NEW YORK CITY 2009 LIEN SALE
2009年紐約市留置權變賣
紐約市留置權變賣程序介紹

什麼是留置權(LIEN)？

留置權指對未繳納的房地產物業稅(property taxes)、水費(water charge)、污水費(sewer charge)或其它物業費用以及這些稅款和費用之利息的合法要求權。當拖欠未付款項達到法律規定的時間、且本市有關市政機構已經向業主郵寄了通知，則允許市政府向獲得授權的第三方變賣留置權，該第三方即成為留置權人(lienholder)。新的留置權人有權向欠款人催繳以前欠紐約市政府的款項外加其它費用和利息。

市政府變賣留置權不等於變賣該物業，新的留置權人並不擁有該物業的所有權。留置權人購買的是催繳以前欠市政府的款項的權利。但是，如果最終該物業的業主未能支付所欠款項，留置權人可以訴諸法律，進行止贖權(foreclosure)的正式訴訟。

如果你收到留置權變賣通知，該怎麼辦？

如果你收到郵寄的留置權變賣通知，或者你名下的物業被列入了公佈的留置權變賣名單中，這就意味著市政府的記錄表明你欠下物業稅、水費、污水費或其它物業相關費用以及應計利息。**因此，全部拖欠款項的留置權將於2009年留置權變賣時被變賣，除非你在2009年5月1日前還清欠款。**

你的當務之急是，如果你欠物業稅，請聯繫財政局(Department of Finance, “Finance”)，如果你欠水費/污水費，請聯繫環境保護局(Department of Environmental Protection, “DEP”)。你必須安排繳納費用事宜，或者如果你認為自己沒有欠這些錢，則必須在**5月1日**之前就欠費事宜進行申訴，以便更正市政府的記錄。

請勿拖延——請今天就做出回應！

客戶協助

➢ **有關物業稅事宜**
親自拜訪： 紐約市財政局(NYC Department of Finance)
稅務留置權調查員(Tax Lien Ombudsperson)
紐約市約翰街66號2層，郵編：10038
(66 John Street, 2nd Floor, NYC 10038)
電話： **212-504-4039**
網址： **nyc.gov/finance**

➢ **年長公民特別協助**
親自拜訪： 年長公民/殘障業主稅務留置權調查員(Senior Citizens'/Disabled Owners Tax Lien Ombudsperson)
紐約市約翰街66號2層，郵編：10038
(66 John Street, 2nd Floor, NYC 10038)
電話： **212-504-4037**

➢ **有關水費和污水費事宜**（一般資訊）
紐約市環境保護局(NYC Dept. of Environmental Protection)
客戶服務科(Bureau of Customer Services)
電話： **718-595-7000**
網址： **nyc.gov/dep**

➢ **如需申訴水費和污水費**
紐約市環境保護局(NYC Dept. of Environmental Protection)
水費留置權調查員辦公室(Water Lien Ombudsperson Office)
電話： **718-595-OMBU (6628)**
網址： **nyc.gov/dep**
電子郵件： **ombud@dep.nyc.gov**

第4頁列有財政局和環保局設在各區辦事處的地址。

留置權變賣特設服務

財政局和環保局在每個行政區舉辦特設座談，向業主提供一對一的客戶協助，時間從下午5點到晚上7點。如果你計劃參加特設座談，或者想瞭解更多資訊，請致電財政局下屬稅務留置權調查員的電話**212-504-4039**。

3月5日 **布朗士區(Bronx)**
——財政局業務中心(Finance Business Center)
第三大道3030號2層(3030 Third Avenue, 2nd Floor)

3月12日 **史丹頓島(Staten Island)**
——財政局業務中心(Finance Business Center)
聖馬克街350號1層(350 St. Marks Place, 1st Floor)

3月19日 **皇后區(Queens)**
——財政局業務中心(Finance Business Center)
第94大道144-06號1層(144 - 06 94th Avenue, 1st Floor)

3月26日 **曼哈頓區(Manhattan)**
——財政局業務中心(Finance Business Center)
約翰街66號2層(66 John Street, 2nd Floor)

4月2日 **布碌侖區(Brooklyn)**
——財政局業務中心(Finance Business Center)
喬樂蒙街210號1層(210 Joralemon Street, 1st Floor)

防範唯利是圖不擇手段的放貸方！
請參閱第6頁瞭解重要資訊。

Rev. 02/05/09

有關本市留置權變賣程序的常見問題解答

■ **在留置權變賣中，出售的是何種類型的債務？**
可變賣留置權的拖欠款項包括未付清的物業稅、污水費或水費、附加稅/費以及其它物業相關費用，包括但不限於人行道修整或閒置區域清潔費（如果這些修整或清潔由市政府進行）以及上述所有稅款和費用的應計利息。

任何人都可以購買留置權嗎？
■ 不，紐約市政府不向個人投資者或公眾變賣留置權。

市政府什麼時候可以變賣我的物業的留置權？
■ 這取決於你所持物業的種類以及你享受的減免稅種類。

欠物業稅。如果你擁有……

- 1、2或3家庭住宅；或
- 住宅用合作公寓(cooperative)或共管公寓(condominium)；或
- 附帶一兩個公寓的小型商店或辦公房；或
- 被劃歸為住宅用途的閒置土地

並且你欠了**三年的物業稅**，則市政府可變賣你的物業的留置權，**除非**你享受以下減免優惠之一：

- 年長公民房主減免稅(Senior Citizen Homeowners Exemption)；或
- 殘障房主減免稅(Disabled Homeowners Exemption)；或
- 州房地產「斷路器」所得稅抵稅額(State Real Property Circuit-Breaker Income Tax Credit)（面向收入低於$18,000且物業市場價值低於$85,000的業主）

欠水費/污水費。如果你擁有……

- 2或3家庭住宅；或
- 住宅用合作公寓(cooperative)或共管公寓(condominium)；或
- 附帶一兩個公寓的小型商店或辦公房；或
- 被劃歸為住宅用途的閒置土地

並且你欠了**一年的水/污水租費，金額不低於** $1,000，則市政府可變賣你的物業的留置權，**除非**你享受以下減免優惠之一：

- 年長公民房主減免稅(Senior Citizen Homeowners Exemption)；或
- 殘障房主減免稅(Disabled Homeowners Exemption)；或
- 州「斷路器」所得稅抵稅額(State Circuit-Breaker Income Tax Credit)

註：如果你擁有1戶式家庭住宅，只欠水費/污水費，不欠物業稅，則市政府**不能**變賣你的物業的留置權。雖然水費/污水費的債務不會被變賣，但是如果你拖欠這些費用，環保局將停止向你提供水/污水服務。

多戶式（4單元或更多）和出租建築、商用物業和公用事業物業

如果你擁有多戶式（4單位或更多）或出租建築、商用物業或公用事業物業，欠了一年的物業稅或水費/污水費，市政府即可變賣你的物業的留置權。

有關本市留置權變賣程序的常見問題解答（續前）

- **即使我正在就稅款或收費事宜進行申訴期間，我的留置權也有可能被變賣嗎？**
  有可能。在法律規定期限內未付清的所有拖欠的物業稅或水費/污水費，包括正在申訴的稅款或費用，其留置權均可變賣。如果你正在就你的物業的評估價值、水費/污水費或其它費用提出申訴，你必須全額支付這些費用，以免你的留置權被變賣。如果你申訴成功，將有權獲得退款。

- **留置權被變賣後會發生什麼事情？**
  在留置權變賣日之後的90天內，市政府通過郵件通知所有業主以下內容：(1) 留置權變賣的條款和條件；(2) 新的留置權人的姓名；以及 (3) 該留置權人授權代表的姓名，業主應與該代表聯繫。該代表也將聯繫業主，商議付款事宜。

> *除了在市政府寄出的信件中列出的新的留置權人或其授權代表之外，業主不應與其他任何人或機構商議還款事宜或向其付款。*

一旦留置權被變賣，該物業的業主的欠款對象就不再是市政府了，而是欠新留置人稅款、費用以及應計利息。一旦留置權被變賣，業主所欠金額將自動增加，這是因為留置權人有權在全部留置金額上再加收5%的附加費，外加18%的利息，按日計息，每半年支付一次。**業主還可能要負責支付與該留置權變賣相關的其它管理費用，例如法律和廣告費用。**

- **新的留置權人能出售我的物業嗎？**
  開始的時候是不能的。但是，如果你未能做到以下事項，那麼在留置權變賣日的6個月之後，可進入止贖權程序：(1) 在付款到期日的30天之內支付半年期利息；(2) 安排其它一些支付計劃；或 (3) 在留置權變賣後堅持繳納應付市政府的物業稅或相關費用。此外，如果你沒有全額支付留置金額或者與新的留置權人簽訂分期付款協議，那麼在留置權變賣日之後的1年內，也可以開始進入止贖權程序。

你目前是否正在服軍役？

現役軍人可以填寫書面申請表，申請留置權變賣豁免，該申請表提供了有關申請人服役、物業、追繳稅令狀(tax warrants)、環境控制委員會(Environmental Control Board)違規記錄等資料。這份書面申請表可從財政局網站下載列印，網址是**nyc.gov/taxreductionprograms**。

現在就採取行動，以免費用增加！

如需更正市政當局的記錄
如果你已經支付了拖欠的款項，或者你認為留置金額不正確，你必須立即聯繫有關市政機構。

- **有關物業税事宜：**聯繫紐約市財政局的税務留置權調查員 (Tax Lien Ombudsperson)，電話是212-504-4039，或年長公民税務留置權調查員(Senior Citizens' Tax Lien Ombudsperson)，電話是212-504-4037，或造訪以下任何一個業務中心。

- **有關水費和污水費事宜：**聯繫紐約市環境保護局的水費留置權調查員(Water Lien Ombudsperson)，電話是**718-595-OMBU(6628)**，或者造訪以下任何一家行政區辦事處。

安排付款事宜：
可在線付款，網址是**nyc.gov/propertytaxes**，或者透過環保局的網址**nyc.gov/dep**付費。如需親自交錢，請前往任何一處財政局業務中心或環保局設在各區的辦事處，具體地址列出如下。

請參閱第5頁，瞭解有關支付和分期付款協議的更多詳情。

財政局業務中心

- **開放時間：週一至週五，上午8:30至下午4:30。**
- **從4月7日週二起，開放時間將延長到下午6:30。**
- **從4月28日到4月30日，業務中心的開放時間將延長到晚上7:00。**

布朗士區(Bronx) ..... 第三大道3030號2層(3030 Third Avenue - 2nd floor)
布碌侖區(Brooklyn) ..... 喬樂蒙街210號1層(210 Joralemon Street - 1st floor)
曼哈頓區(Manhattan) ..... 約翰街66號2層(66 John Street - 2nd floor)
皇后區(Queens) .....第94大道144-06號1層(144-06 94th Avenue - 1st floor)
史丹頓島(Staten Island) ..... 聖馬克街350號1層(350 St. Marks Place - 1st floor)

你可以造訪網址**nyc.gov/liensale**，查看留置權變賣名單，或前往上述各中心下屬的市登記辦公室(Offices of the City Register)〔史丹頓島除外，史丹頓島的這些文件存放於里士滿郡政府辦公室(Richmond County Clerk's Office)，位於斯圖佛遜街130號(130 Stuyvesant Place)〕。

環境保護局

- **從2月9日到4月24日，開放時間：週二、週三和週四，上午9:00至晚上7:00；週一、週五，上午9:00至下午5:00。**
- **從4月27日到5月1日，開放時間將延長到晚上7:00。**

布朗士區(Bronx) ..... 亞瑟大道1932號6層(1932 Arthur Avenue - 6th floor)
布碌侖區(Brooklyn)..... 利文思頓街250號8層(250 Livingston Street - 8th floor)
曼哈頓區(Manhattan)..... 百老匯1250號8層(1250 Broadway - 8th floor)
皇后區(Queens) ..... 霍瑞斯哈汀高速路96-05號1層(96-05 Horace Harding Expwy - 1st floor)
史丹頓島(Staten Island) ..... 海灣街60號6層(60 Bay Street - 6th floor)

為方便起見，你可以在網上支付水費和污水費，付款網址是**nyc.gov/propertytaxes**，或者你可以在任何一個財政局業務中心付費。但是，如需申訴水費/污水費，你必須直接聯繫環保局。

分期付款計劃

以前或現在有付款計劃的業主

如果你與財政局或環境保護局這兩個市局中的任何一家之間有付款計劃，並且你的物業列入了90天留置權變賣通知中，這就意味著財政局或環保局的記錄顯示必須繳納的款項沒有支付到最新一筆。如果你未能履行所要求的分期付款，或者未能堅持繳納新的費用，造成拖欠未付事實，則簽發機構可自行決定是否容許簽訂新的協議。如果財政局或環保局不允許新協議，那麼你必須在5月1日之前付清全部餘額，否則你的物業的留置權就將被變賣。

尋求新的支付計劃的業主

- 所有報稅類別的業主均可以選擇分期付款協議，只要該業主與財政局的分期付款協議從未出現不履約的情況。
- 如果業主同時欠物業稅和水費/污水費，而且無法全額支付這兩類欠款中的任何一類，則該業主首先必須與環保局簽訂分期付款協議，以此作為與財政局簽訂分期付款協議的條件。
- 符合條件的納稅人必須支付部分款項作為拖欠餘額的首期還款額。財政局的客戶必須支付5-20%的首付款，餘額分期付款；環保局的客戶必須支付10-25%的首付款，餘額分期付款。業主還必須在2009年留置權變賣之後堅持向紐約市政府繳納稅款和費用。

請立即聯系財政局或環保局，討論你是否有資格參加支付計劃。
必須在5月1日之前簽訂分期付款協議並繳納首付款，以免留置權被變賣。

請參閱第1頁瞭解有關環保局和財政局客戶協助的資訊。

付　款

所有物業稅和所有水費/污水費的繳納和辦理都必須在5月1日前完成，
以便從2009年留置權變賣名單中去除你的物業信息。

在線支付——財政局允許（採用電子轉賬、電子支票或信用卡/借記卡的方式）透過網絡支付物業稅、水費/污水費和應計利息。採用信用卡/借記卡和電子支票付費者會被收取便利費(Convenience fees)。如需查詢你的具體欠款金額或進行電子支付，請造訪財政局網站**nyc.gov/finance**。財政局還將根據新的支付情況，在網上定期更新留置權變賣名單。

親自支付——由於你必須迅速行動，以免留置權被變賣，故此財政局鼓勵欠款人親自前往第4頁上列出的任何一個業務中心繳納欠款。你不需要到物業所在行政區的業務中心，任何一家中心均可辦理繳款事宜。財政局辦事處接受現金、銀行本票(official bank checks)、個人支票和匯票(money orders)；環保局辦事處接受銀行本票(official bank checks)、個人支票和匯票(money orders)。不過，如果在4月22日後繳納欠款，我們建議採用銀行本票(official bank checks)或匯票(money orders)，以便保證能及時處理，以免留置權被變賣。

郵件支付——付款信必須在留置權變賣日之前收到並辦理。因此，不建議在4月22日後寄出付款信，因為財政局無法保證在變賣前能收到付款。如果你選擇用郵件付款，支付由財政局開出的物業稅和其它物業相關費用的帳單時，付款信必須寄給財政局，支付由環境保護局開出的水費/污水費的帳單時，付款信必須寄給紐約市水務委員會(NYC Water Board)。請按下述地址寄出支票或匯票。

電話支付——環保局向願意用電話支付其水費/污水費的客戶免費提供自動支付服務（Automatic Payment Service），請撥打1-866-622-8292。

把物業稅和相關款項寄給：

NYC Department of Finance
P.O. Box 32
New York, NY 10008-0032

支票抬頭寫：*NYC Department of Finance*。

請在支票或匯票上註明物業所屬行政區、街區和樓區號碼（你收到的90天通知的右上角提供了這些資訊）。

把水費和污水費寄給：

NYC Water Board
P.O. Box 410
New York, NY 10008-0410

支票抬頭寫：*NYC Water Board*。

請在支票或匯票上註明你的水費帳號。

住房業主請注意！
警惕不擇手段虎視眈眈的放貸方，不要落入圈套

嚴加防範

隨著90天留置權變賣通知的公佈，名單上的住房業主們常常會收到不請自來的貸款推銷。有些放貸方是擁有誠信和口碑的銀行與金融機構，但是也有一些不是。

不誠實或不擇手段的放貸方知道留置權變賣名單上的住房業主欠市政府的錢，這些放貸方也許會試圖從你的財政現狀中謀利，而這有可能把你的物業所有權置於危險的境地。所以請務必調查所有放貸方，從獨立機構處尋求指導，並要小心謹慎。如果你沒有償還能力，就千萬不要冒著把住宅拱手讓於虎視眈眈的放貸方的風險去借錢。

向以下行為說「不」

- ✘ 無法負擔每月還款額的貸款。
- ✘ 費用和利率奇高的貸款。
- ✘ 隱藏了實際貸款費用的主動出擊的推銷手段。
- ✘ 電話推銷員或挨家挨戶登門拜訪的推銷員的硬性推銷手段。
- ✘ 留有空白的任何文件。

你該怎麼辦

- ✔ 就分期償還欠款事宜聯繫財政局或環境保護局。瞭解清楚你具體需要先交多少錢，然後每次分期付款時要交多少錢。
- ✔ 如果你償還房屋貸款有難度，需要向聲譽良好的律師尋求法律建議，或者你有興趣瞭解適合你的貸款品種或其它福利，請聯繫311詢問房屋貸款援助事宜。你將被轉接給有資格的接聽人員，他/她將幫助你理清頭緒，並提供適當的協助。
- ✔ 空口無憑，所有內容都要落實到紙面上，並且一字一字地讀，看清每個詞。
- ✔ 確保你借款後可以負擔每月還款額。

本冊另有以下語言版本：
★ 中文 ★ 俄文 ★ 西班牙文
請造訪財政局網站**nyc.gov/propertytaxes**