

## 常見問題：災後租戶的權利

### 1. 如果我所居住的房屋在災難中被毀，我是否還需要繼續支付租金？

- 否。您的租約已實際終止，您無需支付租金。
- 您的房東必須在您搬出後的 3 週內退還押金。他們必須以書面形式對任何扣款進行解釋。告知他們支票應寄送的地址。按下[此處](#)可取得信函範本，此用於申請退還您無法進入住所期間的押金和房租。
- 如果您已經支付了當月的租金，那麼房東必須將您無法居住的天數的租金退還給您。但是，如果您在災難發生之前有拖欠的房租，那麼房東可以從您的押金中將其扣除。您可以要求房東免除該部分房租，但如果您不支付，他們可以對您起訴。按下[此處](#)可取得信函範本，此用於申請退還您無法進入住所期間的房租。
- 如果您的房東拒絕退還您的房租或押金，您可以在小額索賠法庭起訴他們。Legal Aid Foundation of Los Angeles 可以提供[免費的指南和資源](#)。
- 請始終以書面形式與房東進行溝通，並保留記錄。

### 2. 如果我所居住的房屋沒有被摧毀，但受損嚴重，無法居住，該怎麼辦？

- 如果您的房屋已經不適合居住，或被政府貼上了「紅色標籤」，那麼您可以選擇終止租約，或在房屋修復後返回繼續居住。
- 如果您想要返回繼續居住，請以書面形式告知房東。房東必須對您居住的房屋進行維修，以使其滿足適合重新居住的條件。在房屋適合居住之前，您不需要支付租金。
- 如果您不想返回繼續居住，請以書面形式告知房東。（請參見[問題 1](#)，以瞭解租約結束時會發生什麼情況。）

### 3. 如果我所居住的房屋受損，但仍然可以安全居住，該怎麼辦？

- 您必須繼續支付房租。
- 記錄下任何問題，並以書面形式要求房東進行維修。您還可以要求房東在房屋維修期間降低租金。
- 如果您決定搬家，請至少提前 30 天或在租約規定的天數內以書面形式通知房東。如果您在此之前搬離，您可能需要繼續支付房租，除非您或房東能 找到新的租客接替您的租約。

### 4. 由於災難原因，我的電力、天然氣或水被中斷供應。我是否需要支付租金？

- 如果您的住所無法提供基本的公用設施服務，那麼您可能不需要支付租金或全額租金。請以書面形式通知您的房東，您將不再支付那些天的租金；如果您已支付，則需要求退還相應天數的租金。按下[此處](#)可取得信函範本，此用於申請退還您無法進入住所期間的房租。

### 5. 如果因灰燼和煙霧造成的損壞而無法回家，我該怎麼辦？

- 立即申請聯邦緊急事務管理局（FEMA）援助（請參閱問題問題 9），您可能會獲得協助繳納臨時住所的費用。
- 如果您的房屋受到灰燼或煙霧的損壞，尤其是暖通空調系統，您的房東可能會被要求進行維修，請儘快以書面形式要求維修。您的房東有合理的時間進行維修，他們只需修理房屋結構和租約中包含的任何電器，而無需繳納更換您個人物品的費用。
- 您有權居住在安全、適宜居住的房屋中，而且根據問題的嚴重程度，您可能有權減租或免租。但是，無論您出於何種原因而不繳納房租，房東都可以向法院提起訴訟來驅逐您。您可以透過解釋自身的不利條件在法庭上為自己辯護，但此並不能保證您會打贏官司。

## 6. 如果我的房屋沒有受損或只是輕微受損，但由於疏散令或宵禁令而無法返回，我該怎麼辦？

- 立即申請聯邦緊急事務管理局（FEMA）援助（請參閱問題問題 9），您可能會獲得協助繳納臨時住所的費用。
- 以書面形式詢問房東在您搬遷回之前是否可以免除部分或全部房租。如果您達成了協定，即使您需要自己寫出來並寄回給房東確認，也請以書面形式記錄下來。如果您在未達成協議的情況下停止繳納房租，您的房東可能會試圖通過提起訴訟來驅逐您。

## 7. 如果我必須離開住所，房東是否需要對我進行賠償？

- 如果您所居住的房屋被完全摧毀，您的房東無需支付幫助您搬家的費用。您可以申請 FEMA 和其他計劃的援助（請參見問題 9）。
- 如果您所居住的房屋沒有被完全摧毀，而且可以修復，並且如果您所居住的房屋屬於某些租戶保護法的保護範圍，那麼您的房東可能需要支付可以幫助您在維修期間搬到其他地方或住在其他地方的相關費用。請聯絡您當地的住房部門，瞭解可能對您的住所提供保護的相關法律（請參見問題 15）。

## 8. 我如何知道我所居住的房屋是否可以安全搬回？

- 如果您的房東使用了救災援助或保險進行維修，那麼會對維修工作進行檢查。地方政府也會對重大的維修工作進行檢查。如果您覺得您所居住的房屋仍然不安全，請要求當地的住房部門再次進行檢查。

## 9. 如果房東拒絕進行維修，我該怎麼辦？

- 您的房東必須保證您所居住的房屋處於安全宜居的狀態。
- 妥善保留好您的維修要求和房東答覆的書面記錄。
- 如果房東未進行重要的維修或解決嚴重的問題，您可以：
  - 向當地機關提出投訴，例如

- [洛杉磯市住房部 \(LAHD\)](#) [City of Los Angeles Housing Department (LAHD)]
  - [洛杉磯縣消費者和商業事務部 \(DCBA\)](#) [LA County Department of Consumer and Business Affairs (DCBA)]
  - [洛杉磯縣公共衛生局](#) (LA County Department of Public Health)
  - [帕薩迪納市法規遵從部門](#) (City of Pasadena Code Compliance Division)
  - [聖莫尼卡市 311](#) (City of Santa Monica 311)
- 以書面形式告知您的房東您將進行自行維修，並且會從房租中扣除相關費用。向房東提供您的費用記錄。
  - 以書面形式通知房東，因其未能保持住所的安全與適居性，您將不支付部分或全部租金。
  - 對房東提起訴訟，要求法院命令其進行維修。

## 10. 我如何獲得幫助，以支付臨時住房、食品、更換受損物品以及其他所需的費用？

- 您可能需要先行支付這些費用，但可以向保險公司或政府計劃申請報銷。保存好所有申請所需的收據。
  - 如果您有租客保險，請儘快提交理賠申請。如果您的理賠被拒絕，您有權提出上訴。如果您不知道自己的租客保險資訊，可以向房東詢問他們是否有相關記錄，或者您是否在其保單的承保範圍內。
  - 如果需要幫助，請聯絡 [California Department of Insurance](#)。非營利組織 [United Policyholders](#) 也供有災後保險理賠的免費指南。
- 政府計劃只能幫助支付其他來源無法支付的費用。您還必須報告您所獲得的其他幫助。您有權使用自己首選的語言進行申請。如果您的申請被拒絕，您有權提出上訴。
  - 您可以透過[線上](#)、撥打 1-800-621-3362 或前往 [Disaster Recovery Center](#) 的方式申請 FEMA 的報銷。
  - 向 [SBA](#) 申請救災貸款。

## 11. 在緊急情況期間，我可能需要為住房和其他生活需求支付多少費用？

- California 已宣布 Los Angeles 縣和 Ventura 縣進入緊急狀態。在 **2026 年 1 月 7 日**之前，針對許多基本需求的價格漲幅不得超過 **10%**，包括住房、房租上漲和為疏散人員提供的酒店或汽車旅館房間；食品、汽油、應急和醫療用品；以及維修和建築服務。
- 舉報非法哄抬價格的行為：
  - [洛杉磯市 311](#) (City of Los Angeles 311)
  - [洛杉磯縣消費者和商業事務部 \(DCBA\)](#) [LA County Department of Consumer & Business Affairs (DCBA)]
  - [California 總檢察長](#)

## 12. 在發生火災後，我的房東是否可以提高我的房租？

- 可能會。這取決於您的房租最後一次上調是在什麼時候，以及您的房屋適用哪些保護措施（如租金穩定或州《租戶保護法》）。在 Altadena、Santa Monica 以及其他區域的許多住宅均受租金上漲限制法律的約束。您的房東必須遵守所有現行住房法律和禁止哄抬價格的緊急禁令（請參見問題 11）。
- 如需瞭解有關租戶保護的更多資訊，請造訪 [www.stayhousedla.org/tenant-rights](http://www.stayhousedla.org/tenant-rights)。

## 13. 我的房東是否可以因為將房屋租給他人而對我進行驅逐？我是否會因為接納火災受災者而被驅逐？

- 您的房東仍然必須遵守當地的所有驅逐法律。在某些情況下，房東可以驅逐租戶，以便讓其家庭成員搬入。如果您的房東試圖對您進行驅逐，請立即與 Stay Housed LA 進行聯絡，聯絡網站為：[www.stayhousedla.org/get-legal-help](http://www.stayhousedla.org/get-legal-help)。
- 根據 Newsom 州長的行政命令，直到 2025 年 3 月 8 日，您的房東不得因為您接納因火災而被迫離開家園的受災者而對您進行驅逐。

#### 14. 我是否會因為我的移民身分或身分特徵而被拒絕提供住房或庇護？

- 否。法律禁止基於種族、宗教信仰、移民身分、有無子女、殘疾、年齡、性取向、性別和收入來源（如《住房法》第 8 條或緊急補助券）的住房歧視。這包括緊急避難所、酒店、汽車旅館和其他臨時或短期住房。

#### 15. 我可以從哪裡獲得幫助並找到更多相關資訊？

- 洛杉磯市：洛杉磯住房局 (LAHD)
  - [為受野火影響者提供的應急資源](#)
  - [Los Angeles 租金穩定概況](#)
- LA 縣非建制地區：洛杉磯縣消費者和商業事務部 (DCBA)
  - [「災後：房東和租戶須知」](#)
  - [洛杉磯縣租金穩定計劃](#)
- 帕薩迪納市：帕薩迪納租金穩定部 (Pasadena Rent Stabilization Department)
  - [租金穩定資訊](#)
- 聖莫尼卡市：聖莫尼卡租金管制委員會 (Santa Monica Rent Control Board)
  - [租金管制資訊](#)
- 如需更多指南、研習會或收到驅逐通知時的法律幫助，請瀏覽 Stay Housed LA 網站的其他部分 [www.stayhousedla.org](http://www.stayhousedla.org)