

第 12537 號條例(C.M.S.)

本條例旨在將 2002 年 11 月 5 日市政府選舉中經選民投票通過的 EE 議案，「正當理由迫遷條例」條文化為法律

有鑒於，2002 年 11 月 5 日，屋崙（奧克蘭）選民通過了 EE 議案(Measure EE)，即「正當理由迫遷條例」(Just Cause for Eviction Ordinance)；

有鑒於，依據屋崙（奧克蘭）市憲章第 215 條，市政條例可以條文化為法律；

有鑒於，為了更好地整合「正當理由迫遷條例」及「房租調整條例」(Rent Adjustment Ordinance)（市政法規 – O.M.C.第 8.22 章），令「正當理由迫遷條例」更容易被採用，並讓公眾也可以使用；

有鑒於，為了參照目的，條文化應該包括以括號交互參照被條文化的章節；

因此，屋崙（奧克蘭）市議會頒佈，屋崙（奧克蘭）市政法規第 8.22 章在此修正增訂第二條款如下：

第 8.22 章

住宅租金調整及迫遷

第二條款：

正當理由迫遷條例（EE 議案）

8.22.300 正當理由迫遷引言款。

有鑒於，加州法律與屋崙（奧克蘭）市總體計劃住屋細則禁止房東任意歧視，以及

有鑒於，住在安全、像樣並且衛生的房屋的權利是一項人權，以及

有鑒於，屋崙（奧克蘭）市長期的廉租住屋危機不合比例地衝擊低收入與工人階層住戶、耆老、有色族裔，以及殘障人士，並且因此增加了無家可歸者和罪案、傷及鄰里安穩性與凝聚力、並且損害小企業的商業繁榮，以及

有鑒於，最近的州法律在租賃單位騰空之時取消了加租限制，成為迫遷租客的附加經濟動機，從而造成近年來無理由迫遷事件明顯增加，以及

有鑒於，本地法律沒有禁止房東在沒有良好理由的情況下迫遷租客，從而嚴重阻礙了「屋崙（奧克蘭）住宅房租仲裁條例」(Oakland Residential Rent Arbitration Ordinance)的落實和執行，以及

有鑒於，住宅租客在被迫從家中搬走時遭受到巨大而嚴重的困苦，他們大約佔屋崙（奧克蘭）租客總數的 65%，以及

有鑒於，基本的公正性要求房東不得在沒有良好、正當、非任意、非歧視的原因情況下終止住宅租客的租約，以及

有鑒於，三藩市、Berkeley、Hayward 與其他加州城市頒佈的良好理由迫遷保護法律已經幫助安穩社區，並減少了因任意干擾安定住戶而造成的城市問題，以及

有鑒於，如果可以禁止無理由迫遷，就可提高屋崙（奧克蘭）市民的總體福祉，

因此，屋崙（奧克蘭）市選民在此頒佈此條例，禁止房東在沒有良好或正當理由的情況下終止租約：

8.22.310 標題。[第 1 條]

本條例標題應稱為「正當理由迫遷條例」。

8.22.320 情勢。[第 2 條]

1. 由於缺少足夠、安全、衛生並且廉價的住屋，這是屋崙（奧克蘭）市存在的公共緊急狀況。此種緊急狀況不比例地衝擊到住宅租賃單位的住戶，他們絕大多數是有色族裔、勞工階層家庭、無家可歸者、低收入者，以及耆老和殘障人士。

2. 由於房東可以使用無理由迫遷逃避「屋崙（奧克蘭）住宅房租仲裁條例」，正當理由迫遷禁令將會加強並完善屋崙（奧克蘭）現有的房租控制立法。

3. 屋崙（奧克蘭）目前沒有為租客設立的正當理由迫遷保護。因此，任何住宅租客都隨時有可能被無理迫遷。

4. 在沒有正當理由迫遷保護的情況下，很多租客都不敢要求獲得安全、適合居住房屋的權利。

5. 此外，屋崙（奧克蘭）正經受來自鄰近 Santa Clara 縣與三藩市縣的極度住屋市場壓力，造成空屋率下降和住宅租價上漲。

6. 此種情勢又因為 Costa-Hawkins 法案而加劇，該法案取消了對自願空置租賃單位的房租控制，為迫遷租客提供了額外的經濟動機。自 1999 年 1 月至 2000 年 12 月，即 Costa-Hawkins 法案全面執行生效期間，據前 Sentinel Fair Housing 的報道，屋崙（奧克蘭）迫遷租客的案增加了 300%。這一趨勢至今仍在繼續。

7. 得不到正當理由迫遷的保護，屋崙（奧克蘭）住屋緊急狀況將會繼續，從而增加無家可歸、犯罪、鄰里不安穩的情形，並會傷害到小型商業。

8. 加州很多市政轄區已經有效地利用正當理由迫遷保護制度保持廉租房屋，其中包括灣區的 Berkeley、Hayward 及三藩市。此種保護制度幫助減緩鄰里不安穩、無家可歸、空置單位中的非法活動等城市問題，為房東與租客帶來實際益處。

9. 正當理由迫遷保護與屋崙（奧克蘭）市總體規劃住屋細則保持一致，該細則規定住宅有權以其可以負擔的價格，在舒適的鄰里獲得像樣的住屋。

8.22.330 目的。[第 3 條]

本條例之目的，旨在於認可租賃業主的權利的同時，保護租客免受任意、無理、歧視性或報復性迫遷，維護並培養屋崙（奧克蘭）市的住屋與鄰里安穩，以此在保持屋崙（奧克蘭）鄰里與社區的多樣性。本條例旨在處理屋崙（奧克蘭）市的住屋問題，以保持公眾健康、安全與福祉，為低收入與固定收入人士、有色族裔、學生以及需要特殊保護的人士，如耆老與殘障長期租客，推進本市房屋政策。

8.22.340 定義。[第 4 條]

A. 房東。紀錄在案的業主，或紀錄在案之業主的出租人或轉租者，或是任何其他有權為任何租借或佔用租賃單位收取租金的人士或實體，或是經紀人、代表，或上述任何人士的繼承人。

B. 紀錄在案擁有人。一個自然人，在發出終止租約通知當時及其後所有時間內，紀錄在案擁有物業利益等於或超過百分之三十三(33%)者，直至且包含租客交出佔用的處所，或按有司法管轄權之法庭的判決的佔有文書獲得執行，取二者中較早實現者為準；但是紀錄在案擁有人並不包括任何出租人、轉租者，或者紀錄在案擁有者的經紀人。

C. 租金。報酬，包括由於或相關於使用或佔居租賃單位與住屋服務而要求或收取的所有押金、獎金、利益或饋贈。此等報酬應包括，但不限於，根據租賃協議繳納給房東或令房東受益的金錢以及貨物或服務之公平市值，或者用於交換一個租賃單位或任何住屋服務的報酬。

D. 租賃委員會。屋崙（奧克蘭）市住屋、住宅租賃與遷移委員會(HRRRB)，亦稱住宅租賃仲裁委員會(RRAB)，亦稱租賃仲裁委員會，亦稱屋崙（奧克蘭）租賃委員會，亦稱租賃委員會，是根據第 9980 號條例及其後各修正案所設立的。

E. 租賃協議。房東與租客之間就使用以及/或者佔居一個租賃單位而達成的口頭、書面或蘊含這種義思的協議。

F. 租賃單位（亦稱單位，亦稱處所）。任何房地產中的任何單位並包括其附屬物，不論區劃狀況如何，可作住宅用途或居用、已經租出或者可供租賃的單位（無論該單位是否亦用於其他目的），連同所有與使用或佔居此資產相關聯的住屋服務，諸如供租客使用的共同區域及康樂設施。

G. 物業。一片房地產，坐落於屋崙（奧克蘭）市，一不可分割的整體，經過估價及要繳稅。

H. 租客。租賃單位的任何租賃者、租客、轉租客、承租者、或轉承租者，或者租賃單位的任何集體租賃者、租客、轉租客、承租者、或轉承租者，或者任何有權使用或佔居此租賃單位的其他人士，或者上述任何人之任何承繼人。

I. 熟練護理設施。一處健康設施或一家醫院的一處清楚劃分的部分，給那些主要醫療需要為長期熟練護理照顧的病患，提供最起碼程度的熟練護理及支援護理。此等設施必須

提供 24 小時住院看護、一套病患活動計劃，以及醫療、護理、飲食、藥物服務。此外，該設施必須提供以書面確認的有效安排，而病患要求但設施並不定期提供的服務，則可以在有需要時迅速獲得。

J. 健康設施。任何有組織、受維護並能營運，用於診斷、護理和治療人類身心疾病的設施、地方或建築物，包括用於療養與康復，並包括懷孕期間及之後的護理，或用於任意一種或多種此類目的者。

K. 最高合法租金。根據屋崙（奧克蘭）住宅租賃仲裁委員會條例或其後條例條款規定，可以合法徵收的最高租金。這些條例旨在限制或調整屋崙（奧克蘭）市以內住宅租賃單位所徵收的租金。

L. 商業稅申報。房東為租賃單位領取或更新一份屋崙（奧克蘭）市商業執照，與此相關聯之必須填報的年度申報文件。房東不填報此申報文件，不論是依據得到豁免或是有其他理由，其租賃單位不得免除受到此條例之制約。

M. 子女/父母。子女/父母關係是子女可以是父母的親生子女，也可以是收養子女，條件是此種關係建立在子女十八歲生日之前，並且在企圖迫遷之前至少一年。在企圖迫遷之時，紀錄在案擁有者的子女必須年滿 18 歲，或者已經脫離父母監護。

N. 租客權益組織。任何非法團的租客協會、法團的租客協會、任何形式的非牟利住屋及/或租客權益實體。

8.22.350 適用性。[第 5 條]

本條例全文或部分之規定應適用於所有租賃單位，包括自本條例生效日時已經發出騰空/搬家通知的租賃單位，而該單位還沒有騰空；以及在本條例生效日時並未得到簽發非法佔有判決的單位。不過，本條例[市政法規第 8.22 章，第二條款]之第 6 條[8.22060]與第 7 條(A)-(E)[8.22.070 A 至 8.22.070 E]不適用於以下類別的租賃單位：

A. 豁免於加州民事法規(CCC)，即 CCC § 1940 (b) 之第 4 部分，第 4 項，第 2 章的租賃單位。

B. 任何醫院、熟練護理設施或健康設施內的租賃單位。

C. 非盈利設施內的租賃單位，其主要目的是提供短期治療、協助或醫治酒精、毒品或其他物質濫用病人，且此住屋是與康復計劃一同提供的，並且其客戶亦已被書面告知該住屋自初始即為臨時或過渡性質。

D. 非盈利設施內提供結構性生活環境的租賃單位，其主要目的是幫助無家可歸人士獲得在永久住屋生活的必要技能，而居住者在此被限制的具體居住時期不超過 24 個月，並且其客戶亦已被書面告知該住屋自初始即為臨時或過渡性質。

E. 住宅物業中的租賃單位，其紀錄在案擁有者於同一資產中佔居一個單位作為其主要居所，並且定期與該租賃單位的租客共用廚房或衛生間。就本條之目的言，紀錄在案擁有者一語不應包括任何在加州的其他房地產業申領房東物業稅豁免的人士。

F. 住宅物業中的租賃單位，最多被分成三個(3)單位，其中之一由紀錄在案擁有者佔居作為其主要住處。就本條之目的言，紀錄在案擁有者一語不應包括任何在加州的其他房地產業申領房東物業稅豁免的人士。

G. 代表患有發展性殘障的人士而托管的單位，且該名殘障人士永久佔居此單位，或者該單位由其業主的患有發展性殘障的父母、兄弟姐妹、子女或孫子女永久佔居。

H. 新建設的租賃單位，在最初的屋崙（奧克蘭）住宅租賃、遷移與仲裁條例生效日之後建成並且第一次招租，條件是此新單位為全新建設，並非修復、修繕或改造而成。

8.22.360 迫遷必須有良好理由。[第 6 條]

A. 房東不得採取行動在屋崙（奧克蘭）市恢復佔有、發出終止租約通知，或收回租賃單位，除非房東能夠證明存在以下其中一個理由：

1. 租客沒有支付房東根據租約或租賃協議以及州或本地法律規定應合法收取的租金，而且房東已經向該租客發出書面通知，正確列明當時到期應繳之租金數額，且在通知中申明不少於三(3)天的付款期。不過，本次條款在租客依據適用法律扣留租金時則不構成迫遷理由。

2. 租客在接到書面通知後仍然繼續實質性違反租約明文條款，不遵守按照依法恰當通知退還佔用房屋的義務，但其條件是，祇要有租客繼續居住在租賃單位內，而且轉租是以一個對一個的更替方式換掉租客，那麼如果房東在接到租客書面請求之後無理扣留轉租權利，儘管任何租賃有相反規定，房東亦不得因為租客將租賃單位轉租而採取行動收回單位。如果房東在收到租客的書面請求十四(14)天之內沒有回復租客的書面請求，則租客之請求會被認定為獲得房東的批准。

3. 租客與房東原有口頭或書面協議，在該協議已經終止之後，房東提出書面請求或要求延長或更新協議至一類似期限，且條款與此前協議實質相同，而租客拒絕簽署執行此一書面續約；條件是，在此各條款與本章[市政法規 – O.M.C.第 8.22 章，第二條款]之任何規定沒有矛盾。

4. 租客故意在處所造成超出正常損耗的實質損壞，在接獲書面通知後，拒絕停止破壞處所，或者拒絕作出令人滿意的改正、又或拒絕支付合理費用在合理期限內修理此等破壞。

5. 租客在接到書面通知後仍然繼續進行紛擾，以至破壞該物業中其他租客的安寧和清靜。

6. 租客利用該租賃單位或該處所共同區域從事非法活動，包括製造、銷售或使用非法藥品毒品。

7. 租客在接到書面通知後，仍然繼續阻撓房東，不讓其根據法律要求進入單位。

8. 紀錄在案擁有者原本以該租賃單位為其主要住處，並且在同當前租客的書面租賃協議中規定有權收回其佔有權作為其主要住處，而紀錄在案擁有者以良好意願、沒有隱含原因，且意圖誠懇地尋求收回租賃單位之佔有權作為其主要住處。

9. 紀錄在案擁有者以良好意願、沒有隱含原因，且意圖誠懇地尋求收回租賃單位之佔有權自用並作為其主要住處，或為紀錄在案擁有者之配偶、同居夥伴、子女、父母或孫子女使用並作為其主要住處。

a. 這裡，紀錄在案擁有者根據次條款(9) [8.22.360 A.9 段]收回佔有權，並且為收回之目的而持續佔居的時間少於三十六(36)個月，則收回住宅單位會被認為是違反了本條例。

b. 在任何三十六(36)個月期限內，紀錄在案擁有者依據此次條款收回佔有權不可多於一次。

c. 紀錄在案擁有者必須在租客騰空處所之後三(3)個月之內搬入單位。

d. 紀錄在案擁有者依據第 6 條(A)9[8.22.360 A.9 段]尋求一個單位的佔有權時，同時擁有一間類似的空間單位，則紀錄在案擁有者決定不佔居此類似單位的決定將造成一個有駁斥力的假定，即他們尋求收回佔有權是出於惡意。

e. 如果房東持有或收到通知，在收回佔有權之前的任何時間內，租賃單位內之租客屬於以下情況者，房東不得依據第 6 條(A)9[8.22.360 A.9 段]從租客處收回單位：

i. 已經在該單位內居住滿 5 年以上，並且

a. 年滿 60 歲或以上；或

b. 根據加州公平就業與住屋法案（加州政府法規 – California Government Code § 12926）之定義是殘障租客；或

ii. 已經在該單位內居住滿 5 年以上，並且罹患災難性病症、根據次條款(e)(i)(b) [8.22.360 A.9.e.i.b.]被定義為患有殘障之人士，並且經過其主治醫師證明患有生命危險疾病者。

f. 上文之次條款(e) [8.22.360 A.9.e.] 不適用於以下情況：如果房東符合資格的親屬即將搬進該單位，該親屬年滿 60 歲以上，根據次條款(e) [8.22.360 A.9.e.] 之定義患有殘障或災難性病症，而房東擁有的每一間租賃單位都有一位受到次條款(e) [8.22.360 A.9.e.]免於迫遷保護的租客佔居。

g. 一位宣稱屬於受到次條款(e) [8.22.360 A.9.e.] 保護的某個類別成員的租客，必須向房東提交一份聲明並附上支持證據。房東可以通過請求租賃委員會開展一次聽證來挑戰租客聲稱的受保護身份。在租賃委員會的聽證上，租客應承擔出示受保護身份之證明的責任。不可以因為房東挑戰租客聲稱的受保護身份而對其強加以民事或刑事償付責任。租賃委員會應按照規則與規章來執行聽證程序。

h. 一旦有一位房東依據次條款(e) [8.22.360 A.9.e.] 成功收回租賃單位之佔有權，其他房東不得依據次條款(e) [8.22.360 A.9.e.] 收回該建築物當中的任何其他租賃單位。每一棟建築物當中祇可以有一間單位依據次條款(e) [8.22.360 A.9.e.] 進行迫遷。同一棟建築物當中未來發生的任何依據次條款(e) [8.22.360 A.9.e.] 的迫遷必須是上述同一間單位，條件是房東可以向租賃委員會陳情，或者按照房東選擇，開始進行迫遷程序，同時宣稱殘障或其他困境妨礙其佔居此前受到次條款(e) [8.22.360 A.9.e.]迫遷的一間單位。租賃委員會應按照規則與規章來執行申請程序。

i. 在此次條款規定之下的通知，必須依據次條款 6(B)(5)[8.22.360 B.5] 之規定包含以下內容：

ii. [原文如此] 意圖的未來佔居者所擁有的全部財產清單。

iii. [原文如此] 物業的地址，如適用，即意圖未來佔居者申領房東物業稅豁免的物業地址。

iv. [原文如此] 告知租客其在次條款 6(C) [8.22.360 C] 中所享有權利的說明

10. 紀錄在案擁有者在通知發出的騰空日期當日或之前取得屋崙（奧克蘭）市所有必要許可，其後以良好意願尋求進行該單位被佔居時無法完成的大規模修繕，而此種修繕之必要性在於令物業達到適用的影響建築物租客健康安全的條例與法律之要求，或在於處置一個尚未執行的、影響建築物租客健康安全的違例通知。

a. 在收回租賃單位之時，紀錄在案擁有者應在沒有不合理延誤下開始施行所需的修繕。根據本條款，租客不得被要求搬出超過三個月；不過條件是，此一時期可以由房東申請，由租賃委員會延長。租賃委員會應按照規則與規章來執行申請程序。

b. 在完成所需修繕之後，紀錄在案擁有者應以相同租金，並依據實質上相同條款之租賃協議，向租客提供返回該處所之第一權利，而紀錄在案擁有者亦權利按制約為大型改進修繕而加租，租金漲價要符合「屋崙（奧克蘭）住宅房租仲裁條例」或任何其他其後條例條款之規定。

c. 依據本次條款 6(A)(10) [8.22.360 A.10] 發出的終止租約通知應包括以下資訊：

- i. 告知租客其在屋崙（奧克蘭）遷移條例之下的權利之說明。
- ii. 申明「在您的單位所需要的修繕完成之時，房東必須提供給您機會返回您的單位，其租賃協議包含有與您原有協議相同的條款，租金不變（儘管房東依據「屋崙（奧克蘭）住宅房租仲裁條例」[屋崙（奧克蘭）市政法規第 8.22 章，第一條款]有權取得租金漲價）。」之說明。
- iii. 告知租客其在次條款 6(C) [8.22.360 C] 之下的權利之說明。
- iv. 一份估算數據，說明要多少時間才能完成修繕，以及預期甚麼日期可準備入住。

11. 紀錄在案擁有者以良好意願、沒有隱含原因，且意圖誠懇地尋求依據 Ellis 法案（加州政府法規第 7060 節暨其後）將該物業撤出租賃市場。

B. 以下額外規定適用於尋求依據次條款 6(A) [8.22.360 A] 收回租賃單位的房東：

1. 在任何適用於此命令以證實遵守條款 6[8.22.360] 的迫遷行動中，出具證明的責任由房東承擔。

2. 房東不得採取行動收回租賃單位之佔有權，除非在通知中明文載有上文次條款 6(A) [8.22.360 A] 所列理由之一，並且該理由是房東收回佔有權之主導動機，並且房東是以良好意願尋求收回佔有權。

3. 房東依據次條款 6(A)(7, 8, 9, 10, 11) [8.22.360 A.7, 8, 9, 10, 11] 尋求迫遷租客時，必須按照加州民事法規(CCC)，即 CCC § 1946（或者提供 30 天通知期限的後續規定）確立的程序行事；房東依據次條款 6(A)(1, 2, 3, 4, 5, 6) [8.22.360 A.1, 2, 3, 4, 5, 6] 尋求迫遷租客時，必須按照 CCP § 1161（或者提供 30 天通知期限的後續規定）確立的程序行事。

4. 任何次條款 6(A)(2, 3, 4, 5, 6) [8.22.360 A.2, 3, 4, 5, 6] 所描述的書面通知應由房東在終止租約通知之前發出，其中要包括一條規定，告知租客不糾正問題則可能導致啓動迫遷程序。

5. 次條款 6(B)(3) [8.22.360 B.3] 不應被理解為排除於終止租約通知時依據 CCP § 1161 需提供代替項目的根據。

6. 終止租約通知必須包括以下內容：

a. 列出次條款 6(A)(1) [8.22.360 A.1]至次條款 6(A)(11) [8.22.360 A.11] 內迫遷原因的說明。

b. 表明可以自租賃委員會取得有關終止租約的忠告之說明。

c. 如果迫遷是基於次條款 6(A)(9) [8.22.360 A.9] 所具體列出的理由，通知必須要額外包括次條款 6(A)(9)(i) [8.22.360 A.9.i] 具體列出之規定。

d. 如果迫遷是基於次條款 6(A)(10) [8.22.360 A.10] 所具體列出的理由，通知必須要額外包括次條款 6(A)(10)(c) [8.22.360 A.10.c] 具體列出之規定。

12. 通知中不包括任何必須有的說明，日後就需為任何相關非法佔有行動辯護。

13. 在向租客送達終止租約後十(10)天之內，必須向租賃委員會提交一份該通知的副本以及一切附件資料。每一份通知必須以物業地址與房東姓名進行索引。此類通知將成為屋崙（奧克蘭）市公眾紀錄，並將由租賃委員會保存且在日常辦公時間提供讓公眾查閱。在十(10)天內沒有提交通知，日後就需為任何相關非法佔有行動辯護。

C. 如果一位房東尋求依據次條款 6(A)(9) [8.22.360 A.9] 或(10) [8.22.360 A.10] 收回租賃單位，應適用以下額外規定：

1. 如果房東擁有任何其他住宅租賃單位，並且在送達書面終止租約通知之後，在交出該處所佔有權之前，或者依據有司法管轄權之法庭的判決的佔有文書執行（二者中以較早者為準）之前，此類租賃單位已經或者即將可供使用，則作為依據條款 6 [8.22.360] 獲取佔有權的一項條件，房東應以書面通知租客每一間此類空間單位的存在與其地址，並給予租客選擇任何空間的租賃單位的權利，而且按照租客選擇： i) 達成一份臨時租賃協議；或 ii) 達成一份新的租賃協議。房東應以租客當前支付的房租為基礎確定房租金額，提供該單位給租客，基於替代單位的條件、大小及其他設施，允許對租金進行上下調整。有關以初始租金用於替換單位所發生之爭議應由租賃委員會確定解決。

2. 以下內容應被認為是房東違反本條例的有駁斥力的假定：

a. 房東依據次條款 6(A)(9) [8.22.360 A.9] 或(10) [8.22.360 A.10] 收回租賃單位所聲稱的事件在租客騰空單位之後三(3)個月之內沒有發生。

b. 房東計算送達通知之間，或提交收回佔有權行動的時間，以避免向租客提供一處替代單位。

c. 次條款 6(A)(9) [8.22.360 A.9] 迫遷所指明的個人（房東或符合資格之親屬）佔居單位沒有達到至少連續三十六(36)個月。

D. 房東迫遷權利的實質限制。

1. 在任何依據條款 6 [8.22.360]收回租賃單位佔有權的行動中，房東必需宣稱並證明以下內容：

a. 迫遷的理由，依據上述次條款 6(A)(1) 至 6(A)(11) [8.22.360 A.1 至 8.22.360 A.11] 所列明的，在終止租約通知或退出通知中已列明。

b. 房東以良好意願、沒有隱含原因，且意圖誠懇地尋求收回租賃單位之佔有權；

2. 如果房東聲稱租賃單位免受本條例制約，房東必須宣稱並證明，該單位屬於本條例第 5 條 [8.22.350]所列舉的例外範圍。此指稱必須同時在終止租約通知或退出通知上出現，以及在收回佔有權投訴書上出現。通知當中若沒有出現此指稱，日後就需為任何相關非法佔有行動辯護。

3. 本次條款 D [8.22.360 D] 旨在從實質上以及程序上對房東的迫遷權利加以限制。房東如不遵守次條款 7(D)(1)或(2) [原文如此] [8.22.360 D1 或 8.22.360 D2] 所描述之義務，日後就需為任何相關非法佔有行動辯護。

E. 如有新的州或聯邦立法，授予房東權利以並未在此列明之理由迫遷租客，依據此立法進行的迫遷程序，仍應符合本條例[市政法規 – O.M.C.第 8.22 章，第二條款] 所列明之規範進行。

8.22.370 糾正措施。[第 7 條]

A. 違反迫遷控制之糾正措施。

1. 如果在房東採取收回處所的行動中租客獲得勝利，租客有權提出反制房東之行動，並有權收到實際及懲罰性賠償金、各項支出，以及合理律師費用。

2. 祇要房東或任何協助房東者錯誤地採取行動收回租賃單位之佔有權，違反了次條款 6(A) [8.22.360 A]，則租客或委員會可以提出民事程序要求保存程序、不少於實際損害三倍之金錢賠償（包括身心損害賠償），以及任何法庭認為恰當之救濟。如果是授予身心賠償，祇有在事實審訊員發現房東的行為是故意違反或不計後果地漠視本條例時才能成立。贏得勝利之租客應有權依據法庭命令收到合理律師費用與各項支出。

B. 違反本條例。

有任何違反本條例規定或施行的情形，受害租客可得到實際與懲罰性的賠償，包括按照各項支出證明的費用及律師費用。

C. 授權市政府律師執行本條例。

市政府律師應擁有權執行本條例之規定；代表市政府採取保存程序行動，或作為尋求房東遵守本條例的租客的代表。

D. 由於可能的租客之年齡也許會導致該租客依據本條例[市政法規第 8.22 章，第二條款]獲得權利，因此房東拒絕出租或租賃，或回絕或扣押任何租賃單位不給任何人，這是非法的。任何人違反本次條款而拒絕出租，除了州或聯邦法律提供的任何其他懲罰之外，還犯有輕罪。

E. 除非是按照次條款 6(A) [8.22.360 A]之規定，否則房東或任何人協助房東採取行動收回佔有權或迫遷租客是非法的。

8.22.380 非免除性。[第 8 條]

本條例之規定不可免除，任何旨在免除或限制租客在本條例之下的實質性或程序性權力的租賃條款、合同或其他協議，都是違背公眾政策、不能執行，而且無效的。

8.22.390 部分無效性。[第 9 條]

如果本條例之任何規定或其適用性被確認為無效，此無效性不應影響本章節其他規定或其適用性，這些規定可以在沒有無效規定或適用性的情況下發揮作用，以此為目的，本條例之規定或適用性是可以分割的。

加州屋崙（奧克蘭）市議會，2003年9月30日

經過如下投票通過：

贊成： BROOKS, BRUNNER, CHANG, NADEL, QUAN, REID, WAN, 以及
DE LA FUENTE 議長

反對：

缺席：

棄權：

引介日期：2003年7月15日

證明：

CEDA FLOYD

加州屋崙（奧克蘭）市政府
市府書記及議會書記

* 這份文件是由英語原文翻譯成中文的文件，旨在反映英文條款的內容。但是，由一種語言翻譯成另一種語言時，字義上可能會有差異，因此若有本文件內容相關的問題發生時，一切均以其對應的英文內容為準來解決。