

San Diego 縣

租戶保護指南

2023 年 7 月



SAN DIEGO
HOUSING
COMMISSION

The City of
SAN DIEGO

目錄

目錄.....	1
San Diego 市租戶保護指南.....	2
簡介.....	2
免責聲明.....	2
California 租戶：住宅租戶和房東的權利和責任指南.....	2
San Diego 市住宅租戶保護條例.....	2
• 市法律適用於誰？.....	3
• 終止租賃所需的正當理由.....	3
– 過錯正當理由.....	3
– 無過錯正當理由.....	4
• 通知要求.....	4
• 搬遷援助 – 無過錯正當理由驅逐.....	5
• 其他要求.....	6
– 五年內出租或租賃的住宅出租物業.....	6
• 買斷協議.....	6
• 禁止報復.....	7
• 執法和補救措施.....	7
租戶資源.....	8
• 社區法律資源.....	8
• 額外的社區資源.....	9
附件 A：詞彙表.....	13
附錄 B：收入來源資訊.....	15
• San Diego 市禁止基於租戶收入來源的歧視的條例.....	15
• San Diego 收入來源法律援助協會資訊手冊.....	15
• San Diego 住房歧視法律援助協會網頁.....	15
附錄 C：公平住房資訊.....	16
• 《美國殘障人士法案 (ADA)》.....	16
• California 民權部 – 住房歧視.....	16
• San Diego 公平住房中心法律援助協會.....	16
• San Diego 公平住房區域聯盟 (SDRAFFH) – 公平住房資訊和資源.....	16
• 美國住房和城市發展部公平住房平等機會網站和手冊.....	16
• 美國住房和城市發展部公平住房及相關法律.....	16

SAN DIEGO 市租戶保護指南

簡介

San Diego 市（市）為面臨可能被驅逐的住宅租戶提供保護。這些保護措施包括，如果租戶在某些情況下被驅逐，則幫助其搬遷到其他住所。對住宅租戶的強有力保護旨在幫助防止無家可歸併並促進住房和社區穩定。市法律包括這些保護措施。

市法律要求 San Diego 住房委員會 (SDHC) 準備一份租戶保護指南，並將其發佈在 SDHC 的網站上。您可以在以下網址訪問本指南：www.sdhc.org/tenantprotections。該指南提供教育資訊和資源，幫助住宅租戶了解他們根據市和州法律享有的權利。它僅供參考。租戶保護指南不提供法律建議或指導。住宅租戶和房東應諮詢各自的法律代表或顧問。租戶權益團體、法律援助組織和房東協會都可以提供額外的指導。請參閱本指南的“資源”部分以獲取更多資訊。

SDHC 創建本指南的目的是讓盡可能多的讀者能夠理解，同時提供有關可對住宅租戶進行保護的準確資訊。有關市或州法律的具體細節，讀者應閱讀可能影響這些法律的具體城市法令、州法律和/或適用的法院判決。

本指南將根據需要進行更新。

房東可以使用本租戶保護指南來滿足《San Diego 市住宅租戶保護條例》第 98.0705(b) 條中的通知要求。

免責聲明

本租戶指南旨在幫助租戶和房東闡明 O-21647 條例通過後雙方的權利和義務。值得注意的是，鑑於《租戶保護指南》中規定的內容可能會不同於或改變該條例的實際語言，這是法律不允許的，而且在所有情況下均應以該條例的實際語言為準。

California 租戶：住宅租戶和房東的權利和責任指南

California 州制定了一份指南，《California 州租戶：住宅租戶和房東的權利和責任指南》。其包含有關全州範圍內對住宅租戶的保護的重要細節，包括有關租戶安靜享受其住宅出租物業和可居住的權利的重要資訊。該州指南可在線獲取：

<https://www.courts.ca.gov/documents/California-Tenants-Guide.pdf>。《San Diego 市租戶保護指南》是 San Diego 市住宅租戶可用的資源；然而，它並不能取代或消除住宅租戶了解州指南和其他可能還包括租戶權利資訊的資源的需要和責任。

San Diego 市住宅租戶保護條例

San Diego 市議會主席 Sean Elo-Rivera 和市長 Todd Gloria 提出了《San Diego 市住宅租戶保護條例》。San Diego 市議會於 2023 年 5 月 16 日通過了該法令（編號 O-21647）。San Diego 市長 Todd Gloria 於 2023 年 5 月 25 日簽署了通過的法令。該市法律於 2023 年 6 月 24 日生效。如今為《San Diego 市政法規》第 98.0701 至 98.0709 節。

根據本市法律，市政府負責監督該條例，包括執行和政策制定。

SDHC 負責制定《租戶保護指南》、向市政府提供報告，並在名為“San Diego 市驅逐通知登記處”的門戶網站中收集和維護房東驅逐通知。

- **市法律適用於誰？**

《住宅租戶保護條例》適用於 San Diego 市的住宅租戶和房東。這包括租戶接受聯邦第 8 節住房選擇券租賃援助的住房。

市法律規定其要求不適用於本市特定類型的物業：

- 臨時/旅遊酒店
- 短期居住
- 契約限制、監管限制或其他規定經濟適用住房的文件
- 已簽訂協議的住房，為極低收入（高達 San Diego 地區中位收入 [AMI] 的 50%）、低收入（高達 San Diego AMI 的 80%）或中等收入（高達 San Diego 地區中位收入 [AMI] 的 50%）家庭提供住房補貼。San Diego AMI 的 120%）。然而，如上所述，該法律確實適用於第 8 節住房選擇券住房單元。
- 適用於《加州活動房屋居住法》的活動房屋。
- 居住在非營利性醫院、宗教設施、長期護理設施、獲得許可的長者住宿護理設施（如州法律中所定義）或非營利性過渡性住房（如法令中所定義）。
- 由教育機構（幼稚園至 12 年級和/或高等教育）擁有和運營的宿舍。
- 房東和租戶共用浴室或廚房設施的住宅出租物業（房東的主要住所）。
- 房東作為主要居所的單戶住宅。
- 同一建築內有兩個獨立住宅單元的物業，其中一個由房東作為主要住所。
- 過去 15 年獲得入住證明的住房（不包括移動房屋）。
- 住宅出租物業，包括移動房屋，如果房東不是《住宅租戶保護條例》中列出的特定實體之一，並且已按照該條例要求的形式向租戶提供書面通知，則可與任何其他住宅單元的所有權分開轉讓。

市法律也規定不適用於 San Diego 縣非建制地區或 San Diego 縣內其他城市的住宅物業。

- **終止租賃所需的正當理由**

《住宅租戶保護條例》不允許住宅房東驅逐租戶，除非存在“正當理由”。市法律定義了兩種類型的“正當理由”：

- **過錯正當理由**

在以下情況下，房東可以出於過錯正當理由終止租賃：

- 租客尚未或正在不支付租金。
- 租戶違反了租賃的重要條款。
- 根據州法律的定義，租戶實施或允許滋擾。
- 租戶對財產造成重大損害，根據州法律的定義，這被稱為浪費。
- 租戶拒絕以基本相似的期限和基本相似的條款延長或續簽租約。
- 租戶在出租物業（包括公共區域）從事犯罪活動。
- 根據州法律的定義，租戶提出刑事威脅。
- 租戶轉租物業違反了租約。
- 根據州法律，租戶拒絕房東進入物業
- 租客將財產用於非法目的

- 租戶是房東的代理人或僱員，被終止該職位，並且在終止後沒有搬出該單位。
- 在向房東提供租客打算離開的書面通知後，租客未能將單位的所有權歸還給房東。

- 無過錯正當理由

在以下情況下，房東可以無過錯正當理由終止租賃：

- 房東尋求為房東、其配偶、同居伴侶、子女、孫子女、父母或祖父母佔有住房單位。
 - 2023年6月24日或之後簽訂的租約：僅當租戶書面同意終止租約或租約明確允許房東因此終止租約時，此規定才適用。
 - 2023年6月24日之前簽訂的租約：可以在新租約、續租租約或定期租約中添加一項條款，允許房東終止租約，以便為房東、其配偶、同居伴侶、子女、孫子、父母或祖父母接管財產。對於將“過錯正當理由”定義為租戶拒絕以“基本相似的條款”延長或續簽租約的市法律部分，這項新規定將被視為“基本相似”。
- 房東試圖佔有該住房單元，將該單元從市場上撤下。
- 房東尋求佔有住房單位時必須遵守：
 - 法院命令或其他政府機構的命令，要求該物業空置至少 30 天。
 - 法院命令或其他政府命令騰出物業。
 - 當地法令要求騰出物業。
 - ❖ 如果法院或政府機構認定租戶對物業狀況有過錯，則租戶無權根據《住宅租戶保護條例》獲得搬遷援助。
- 房東試圖佔有該住房單元以拆除或大幅改造該物業。在這種情況下，房東必須：
 - 在提交許可證申請後三天內，將必要的許可證申請表郵寄到住宅出租物業。
 - 獲得拆除或大幅改造物業所需的許可證。
 - 向租戶提供必要的許可證副本以及書面終止通知，並經證明如有偽證罪將受到處罰。該通知必須說明終止租賃的原因、要在該物業進行的工作的類型和範圍、為什麼該工作無法與租戶在該單元內安全地完成，以及為什麼該工作需要租戶離開該單元至少 30 天。

• 通知要求

- 房東必須向租戶提供有關《住宅租戶保護條例》的書面通知：
 - 12 號字體
 - 符合州法律（《California 民法法典》第 1632 節）
 - 聲明：

California 法律限制您租金可增加的金額。有關詳細資訊，請參閱《California 民法法典》第 1974.12 節。當地法律還規定，房東應在任何終止租賃的通知中提供原因說明。在某些情況下，長者（62 歲或以上）或殘障租戶可能有權獲得額外的租戶保護。請參閱《San Diego 市政法規》第 9 章第 8 條第 7 部分了解更多資訊。

- 包括《租戶保護指南》的副本

- **2023 年 6 月 24 日之前存在的租約:** 包含租戶保護指南的通知應在 2023 年 6 月 24 日起的 90 天內直接或作為租賃附錄提供給租戶。
 - **2023 年 6 月 24 日之後開始或續租的租戶:** 包含《租戶保護指南》的通知應包含在租約中，或作為租戶在簽署租約時簽署的書面通知，並向租戶提供一份副本。
- 當房東終止租約時
- 違反租約的過錯正當理由可以糾正：
 - 房東向租戶提供書面違規通知，描述違規情況並提供糾正機會。
 - 如果未在通知規定的時間內糾正違規行為，房東可以通過發出三天的退出通知來結束租賃。
 - 房東應將因過錯正當理由終止租賃的情況通知 SDHC。
 - ❖ 房東應在向租戶提供所需的終止通知後的三個工作日內向 SDHC 提供通知。
 - ❖ 在 SDHC 為 San Diego 市驅逐通知登記處建立在線門戶並通知公眾該門戶已創建後的 30 天，通知 SDHC 的要求才適用。
 - 無過錯正當理由
 - 房東向租戶提供書面通知：
 - ❖ 不小於 12 號字體
 - ❖ 根據州法律（《California 民法法典》第 1946.1 節），建議租賃結束日期前 30 或 60 天
 - ❖ 終止租約原因的描述。
 - ❖ 租戶獲得搬遷援助權利的聲明（直接付款給租戶或減免租金）
 - **直接付款:** 通知將說明搬遷援助金的金額，並且房東將在通知之日起 15 天內支付該款項。
 - **租金減免:** 通知將說明免除的租金金額，並且租賃的最後相應月份無需支付租金。
 - ❖ 如果在驅逐後五年內，住宅出租物業再次提供短租或長租，聲明承租人有權收到續租要約，並且有 30 天的時間接受要約。
 - 要使用此權利，承租人應在終止租約通知後 30 天內以書面形式通知房東，表明承租人希望收到續租要約。
 - 租戶還應向房東提供郵寄地址或電子郵件地址，以便房東發送報價，並向房東提供郵寄地址或電子郵件地址的變更。
 - 房東應將無過錯正當理由終止租賃的情況通知 SDHC。
 - ❖ 房東應在向租戶提供所需的終止通知後的三個工作日內向 SDHC 提供通知。
 - ❖ 在 SDHC 為 San Diego 市驅逐通知登記處建立在線門戶並通知公眾該門戶已創建後的 30 天，通知 SDHC 的要求才適用。
- **搬遷援助 - 無過錯正當理由驅逐**
- 直接付款
 - 等於收到無過錯正當理由驅逐通知時租戶有效租約下兩個月的實際租金。
 - 對於長者或殘障租戶，直接支付給租戶的金額應等於收到無過錯正當理由驅逐通知時租戶有效租約下三個月的實際租金。

- 如果超過一名租戶佔用該物業，房東可以向租約中指定的所有租戶一次性直接付款，而不是向每個租戶單獨直接付款。
- 租金減免
 - 房東應在收到無過錯正當理由驅逐通知時以及整個租約的剩餘時間內放棄且不收取租客租約下的到期租金或未來租金。
 - 免除的租金金額將等於適用的直接付款金額（兩個或三個月的實際租金，如上所述）。租金減免代替直接付款。
- 保證金
 - 房東仍有責任根據租賃條款向租戶退還任何押金或保證金。搬遷援助不會取消或取代該要求。
- 其他搬遷援助
 - 《住宅租戶保護條例》要求的搬遷援助應抵扣聯邦、州或其他地方法律要求的任何其他搬遷援助。
- 租戶未能搬出
 - 如果租戶在無過錯正當理由驅逐通知要求的日期後仍未搬出住宅出租物業，房東可以收回所提供的實際搬遷援助金額。這筆金額可能會在佔有租賃財產的法律訴訟中作為損害賠償而被追回。
- 其他要求
 - 五年內出租或租賃的住宅出租物業
 - 如果租戶符合以下條件，房東應首先以書面形式提出將住房單元出租給因無過錯原因而被驅逐的租戶：
 - 通知房東他們希望收到續租的要約；和
 - 向房東提供了他們的郵寄地址或電子郵件地址以接收報價。
 - 房東有權使用行業認可的方法篩選租戶。
 - 房東應在新租賃的書面報價中傳達最低篩選標準。
 - 承租人自收到要約後有 30 天的時間決定是否接受。
 - 房東未能嚴格遵守《住宅租戶保護條例》（San Diego 市政法規 98.0706）中該特定部分的要求，將意味著該市法律該部分要求的任何終止租賃的通知將不再有效。
- 買斷協議

《住宅租戶保護條例》包括旨在提高買斷談判和協議公平性的法規。當地法律的這一部分旨在確保簽訂買斷協議的租戶了解自己的權利，並防止房東圍繞現行法律規定的合法權利和補救措施簽訂合同。

 - 收購要約前的書面披露：在提出買斷要約之前，房東必須向每個住宅租戶提供書面披露，其中包括：
 - 聲明租戶有權不簽訂買斷協議。
 - 一份表明租戶可以選擇在簽訂買斷協議之前諮詢律師的聲明。
 - 聲明房東不得因租戶拒絕簽訂或談判買斷協議而對其進行報復。
 - 一份表明住宅物業的所有租戶可能會拒絕接收未來的買斷要約的聲明。

- 如需拒絕，租戶需向房東提供書面通知。租戶拒絕買斷要約的決定有效期為六個月。住宅物業的所有租戶都可以通過向房東提供該決定的書面通知來收回其決定並接收未來的買斷要約。
- 關於租戶有資格獲得搬遷援助以及所需搬遷援助金額的聲明。
- 所有被授權代表房東討論買斷要約並簽訂買斷協議的人員的姓名。
- 每個租戶都可以在此處簽名並寫下房東向租戶提供披露資訊的日期。
- 供房東簽署並填寫房東向租戶提供披露資訊的日期的空間。
- 房東必須在簽署後三天內向每位租戶提供一份完整簽署的披露表副本。
- 房東必須將每份完整簽署的披露表格的副本保留五年。
- **買斷協議要求：**《住宅租戶保護條例》要求房東遵守買斷協議的具體要求：
 - 買斷協議應當採用書面形式。
 - 租戶簽署買斷協議時，房東應向租戶提供買斷協議副本。
 - 買斷協議應在租戶簽名處附近包含具體聲明，聲明應以粗體且至少 14 號字體呈現：
 - 您，作為租戶，有權不簽訂本買斷協議。
 - 如果您（租戶）有權根據聯邦、州或當地法律獲得搬遷援助，則低於您有權獲得的搬遷援助金額的買斷協議違反了 San Diego 市政府第 9 章第 8 條第 7 節的規定代碼無效。
 - 作為租戶，您可以選擇在簽署本協議之前諮詢律師。
 - 如果租戶主要使用非英文語言來協商買斷協議或租賃，則房東應向租戶提供買斷協議的英文版本和租戶使用的翻譯語言。房東應同時向租戶提供這些材料。
- 根據《住宅租戶保護條例》的條款，低於欠租戶搬遷援助金額的買斷協議是無效的。買斷協議的金額必須大於所需的搬遷援助金額。
- 買斷協議、租賃、合同或其他協議中聲稱放棄或限制《住宅租戶保護條例》規定的租戶權利的任何條款均無效且無效。

● 禁止報復

《住宅租戶保護條例》禁止房東對行使該條例規定權利的租戶進行報復。

● 執法和補救措施

- 市政府可以通過其法規執行機構和權力來執行《住宅租戶保護條例》的條款。《San Diego 市政法規》第 1 章第 2 條規定了這些內容：
- [\[https://docs.sandiego.gov/municode/MuniCodeChapter01/Ch01Art02Division01.pdf\]](https://docs.sandiego.gov/municode/MuniCodeChapter01/Ch01Art02Division01.pdf)
- SDHC 無權執行《住宅租戶保護條例》的條款。
- 租戶還可以就房東違反《住宅租戶保護條例》的指控向法院提起法律訴訟。
 - 租戶可以尋求法院命令，要求房東採取行動或阻止房東採取行動（禁令救濟和衡平法救濟）。
 - 租戶可以因涉嫌違反《住宅租戶保護條例》而尋求損害賠償。
 - 出租人未按照規定向承租人提供搬遷補助的，應當承擔不低於規定搬遷補助金額和實際經濟損失三倍的民事責任。
 - 如果房東試圖以違反《住宅租客保護條例》的方式佔有住宅出租物業，房東將在民事不當驅逐訴訟中向租客承擔不少於租客實際經濟損失三倍的責任。
 - 在租客與房東之間的非驅逐程序（非法拘留）的法律訴訟中，勝訴方應收回訴訟費用和合理的律師費。

- 租戶可以在針對房東佔有住宅出租物業的行為進行法律辯護時，提出任何涉嫌違反或不遵守《住宅租戶保護條例》的行為。在房東提起的法律訴訟中，這被稱為租戶的“肯定性辯護”。
- 《住宅租戶保護條例》中規定的所有補救措施可以一起使用。它們還可以與其他法律規定的其他補救措施一起使用。

租戶資源

- **社區法律資源**

這並非市或 SDHC 對任何特定組織的認可或推薦。租戶應確定並選擇自己的法律援助或法律代表。資源按字母順序排列。

- **California 法院自助指南 (適用於租戶和房東)**
驅逐：<https://selfhelp.courts.ca.gov/eviction>
驅逐和住房：<https://selfhelp.courts.ca.gov/eviction-and-housing>
- **California 西部社區法律項目**
社區法律項目 (CLP) 是 California 西部法學院與多個組織之間的合作項目。CLP 為 San Diego 當地社區的低收入和貧困成員提供法律諮詢和轉介，包括住房法。CLP 按照先到先得的原則在整個 San Diego 市提供諮詢處。
619-780-7498
CLP@cwsl.edu
225 Cedar Street, 1st Floor, San Diego, CA 92101
諮詢處地點和時間可在：<https://cwclp.org/> 查詢
- **San Diego 法律援助協會**
San Diego 法律援助協會 (LASSD) 是一家非營利性律師事務所，為低收入 San Diego 居民提供免費法律服務。LASSD 提供住房服務，包括驅逐辯護和補貼住房問題、住房歧視、租戶權利和收入來源歧視方面的援助。LASSD 在 San Diego 市中心司法法院大廳設有驅逐辯護免預約諮詢處，按照先到先得的原則提供服務。
(877) 534-2524 (1-877 LEGAL AID)
聽語障人士專線：(800) 735-2929
Info@lassd.org
Southeast San Diego Office: 110 S. Euclid Avenue, San Diego, CA 92114
Midtown San Diego Office: 1764 San Diego Avenue, Suite 100, San Diego, CA 92110
- **法律服務諮詢處**
這些法院無需預約的諮詢處按照先到先得的原則提供幫助。工作人員能夠協助解釋程序並幫助客戶準備表格。
 - **非法拘留者諮詢處 - San Diego 法律援助協會**
San Diego County Superior Court, Hall of Justice
330 W. Broadway, San Diego, CA 92101
無預約工作時間：週一至週五（法院假日除外）上午 8:30 至下午 3:30
(877) 534-2524 (1-877 LEGAL AID)

- **房東與租客糾紛諮詢處**
San Diego County Superior Court, Hall of Justice
330 W. Broadway, San Diego, CA 92101
無預約工作時間：週一至週五（法庭假期除外）上午 8:30 至中午

 - **國家衝突解決中心**
國家衝突解決中心 (NCRC) 被公認為調解指導和衝突解決方面的國際領導者。它為 San Diego 市的個人提供免費調解，包括房東與租戶問題和糾紛。
(619) 238-2400
info@ncrconline.com
530 B Street, Unit 1700, San Diego, CA 92101 (總辦事處)

 - **San Diego 志願律師計劃**
San Diego 志願律師計劃 (SDVLP) 是一個私人非營利組織，為符合條件的低收入和弱勢 San Diego 人提供無償法律服務。SDVLP 為需要幫助解決各種住房和房東與租戶問題的低收入客戶提供服務。SDVLP 通過遠程驅逐法律諮詢開展租戶權利計劃，該計劃於每週四上午 9:30 進行。該諮詢處的申請人可以通過致電 (619) 235-5656 x127 或在線申請 <https://sdvlp.org/trp-remote-legal-clinic/>。
(619) 235-5656 x127
info@sdvlp.org
707 Broadway, Suite 1400, San Diego, CA 92101

 - **San Diego 縣 California 高等法院**
非法拘禁者：(619) 450-7275
房東/租戶（非法拘留者）資訊：
<https://www.sdcourt.ca.gov/sdcourt/civil2/landlordtenant>

 - **San Diego 大學法學院法律諮詢處**
San Diego 大學的住房權項目法律診所為低收入個人提供服務，重點是提供教育、外展和直接客戶代表，以協助解決住房不穩定（包括無家可歸）、驅逐、喪失抵押品贖回權和住房威脅（例如無法居住）的問題和騷擾。
(619) 260-7470
5998 Alcalá Park, Barcelona 305, San Diego, CA 92110
-
- **額外的社區資源**
 - **2-1-1 San Diego**
211 San Diego 是一家當地非營利組織，提供社區、健康、社會和災難服務。211 San Diego 提供免費的、24 小時保密電話服務和可搜索的在線數據庫。
請致電“2-1-1”。
211help@211sandiego.org
P.O. Box 420039, San Diego, CA 92142

- 可負擔得起的住房倡導者
可負擔得起的住房倡導者 (AHA) 是一個非營利性公益組織，通過兩個項目在 San Diego 市和縣提供免費法律代理：IMPACT 項目和租戶權利項目。IMPACT 項目代表客戶通過執行要求規劃、資助和開發可負擔得起的住房和平衡社區的法律來爭取住房正義。租戶權利項目致力於拯救出租房並幫助租戶爭取體面的住房。
(619) 233-8441
(619) 233-8474 (IMPACT 項目)
(619) 233-7263 (租戶權利項目)
admin@affordablehousingadvocates.org
427 C Street, Suite 304, San Diego, CA 92101
- California 司法部 - 房東與租戶問題
<https://oag.ca.gov/consumers/general/landlord-tenant-issues>
- California 租戶 - 住宅租戶和房東的權利和責任指南 (2023 年 1 月修訂) - 包括租戶安靜享受和居住權利的摘要
<https://www.courts.ca.gov/documents/California-Tenants-Guide.pdf>
- San Diego 縣 CSA
San Diego 縣 CSA 是一家經美國住房和城市發展部 (HUD) 批准的住房諮詢非營利組織。San Diego 縣 CSA 的主要使命是通過項目、服務和宣傳反對一切形式的歧視，包括宣傳消除住房歧視，以確保所有人享有平等的住房機會，從而促進社會正義和公共福利。CSA 幫助個人解決租賃和公平住房問題。
(619) 444-5700
outreach@c4sa.org
給 CSA 留言：<https://www.c4sa.org/contact>
327 Van Houten Avenue, El Cajon, CA 92020
- San Diego 市法規執行
San Diego 市建築和土地使用執法部門負責調查和執行與土地使用、開發法規、建築和住房法規、廢棄物業、殘疾人通道和噪音法規相關的違規行為。
(619) 236-5500
1200 3rd Avenue, #8, San Diego, CA 92101
1222 1st Avenue, 5th Floor, MS 511, San Diego, CA 92101
- 住房是關鍵，是租戶、房東和房主的資源
<https://housing.ca.gov/>
- 《San Diego 市政法規》
<https://www.sandiego.gov/city-clerk/officialdocs/municipal-code>

- San Diego 公平住房地區聯盟 (SDRAFFH)
San Diego 地區公平住房聯盟 (SDRAFFH) 是一個由專業人士組成的專門團隊，他們共同努力確保 San Diego 縣的所有居民都能平等獲得住房。SDRAFH 由公平住房社區、地區政府實體、執法機構和住房提供者的成員組成。
info@sdfairhousing.org
給 SDRAF 留言 <https://sdfairhousing.org/#聯繫我們>
- 美國住房和城市發展部 (HUD) 租戶權利、法律和保護：California
<https://www.hud.gov/states/california/renting/tenantrights>

附件 A：詞彙表

San Diego 市住宅租戶保護條例包括以下定義：

買斷協議：房東向租戶支付金錢或其他報酬以騰出住宅出租物業的協議。買斷協議不包括解決未決非法拘留訴訟的協議。

買斷報價：租戶和房東之間就簽訂買斷協議的可能性進行的任何口頭或書面討論或討價還價。租戶的還價並不會結束對買斷要約的討論或討價還價。

委員會：San Diego 住房委員會（在本租戶保護指南中稱為“SDHC”。）

殘障人士：《California 政府法典》第 12955.3 條（可能進行修訂）中定義的任何殘障人士。這包括但不限於《政府法典》第 12926 條中定義的任何身體或精神殘障。精神殘障的例子包括但不限於智力殘障、器質性腦綜合症、情緒或精神疾病，或限制主要生活活動的特定學習障礙。身體殘障的例子包括但不限於限制主要生命活動並影響以下一個或多個身體系統的任何生理疾病、障礙、病症、美容毀容或解剖學損失：神經系統、免疫系統、肌肉骨骼系統、特殊系統感覺器官、呼吸器官（包括言語器官）、心血管、生殖、消化、泌尿生殖、血液和淋巴、皮膚和內分泌。

《政府法典》第 12955.3 節：

https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=GOV§ionNum=12955.3

《政府法典》第 12926 節：

https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=GOV§ionNum=12926

住宅單位：與《San Diego 市政法規》第 113.0103 節中的含義相同，但可能會進行修訂。自 2023 年 6 月 21 日起，《市政法規》將“住宅單元”定義為建築物或其一部分中的一個房間或一套房間，用於、打算或設計供一個家庭以居住目的來使用或佔用，並且僅包含一個廚房。

《San Diego 市政法規》第 113.0103 節：

<https://docs.sandiego.gov/municode/MuniCodeChapter11/Ch11Art03Division01.pdf>

房東：有權作為委託人或通過代理人提供住宅出租物業出租的任何人，這也包括與房東利益相關的前租房東。

租約：使用和佔用住宅出租物業的任何書面或口頭出租、轉租或協議。

非營利性過渡性住房：由非營利組織運營的臨時住房，期限最長為 24 個月，為個人和家庭提供支持服務，目的是實現臨時穩定，並支持成功搬入和維持永久住房，這可能涵蓋項目參與者的住房費用和附帶支持服務。

住宅出租物業：任何供人類居住的住宅或單元，包括移動房屋公園內的任何住宅或單元。

報復：針對行使或試圖行使《住宅租戶保護條例》所保障的任何權利的租戶的任何威脅或任何其他不利行動。

第 8 節：根據 1937 年美國住房法第 8 節，租戶獲得基於租戶的住房援助的住宅出租物業，也稱為住房選擇券計劃。

長者：年滿或超過 62 歲的任何人

租賃：承租人連續使用或占用住宅出租物業超過 30 天的合法權利或權利。租賃不包括三個月或以下固定期限的租賃，其中包含三個月或以下固定期限的租賃的任何延期或續訂。

租戶：租戶、分租戶、承租人、轉承租人或有權租賃任何住宅出租物業的任何其他自然人。

附錄 B：收入來源資訊

- **California** 公平就業和住房部 - 收入來源常見問題解答
https://calcivilrights.ca.gov/wp-content/uploads/sites/32/2020/02/SourceofIncomeFAQ_ENG.pdf
- **San Diego** 市禁止基於租戶收入來源的歧視的條例
<https://docs.sandiego.gov/municode/MuniCodeChapter09/Ch09Art08Division08.pdf>
- **San Diego** 收入來源法律援助協會資訊手冊
英文：https://www.lassd.org/wp-content/uploads/2022/07/Source-of-income-brochure.final_.pdf
西班牙文：https://www.lassd.org/wp-content/uploads/2022/07/Source-of-income-brochure.final_.-SPA.pdf
- **San Diego** 住房歧視法律援助協會網頁
<https://www.lassd.org/housing-discrimination/>

附錄 C：公平住房資訊

- 《美國殘障人士法案（ADA）》
<https://www.ada.gov/index.html>
<https://www.ada.gov/resources/service-animals-faqs/>
- **California** 民權部 - 住房歧視
<https://calcivilrights.ca.gov/housing/>
- **San Diego** 公平住房中心法律援助協會
<https://www.lassd.org/housing-discrimination/>
- **San Diego** 公平住房區域聯盟 (SDRAFFH) - 公平住房資訊和資源
<https://sdfairhousing.org/#Resources>
- 美國住房和城市發展部公平住房平等機會網站和手冊
https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint
- 美國住房和城市發展部公平住房及相關法律
https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/fair_housing_and_related_law