



調漲租金 (Rent Increases)

根據《加州民事法規》(California Civil Code)，您的房東是否可以調漲租金，取決於您訂立的是固定租約或定期租約，以及契約的內容。：

固定租約(Fixed Term Leases)：

有些房客訂立的是一定期限（例如 12 個月）的固定租約。如果您訂立的是固定租約，除非契約本身允許，否則效期之內房東不能調漲租金。

定期租約(Periodic Rental Agreements)：

多數房客訂立的是定期租約，例如月租契約。如果您訂立的是定期租約，除非契約內明文禁止，否則效期之內房東可以調漲租金。調漲之前房東必須寄發適當的預先書面通知，告知房客租金的漲幅、何時開始生效。

一般而言，定期租約的房東可以隨心所欲地調漲租金，不過必須寄發適當的預先書面通知。租金調漲不能由於您行使房客權利而作出任何歧視或報復。

政府出資的公宅通常禁止調漲租金。如果您住的是公宅，請洽詢當地的公共住宅主管機關，確認是否禁止漲租。

地方的租金控管法令也可以限制漲租，或對房東施以額外的要求。如果您居住的城市有租金控管規定，請洽詢當地的租金控管委員會或地方民代，確認是否限制漲租。

房東必須在多久之前預先通知房客？

如果為月租（或更短期間的）定期租約：

- 租金漲幅如不超過過去 12 個月內租金的百分之十或以下，房東必須在至少 30 日前預先通知。
- 租金漲幅如超過 12 個月內任何時段的百分之十，房東必須在生效前至少 60 日預先通知房客。

通知時點取決於租金的漲幅。欲計算租金漲幅，您必須知道過去 12 個月內房東收取的最低租金，以及調漲後租金的總額、期間內的其他調漲。

房東該以什麼方式發送調漲租金的通知？

房東必須以書面發送調漲租金的通知。房東可以親自將通知副本交到您手中。³ 此時，新租金就會在送達之日起 30 或 60 日後生效。

或者房東也可以將通知郵寄給您，付清郵資後寄送至您的承租地。如果採用此方式，房東必須再發給您一份額外的五日通知。意即如果漲幅在百分之 10 以下，新租金會在房東寄出 35 日後生效；如果漲幅超過百分之 10，新租金會在房東寄出 65 日後生效。

通知時點

大部分調漲通知會在下一個租期開始時生效。例如如果您訂的是月租契約，而房東想從 10 月 1 日起將租金提高百分之 10，則房東必須在 9 月 1 日前親自將調漲通知交給您。（如果房東採郵寄方式發送通知，則必須多給您 5 天，也就是必須在 8 月 27 日前寄出。）

如果經過適當通知，房東可以隨時調漲租金。如果新租金在租期之中生效，房東可以按比例收取該租期調漲後的租金。例如您的租金從每個月 1000 美元調漲至 1200 美元，自該月的 15 日開始生效，而您通常在每個月一號繳納租金，那麼前半個月的租金是 500 美元，後半個月調漲為 600 美元，總額便是 1100 美元。

Project Sentinel

(408) 720-9888

要請求備用格式參與，請發送電子郵件至 scottrell@housing.org 或 TTY 7-1-1