帕薩迪納市公民特此頒布對《城市憲章》的以下修正案，稱為：「*帕薩迪納公平和平等住房憲章修正案。*」

第 18 條

第 1801 節	標題和目的
第 1802 節	調查發現
第 1803 節	定義
第 1804 節	豁免
第 1805 節	附加的屋主保護
第 1806 節	驅逐保護的正當理由
第 1807 節	穩定租金
第 1808 節	租金隨著年度租金調整而調漲
第 1809 節	新租約的初始租金
第 1810 節	租戶買斷通知計畫
第 1811 節	帕薩迪納租房委員會
第 1812 節	出租登記
第 1813 節	個人租金調整申請 - 基礎事項
第 1814 節	個人租金調整申請——相關程序
第 1815 節	司法審查
第 1816 節	不可豁免
第 1817 節	補救措施
第 1818 節	禁制令和其他民事救濟
第 1819 節	部分無效
第 1820 節	取代
第 1821 節	牴觸的憲章規定
第 1822 節	法典編纂
第 1823 節	辯護職責
第 1824 節	多數核准、生效日期、執行

第 1801 節標題和目的。

本修正案稱為帕薩迪納公平和公正住房憲章修正案。本修正案的目的是在加州法律允許的最大範圍內規範超額租金的調漲和任意驅逐，以促進帕薩迪納的鄰里和社區穩定、健全的住房和租房者的負擔能力，同時確保房東獲得公平的投資回報並保證對租房者、屋主和企業的公平保護。

第 1802 節調查發現。

(a) 鑑於，根據美國普查局的美國社區調查 (ACS) 的 1 年估計，截至 2018 年，本市所有已入住單元中的絕大多數 (57.7%) 由租戶家庭入住；和

(b) 鑑於，非裔美國人和西班牙裔或拉丁裔家庭有著不成比例的租房家庭。根據美國普查局的 ACS 1 年估計，2018 年，69.7% 的非裔美國家庭是租房者，而 67.7% 的西班牙裔或拉丁裔家庭是租房者；和

(c) 鑑於，根據美國普查局的 ACS 1 年估計，帕薩迪納的總租金中位數在 2012 年至 2018 年期間增長了 32.0%（從 1287 美元調漲至 1669 美元），而消費者物價指數（洛杉磯-長灘-安那翰所有城市消費者的所有項目，未經季節性調整）同期增長了 12.4%，導致 2012 年至 2018 年通貨膨脹調整後的美元租金中位數有效增長了 17.5%；和

(d) 鑑於，根據 ACS 1 年估計，2018 年通貨膨脹調整後的租金中位數在三年內（2015 年至 2018 年期間）調漲了 27.0%，而一居室單元調漲了17.4%，兩居室單元調漲了18.6%；和

(e) 鑑於，根據美國普查局 2018 年的 ACS 1 年估計，帕薩迪納的大多數租戶家庭都承受著租金負擔。2018 年，估計有 54% 的租戶家庭（15,446 戶）將 30% 或更多的收入用於繳納房租，31% 的租戶家庭（8,847 戶）繳納了嚴峻的租金負擔，將 50% 或更多的收入用於繳納房租；和

(f) 鑑於，低收入租戶家庭尤其受到租金負擔的影響，89.4% (9417) 的租戶家庭年收入在 10,000 美元至 49,999 美元之間，將 30% 或更多的收入用於繳納租金，其中 60.3% 的家庭（6349 戶）將 50% 或更多的收入用於繳納房租；和

(g) 鑑於，即使在年收入在 50,000 美元至 99,000 美元之間的家庭中，44.5% (3307) 的家庭也有租金負擔，且將超過 30% 的收入用於租金；和

(h) 鑑於，根據帕薩迪納 2015-2019 年綜合計畫草案，帕薩迪納 42% 的家庭（23,375 戶）收入在地區中位數收入 (AMI) 的 0% 到 80% 之間。15% 為極低收入（8,385 個家庭，AMI 為 0% 到 30%）；12% 為非常低收入（6,610 個家庭，AMI 為 30% 到 50%）；以及 15% 為低收入（8,380 個家庭，AMI 為 50% 至 80%）；和

(i) 鑑於，根據帕薩迪納 2015-2019 年綜合計畫草案，「嚴重的成本負擔是無家可歸風險的最主要預測因子。將收入的 50% 以上用於住房費用或收入等於或低於 AMI 50% 的人群無家可歸的風險最高」；和

(j) 鑑於，本市大部分無家可歸者為帕薩迪南本地人。根據 2019 年帕薩迪納無家可歸者人數和亞族群調查，帕薩迪納 58% 的無家可歸者在失去住房時為帕薩迪納居民；和

(k) 鑑於，根據帕薩迪納無家可歸者人數和亞族群調查，帕薩迪納 30% 的無家可歸者認為失業（導致被推定為無法繳納房租）為其無家可歸的主要原因，而 14% 的人認為被驅逐是他們無家可歸的主要原因；和

(l) 鑑於，根據美國普查局的 2015 年租房財務調查，在全國範圍內，出租物業業主每月花在管理出租物業上的平均小時數為三 (3) 小時；和

(m) 鑑於，根據美國普查局的 2015 年租房財務調查，全國不到一半 (47.8%) 的出租單元由個人投資者擁有，其餘由信託、法人實體、非營利組織和其他非自然人擁有；和

(n) 鑑於，租金減免策略的實施得到帕薩迪納採納的 2014-2021 年住房要素的支援：「帕薩迪納居民有平等權利在合適的居住環境中居住在體面、安全且負擔得起的住房中，以實現長期福祉並穩定其自身、家人、鄰里和社區。帕薩迪納的住房願景是維護一個社會和經濟多元化的社區，且由享有此一權利的屋主和租戶組成」；和

(o) 鑑於，帕薩迪納的租戶經歷了日益加劇的住房不穩定。根據 ACS 2018 1 年估計，自 2015 年以來，有 45.8% 的租戶家庭搬遷，而自 2015 年以來僅有 17.7% 的業主家庭搬遷。使僅考慮戶主年齡介於 35 至 64 歲之間的家庭，這種趨勢仍然存在。自 2015 年以來，該年齡範圍內 45.1% 的租戶家庭搬遷，而該年齡範圍內僅有 20.4% 的業主家庭搬遷；和

(p) 鑑於，在未存在租金調漲或住宅搬遷的相關城市法規的情況下，帕薩迪納市的租戶表示，他們由於搬遷或無力繳納超額租金而被迫搬遷，但由於住房短缺，無法以負擔得起的租金水準找到體面、安全且健全的住房；並且，一些租戶雖試圖繳納所要求的租金調漲，但因此必須減少其他生活必需品的支出，例如食物、交通和醫療照護；和

(q) 鑑於，上述住房和經濟狀況對本市大量租戶造成不利影響，對公共健全、安全和福

利構成威脅，對老年人、固定收入人士、有孩子的家庭和其他弱勢租戶來說尤為困難；和

(r) 鑑於，驅逐或其他流離失所將為學齡兒童及其家庭帶來特別沉重的負擔，包含缺課增加和其他可能產生長期影響的教育中斷；和

(s) 鑑於，2018 年，根據 ACS 對帕薩迪納高效出租單元的 1 年估計，租金中位數（1311 美元）比洛杉磯-長灘-格倫代爾都會區的 HUD 公平市場價格高出 22.9%，帕薩迪納一居室單元的租金中位數（1434 美元）比 HUD 公平市場價格高出 11.7%，帕薩迪納兩居室單元的租金中位數（1904 美元）比 HUD 公平市場價格高出 14.5%，證明帕薩迪納的租金明顯高出 HUD 公平市場價格；和

(t) 鑑於，《帕薩迪納市政法典》（第 9.75 節租戶保護）為從其租房中搬遷的低收入租戶提供了搬遷援助，相當於兩個半月的 HUD 公平市場租金，並進一步規定了成人家庭的搬遷費用津貼為 1306 美元，有受撫養者的家庭為 3935 美元；和

(u) 鑑於，本市的大部分租房要求準租戶預先繳納兩個月（無家具單元）或三個月（附家具單元）的預付租金以確保租約，並對居住在兩居室單元中的典型家庭徵收 9797 美元的累積搬遷費用（包含三個月的租金中位數和帕薩迪納市目前規定的搬家援助），這大約是兩居室單元 HUD 公平市場價格的六倍（2018 年計算為 9978 美元）；和

(v) 鑑於，自 2017 年以來，帕薩迪納市的居民已在超過十三 (13) 次公共議會會議上正式向市議會表達了對於租金調漲和流離失所的擔憂。

(w) 鑑於，頒布「帕薩迪納公平公正住房憲章修正案」的請願於 2017 年 12 月開始流通。可以預見，帕薩迪納正在考慮租金控制和正當理由的驅逐保護；和

(x) 鑑於，聖加布里埃爾谷的公寓管理雜誌於 2019 年 7 月發表，「租金管制即將到來，公寓業主現在應盡一切可能[原文如此]確保未來的收入做法在租金管制上限允許的情況下確實到位。使用 RUBS [比率公用事業計費系統]，業主可以將更高的公用事業和其他成本（以美元對美元）轉嫁給租戶。」這表明房東正計畫使用輔助費用來規避租金管制措施；和

(y) 鑑於，加州議會於 2019 年 10 月 8 日通過了《2019 年租戶保護法》(AB 1482)，該法案規範了加州的租金調漲和驅逐措施，但直至 2020 年 1 月 1 日才生效。帕薩迪納地區的驅逐律師，包含著名的驅逐律師 Dennis Block，建議房東在此期間盡快驅逐租戶並調漲租金。Block 於

2019 年 10 月 2 日在帕薩迪納會議中心向數百名業主提供了此項建議；和

(z) 鑑於，帕薩迪納市議會於 2019 年 11 月 5 日通過了第 7352 號法令「帕薩迪納市通過 2019 年關於禁止無過錯終止出租和驅逐以及限制租金調漲的租戶保護法的未編纂法令」住宅房地產到 2019 年 12 月 31 日」，認定許多房東在 2019 年底驅逐租戶，以規避 2019 年 3 月 15 日新的全州租金管制法規的回降日期；和

(aa) 鑑於，調查結果 (v)-(z) 表明，房東知道帕薩迪納租戶正在組織和倡導穩定租金和正當理由的驅逐保護；房東可能會透過迅速增加出租住房成本來因應帕薩迪納建立此類保護的具體努力；因此，即時請願的流通可能會導致帕薩迪納租房市場的扭曲；和

(bb) 鑑於，在 2019 年由 David Binder 研究機構代表Pasadenans Organizing for Progress 對帕薩迪納 700 名登記選民進行的民意調查中，69% 的受訪者支持租金控管，82% 的受訪者支持驅逐保護的正當理由；和

(cc) 鑑於，帕薩迪納 54.86% 的選民（29349 名對 24153 名）在 2018 年大選中對第 10 號提案投了贊成票，該提案將廢除《Costa-Hawkins 租房法》，從而賦予加州市政當局更大的自由來制定租金控管措施；和

(dd) 鑑於，帕薩迪納市目前未規範住宅的租金金額、租金調漲或驅逐措施；和

(ee) 鑑於，房東在市議會中的人數占比過高。正如 2018 年 10 月 22 日（第 9 項）和 2019 年 6 月 3 日（第 12 項）的市議會會議影音檔案中所記錄，市議會七名成員中至少有三名目前在帕薩迪納擁有租房；和

(ff) 鑑於，如 2019 年 3 月 25 日市議會會議的影音檔案中第 15 項所述，市議會指示帕薩迪納住房和職業服務部在提議可能擴大《紐約市租戶保護條例》時不應考慮租金管控或驅逐的正當理由，這表明議會不願為本市立法制定任何租金管控或驅逐保護措施；和

(gg) 鑑於，本條比《民法典》第 1946.2 節的規定更具保護性，並且應適用於此處定義的受保障的出租單元。

第 1803 節定義。

除非本條中的他處進一步定義，本條中使用的下列單詞或片語應具有以下含義：

(a) **虐待**。心理或肢體上的暴力、忽視或殘酷行為。

(b) **年度一般調整**。年度一般調整是受保障的出租單元中現有出租的租金每年可以調漲的百分比，但受本條限制。

(c) **基本租金**。基本租金是根據本條確定和調整合法租金的參考點。對於 2021 年 5 月 17 日前或 17 日開始的租約，基本租金應為 2021 年 5 月 17 日生效的租金，或 2021 年 5 月 17 日之後開始的出租並由租戶在初次入住時繳納的租金，前提是金額未違反本條或州法律的任何規定。

(d) **受保障的出租單元**。所有未根據本文第 1804(a) 節（豁免 - 完全豁免）或第 1805 節（附加的屋主保護）特別豁免的出租單元。

(e) **市議會**。「市議會」一詞指的是帕薩迪納市的市議會。

(f) **殘障人士。**。身心殘障之人。「殘障」一詞定義於《加州政府法典》第 12955.3 節。

(g) **大家庭。**大家庭指的是任何配偶（無論是否結婚）、同居伴侶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、阿姨或叔伯、姪甥、孫子或堂表親。

(h) **公平回報**。公平回報應使用此處第 1813 節所述維持淨營業收入 (MNOI) 之標準來判定。

(i) **出租物業的重要利益。**如果個人或其大家庭的任何成員擁有、管理或持有洛杉磯縣出租單元 5% 或更多的所有權股份，或者，其大家庭中的他們或任何成員在過去三 (3) 年內，於洛杉磯縣擁有、管理或持有 5% 或更高的所有權股份。

(j) **聽證官**。由租務委員會任命的的官員，根據本條進行調查或行政聽證。

(k) **住房服務**。住房服務包含但不限於維修、保養、油漆、提供照明、冷熱水、電梯服務、窗簾和窗框、儲藏室、廚房、浴室和洗衣設施以及特權、清潔服務、由房東繳納的公用事業費用、垃圾清除、家具、電話、停車場、擁有指定入住者數量的權利，以及與任何出租單元的使用或入住有關的任何其他益處、特權、安排或設施。出租單元的住房服務應包含為出租單元所在建築物的公共設施提供的服務的比例部分。

(l) **個人租金調整**。由聽證官或租務委員會根據本條授權調整其他合法租金。

(m) **房東**。業主、出租人、轉出租人或任何其他有權因使用和入住任何出租單元而獲得租金的人，或上述任何人的代理人、代表、前任或繼任者。

(n) **請願**。個人租金調整的請願或租務委員會認為實行本條目的所需的任何請願。

(o) **主要住所**。入住者通常返回之處。將某個單元歸類為入住者的主要住所並不要求入住者始終或持續實際存在於該單元中，但確實要求該單元是入住者的通常返回之處。指示主要住所的因素包含但不限於：

(1) 入住者長期在主體處所進行基本生活活動；

(2) 主體處所被公共機構（包含但不限於聯邦、州和地方稅務機關）列為入住者的主要住所；

(3) 公用事業費用和與使用該結構相關的其他收費和費用由入住者在主體處所收取帳單並繳納；

(4) 入住者並未為任何不同的財產申請屋主免稅；

(5) 所有權以聲稱主要居所的入住者的名義上持有，而非由有限責任公司或其他公司或商業實體結構持有。

(p) **財產**。共同所有權下一個物業或地塊或相鄰物業或相鄰地塊上的所有出租單元。

(q) **公認的租戶組織**。居住在同一建築物內或由同一管理公司、代理人或房東經營的不同建築物內的出租單元的任何一組租戶，其選擇如此指定。這也應包含代表租戶利益的其他一般組織。

(r) **搬遷援助**。第 1806(b) 節中規定的金額的財政援助。

(s) **出租**。所有定期付款和所有非貨幣報酬，包含但不限於根據出租住房協議為房東或為房東利益而提供的貨物、勞力或服務的公平市場價值、涉及出租單元和場所的使用或入住以及隨之而來的住房服務，包含所有要求或繳納停車費、公用事業費用、寵物、家具和/或轉租的付款和報酬。

(t) **租務委員會**。術語「租務委員會」指的是根據本條所設立的租房委員會。

(u) **租房協議**。房東與租戶之間就出租單元的使用或入住以及住房服務達成的口頭、書面或默示協議。就本條而言，「租房協議」和「租約」這兩個術語可以互換。

(v) 租房費。此處第 1811(k)(1) 節所述的費用。

(w) 出租登記。「出租登記」一詞指的是根據本條第 1812 節要求的帕薩迪納受保障的出租單元的資訊之資料庫。

(x) 出租單元。任何建築物、結構或其部分，或附屬土地，或任何其他出租或提供出租作住宅用途的出租物業，不論這些單元是否擁有作為租房的有效入住證明，連同所有住房服務與此類財產的使用或入住有關，例如供租戶使用的公共區域和娛樂設施。

(y) 保證金。《加州民法典》第 1950.5 節中定義的任何付款、費用、押金或收費。

(z) 獨戶住宅。獨立式建築，包含一個單獨的住宅單元，可與任何其他住宅單元分開轉讓。

(aa) 租戶。租戶、轉租租戶、承租人、轉承租人或根據租房協議或本條的條款有權使用或入住任何出租單元的任何其他人。

(bb) 公共事業費用。任何與出租單元的使用和入住有關的燃氣、電、水、垃圾、下水道、電話、電纜、網際網路或其他服務的費用。

(cc) 書面停止通知。房東提供的書面通知，讓租戶有機會在啟動法律程序終止出租之前糾正受指控的違規或問題。任何書面停止通知必須：

(1) 為租戶提供合理的時間來糾正受指控的違規或問題；

(2) 通知租戶未能糾正可能導致啟動驅逐程序；

(3) 通知租戶要求合理便民服務的權利；

(4) 通知租戶關於租務委員會的聯絡電話；和

(5) 包含一份關於停止書面通知原因的具體聲明以及具體事實，以便確定有關驅逐原因的日期、地點、證人和情況。

(6) 如果涉嫌違反租約，請通知租戶違反了哪些租約條款以及租戶必須如何糾正違約行為。

第 1804 節豁免。

(a) 完全豁免（豁免出租穩定和驅逐措施的正當理由）。以下出租單元免受本

條所有規定約束：

(1) 飯店、汽車旅館、旅館、出租住宿、寄宿房和分租房和寄宿公寓的單元，包含《帕薩迪納市政法典》第 14.12.030 節中定義的飯店、寄宿房、分租房和寄宿公寓，前提是該住所作為一個或多個相同租戶的主要住所被入住超過三十 (30) 天，則該住所應成為受保障的出租單元。三十（30）天的計算應包含租戶受如下要求的天數：

(A) 入住三十 (30) 天到期之前搬入不同的客房或有效單元；或

(B) 如果目的是為避免套用本條，請在入住三十 (30) 天到期之前退房並重新登記。入住者被要求退房和重新登記的證據應構成可推翻之推定，這將僅影響提供證據的責任，證明住房是受保障的出租單元。

(2) 任何醫院、修道院、僧院、增設的醫療照護設施、庇護所、非營利性養老院的出租單元；由經認可的高等教育機構擁有和經營的宿舍，或以經營治療或康復療程為主要目的的設施中的出租單元，其中此類出租單元是在患者參與治療或康復療程時提供，並且在患者開始參與療程時已被書面通知住房的臨時或過渡性質；

(3) 由非營利組織根據稅收抵免計畫擁有、經營或管理的出租單元；

(4) 政府單元、機構或當局擁有、經營或管理的出租單元，或政府補貼租戶居住的出租單元，假使適用的聯邦或州法律或行政法規明確豁免此類單元不受市政出租管制；和

(5) 根據第 1805 節（附加的屋主保護）額外豁免的出租單元。

(b) <u>部分豁免（適用驅逐的正當理由）。</u>以下出租單元不受本條第 1807 節、第 1808 節和第 1809節（關於穩定租金）和第 1813節和第 1814節（關於個人租金調整申請）的約束，但不豁免第 1806節（驅逐的正當理由）保護：

(1) 在州法律要求的範圍內，根據《Costa Hawkins 租房法》（《加州民法典》第 1954.52 節等），出租單元免於租金管控。在州法律允許租金限制的情況下，租務委員會可以發布規章制度來管理本段落中確定的出租單元限制；

(2) 在法律允許的範圍內，受《帕薩迪納市法典》第 17.42 章第 17.42.040 節（包容性住房要求）和第 17.43 章（密度獎勵、豁免和刺激）管轄的出租單元。

第 1805 節附加的屋主保護。

除了本條第 1804(a) 節（完全豁免）豁免的出租單元外，以下出租單元也完全豁免於本條：

(a) 作為獨戶住宅的主要居民的屋主可以建立臨時租約。必須在出租開始時以書面形式向臨時租戶提供最長不超過十二 (12) 個月的出租期限，並且不得提供出租可能終止且不得搬遷的聲明。在任何三十六 (36) 個月期間內，屋主不得建立超過十二 (12) 個月的臨時租約。

(b) 如果房屋是屋主的主要住所，則租戶與屋主共用浴室或廚房之租約應不受本條約束。

第 1806 節驅逐保護的正當理由。

(a) **驅逐的正當理由：**房東不得採取行動終止任何租約，或試圖收回對出租單元的擁有，包含但不限於提出擁有出租單元的要求，以口頭或書面形式威脅終止租約，除非至少存在以下條件之一，或送達任何書面停止通知或其他驅逐通知，或提起任何訴訟以收回對出租單元的擁有權或被授予收回對出租單元的擁有權：

(1) **無法繳納租金**。租戶在收到書面停止通知後未能繳納房東根據租房協議、本條、州和任何當地法律合法有權獲得的租金。此條件不包含未能繳納任何單獨收取的費用。

(2) **違反租約**。租戶在書面停止通知後繼續嚴重違反出租協議的任何重要條款（法律規定在適當通知下放棄擁有權的義務除外），前提是這些條款合理且合法，並且已經由租戶以書面形式接受或成為出租協議的一部分；並且進一步規定，如租戶已接受此類條款或在最初訂立租約後成為出租協議的一部分，則房東應首先以書面形式通知租戶其無需接受此類條款或同意成為出租協議的一部分。

(A) 儘管本節中有任何相反規定，但如滿足以下要求，房東不得根據租戶對單元的轉租採取任何行動終止租約：

(i) 租戶繼續居住在出租單元中，作為其主要住所。

(ii) 根據租房協議，該轉租行為以一對一的方式替換一名或多名過往的租戶。

(iii) 房東在租戶書面要求後無理拒絕轉租的權利。如房東未能在收到租戶的書面請求後十四（14）天內以書面形式回覆租戶，則租戶的請

求應被視為已獲得房東同意。如該人在法律上並無義務向房東繳納部分或全部租金，則房東合理拒絕租戶的書面請求可能無法基於提議的其他入住者缺乏誠信。房東合理拒絕租戶的書面請求可能是基於但不限於出租單元中的入住者總數超過根據《加州健康與安全法典》第 17922 節納入的《統一住房法典》第 503(b) 節中確定的最大居住人數。

(B) 對家庭的保護。儘管本節有任何相反規定，房東不得因租戶的子女、父母、孫子女、祖父母、兄弟或姐妹、**其他受撫養親屬**或此類親屬的配偶或同居伴侶（定義請參閱《加州家庭法典》第 297 節），或者由於租戶的配偶或同居伴侶的增加，**或者由於單獨的額外成年租戶的增加**，只要居住人數不超過根據《加州健康與安全法典》第 17922 節納入的《統一住房法典》第 503(b) 節中確定的最大居住人數。租務委員會應頒布法規，進一步保護家庭並促進學齡兒童的穩定。

(3) **滋擾。**在房東向租戶發出書面停止通知後，租戶繼續對出租單元或單元的附屬物或物業的公共區域實施或明確允許滋擾或造成重大損害，包含出租單元，或對物業的任何其他居民或緊鄰的鄰居的舒適、安全或享有安靜空間造成不合理的干擾。

(4) **非法目的**。租戶正在使用或允許將出租單元、物業的公共區域或物業邊界線 300 英尺半徑範圍內的區域用於任何非法目的。

本小節中使用的「非法目的」一詞包含但不限於違反第 10 部分第 6 章（從第 11350 節開始）和第 6.5 章（從第 11400 節開始）的任何規定的明確和令人信服之證據)，並且不包含使用缺乏合法核准用途或因入住或其他住房法規違規而被引述的住房住宿。

(5) **拒絕執行新租約。**租戶的租房協議在本條生效日期或之後終止，在房東書面要求或要求執行書面延期或續約後，租戶拒絕將其延長或續訂類似期間的進一步期限，該期限與先前協議中的期限實質上相同，但前提是此類期限不與本條的任何規定或任何其他法律規定牴觸。

(6) **未能授予訪問權限。**租戶在收到適當通知後，拒絕房東合理地進入出租單元，以進行維修或改善，或法律允許或要求的檢查，或向任何潛在買家或抵押權人展示出租單元。

(A) 委員會應頒布有關維修和改善出租單元的規定，以確保對租戶的干擾降至最低。除非由於可出具文件證明的緊急情況影響租戶健康和/或安全或根據州法律要求，否則所有維修或改善工作將依照適用的委員會規定安排。如租戶拒絕開放出租單元進行維修，房東必須證明已向租戶提供書面通知，並且所有必要的維

修或改善工作均已依照所有適用的委員會規定安排，以根據本小節終止租約。

(B) 請求訪問的通知應通知租戶，如當事人因殘障而無法遵守，可以要求更改房東的政策或做法或其他合理的便民設施以因應租戶的殘障情況。

(7) **獨占轉租租戶。**在出租期結束時擁有出租單元的人是未經房東核准的轉租租戶。

(8) **需要臨時空房的必要和大量維修**。房東在從帕薩迪納市獲得所有必要許可並向租戶提供書面通知後，真誠地尋求進行必要的重大維修，以使出租單元遵守影響建築物租戶健康和安全的適用法典和法律所必需，前提是：

(A) 依照帕薩迪納市的獨立確認，維修時需要租戶搬出出租單元，因為這項工作將使出租單元在不低於三十 (30) 天的時間內無法居住，並且

(B) 房東提前通知租戶，租戶有權選擇以下一項或兩項措施：

(i) 以相同或更低的租金優先受讓房東擁有的任何空置出租單元的權利，前提是該單元具有可比較性或優越的物質生活條件和對租戶的便利（如存在此類可比較性或優越的空置單元）。

(ii) 在租戶在州法律允許的範圍內暫時搬出出租單元之前，以向租戶收取相同租金完成維修後，優先重新入住該單元的權利。

(iii) 如租戶選擇接受以相同或更低租金搬到類似的空置出租單元的提議，則租戶沒有資格根據此處第 1806(b) 節獲得任何搬遷補助，然而，租約期限應從租戶首次在該物業簽訂租房協議之日起繼續計算。

(C) 如房東在工程完成後六 (6) 個月內提出個人租金調整請願，則租戶應成為該訴訟程序的一方，如同仍然擁有該物業，除非房東隨該申請提交租戶書面放棄其根據本子節重新入住該處所的權利。

(9) **業主入住**。房東在向租戶提供 6 個月書面通知後，尋求收回出租單元的擁有權，以供房東、房東的配偶、同居伴侶、子女、孫子女、父母或祖父母使用和入住作為主要住所。

(A) 如本小節所用，「房東」應僅包含自然人且在該物業中擁有至少百分之五十 (50%) 的已記錄所有權權益。

(B) 假使同一房東或列舉的親屬已在該物業上居住了一個單元，或者如該物業上已經存在空房，則不得根據本子節進行驅逐。假使某個類似的單元在收回擁有權之前確實變得空置且可用，房東須撤銷通知，以放棄和駁

回任何為收回該處所的擁有權而提起之訴訟。

(C) 任何根據本子節終止租約的通知應包含擬入住出租單元的人的姓名、地址和與房東的關係，以及根據本款 (E)享有的權利。

(D) 房東或列舉的親屬必須出於善意於租戶搬出後六十 (60) 天內搬入出租單元，並將出租單元作為主要住所至少連續三十六 (36) 個月。租務委員會可採納出於善意認定的規定。

(E) 如終止租約通知中指定的房東或親屬未能在租戶搬出後六十 (60) 天內入住出租單元，或至少連續三十六 (36) 個月未能入住出租單元作為主要住所，房東須：

(i) 將出租單元提供給搬出的租戶，且租金應與租戶搬出時相同；和

(ii) 向該租戶繳納搬入和搬出出租單元所產生的所有合理費用。

(F) **年長者或殘障租戶的驅逐保護**。如租戶在出租單元中居住至少五 (5) 年並且符合以下其中一項條件，則房東不得根據本子節驅逐租戶：(1) 至少六十 (60) 歲或以上，(2) 殘障；和/或 (3) 被租戶的主治醫生證明罹患絕症。儘管有上述規定，然而，如將入住出租單元的房東或列舉的親屬也符合此項豁免的標準，並且沒有其他單元可用，則房東可以驅逐有資格獲得此處豁免的租戶。

(G) 儘管有第 1806(a)(9)(F) 節的規定，如房東或列舉的親屬為殘障，並且帕薩迪納中的另一個單元對於容納該人的殘障有其必要，則房東可以在任何時候要求合理的便民服務。

(10) **從出租市場中永久撤出該單元**。在《加州政府法典》第 7060 條等要求的範圍內，房東可以出於善意尋求收回擁有權，以從出租市場上撤回整個物業的所有出租單元。房東必須首先向租務委員會提交必要的文件，以啟動根據《加州政府法典》第 7060 節等從租金或出租中撤回出租單元的程序以及租務委員會通過的所有規定，旨在完成撤回程序並退出出租業務或拆除該物業。假使撤回的目的是進行拆除，則房東必須在根據本文 (a)(10) 子節發出終止出租的任何通知之前從帕薩迪納市當局獲得所有必要的許可。如租戶被定義為年長者或殘障人士，則應有權獲得至少 180 天或一 (1) 年的通知。如州法律允許額外的時間，通知時間可能會因法規而延長。

(11) **政府令。**房東出於善意尋求收回對出租單元的擁有，以遵守政府機構的撤離命令、遵守命令、撤銷命令，或任何其他因違反《帕薩迪納市政法典》或任何其他法律規定而需撤離出租單元所在建築物的命令。在州法律允許的範圍內，房東必須提前通知租戶有權選擇以下一項或兩項權益：

(A) 以相同或更低的租金優先受讓房東擁有的任何空置出租單元的權利，前提是該單元具有可比較性或優越的物質生活條件和對租戶的便利（如存在此類可比較性或優越的空置單元）。

(B) 租戶暫時搬出出租單元之前，如發現該單元符合向租戶收取的相同租金的命令，則有優先重新入住該單元的權利。

(i) 如租戶選擇接受以相同或更低租金搬到類似的空置出租單元的提議，則租戶沒有資格根據此處第 1806(b) 節獲得任何搬遷補助，然而，租約期限應從租戶首次在該物業簽訂租房協議之日起繼續計算。

(b) **搬遷援助**。

根據上述 (a)(8)-(11) 子節尋求收回擁有權的房東應提供搬遷援助。房東應在根據第 (a)(8)-(11) 子節向租戶發出任何書面終止通知後十 (10) 天內提供至少百分之五十 (50%) 的所需搬遷援助。房東可以選擇在書面終止通知到期前二十八 (28) 天前將根據本子節積欠租戶的剩餘搬遷補助金繳納給託管帳戶，在出租單元的搬出證明後繳納給租戶。託管帳戶應在搬出前繳納租戶實際已發生或將發生的搬遷費用之全部或部分財政搬遷福利，包含但不限於保證金、搬遷費用押金和公用事業連接費。房東亦可在終止通知到期前二十八 (28) 天內直接向租戶繳納剩餘的搬遷援助。

(A) 房東應在送達退出通知時通知受影響的租戶根據本子節享有的權利（如適用）。

(B) 租務委員會應頒布實施本子節的規章制度，包含但不限於規定適用於任何特定租戶家庭的搬遷援助金額的確定程序，以及合理且及時地繳納任何適用的搬遷援助。

(C) 房東應向因無力繳納租金漲幅超過 5%（加以最近公佈的任何 12 個月期間的年度一般調整）而從出租單元搬遷的任何租戶家庭提供搬遷援助。房東必須早於此類租戶搬出出租單元之日向其提供搬遷援助。委員會應發布規章制度以進一步實施此一細分，包含但不限於建立和促進繳納搬遷援助的程序和表格、上訴程序（如適用）和規則，以確保合理且及時地繳納任何適用的搬遷援助。假使委員會確定有必要降低門檻以促進本條之目的，可以將觸發搬遷援助租金調漲的門檻降低至低於 5%，並加以最近宣布的任何十二個月期間的年度一般調整。

(c) **返回權和優先受讓權。**根據本文 (a)(8)-(11) 小節列舉的基礎終止租約的所有租戶，假使出租單元在州法律允許的最大範圍內由房東或繼任房東返回市場，則該租戶應享有優先受讓返回該出租單元的權利。在州法律允許的最大範圍內，出租單元的租金應為房東根據本協議 (a)(8)-(11) 子節發出終止通知時租戶合法繳納的租金。租務委員會應決定隨後通知前租戶將其出租單元退返市場的時間表和程序。

(d) 從租房中撤出出租單元的必要通知以及撤出後重新提供租金或出租方面的物業監管。在租務委員會第一次會議後的 180 天內，租務委員會應依照《加州政府法典》第 7060.5 節規定的方式採納並實施《加州政府法典》第 7060 節等所有規定的法規。此類法規應不時更新，以確保與《加州政府法典》第 7060 節等保持一致。並確保向出租單元的租戶提供法律授權的最大保護。

(e) 張貼通知。對於包含受本條約束的出租單元的每個物業，房東應在租務委員會準備和授權的表格上張貼通知，提供有關本條中存在的資訊。通知必須張貼在物業大廳的顯眼位置，靠近所有租戶使用的信箱，或物業的公共入口處或附近。該通知應使用英語和西班牙語，以及租務委員會要求的任何其他語言。

(f) 保證金。房東不得調漲租戶最初要求的保證金或其他押金，作為根據本條繼續入住出租單元的條件。房東應每年為其租戶所持有至少一年的所有保證金繳納利息。保證金繳納的利率應由租務委員會於每年的 10 月確立。租戶應在《加州民法典》第 1950.5 節規定的時間範圍內獲得未繳納的應計利息。

(1) 利率應基於至少五家在帕薩迪納設有分行的聯邦存款保險公司 (FDIC) 保險銀行於上一年 10 月 1 日繳納的儲戶利率的平均值。租務委員會應在每年 10 月 1 日前採納該利率。租務委員會制定的利率應為下一年 1 月 1 日至 12 月 31 日期間有效的利率。

(g) 禁止報復行為。房東不得威脅提起或實際提起訴訟以收回擁有權、導致租戶非自願退出出租單元、送達任何書面終止通知或終止租約通知、減少任何服務、干擾租戶安靜享有出租單元和公共區域，或調漲租金，假使房東的主要動機是對租戶根據本條主張或行使權利（包含建立和/或與參與租戶倡權的公認租戶組織或個人建立聯繫）進行報復。此類報復應作為對收回擁有權的訴訟辯護，或者可作為租戶就實際和懲罰性損害賠償和禁制令救濟採取肯定性行動的基礎。租戶可以肯定地主張報復或作為對房東行為的辯護，無論租戶主張或行使本條規定的權利與被指控的報復行為之間經過了多長時間。然而，如租戶在發出書面停止通知之前的十二 (12) 個月內從事本文所述的受保護活動，則推定為報復。租務委員會可以根據本子節的意圖在其規章制度中進一步解決報復問題，以防止非法報復。

(h) 禁止騷擾。未經租戶明確書面同意，房東不得威脅提起或提起訴訟以收回擁有權、導致租戶非自願退出出租單元、送達任何書面停止通知或終止出租通知、未經租戶明確書面同意下變更出租條款，減少任何服務，拒絕接受或承認收到租戶根據本條的合法租金，或干擾租戶安靜地享用出租單元和公共區域，從租戶獲得超額租金以試圖將租金調漲到高於本條允許的最高租金，或者創造空房並調漲新租戶的租金。租戶亦可建立和/或與參與租戶倡導的公認租戶組織或個人建立連結，以免受騷擾。此類騷擾應作為對收回擁有權的訴訟辯護，或者可作為租戶就實際和懲罰性損害賠償和禁制令救濟採取肯定性行動的基礎。租務委員會可根據本子節的意圖在其規章制度中進一步解決

騷擾問題，以防止非法騷擾。

(i) 指定終止依據的通知。任何聲稱根據本節規定的任何基礎終止租約的通知皆必須具體說明房東尋求終止租約的依據。

(j) 房東遵循本條。在根據本條為收回對出租單元的擁有權而提起的任何訴訟中，房東應宣告遵循本條。

(k) 向租務委員會提交終止通知。房東應在向租戶送達通知後三 (3) 天內向租務委員會提交一份終止租約通知的副本，包含但不限於書面終止通知。該通知必須附有一份表格，概述本條為租戶提供的保護（表格將由租務委員會準備）。

(l) 未遵循。房東未遵循本節的任何要求，包含但不限於未向租務委員會送達任何必要的通知或未繳納 (b) 子節中的搬遷援助，在房東為收回出租單元的擁有權而提起的非法佔有或其他訴訟中，屬於完整的肯定性辯護。

第 1807 節租金的穩定。

(a) 租金穩定。自本條生效之日起，房東不得收取超過基本租金加上根據本條實際實施的任何合法租金所增加的總和租金。

(b) 租金調漲之監管。除非本條授權，否則房東不得調漲受保障的出租單元的租金。租金調漲應限於第 1808 節（根據年度一般調整調漲租金）和第 1813 和 1814節（向上調整申請）允許的範圍。房東可根據第 1809 節（新租約的初始租金）為新租約設定初始租金。

(c) 在租約開始時需通知本條之存在。任何受保障的出租單元的房東必須在任何租約開始時遵循以下通知要求：

(1) 租約開始日期或之前，房東必須以租務委員會準備和授權的形式向租戶發出書面通知，其中必須包含以下資訊：

(A) 本條之存在和範圍；和

(B) 租戶就某些租金調漲提出請願的權利；和

(C) 此處第 1812 節中描述的出租登記處的訪問和描述說明。

(2) 房東必須以協商租約條款時使用的語言或租戶要求的其他語言向租戶發出初始通知，前提是租務委員會已將通知翻譯為此語言。

第 1808 節租金根據年度一般調整調漲。

(a) 年度一般調整。晚於每年 9 月 1 日，租務委員會應公佈年度一般調整的金額，該金額自當年 10 月 1 日起生效。年度一般調整是受保障的出租單元中現有出租的租金每年可以調漲的百分比，但受本條限制。

(1) 根據美國勞工部勞工統計局報告和公佈的截至今年 3 月的十二個月期間，年度一般調整應等於消費者物價指數 (CPI)（所有商品、所有城市消費者、洛杉磯-河濱縣-橙縣地區，或日後可能被美國勞工統計局採用的該指數之任何後續指定）增幅的百分之七十五 (75%)。年度一般調整應四捨五入至最接近的四分之一。首次年度一般調整應依照本節第 (3) 款的規定執行。

(2) 如消費者物價指數的百分比變化為負數，則年度一般調整應為零 (0%)。

(3) 根據本文 (a) 子節，租務委員會應於 2022 年 9 月 1 日前首次公佈年度一般調整。因此，房東可能根據本條施加的首次租金調漲將不會在 2022 年 10 月 1 日前生效。對於 2021 年 5 月 17 日前成立的租約，首次年度調整的金額將於 2022 年 10 月 1 日生效，應等於 2021 年 5 月至 2022 年 5 月的 CPI 增長百分比的百分之七十五 (75%)；對於 2021 年 5 月 17 日之後成立的租約，首次年度調整的金額應等於從租約第一個月到 2022 年 5 月的 CPI 增長百分比的百分之七十五 (75%)。租務委員會應根據相關租約的開始日期發布一份時間表，指明允許的首次年度調整。

(4) 尋求透過年度一般調整調漲租金的房東必須在當年 10 月 1 日至次年 9 月 30 日之間的十二 (12) 個月內據此辦理。在此期間未能根據年度一般調整實施租金調漲的房東沒有資格在日後的一年推遲實施年度一般調整。

(b) 每年調漲一次租金。每十二個月對租戶進行的租金調漲不得超過一次。

(c) 需要調漲租金的通知。僅在房東以法律規定的方式向租戶發出書面通知並至少提前三十 (30) 天發出書面通知後，根據年度一般調整的允許租金調漲才生效。

(d) 調漲租金或變更其他租約條款之所需通知。作為任何調漲租金或變更任何租約條款的通知的一部分，房東必須包含：

(1) 本條存在的通知；和

(2) 對超過年度一般調整的任何租金調漲提出請願的權利，除非該租金調漲是根據核准請願之要求。

(3) 在滿足本子節的要求前，不得調漲租金。

(e) 不允許調漲租金的條件。如房東發生下列情事，則調漲租金無效：

(1) 未能基本遵循本條的所有規定以及租務委員會頒布的所有規章制度；或

(2) 未能依照《加州民法典》第 1941.1 條等規定和《加州健康與安全法典》第 17920.3 和 17920.10 節維護出租單元；或

(3) 未能依照聽證官、租務委員會或帕薩迪納市的命令進行修繕

第 1809 節新租約的初始租金。

(a) **無限制地設定初始租金**。在州法律要求的範圍內，房東可在不受本條規定的情況下為新租戶設定初始租金。

(b) **新租約的初始租金限制**。在州法律允許的最大範圍內，新租約的初始租金應受本條的限制。在州法律允許的情況下，租務委員會應發布規章制度來管理新租約的初始租金限制。

(c) **設定初始租金後的租金調漲**。房東根據本條設定初始租金後，僅能根據本條調漲租金。房東不得基於成本增加、設備改建或新租約開始前出現的其他情況調漲租金。

第 1810 節租戶買斷通知計畫。

(a) **目的**。受本條約束下根據買斷協議之發生，租戶買斷通知計畫規定對出租單元的自願空置進行監管、監督和執行。為了促進買斷協商和協議期間的公平性，本節要求在通知租戶執行買斷協議前亦通知其在本條下之權利。租務委員會可能頒布實施本節的規定。

(b) **披露通知**。提出收購提議前，房東應向租戶提供通知，通知應以租戶的主要語言寫於租務委員會準備和授權的表格上；並由房東和租戶簽署並註明日期。

(c) **買斷協議要求**。

(1) 每份買斷協議均應以租戶的主要語言書寫，並在租戶簽名行上方以至少 12 pt粗體字註明如下：
「您（租戶姓名）可在各方簽署本協議後的 45 天內隨時取消本買斷協議，而無需承擔任何義務或處罰。」

(2) 每份買斷協議均應通知租戶其有權進行下列事項：

(a) 不簽署買斷協議；

(b) 在簽署買斷協議前諮詢律師和/或租務委員會；和

(c) 在各方簽署後最多 45 天內隨時取消買斷協議。

(3) 每份買斷協議均應由房東和租戶簽署並註明日期。

(4) 應向租戶提供一份完整執行的買斷協議副本。

(d) 取消買斷協議。

(1) 租戶有權在房東和租戶簽署後最多 45 天內以任何理由取消買斷協議，而無需承擔任何財務義務或罰款。

(2) 當根據本節和/或買斷協議要求的通知未符合本節或租務委員會規定的要求時，租戶有權在適用的時效期間內取消買斷協議。

(e) 提交已執行的披露通知和買斷協議。房東應在買斷協議簽署後的 60 天內，向租務委員會提交由雙方簽署的根據本節要求的通知副本以及買斷協議副本。

(f) 肯定性辯護。在非法佔有的訴訟中，可主張違反本節之肯定性辯護。

(g) 私人訴訟權。租戶可對違反本節規定的房東提起私人訴訟，並追回損害賠償金和 1,000 美元的罰款。

第 1811 節帕薩迪納租房委員會。

(a) 人員構成。帕薩迪納市應有一個由帕薩迪納居民組成的指定租房委員會，如本節所述。租務委員會將由十一 (11) 名成員組成。七 (7) 名成員必須是租戶，其中的任何人受任命時或在其服務期間的任何後期皆不得對出租物業擁有重大利益。市議會應從帕薩迪納的七 (7) 個行政區中的每一區任命一名租戶成員。其餘四 (4) 名租務委員會成員，以下稱為「一般」成員，應由市議會任命，可能居住在帕薩迪納的任何地區，可能是也可能不是租戶，並且可能是也可能不是對出租物業擁有重大利益者。

此外，市議會應任命兩 (2) 名候補委員會成員，其中一名擔任七 (7) 名租戶小組的候補成員，另一名擔任四 (4) 人小組一般會員的候補成員。租戶小組的候補成員必須為租戶，並且在其被任命時或在服務期間的任何後期時間不得對出租物業擁有重大利益。候補租戶成員可居住在帕薩迪納的任何地區。與其他一般會員無異，將任命一般會員組的候補成員，不受帕薩迪納市內的居住區、租戶身分或出租物業中重大利益的限制。允許候補委員會成員出席所有委員會會議並發言，但無權投票，除非其相應小組的正式成員缺席會議或被取消資格或要求撤換對一項或多項議程項目的投票，或已從租務委員會辭職或被除名。如任何一名租戶成員或候補租戶成員在其任職期間的任何時間意識到在出租物業中獲得了重大利益，則必須辭去其在租務委員會的職位並在五 (5) 個工作日內通知市議會。如任何成員從租務

委員會辭職或被免職，將被視為空缺，並且必須根據第 1810(j) 節中描述的程序更換該成員。任何被提名加入該租務委員會者皆必須遵循本條以及所有其他地方、州和聯邦監管住房規定的法律。每年，租務委員會應遴選一名成員擔任主席。

(b) 資格和任命。租務委員會的所有潛在成員皆應向市議會提交申請書。此申請書必須包含申請人宣示居住在帕薩迪納地區的居住證明。申請表還必須包含至少 25 名申請人所在地區的居民的簽名，以示支持該任命，並收集在本市書記官或指定人員為此目的提供的表格上。這些簽名將由本市書記官或指定人員予以驗證。此外，該申請表應包含經驗證的聲明（在提交申請表之前的三 (3) 年內在洛杉磯縣由本市書記官或指定人員提供的關於申請人及其大家庭在出租物業中的利益和交易的表格），否則將受到偽證處罰。該文件應向公眾提供。任何市議會現任成員的大家庭成員均不得被任命為租務委員會成員。居住在由市議會成員或市議會成員的大家庭中的任何成員所擁有或管理的房產中，或任何市議會成員或其大家庭的任何成員擁有任何所有權股份的租戶不得被任命為租務委員會成員。

(c) **對租戶成員的要求**：租房委員會成員，包含候補租戶成員，必須在初次任命時額外提供一份書面確認，證明其在出租物業中缺乏實質性利益，並在初次任命後每年提供一次服務。租務委員會成員應在本條生效之日起 120 天內由市議會在公開會議上任命。在初次任命的情況下，市議會必須在本條生效之日起 30 天內發布申請徵集。因空缺而產生後續任命的情況下，市議會必須在得知空缺之日起 30 天內發布申請徵集。在任期限制的情況下，市議會應在每屆任期結束前 120 天發布申請徵集。在任何情況下，市議會皆必須在發布申請徵集後 90 天內宣布其任命。所有徵集必須指定所開放的職位，以及每個相應期限的時長。與申請相關的所有表格，包含申請說明，必須在每次徵集之日由本市書記官或指定人員公開提供。

(d) 任期。定期任命的租務委員會成員的任期應為四 (4) 年，除非受任命填補未到期的任期或指定填補初始委員會的兩 (2) 年任期。填補未滿期限的成員應在未滿期限的剩餘期限內任職。成員的任期不得超過八 (8) 年。應錯開會員任期。最初任命的四 (4) 名租戶被任命者的任期為四 (4) 年；其餘的初始租戶被任命者的任期為兩 (2) 年。最初任命的兩 (2) 名租戶被任命者的任期為四 (4) 年；其餘的初始租戶被任命者的任期為兩 (2) 年。任何候補人員的初始任期應為四 (4) 年。市議會將謹慎任命委員會成員，並注意確保填滿委員會席位。委員會的租戶成員可根據任命租戶所在地區 10% 的合格選民簽署的請願而受到罷免。一般會員可根據 5% 的紐約市合格選民簽署的請願而受到罷免。罷免委員會成員則無需選民投票。

(e) 權力和職責。租務委員會具有以下權力和職責：

(1) 為實現本條目的，在公平公正的標準上設定允許的租金調漲。儘管有本條的任何其他規定，租務委員會仍有權採納州或聯邦法律要求的授權調漲和/或調整租金的法規。

(2) 制定管理和執行本條的規章制度。

(3) 根據本條確定並公佈年度一般調整。

(4) 任命聽證官根據本條對個人租金調整申請進行聽證。第 1813 (a) 節規定了聽證官的職責和權力。如第 1810 (b) 節所述，在任命聽證官前，他們必須完成經驗證的重大利益聲明，否則將受到偽證處罰。本文件將向公眾提供。此外，委員會成員將被取消對請願做出裁決的資格，而在相同情況下，聽證官將被取消聽證請願的資格，詳情請參閱第 1810 (p) 節。如聽證官被取消聽證請願的資格，租務委員會將任命另一名官員作為替代。

(5) 授予酌情裁決請願的權力，並且作為上訴機構，審查和裁決對聽證官所作決定之上訴。

(6) 建立請願聽證會的程序和時間表，包含確定向租務委員會提出上訴的時間表和程序。

(7) 建立程序和時間表，以在房東未能償還超額租金時由租戶扣留租金，詳情請參閱第 1813(e) 節。

(8) 為實現本條目的，必要時發布本條未列舉的請願之規章制度。

(9) 管理宣誓和確認以及傳喚證人和相關文件。

(10) 為合理和必要地實施本條規定制定預算，包含但不限於僱用必要的工作人員，例如聽證官，以及維護出租登記處。租務委員會可能會收取足以援助該預算的費用。

(11) 管理從租房市場移除出租單元的撤出程序。

(12) 舉辦公開聽證會。

(13) 進行研究、調查、審查、審計和聽證會，並獲取資訊以促進本條目的

(14) 根據本條每季度向市議會報告出租單元的狀態。應向公眾提供報告，包含但不限於：(a) 根據本條送達的書面停止通知數量的摘要，包含送達之依據，(b) 根據本條向聽證官和/或租務委員會提交和/或由其決定的任何和所有請願的摘要，包含提交請願的依據和對請願的決定，(c) 提交給租務委員會的任何和所有其他事項的摘要，以及 (d) 極端的案件和有大量或頻繁違規行為的行為者以及惡意與租務委員會交涉的行為者的摘要。

(15) 透過合理且適當的方式宣傳本條規定，包含但不限於房東和租戶的權利和責任。

(16) 對於不遵循本條或根據本條頒布的規章制度的之行為，建立可能施加的處罰時間表。

(17) 向具有適當管轄權的法院尋求本條規定的民事救濟。

(18) 以利害關係人的身分介入房東或租戶就本條所規定的出租單元，向具有適當管轄權的法院提起的任何訴訟。

(19) 建立和維護出租登記處。租務委員會應盡一切合理努力確保所有帕薩迪納居民能夠輕鬆瀏覽出租登記處的適當內容。

(20) 以英語和西班牙語製作書面通知和其他公共文件，且應盡合理努力根據要求提供其他語言版本。

(21) 管理和執行本條所需的任何其他職責。

(f) **規章制度**。租務委員會應頒布並遵循有助於促進本條目的之規章制度。

(g) **會議**。租務委員會應根據需要定期舉行會議，以確保履行本條規定的職責。所有定期和特別會議均應根據國家法律召集和舉行。

(h) **法定人數**。六 (6) 名成員，其中至少四 (4) 名必須是租戶，應為租務委員會的法定人數之構成。

(i) **投票表決**。決策需租務委員會六 (6) 名成員的讚成票，包含對租務委員會的所有動議、法規和命令。

(j) **報酬。**租務委員會的每位成員應依小時為其在租務委員會會議上投入的時間獲得報酬。委員會主席將記錄每次會議的持續時間，所有出席的委員會成員將獲得相應報酬。委員會成員每週最高可獲得二十 (20) 小時的報酬。每小時的報酬費率應等於帕薩迪納最低薪資的 2.5 倍。

(k) **空缺。**如租務委員會出現空缺，市議會應根據第 1810b 節所述的任命時間表以及第 1810a 和 1810b 節所述的資格條件任命有資格填補該空缺者。空缺不得閒置超過 120 天。如缺席的成員是租戶小組的非候補成員，其替補人選必須由代表該地區的議員任命。否則，應由市議會集體任命替補人選。如缺席成員不是候補成員，則相應小組的候補成員（租戶或一般會員）將代替缺席成員投票，直到任命替補人選為止。

(l) **資金籌措**。租務委員會應為其合理且必要的費用提供資金，包含但不限於為確保本條的實施而向房東收取此處規定的年度租房費用（租務委員會根據適用法律認為合理之金額），以聘用任何必要的工作人員。租務委員會亦有權在必要時從任何適用來源（包含帕薩迪納市政府）請求和接收資金，以繳納其合理且必要的費用。

(1) **租房費**。所有房東應每年繳納租房費。本條生效日期後召集的首屆租務委員會應確

定租房費用的金額。受本條全部約束的出租單元和部分豁免的出租單元之間的租房費金額可能有所不同。租務委員會可根據所有適用法律自行決定調整租房費用的金額，以確保為其合理且必要的費用提供全額資助。

(A) **轉嫁租戶。**不得將租房費的任何部分轉嫁給租戶。租房費可作為個人租金調整申請的營運費用申報。

(2) **本市預付初始資金**。在本條的初始實施期間，本市應預付所有必要的資金以確保本條的有效實施，直到租務委員會收集到足以支援本條實施的租房費用。收取租房費後，本市可向租務委員會要求償還任何預付資金。本市的報銷不得優先於租務委員會的正常和合理的營運成本。

(m) 租務委員會的完整性和自主權。租務委員會應為市政府不可或缺的一部分，但應獨立於市議會、市行政官和市檢察官行使本條規定的權力和職責，除非租務委員會提出要求。租務委員會可要求市檢察官提供服務，市檢察官應根據《帕薩迪納市憲章》第 II 條第 2.30 章中的辦公室合法職責提供服務。本市應如同與任何其他市政府部門一樣，持續提供基礎設施支援。

(n) 委員會法律工作。租務委員會可自行決定聘請私人律師就特定事項、行動或程序提供法律建議或代表，而無需市議會核准。

(o) 符合法規。如本條的任何部分被有管轄權的法院的決定宣布為無效或無法執行，或被州或聯邦立法宣布為無效或無法執行，則租務委員會（而非市議會）有權制定符合無效條款的意圖和目的以及適用法律的替代法規。此類替代法規應在解決任何不一致的必要範圍內取代本條無效或不可執行的規定。替代法規的爭議事項以本條規定的事項為限。

(p) 指定更換租務委員會。如根據本節設立的租務委員會受管轄法院以任何理由判定為無效，市議會應指定一個或多個市政府部門、機構、租務委員會或委員會履行職責本條規定的租務委員會。

(q) 利益牴觸。租務委員會成員不一定會因為利益牴觸而被取消行使其任何權力和職責的資格，僅基於其作為房東、物業經理、房地產經紀人、開發商或租戶的身分，前提是符合各自小組（租戶或一般會員）的資格要求。然而，如租務委員會成員在請願中涉及的出租物業中擁有重大利益，或為該物業的租戶，或擁有作為租戶的大家庭成員，或在其被任命為租務委員會成員後的任何時間，或在被任命前的三 (3) 年內滿足任何這些標準，則租務委員會成員將被取消對請願作出裁決的資格。《政治改革法》和《加州政府法典》第 87100 節等法規應適用如下事項。

第 1812 節出租登記處：租務委員會應依據本節的要求建立出租登記處和線上入口網站。出租登記處和線上入口網站應旨在接收需要登記的物業業主的資訊並向公眾傳播資訊。租務委員會應頒布

實施這些規定所必需的法規。

(a) **受保障的物業**。擁有受保障的出租單元之物業須在出租登記處登記。租務委員會可能會自行酌情決定要求對其他物業進行登記。

(b) **實施日期。**出租登記處、線上入口網站以及有效和高效使用所需的所有表格應在本條生效之日起一年內提供並運作。

(c) **提交業主資訊。**所有需要登記的物業業主皆必須在出租登記處開始運作後的 90 天內完成並提交每份此類物業的出租登記表，往後的每年不得晚於 4 月 1 日。如物業所有權發生任何變化，新業主必須在所有權變更後的 30 天內登記或更新出租登記處。

(d) **資料收集。**出租登記表應收集需要登記的出租單元的資訊，包含但不限於：
(1) 每個物業的法定地址或各處地址，以及所有相關的出租單元之編號或地址。
(2) 每個物業的業主或所有權實體的法定名稱，包含但不限於有限合夥人、普通合夥人和 LLC 成員。
(3) 作為服務或聯絡目的聯絡人之自然人姓名和聯絡資訊。
(4) 每個出租單元的數量和大小，包含出租單元的臥室、浴室數量和大約的平方英尺。
(5) 在過去一年內開始或終止的所有租約的開始和結束日期（如適用）。
(6) 每個出租單元在過去一年中在每月入住期間所收取的租金金額。
(7) 每個出租單元的租金中包含的公用事業、服務和其他便利設施。

(e) **線上入口網站。**租務委員會應將以下資訊作為線上入口網站的一部分予以提供：
1) 每個出租單元的最高合法租金
2) 入住該單元時每月收取的實際租金。
3) 過去一年內開始或結束的所有租約的開始和結束日期（如適用）。
4) 每個出租單元的臥室數量和大約的平方英尺。
5) 租務委員會頒布的法規所要求的其他資訊。

(f) **違規行為。**租務委員會亦可透過線上入口網站發布與特定出租單元相關的違反住房法典或違反本條的資訊。如租務委員會選擇發布此類資訊，則必須制定限制或編輯這些出版物的法規，以平衡對透明度的渴望以及對租戶隱私的尊重。此類法規也必須保證這些發布內容未違反任何適用法律。

(g) **資料發布**。租務委員會應定期收集、分析和發布使用上述 (e) 和 (f) 中描述的資料計算的各種本地統計資料，包含但不限於有關租金、租金調漲、單元組合、租約變化、法典合規性和違規行為。

(h) **其他司法管轄區。**租務委員會可確定，如另一個司法管轄區維護一個公開的出租登記處，且該登記處收集和提供基本相同的資訊，則將本節授權和要求的出租登記處與另一個司法管轄區的出租登記處合併可能會更有效率且肩負財務責任。租務委員會可能會不時發布法

規，以最大限度地提升這項職責的效率，同時遵循本節的實質性要求。

(i) **未完成登記**。根據第 1817(f) 節，租務委員會應針對房東未能根據本節登記的任何物業登記適當的處罰。

第 1813 節個人租金調整申請——基礎事項。房東或租戶可向租務委員會提交請願，要求根據本節規定的標準，並使用此處第 1814 節規定的程序，向上或向下調整任何給定租約的租金以及實施法規。請願應採納租務委員會提供的表格，如由房東提出，則應包含房東聲明該受保障的出租單元符合本條所有要求。

(a) **向上調整的請願——公平回報**。為實現本條目的和法律的要求，房東可提出向上調整租金的請願，以確保公平回報。本條目的是，僅有在房東證明有必要進行此類調整以向房東提供公平回報時，才允許單獨向上調整租金。租務委員會可頒布法規以進一步管理根據法律和本條的目的為本子節提交的請願。

(1) **先決條件**。根據本子節，如房東發生下列情事，聽證官或租務委員會不得授權向上調整租金：

(A) 在租務委員會或其他當局的命令下，持續未遵循本條的任何規定或根據本條發布的命令或法規；或

(B) 未能依照《加州民法典》第 1941.1 等節和《加州健全與安全法典》第 17920.3 和 17920.10 節的規定維護受保障的出租單元。

(b) **公平回報標準**。

(1) **公平基準年淨營業收入之假設。**假設房東在基準年收到的淨營業收入中提供了公平的回報。

(2) **公平回報**。房東有權獲得等於基準年淨營業收入的淨營業收入，該淨營業收入按本文第 1808(a)(1) 節定義的消費者物價指數 (CPI) 的百分之五十 (50%) 調整，自基準年起。應假定該標準可提供公平回報。基準年 CPI 應為 2021 日曆年的年度 CPI。「當年」 CPI 指的是申請提交的日曆年前的日曆年之年度 CPI。

(3) 基準年。

(A) 為根據本節做出公平回報決定，基準年指的是 2021 日曆年。

(B) 在根據本節確定允許租金的情況下，如隨後提交請願，則基準年應為先前請願中被視為「當年」的年份。

(4) **調整基準年淨營業收入。**房東可根據本節中 (b)(1) 子節所述的基準年淨營業收入，基於以下至少一項調查結果，提供證據反駁公平回報的推定：

(A) **基準年的特別費用。**與其他年份相比，房東在基準年的營運費用異常過高或異常過低。這種情況下，可能會在計算營運費用時進行調整，以使基準年營運費用反映該物業在合理時間段內的平均費用。在做出這樣的調查發現時應考慮以下因素：

(i) 為必要的維護和修繕花費了非常多的金錢。

(ii) 維護和修繕低於公認標準，從而導致所提供服務的品質明顯下降。

(iii) 儘管採納了審慎的商業慣例，但其他費用卻高得（或低得）不合理。

(B) **基準年的特別情況。**由於特別情況，基準年的總收入明顯過低。這種情況下，可根據本章的目的對計算基準年總租金收入進行調整。在做出這樣的調查發現時應考慮以下因素：

(i) 如基準年的總收入過低，可能是因為一些居民被收取了調降的租金。

(ii) 如由於房屋毀損和/或因建築或修繕而臨時搬遷導致基準年的總收入明顯低於正常水準。

(iii) 基準年之前的年份的租金調漲或減少，以及這些變化是否反映了 CPI 的調漲。

(iv) 與市內其他出租單元的基期租金相比，基期租金低得不成比例。

(v) 其他特別情況。

(5) 淨營業收入的計算。

(A) **淨營業收入。**淨營業收入的計算方法是從總租金收入中減去營業費用。

(B) 總租金收入。

(i) 總租金收入應包含：

(I) 總租金計算為百分之百入住率的總租金收入，並根據空置和呆帳導致的未收取租金進行調整，前提是此類空置或呆帳超出房東的控制範圍。除非房東另有規定，否則超過總租金百分之三 (3%) 的未收取租金應被推定為不合理的，並且不應計入總收入。

(II) 與出租單元的使用或入住有關的所有其他收入或報酬，但本節第 (ii) 款的規定除外。

(ii) 總租金收入不包含：

(I) 用於分表燃氣、電或水的公用事業費用。

(II) 垃圾處理、下水道服務和/或其他服務的收費，這些服務僅在成本轉嫁基礎上提供和/或受州或地方法律監管。

(III) 洗衣服務收費。

(IV) 倉儲費。

(V) 對租戶徵收的附加租金，是為補充主要租金，例如「寵物租金」。

(6) 營業費用。

(A) **包含在營業費用中**。營業費用應包含以下內容：

(i) 合理的運作與維護成本。

(ii) **管理費用**。除非管理服務水準在基準年與本年之間明顯增加或減少，否則應假定管理費用在基準年與本年度之間調漲了租金或 CPI（以較高者為準）。

(iii) **公用事業支出**。公用事業支出（考慮與提供公用事業服務相關收入之公用事業除外）受州法律監管，並且州法律優先考慮與提供公用事業服務相關的支出。

(iv) **物業稅**。物業稅是一項可允許的費用，受限於在計算基準年和/或當年營運費用時不應考慮歸屬於基準年或本年度外所評估的物業稅。

(v) **執照和登記費**。法律規定的執照和登記費用，前提是租戶未另行繳納或報銷這些費用。

(vi) **房東執行的勞動**。房東執行的勞動以合理的小時費率補償。然而，除非房東提交的文件顯示所執行工作的日期、時間和性質，否則不得將房東執行的勞動計入營運費用。除非房東表明為居民的利益提供了更好的服務，否則本條規定的最高限額為總收入的百分之五 (5%)。

(vii) **資本置換成本**。在滿足以下所有條件的情況下，資本置換成本加上利率補貼以繳納這些成本的攤還：

(I) 成本減去任何保險收益或其他適用的補償，對於實際受益於改善措施的每個出租單元，依據每個單元計算平均值。

(II) 在三十六個月的期間內攤還成本。

(III) 這些成本不包含因任何不合理延誤進行或完成任何修繕或改善措施而導致的物業損壞或惡化所產生的任何額外費用。

(IV) 成本不包含使出租單元符合《帕薩迪納市政法典》或州法律規定所產生的成本，其中改善措施的原始安裝未符合法規要求。

(V) 在攤還期結束時，允許的月租金將出於適用該規定而調漲的任何金額予以調降。

(VI) 攤還期應符合租務委員會採納的時間表，除非根據聽證會上提供的證據確定替代期合理。

(viii) **法律費用**。出於善意成功追回欠租而產生的律師費和成本、在未毀損適用法律的情況下出於善意成功非法佔有的行動、與物業的正常營運有關

的交易中所必然產生的法律費用。在根據本章和根據本章採納的法規成功尋求權利或與之相關的權利的過程中所產生的合理費用、開支和其他成本，包含在成功追逐權利的過程中產生的成本。上述費用應在五年內攤還，除非租務委員會認為不同的期限更為合理。

不在每年重複發生的可允許法律費用，應在合理期限內攤還。在攤還期結束時，允許的每月租金應調降因適用本規定而調漲的任何金額。

(ix) **攤還費用的利率津貼**。攤還費用的成本，允許利率補貼；補貼應是攤還費用成本的利率，等於房屋抵押貸款 30 年固定利率的「平均利率」加上 2 個百分比。「平均費率」應為自首次提交請願之日起，房地美在其每週初級抵押貸款市場調查 (PMMS) 中最後公布的利率。如不再公布該費率，租務委員會應按規定指定一個與應使用之 PMMS 指數最相似的指數。

(x) 第 1810(k)(1) 節中定義的**租房費**。

(B) **營業費用的排除。**營業費用不包含下列各項：

(i) 抵押本金或繳納利率或其他償債成本。

(ii) 因違反本章任何規定或任何其他法律規定而評估或授予的任何罰款、費用或利率。

(iii) 土地出租費用。

(iv) 政治獻金。

(v) 繳納給相當程度上致力於立法遊說目的組織。

(vi) 折舊。

(vii) 房東已透過任何公用事業返款或折扣、保證金、保險結算、損害賠償判決、結算或任何其他方法或裝置報銷的任何費用。

(viii) 自基準年以來費用的不合理調漲。

(ix) 與提供主表計量的燃氣和電力服務相關的費用。

(x) 因不合理延誤執行必要的維護或修繕工作或未能完成必要的更換而產生的費用（例如，更換屋頂可能是合理的費用，但如由於修繕或更換屋頂的不合理延誤而發

生水害，轉嫁修繕水害的費用則不合理）。

(C) **調整營業費用。**基準年和/或目前的營運費用可與其他年份的其他費用水準進行平均，或依 CPI 攤還或調整，或以其他方式調整，以便為該項目確定最合理的費用金額，以實現對基準年和當年費用進行合理比較的目標。此類調整的理由包含但不限於：

(i) 不具代表性的特定年份之費用項目。

(ii) 基準年支出不是對該項目在基準年前後的年份中過去平均支出的合理預測。

(iii) 本年度費用不是該項目近年來支出或未來支出的合理預測。

(iv) 當某項費用超出該地區正常的產業或其他可比較標準時，房東應承擔證明該費用合理性的責任。如發現費用不合理，可對其進行調整以反映正常的產業標準。

(v) 儘管服務水準或服務類型並未明顯變化，但根據產業標準和/或經通貨膨脹調整後的基準年費用相對於本年度費用而言非常低。

(vi) 維護或管理費用的調漲與 CPI 的百分比增加不成比例，而服務水準並未明顯變化和/或因特別情況而顯得不合理。

(7) **在房東根據本節實施租金調漲的日期前的期間租金調漲**。在根據本節確定允許的租金調漲的期限超過 120 天的情況下，如在 120 天內做出調漲租金的決定，房東應收回本應允許的調漲。這些增加的津貼可能會攤還或計入預期的允許調漲，以避免對租戶造成過度困難。

(8) **公平回報的保證**。應假定 MNOI 標準提供了公平的回報。本條中的任何內容均不妨礙租務委員會或聽證官授予為滿足憲法公平回報所要求的必要調漲。

(9) **個人租金調整的生效日期**。根據本子節授權的租金調漲僅在房東根據州法律向租戶提供此類租金調漲的書面通知後方可生效。

(c) **向下調整的請願——未能維護可居住的房屋**。

(1) 未能依照適用的健全與安全和建築規範維護受保障的出租單元，包含但不限於《加州民法典》第 1941.1 節等部分，和《加州健全與安全法典》第 17920.3 和 17920.10 節的構成租金的調漲。租戶可向租務委員會提交請願，根據由於房東未能將出租單元維護在可居住狀態而導致的租金價值損失，向下調整租金。

(2) 根據本子節提交的租戶請願必須詳細說明聲稱構成未能將出租單元維護在可居住狀態的條件，並證明向房東提供了合理的通知和機會來糾正構成請願基礎的條件。

(d) 向下調整的請願——減少住房服務或維護。住房服務或維護的減少，或受保障的出租單元的損壞超出正常磨損，而並未相應地調降租金，則被視為租金調漲。租戶可根據因住房服務減少或出租單元維護或惡化導致的租金價值損失提出請願，要求向下調整租金。請願必須說明據稱構成住房服務或維護減少的情況，並證明向房東提供了合理的通知，並有機會以類似方式更正根據本文 (c)(2) 子節提交的請願。

(e) 向下調整請願——非法租金：如房東根據本條要求或保留超過合法租金的租金，租戶可提交請願將租金調整到其合法水準。如授予此類請願，房東將被命令退還違反本條向租戶收取的任何超額租金。如房東未能在命令發出後三十 (30) 天內遵循所授予的請願，聽證官或租務委員會可授權租戶預扣向下調整的租金的一小部分，直到租戶收回由請願令確定的非法收取之租金。該預扣的一小部分應由聽證官或租務委員會根據租務委員會制定的預扣指南來確定。預扣期間，向下調整後的租金減去預扣金額即為房東依法享有的合法租金。

(1) **為驅逐不付款理由辯護。**請願令應構成第 1806(a)(1) 節下根據本子節授權的租戶預扣租金提起的任何非法佔有訴訟之辯護。然而，聽證官或租務委員會發布的命令根據請願令授權預扣租金不應阻止租戶根據第 1806(a)(1) 節主張先前多繳的租金作為對非法佔有的辯護。

(2) **判決的司法執行。**租戶亦可向管轄法院尋求對請願令的司法執行。適當的情況下，委員會可獨立尋求對請願令的司法執行。如租戶在收回請願令中確定的全部金額前搬出出租單元，房東必須在租戶搬出出租單元後的兩週內繳納所欠金額的餘額。

第 1814 節個人租金調整請願——程序。租務委員會應頒布根據本條提出的請願程序的相關規定。請願應受此類法規和本節規定的約束。

(a) 聽證官。由租務委員會任命的聽證官應舉行聽證會以處理請願，並有權根據本條的規定進行宣誓和證實，並對請願的案情做出最終決定。

(b) 注意。如由租戶提交請願，租務委員會應通知房東；如由房東提交請願，則租務委員會應通知租戶收到此類請願並提供副本。

(c) **聽證的時間**。請願的各方皆應充分收到提前通知，通知另一方將呈交的依據、理論和相關文件，以及關於請願的任何聽證會的時間、日期和地點。將付出額外努力來確定聽證會的優先順序並安排聽證會，以適應各方的工作時間表和其他義務，包含但不限於晚間和週末的安排。

(d) **開發記錄**。聽證官可要求請願的任一方提供任何被認為具備相關性的帳簿、記錄和文件。如聽證官發現有充分理由相信建築物或其他檢查將有助於解決請願提出的問題，聽證官可進行檢驗和/或要求市政府進行檢驗。租戶可要求聽證官在聽證會日期前下令進行此類檢驗。應於聽證會前將本子節要求的所有文件提供給相關各方。聽證會的各方可在檢驗期間在場。

(e) **公開聽證會**。除非州或聯邦法律禁止，否則根據本節進行的所有聽證會均應向公眾公開。

(f) **援助權**。根據本節舉行的聽證會的所有各方可從律師、法律工作者、公認的租戶組織代表或上述各方指定的任何其他人員處獲得幫助，以提供證據並詳盡闡述其立場。

(g) **聽證會記錄**。租務委員會應檢驗和複製任何正式記錄，該記錄應構成在聽證會上就問題做出決定的唯一記錄聽證會記錄或其任何部分應以合理的複製費用獲得。所有聽證會均應依照聽證官的命令進行錄音或錄影，請願的任一方在繳納合理費用後均可收到錄音副本。

(h) **證明量額和決定通知**。除非在聽證會前和聽證會上提交的證據佔有優勢，否則不得准予個人租金調整請願，無論是向上或是向下調整。應向聽證會的所有各方發送決定通知以及該決定所依據的事實和法律調查結果的副本。同時，也應通知訴訟各方其有權向租務委員會和/或司法審查提出上訴。

(i) **合併**。無論是由房東或是租戶提交，與同一物業的受保障的出租單元相關的所有請願皆可在有正當理由的情況下合併審理。

(j) **上訴**。對聽證官的決定感到不滿的任何人皆可向整個租務委員會提出上訴以進行審查。上訴時，租務委員會應確認、推翻或修改聽證官的決定。上訴決定應基於聽證會記錄，租務委員會可聽取和/或發現的事實（除向聽證官提交的事實外）。

(k) **決定的終結**。聽證官的決定應為租務委員會的最終決定，除非受害方及時向租務委員會提出上訴。除非受害方依法及時尋求司法審查，否則租務委員會的上訴決定為最終決定。

(l) **決定的時間**。應在合理時間內對任何請願做出最終決定。調降租金的決定將一直有效，直到房東糾正導致調降租金的缺陷。租務委員會應根據規定，建立迅速做出合規決定的程序。

(m) 保證公平回報。本條的任何規定均不得用於禁止租務委員會授予房東證明有必要向房東提供公平回報的個人租金調整。

第 1815 節司法審查。

房東或租戶對租務委員會的任何行動或決定感到不滿時，可根據州法律和本條及其實施法規尋求司法審查。在此類審查的任何法定期限屆滿前，租務委員會的任何行動或決定均不得生效。

第 1816 節不可放棄。

租房協議中的任何條款，無論是口頭或是書面，旨在放棄為租戶的利益而制定的本條的任何條款，均應被視為違反公共政策並且無效。

第 1817 節補救措施。

除法律規定的任何其他補救措施外，本條所受保障的的房東和租戶對違反本條的行為應具有以下補救措施。

(a) 房東要求或保留超額租金。當房東要求、接受、收取或預扣任何超過合法租金的款項時，根據本條和以下頒布的規定（包含違反確保符合可居住標準和維護住房服務的規定），租戶可根據第 1813 節提出請願或對房東提起民事訴訟。要求、接受、接收或保留任何超過合法租金的房東應對租戶繳納超過合法租金的款項負責。在此情況下，應根據本條及其實施法規調整租金，以反映合法租金。

(b) 民事補救措施。租戶可在州法院提起民事訴訟，指控房東違反本條的任何規定或根據本法規頒布的規定，包含房東要求、接受、接收或保留超過合法租金的付款。在民事訴訟中，被發現違反本條規定的房東應對租戶承擔所有實際損害賠償責任，包含但不限於本條 (a) 子節所述的損害賠償。在為執行本條而提起的民事訴訟中勝訴的租戶應獲得法院判定的合理律師費和成本。此外，在證明房東故意或帶有壓迫、詐欺或惡意行為的情況下，租戶應獲得三倍的賠償金。在根據本子節提起訴訟前，無需用盡行政補救措施。

(c) 房東違反驅逐規則時的額外救濟。如房東聲稱根據第 1806 節要求收回擁有權的事件不是在租戶搬出出租單元後兩 (2) 個月內發起，或房東的主張為虛假或惡意，除此處 (b) 子節所述救濟外，租戶有權以搬出時合法有效的相同租金重新擁有該出租單元。

(d) 為收回擁有權而採取訴訟的辯護。房東未能遵循本條的任何規定或依此頒布的規定，可在房東為收回出租單元的擁有權而提起的非法佔有或其他訴訟中作為肯定性辯護予以提出。房東違反本條的任何及所有行為均構成此類肯定性辯護，包含但不限於要求或預扣超過合法租金的款項、未向租戶或租務委員會送達本條要求的任何通知、未能繳納租房費、未能繳納任何所需的搬遷援助，以及住房服務或維護費用的減少而並未相應地調降租金。本條

旨在法律允許的最大範圍內解釋本子節，以確保最大程度地遵循本條並且避免非法驅逐。

(e) **對家庭暴力或性侵犯或跟蹤或虐待受害者的驅逐保護**。如事實審判者確定如下，則根據第 1806(a)(3)-(4) 節，此應為對單元擁有權的訴訟辯護：

(A) 租戶或租戶的家庭成員是構成家庭暴力或性侵害或跟蹤或虐待的行為之受害者；和

(B) 搬出通知主要基於對租戶或租戶家庭成員構成家庭暴力或性侵害或跟蹤或虐待的行為，包含但不限於基於對噪音、干擾或警察反覆出現的投訴而採取的擁有權訴訟。

(f) 租務委員會或本市檢察官的執法行動。如租戶未能提起民事或行政訴訟以執行租戶在本條下的權利，則租務委員會或本市檢察官可代表租戶提起此類訴訟或解決索賠。如租務委員會或本市檢察官提起此類訴訟，則應向租戶提供選擇加入或退出訴訟的權利。在選擇加入的情況下，租務委員會代表其行事的租戶不得就同一違規行為對房東提起單獨訴訟，租務委員會或本市檢察官有權從房東處收回任何追回金錢時所產生的費用，其餘部分由違規的租戶承擔。在選擇退出的情況下，租戶應保留與其私人訴訟權相關的所有權利。租務委員會或本市檢察官可採取其他必要的執法行動，以確保遵循本條事項。

(g) 違規處罰。除法律賦予租戶的肯定性辯護或任何其他權利外，違反本條規定的行為將被處以罰款。租務委員會可制定並定期修改其認為合適且違反本條各項規定的罰款時間表，前提是這些金額合理，並且根據適用法律選擇。

(h) 刑事處罰。任何違反本條規定的房東均構成輕罪，並應根據《帕薩迪納市政法典》第 1.24.010 節進行處罰。

(i) 補救措施不具排他性。本條中適用的補救措施不具排他性，可與本條中的任何其他補救措施或法律規定的其他補救措施累計使用。

(j) 管轄權。出租單元所在司法管轄區的適當法院應對根據本條提起的所有訴訟具有管轄權。

第 1818 節禁制令和其他民事救濟。

租務委員會、租戶和房東可向受影響的出租單元所在司法管轄區的適當法院尋求救濟，以執行本條或其實施法規的任何規定，或限制或禁止任何違反本條以及租務委員會的規則、法規、命令和決定的行為。

第 1819 節部分無效。

如本條的任何規定或其對任何人或情況的適用性被認定為無效，則該無效不影響本條的其他規定或適用，在並未無效規定或適用的情況下可生效，為此，本條的規定文章宣告為個別有效。本條應被自由解釋以實現本條目的並保持其有效性。

第 1820 節取代。

(a) 本條取代涉及租金、驅逐、搬遷援助或本文涉及的其他事項的市政條例之任何牴觸規定。然而，本子節中的任何內容均不得解釋為限制市議會在其權力範圍內制定補充或非牴觸條例或採取其他此類行動的權力，此類條例或行動旨在遵循或進一步促進本條的條款和目的。

(b) 在任何其他投票倡議全部或部分涉及與本條相同的主題的情況下，在同一次選舉中獲得過半數投票的選民核准時，應適用以下規定：

(1) 無論收到多少贊成票，本憲章修正案應取代並優先於任何修改《帕薩迪納市政法典》的倡議條例；和

(2) 如本條比任何其他此類提議的憲章修正案獲得更多的贊成票，包含規定房東有權設定其出租住宅物業價格的贊成票，則本條應控管其全部內容和其他提議的憲章之修改無效，且不具任何法律效力；和

(3) 如本條獲得的贊成票少於任何其他此類提議的憲章修正案，包含規定房東有權設定其出租住宅物業的價格，則與獲得更多贊成票的倡議沒有直接矛盾的內容將在法律允許的範圍內予以適用。

第 1821 節相互牴觸的憲章規定。

如本條的任何規定與《帕薩迪納市憲章》的其他規定發生牴觸，則以本條的規定為準。然而，本文無意修改、廢除或取代《帕薩迪納市憲章》中有關此處未涉及事項的任何其他規定。因此，本條應具有修改《帕薩迪納市憲章》的效力，以使租務委員會行使其權力並履行此處明確規定的職責，然而，本條不得以其他方式修改《帕薩迪納市憲章》關於其他委員會的權力和限制。

第 1822 節法典編纂。

市書記官和市檢察官應採取一切必要措施，確保將本條適當且有效地編入《帕薩迪納市憲章》。本授權應包含對編號進行任何必要的修改，修改或替換此處對帕薩迪納或州法律的其

他規定，以及類似的非實質性項目的任何參考內容。行使此項權力時，市書記官和市檢察官不得變更本條的實質性規定，亦不得採取任何與本條明示條款和宗旨相抵觸的行動。

第 1823 節辯護義務。

市檢察官應採取一切必要措施，積極辯護對本條有效性的任何法律挑戰。假使市檢察官無法或不願進行辯護，感興趣的第三方可介入進行辯護。任何為本條辯護的第三方均有權獲得法院判給的律師費和成本。

第 1824 節多數核准、生效日期、執行。

《帕薩迪納市憲章》修正案僅在獲得投票的多數選民核准後生效，並在市議會宣布投票十 (10) 天後生效。特此授權市長和市書記官執行本條，以證明其已受選民採納。