

關於房屋法規 的有用資訊

房東和房客
適用

DISCRIMINATION
LEAD-BASED PAINT
REGISTRATION
BUILDING
HARASSMENT
HOUSING
COURT

MICHAEL R. BLOOMBERG
市長

ROBERT C. LIEBER
經濟發展副市長

RAFAEL E. CESTERO
部長



住房維護與發
展部門

RENT REGULATIONS
NARCOTICS CONTROL

HOUSING MAINTENANCE CODE
HEAT AND HOT WATER

房東和房客適用 關於房屋法規的有用資訊

目錄

房屋保護和發展部 (HPD)：概觀.....	2
建築物登記.....	2
歧視.....	2
騷擾.....	2
暖氣與熱水.....	3
房屋法庭.....	3
房屋維護法.....	4
房屋權利與責任.....	4
非法地庫和地窖改建.....	5
含鉛油漆.....	5
麻醉毒品控制.....	6
寵物.....	6
房租管制.....	6
附錄 A：有用聯絡資訊.....	7
附錄 B：常用房屋法庭詞彙.....	9

紐約市房屋保護和發展部 (New York City Department of Housing Preservation and Development) 出版

www.nyc.gov/hpd

如果要獲得更多有關紐約市政府的資訊，

請每星期七天、每天24小時

致電 311 – 紐約市公民服務中心

關於房屋法規的有用資訊 (Useful Information about Housing Rules and Regulations) 2005年2月版

關於HPD的最新資訊，請瀏覽www.nyc.gov/hpd

房屋保護和發展部 (HPD)：概觀

作為美國最大的市區房屋發展機構，HPD為公眾執行很多功能。HPD的主要目標是改進紐約市住宅的可承擔程度、供應及品質。因此，該機構的一大責任是透過教育、外展、貸款方案和執行房屋品質標準，鼓勵保護高品質的平價住宅。HPD也為紐約居民興建和修復住宅。自1987年以來，該機構已完成建造或修復212,000間平價公寓和住宅。

建築物登記

房屋維護法 (Housing Maintenance Code) 規定，多單位住宅房東必須每年向HPD登記其建築物。「多單位住宅」指包含三間或以上住宅的建築物。單一和兩個家庭住宅無需登記，除非房東在市外居住。在這種情況下，建築物必須由紐約市代理管理並向HPD登記。如果建築物含有六個或以上單位，房東必須在每年4月1日之前登記建築物。如果建築物含有五個或以下單位，房東必須在每年10月1日之前登記建築物。保存準確的建築物登記記錄，對通知緊急情況和執行房屋法規至為重要。HPD的訴訟部門 (Litigation Division) 可能起訴未能遵守法規登記建築物的房東。如欲查詢詳情，請撥打311。

州和地方法規亦規定，如果建築物包含房租受管制或穩定的公寓，房東必須每年向紐約州房屋和社區重建部門 (New York State Division of Housing and Community Renewal [DHCR]) 登記這些公寓。向DHCR登記有助於管制房租和執法。法律明文規定對未登記的房東判處刑罰。如欲查詢詳情，請撥打311。

歧視

根據法律規定，房東不可因為種族、膚色、宗教、國籍、性別、性傾向、年齡、婚姻狀況、殘障狀況、移民身分或合法職業而拒絕讓準房客租住住宅。此外，房客可能被拒租住，因為他們的孩子目前或未來與他們同住。

如果房客認為經歷房屋歧視，可在事件發生後一年內撥打311，向紐約市人權局 (New York City Commission on Human Rights) 或 HPD的公平房屋辦公室 (Fair Housing Office) 投訴。

騷擾

房東騷擾房客以強迫房客遷出公寓的做法是不合法的。騷擾的例子包括持續限制服務和持續的身體或心理威脅。

在包含房租受控制或受穩定的公寓的建築物內，房客如果認為建築物的房東騷擾他們，應該聯絡紐約州房屋和社區重建部門 (DHCR)。DHCR執行有關此類房租受管制公寓的房屋法規，可向犯騷擾罪的房東罰款。如果並非房租受管制或穩定的公寓，房客可能有根據在房屋法庭起訴房東，也許能夠收取賠償損失費。房客在開始任何訴訟之前，可能想諮詢律師的意見或聘請律師。無法負擔律師費的房客可能具備資格，獲得法律援助協會 (Legal Aid Society) 的免費或費用不高的法律援助。請撥打311查詢詳情。HPD的公平房屋諮詢員 (Fair Housing Counselors) 也可給予房客法律援助。請撥打311查詢詳情。

暖氣與熱水

法律規定，建築物房東必須在10月1日至5月31日期間為房客的公寓提供暖氣。在這些月份中，介於上午6時至晚上10時的時段內，如果室外的溫度低於華氏55度，建築物房東必須為公寓提供暖氣至至少華氏68度。在介於晚上10時至上午6時的時段內，如果室外的溫度跌至華氏40度以下，建築物房東必須為公寓提供暖氣至至少華氏55度。

根據法律規定，建築物房東必須確保房客每年365天、每天24小時都有熱水供應，而且溫度最低保持在華氏120度。

在私人建築物內居住的房客，如果遇到房東未提供足夠暖氣或熱水的情形，應該首先向建築物的房東或管理人提出該問題。如果房東未修正問題，然後房客應致電全天候服務的紐約市公民服務中心專線311提出投訴。聽障者可撥打TTY 號碼 (212) 504-4115。

房屋法庭

房屋法庭是讓建築物房東和房客解決他們很多法律糾紛的法庭。要避免審訊所花的時間與開銷，房客和房東可按照上面「騷擾」部分列出的各區辦事處資料，向HPD的公平房屋諮詢員取得協助。如果對下面未討論的房屋法庭問題有疑問，房客和房東可於週一至週五上午9時至下午5時聯絡房屋法庭城市特別小組 (Citywide Task Force on Housing Court)。請撥打311查詢詳情。房客和房東也可向房屋法庭詢問處尋求協助。房客和房東在將糾紛帶到法庭之前，可能希望諮詢律師的意見和取

得律師的服務。無法負擔律師費的房客可能具備資格，獲得法律援助協會 (Legal Aid Society) 的免費或費用不高的法律援助。（請撥打311查詢詳情）。

房客的行動：私人建築物的房客遇到公寓維護或其他住宅問題時，應該首先向房東報告。如果問題未能解決，他們可致電全天候服務的紐約市公民服務中心專線311提出投訴，可能會導致檢查。如果問題仍然持續，房客可在房屋法庭提起訴訟。投訴人與房東的通訊副本在房屋法庭可以很重要。

在法庭上，會協助房客準備一份陳述理由令 (Order to Show Cause) 並取得開庭日期，日期通常大約在十天之後，也會指示他們如何將陳述理由令送達房東和HPD。在返回法庭日期，房客和房東將各自有機會向出席協助的HPD律師說明他們的立場。如果法官認為建築物存在違規狀況，可下令房東在指定的時間內修正。如果房東未能遵守命令，房客可返回法庭，要求判處民事刑罰或藐視法庭罪。法官可處罰在法庭下令修正後拒絕修復違規狀況的房東。

不付款逐出訴訟程序：逐出不付款的房客的唯一合法方法是透過房屋法庭的不付款逐出訴訟程序。建築物房東必須通知房客房租過期未繳和餘額，而且如果不支付，房客將被逐出。在發出通知或口頭索取房租後三天，房東可在房屋法庭提出不付款逐出程序，並將文件送達房客。房客必須親自到房屋法庭書記官辦公室應答。然後法庭書記官會告訴房客出庭日期。在開庭日期，房客有機會向房屋法庭陳述答辯。每當涉及逐出程序，建議房客諮詢律師的意見。房東必須取得擁有的裁決，並「保證」指引法警逐出房客。

期滿後佔用逐出訴訟程序：房東可因違反租約展開公寓擁有的即決審判。如果房客的租約包含允許因「麻煩事」終止的條文，房東可因令人不快的行為開始逐出訴訟程序。「麻煩事」一般被視為威脅鄰居房客的健康、安全或舒適的持續過分行為。要逐出房客，房東必須提供證據，證明房客的行為符合這個標準。不動產房東必須送達初步通知，在開始訴訟程序之前終止租約。房東也可因非法分租、非主要住宅或租約到期而法律未規定續約等其他原因開始期滿後佔用逐出訴訟程序。

房屋維護法

紐約市房屋維護法 (New York City Housing Maintenance Code [HMC]) 確立紐約市住宅公寓的最低健康、安全、防火、照明、通風、清潔、維護和佔用標準。

舉報違規：私人建築物的房客遇到維護問題，應該首先通知房東。如果口頭通知未能解決問題，房客可能希望以要求簽收的掛號郵件發出書面通知。如果問題仍然發生，房客可向全天候服務的紐約市公民服務中心專線311提出投訴。房東和投訴人將收到提出投訴的通知。如果投訴人決定訴諸房屋法庭，這些通知可以很重要。如果HPD檢查員裁定建築物存在違規狀況，根據違規的嚴重性，房東會有一段時間可以修正問題。

違規級別：房屋維護法規定三個級別的違規：

級別“A”違規被視為非危害性的。房東必須在90天內修正級別“A”違規狀況，並在兩週內核實證明後移除違規。

級別“B”違規被視為危害性的。房東必須在30天內修正級別“B”違規狀況，並在兩週內核實證明後移除違規。

級別“C”違規被視為即時危害。除了含鉛油漆違規之外，房東必須在24小時內修正級別“C”違規狀況，並在五天內核實證明後移除違規。HPD為全面的級別“C”違

規的個案獨立開始法律訴訟。

房屋權利與責任

房東和房客對建築物以及彼此均須承擔法律責任。

建築物房東：房東必須確保建築物的公共區域和個別公寓安全、清潔和維修良好。除了其他責任，房東必須提供並維持保安措施、暖氣、熱水和冷水、足夠照明和維護，確保建築物的維修良好。

房客：房客對建築物房東和其公寓也須承擔責任。他們不可故意或因疏忽破壞建築物。房客也須為賓客的行爲負責。最後，房客必須遵守租約的條款、準時繳付房租並尊重其他房客的權利。

房東進入：在紐約市，房東可基於三個一般原因進入房客的公寓：緊急修復、非緊急修復和改善以及檢查公寓。緊急修復無需事先通知房客，但為非緊急修復和改善進入須至少提前一週發出書面通知，而為檢查進入須至少提前24小時發出書面通知。

非法地庫和地窖改建

地庫和地窖非常不同。地庫的一層部分位於路緣水平之下，但有至少一半高度在路緣水平之上。地窖是一個密封的空間，有超過一半高度在路緣水平之下。

除非狀況符合最低的照明、空氣、衛生和出口規定並獲紐約市建築物部門 (**New York City Department of Buildings**) 批准，否則多單位住宅的地庫和地窖不可佔用。

私人住宅的地窖絕對不可合法租出或佔用。（只要在安裝之前獲得建築物部門的批准，輔助烹調的次要廚房可以設於地窖。）

除非狀況符合最低的照明、空氣、衛生和出口規定並獲紐約市建築物部門批准，私人住宅的地庫絕對不可合法租出或佔用。（由於出租兩個家庭住宅的地庫將導致將私人住宅轉成多單位住宅，除非整座建築物遵守紐約州多單位建築物法律 (**New York State Multiple Dwelling Law**)，_____否則兩個家庭住宅的地庫不可租出。）

如果房東非法改建地庫和地窖，可能被判處民事和刑事刑罰。如果非法佔用地庫和地窖公寓，可能面對潛在的危險，如一氧化碳中毒、照明和通風不足以及火災時出口不夠。市政府可下令佔用非法地庫和地窖的人遷出或離開。

如欲查詢詳情及／或關於非法地庫或地窖公寓的投訴，請致電紐約市公民服務中心專線 311。投訴人將被轉介紐約市建築物部門。

含鉛油漆

紐約市含鉛法規規定，多單位住宅的房東須修復油漆各種方式的剝落、破裂、起浮泡、裂成碎片或以任何方式失去的油漆。法規進一步規定，此類建築物房東須查問是否有七歲以下的兒童在建築物內居住，並每年目視檢查一次公寓是否有含鉛危害。含鉛油漆違規必須在法律和HPD規則指定的時間內以安全的工作做法修理。要舉報油漆剝落或其他潛在含鉛違規，房客可致電全天候服務的紐約市公民服務中心專線311。

麻醉毒品控制

建議HPD建築物房客立即撥打311，向HPD的麻醉毒品控制部門 (**Narcotics Control Unit**) 舉報所有毒品活動。要保護建築物免受毒販和破壞財物者騷擾，房客應請建築物管理員或地區辦事處修理壞了的門鎖或對講機。

私人建築物房客應通知房東和警察建築物內的任何非法活動。房東應向警察報告建

築屋內的非法活動。

寵物

除非寵物可被視為失明、聽障或殘障者使用的「服務動物」，允許寵物與否完全由建築物房東決定，通常在租約中訂明。如果房客未獲房東允許在公寓內養寵物，可被視為嚴重違反租約，可以是終止租約的根據。此外，很多動物不可合法在紐約市養作寵物。如果需要更多有關寵物法規的資訊，請致電311與衛生部 (Health Department) 的狗隻執照部門 (Dog License Department) 聯絡。

房租管制

房租管制法規限制房租漲幅以及逐出的方法和理由，並規定建築物房東維持公寓的服務。紐約州房屋和社區重建部門 (New York State Department of Housing and Community Renewal [DHCR]) 管理房租管制法規。

房租穩定：一般來說，如果建築物有六個或以上單位，並於1947年與1973年之間興建，公寓就屬房租受穩定的。如果房客在1971年後入住，1947年之前興建的建築物內的一些公寓也是房租受穩定的。

房租解除管制：如果房租在公寓空出後達到2,000美元或以上，空出的房租穩定單位可以獲解除管制。如果房客的調整後收入連續兩年到達或超過175,000美元，房租2,000美元或以上的佔用單位，也可獲解除管制。

房租控制：一般來說，如果公寓所在的建築物有三個或以上的單位並於1947年之前興建，而且有房客自1971年6月以來在公寓內連續居住，則公寓的房租受到管制。當房租管制單位的房客去世並沒有合法的承繼人、自願遷出或依法被逐出，該單位自動成為「空屋解除管制」，不再受房租管制法規所規範。然而，如果單位位於1974年以前興建的建築物內，而該建築物包含六個或以上單位，則該單位可能受房租穩定法規規範。

房租管制公寓的問題：除了致電HPD報告違規之外，房租管制公寓的房客如果與房東有問題，可致電聯絡DHCR。DHCR可透過減少房租來處罰房東，幫助遇到超額收取房租、延續租約、騷擾、服務減少及沒有暖氣和熱水等問題的房客。如果需要更多資訊，房客可聯絡DHCR。請撥打311查詢詳情。

附錄A：有用聯絡資訊

311是紐約市政府資訊與服務的新電話號碼。所有打到311的電話會由現場的操作員接聽，辦公時間是每週七天、每天24小時，而且服務以超過170種語言提供。在紐約市內請撥打311，在五個行政區以外請撥打 (212) NEW YORK。TTY 服務請撥打 (212) 504-4115。

311 為紐約居民提供容易記憶的電話號碼，以便使用非緊急市政府服務。請記住，遇到緊急情況時，撥打911。

HPD城市非營利房屋合作夥伴：

Community Preservation Corporation (CPC).....(212) 869-5300
The Enterprise Foundation(212) 262-9575
Local Initiatives Support Corporation (LISC).....(212) 455-9800
New York City Housing Partnership.....(212) 493-7431

鄰里房屋服務 (Neighborhood Housing Services [NHS])

Citywide NHS

307 West 36th Street
New York, NY 10018
(212) 519-2500

Homeownership Center
 1 Hanson Place
 Brooklyn, NY 11243
 (718) 230-7610
 Northern Queens NHS
 60-20 Woodside Ave., 2F
 Woodside, NY 11377
 (718) 457-1017
 NHS North Bronx
 1178 East Gun Hill Road
 Bronx, NY 10469
 (718) 732-8155
 South Bronx NHS
 200 East 161st Street
 Bronx, NY 10451
 (718) 992-5979
 Jamaica NHS
 89-70 162nd Street
 Jamaica NY 11434
 (718) 291-7400
 Bedford Stuyvesant NHS
 1012 Gates Avenue
 Brooklyn, NY 11221
 (718) 919-2100
 East Flatbush NHS
 2806 Church Avenue
 Brooklyn, NY 11226
 (718) 469-4679
 Staten Island NHS
 1205 Castleton Avenue
 Staten Island, NY 10310
 (718) 442-8080

其他政府房屋及房屋相關機構：

紐約州首席檢查官 (**State Attorney General**)

(關於建築物房東、房客和房地產經紀人的權利與責任的資訊)

資訊及投訴專線：.....1-800-771-7755

紐約州房屋和社區重建部門 (**State Division of Housing and Community Renewal [DHCR]**)

(房租管制和房租穩定公寓的房租和服務資訊)311 查詢詳情

房屋發展公司(Housing Development Corporation [HDC]).....(212) 227-5500

住宅貸款保險公司 (Residential Mortgage Insurance Corporation [REMIC]) ...(212) 227-5500

美國房屋與城市開發局

(U.S. Department of Housing and Urban Development [HUD])..... (212) 264-8000

紐約市房屋管理局 (New York City Housing Authority [NYCHA])311

紐約市建築物部門 (NYC Department of Buildings).....311

附錄 **B**：常見房屋法庭詞彙

延期：在某一方要求下或基於法庭本身的理由，法庭暫時停止某個案件的訴訟程序，並設定各方返回法庭繼續訴訟程序的日期。

缺席／違約：不出庭或不履行協議。任何一方不履行責任，可導致有利對方的裁

決。

單方審問：單方面法庭程序，允許某一方在對方不在場時向法官解釋案件。如果對方未能按指示出庭，另一方可進行單方審問。

調解：法庭指派的調解員協助法律糾紛各方達成相互公平的協議，並了解其條款與細則的程序。

陳訴理由令 (OTSC)：用來開始特別訴訟程序或要求法庭為個案排期或重新排期的法律文件。除了其他原因外，房客可要求OTSC使房東為不履行協議負責、要求有更多時間支付積欠付款或停止逐出。OTSC可產生停止訴訟程序並使各方停留在原處的效果。

訴狀：說明原告司法救濟要求的法律文件。

原告：開始案件訴訟的一方。

自辯：「pro se」此拉丁文詞語的意思是「自行」，指法律糾紛中的各方未聘請律師代表，由自己出庭親自答辯。

減低房租：因為房東未能按照法庭命令或協議書進行修復，而一次性降低房租來賠償房客。

被告：法庭案件的一方，必須應答原告開始的特別訴訟程序。

協議書：列出房客與房東之間協議的條款與細則的法庭文件。

三天通知：指房客收到房東的付款書面或口頭要求後可支付積欠的時間。如果房客在三天後未能支付積欠，房東可提起訴訟控告房客。

關於房屋法規的有用資訊 (Useful Information about Housing Rules and Regulations)

2005年2月版

關於HPD的最新資訊，請瀏覽www.nyc.gov/hpd__