可进入您的公寓。在收到适当的书面通知后，房东可以进入您的公寓，但只能在正常办公时间内进入，并且只能出于某些特定目的，例如进行维修或向准租客或买家展示公寓。如果房东满足所有这些要求，您应允许其进入，且不能坚持只有在您方便的时候才可进入。除非您的出租屋属于政府补贴计划的一部分，否则房东无权进入进行检查。

## 维护和维修责任

### 在提供适当的居住条件方面，房东承担哪些责任？

房东负责提供一所安全、宜居的公寓，包括墙壁和屋顶不能漏水，门窗不能破损，所有外门都有门栓锁，管道、煤气、暖气、配线和灯光系统均可正常工作，地板、栏杆和楼梯必须安全，并且提供足够的带盖垃圾桶和虫害防治措施。公寓还必须符合当地所有建筑规范的规定。如果房东未能提供这些条件，您可以向法院提起诉讼。根据法律，房东没有义务提供“便利设施”，如干净的地毯、停车场、特定的电器或新油漆。但是，租客可以尝试通过协商将这些项目添加到租赁协议中。租赁协议中包含的便利设施必须作为合同权利的一部分提供。

### 谁负责维修？

房东负责确保公寓宜居所需物品的妥善维护。租户有责任报告必要的维护，但不应该将其作为要求额外维护的借口。租赁协议可以确定租客的某些责任，如清洁或更换灶台上方的过滤器，但与宜居性相关的维护可能不会委托给租客。

### 我应该报告必要的维修项目吗？ 房东需要多少时间来完成维修？

是的，您应该报告必要的维修项目。除非有明显的维修需要，否则在收到适当通知之前，房东无需采取措施。最好通过打电话和书面形式（包括电子邮件）通知房东。书面通知可以持续记录发现问题和报告问题的时间，因为非常重要。

必须及时报告维修需求。如果因延期报告房东而导致维修成本增加，租客可能要承担增加的部分。如果处理迅速，水槽下面裂缝的维修工作较为简单，并且花费较少，但因长期浸泡而损坏的橱柜和地板的维修费用可能很高。您的租赁协议可能包含附录，要求您及时报告发霉等情况。



一般情况下，房东应在 30 天内完成不紧急的维修工作。紧急维修必须尽快处理。如果联系不到房东，建议申请帕洛阿托调解程序 ([www.paloaltomediation.org](http://www.paloaltomediation.org))。

## 终止租约和驱逐

### 终止与驱逐的区别

当您或您的房东决定不再续签租赁协议时，就会发生租约终止的情形。在 AB1482 法案出台之前，如果是房东提出的终止租约，房东可在无理由的情况下提出终止租约，但是应根据下列要求发出适当的通知。租约终止不会产生相关备案材料，也不会对您的信用记录产生影响。

而驱逐是指向高等法院提起诉讼的行为，要求驱逐违反租赁协议或未遵守终止租约通知的租客。最常见的驱逐理由包括：

- 不付租金
- 严重损坏出租房
- 干扰其他租客
- 将出租公寓用于非法目的
- 违反租赁协议

如果您被驱逐，判决记录将保留在您的公开档案中 7 年之久，并且在您将来租房时新房东可能会获知该等信息。大多数房东不会选择把房子租给最近有被驱逐记录的申请人。如果遭到驱逐，租客的信用记录也会受到影响。

### 正当理由的依据——AB1482 法案：

1. “驱逐的正当理由”指房东必须明确指出驱逐租客或终止租约的正当理由。
2. 作为一种保护措施，正当理由仅可在 12 个月的租期后适用，如果有新租客加入，则在 24 个月后适用。
3. “过错”终止与“无过错”终止

## 终止/驱逐的“过错”原因

- 拖欠租金
- 妨害他人
- 造成财产损失
- 参与犯罪活动
- 将出租公寓用于非法目的
- 拒不让房东进入
- 拒绝续签同样的租赁条款
- 违反实质性租赁条款（如果通知后未纠正或无法纠正）
- 违反租约（转租，如果通知后未纠正）
- 房东发出通知后仍未搬离（提前 3 天通知后）

## 终止/驱逐的“无过错”原因

- 业主或家庭成员打算入住该公寓
- 将公寓出租信息下架（《埃利斯法案》）
- 政府下令搬离（例如是否宜居）
- 意图在获得适当许可的情况下拆除或大幅改造公寓

如果租客“无过错”，房东必须支付搬离费用。

1. 搬离费相当于一个月的租金。
2. 房东须在无过错终止通知发出后 15 天内支付搬离费。
3. 房东可以书面形式免除最后一个月的租金，以代替搬离费。
4. 如果租客收到了搬离费，但没有搬离，那么业主可以通过驱逐诉讼来收回这笔款项。

## 通知要求

1. 房东必须以书面形式通知租客，告知其受正当理由和租金上限规定的保护。
2. 房东必须向独户住宅或所有权不归企业所有的共管公寓发出通知，告知其不受正当理由或租金上限规定的保护。
3. 对于在 2020 年 7 月 1 日或之后生效或续签的租约，通知必须随附到租约中或由租客签署（必须确保租客收到一份通知的副本）。

## 这些正当理由规定不适用于

- 短期住宿旅馆、汽车旅馆、招待所
- 宿舍
- 护理机构、宗教场所、非营利性医院
- 政府补贴或低于市场价的住房，租金按收入水平计算。
- 2019 年 9 月 1 日前通过的当地正当理由条例中规定的单元
- 建造年龄不超过 15 年的单元或结构
- 独户住宅或所有权不归企业所有的共管公寓（注：需要豁免通知）
- 业主自用房产，包括以下情形：
  1. 租客居住在复式住宅的其他单元；或者
  2. 租客与业主共享厨房和浴室设施；或者
  3. 最多有两名租客（包括配套住宅单元（ADU））居住在独户住宅

## 什么是限期 3 天通知？我该如何回应？

如果您未能按时支付租金或违反租赁协议的重要条款，房东可能会向您提供一份限期 3 天通知。收到此类通知时，您有以下选择：

- 如果通知要求支付租金，您必须在三天内支付全部金额；
- 如果通知指出您违反了租赁条款，请在 3 天内停止违反协议的行为，并以书面形式告知房东您后续不再会有此类行为；
- 如果您收到了限期 3 天无条件通知，唯一可以替代驱逐的方法就是在 3 天内搬离。此类通知适用于发生无法纠正的违规行为的租客，例如参与犯罪活动。

一旦您在规定的 3 天期限内遵守了通知的要求，房东便不能以此限期 3 天通知作为驱逐的依据。如有必要，与房东协商，要求延长支付所欠款项的时间或遵守租赁条款。为确保条款清晰，确保与房东以书面形式明确延长的时间。

如果您认为通知中有错误或房东没有回应，请通过帕洛阿托的调解服务及时寻求帮助或寻求法律援助。

## 都有哪些类型的租约终止通知？分别可以怎么回复？

如果您的协议是按月续租的，您可以提前 30 天书面通知房东终止租约。如果您居住时间不满一年，房东可以提前 30 天书面通知您终止按月续租协议。如果您居住时间一年以上，房东必须提前 60 天书面通知您。如果您使用第 8 节提到的 HUD 抵用券租赁，则房东应提前 90 天向您发送通知。终止通知必须采用书面形式，并且必须按照规范的法定规则送达。口头通知、短信和电子邮件通知无效且不可强制执行，不会导致租约失效。

如果您有租约，无论是您还是房东均不可在租约到期前终止租约，除非另一方违反了租约中的规定。但是，家庭暴力的受害者和武装部队成员可以在某些特定条件下在租约期满之前终止租约。

如果您收到房东发出的书面终止通知，您可以选择：

- 在 30 天、60 天或 90 天通知期限内搬离房屋，以免被起诉驱逐，并保持良好的信用记录。
- 与房东协商，要求额外的时间搬离房屋或保留租约。需注意，为确保条款清晰，确保以书面形式记录与房东达成的协议。
- 如果与房东协商无效，请在通知期限届满前寻求调解服务。
- 如果您认为房东发出终止通知的原因是您要求维修或以其他方式行使您的合法权利，请寻求法律援助。

## **如果我在终止通知或租约到期后仍待在出租公寓内，房东能否换锁或报警？**

不可以。这种做法被称为自助或推定驱逐，属于违法行为。如果您的房东这样做了，您可以报警求助，因为这相当于拿走您的财产和约定的居住空间。您也可以提请法院诉讼，要求房东支付罚款、罚金和损害赔偿。

要想合法驱逐您，在 3 天或 30 天、60 天或 90 天通知到期时，房东唯一的选择是向高等法院提起驱逐诉讼并递交诉状，并从法院获得判决。房东有权向您送达“传票”和“非法占住讼状”等法院文件。如果您没有向法院提交“答辩状”来应诉，房东可以在几天内收回您的公寓。如果您向法院提交了答辩状，法院将安排择日审判。从收到传票和诉状之日起，您通常只有 5 天时间向法院提交答辩状。如果您收到传票和诉状，并需要帮助提交答辩状，请寻求法律援助，或联系圣克拉拉高等法院自助中心。

## **如果治安官在我的门上贴了驱逐通知，我该怎么办？**

如果您没有向法院提交针对非法占住讼状的答辩状，或者您在驱逐辩护后败诉，治安官可能会在您的门上张贴一份限期 5 天的驱逐通知。如果立即搬离有困难，您有权要求法院延长时间（最多 40 天）以寻找新的住房。若想要延长时间，您必须向法院递交“暂缓执行”申请。如果法院批准了您的申请，您需要根据您所请求延长的时间支付每日应付租金作为保证金。如欲获取申请表和有关暂缓执行的其他信息，请联系高等法院自助服务中心。

**如果我认为房东终止我的租约是因为我曾投诉他/她，这种情况下我该怎么办？**

因您行使了自己的权利（比如抱怨歧视或联系中介检查公寓）而导致房东终止租约，这一行为被称为报复性驱逐，属于违法行为。如果您认为确实存在这种情况，您应该向公平住房中心或法律服务机构寻求帮助。

另外，也可以选择调解。

如果您认为终止是由于条例（9.72）下的调解请求引起的，那么您可以请求 Project Sentinel 的项目管理员介入调查。

**止赎是否会导致我的租约终止？**

在止赎过程的最后阶段（即“受托出售”）之后，新的业主将接管出租房。联邦和州法律会在新业主获得合法控制权后为真正“值得信赖”的租客提供一些保护。要成为值得信赖的租客，您必须有一份公平的书面租赁协议，并且不能是原业主的直系亲属。如果您是值得信赖的按月续租租客，房东必须提前 90 天向您发出书面通知要求终止租约。如果您有租约，您可以居住至租期结束，除非新业主打算自己入住出租房。如果新业主打算自己入住，应提前 90 天向您发送通知。如果您不是值得信赖的租客，但是合法居住在房屋或公寓内且不是业主，房东应提前 60 天向您发送通知。如果想延长期限，您必须继续支付租金并在其他方面遵守租赁协议中规定的租客义务。



## **AB 832——《新冠肺炎疫情期间租赁房屋恢复法案》**

联邦、州、县和市分别制定了各种驱逐限制（禁令）规定。根据这些规定，如果租客已通知房东，由于新冠疫情的影响，他们无法全额支付租金，房东不会因此而起诉租客。如果租客付不起房租，他们也不必担心被驱逐。

然而，驱逐租客禁令的有效期截止 2021 年 9 月 30 日。因此，自 2021 年 10 月 1 日起，

1. 已经开始实施新的非法占住程序。这些程序的效力将持续至 2022 年 3 月 31 日。根据这些程序，租客现在要支付全额租金。因此，如果租客不支付租金，房东现在可以提前 3 天通知租客支付房租或搬离，并向法院提起非法占住讼状，除非双方另行达成协议。我们可以帮助租客和房东起草相关协议。如有需要，请打电话或发送电子邮件联系我们。
2. 从 2021 年 10 月 1 日开始，如果您没有支付房租，房东必须先申请租赁援助，然后才能申请通过法院途径驱逐您。
  - 尽管房东可能会在任何时候提前 3 天通知您“支付房租或搬离”（房东发出的通知，给您一定的时间来支付您所欠的房租或搬出去），但应首先申请加州新冠病毒租房援助计划，否则将无法合法地驱逐您。
  - 如果您收到“支付房租或搬离”的通知，强烈建议您立即寻求法律援助，以确定并保护您的权利。如果“支付房租或搬离”通知包括“新冠肺炎疫情相关财务困境声明”，并且您在经济上受到疫情的影响，您应该在 15 个工作日内签署声明并提交给房东，以加强对您的保护。
3. 因新冠肺炎疫情而拖欠的房租必须在一定的时间内偿还，具体取决于居住地的规定。如果您因受新冠疫情影响而需要租金援助，请申请加州新冠病毒租房援助计划。这是一项州计划，您可访问 [housingiskey.com](https://housingiskey.com) 直接申请。如果您在申请过程中需要帮助，请给我们发送电子邮件或打电话。

4. 随着有关疫情最新动态信息的发布，相关法律变更也比较迅速。了解新冠疫情期间您的权利的最佳方式是查看您所在城市或县的官网信息，或致电我们。请定期查看更新内容，或者打电话或发送电子邮件给我们以获取更多信息。

## 常用求助电话和网址

### 租客-房东问题

Project Sentinel 650-856-4062  
[www.housing.org](http://www.housing.org)

### 纠纷解决/调解

帕洛阿托调解程序 650-856-4062  
[Www.paloaltomediation.com](http://Www.paloaltomediation.com)

### 歧视咨询与调查

加利福尼亚州公平就业与住房部 1-800-884-1684  
[www.dfeh.ca.gov](http://www.dfeh.ca.gov)

Project Sentinel 公平住房中心 (888) 324-7468  
<https://www.housing.org/housing-discrimination>

### 帕洛阿托市

市检察官办公室 650-329-2171  
[市检察院——加利福尼亚州帕洛阿托市](#)

法规执行处 650-329-2605  
[法规执行处——加利福尼亚州帕洛阿托市](#)

规划部 650-329-2441  
[规划与发展服务处——加利福尼亚州帕洛阿托市](#)

警察局 650-329-2406  
[警察局——加利福尼亚州帕洛阿托市](#)

公共服务办公室 650-463-4906  
[公共服务办公室——加利福尼亚州帕洛阿托市](#)

### 紧急租赁援助

LifeMoves（原 InnVision Shelter Network） (650) 685-5880  
<http://lifemoves.org>

Neighbors Helping Neighbors 650-283-0270  
[NHN.FamilyAmbassador@gmail.com](mailto:NHN.FamilyAmbassador@gmail.com)

### 房东援助

加利福尼亚州公寓协会三县分会 408-342-3500  
[加利福尼亚州公寓协会（caanet.org）](http://caanet.org)

### 法律援助

湾区法律援助会（低收入） 1(800) 551-5554  
[www.baylegal.org](http://www.baylegal.org) 408-850-7066

帕洛阿托地区律师咨询服务 650-326-8322  
[www.paaba.org](http://www.paaba.org)

圣克拉拉县律师咨询服务 669-252-6014  
[www.sccba.com](http://www.sccba.com)

圣克拉拉高等法院自助中心 408-882-2926  
[www.scscourt.org/self\\_help.shtml/](http://www.scscourt.org/self_help.shtml/)

加利福尼亚州法院自助网站：  
[www.courts.ca.gov/selfhelp](http://www.courts.ca.gov/selfhelp)

小额索赔法院——圣克拉拉县  
[www.scscourt.org/self\\_help/small\\_claims/small\\_claims\\_help.shtml](http://www.scscourt.org/self_help/small_claims/small_claims_help.shtml)

### 特殊需求

亚裔法律联盟 408-287-9710  
[www.asianlawalliance.org/](http://www.asianlawalliance.org/)

精神健康宣传计划 408-280-2420  
[健康计划——硅谷法律基金会](#)

老年人法律协会 408-295-5991  
[www.sala.org/index.html](http://www.sala.org/index.html)

Avenidas——老年人需求和计划  
www.avenidas.org

650-289-5400

### 抵押贷款违约和拖欠咨询

Project Sentinel  
[反向抵押贷款咨询 | housing.org](https://www.project-sentinel.org/housing.org)

408-470-3730

### 补贴和经济适用住房信息

帕洛阿托市公共服务办公室

650-463-4906

### 圣克拉拉县提供的其他服务

圣克拉拉县的信息和介绍

www.211bayarea.org

NHN Housing Network  
[NHN.FamilyAmbassador@gmail.com](mailto:NHN.FamilyAmbassador@gmail.com)

650-283-0270

有关信息，请访问

<https://facebook.com/NeighborsHelpingNeighborsPaloAlto>

### 常用租赁房屋刊物

加利福尼亚州消费者事务局  
[资源——租客 \(ca.gov\)](https://www.ca.gov/resources/tenants)

800-952-5210

《房东和租客的权利——法律指南》，Nolo 出版社出版  
<http://www.nolo.com/legal-encyclopedia/renters-rights>

《加利福尼亚州房东法律手册：权利与责任》，Nolo 出版社出版  
房东和租客  
<http://www.nolo.com/legal-encyclopedia/landlords>



公共服务办公室感谢下列人士对本指南所作的贡献：

Martin Eichner，帕洛阿托调解程序人员

Paul Hebert，Project Sentinel 专案经理

编辑：Luis Alberto Espinoza，Project Sentinel 专案经理（2019 年 6 月）

Guadalupe Zaragoza，帕洛阿托调解程序专案经理（2020 年 7 月）

Luis Alberto Espinoza，纠纷解决计划总监

人际关系委员会

市检察官办公室