

纽约市房屋局

终止租约程序*

发布这些程序的目的是向面临纽约市房屋局终止租约程序的承租人提供有关此类行政程序的法律依据、房屋局将遵循的程序，并让承租人能够为终止补助程序准备辩护。

下列程序适用于纽约市房屋局终止租赁的诉讼，以符合美国第二巡回上诉法院对下列案例的意见和美国纽约南区地方法院对下列案例的行动: Escalera, 等人诉 New York City Housing Authority, 425 F.2d 853, 移审令被驳回, 400 U.S. 853 (1970), 发还重审同意法令立案日期: 1971年3月25日, 67 Civ. 4307 (S.D.N.Y. 1971, D.J. Mansfield), 以及1976年1月26日在美国纽约南区地方法院对 Joseph Tyson Sr. 诉 New York City Housing Authority 和 Myrdes Randolph 诉 New York City Housing Authority, 73 C 859, 74 C 1856, 74 C 2556, 74 C 2617 (S.D.N.Y. 1976, Metzner, J.) 两案中的协议判决的要求。

终止租约的理由

1. 这些程序将处理因以下任何理由而导致的租约终止: 不受欢迎、违反规则及法规、长期违反规则及法规、长期拖欠租金、不能核实收入、所有权的转让或转移以及虚假陈述。

A. 不受欢迎被房屋局定义为承租人或居于承租人单位的任何人的行事或行为构成:

- (1) 对承租人邻居的健康和安全的威胁
- (2) 在房屋局处所内或附近进行具有性或道德肇事性质的行为
- (3) 对房屋局的雇员、处所或财产而言为危险之源或损害之因
- (4) 对其他承租人的和平居住而言为危险之源，或
- (5) 普通法滋扰。

B. 违反规则及法规。承租人或居于承租人单位的任何人违反任何适用的规则、条例或房屋局的决议。承租人将有機會糾正違規行為。

C. 長期違反規則及法規。承租人或居于承租人单位的任何人重複違反房屋局的規則及法規，或單次重複違反承租人先前報告已通過合規得到糾正的任何房屋局規則及法規的行為。承租人將不獲機會糾正違規行為。

D. 長期拖欠租金。承租人一再不按期支付租金或拒絕支付租金。

E. 不能核實收入。承租人未能、忽視或拒絕向房屋局提供令房屋局滿意的承租人收入證明，或保存收入和支出記錄或根據房屋局的要求和指令將其交予審計。

F. 擁有權的轉讓或轉移。記錄在案的承租人搬出或不再居於住房單位後，未經當局許可或同意，由記錄在案的承租人以外的一位或多位人士擁有和使用住宅區住房單位。

G. 虛假陳述。承租人故意向房屋局謊報或隱瞞任何重大事實，這些事實與承租人是否有資格入住或繼續入住的任何決定因素有關，或與承租人支付的租金所建基或與之相關的因素。

住宅區經理面談

2. 住宅區經理或其代表將與承租人面談，以討論可能導致終止租約的問題，尋求確定所涉及的事實，並在適當時尋求通過外部幫助來協助承租人。

租約管理人

3. 如管理處經理的補救措施失敗，或如管理處經理認為終止租約為適當行動，他應將整份文件連同其書面建議及其理由提交給租約管理人審查和採取適當行動。如個案是基於不受歡迎的原因，管理處經理應在審查文件時考慮承租人家庭的行為對住宅區的影響程度等。如租約管理人在審查文件後發現存在終止租約程序的依據，則應將文件提交給房屋局的法律部以準備指控通知。

指控通知

4. 法律部應準備一份指控通知，其中應說明提議終止行動的具體理由。如指控涉及不歡迎的原因，則應列明聲稱違反的法規所屬條款的具體章節。這些程序的副本應附在給承租人的通知中。該通知應在房屋局指定聽證官面前舉行聽證會的日期前至少 15 天通知承租人。該通知應要求承租人答辯指控，並在聽證會設定的日期前至少 5 天以書面形式表明其打算參加聽證會。通知應送達承租人或其任何成年家庭成員，或通過郵資已付的掛號信方式送達，並發送至其在住宅區中的住房單位。通知的副本應提供予聽證官，聽證官應在其中指定的時間安排聽證會。



聽證會

5. 該聽證官應是一位公正無私的律師，獲准在紐約州法院以紐約市公務員委員會批准的公務員職銜執業。在該職銜獲得批准之前，聽證官應繼續按照現有的聽證官（租約）任命程序進行任命。聽證官在聽證會及其對通知中列明指控的書面裁決完成前，不得參與訴訟程序或參閱建議終止行動所依據的文件、資料、記錄或建議。聽證官應可自由批准承租人或其代表出於正當理由要求的合理延期，以確保承租人毫無疑慮獲得聯邦法院法令規定的每項正當程序權利。

6. 聽證官應舉行聽證會，法律部將在聽證會上陳述個案。

- (a) 聽證官應聽取證人的證詞，並收到由房屋局提供的口頭和書面證據，以證明通知中指明的理由，以及承租人提供答辯的類似證據。應允許交叉盤問。技術證據規則不得強制執行，但所提供的證據應與所涉及的理由相關並基於所涉及的理由。
- (b) 房屋局將允許承租人的律師或其代表（或在房屋局的特別許可下，不得無理拒絕，承租人本人）審查承租人文件夾中與承租人相關的事項。行政終止程序中的問題（不包括未參與未決程序的人員的姓名），應要求在聽證會之前由房屋局中央辦公室任命。房屋局在聽證會上不得依賴任何在請求後提供的事項。
- (c) 傳票應根據承租人或其代表的要求發出，如適用。
- (d) 如對承租人提出的指控是基於承租人以外的人（“肇事者”）的不受歡迎的行動、作為或行為，房屋局有責任證明肇事者在肇事時佔用了該處所。然而，即使房屋局證明此點，承租人仍可證明肇事者在聽證會時已永久搬離。

在以下情況下，承租人或能避免失去其住房單位的處罰：

- (i) 在有關於指控的聽證會上，承租人聲稱肇事者已永久離開承租人的住房單位；和
- (ii) 承租人向聽證官出示證據以支持此聲明。

承租人提供支持該聲明的證據（肇事者在肇事時沒有佔用住房單位或已永久搬離），例如在另一個地址簽署的租約和/或租金收據，或福利部或社會安全局出具顯示肇事者新地址的信函，應證明肇事者未曾或在當時沒有佔用承租人的住房單位，但當局可向聽證官質疑該證據。在本 6 (d) 段中的任何內容均不旨在限制承租人向聽證官提供任何肇事者不再佔用承租人住房單位的證據的權利，包括承租人或其他人的任何口頭或書面陳述。

- (e) 如承租人呈交品格證詞或聲明其作為承租人的先前記錄沒有瑕疵，房屋局可在聽證會上與承租人質詢其持有的不利資料，如承租人文件夾中的條目、觀察令報告、其它定罪及警方記錄等，並就此類資料對承租人進行交叉盤問。
- (f) B在聽證會結束前，應允許承租人或其代表就不應終止其租約的原因作出一般性陳述，以尋求輕判。這將使房屋局能考慮與所述終止理由不嚴格相關但與家庭情況或其它情有可原情況更適切相關的事項。房屋局可作出答辯以記錄在案。

7. 聽證過程應通過機械設備記錄。承租人或當局可提前安排聽證會的聽證筆錄，費用由訂購聽證筆錄的一方承擔；但如承租人訂購聽證筆錄，他必須向房屋局存入由房屋局估計的金額，以預先支付製作聽證筆錄的費用。另一方可訂購該聽證筆錄的副本。如承租人進行司法覆核，承租人應免費獲得一份聽證筆錄副本。

8. 如承租人沒有答辯或沒有出席聽證會，聽證官應在記錄中記錄違約情況，並應在承租人面前的記錄中作出其書面決定。如承租人在其缺席後的合理時間內提出申請，聽證官可出於正當理由，重審違約訴訟並安排新的聽證日期。

9. 遠程聽證會。聽證會可由承租人選擇遠程或現場進行，前提是根據正當程序要求作出適當安排以進行遠程聽證會，包括在適當情況下提供語言協助或安排合理便利措施。將向承租人提供遠程聽證程序的副本以及遠程進行的說明，包括使用視訊通話以及提供證人和證據。如承租人沒有選擇聽證方式，紐約市房屋局 (NYCHA) 將親自主持聽證會。根據程序管理一般聽證會的所有其它程序，對於遠程舉行的聽證會也將適用，保持不變。

聽證官的裁決

10. 聽證官應在聽證會後的合理時間內準備一份書面裁決，其中應說明理由。該決定應就每項指控、其答辯以及聽證會上提出的所有相關問題、聽證官的具體判決（包括關於指控是否已得到證實的判決）作出說明。此類裁決應僅基於在聽證會上被承認為證據的證詞、文件和物證。如發現任何指控已被證明，裁決應規定處分或採取的行動。如承租人已經呈交品格證詞或聲明其作為承租人的先前記錄是無瑕疵的，聽證官可以考慮在聽證會上就該主題作為證據的所有證詞和文件以及承租人的一般陳述（如有）在減輕處分和房屋局對此作出的回覆中，作出其將施加處分的決定。聽證官的裁決連同在聽證會上被採納為證據的證詞、文件和物證構成聽證記錄。應向承租人或其代表和房屋局發送該裁決的副本。房屋局應在承租人的文件夾中保留一份裁決的副本。一份刪除了所有姓名和識別參考的此類決定的副本，也應由當局在中央辦公室存檔，供承租人、其代表或聽證官檢查

11. 如發現任何指控已被證明，聽證官可作出以下任何處置：

- (a) 終止租約；
- (b) 觀察令；



- (c) 符合資格，但家庭中的一名或多名人員被永久禁住；
- (d) 符合資格；
- (e) 符合資格轉介至社會服務部。

12. 聽證官的裁決對房屋局具有約束力，除非在該裁決作出之日起十 (10) 天內，通過郵件向承租人或其代表發送有關房屋局成員正在審核該裁決的通知。在審核裁決時，房屋局成員應僅考慮並依賴記錄，並且審核工作應僅限於聽證官的裁決是否違反適用的聯邦、州或地方法律、HUD 法規、年度美國房屋和城市發展部與房屋局之間的供款合約或違反這些程序。成員的決定應在合理時間內作出。如審核後的決定較聽證官的裁決對參與者更不利，房屋局的決定應包括一份書面聲明，說明相關法規、合同或程序中的具體依據。房屋局須將相關決定立即通知承租人或其代表。

13. 聽證官作出的決定或房屋局成員作出有利於房屋局的決定，或否認承租人要求的全部或部分補助的，應構成放棄承租人在任何司法程序中進行重新審判或司法覆核的權利，但就《民事訴訟法和規則》(Civil Practice Law and Rules) 第 78 條對上述決定或決定進行覆核的司法程序除外。

14. 如肇事者已從家庭中移除，則處置須強制為：“符合條件的”；“觀察令”；或“符合資格人士的家庭中的一位或多位人士受限於永久禁住令”。如涉及一名以上的肇事者，在這種情況下，聽證官可作出觀察令和永久禁住令的處理，每一種都適用於不同的肇事者。如涉嫌違反觀察令或永久禁住令，則應根據以下規定的程序就涉嫌違規行為向承租人動聽證會。

觀察令

15. 如任何實質性的不受歡迎指控已被證明並且處置是“符合資格人士的家庭中的一位或多位人士受限於永久禁住令”，則本段和第 15 段和第 16 段的規定不適用。在所有其它情況下，如已證明任何實質性的不受歡迎的指控，當存在 (a) 項規定的條件時，承租人可被給予不超過一年的特定期限的觀察令，並且必須給予觀察令 (b) 項規定的條件存在時的特定條款：

- (a) 有理由相信導致不受歡迎指控的行為或狀況可能不會再次發生或可能已經得到糾正，或承租人正在採取或準備採取措施糾正或糾正這種行為或健康狀況。
- (b) 肇事成員不在家庭中 (被監禁、離開服役於武裝部隊、參加居民戒毒計劃等)。

16. 除不得超過一年的觀察令期限外，主管部門還可規定其它具體的觀察令條件，例如肇事家庭成員持續不在住宅區內，持續戒毒等，如一個特定的觀察令條件是肇事家庭成員持續不在住宅區內，則該家庭須保證盡其所能採取一切合理措施使肇事成員遠離住宅區場所。如違規家庭成員在觀察令期間返回住屋，則承租人家庭有責任證明他們已盡其所能阻止該成員返回。

17. 違反一般觀察令條件的行為包括承租人或其家庭成員在觀察令後發生的作為或不作為，這構成了根據這些程序終止租約的理由。這種行為或疏忽可能是承租人的第一次違規行為，可能會導致判決觀察令，但現在可能足以導致即時終止租約。如發生了可能構成違反一般觀察令條件的行為，則上述 14 (b) 條款不適用。

違反觀察令

18. 如管理處經理認為承租人在觀察期內違反任何試用條件，管理處經理應將承租人的文件夾連同據稱構成違反觀察令期間行為的陳述提交給租約管理人，如租約管理人發現有可能違反觀察令規定，應將文件夾和聲明轉發給法律部。法律部應根據上述第 4 段準備此類涉嫌違規行為的摘要和聽證通知，並將其副本郵寄予承租人或其代表。

19. 應根據上述第 5 至 10 段舉行聽證會，以確定是否發生違反觀察令規定，但應承租人或其代表的要求，僅允許在有正當理由的情況下延期一次。任何進一步的延期只能在宣誓書上陳述法律理由，方可獲批准。如聽證官發現沒有違反觀察令的情況，聽證官應建議觀察令按規定繼續進行。如聽證官發現存在違反觀察令的行為，聽證官可作出以下任何處置：

- (a) 立即終止租約；
- (b) 繼續已規定的觀察令；或
- (c) 根據可能適當的附加條款或條件，延長不超過一年的額外規定期限的觀察期。

關於涉嫌違反觀察令的決定和報告的副本應郵寄予承租人或其代表。

改變觀察令條件

20. 承租人可申請用於審查、修改或終止觀察令的任何時候發生了與觀察令的需要有關的重大變化，例如家庭成員人口的明確變化。承租人的申請應以書面形式提交予租賃管理員，後者應將此類申請提交予聽證官。聽證官可自行決定：

- (a) 繼續觀察期不變；
- (b) 修改觀察期限或條款；或
- (c) 從承租人的現況中刪除觀察條件。

應以書面形式通知承租人或其代表對申請採取的行動。



觀察令如何結束

21. (a) 如沒有關於涉嫌違反觀察令的訴訟未決，或管理處經理不知道任何違反觀察令的情況，管理處經理應在規定的年度結束前至少三十 (30) 天準備一份報告。證實這些事實並建議從承租人的現況中刪除觀察令條件。管理處經理的報告和建議應發送予租約管理人，後者應注意從承租人的現況中刪除觀察令條件。賃管理員備忘錄的副本應郵寄予承租人或其代表。

(b) 如在觀察期內的任何時候，除管理處經理以外的房屋局僱員發現有證據表明可能發生了違反觀察期的行為，則應遵循上述第 17 至 18 段中規定的程序。

(c) 如觀察期結束，而管理處經理未能按照小分段(a)的規定進行報告，並且沒有關於涉嫌違反觀察令的未決訴訟，對承租人現況的觀察令條件應在觀察令年度結束後四個月結束時自動取消，且承租人或其租約管理人應以書面形式通知代表。

22. 儘管有任何相反的規定:

(a) 房屋局的任何成員可在觀察期內的任何時間指示管理處經理提交觀察報告。

(b) 房屋局成員要求提供觀察報告的程序應與管理處經理主動提交報告的程序相同。如在觀察令期內可能發生違反觀察令的情況，則應遵循上述第 17 至 18 段中規定的程序。

永久禁住令

23. 如管理處經理認為承租人家庭中一名或多名人員違反了永久禁住的條件，該條件應屬於其資格範圍內，則應遵循上述第 17 至 18 段中規定的程序。

24. 如聽證官認為家庭中的一人或多人的永久禁住條件遭到違反，聽證官可:

(a) 作出最終決定，即承租人從此沒有資格繼續入住，或

(b) 根據可能適當的附加條款或條件繼續執行該條件。應立即以書面形式將此類決定通知承租人或其代表。

永久禁住令的取消

25. 在承租人的符合資格狀態下，其家庭中的一位或多位人士受限於永久禁住令，可在任何時候根據對此類資格條件的需要發生重大變化時申請取消該條件。承租人的申請應以書面形式提交給租賃管理員，後者應將此類申請提交給聽證官。聽證官可自行決定:

(a) 保持條件不變，或

(b) 在承租人的符合資格的狀態下，取消家庭中的一名或多名成員永久禁住的條件。

应以书面形式通知承租人或其代表当局对申请采取的行动。

驱逐程序

26. 如根据本协议举行了听证会且听证官已决定终止租约，则房屋局在送达迁出通知之前不得在州或地方法院启动驱逐行动，该通知不得在将听证官的裁决或房屋局的决定的副本邮寄或以其它方式交付给承租人。搬离通知书必须以书面形式发出，并说明如承租人未能在通知中指定的日期前离开房屋，该日期应自邮寄或其它方式送达之日起不少于一个日历月，将对承租人提起相应的诉讼，承租人可能需要支付法庭费用和律师费。

*联邦补助住宅区申诉程序 B 部份中引用的所有事项均在此详细阐述。

