

# 紐約市民事法院

租客的權利和責任

**Carol E. Mayse**

**2007 年 4 月 25 日**

---

Irvine, CA  
(949) 477 4972

Ubiquis Reporting  
New York, NY  
(212) 227 7440

Redwood City, CA  
(650) 365 9199

w w w . u b i q u i s . c o m

[ 開始播放 ]

MS. CAROL E. MAYSE: 大家好, 我是 Carol Mayse, 我是皇后區民事法院的資深法庭書記, 而我們今天在這裡要講一講的就是關於不受租金管制的私人房屋。

前來我們的資源中心的訴訟人士最經常提出的問題便是不受租金管制的私人房屋。他們進來說:「我是房客, 想知道我自己的權利。」你的權利很大程度上視乎你所住的是甚麼類型的房屋。今天在紐約市大家可以住在幾類的房屋。有紐約市房屋協會, 有共有公寓, 有「難以劃分清楚」的共有公寓, 有第 8 章的房屋, HUD 的房屋, 與及今天我們馬上要談到的不受租金管制的私人房屋。

不受租金管制的房屋可能是屬於私人而少於六個住宅單位的分層樓房。以前它可能是一幢穩定租金管制的樓宇, 因法定租金升逾 2 千元而解除了管制的。它也可能是你向一名康斗業主租來的單位, 或者是你向一名共有公寓股東分租而來的單位。

受租金管制樓宇的租客是有很多權利的。不受租金管制樓宇的房客則沒有這麼多的權利了, 而且作為不受租金管

制樓宇的租客所享有的大部份權利都只來自你的租約。唯一的問題是, 在不受租金管制的樓宇中, 並無規定房東要向你提供租約的。所以, 如果你沒有租約或者租用協議時, 你所擁有的權利便只剩下當地政府的法律了。

租客和房東之間有一些問題是可以在接受住宅單位前避免發生的。如果你要接受一個不受租金管制的私人住宅單位而房東會向你提供一份租約時, 你首先要做的事便是坐下來細心看清楚租約, 你要細讀每一條文, 你要肯定完全明白租約內容, 因為萬一情況惡化, 房東和租客的關係不再和睦時, 你便要負起一切遵從租約的責任了。倘若你不能按照而違反了租約的任何條款時, 便成爲了房東把你逐出的理據了。所以, 如果你和房東商量, 而他說如無問題你可以養寵物, 但租約聲明你不可養寵物, 你便要 and 業主坐下來, 在租約上將該條款刪除, 雙方都簡簽, 並註明所協定的條文, 以確定你在簽署租約離開前, 租約所載的一切條款均爲你可以履行的。否則, 長遠來說是會造成麻煩的。

許多正在建築的樓宇中, 從前都是由房東負責樓宇內的暖氣和熱水的。過去房東們負責供應住宅樓宇的暖氣和熱

水, 現在情形不一樣了。現在許多新建成的樓宇都為個別的住宅單位安裝了獨立的暖氣系統和獨立的熱水系統。在這一類的樓宇, 你可能要自行供應暖氣和熱水, 房東則仍然負責系統的維修。可是, 如果你需要付費的話, 實際上你便是自己繳付供應暖氣和熱水的燃油, 天然氣或不論是甚麼的成本了。

這是在你搬進去前該和房東商討的事, 切勿一廂情願以為房東會這樣做, 你必須坐下和他說清楚。租約註明要自付水電等費用, 但是否也包括暖氣和熱水? 如果不需要的話, 便應在租約或租用協議上加以註明, 否則你便會在以為房東會繳付那些帳單, 在毫無戒心下要付出一筆昂貴的費用了。

[ 障礙噪音] 情況。如果有需要進行修理的地方, 你應拍下照片, 連同當日的報章頭版, 在你居住在該單位內的整段期間妥為保管。輕度的損壞是不打緊的, 不過若有相當程度的損壞時, 你便需要保留記錄, 因為在你遷出的時候, 要保證你可以收回押金。

你的押金是用於賠償除正常的日久失修以外的損壞

的。如果這情形在你遷入時經已存在,爲了保障自己,你便需要留下紀錄,以免房東在你要取回押金時誣蔑你損壞了他的單位。

就讓我們講一下關於租金和押金吧。在不受租金管制的私人樓宇,是無租金的限制的。基本上,租金由房東和房客決定。只要房東覺得他在公開市場上可以取得到的,他便可以要求該數了。至於押金,房東可以要求一個月,二個月,或者是一個半月的租金等值。爲了要保證他可以收回類似在單位租出給你時的原狀,房東是可以要求任何數目的押金的。

押金由房東保管,但是屬於房客的。房東是不得將你的錢和自己的錢混在一起的,他應該要將這些錢存放在一個獨立的帳戶內。對於小型樓宇而言,房東是是不必將押金存放在有利息的帳戶內的。不過,如果將錢存在有利息的帳戶,全部賺取得到的利於都是屬於租客的。因此,作爲租客,你是有權詢問房東你的押金存在那一間銀行的。如果他說不出押金的所在,你是可以到小額索償法院提出控告取回你的錢的,因爲你可以說房東並未有將你的錢和他的錢分開保

管。

在這裡我不知道問題有多大,但是在其他較為偏遠的地區,是有我們所稱為非法的單位的。許多的私人房屋都可能附有一個從未獲得房屋局認可作為居住用途的土庫單位的。倘若你前往看到的是一個土庫或是一個閣樓,而房東又未能向你出示居住證明書時,就表示這單位給人居住是非法的,不要接受那個單位。一旦你搬了進去,口口聲聲說我不知道這是個非法單位,是不會構成你取回自己的錢的藉口的。因為法官認為在這城市內的每一個人,尤其是經常聽到有關居住在非法單位方面的事,都應該知道任何類似是在地面以下,只有一個通往街道的出口,如果有欄柵或在窗及門上有圍欄,令你不能在發生火災時逃生的情況,有任何類似的情形都是非法的。

好了,你搬進了不受租金管制的私人樓宇而發現到有問題,你有地方需要修理,而希望可以進行修理。房東在任何時間都是應該要將單位保存在修理妥當的狀況。房東應該維持一個清潔的環境,光線充足,門窗及一切都是安全,可供居住之用的。而你則應可在那裡平安舒適地居住的。這

都是房東責任的一部份。

租客的責任為繳付租金, 依時繳交他們的租金, 與及妥善保管房東的財產而不致於造成不必要的損壞。這包括了你自己, 你的家人及前來你家的客人。如果你的訪客造成了房東的損失, 作為業主, 他是要負責修理受到損壞的地方, 但同時他也是有權回頭來告你, 取回他所支出的款項, 因為你未有安全地保管他的財物。

要負責暖氣和熱水的房東是需要保持某一服務水平的。在 10 月 1 日至 5 月 31 日需要暖氣的冬季裡, 每天上午 6 時至晚上 10 時這段時間, 當室外溫度在華氏 55 度或以下時, 房東要將室內溫度維持最低在 68 度。在晚上的 10 時至隔天早上 6 時, 如果室外溫度在華氏 40 度或以下時, 房東必須將室內溫度維持在最低 55 度。

現在你要知道, 這些溫度都不是熱的。房東並不需要保持一個熱帶的環境, 而只是需要維持在一個舒適的氣溫。因此你或許要穿上一件毛衣或在晚上擺放一張毛毯在床上。但這都是作為房東必須要符合的最低條件。

除此之外, 熱水是每週 7 天, 每天 24 小時都要以最低華

氏 120 度供應的。如果你在暖氣和熱水方面有問題的話, 首先你要做的便是找一張紙, 開始為自己製作一張圖表, 註明日期, 室外氣溫, 室內氣溫, 以便日後需要前來法院時, 你便可給法官看, 某月某日我是應該有暖氣而暖氣供應是不足的。

如果你致電給你的房東告訴他你沒有足夠的暖氣或熱水, 又或是尚有其他需要維修的地方時, 你應同時告知他你可以在家等他前來進行維修的日期。如果你已做了這一步, 而房東並沒有在一合理的時間範圍內前來作出維修, 那你便要訴諸書面方式了。信內指出, 在何時何日的通話中, 我已向你解釋我所居住單位內的狀況, 我亦曾提出可以騰出的日期。請儘快於閣下方便的時間前來。以下是我可以騰出以便你可進行維修的日期。

若房東至此仍未有履行他的責任時, 情況如非十分嚴重, 你可致電 311。你可向 HPD (房屋維護及發展局) 的工作人員作出投訴, 因這是保障樓宇獲得合乎居住條件之適當保養的負責機構。他們會致電告知你的房東紐約市法律規定他需要為樓宇提供保養, 現在房客作出了投訴, 你是需要作出修理的。



如果你仍然沒有收到回應, 你是有權前往房屋法院的。房屋法院設有所謂的房屋維修案件 (HP case)。房屋維修案件的意思便是你將房東及 HPD 一併召來法庭, 基本上是說出房東未有負起責任, 同時 HPD 亦未有負責使到房東作出所需的修理。提出此案件的訴訟費為 45 元, 不過, 如果你是領取公援或收入有限者, 你是可以索取豁免費用表從而不必繳費而發起這宗案件的。

法院會提供表格給你填寫, 你需要在這些表格上列出你希望 HPD 檢查員前來你的住所時所需要檢驗的每一狀況, 他便會在你的單位就你所列出的狀況作出檢查。對於任何他判定是違規的, 他都會發出信件。

最嚴重的便是屬於 C 級的違規了。這是需要在 24 小時至一星期內需要妥善修理的項目。

B 項違規也是屬於嚴重的, 但不及 C 級的嚴重性。這類 B 級違規會給予 30 天的時間作出整修。

一些屬於表面但並非真的破壞到住所的, 例如是油漆等, 會被評為 A 項違規。這一類的違規項目, 自前來法院作出 A 級違規的報告日起, 會給予 90 天的時間加以整修。法官

和 HPD 的律師會和你及你的房東坐下來, 給予房東日期, 以便他可進入你的住所進行相關的修理。若房東提供前來進行修理, 施工的時間應為每週一至週五的上午 9 時至下午 5 時之間。為了表示友善, 如果你的房東願意遷就你而安排於週末或傍晚期間進行維修者, 這是任由他的意願的。不過, 嚴格而言, 法院的規定是週一至週五的上午 9 時至下午 5 時的。你需要安排一名年滿 18 歲的人負責在家等候, 給予檢查員進入, 從而房東或其樓宇僱員, 甚至是他所需要的維修工人可以進入你的寓所。

接下來許多人會問的問題便是, 我是否需要給予房東進入作出修理呢? 是的, 你是要這樣做的。樓宇是屬於房東的, 而且樓宇本身對房東來說是具有價值的。他需要知道他的單位是得到妥善保護, 沒有遭受損壞, 而且在未有得到保養的情況下, 會導致足以令到樓宇進一步受損的情況出現。但是, 這樣是否代表你應隨便讓他進入, 行到門前, 隨他的意任何時間都可以進入呢? 答案是不, 他是不可以這樣做的。我要指出的是, 任何需要進行的工作, 在任何情況下, 如果是緊急事故的話, 如果水像瀑布般自你的單位溢出, 淹沒了電

線, 或者是嗅到煙火或氣體時, 不論房東是否有你的鎖匙, 或者是召喚消防局讓他們破門而入, 他都可以採取任何方式進入你的單位的。如果他要作出此行動, 而你們的租約上註明他需要保管一條鎖匙時, 你便要負上他控告你償還更換大門費用的責任了。

如果房東在被告至法庭後仍沒有進行適當的維修, 你可以做的便是將案件透過陳述原因令重列法庭日程, 以便法官可以處以民事處分。民事處分是按每天對房東進行罰款, 直至該修理的項目得到處理為止。

在個別情況下, 就算房東被告至法庭並因未有作出必要及適當的維修而遭到民事處分, 在某些情況下房東仍然是不會進行有需要的維修的。到了這一地步, 你便要被迫將案件再次進行聆訊, 要求法官將房東處以藐視法庭罪, 即是他故意違抗法官的命令, 因此處以罰款, 甚至於必要時, 由HPD 介入就所需地方進行修理而將他們所需的一切工作費用向房東索還。

有一些關於押金方面的問題。押金並不是租金。在你遷出單位時, 除正常的日久失修外, 單位的狀況與你向房東

租下單位時相若的話, 自你遷出的那天起算, 房東有 30 天的時間退還押金給你。

若然房東認為你破壞了他的單位, 他便會發出一張單給你, 標明他需要修理的所有物品及所涉費用, 然後將差額退還給你。在你收到這帳單時, 若你不同意房東有作出修理或是有關修理並非屬於需要時, 你便可能要被迫在小額索償法庭提出一宗民事控告向你的房東追討押金了。

這就是為甚麼保管你在遷入時所拍下的照片是十分重要了。如果你欠缺了一些基本的事物, 你又如何可以展示如何判定甚麼才叫作正常的日久失修呢?

就讓我們稍為講一講逐離寓所吧。在不受租金管制的私人房屋, 如果你沒有簽署租約, 房東是隨時可以要你搬出的。他可以隨時要求你離開他的房屋, 但這是不足夠的。要結束你按月計租的房客性質, 你應要在新的租期開始前收到派送給你的書面通知, 要求你在該租期屆滿時遷出。

如果你到時沒有自行遷出, 在下一個月你便會接到法院的文件了。一旦收到這些文件, 你便要在指定日期前來法院與你的房東或其律師商議決定實際上你需要多少時間仍然居

住在該單位之內。如果房東在金錢上沒有放棄,你便要負責繳交整段你仍然留住該單位的使用和佔據費用。法官可以給你另覓寓所遷出的最長時間為六個月。但這並不代表你可以自動地獲得六個月的時間。不過,如果在一段時間內你仍未能找到地方搬遷時,你是有權回來法院要求延長時間,由你的案件在法庭聆訊開始延長至最多六個月的時間的。

房東還有其他的理由提出逐離寓所的案件的。如果你簽有租約而觸犯了租約條例時,也會是構成逐離寓所的理據的。如果房屋已售出而你仍有租約的話,基本上你是隨同房屋的。新業主應要履行你的租約直至到期,屆時他們便可開始對你提出逐離寓所的訴訟了。

今天我們要談及的另一項便是非法反鎖了。非法反鎖的意思是你的房東把你鎖在外面,換了門鎖,不合法地將你的公共服務例如,水,瓦斯,電力等關閉,將你驅逐於他的房屋之外。

如果房東這樣做,你便要報警了。如果警察也不一定可以让你重返屋內時,你便要在法院辦公的接著一天提出一宗名為非法反鎖的案件了。這事一旦發生,若然房東無法顯

示出他是以合法手段將你驅逐出寓第之外時, 法官便會命令  
讓你重返寓所居住。

很多謝各位今天的蒞臨, 希望我們可以幫你們對於不受  
租金管制的房屋可以明白多一些。

[ 播放完畢 ]