



行善租賃(Good Samaritan Tenancy)資訊， 適用於緊急情況後被迫遷的租客

依據三藩市住宅租金穩定及仲裁條例第37.2(a)(1)(D)節的規定

注意：行善租賃(Good Samaritan Tenancy)是一種暫時性租賃，為期至多24個月，之後租客可能必須依屋主的決定遷出或支付較高的租金。詳情如下。

1. 如果租客的租住單位在發生火災、地震、土石流或類似緊急事件後處於非常不安全或不健康的狀況，致使租客不能也不應該居住於該處，則租客可能有權使用行善狀態以降低的租金租住一個暫時性的更換單位。如果受損的單位是租金受管制的住宅，則即使被迫遷的租客使用行善狀態居住在更換單位，其亦有權在修繕完畢後重新回到之前的單位居住。
2. 租客只有在收到下列官員之一或官員指定人員的書面證明後，才可使用行善狀態。書面證明指出由於公共衛生和安全性以及可居住性的考量，租客不能也不應在單位未經適當修理完成前居住在受影響的租住單位。市長、消防局長，建築檢查部處長、公共衛生局局長或其他法律授權官員。
3. 當符合條件的緊急情況—例如火災、地震、土石流或類似緊急事件—發生使得租客必須遷出之前的租住單位，如果被迫遷的租客和更換單位的屋主以書面方式同意租客暫時居住在租金受管制的租住單位，此即為行善居住狀態。書面協議必須：**(a)**包含一項更換單位在指定期間的降低的租金，至多12個月（即「原始行善狀態期間」）；**(b)**包含一項聲明表示該協議為暫時性質；**(c)**指明參照租務條例第37.2(a)(1)(D)節；以及**(d)**陳述租客已因緊急情況而被迫遷出先前的居住單位，如上述第2段指明的其中一名官員書面證明所示。
4. 原始行善租賃狀態期降低的租金是指緊急情況發生時租客為先前單位所支付的基本租金，或是該金額以上至多10%的數額。如果先前的單位所有權人與更換單位的所有權人相同，則降低的租金是指在緊急情況發生時租客為先前單位支付的租金。
5. 屋主及租客可用書面形式將降低的租金在原始行善狀態期過後再延長一段時間，從所有行善狀態期開始至結束至多連續24個月（稱為「延長行善租賃狀態期」）。
6. 在原始行善狀態期和延長行善狀態期屆滿後60天內，屋主可以：**(a)**根據租務條例第37.9(a)(16)節，向租客發出迫遷通知，以終止臨時租賃協議；或是**(b)**透過發出加租法律通知書增加租客的租金，前提是必須在行善租賃協議上聲明在所有行善狀態期屆滿時可能徵收的起始基本租金金額，以及必須在加租通知上聲明單位租金將從暫時降低的租金增加至[不超過]先前同意的起始基本租金。
7. 如果原始行善狀態期和延長行善狀態期屆滿超過60天而屋主並未依照租務條例第37.9(a)(16)節規定發出迫遷通知終止租賃合約或發出通知將單位租金增加至[不超過]先前同意的起始基本租金，則依租務條例第37.2(a)(1)(D)節規定，租客的居住不再是暫時性質，除非具有如第37.9(a)節（除第37.9(a)(16)節以外）所述之正當理由，否則屋主不得將房客從租住單位中逐出。此外，租客目前的降低租金將成為租客對該單位的起始基本租金，屋主不得將租客的基本租金增加額度超過三藩市租務委員會公佈的許可加租金額。