

房東 / 房客

親自答辯

摘要說明書 (CIV-LT-91)

資源中心

紐約市民事法院

#10：居住條件的保證

抗辯 #10 載：“單位內具有原告人未有提供應作出修理的狀況及/或提供的服務。” 此抗辯亦稱為“居住條件的保證。” 居住條件保證的違規事項在欠租案件中可成為抗辯及反控告的理由。

居住條件的保證促使房東或屋主主要負起責任維持閣下單位與及樓宇長期地安全和可居住。如閣下在單位內或樓宇的公眾地方有了下列*任何*的狀況 (或在房東或屋主認為你欠了租金的時間內有了狀況)，你可能便具備了居住條件保證的抗辯和反控告的理由。你可在前往法庭時帶備此清單。請劃上在閣下單位或樓宇內存在的狀況：

- _____ 你未能居住在整個或部份單位內
- _____ 無水
- _____ 漏水或淹水
- _____ 無熱水
- _____ 無暖氣
- _____ 水管故障
- _____ 發熱器故障 (太多暖氣, 破損, 爆炸, 噪音等)
- _____ 電 (插頭或燈具破損, 電線外露或不良)
- _____ 無電或只有延伸電線
- _____ 老鼠 / 害蟲
- _____ 蟑螂 / 昆蟲 / 臭蟲
- _____ 發霉
- _____ 廚房問題 (爐 / 灶 / 冰箱 / 洗滌槽損壞)
- _____ 瓦斯 (無, 或漏氣)
- _____ 浴室問題 (廁所破爛 / 盥洗盤 / 淋浴 / 浴缸, 漏水或堵塞)

- _____ 地板問題 (破洞, 下陷等)
- _____ 牆壁 / 天花裂縫, 油漆脫落或補灰
- _____ 牆磚或地磚破損
- _____ 油漆脫落或補灰
- _____ 鉛毒 (在大多數的樓宇中, 如有七歲以下小童居住, 油漆都會被視為鉛毒看待)
- _____ 窗戶問題 (裝嵌不良/ 漏水 / 漏風, 玻璃破爛, 不能開或關, 窗鎖破損, 紗窗破爛)
- _____ 缺乏窗花
- _____ 通風不良
- _____ 無煙霧警報器或不能使用
- _____ 無一氧化碳警報器或不能使用
- _____ 無收拾垃圾
- _____ 惡臭或煙火味
- _____ 房東或其他住客的滋擾
- _____ 聲浪
- _____ 門鎖破爛
- _____ 對講機或門鈴破爛
- _____ 煙火所造成的損壞
- _____ 石棉物體

公眾地方

- _____ 犯罪或非法行爲
- _____ 走廊通道骯髒 (去水渠, 垃圾)
- _____ 燈光不足 (室內或室外)
- _____ 危險梯級及扶手
- _____ 電梯破損
- _____ 信箱問題 (無或不能使用)
- _____ 走火梯損壞
- _____ 熱水爐不能使用
- _____ 屋頂損壞
- _____ 走火通道不能使用
- _____ 任何其他危及生命, 健康或安全, 或導致單位或樓宇不適合居住的狀況

居住保證亦說明了房東或屋主必須維持你在遷入時曾被知會的服務及條件，但這並非受法律所規定；比如說，你的房東或屋主答應提供冷氣，或是一個屋頂花園。倘若房東或屋主未有提供這些服務時，你便具備了居住保證抗辯和反控告的條件了。

要證明居住保證的辯護，你的房東或屋主必須對需要修理的情況具有實質的或是“結構性通知”。假如你致電房東或房東的僱員通知你的單位或樓宇內有不安全或不適合居住的情況，當被視為實質通知。或者，若然房屋維護發展局（“DHPD”）經已向該單位或樓宇判定為違規，即房東或屋主已有了這些狀況的實質通知。

若然你沒有致電或發信給房東或其僱員告知有關狀況，就算你沒未有實際發信或以口頭通知，但若你可證明房東或房東的僱員中有人已知悉或應已知悉有關狀況時，亦可構成“結構性通知”的條件。例如，你不一定已告訴房東或其僱員有關狀況，但他們應於例行維修檢查時發現得到。或者是問題非常明顯，任何人都應該知道有這些狀況存在。

在前往法庭時，你必須帶同一切有關通知這些狀況的文字紀錄，所有的書信副本和在可以的情況下，一切對於房東或其僱員從你處得到資料的證明。將溫度日誌（紀錄），相片，泥灰的碎片，自單位或樓宇內捕捉的老鼠或蟑螂屍體，與及一切對案件有助的證物帶來。你應帶同，例如鄰居，目睹狀況的證人。如果你保留有顯示出存在著不安全或不適合居住的日期和時間紀錄，例如暖氣弱，漏水，在外面門鎖損壞或電梯損壞期間有陌生人進入樓宇的時間。對於要證明居住保證的抗辯和反控告，你是不需要由專家到來法庭作證的。

如果法官認為你已就辯護或控訴加以證明，你可能可以獲得“租金減免”（*abatement*）的，或者是減租。租金減免的額度視乎法官對沒有維修或提供服務期間認為單位價值應減的百分比。租金減免並不限於房東或屋主在欠租案件中索取租金的月份的。你有可能獲得存在狀況的整段期間的租金減免的，為期最多六年。法官可能會認為在居住條件保證中的違規事項太多。當樓宇的一處地方未有，被妥善處理時，許多時其他地方也是不被處理的。

通常情形下，你可在反控房東違反居住條件保證事項上判房東敗訴而獲得退還已付的租金，與及較你欠下房東租金更多的款項。

對於由你自己造成的狀況，你是不會獲得租金減免的。如果你不讓房東或其僱員進入你的單位將狀況作出糾正時，租金減免會遭到否決或是嚴重受到限制的。

如果你是一位紐約市房屋協會 (NYCHA) 的住客，就算你在提出索償前未有向NYCHA 派送索償通知書表格，只要你是只希望在NYCHA 控告索租方面對沖所欠租金而非擬獲得金錢判決時，仍可就居住條件保證違規作出反控告的。由於房屋協會乃一紐約市政府機構，除非你事先已向市政府派送索償通知書，否則是不會發出NYCHA 敗訴的金錢判決的。