

## 业主通知：《正当理由驱逐条例》

圣安娜市（Santa Ana）制定了一项自 2021 年 11 月 19 日起生效的《正当理由驱逐条例》（JCEO）。《正当理由驱逐条例》是一项地方性法规，为大多数租户提供“正当理由”驱逐保护措施，这些租户连续并合法地占用该住房或移动屋 30 天。该条例界定业主可提出驱逐租户的理由。完整的条例可以在市政府的 [www.santa-ana.org/renterprotection](http://www.santa-ana.org/renterprotection) 网站上查询。

### 正当理由的类型

根据《正当理由驱逐条例》（Just Cause Eviction Ordinance）的规定，租户只可因下列其中一项“正当理由”而被驱逐。理由分为两类：有过错和无过错。

**有过错的正当理由：**租户以下列一种或多种方式违反租赁协议：

- 未付租金。
- 严重违反租赁协议。
- 保持、实施或允许扰民。
- 违反租户的租约条件或条款而导致的浪费。
- 未签署基本相似的租约。
- 在物业内或物业外进行针对业主、租户家庭成员或物业其他租户的犯罪活动。
- 违反租赁协议，转租房屋。
- 拒绝允许业主进入房屋。
- 将房屋用于非法目的。
- 租约终止后未搬出。
- 提供书面通知后未搬出。

**无过错的正当理由：**未违反租赁协议的租户，可因以下原因被驱逐：

- 业主或其配偶、家庭伴侣、子女、孙子女、父母或祖父母想要搬进该住房的意向。
- 从租赁市场撤出该住房至少 24 个月。
- 政府或法院命令。
- 有意拆除或大幅改造该住房。
  - 业主必须提前通知租户，在完成维修后可以重新使用该单元，或如果租户要求，业主有权优先选择以同等租金提供的任何可供出租的空置单元；并且
  - 如果业主在改造工作完成后的六（6）个月内寻求出租改造后的单元，被驱逐的租户应有权优先选择重新占用和租住该单元，除非业主提供一份租户根据本款规定放弃重新占用该住房权利的书面声明。

业主必须为因无过错正当理由而被驱逐的租户提供搬家援助。无论租户的收入如何，都必须在收到驱逐通知后的 15 天内提供此类援助。业主可通过以下两种方式提供援助：直接支付三个月的租金，或以书面形式免除最后 3 个月的租金。

圣安娜市通知模板

2022 年 1 月 14 日

## 租户通知要求

业主须就其根据《条例》所享有的权利，向租户提供以下书面通知：我们声明，市政当局规定的通知必须包含有关保护移民到公民身份的信息，提供关于现有的相关信息，包括与租户的移民或公民身份有关的保护信息，以及在有限情况下获得搬迁援助的权利。这份书面通知也可以在 [www.santa-ana.org/renterprotections](http://www.santa-ana.org/renterprotections) 网站上查询。

- 对于在本条例生效之日或之后开始或续签的任何租约，必须以租约或租赁协议附录的形式提供通知，或以租户签署的书面通知的形式提供通知，并向租户提供一份副本。
- 对于在本条例生效日期之前现有的租约，应在本条例生效日期后不迟于三十(30)天内向租户提供书面通知，或作为租约或租赁协议的附录。
- 并不是每个租客都将收到一份终止租约的通知 — 但愿如此。租户应在此被告知以下与移民或公民身份相关的保护信息能会被修改在此：
  - 房东向任何移民当局、执法机构、或地方、州或联邦机构披露任何房客、住户或房东所知道的与房客或住户有关联的其他人的移民或公民身份信息，以达到以下目的是违法的，或意图，骚扰或恐吓租户或住户，对房客或住户行使其权利进行报复，影响房客或住户搬出住宅，或收回住宅的所有权，无论该房客或住户目前是否居住在该住宅中。” 《加州民法典》第 1940.35(a) 条。
  - “房东不得因房客、住户或房东所知道的与房客或住户有关联的其他人的移民或公民身份而迫使房客或住户非自愿退租，或提起诉讼以收回该住宅。除非房东遵守联邦政府为合格租户提供租金限制或租金援助的任何法律义务。” 《加州民事诉讼法》第 1161.4(a) 条。
- 此外，反骚扰条款禁止业主基于租户的移民或公民身份威胁或恐吓租户。

该通知的字体必须不小于 12 号，用业主和租户协商租赁条款时使用的语言(例如，英语、西班牙语、中文、菲律宾语、越南语和韩语)书写。该通知的英语、西班牙语、中文、菲律宾语、越南语和韩语翻译版本可在 [www.santa-ana.org/renterprotections](http://www.santa-ana.org/renterprotections) 网站上找到。该通知还必须张贴在物业的显眼位置。

## 终止租约通知

《圣安娜市政法》(The Santa Ana Municipal Code) 规定，在所有租户连续合法占用该住房至少三十(30)天后，业主必须在任何终止租约的通知中提供一份原因说明。更多信息见《圣安娜市政法》(The Santa Ana Municipal Code) 第八章第十条第 4 款。

在该住房的业主以正当理由发出终止租约的通知之前，业主应首先向租户发出违规通知，并根据《民事诉讼法》(Code of Civil Procedure) 第 1161 条第(3)款的规定，提供纠正违规的机会。如果未能在通知中规定的时间内纠正违规行为，则可在没有纠正机会的情况下提前三天通知终止租约。

任何停止或更正的书面通知必须：

- a. 根据《加州民事诉讼法》(California Code of Civil Procedure) 第 1162 条(可修订)授权的至少一种方法，注明日期并送达给租户；

圣安娜市通知模板  
2022 年 1 月 14 日

- b. 告知租户，如果不进行补救，可能会导致启动驱逐程序；
- c. 告知租户要求合理住宿的权利；
- d. 告知租户驱逐辩护基金会（Eviction Defense Fund）的联系电话，如果没有该基金会，则告知市政当局；以及
- e. 包括停止或纠正书面通知的具体原因陈述，以及具体事实，以帮助租户确定支持驱逐原因的日期、地点、证人和情况报告。

在因有过错或无过错终止租约时，业主必须遵守以下所有规定：

- a. 业主必须按照《民法》（Civil Code）第 1946 至 1946.5 条的规定，向租户送达书面通知，告知租户，除联邦或州法律要求的任何信息外，业主将终止租约，并表明至少根据第 8-1994(b) 条规定的一种过错或无过错正当理由；以及
- b. 根据《民法》（Civil Code）第 1946 至 1946.5 条的规定，业主未接受也不会接受租金或任何其他报酬，作为在终止租约期满后继续使用该住房的回报；以及
- c. 业主根据第 8-1994(b) 条的规定，将终止视为有过错或无过错的正当理由；以及
- d. 业主已在向租户送达终止租约通知后的五 (5) 天内，向市政当局提交一份业主书面终止租约通知的真实和准确的副本，以及该等服务的证明，并在“承担伪证罪处罚”下签名。业主应保留向市政当局提供的服务证明，作为业主遵守本规定的证据。
- e. 除英语外，业主还必须提供业主和租户在协商租赁条款时使用的语言的通知。

如有任何问题，请发邮件至 [rso@santa-ana.org](mailto:rso@santa-ana.org) 或致电 (714) 667-2209。更多信息也请访问我们的网站 [www.santa-ana.org/renterprotections](http://www.santa-ana.org/renterprotections)。

兹证明本人已收到此书面通知，并知悉《正当理由驱逐条例》的现有的相关信息，以及本人在该条例下的权利。

---

签名

---

日期