



**Consumer and
Worker Protection**

紐約市消費者和勞工保護部 (DCWP) 執照
辦理中心
42 Broadway, Lobby
New York, NY 10004

紐約市小型企業
支援中心
90-27 Sutphin Blvd, 4th Floor
Jamaica, NY 11435

房屋裝修測驗指南

紐約市消費者和勞工保護部 (Department of Consumer and Worker Protection, DCWP) 為從事符合資質的房屋裝修作業的所有房屋裝修企業與個人核發執照。若要取得承包商執照，您必須通過 DCWP 為測試您是否了解法律而組織的測驗。本指南將協助您為測驗做好準備，但不會反映出您需要瞭解的所有相關法律與規定。執照持有人必須遵守所有相關法律與規定，包括消費者保護法 (Consumer Protection Law)。若要查閱法律與規定，請造訪 nyc.gov/BusinessToolbox。

測試涵蓋以下內容：

- I. 紐約市房屋裝修行業法的基本知識
- II. 合約與取消
- III. 廣告與銷售實踐
- IV. 產業與行業的一般知識

縮略語

- DOB** 建築局 (Department of Buildings)
DCWP 紐約市消費者和勞工保護部 (Department of Consumer and Worker Protection)
DOT 紐約市交通局 (Department of Transportation)

I. 紐約市房屋裝修行業法的基本知識

什麼是「房屋裝修」？

房屋裝修係指建造、維修、重建、改建、改造、轉換、修復、修整、現代化改造、修繕或增建任何土地或建築，或用作或設計用作住宅或居住場所（包括地下室、車道、圍籬、車庫、造景、天井、門廊、人行道、游泳池及露台）之土地或建築的任何部分。除此之外，房屋裝修亦包括安裝：

- 中央暖氣/空調
- 中央真空吸塵系統
- 防風窗
- 天篷
- 通訊系統

什麼並非「房屋裝修」？

不被視為房屋裝修的範例包括：

- 建造新家或新建物
- 銷售商品或物料的銷售者既未安排、又未參與到商品或物料的安裝或應用過程中
- 針對州或市所擁有或管理的住所開展工程
- 針對建物、住所、家或公寓進行塗漆或裝飾，同時未提供其他房屋裝修服務

誰是「承包商」？

承包商是擁有、營運、維持、執行、控制或處理房屋裝修業務的任何人，他們從事或同意開展任何房屋裝修工程，或者請求獲得房屋裝修合約，無論該承包商是主要承包商還是分包商。承包商可以是個人、商號、公司、合作夥伴或企業。

什麼是「房屋裝修合約」？

「房屋裝修合約」是指一份書面或口頭協議，針對房屋裝修工程的執行在承包商與屋主或租戶之間訂立，包括需要裝備或開展的所有人工、服務和物料。

誰必須持有 DCWP 執照？

以承包商的身分推銷、招攬、銷售、執行或取得房屋裝修合約的任何人都必須持有 DCWP 執照。

2020 年第 31 號地方法律廢除了房屋裝修業務員（即代表承包商推銷或協議合約的個人）的執照要求。自 2020 年 8 月 9 日起，DCWP 不再為房屋裝修業務員核發執照。

誰不需要持有 DCWP 執照？

以下人員不需要持有 DCWP 執照：

- 為承包商工作的個人員工，包括業務員在內
- 執行房屋裝修作業金額不滿 200 美元的個人
- 在執照規定作業範圍內作業的水管工與電工
- 在僅在建築師或工程師作業範圍內作業的建築師與工程師

房屋裝修承包商執照須張貼於何處？

您必須將您的執照張貼在辦公室中，讓所有消費者可以看見，或在消費者要求時出示。

如果公司行號名稱、營業地址或法人（管理層）發生變更，我必須怎麼做？

您必須在公司行號名稱或地址變更前至少提前 10 天通知 DCWP。

您必須提前通知 DCWP 以獲得後者對於所有權（管理層）的變動的認可。

如何取得執照或續期執照？

要獲得新執照或續期執照，您必須向 DCWP 提交申請。您需要為每個營業地點單獨準備一份房屋裝修承包商執照。

您可透過以下方式申請新的執照：

- 通過預約親自前往 DCWP 執照辦理中心 (42 Broadway, New York, NY 10004) 或紐約市小型企業支援中心 (NYC Small Business Support Center, 90-27 Sutphin Blvd., 4th Floor, Jamaica, NY 11435) 辦理，或者
- 線上辦理，網址為：nyc.gov/BusinessToolbox

在您的執照到期前三個月左右，DCWP 將寄送給您一個執照續期包。您可以透過郵寄方式、親自前往 DCWP 執照辦理中心或紐約市小型企業支援中心辦理續期，或造訪 nyc.gov/BusinessToolbox 於線上辦理。

主要承包商的義務與責任為何？

1. 主要承包商必須確保擁有所有必要的許可、執照、居住證明或豁免證明，以便按照州和地方的建築法律完成合約。
2. 每個房屋裝修承包商都必須持有反映與房屋裝修業務相關之所有交易的合約副本、帳簿及其他記錄，保存時間為六 (6) 年或任何合約規定擔保的時間長度，以時間較長者為準。
3. 房屋裝修承包商必須使用收到的所有資金支付與房屋裝修直接相關的費用。承包商不得使用收到的資金支付與房屋裝修無關的費用，除非房屋裝修已完成且所有與房屋裝修相關的直接人工、材料及分包商費用均已付清。
4. 在 3 天取消期到期之前，不應執行任何作業或支付任何款項。

承包商不得：

1. 不開展商定好的作業或對其棄之不管。
2. 在招攬房屋裝修合約中做出任何重大虛假陳述。
3. 在合約、房屋貸款、本票或其他與房屋裝修交易相關文件的執行上進行詐欺。
4. 發佈任何含有不實、欺騙或誤導表示的廣告。

5. 違反建築、衛生、消防及健康法規。
6. 在所有權（管理層）、企業名稱或企業營業地址發生任何變動時不通知 DCWP。
7. 以企業名稱或執照中列出的經營別稱 (DBA) 以外的其他任何名稱開展房屋裝修業務。
8. 為消費者擔任代理人，或為房屋貸款或房屋裝修貸款進行廣告、促銷或安排。

承包商是否必須向消費者提供書面估價？

是的，如果消費者要求的話。您可以針對估價收取合理費用，但您必須在提供估價之前向消費者告知費用，且您必須在總計合約價格中包含並條列費用。

不實或欺騙性陳述會遭受哪些處罰？

犯下欺騙行為的承包商將為每一次失實陳述承受最高 500 美元的民事處罰。

此外，在做出失實陳述後簽定的合約可能會被宣告無效及作廢，且承包商可能需要向消費者支付賠償金。

無照經營房屋裝修業務會遭受哪些處罰？

任何無照或執照遭吊扣或吊銷後經營房屋裝修業務的個人會被判以輕罪，得以刑事起訴並判處最高六 (6) 個月的監禁及/或 1,000 美元罰款。每次違反都將視為獨立的犯罪。

此外，參與無照活動或協助及支持無照個人或企業經營的個人，可能遭到民事起訴並面臨最高每天 100 美元的罰款。

最後，DCWP 可鎖閉（關閉）及扣押（沒收）用於無照房屋裝修作業之工具與貨車。

II. 合約與取消

房屋裝修合約必須採用什麼形式？

每份房屋裝修合約都必須採用書面形式，並由涉及的所有人員簽名。您必須在簽名時及完成任何作業之前提供給消費者一份完整、可讀的合約副本。合約必須以普通英文撰寫，除非在任何口頭（口語）銷售表示中使用其他語言，在此情況下，合約必須同時以該語言及英文撰寫。

如果消費者希望進行超出原始合約範圍的更多作業，承包商應該怎樣做？

承包商應提供書面的合約修正協議，又稱為變更訂單，消費者與承包商都必須在修正協議上簽名。

房屋裝修合約中必須包含哪些資訊？

1. 交易日期；承包商名稱、辦公室地址、電話號碼及 DCWP 執照號碼。
2. 大致估計作業開始及大體完工的日期，包括可能改變估計完工日期的任何事項陳述，以及完工日期是否為確定、合約規定的日期。
3. 要完成的作業、要提供的材料以及人工及材料費用的說明。
4. 向屋主告知，如果屋主不向承包商或分包商付款，承包商或分包商會對屋主提出訴訟。
5. 向屋主告知，承包商依法需要在完工前存入所有收到的付款，或者承包商必須向屋主提供保證金或賠償合約，以保證能在合約之下收回價金或得到正確付款。
6. 如果合約要求遞增付款，付款時間表及要執行的作業/服務。
7. 任何廣告表示，包括收費、保證或保固，都必須明確陳述。
8. 合約必須通知消費者，承包商將在開始作業之前提供工傷賠償保險證書。
9. 合約必須通知消費者，承包商將會取得當地法律要求的所有許可。
10. 合約必須在緊靠簽名行的正上方包含下列陳述：

「貴方，即買方，可以在此交易日期後的第三個工作日午夜前隨時撤銷此交易。有關此項權利的解釋，請參閱隨附的撤銷通知表。」

該聲明必須以**粗體**顯示，且字體大小必須至少為 10 號。

承包商是否必須為消費者提供單獨的撤銷通知？

是的。當消費者簽署合約時，承包商必須在簽署的合約上附加兩份單獨、完整格式，標題為「**撤銷通知**」的副本。表單中的文字必須以**粗體**顯示，且字體大小必須至少為 10 號。該表單必須以英文及協議合約時所使用的其他任何語言撰寫，並包含下列內容：

1. 承包商名稱/地址
2. 交易日期
3. 消費者可發出撤銷通知的日期，以及
4. 必須包括下列陳述：

撤銷通知

(輸入交易日期)

您可在上述日期起三 (3) 個工作日內撤銷此交易，而無需承擔任何處罰或義務。

如果您撤銷，您根據合約交易或透過銷售交易的任何財產和您支付的任何款項，以及由您簽署的任何可轉讓票據，將在賣方收到撤銷通知後的 10 個工作日內退還，且交易產生的任何擔保權益將予以撤銷。

如果您撤銷，您必須在您的住宅向賣方提供根據本合約或透過銷售交付給您的任何貨品，貨品狀態與收到時基本相同；或者，如果您願意，您可以遵循賣方關於退貨的說明要求退貨，費用和風險由賣方承擔。

如果您準備好將貨品提供給賣方，而賣方沒有在您撤銷通知之日起 20 天內提貨，您可以保留或處理該貨品而無需承擔任何其他義務。如果您未能將貨品提供給賣方，或者如果您同意將貨品退還給賣方，但您沒有這樣做，那麼您仍然有責任履行合約中的所有義務。

若要撤銷此交易，請將此已簽名並填寫日期的撤銷通知副本或其他任何書面通知郵寄或快遞至 [賣方名稱]，地址為 [賣方營業地址]，寄出日期不得晚於 [日期] _____ 的午夜。

本人特此撤銷此交易。

(消費者/買方簽名、正楷名稱與日期)

承包商是否必須口頭（口語）通知消費者其撤銷之權利？

是的。承包商必須在簽約時告知消費者有關在簽約日期後三 (3) 個工作日內撤銷房屋裝修合約的權利。

如果承包商不遵守需要口頭（口語）及書面通知消費者撤銷權利的規定會怎樣？

在承包商遵守口頭及書面通知消費者撤銷權利的要求之前，消費者得撤銷合約。

如果消費者想要撤銷合約，承包商該怎麼辦？

承包商應遵守任何有效的撤銷通知，並需在 10 個工作日內：

1. 退還根據合約規定收取的所有付款。
2. 撤銷並退還與合約相關的費用。
3. 終止任何擔保權益。以及
4. 通知消費者承包商是否想要收回或放棄任何已出貨/遞送的材料。

III. 廣告與銷售實踐

以下是房屋裝修作業廣告的基本規定：

1. 所有廣告與銷售材料都必須包含 DCWP 房屋裝修承包商執照號碼。
2. 廣告價格與說明不得出現欺騙或誤導。
3. 標題不得包含誇張或欺騙內容。
4. 「省錢」的訴求不得暗示指定金額為銷售價格。
5. 廣告項目或商品的說明及圖片必須準確描繪產品的大小、品質、數量與設計。
6. 任何材料說明都必須準確。
7. 使用價格或信用詞彙時，必須準確說明提供內容。
8. 如果安裝費用另計，廣告必須明確表示。
9. 除非您確實製造或生產商品，否則不得做出諸如「工廠直銷」與「製造商直銷」之類的陳述。
10. 您不得做出「終生」保證或保固。您只能做出商品/服務正常壽命之內的保證或保固。有關瑕疵材料及人工，您不得做出超出可能出現瑕疵期限之外的保證。

IV. 產業與行業的一般知識

誰必須取得許可？

依照適用的州或當地建築法取得所有必要許可、執照及居住證明或特殊豁免是主要承包商的職責與義務。承包商不得將責任轉嫁給消費者。

承包商應自何處取得房屋增建或改建的許可？

承包商應向紐約市建築局 (Department of Buildings, DOB) 取得所有必要的許可。承包商必須確保任何增建或改建都符合建築法規標準，且不違反當地區域劃分法。最後，儘管合約商可在 DOB 取得許可，已註冊的建築師或有照工程師也必須向 DOB 提交改建計畫。

分包商與員工之間的差異為何？

分包商是企業中代表自己的個人或企業中代表自己的商號，與主要承包商簽約執行部分房屋裝修合約。員工係指受薪僱員，且受雇主（主要承包商或分包商）的直接監督與控制。

工程的淨利潤是什麼？

淨利潤是任何工程的總利潤扣除費用之後的部分。

分包商是否必須取得 DCWP 執照？

是的。與總承包商的員工不同，分包商必須持有 DCWP 執照才能在紐約市承接房屋裝修作業。

DOB 為電工與水管工核發執照。

您對員工負有哪些義務？

您必須負擔員工的工傷賠償與殘障保險。

您必須向美國國稅局 (Internal Revenue Service, IRS) 報告員工工資，並且必須預扣所得稅。

此外，您必須遵守聯邦移民法，該法規定雇主必須確保員工具有合法在美國工作的資格。

承包商是否可以選擇簽訂保證書或參與 DCWP 的房屋裝修信託基金？

可以。承包商既可以簽訂保證書，也可以每兩年繳納一次 DCWP 房屋裝修信託基金。

對一層以上房屋的外牆上漆有什麼要求？

除非您能用梯子完成此作業，否則您可能需要向 DOB 申請懸吊式鷹架及索具的許可，才能為一層以上的建築物外牆上漆。開始此作業之前，您必須向 DOB 洽詢詳細資訊。

取得修訂版居住證明是誰的責任？

如果需要修訂版居住證明，應由承包商負責為消費者取得該證明。註冊建築師或專業工程師必須向 DOB 提交實際的修訂版居住證明。

房屋裝修承包商是否有必要雇用持照電工來執行某些類型的作業？

您必須雇用持照電工來安裝任何與電燈、供熱和電力相關的設備，無論其電壓如何。

承包商必須如何處理營業稅？

承包商必須針對維修作業向消費者收取營業稅。

哪種類型的作業符合資產修整的資格？

為房屋增建浴室就是資產修整的一個例子。

維修窗框或為客廳上漆等維修作業則不符合資產修整的資格。

擴建房屋時，承包商在開始作業之前必須先做的事是什麼？

承包商在開始房屋作業之前首先應做的是諮詢有照建築師或工程師（而非 DOB）以確定屋主是否可以擴建，且仍符合適用的區域劃分法。

承包商應自何處取得在街邊放置大型垃圾桶的許可？

承包商應與交通局 (Department of Transportation, DOT) 聯絡以取得放置大型垃圾桶的許可。

房屋裝修承包商是否需要執行人行道作業的許可？

需要。人行道作業需要 DOT 核發的許可證方可進行。請撥打 311 或造訪 www.nyc.gov/dot。

承包商應如何載運或運輸房屋裝修作業所產生的廢棄物？

如果您打算載運或運輸營業產生的廢棄物，則必須向紐約市商業誠信委員會 (Business Integrity Commission) 申請一級自運登記證 (Class One Self Hauler Registration)。如需獲得申請表和更多資訊，請撥打 311 或造訪 www.nyc.gov/bic。