



租戶依據洛杉磯市《反騷擾租戶條例》 (TAHO) 行使其權利的指南



什麼是騷擾？

租戶有法律權利在其家中享有“和平及安寧”的生活。這是指您有權不受到房東不合理的打擾或妨礙。騷擾是指您的房東（或受其控制的他人）故意做出或不做出某些行為，目的在於打擾您在自己家中的和平及安寧。騷擾可包含許多方面，如威脅、口頭虐待、拒絕維修、及其他在洛杉磯市《反騷擾租戶條例》中所解釋的事項（有些人簡稱TAHO）。

如果我被房東騷擾了，我該怎麼做？

洛杉磯市租戶反騷擾條例（TAHO）賦予您兩項權利：

第一項權利：起訴您的房東。

- A) 您可以告您的房東並要求法庭讓他們停止騷擾您及賠償您所造成的傷害。您可以在小額法庭告您的房東，或者您也可找一位律師幫您在小額法庭之外告房東。在小額法庭當中任何一方都不可有律師代理且法官最多可給您的金額最高是\$10,000 元。
- B) 如果您勝訴，法庭能給您：
 - 1) 賠償金以支付您遭受的損害。您必須向法官提出證據證明您是如何受到損害及損害所需的花費。舉例來說，如果房東拒絕維修而讓您自己支付維修費用，您則需要提供收據證明您的維修花費。
 - 2) 依據住房服務的減少而減少您欠房東的租金金額。
 - 3) 每次房東違反反騷擾租戶法規，最高處以\$10,000 元的罰款，但取決於情況的輕重。如果您是殘疾人士或年齡超過 65 歲，您可在每次房東違法時取得額外的\$5,000 元。
 - 4) 若是因為騷擾而搬遷，則需支付搬遷費用。
 - 5) 法庭下令讓房東停止騷擾您；及
 - 6) 法庭認為合適您案件的任何其他事項。

- C) 洛杉磯法律援助基金會 (LAFLA) 有資訊能幫助租戶在小額法庭起訴其房東。請致電 (800) 399-4529 或訪問 <https://lafla.org/covid-resources/renters-small-claims/> 以取得更多資訊。

第二項權利: 如果您的房東為了驅逐您而告您，被騷擾可能是一種辯護方式。您應該告訴法庭您被房東騷擾的全部情況來為自己的房客驅趕案進行辯護。這項辯護方式被稱作「肯定性辯護 (affirmative defense)」而驅逐案件則稱為「非法佔有 (unlawful detainer)」。您在第一次回應您的驅逐案時，您必須提出所有的「肯定性辯護」。如果您收到了驅逐訴訟的文件，您應該儘快諮詢一位律師。一旦收到了驅逐案的文件您只有 5 天的時間提出回應。如果您不提供回應，您則可能自動敗訴，這稱作「缺席判決 (default judgment)」。

洛杉磯市的法律會懲罰違法的房東。如果您告訴您的房東這些懲罰方式，這可能讓他們停止對您的騷擾。

- 1) 第一，洛杉磯市可對騷擾租戶的房東提出刑事指控。刑事指控最高刑法為每項指控最高罰款\$1,000 元、最多監禁 6 個月、或兩者皆適用。
- 2) 第二，《城市租賃穩定條例》(City's Rent Stabilization Ordinance 也稱為「LARSO」) 有一項《租金調整懲罰》來保護租賃單位。這指的是如果您搬離您的單位因為房東對您進行騷擾，而您也在針對房東的騷擾案件中勝訴，該房東只能以租給您的相同價格出租該單位。這可以遏止房東為了提高租金而騷擾租戶迫使其遷出。房東向下一位租戶收取的租金只能與您支付的租金相同。

洛杉磯市 TAHO 法規當中的騷擾

- A) 洛杉磯市通過了一項法律，規定房東騷擾租戶屬於違法行為。所有為了傷害您及無合法目的的騷擾均屬非法。這項法規提供了 16 個騷擾例子：
- 1) 減少或終止一項您的租約、合同、或法律規定該有的住房服務。舉例來說，拿走您租約中包含的停車位、關掉您的暖氣、或取消洗衣服務。
 - 2) 未做到法律規定所需要的維修。例如，不修理熱水器或水管。
 - a) 在為了維修而起訴之前，您必須先「通知」您的房東（這是指您必須告訴他們）需要維修的事項並且給他們合理的時間去進行維修。該通知必須以書面完成，您也必須留有副本及已經給予房東的證明。所謂「合理的時間」去進行維修取決於所需維修的嚴重性。例如，冬天沒有暖氣比夏天沒有暖氣來的更緊急。兩週一般來說是修理所需的合理時間。

- 3) 以不合理的方式進入或拍攝您所居住單元的房東。如果有合法的理由（例如：維修）並且提供「合理」的通知或者在緊急狀況下則無需通知，房東是可以進入您的單元。二十四（24）小時一般來說是合理的通知時間以進入您的單元。如果您認為房東進入您單元的方式不合理，請找一位律師討論您的情況。
- 4) 房東使用言語或肢體語言威脅傷害您的人身。
- 5) 房東以提議給您錢的方式嘗試強迫您搬走。
 - a) 依「租戶買斷通知計劃」規定，房東可提議買斷您的 LARSO 單元。您的房東需通知您有關您的法律權利。如果他們做到了這一點，買斷的提議就不屬於騷擾。
- 6) 房東為了讓您搬走而對您撒謊、誤導、或隱瞞重要資訊。
- 7) 房東威脅驅趕您，包括依據一些沒有理由相信是真實的事，向您送達驅逐通知。
 - a) 在房東為本條款對騷擾的規定負責之前，您必須先贏得驅逐案或者讓該案被撤銷。
- 8) 房東威脅要做出或不做出一些事來干擾您的居家和平及安寧。或者房東威脅要做出或不做出某些讓租賃單位住不下去的事。
- 9) 當您支付租金的方式是按租約規定應該使用的方式或您慣用的方式付款時，房東卻拒絕認同或接受您的租金。
- 10) 房東詢問有關您的移民身分或您家人或室友的移民身份。這可包括您的房東讓您、您的家人、或一位室友說出或提出證明關於移民身份的事物。
 - a) 如果您居住在像是「Section 8」這類有補助金的住處，住房當局「Housing Authority」能向您詢問移民且這不違法。
- 11) 房東威脅將提供或者提供了您的家庭移民身份給任何人。
- 12) 房東提供您的信息或威脅將您的信息提供給政府中的某個人，以迫使您搬走，或因為您做了一件受法律保護的事情。例如，如果您的房東威脅說，如果您不停止抱怨惡劣的條件，或者如果您不搬走，就打電話給兒童保護機構。
- 13) 房東因為您的種族、性別、性取向、或受法律保護的其他特徵而對您歧視。
 - a) 一般來說您需要證明房東歧視您是因為這些受保護的特徵。這可能較難證明因為可能很難找到證據來證明房東為何有如此的行為。

- 14) 房東報復您，因為您與其他租戶成立組織或成立租戶公會。
- 15) 房東侵犯您的隱私或詢問一些侵犯您隱私的問題。例如：詢問有關您的合法居民或公民身份，或社會安全號碼只為了騷擾您。
 - a) 有補助金的住房和其他情況下，房東可能被允許依法詢問您的社會安全號碼。請諮詢律師確認房東詢問您的社會安全號碼是否合法。
- 16) 反覆做出或不做出一些事以嚴重妨礙您在家中擁有和平及安寧居住的權利，或是做出很有可能讓人想搬走的事。

經歷過騷擾的租戶清單

A) 將全部都寫下來：

- 1) 盡您所能寫下所有相關房東做錯的事項。包括日期和任何看見事發經過的其他人人的姓名。也記下您所做的一切，例如打電話給水電公司因為被停水停電或曾告訴房東/物業管理人做某些事（例如維修）或停止某些行為（例如不提供通知就進入您家中）。與您房東之間的溝通交流書面紀錄，好讓您有事件經過的紀錄。電郵或短信也是收發這些溝通交流的好方式。與房東溝通交流時請保持簡短、提供充分資訊及正式。
 - a) 記錄發生的事。例如，「2022年7月15日一早上4點停電直到週日晚上10點。打了電話給DWP及發電郵給物業管理員。太太和住在4C單位的鄰居都是證人。」
- 2) 保留文件和溝通交流紀錄的副本：
 - a) 您應該保存全部您能保存有關您被騷擾的經歷。保留與房東直接往來的短信/電郵。如果您收到過房東、水電公司的通知信函，或任何書面有關您經歷的文書，都保留一份副本。如果您提交訴訟起訴房東您會需要用到這些資訊來證明您曾經如何遭受騷擾。

B) 寄出一份正式信函告訴您的房東去做某些事（例如需要修理）或停止某些行為（例如騷擾您）。

- 1) 如果您的房東騷擾您，請寄一封信告訴他停止。即使騷擾您的是一位管理員，也請寄一封信給您的房東。如果您認為寄信會讓事情更嚴重，請找律師或租戶組織討論。但是，您必須在起訴房東之前，先寄一封信給您的房東給他機會在收到信函後停止該行為。如果在收到您的要求信函後的一段合理時

間內停止了騷擾行為，您就不可以騷擾為理由起訴他們。您應該在提交訴訟前先與律師討論您的情況。

- 2) 向洛杉磯住房部門（LAHD）提交投訴。LAHD或許能讓您的房東停止騷擾行為。即使LAHD無法幫忙，提交投訴也可顯示您嘗試解決問題而且也可能可以幫到其他租戶。請致電LAHD(866) 557- 7368 或 <https://housing.lacity.org/residents/file-a-rso-complaint> 上網查詢。
- 3) 找律師談話或考慮提交小額訴訟。如果您符合 LAFLA 的法律服務資格，LAFLA 或許可幫您起訴您的房東或者幫到您小額案件。您可以致電 LAFLA (800) 399-4529 或上網 www.lafla.org 查詢。如果 LAFLA 無法幫到您，我們可提供您一個律師名單看有誰能幫到您。

