



租户保护法 作为房东或物业管理员的义务

自 2020 年 1 月 1 日起生效的《租户保护法》(Tenant Protection Act, TPA) 在全州范围建立了防止房租过度上涨的保护措施，并要求在驱逐承租住宅的租户时必须具备“正当理由”。参议院第 567 号法案于 2024 年 4 月 1 日生效，该法案修订了 TPA，以加强其保护措施，并对违反行为规定了新的后果。业主和物业管理都必须熟悉 TPA 和其他房东租户法律的要求，以确保自己的行为符合这些法律的规定。以下是一些有关 TPA 的常见问题：

- **什么是《租户保护法》?** 《租户保护法》对每年的租金涨幅做出了限制（《民法典》第 1947.12 条），并对出租住宅中允许驱逐的类型做出了限制（《民法典》第 1946.2 条）。
- **谁必须遵守 TPA?** 大多数住宅房东和物业管理都必须遵守 TPA。但是，“正当理由”驱逐要求不适用于在其单元居住少于一年的租户。TPA 也不适用于某些特定类型的住房，如过去 15 年内建造的住房（滚动计算）。¹（《民法典》第 1946.2(a)、(e)条；第 1947.12(e)条。）
- **根据 TPA，租金每年可增加多少?** 在任何 12 个月期间，租金涨幅不得超过生活费用变化（根据消费物价指数）的 5% 或总额的 10%，以较低者为准。有关租金上涨限制的更多信息，请访问www.oag.ca.gov/housing 和 www.oag.ca.gov/consumers/general/landlord-tenant-issues。
- **TPA 允许哪些类型的驱逐?** 只有在“正当理由”下才能驱逐租户。“正当理由”是指《民法典》第 1946.2 条中列出的某些特定情况，即租户有过错，如租户未支付租金或违反了租约中的重要条款。“正当理由”还包括四种特定的“无过错”情况，所有这些情况都必须符合 TPA 的要求：
 - 业主从租房市场撤出该单元。
 - 业主或某些家庭成员将搬入该单元。
 - 业主正在拆除或大幅改建该单元。
 - 为遵守法律、法院或政府命令，必须腾空该单元。
- **何时可以因业主将单元从租房市场撤出而驱逐租户?** 只有当业主将房产从租房市场上撤出，例如为了停业或将建筑用于出租房屋以外的目的时，才能以“撤出”为由驱逐租户。（《民法典》第 1946.2(b)(2) (B)条。）许多城市和郡县对如何从租房市场撤出单元有额外的限制。

1 其他豁免包括但不限于以下内容：

- 受契约、监管限制或其他记录文件限制为极低、低收入或中等收入家庭经济适用住房的单元，或受为这些家庭提供经济适用住房住房补贴的协议约束的单元。
- 高等院校或其他学校拥有和经营的宿舍。
- 单一结构内的两单元房产，且业主在整个租赁期间居住在其中一个单位中。
- 单户住宅和公寓 (a) 不属于房地产投资信托、公司、至少有一名企业成员的有限责任公司或活动房屋公园的管理机构所有；(b) 房东以书面通知租户，该租赁不受租户保护法的租金限制或“正当理由”要求的约束。

有关豁免内容的完整清单，请参见《民法典》第 1946.2 条。



- **何时可以因业主搬入而驱逐租户？**只有在业主或其配偶、同居伴侣、子女、孙子女、父母或祖父母打算搬入该单元的情况下，才能以此为由驱逐租户。参议院 (SB) 第 567 号法案对业主迁入而进行驱逐的情况规定了以下要求：(1) 业主或其亲属必须在租户离开后 90 天内搬入；(2) 业主/亲属必须将该单元作为其主要居所居住至少一年；(3) 驱逐通知必须披露搬入该单元者的姓名以及与业主的关系，并且必须说明租户可以要求证明预定居住者是业主的符合资格的亲属；(4) 物业内没有其他类似的空置单元可供业主或亲属搬入。如果业主或亲属没有在 90 天内搬入，或者他们没有将那里作为主要住所居住至少一年，则必须按照租户离开时的租金和租约条款将该单元重新提供给租户，并且必须补偿租户合理的搬家费用。（《民法典》第 1946.2(b)(2)(A)条。）
- **何时可以因拆除或重大改造而驱逐租户？**只有在以下情况下，租户才会因此被驱逐：房产正在被拆除，或者翻新工程将 a) 对结构、管道、电气或机械系统进行重大改造或更换，并需要获得许可，或者 b) 从单元中清除不安全材料，如含铅油漆、霉菌或石棉。此外，工程必须要求租户至少连续 30 天不在单元内，以便安全完工。SB 第 567 号法案明确规定，在不违反健康、安全和宜居性法规和法律的情况下，租户不需要在任何日子搬离该单元。换句话说，安全风险必须在这 30 天内全部存在，才有理由进行驱逐。根据 SB 第 567 号法案，终止租约的通知必须包括待完成工程的说明、所需许可证的副本、业主预计完成工程或拆除建筑物的日期，以及如果未开始或未完成实质性改造或拆除工程，则必须向租户提供重新租住该单元的机会，租金和租约条款与租户离开时相同。（《民法典》第 1946.2(b)(2)(D)条。）
- **为了遵守法律或命令，何时可以驱逐租户？**在某些情况下，政府机构或法院可能会命令所有租户搬出房产，例如当发现建筑物不安全或不适合人类居住时。此外，当地法律（如分区条例）可能会要求腾空房产。（《民法典》第 1946.2(b)(2)(C)条。）迁出令不会自动终止租约。如果房东希望根据腾空令驱逐租户，则必须首先送达终止通知，并按照 TPA 的要求提供重新安置。
- **租户有权因无过错驱逐而获得重新安置补助。**当住房提供者因上述四种“无过错”原因之一驱逐租户时，业主必须向租户支付相当于一个月的房租，以帮助他们重新安置新房。（《民法典》第 1946.2(d)条。）有些城市和郡县需要额外的搬迁补助。
- **违反 TPA 会有什么后果？**州和地方执法机构可根据违反 TPA 的行为提起执法诉讼。SB 第 567 号法案规定，如果住房提供者违反了 TPA 的租金上限或“正当理由”驱逐规定，住房提供者将向租户承担实际损失、律师费，如果业主故意或以压迫、欺诈或恶意的行为行事，则最高可承担三倍的损失赔偿。（《民法典》第 1946.2(h)、1947.12(k)条。）

除了 TPA 的租金上涨上限和驱逐保护措施外，各市或县可能还有其他租金控制法律和驱逐保护措施。查阅当地资源并考虑咨询律师，以确定可能适用的要求和义务。