

CSFRA 申请调整租金 上诉听证信息表

- 1. 上诉的最后期限:** 申请的任何一方都可以对申请听证会的决定提出上诉，方法是向所有各方送达书面的上诉请求，然后在申请听证会决定邮寄后的十（10）个日历日内向市出租房屋委员会提交一份完整的表格副本。如果在十天内没有提出上诉，申请听证会的决定将被视为最终决定。房东和租户有可能对同一个申请听证会决定提出上诉，在这种情况下，上诉听证会可以合并。
- 2. 获得援助的权利:** 任何提出上诉的一方都有权寻求律师、法律工作者、公认的租户组织、翻译或其他指定的第三方的协助或代表，如果他们选择这样做。任何希望有代表的一方必须填写一份代表授权表（可在以下网址获取：www.mountainview.gov/rentstabilization/forms），并提交给出租屋委员会。租金稳定计划工作人员将在上诉听证会前向所有各方提供副本。
- 3. 公共记录:** 上诉程序，包括上诉听证会，是公开的。程序和租赁住房委员会发布的决定是一个公共记录。因此，任何公众人士都可以要求获得上诉各方提交的文件副本，但个人信息会被编辑，以保护个人隐私。
- 4. 上诉听证会时间表:** 我们将尽一切努力，在确定上诉表格完整的日期后三十（30）天内安排上诉听证会。上诉听证会将在租房委员会的会议上进行，只有在租房委员会的法定人数出席的情况下才能举行，也就是说必须有至少三（3）名成员出席。上诉听证会将根据需要重新安排时间，以达到法定人数。

上诉程序	最后期限或行动
听证会前 14 个日历日	RHC 通知所有上诉方上诉听证日期的最后一天。CSFRA 条例。§5(H)(2)(b)。
听证会前 10 个日历日	RHC 发布暂定决定的最后一天（RHC 可以选择不发布暂定决定）。CSFRA 条例。§5(H)(3)(b)。
听证会前 5 个日历日	当事人提交对临时决定的补充书面材料的最后一天（如果适用）。CSFRA Regs. §5(H)(3)(c)。
听证会日期	在 RHC 举行的上诉听证会

5. **审查标准:** 上诉决定是基于听证会的记录，出租屋委员会不能听取或发现向听证官提出的事实之外的事实，除非出租屋委员会的大多数成员决定重新打开记录，允许进行全面的事实听证（称为新的听证 De Novo Hearing）。租赁住房委员会只能审查上诉请求中提出的要求。任何听证会官员的决定，如果没有在上诉请求中提出，就会成为最终决定，并且不受租房委员会的重新审查。
6. **新的听证会 De Novo Hearing:** 如果房屋租赁委员会决定为上诉举行新的听证会，上诉听证会将按照 CSFRA 条例第 5 章 E 节的规定，以与调整租金申请的听证会相同的方式进行。各方可向委员会提交新的证据、证人和证词，以确定案件的事实，形成新的听证记录。委员会可以，但不一定要考虑以前的听证会记录。在重新听证会期间，委员会成员将充当听证官。接受委员会重新审查的问题可能受到委员会大多数成员或上诉中提出的问题的限制。
7. **暂定的决定:** 租赁住房委员会可以在上诉听证会前至少 10 个日历日发布一个暂定决定。各方可以在上诉听证会前至少五天对暂定决定作出书面答复，用以下方法之一将答复的副本送达出租屋委员会的指定人员，如果可能的话，同时通过电子邮件或其他方式将副本送达所有其他各方。

通过邮件

Rental Housing Committee
500 Castro Street
Mountain View, CA 94041
送至 Patricia Black

或

通过电子邮件（首选方法）

patricia.black@mountainview.gov

8. **上诉听证程序:** 上诉听证会将根据 CSFRA 条例第 5 章 H 节进行和决定。所有条例可在本市网站 www.mountainview.gov/rentstabilization 上查阅或索取。虽然不要求口头陈述和答复，但上诉的每一方都将有机会陈述他们的立场，并对另一方的论点作出回应。每一方都被限制在以下的具体时间内，不管一方里有多少人。
- 双方将有 10 分钟的时间来陈述他们的立场，不包括回答出租房屋委员会成员提出的任何问题。上诉人将首先陈述他们的论点。
 - 然后，双方将有 5 分钟的时间来口头回应或反驳上诉的另一方提出的论点，不包括回答出租房屋委员会成员提出的任何问题。上诉人将是第一个提出反驳的人。

对听证官决定的上诉

- 适用于议程上所有上诉案的公众评论期

第一次上诉听证会

工作人员报告 (如适用)

上诉人陈述论点 最多 10 分钟

答辩人陈述论点 最多 10 分钟

上诉人提出反驳 最多 5 分钟

答辩人陈述反驳意见 最多 5 分钟

RHC 的审议和决定

- 结束上诉听证会

9. **关于上诉的裁决:** 租赁住房委员会可以确认、推翻或修改申请听证会的决定，或将上诉中提出的事项发回给听证官，以进一步查明事实和修改决定（如适用）。如果租赁住房委员会将上诉的全部或部分决定发回给听证官，听证官必须在租赁住房委员会的命令交付给听证官和所有各方后的四十五（45）个日历日内发布并向所有各方提供一份书面的修订决定。

10. **上诉:** 可以就被发回的决定向房屋租赁委员会提出上诉。任何对发回重审的决定提出上诉的请求，必须在决定送达各方后的十天内提出。

山景城租金稳定计划

Patricia Black, 高级管理分析师

298 Escuela Ave, Mountain View, CA 94040 | mountainview.gov/rentstabilization
(650) 903-6149 | patricia.black@mountainview.gov

虚拟办公时间

每周二上午 10:00-12:00 或通过预约
mountainview.gov/rspofficehours