



ロサンゼルス市「賃借人ハラスメント防止条例」(TAHO: Tenant Anti-Harassment Ordinance) 上の権利を行使する賃借人のための手引き



ハラスメントとは?

賃借人（以下、借主）には、住んでいる場所で「平穏かつ静かに居住する」法的権利（安居権）があります。つまり、借主は、賃貸人（以下、家主）から不合理に迷惑をかけられたり、平穏を乱されたりしないことが権利として保障されています。ハラスメントとは、家主（または家主が管理する者）が故意に、借主の家の平穏な生活を乱すようなことを行ったり、そのようなことの解決を行ったりしないことです。ハラスメントには、脅迫、暴言、必要な修理の拒否、その他ロサンゼルス市「賃借人ハラスメント防止条例」（Tenant Anti-Harassment Ordinance、TAHOとも呼ばれる）で定義されているものなど、多くの行為が含まれることがあります。

家主からハラスメントを受けた場合どうしたらいいですか?

ロサンゼルス市「賃借人ハラスメント防止条例」（TAHO）では以下の2つの権利が借主に保障されています:

権利 1: 家主を訴える権利。

- A) 借主は、家主にハラスメントを止めさせ、それによって生じた被害に対する賠償金の支払いを求める訴えを裁判所に起こすことができます。借主が少額裁判所で家主を訴えるか、弁護士を探しその助けを借りて少額裁判所外で家主を訴えることができます。少額裁判所に弁護士が出廷することはできず、裁判所が下す最高賠償金額は1万ドルになっています。
- B) 借主が勝訴した場合、以下のような判決が下される可能性があります:
 - 1) 損害賠償金。被害内容と損害額を裁判所に示すための証拠が必要です。例えば、家主から拒否された修理代を借主が支払った場合、その修理代の領収書を提示する必要があります。
 - 2) 住宅の諸サービスの減少分に基づく家主に支払うべき家賃の削減額。

- 3) 「賃借人ハラスメント防止条例」の家主の違反ごとに、悪状況の程度に応じ最高 1 万ドルの罰金。障害者や 65 歳を超える借主は、家主による法律違反の回数に応じて、さらに 5 千ドルを受領する可能性があります。
 - 4) ハラスメントが原因で引っ越した場合の転居費用。
 - 5) ハラスメントを止めさせるための家主への裁判所命令、および
 - 6) 裁判所が借主の訴えにおいて適切と考えるその他の措置。
- C) LAFLA では、家主に対し少額訴訟を起こす借主を支援するために有用な情報を取り揃えています。電話 (800) 399-4529 または <https://lafla.org/covid-resources/renters-small-claims/> で詳細をご覧ください。

権利 2: 家主が借主に対し立ち退き訴訟を起こした場合、ハラスメントが抗弁になることがあります。 立ち退き訴訟では、自己防衛のために家主からハラスメントがあったことについて裁判所に伝えてください。この種の抗弁は「積極的抗弁」と呼ばれており、立ち退き訴訟では「不法占有」訴訟と呼ばれています。立ち退き訴訟で最初に答弁する際に「積極的抗弁」をすべて提示しなければなりません。立ち退き訴訟の訴状書類を受け取った場合、できるだけ早く弁護士に相談してください。この訴状書類に答弁する期間は、その受領日から数えて 5 日間しかありません。訴訟に答弁しなかった場合、自動的に敗訴する可能性があります（これは「欠席判決」と呼ばれています）。

このロサンゼルス市条例に違反した家主は処罰されます。これらの罰則について家主に伝えれば、ハラスメントを止めさせるのに役立つかもしれません。

- 1) ロサンゼルス市では、借主はハラスメントを受けた家主に対して刑事告訴をすることができます。刑事告訴は、1 件につき最高 1 千ドルの罰金、最高 6 カ月の禁固刑、またはその両方が科せられる場合があります。
- 2) ロサンゼルス市「家賃安定化条例」(LARSO: Rent Stabilization Ordinance) で保護されている賃貸住宅に対し「家賃調整罰」が存在します。これは、借主が家主からのハラスメントが原因で賃貸住宅を出て行き、家主に対するハラスメント訴訟で借主が勝訴した場合、家主は借主が支払っていた家賃と同じ金額でしかその住宅を貸すことができなくなるものです。これは、家主が家賃値上げのためにハラスメントを行って借主を立ち退かせることを阻

止するのに役立ちます。家主は、借主が支払っていたのと同じ家賃しか次の借主に請求できなくなります。

ロサンゼルス市「賃借人ハラスメント防止条例」上のハラスメント

A) ロサンゼルス市では、家主から借主へのハラスメント行為を違法とする法律が可決されました。合法的な目的を持たない、借主に害を及ぼすことを意図したすべてのハラスメントは違法です。また、この条例では、以下の 16 のハラスメント例が挙げられています：

- 1) リース契約、契約書、または法律によって義務付けられている賃貸住宅の諸サービスを削減または排除する。例えば、リース契約に含まれる駐車場を使えなくする、暖房を止める、洗濯設備を使用できなくする。
- 2) 法律で義務付けられている必要な修理をしない。例えば、給湯器や配管を修理しない。
 - a) 修理に関して訴訟を起こす前に、家主に必要な修理について「通知する」（つまり借主から家主に伝える）必要があり、修理に要する合理的な時間を与えなければなりません。通知は文書で行い、そのコピーを家主に渡したことの証明とともに自分用のコピーを保管しておきます。修理に要する「合理的な」時間は、必要な修理の深刻さによって左右されます。例えば、冬に暖房が使えないのは、夏に暖房が使えない状況よりも緊急性が高いです。必要な修理に要する合理的な時間として 2 週間が一般的です。
- 3) 家主が不合理な方法で借主の家に入ったり、写真を撮ったりする。家主は、修理などの合法的な理由のために「合理的な」通知を行った上で、または緊急の場合は通知なしに、借主の家に入ることができます。通常、賃貸住宅に入るための合理的な事前通知時間は 24 時間です。家主が非合理的な方法で借主の家に入ったと思われる場合は、その状況について弁護士に相談してください。
- 4) 身体的被害の恐怖を感じるような言葉や身振り手振りを家主がする。
- 5) 家主が金銭を提供して、立ち退きを強要しようとする。

- a) 家主は、「賃貸人早期退去通知制度」(Tenant Buyout Notification Program)に基づき、ロサンゼルス市「家賃安定化条例」の対象となる住宅からの早期退去を借主に申し出ることができます。この条例での借主の権利について家主から通知される必要があります。通知された場合、早期退去の申し入れはハラスメントとしてみなされないことがあります。
- 6) 家主が借主に嘘をついたり、誤解を与えたり、重要な情報を隠したりして、立ち退かせようとする。
- 7) 家主が真実であると考えない理由のない事実に基づいて、退去通告の送達を含め、借主を立ち退くよう脅すこと。
- a) 家主がこの条項によりハラスメントの責任を取るには、借主は立ち退き裁判で勝訴するか、その裁判が免訴される必要があります。
- 8) 家主が借主の家の平穏かつ静寂を乱すようなことを行ったり、そのようなことの解決を行ったりしないと脅す。または家主が借主の家を居住不能にしたり、そうした状態の解決をしったりしないと脅す。
- 9) リース契約で決められた方法または通常の方法で家賃を支払った際に、家主がその受領確認または受領を拒否する。
- 10) 家主が、借主本人、その家族、同居人などの在留資格について尋ねる。これには、家主が、借主本人、その家族、同居人などから在留資格について聞き出したり、証明させたりすることも含まれます。
- a) セクション 8 のような補助金支給対象となる住宅に住んでいる場合、住宅局 (Housing Authority) は借主の在留資格について質問することができ、これは違法ではありません。
- 11) 家主が、借主世帯の在留資格に関する情報を誰かに提供すると脅したり、その情報を提供したりする。
- 12) 家主が、借主を立ち退かせるために、または法的に保護されている権利を借主が行使したために、政府に借主の情報を提供したり、提供すると脅したりする。例えば、借主が悪条件について苦情を言うのを止めない場合や、借主が立ち退かない場合に、家主が児童保護サービスに電話すると脅す。
- 13) 人種、性別、性的指向、または法律で保護されている他の事項に基づいて、家主から差別を受けている。

- a) 借主は通常、保護特性のために家主から差別を受けたことを証明しなければなりません。家主がそのような行為を取った理由について証拠を探すのは困難であるため、その証明も難しいことがあります。
- 14) 他の借主と協力したり借主組合を結成したりしたことで、家主から報復を受けている。
- 15) 家主が借主のプライバシーを侵害したり、プライバシーの権利を侵害するような情報を求めたりしてくる。例えば、ハラスメントをするためだけに在留資格や市民権の有無を尋ねたり、社会保障番号を聞き出そうとしたりする。
- a) 補助金対象の住宅やその他の状況においては、借主の社会保障番号を尋ねることが家主に法律で認められている場合があります。社会保障番号を尋ねることが合法かどうかを判断するには弁護士に相談してください。
- 16) 家主が反復的に、借主の平穏かつ静かに居住する権利（安居権）を実質的に乱すようなこと、または借主を立ち退かせる可能性の高いことを行ったり、そのようなことの解決を行ったりしない。

借主が受けているハラスメントのチェックリスト

A) すべてを書き出します:

- 1) 家主の不正行為について、できる限りすべて書き留めてください。日付とその場に居合わせた人の名前も含めます。例えば、電気・水道・ガスなどが止められたときに公共事業会社に電話した、家主や管理人に何かを依頼（修理など）した、ある行為（予告なしに借主の家に入るなど）を止めるように言った。また借主の対応についても書き留めておいてください。生じた内容を記録するために、家主との連絡は書面で行います。この連絡方法として電子メールやテキストメッセージが適している場合があります。家主への連絡は、役に立つ情報を含む簡潔で丁寧な文面にします。
- a) ハラスメントを記録しておきます。例えば、「2022年7月15日、午前4時に電気が止まった。日曜の午後10時まで停電。水道電気局（DWP）に電話し管理人にも電子メールを送信。証人は妻と4C号室の隣人マーティー。」
- 2) 文書と連絡のコピーを保管します:

- a) 受けているハラスメントについて、できる限りすべての記録を保存しておくことをお勧めします。家主とのテキストメッセージや電子メールを保存しておきます。家主や公共事業会社から通知を受け取った場合、また家主から受けているハラスメントに関する書面での記録がある場合、そのコピーを保管しておきます。家主に対し訴訟を起こす場合、借主が受けたハラスメントや被害を証明するために、この情報が必要になります。
- B) 何かを依頼（修理など）したり、ある行為（ハラスメントなど）を止めさせたりするよう家主に伝える正式な手紙を送ります。**
- 1) 家主からハラスメントを受けている場合、それを止めるように伝える手紙を送ります。管理人からハラスメントを受けている場合でも、家主に手紙を送ります。手紙を送ると事態が悪化すると思われる場合は、まず弁護士や借主組合に相談してください。ただし、手紙を送った後で家主を訴える前にその行為を止めさせる機会を家主に与える必要があります。催告書を送った後に、合理的な時間内に家主がハラスメントを止めた場合、家主に対し訴訟を起こすことができなくなることがあります。訴訟を起こす前に、借主の状況について弁護士に相談することをお勧めします。
 - 2) ロサンゼルス住宅局（LAHD：Los Angeles Housing Department）に苦情を申し立てます。LAHD は、家主からのハラスメントを止めさせることができるかもしれません。LAHD による支援が受けられない場合でも、苦情を申し立てることによって、借主が問題の解決を試みたことを示すのに役立ち、他の借主の役に立つ可能性もあります。LAHD に(866) 557-7368 で電話するか、<https://housing.lacity.org/residents/file-a-rso-complaint> にアクセスして苦情を申し立てることができます。
 - 3) 弁護士に相談するか、少額訴訟を起こすことを考慮してください。LAFLA の法的サービスを受ける資格がある場合、LAFLA は、家主に対する提訴または少額訴訟のための支援をすることができます。電話（800）399-4529 またはオンライン www.lafla.org で LAFLA にご連絡いただけます。LAFLA が支援できない場合、支援可能な弁護士リストを提供することができます。

