



李静远

[jli@swsslaw.com](mailto:jli@swsslaw.com)

619.238.4824

Solomon  
Ward  
Attorneys at Law

Solomon  
Ward  
Seidenwurm &  
Smith LLP



## 加利福尼亚州在 COVID-19 时代的暂停迫迁令

由于导致 COVID-19 的冠状病毒在 3 月份在全州蔓延，纽森州长发布了一项行政命令，如果迫迁的根据是由于 COVID-19 的相关原因未支付房租，则地方政府可以为居民和商业租户制定自己的暂停迫迁令。以前禁止地方政府制定自己的暂停迫迁令。

许多地方政府竞相制定暂停迫迁令。大多数市县政府都制定了暂停迫迁令或决议，包括圣地亚哥、河滨、橙、旧金山、尔湾和洛杉矶等县市。这些暂停令的共同点是租户有更多时间支付房租，暂停了不交房租的迫迁，但目前还没有减租或免租。

我们正在提供有关南加州主要辖区的全州保护和暂停迫迁令现状的最新信息。

### **纽森州长发布全州住宅租户保护**

尽管不存在全州范围内的暂停迫迁令，纽森州长于 2020 年 3 月 27 日签署了一项《行政命令》，为符合条件的租户提供额外 60 天的时间来应对非法占有者（迫迁）诉讼。在正常情况下，当房东提起迫迁诉讼时，并且在法院可能做出占有/迫迁的判决之前，房客只有五天的时间可以对诉讼做出回应。通过给符合条件的租户额外六十天的回应时间，该《命令》有效地为住宅租户提供了六十天的迫迁保护。但是，该《命令》并没有解除房客支付未付租金的义务，也没有阻止房东提起非法占有者诉讼；它只是让租户有更多时间来回应诉讼。

要获得本《行政命令》的保护，租户必须在租金到期后的七日内以书面形式通知房东，告知由于与 COVID-19 相关的原因造成的无力支付，该租户需要延迟全部或部分租金的支付。租户还必须提供无力支付的文件，例如雇佣终止通知或医疗账单。

州长的《行政命令》仅仅保护住宅租户，而不保护商业租户。该《命令》的有效期至 2020 年 5 月 31 日，尚未延期。

## 司法委员会发布紧急命令

为了应对全州范围内不断升级的危机，也许还为了应对地方政府提供的保护措施的不连贯和分散（有些未提供保护），司法委员会于 2020 年 4 月 6 日发布了一项紧急命令，禁止所有加利福尼亚法院在非法占有者案件中发出传票，除非有是保护公众健康和安全所必要的。该命令适用于所有非法占有者案件，无论是基于不付租金还是其他原因。没有传票，房东将无法进行非法占有者诉讼送达或推进诉讼。

该规则将一直有效，直到州长宣布解除 COVID-19 紧急状态后的九十天，或直至司法委员会对其进行进行了修订或废止。

## 地方追迁禁令

### 圣地亚哥县和市

圣地亚哥县和市政府都于 2020 年 3 月 25 日发布了暂停追迁令，涵盖居民租户和商业租户。县暂停令涵盖了该县的直属地区。这两个暂停令的内容相似，但有一些关键区别。

县和市的暂停令都要求租户向房东提供书面通知，告知他们由于与 COVID-19 相关的“财务影响”而无力支付租金。然后，禁止房东因不支付租金追迁租户。但是，县要求在租金到期日后的 7 天内提供通知，而市要求在租金到期日之前提供通知。

县和市的暂停令都要求租户向房东提供无力支付房租的证明文件。该文件必须表明由于 COVID-19 大流行或政府对 COVID-19 的任何应对而导致家庭或企业收入的大幅下降，或大量自付医疗费用。

县要求在租户通知无力支付租金的两周内提供文件。市要求一周内提供文件。

根据县和市的暂停令，在保护期内到期的租金仍然必须支付，并且这些命令为租户提供了额外的支付时间，但禁止房东向已提供所需通知和文件的租户收取滞纳金。

县的暂停令和保护措施适用于 2020 年 3 月 4 日至 2020 年 5 月 31 日之间到期的租金。市的暂停令和保护措施适用于 2020 年 3 月 12 日至 2020 年 6 月 30 日之间到期的租金。根据县的暂停令，已发出要求的通知的租户应从 2020 年 6 月 1 日起的三个月内支付未付租金。根据市的暂停令，已发出要求的通知的租户应在 2020 年 9 月 25 日之前支付未付的租金。

### 橙县和地方城市

橙县尚未通过全县追迁禁令。但是，橙县内的许多城市都这样做了，包括阿纳海姆（Anaheim）、布埃纳公园（Buena Park）和科斯塔梅萨（Costa Mesa）。

尔湾（Irvine）是橙县最大的城市之一。该市已通过一项不具约束力的决议，鼓励该市的所有住宅和商业房东不要迫迁或增加租金。

### *河滨县和地方城市*

根据 2020 年 5 月上旬的报告，河滨县的县政委员指示其工作人员研究在县的直辖地区实施迫迁暂停令的可能性。截至本文发布之日，尚未制定全县范围的迫迁禁令。但是，河滨县的许多城市都采取了迫迁暂停令，包括棕榈泉和河滨市。

河滨市的暂停令要求租户在不迟于房租到期后的 7 天之内向房东提供书面通知，告知他们无力支付房租。由于 COVID-19 紧急情况，房东因不支付租金而迫迁租户的能力将暂停，直到解除本地紧急情况为止。与其他暂停令相似，不允许收取滞纳金。

### *洛杉矶市*

洛杉矶市是最早制定暂停令的城市之一，于 3 月初制定暂停迫迁令，涵盖居民和商业租户。

如果租户由于 COVID-19 相关原因而无法支付房租，则房东不能在当地紧急期间因未付租金而迫迁本市的住宅或商业租户。这些原因包括因与 COVID-19 相关的工作场所关闭而导致的收入损失，因学校关闭而导致的儿童看护支出，与因 COVID-19 患病或照料租户的因 COVID-19 患病的家庭成员相关的医疗保健费用，或政府命令的紧急措施导致的合理支出。

住宅租户在当地紧急状态期满后有一十二个月的时间支付任何逾期租金。商业租户在当地紧急状态期满后有三个月的时间支付任何逾期租金。

暂停令不要求租户向房东发出通知。相反，租户可以利用他们的符合无力支付的条件作为非法占有者诉讼中的肯定性辩护。

由于 COVID-19，禁止房东收取未付租金的利息或滞纳金。还责令房东在 2020 年 4 月 30 日之前将该法令提供的保护措施书面通知住宅租户。最后，这些保护措施将一直有效，直到当地紧急时期结束。

### *洛杉矶县*

洛杉矶县的暂停迫迁令适用于该县直属地区的住宅和商业租户。

与洛杉矶市的暂停令不同，根据县的暂停令，租户必须首先在房租到期后的 7 天之内提供无力支付房租的书面通知。租户无力支付租金必须是由于与 COVID-19 有关的财务影响，有关 COVID-19 的紧急状态或遵循政府建议的 COVID-19 预防措施。

受到暂停令保护的租户在暂停令终止后有六个月的时间向房东支付未付的租金。

该县的暂停令定于 2020 年 5 月 31 日到期，但在 2020 年 5 月 12 日又延长至 2020 年 6 月 30 日。

## 加州参议院 SB-939 号法案

提议的参议院 939 号法案（SB）将为受到冠状病毒大流行的财务影响（定义为每月收入下降 40% 或更多）的所有小型企业提供重新协商其租约或在双方无法成功重新协商租约的情况下终止租约的权利。它还将停止对小型企业的所有迫迁，直到 COVID-19 紧急状态结束。按照目前的形式，SB-939 除了声明不适用于上市公司以外，没有定义哪些企业属于“小企业”。

SB-939 允许受到 COVID-19 危机影响的小型企业主要求重新协商其租约。各方必须真诚进行协商。如果协商失败，租户可以终止租约。如果租户终止租约，则它仅欠“在与 COVID-19 相关的民事当局和法规期间发生的”三个月的到期租金，以及在 COVID-19 之前的所有未付租金。

最后，根据目前的法案草案，在解除紧急状态后，租户将有一年的时间支付紧急状态期间产生的任何未付租金。

SB-939 于 2020 年 3 月在州参议院中提出，并于 2020 年 5 月 13 日进行了最后一次修订。SB-939 的委员会听证会定于 2020 年 5 月 22 日举行。如果通过听证并且由纽森州长签署，则 SB-939 将会患病大幅将 COVID-19 的经济负担从商业租户转移到房东。

## 建议

对于房东和租户来说，这是前所未有的时期。由于大多数加利福尼亚法院仍处于关闭状态，并且由于司法委员会目前的开放式紧急命令禁止在非法占有者诉讼中发出传票，阻止了房东提起法律诉讼以收回对出租房屋的占有权。根据各种暂停迫迁令，即使法院已开放并可以发出传票，如果租户有资格获得暂停令的保护，房东也不能基于不支付租金进行迫迁。

为避免采取不允许的法律行动，房东应确保他们了解影响他们及其租户权利的所有州、县及/或地方/城市的命令、规则、暂停令和法令。作为最佳做法，鼓励房东与租户进行坦率的沟通，并考虑协商支付计划，包括与房东的贷方协商（如适用）。

尽管房东可能无法迫迁和占有出租房屋，但他们可以根据法令规定的期限提起法律诉讼，以追讨未付租金。房东应在采取法律行动之前向法律顾问咨询。

\*\*\*本文提供的信息仅供参考，不代表提供法律建议。关于任何特定事项或问题，您应该联系您的律师获取建议。\*\*\*