



了解您的 住房权利

本指南仅供参考,并未确立实质性政策或权利,也不构成法律建议

租户在承租住宅单元时享有许多权利。对于租户来说,了解租户住房权利和保护租户免受住房歧视的法律这类基本知识很重要。如果您认为您的权利受到了侵犯,本公告给出了这些法律和获取相关资源的概述。

租户权利基本知识

租金上涨

《[租户保护法案](#)》(Tenant Protection Act, TPA)规定,对于涵盖房产,房东在 12 个月内可涨租金上限为 5%,外加生活成本增幅(依据消费者物价指数)或 10%(以较低者为准)。此上限仅适用于房东有设定初始租赁金额的后续租金上涨。TPA 适用于加州的大多数房产,但也存在一些例外情况,例如使用年限不足 15 年的房产(非活动房屋)、部分类型的政府补贴住房,或者仅限面向供极低收入、低收入和中等收入家庭租住的住房。TPA 适用于涵盖房产,即便租户使用第 8 节住房选择(Housing Choice Section 8)补助金支付部分或全部租金亦不例外。

此外,加州的一些市县还出台了地方性租金管控条例,可能提供更强有力的租户保护。此类条例各不相同,租户应特别留意适用于所租住区域的管控条例。一些城市除采取地方租金管控保护措施外,还专设租金审定委员会,专门负责批准或驳回租金上涨请求。大多数情况下,在当前租户退租后,房东可按市价重新设定相应住宅单元的租金并出租。

驱逐

TPA 禁止房东在无“正当理由”的情况下驱逐租户。也即是说,如果房东要让租户离开或搬走,必须提供合法且合理的理由。根据相关法律,要求租户搬离的“正当理由”可能与租户有关(即租户“有过错”),也可能与租户无关(即租户“无过错”)。如果租户有过错,则房东在采取法律手段要求租户搬离前,应考虑向租户告知过错情况,确保其有机会改正“过错”。

属于租户“有过错”的正当理由包括:

- 租户未支付租金
- 租户在住宅区(包括任何公共区域)从事犯罪活动
- 租户造成滋扰或浪费
- 租户违反租约,擅自转租或分租住宅单元

如果房东想要在租户“无过错”的情况下要求租户搬离,则应告知租户其有权享有搬家援助金或租约末月租金

减免。属于租户“无过错”的正当理由包括:

了解您的住房权利

- 业主不打算继续出租相关住宅单元
- 在法律规定的某些特定情况下, 业主或其近亲想要入住相关住宅单元
- 业主打算拆除或大幅改造住宅单元
- 由于存在适住性问题, 法院或政府机构下令腾空房屋

TPA 的正当理由保护适用于涵盖的加州出租单元, 但前提是所有租户已连续在相应住宅单元中合法居住至少 12 个月, 或者其中至少一名租户已连续在相应住宅单元中合法居住至少 24 个月。某些类型的住房单元不受 TPA 驱逐条款保护。豁免房产示例包括:

- 使用年限不足 15 年的房产
- 独户住宅
- 临时或旅游酒店
- 非营利性医院、宗教机构、延伸护理设施或持证安老院舍的住房
- 由高等教育机构拥有和经营的宿舍

对于不受 TPA 驱逐保护措施 (或地方“正当理由”条例) 涵盖的住房单元, 房东如要终止租约, 必须提前通知租户。视驱逐的实际情况, 具体提前时长可以为 3 至 90 日不等。大多数情况下, 对于 TPA 不予涵盖的住房单元租户, 在发放三日通知之前, 务必考虑向租户提供纠正违规行为 (例如支付逾期未付租金) 的机会。

加州的所有租户, 无论是否为 TPA 所涵盖, 只要出现家庭暴力、性侵犯、跟踪、人口贩卖、虐待老人或虐待受供养成人等对租户不利的情况, 则均受驱逐条款保护 (或有权拒绝续签租约)。如果租户满足如下条件, 则此类保护措施将适用:

- (1) 有限制令、警方报告或合格第三方出具的文件证明存在虐待情况, 且距上一次构成驱逐依据的事件未超过 180 天, 以及

- (2) 不与施虐者同住。

如果满足上述条件, 则根据加州法律, 房东可以驱逐作恶者, 但不得驱逐受罪者。加州的 COVID-19 疫情相关暂停驱逐令已经到期。但截至 2022 年 8 月 5 日, 加州仍有一些市县还在实行暂停驱逐令, 其中包括 [阿拉米达县](#)、[奥克兰市](#)、[旧金山市县](#) 以及 [洛杉矶县](#)。自 2022 年 7 月 1 日起, 一些市县已颁布新的 COVID-19 疫情相关驱逐保护令, 而加州的其他地区可能也会陆续出台新的驱逐保护令。

一旦租户收到非法占有控告 (为驱逐的一种法律程序), 应立即寻求 [法律建议或援助](#)。非法占有诉讼为快速诉讼程序, 其时限较短。租户通常只有五个工作日的时间以书面形式回应房东的非法占有控告。

维修和适住性

出租单元必须具“适住性”, 也即是说, 必须适合人类居住, 且基本符合对租户健康和产生重大影响的地方建筑和健康法规。可能导致出租单元不适于居住的问题多种多样。

一些示例包括:

- 无法很好地抵御风雨
- 没有热和/或冷自来水
- 电气系统 (包括照明、布线和设备) 无法正常工作
- 无供暖
- 卫生条件差, 甚至有老鼠、蟑螂或臭虫等虫兽的侵扰

了解您的住房权利

如果出租单元需要维修,租户应通知房东,并具体说明需要解决的问题。如果可以,租户应以信函、短信或电子邮件等书面形式提出请求。如果房东不予回应或拒绝维修,租户可采取特定行动,例如支付必要的维修费用并将之从租金中扣除。但是,租户在采取这些行动前,应先寻求法律建议,以避免导致严重的法律后果,例如被驱逐出住宅单元。如有影响到住宅单元适住性的任何情况,租户还可以向所在市县的地方执法机构报告,此类机构可能会向房东下发相应的房屋维修令,要求其进行必要的维修。

押金

租户入住前,大多数房东都会向租户收取一定的押金。如果出租单元不带家具,则押金总额不得超过月租金的两倍;如果带家具,则不得超过月租金的三倍。押金亦称为末月租金、保证金、宠物押金、钥匙费或清洁费。如果租户带有服务型或情感支持型动物,房东不得因此而单独加收宠物押金或上涨房租。无论如何巧立名目,此类款项或费用以及其他所有押金或收费均应视为押金的一部分。房东只能将押金用于如下目的:

- 补足租户未付租金
- 清洁出租单元,使之恢复至租户入住时的状态
- 维修出租单元非正常“磨损”以外的损坏物件
- 如果租赁协议允许,作为修复或更换家具或其他个人财产(包括钥匙)的费用

对于押金退还,房东应在自租户搬离出租单元之日起 21 天内:(1) 向租户全额退款;或者 (2) 通过邮寄或亲自递送,向租户提供逐项列明押金扣减额及扣减原因的清单,并向租户退还扣减完成后的押金金额。如果房东付费进行出租单元维修或清洁,且从押金中扣除该笔费用,则还必须向租户提供相应费用的收据副本,但例外情况除外。

建议租户在搬离出租单元前,先请房东作“初步检查”,以明确需要进行哪些必要维修。此外,租户和房东应考虑以拍照形式来记录此时(以及租户入住时)出租单元的状态。对于未在初步检查过程中得以明确的维修,房东不得从押金中扣除任何费用,除非相应损坏是在检查结束后所造成,或者因租户财物的存在而导致检查时未能看到相应损坏。

如果租户认为房东非法扣减押金,租户可以[请求退还被非法扣减的押金](#),最好以书面形式进行,并解释为何应退还此部分押金。如果房东和租户始终不能就是否应退还部分或全部押金而达成一致,则租户可将房东告上小额索赔法庭。

资源

- [房产部有关住宅租户和房东权利与责任的综合指南](#)
- [加州法院自助驱逐/住房信息和资源](#)
- [加州法院自助押金资源](#)
- [加州法院押金缴款通知书生成器](#)
- [LawhelpCA 的免费或低成本法律援助清单](#)

了解您的住房权利

住房歧视

加州法律保护租房者和购房者免受基于“受保护特征”的歧视和骚扰。

受保护的特征包括：

- 种族
- 肤色
- 宗教信仰
- 国籍
- 血统
- 残疾与否
- 生理性别
- 社会性别
- 性别认同
- 性别表达
- 性取向
- 收入来源 (包括使用政府援助金, 例如第 8 节住房选择补助金)
- 婚姻状况
- 家庭状况
- 退伍或现役军人身份
- 遗传信息
- 年龄*
- 移民身份*
- 主要语言*
- 公民身份*

*受适用于加州大多数住房交易的《安鲁民法案》(Unruh Civil Rights Act) 保护。

住房歧视保护适用于几乎所有类型住房的申请人和租户。住房提供者以及提供住房服务的人员必须遵守旨在禁止住房歧视的相关法律, 其中包括：

- 业主
- 物业经理
- 维护人员
- 房产中介
- 估价师
- 业主协会
- 租户筛选公司
- 地方住房管理局
- 地方政府
- 酒店和旅馆
- 短期租赁业主/经理

收入来源歧视

加州法律禁止住房提供者对租户的收入来源而加以歧视。“收入”不仅指就业工资, 同时还包括：

- 第 8 节补助金或其他租金援助
- 社会保险
- 社会安全辅助收入 (SSI)
- 退伍军人福利
- CalWorks
- 一般援助
- 子女抚养费
- 赡养费
- 失业保险
- 养老金

收入来源歧视的示例包括：

- 只将房屋租给有工作的申请人
- 拒绝将房屋租给仅拥有 SSI 等非工资收入的申请人, 或者要求其缴纳更高的押金
- 当租户申请租金补助 (例如第 8 节补助金) 时, 拒绝为租户填写必要文件或提供必要文件
- 表明希望将房屋租给专业人士或特定类型的专业人士 (例如技术人员或医务人员)

残疾歧视

加州法律禁止对生理或心理残疾人士施以住房歧视。为确保残疾租户或申请人有平等机会使用和享受住房, 应尽量为其提供合理便利安排。住房提供者拒绝提供合理便利安排属非法行为。针对残疾人士的常见合理便利安排包括：

- 提供靠近相应出租单元的停车位
- 允许申请人安排共同签署人

了解您的住房权利

- 在对出租单元进行维修操作前,向租户发出额外的通知
- 允许租户有住家看护人

同时,还包括放宽“禁养宠物”的规定,允许租户携带情感支持型动物 (Emotional Support Animal, ESA)。根据法律规定,情感支持型动物不属于宠物,因此住房提供者不得向带有 ESA 的租户加收宠物押金或房租。此外,住房提供者不得对 ESA 提出品种或大小限制,但如果相应 ESA 会构成直接的健康或安全威胁或者会造成重大财产损失,则住房提供者可以不批准带 ESA 的请求。住房提供者可以要求租户提供相关信息,以确认其对于合理便利安排(包括 ESA)的需求,但不得要求租户提供其医疗诊断信息。最后,租户应对 ESA 的在线证书和注册多加留意,此类操作往往成本高昂,且不足以证明租户对合理便利安排的需求。

骚扰

因个人受保护特征而进行的骚扰是被加州法律明令禁止的歧视性住房供给行为。住房提供者应对自身导致骚扰的行为负责。同时,如果住房提供者未能及时阻止或制止由住房提供者员工、中介或第三方(例如其他租户)所造成的骚扰,也应承担相应责任。

骚扰形式多种多样,例如暗示性言论、种族诽谤,以及要求以性服务或约会来换取降租。骚扰的具体示例包括:

- 将移民家庭称为“非法”
- 将穆斯林家庭称为“恐怖分子”
- 要求以性服务或约会来换取降租
- 询问有关租户性生活的冒犯性问题
- 抱怨租户所吃食物的气味或他们所听音乐的类型

有犯罪记录的申请人

针对有犯罪记录申请人在申请住房方面所面临的困难,相关法律专门做出了保护性规定。住房提供者对申请人展开背景调查符合法律规定。但如果住房提供者“一概拒绝”将房屋租给有犯罪记录或特定类型定罪的申请人,则涉嫌违法。此外,住房提供者不得将如下类型的犯罪记录作为拒绝出租房屋的理由:

- 并未导致定罪的逮捕或违规行为
- 已被封存或清除的定罪
- 青少年司法体系中的裁决
- 参与审判前或审判后司法分流计划

在决定是否向有犯罪记录的申请人出租房屋时,住房提供者只应考虑与其他租户、员工健康和安以及全以及与房产安全直接相关的定罪。住房提供者还应考虑“谅解信息”,即与犯罪行为相关、有助于解释事件并证明申请人能够成为好租户的行为或情况。

谅解信息的示例包括:

- 努力改过自新
- 相关行为发生于很久以前
- 相关定罪由家庭暴力所致或与家庭暴力有关
- 良好的房屋租住记录
- 稳定就业证明

了解您的住房权利

公民权利局如何帮助您？

加州保护租户和购房者免受非法住房歧视的法律由公民权利局 (Civil Rights Department, CRD) 执行。* 如果您认为自己遭到非法歧视, 请通过如下方式向 CRD 提出申诉。

民权局

calcivilrights.ca.gov/complaintprocess
拨打免费电话: 800.884.1684
拨打听障专线 TTY: 800.700.2320

如身患残疾, 需要合理便利安排以便提出申诉, CRD 可通过电话方式提供援助。对于失聪、有听力或语言障碍的人员, CRD 可通过加州转接服务 (711) 提供援助。当然, 也可通过上述方式与我们联系。

*CRD 能帮助解决的房东/租户问题仅限于涉及由种族、性别、宗教、国籍、残障状况或其他受保护特征引起的歧视或骚扰。

资源

CRD 情况说明书和指南

- 残疾歧视情况说明书 ([English](#)) ([Chinese](#)) ([Korean](#)) ([Spanish](#)) ([Tagalog](#)) ([Vietnamese](#))
- 情感支持型动物情况说明书 ([English](#)) ([Chinese](#)) ([Korean](#)) ([Spanish](#)) ([Tagalog](#)) ([Vietnamese](#))
- 公平住房手册 ([English](#)) ([Arabic](#)) ([Armenian](#)) ([Chinese](#)) ([Hmong](#)) ([Korean](#)) ([Punjabi](#)) ([Russian](#)) ([Spanish](#)) ([Tagalog](#)) ([Vietnamese](#))
- 公平住房与犯罪记录情况说明书 ([English](#)) ([Chinese](#)) ([Korean](#)) ([Spanish](#)) ([Tagalog](#)) ([Vietnamese](#))
- 公平住房与犯罪记录常见问题解答 ([English](#)) ([Spanish](#))
- 住房骚扰预防指南 ([English](#))
- 收入来源情况说明书 ([English](#)) ([Chinese](#)) ([Korean](#)) ([Spanish](#)) ([Tagalog](#)) ([Vietnamese](#))