



## รู้สิทธิของคุณในฐานะผู้เช่าในรัฐแคลิฟอร์เนีย

- **โดยทั่วไปค่าเช่าสามารถเพิ่มได้ปีละไม่เกิน 10%** เพดานค่าเช่าอาจต่ำกว่านี้ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสถานที่ที่คุณอาศัยอยู่ ดูอัตราค่าเช่าสูงสุดครอบคลุมทั่วทั้งรัฐที่คุณอาศัยอยู่ได้ในตารางหน้าถัดไป ในกรณีที่มีการขึ้นค่าเช่า นอกเหนือจากการแจ้งให้ทราบทางโทรศัพท์ ส่งข้อความหรืออีเมลแล้ว เจ้าของบ้านเช่าต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างเป็นทางการอย่างน้อย 30 วันก่อนที่การขึ้นค่าเช่าจะมีผล ในกรณีที่มีการขึ้นค่าเช่ามากกว่า 10% เจ้าของบ้านเช่าต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 90 วันก่อนที่การขึ้นค่าเช่าจะมีผล
- **การขังไล่ให้คุณย้ายออกไปต้องเป็นคำสั่งศาลเท่านั้น** หากเจ้าของบ้านเช่าใส่กุญแจไว้เพื่อไม่ให้คุณเข้า ปิดระบบสาธารณูปโภค หรือนำข้าวของของคุณออกมาไว้ริมถนนเพื่อบังคับให้คุณย้ายออกไปนั้นถือเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย หากคุณได้รับหนังสือบอกกล่าวก่อนที่จะยื่นฟ้องขังไล่ ให้ขอรับความช่วยเหลือทางกฎหมายทันที หากเจ้าของบ้านเช่ายื่นฟ้องขังไล่ต่อศาลและคุณไม่สนองตอบรับ ศาลอาจมีคำสั่งขังไล่โดยไม่ต้องรับฟังข้อเท็จจริงจากคุณ
- **โดยทั่วไปการขังไล่ให้คุณย้ายออกไปนั้นสามารถกระทำได้โดยมี “เหตุอันชอบธรรม” เท่านั้น** แต่ข้อกำหนดดังกล่าวไม่มีผลหากคุณอาศัยอยู่ที่ใดที่หนึ่งไม่ถึงหนึ่งปี หรืออาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยบางประเภท เช่น ที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นในช่วง 15 ปีที่ผ่านมา ([ประมวลกฎหมายแพ่ง มาตรา 1946.2](#)) เหตุอันชอบธรรม ได้แก่
  - ไม่ชำระค่าเช่า
  - ละเมิดเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่า
  - ก่อความเดือดร้อนรำคาญหรือทำลาย หรือใช้สถานที่ให้เช่าโดยมีวัตถุประสงค์ที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย
  - มีส่วนร่วมในกิจกรรมเกี่ยวกับอาชญากรรมในสถานที่ให้เช่า หรือประสงค์ร้ายต่อเจ้าของบ้านเช่า
  - ปฏิเสธการเข้าสถานที่ให้เช่าโดยชอบด้วยกฎหมาย
  - ปฏิเสธที่จะลงนามในสัญญาเช่าใหม่ซึ่งมีเงื่อนไขคล้ายกับสัญญาเช่าที่มีอยู่ของคุณ
  - ผู้ถือกรรมสิทธิ์กำลังกอนยูนิตให้เช่าออกจากตลาดเช่า ย้ายเข้าอยู่ในยูนิตให้เช่า รื้อถอนหรือปรับปรุงยูนิตให้เช่าเป็นเรื่องเป็นราว หรือปฏิบัติตามกฎหมายหรือคำสั่งที่กำหนดให้คุณต้องย้ายออกไป
- **เจ้าของบ้านเช่าต้องซ่อมแซมเพื่อแก้ปัญหาด้านสุขภาพและความปลอดภัย** ตัวอย่างเช่น ต้องจัดให้มีระบบประปาและระบบทำความร้อนที่ปลอดภัยและใช้งานได้ รวมถึงดูแลสถานที่ให้เช่าให้ปลอดภัยจากแมลงสาบและหนู หากมีปัญหาด้านสุขภาพหรือความปลอดภัย ต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรขอให้เจ้าของบ้านเช่าทำการซ่อมแซม และเก็บสำเนาคำขอนั้นไว้
- **เจ้าของบ้านเช่าต้องคืนเงินประกันให้คุณ** เจ้าของบ้านเช่าต้องลงรายละเอียดการหักเงินประกันภายใน 21 วันหลังจากวันที่คุณย้ายออก การหักเงิน เช่น ค่าเช่าที่ค้างชำระ ค่าทำความสะอาด และค่าซ่อมแซมความเสียหายที่นอกเหนือจากการสึกหรอตามปกติ สามารถทำได้
- **หากคุณเป็นผู้พิการ เจ้าของบ้านเช่าต้องจัดหาที่พักที่เหมาะสมให้กับคุณ** เจ้าของบ้านเช่าต้องอนุญาตให้คุณทำการปรับเปลี่ยนสภาพห้องเช่าได้ตามสมควร
- **เจ้าของบ้านเช่าไม่สามารถเลือกปฏิบัติกับคุณได้** การเลือกปฏิบัติตามเชื้อชาติ ศาสนา เพศ สภาพ รสนิยมทางเพศ ภาวะพิการ สภาพ สถานภาพสมรส แหล่งที่มาของรายได้ สถานะทหารผ่านศึก หรือลักษณะเฉพาะอื่น ๆ ถือเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย
- **เจ้าของบ้านเช่าอาจไม่ตอบโต้กลับหากคุณใช้สิทธิผู้เช่าของคุณ** นอกจากนี้ เจ้าของบ้านเช่าไม่สามารถข่มขู่ว่าจะเปิดเผยสถานะการเช่าเมืองของคุณเพื่อกดดันให้คุณย้ายออก หรือคุกคามคุณหรือตอบโต้โดยการเปิดเผยสถานะการเช่าเมืองของคุณต่อหน่วยงานบังคับใช้กฎหมาย
- **คุณอาจมีสิทธิเพิ่มเติม** คุณอาจมีสิทธิเพิ่มเติมภายใต้กฎหมายควบคุมค่าเช่าในท้องถิ่น การรักษาเสถียรภาพอัตราค่าเช่า หรือกฎหมายว่าด้วยการฟ้องขังไล่โดยมีเหตุอันชอบธรรม ตรวจสอบว่าในพื้นที่ที่คุณอาศัยอยู่มีกฎข้อบังคับอะไรบ้างโดยไปที่เว็บไซต์ของรัฐบาลท้องถิ่น

**ขอรับความช่วยเหลือทางกฎหมายโดยเร็วที่สุดหากคุณเชื่อว่าเจ้าของบ้านเช่าละเมิดสิทธิผู้เช่าของคุณหรือหากคุณถูกขังไล่** หากไม่สามารถหาคณะทนายความได้ คุณอาจมีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะได้รับความช่วยเหลือทางกฎหมายฟรีหรือมีค่าใช้จ่ายไม่สูงมาก หากต้องการค้นหาสำนักงานช่วยเหลือทางกฎหมายใกล้ที่พักอาศัยของคุณ โปรดไปที่ [LawHelpCA](#) จากนั้นคลิกแท็บตรงกลางหน้าที่เขียนว่า “Find Legal Help” (ค้นหาความช่วยเหลือทางกฎหมาย) แล้วป้อนเขตมณฑลที่คุณอยู่ หากคุณไม่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะได้รับความช่วยเหลือทางกฎหมายและต้องการความช่วยเหลือในการหาคณะทนายความ โปรดไปที่ [หน้าเว็บ California State Bar](#) เพื่อค้นหาบริการทนายความที่ได้รับรองในท้องถิ่น หรือไปที่ [หน้าเว็บ California Courts](#) สำหรับผู้เช่าที่ถูกขังไล่

ดูข้อมูลและแหล่งข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ [www.oag.ca.gov/housing](http://www.oag.ca.gov/housing)



## เขตแดนการเพิ่มค่าเช่าครอบคลุมทั่วทั้งรัฐภายใต้พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้เช่าแห่งรัฐแคลิฟอร์เนียจนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2025

พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้เช่าแห่งรัฐแคลิฟอร์เนีย ซึ่งมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 มกราคม 2020 กำหนดจำนวนเงินที่เจ้าของบ้านเช่าอาจขึ้นค่าเช่าได้ตลอดระยะเวลา 12 เดือน การเพิ่มค่าเช่ามีเขตแดนจำกัดที่ "5% บวกกับเปอร์เซ็นต์การเปลี่ยนแปลงของค่าครองชีพ" โดยค่าเช่าสูงสุดต่อปีที่เพิ่มต้องไม่เกิน 10% อัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นนั้นขึ้นอยู่กับสถานที่ที่คุณอาศัยและเวลาที่การเพิ่มค่าเช่ามีผล ตารางนี้แสดงการเพิ่มค่าเช่าสูงสุดที่ได้รับอนุญาตในปัจจุบันภายใต้พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้เช่า

พื้นที่ <sup>1</sup>	เริ่มเพิ่มขึ้นระหว่างวันที่ 1 ส.ค. 2023 ถึงวันที่ 31 ก.ค. 2024	เริ่มเพิ่มขึ้นระหว่างวันที่ 1 ส.ค. 2024 ถึงวันที่ 31 ก.ค. 2024
<b>พื้นที่ลอสแอนเจลิส:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• เทศมณฑลลอสแอนเจลิส</li> <li>• เทศมณฑลอเรนจ์</li> </ul>	8.8%	8.9%
<b>พื้นที่ริเวอร์ไซด์:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• เทศมณฑลริเวอร์ไซด์</li> <li>• เทศมณฑลซานเบอร์นาร์ดีโน</li> </ul>	9.6%	9.3%
<b>พื้นที่ซานดิเอโก:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• เทศมณฑลซานดิเอโก</li> </ul>	10%	8.6%
<b>พื้นที่ซานฟรานซิสโก:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• เทศมณฑลอลาเมดา</li> <li>• เทศมณฑลคอนทรา คอสตา</li> <li>• เทศมณฑลมาริน</li> <li>• เทศมณฑลซานฟรานซิสโก</li> <li>• เทศมณฑลซานมาเตโอ</li> </ul>	9.2%	8.8%
<b>เทศมณฑลอื่นทั้งหมด</b>	9.2%	8.8%

สำหรับการเพิ่มค่าเช่าที่มีผลก่อนหรือหลังวันที่แสดงข้างต้น โปรดดู [ประมวลกฎหมายแพ่ง มาตรา 1947.12](#) เกี่ยวกับวิธีคำนวณเขตแดนการเพิ่มค่าเช่า

เขตแดนการเพิ่มค่าเช่าเหล่านี้มีผลใช้กับที่อยู่อาศัยให้เช่าส่วนใหญ่<sup>2</sup> ในรัฐแคลิฟอร์เนียที่มีอายุเกินกว่า 15 ปี รวมถึงบ้านเดี่ยวและคอนโดมิเนียมที่บริษัทเป็นเจ้าของ บ้านเคลื่อนที่ที่เช่าจากฝ่ายบริหารจัดการสวนสาธารณะของบ้านเคลื่อนที่ และที่อยู่อาศัยที่เช่าโดยผู้ได้รับใบอนุญาตเสริมสิทธิเพื่อช่วยเหลือการเช่าที่อยู่อาศัยตามมาตรา 8

นอกเหนือจากเขตแดนการเพิ่มค่าเช่าครอบคลุมทั่วทั้งรัฐแล้ว เมืองหรือเทศมณฑลที่คุณอยู่อาจมีกฎหมายควบคุมค่าเช่าที่เข้มงวดกว่า ตรวจสอบข้อมูลว่ามีการคุ้มครองการเพิ่มค่าเช่าอื่นๆ ในพื้นที่ที่คุณอาศัยอยู่หรือไม่ในหน้าเว็บของเมืองและเทศมณฑลที่คุณอยู่ รวมถึงแหล่งข้อมูลท้องถิ่นอื่นๆ หากคุณเชื่อว่าคุณตกเป็นเหยื่อของการเพิ่มค่าเช่าที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้ขอรับความช่วยเหลือทางกฎหมายทันที

1 การเปลี่ยนแปลงค่าครองชีพคำนวณโดยใช้ข้อมูลดัชนีราคาผู้บริโภคเดือนเมษายน [ซึ่งเผยแพร่](#) โดยสำนักงานสถิติแรงงานแห่งสหรัฐอเมริกาสำหรับพื้นที่ลอสแอนเจลิส พื้นที่ริเวอร์ไซด์ พื้นที่ซานฟรานซิสโก และพื้นที่ซานดิเอโก สำหรับเทศมณฑลอื่นๆ ทั้งหมด การเปลี่ยนแปลงค่าครองชีพจะคำนวณโดยใช้ข้อมูลดัชนีราคาผู้บริโภคของรัฐแคลิฟอร์เนียในเดือนเมษายน [ซึ่งเผยแพร่](#) โดยกรมอุตสาหกรรมสัมพันธ์แห่งรัฐแคลิฟอร์เนีย หากไม่มีข้อมูลเดือนเมษายน ข้อมูลเดือนมีนาคมจะถูกนำมาใช้แทน

2 เขตแดนการเพิ่มค่าเช่าไม่มีผลใช้กับผู้ถือกรรมสิทธิ์บ้านเคลื่อนที่หรือบ้านประเภทต่อไปนี้

- ยูนิตให้เช่าที่สร้างขึ้นภายใน 15 ปีที่ผ่านมา (คำนวณตามเกณฑ์สร้างก่อนนับอายุก่อน)
- ยูนิตให้เช่าที่จำกัดด้วยโฉนด ข้อจำกัดด้านกฎระเบียบ หรือเอกสารอื่นที่บันทึกไว้ว่าเป็นที่อยู่อาศัยราคาไม่แพงสำหรับครัวเรือนที่มีรายได้น้อยมาก ต่ำ หรือปานกลาง หรืออยู่ภายใต้ข้อตกลงที่ให้เงินอุดหนุนที่อยู่อาศัยสำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่แพงสำหรับครัวเรือนเหล่านั้น
- หอพักที่สถาบันอุดมศึกษาหรือโรงเรียนอื่นเป็นเจ้าของและดำเนินการ
- ยูนิตให้เช่าภายใต้เขตแดนค่าเช่าที่เข้มงวดมากขึ้น
- ทรัพย์สินสองยูนิตภายในโครงสร้างเดียว โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอาศัยอยู่ในยูนิตเดียวตลอดการเช่า และ
- บ้านเดี่ยวและคอนโดมิเนียม (ก) ที่ไม่ได้เป็นเจ้าของโดยทรัสต์เพื่อการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์, บริษัท, LLC ที่มีสมาชิกองค์กรอย่างน้อยหนึ่งคน หรือผู้บริหารของสวนสาธารณะบ้านเคลื่อนที่ และ (ข) เมื่อเจ้าของบ้านเช่าแจ้งผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการเช่าไม่อยู่ภายใต้ข้อจำกัดค่าเช่าของพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้เช่าหรือข้อกำหนด "เหตุอันชอบธรรม"

