



COMMUNITY
LEGAL SERVICES
IN EAST PALO ALTO



聖馬刁縣(SAN MATEO COUNTY)緊急驅逐保護令 常問的問題

2020年3月24日，聖馬刁縣市參事會一致通過了緊急驅逐保護令，以臨時保護租戶在持續的COVID-19公共衛生危機期間免於失去家園。符合條件的租戶在緊急驅逐令保護下因COVID-19影響而未能交租可避免無過錯的驅逐。請閱讀這些常見問題的解答，以了解有關暫停緊急搬遷，受保護者以及合格租戶應如何依法延遲付款的更多詳細信息。

1. 誰是受此緊急驅逐令保護的“合格租戶”？

符合條件的租戶包括那些收入和支出能力受到COVID-19大流行影響的租戶。如果您遇到以下任何情況，則可能會受到緊急驅逐令的保護：

- 因感染COVID-19或照顧患COVID-19的家庭或家庭成員而導致的收入損失
- 由於COVID-19導致的裁員，工時損失，業務損失或其他收入減少而導致的收入損失
- 由於遵守聖馬刁縣居家避疫令或政府機構的建議而留在家裡，自我隔離或避免與他人接觸，造成收入損失
- 由於必須照顧受學校，學前教育和/或兒童保育設施關閉影響下的未成年子女而造成的收入損失
- 與COVID-19相關的巨額醫療費用
- 遭受了由COVID-19或政府對COVID-19大流行的直接應對措施而導致的任何其他重大財務困難

如果您的收入或支付租金的能力已受到COVID-19大流行的影響，則必須通知房東並提供證明您無力支付租金和COVID-19有關的文件。法律還規定，如果負擔得起，您必須支付部分租金。

請注意，緊急驅逐保護令不能為所有未支付的租金提供保護 - 無法支付租金必須與 COVID-19 大流行或政府對 COVID-19 大流行的任何應對措施應而引起。

合格的租戶還包括那些在 2020 年 3 月 24 日之後收到“無過失”遷離通知的人，或者在 2020 年 3 月 24 日之前收到無過失遷離通知的人，這些通知尚未到期。但是，由於房東或房東的家庭需要搬入該物業而驅逐租戶時，租戶不受保護。租戶仍可以因違反租約而遭到驅逐。

2. 由於 COVID-19，我失去了收入。我如何通知房東我無法支付房租？

您的房東必須首先向您提供書面通知，其中應說明以下內容：（1）您欠的租金金額，（2）租金是應支付的，除非您可以用書面和文件確定您無法支付租金。在期限內與 COVID-19 有關的原因，以及（3）您必須盡快通知房東您無力支付租金。

收到說明您有權延遲付款的書面通知後，您必須以書面通知房東您無法支付房租，並在十四（14）天內提供證明文件。僅在有限的情況下，才可以在 14 天後向房東提供通知和支持文件。您可以通過寫信，發送電子郵件或發送短信給房東或房東代表來通知房東並提供文件。如果您不確定如何操作，請諮詢法律援助律師。

3. 我需要向房東提供什麼文件，以證明我因 COVID-19 而無法支付租金，我何時需要提供？

合格的租戶必須提供證明文件，以表明他們無法支付應付的租金，是因為他們在收到房東的書面通知後的十四（14）天內受到了 COVID-19 大流行的影響。

儘早開始收集文件！您需要盡快將其提供給房東，如果您需要更多時間支付房租，則需要稍後提供其他文件。

可接受的文件可能包括但不限於：

- 公司的信件或簡告，說明您已經被解僱，工作時間減少或由於 COVID-19 而關閉了營業地點
- 您孩子所在學校/學前教育/日託中心的信件或短信
- 雇主發的短信或電子郵件要求您不要上班，顯示您的工作地點由於 COVID-19 而關閉
- Uber，Lyft，Instacart，DoorDash 等應用程序的屏幕截圖顯示您的收入減少了
- 幾個月的薪水存根或支票副本，表明您的收入減少了
- 與 COVID-19 相關的醫療文件

- 與 COVID-19 相關的醫療費用收據
- 一份經簽名的聲明，受偽證處罰，證明您因 COVID-19 或政府對 COVID-19 的反應而導致收入減少或難以支付房租的原因

法律規定，提供給房東的任何醫療或財務資料必須保密，只可用於評估租戶在緊急驅逐保護令期間的資格。

4. 如果我是合格的租戶，是否還需要支付房租？

是。緊急驅逐保護令並不能免除您支付租金的責任。如果您能夠支付租金的一部分，則必須支付您可以支付的任何金額（該金額將不被視為“延期付款”）。

緊急驅逐保護令期滿後，您有至少 90 天但不超過 180 天的時間償還您所欠的全部租金。如果您能夠在緊急驅逐保護令期滿後的九十（90）天內支付全額房租，或獲得組織的幫助以支付房租，則您必須這樣做。在這段時間內，您不會被視為沒有履行租金義務，但是在緊急驅逐保護令期滿後，您的房東可以開始索取您所欠的全部租金。

如果在 90 天後仍無法支付全部租金，則必須向房東提供額外的書面通知和文件，以證明您還需要 30 天才能支付全部租金。您可以每 30 天提供額外的書面通知和文件，以進一步延長支付全額租金的期限，但沒有規定房東不用在驅逐保護令期滿後 180 天（6 個月）之後再要將期限延長。

5. 如果我是合格的租戶，並且必須延期付款，房東可以向我收取遲交罰金嗎？

不可以，您的房東不能因緊急驅逐保護令遲交租金而收取罰金。

6. 這種緊急驅逐保護令是否適用於聖馬刁縣內的所有地方？

是的，緊急驅逐保護令適用於聖馬刁縣內所有合併的城市和非合併的地區。如果您住在聖塔克拉拉縣 Santa Clara County，那裡也有驅逐保護令。

這意味著，如果您是合格的租戶並且居住在以下任何地區，那麼您將受到聖馬刁縣驅逐保護令的保護：Atherton, Belmont, Brisbane, Burlingame, Colma, Daly City, East Palo Alto, Foster City, Half Moon Bay, Hillsborough, Menlo Park, Millbrae, Pacifica, Portola Valley, Redwood City, San Bruno, San Carlos, San Mateo, South San Francisco, Woodside.

7. 我住在車庫裡，租了一個房間，或住在一個非法的出租單位中。這種緊急驅逐保護令會保護我嗎？

是。緊急驅逐保護令適用於聖馬刁縣的每個租戶，不論他們居住的單位類型或居住時間的長短。

8. 我在 2020 年 3 月 24 日之前收到了房東的無過失遷離通知。我是否受到此緊急驅逐保護令的保護？

是的，如果無過失搬遷通知在 2020 年 3 月 24 日之後到期，您會受到保護，但如果您的房東或房東的家人需要搬入該物業而您沒有收到搬遷通知則例外。

在緊急狀態下，您無需遵守以下的無過失驅逐通知：

- 驅逐通知書，讓您有 30、60 或 90 天的時間搬離但沒有給出理由
- 驅逐通知指租賃已到期，而租戶仍繼續佔用該物業
- 您已通知房東將要搬出但未這樣做
- 驅逐通知，指出房東正在遵守政府機構或法院頒發的住屋令
- 驅逐通知書指出房東正在遵守政府機構或法院頒發的撤離物業令，正在執行本地法例要您搬出
- 驅逐通知指出房東打算拆除或大幅改建該物業
- 驅逐通知指出房東想出售房產

如果您在 2020 年 3 月 24 日之前收到任何這些“無過失”搬遷通知，而該搬遷通知尚未到期，則您很可能會受到保護。如無過失遷離通知尚未到期或在您在緊急情況下收到該通知書，將被視為是您是在緊急驅逐保護令期滿後的第二天收到了搬遷通知。

9. 此緊急驅逐保護令何時生效？

緊急驅逐保護令的生效日期為 2020 年 3 月 24 日至 2020 年 5 月 31 日。縣可根據需要進一步延長生效日期。

10. 如果房東違反緊急驅逐保護令並試圖驅逐我，我該怎麼辦？

如果您的房東已向您提供搬遷通知或已開始驅逐程序，請立即與我們聯繫：

Community Legal Services in
East Palo Alto
(650) 326-6440
(650) 422-2885
intake@clsepa.org

Legal Aid Society of San Mateo
County
(650) 558-0915
(650) 517-8911

11. 我仍然有疑問，我可以聯繫誰尋求幫助？

Community Legal Services in
East Palo Alto
(650) 326-6440
(650) 422-2885
intake@clsepa.org

Legal Aid Society of San Mateo
County
(650) 558-0915
(650) 517-8911