

紐約住宅房東房客

NEW YORK RESIDENTIAL LANDLORD & TENANT GUIDE

內容

簡介 Introduction

公寓轉介機構 Apartment Referral Agencies

公寓享用 Apartment Sharing

公用水電服務繼續 Continuation Of Utility Service

歧視 Discrimination

修繕義務 Duty of Repair

電梯鏡子 Elevator Mirrors

大門鎖與內線電話 Entrance Door Locks and Intercoms

租屋收回 Eviction

暖氣季節 Heating Season

個人門鎖、視孔與信件 Individual Locks, Peepholes and Mail

房東進入權 Landlord's Right to Entry

鉛油漆 Lead Paint

租賃契約 Lease Agreements

租約繼承權 Lease Succession Rights

軍事人員租約中止 Lease Terminations for Military Personnel

大廳陪侍服務 Lobby Attendant Service

月租房客 Month-to-Month Tenants

暖氣燒油給付 Oil Payments

寵物 Pets

地產仲介 Real Estate Brokers

更新租約 Renewal Leases

租金 Rent Charges

租金押金 Rent Security Deposits

報復 Retaliation

安全性 Safety

老人租約中止 Senior Citizen Lease Terminations

煙火偵測器 Smoke Detectors

特別種類住屋 Special Types of Housing

再出租或租約讓與 Subletting or Assigning Leases

房客組織 Tenants' Organizations

暖氣真確性 Truth in Heating

適居住保證 Warranty Of Habitability

窗戶 Window Guards

簡介 INTRODUCTION

本文針對紐約州設計強調 (highlight) 住宅房東房客主要之權利 (rights) 義務 (duties) 與責任 (responsibilities) 此類權利、義務、責任由不同之州法與地方法律 (state and local law) 管轄。此外，受「租金穩定」 (rent stabilization)、「租金管制」 (rent control) 或其他租金規則 (rent regulation) 規範，州的此類領域有特別規則 (rules) 適用於特定住宅 (dwellings)。如，「租金穩定法」 (rent stabilization laws) 適用在紐約市和在「納塞」 (Nassau)、「洛克藍」 (Rockland) 和「韋契斯特」 (Westchester) 郡 (counties) 之一些「社區」 (communities)。房東與房客就特定問題應諮詢律師。

公寓轉介機構 APARTMENT REFERRAL AGENCIES

提供關於出租住屋 (rental housing)「地點」 (location) 及「可利用性」 (availability) 資訊收取費用 (charge a fee) 之生意必須在州取得執照 (licensed)。此類公司收取的費用不得超過一個月之租金 (one month's rent)。公司提供之資訊若為產生「租賃」 (a rental) 之結果，預付 (prepaid) 之費用之全部數額，扣除十五元，必須退還予房客。違反本法之刑事追訴得出紐約總檢察長提起 (the Attorney General) 提起。「不動產法」 (Real Property Law) 第十二條 C。

公寓享用 APARTMENT SHARING

房東得限制住於公寓之全部人數以遵守法律的擁擠標準 (legal overcrowding standards)。不動產法第 b235-f 條 (Real Property Law b235-f)。但是，房東限制公寓之僅由租約之立名之房客 (named tenant) 或此房客與其「近親家庭」 (immediate family) 佔有 (occupancy) 是不合法的 (unlawful)。租約只有一房客立名，若房客或其配偶佔用此「房屋」 (premises) 為「主要住居所」 (primary residence)，此房客得與近親家庭、另加一位佔用者 (additional occupant) 及此佔用人「依賴子女」 (dependent children) 分享 (share) 公寓。

租約指名一個以上房客，這些房客得與其近親家庭分享其公寓，且，若列名租約房客其中之一搬出 (move out)，此房客得被另一佔用者 (another occupant) 及此依賴子女所取代 (be replaced with)。至少列名租約房客之一或此房客之配偶必須佔用 (occupy) 此分享公寓作為其主要住居所。房客必須在佔有人搬進公寓之三十日內或房東要求此資訊之三十日內知會 (inform) 其房東所有佔用者姓名 (the name)。列名租約之房客搬出，留下之佔用者 (the remaining occupant) 未得房東「明示之同意」 (express consent) 無權繼續佔用。

公用水電服務之繼續 CONTINUATION OF UTILITY SERVICE

多數住宅 (a multiple dwelling) 房東遲延未付 (delinquent) 水電帳單 (utility bills)，公用事業 (the utility) 必須給予房客與一些政府機構 (government agencies) 事先書面通知 (advance written notice) 其中止 (discontinue) 服務之意圖。若房客直接向公用水電公司支付房東現在帳單 (current bill)，不得中止其服務。房客得從未來租金給付 (rent payment) 扣除 (deduct) 此費用 (charges)。「公共服務委員會」 (The Public Service Commission) 可提供相關問題之協助。

多數住宅之房東未支付水電帳單且被中斷服務，房客可從房東處獲得所受損害之給付。不動產法（Real Property Law）第 235-a 條及公共服務法（Public Service Law）第 33 條。

歧視 DISCRIMINATION

只要沒有歧視，房東得拒絕租屋與任何人。房東不得因為族群（race）、宗教（creed）、膚色（color）、種族起源（national origin）、性別（sex）、殘障（disability）、年齡（age）、婚姻身份（marital status）或家庭身份（familial status）拒絕出租「房舍」（lease accommodations）予或更新租約（renew leases of）或其他歧視（discriminate）任何人或團體之人。執行法（Executive Law）第 296（5）條。紐約州「檢察長辦公室」（Attorney General's office）執行反歧視法律（anti-discrimination）。

房東不得因為房客有小孩（children）與之同住而拒絕出租公寓或在出租條款和條件上歧視任何人。受害家庭（an aggrieved family）得對違反此法之房東提起損害（damages）和「禁止令」（an injunction）訴訟（bring a lawsuit）不動產法第 b236 條（Real Property Law b236）。此外，租約不得要求此房客同意在承租期間保持無小孩（remain childless）。不動產法（Real Property Law）第 237 條。

在紐約市，房東不得因為承租人的「合法職業」（Lawful occupation）「性傾向」（sexual orientation）或「移民身份」（immigration status）而拒絕出租全居住（residential）公寓或在出租條款和條件上歧視。受害房客得向紐約市「人權委員會」舉發（Human Rights Commission）紐約市行政法典（NYC Admin. Code）第 8-107（5）（a）條。紐約市外（outside）可聯絡紐約州「人權部」（Division of Human Rights）行政法（Executive Law）第 293 條。

修繕義務 DUTY OF REPAIR

三個以上公寓大樓之房東必須保持公寓與大樓「公共地區」（public areas）「好的修繕」（in good repair）乾淨（clean）且沒有「害蟲」（vermin）垃圾（garbage）或其他冒犯性的東西（offensive material）房東裝置之電氣（electrical）水管（plumbing）衛生（sanitary）暖氣（heating）通風（ventilating）系統（systems）和工具（appliances），如冰箱和爐灶，必須由房東維持在「好用與安全供用狀態」（in good and safe working order）。「多住宅法」（Multiple Dwelling Law, MDL）第 78 條和第 80 條；「多居住法」（Multiple Residence Law, MRL）第 174 條。前者適用於人口超過三十二萬五千人以上之城市，後者少於三十二萬五千人之城市。

電梯鏡子 ELEVATOR MIRRORS

在多住宅（multiple dwellings）之「自己操作電梯」（self-service elevator）內必須有一面鏡子（mirror），讓人可以在進入（entering）前可見是否有人在電梯內。多住宅法（multiple Dwelling La）第 51-b 條；紐約行政法典（NY Admin. Code）第 27-2042 條。

大門鎖與對講機

ENTRANCE DOOR LOCKS AND INTERCOMS

建築 (build) 或轉換 (convert) 成此用途之多住宅 (multiple dwellings) 在一九六八年一月一日以後必須在所有入口處 (entrances) 有自動地「自關」(self-closing) 和「自鎖」(self-locking) 門。除非有「門役」(an attendant) 當班 (on duty), 此類門必須一直地 (at all times) 保持鎖住 (keep locked)。

有八個公寓以上之此類建築物必須有從每一公寓至前門 (front door) 「雙向語音內線對講機系統」(two-way voice intercom system) 且房客必須能夠為來訪者「按開」("buzz" open) 大門。

若多數房客要求, 建築或轉換成此用途之多住宅 (multiple dwellings) 在一九六八年一月一日前也必須有自鎖門和雙向對講機系統。房東得從房客取回 (recover) 提供此設備之費用。多住宅法 (Multiple Dwelling Law) 第 50-a 條。

租屋收回 EVICTION

適當的通知後, 房東得提起「簡易未付租金」(a summary non-payment) 法院訴訟程序 (court proceeding) 以趕出 (evict) 到期 (due) 未付「合意之租金」(the agreed rent) 之房客和收取「未清償租金」(outstanding rent)。若是房客重大地 (significantly) 違反租約下的重大義務 (a substantial obligation), 如為非法的 (illegal) 目的使用房宅、滋擾安居或允以滋擾安居 (a nuisance) 或未得同意停留超過租期, 房東亦得提起「簡易期滿繼住收回訴訟」(a summary holdover eviction proceeding) (RPAPL b711)。

只有「州執行官」(sheriff)、「聯邦執行官」(marshal) 或「警官」(constable) 可執行「法院命令之令狀」(a court ordered warrant) 以趕走 (evict) 房客。(RPAPL) 第 749 條。房東不可將法律握於自己手中使用己力 (force) 或非法方式 (unlawful means) 逐出房客。如房東不可使用暴力威脅 (threats of violence)、排除房客之佔用 (remove a tenant's possessions)、將房客鎖於公寓外、或故意地切斷水、電、熱氣等「基本服務」(essential services)。不動產法 (Real Property Law) 第 235 條。房客被逐出後, 房東不得保留房客之「個人所有物」(personal belongings) 或家具。

強制 (forcible) 或非法 (unlawful) 被排除於公寓門外之房客有權針對「不法行為者」(the wrong doer) 以法律訴訟 (a legal action) 取得三倍之損害賠償。在紐約市用非法方式強制房客搬出的房東亦受到刑事與民事之處罰。更進一步, 房客有權恢復 (restore) 其佔有 (occupancy)。(RPAPL) 第 713、第 853 條。

暖氣季節 HEATING SEASON

暖氣必須從十月一日至五月三十一日提供予多住宅 (in multiple dwellings) 之房客, 一、若室外溫度低於華氏五十五度, 在早晨六點至晚上十點, 每一公寓必須加溫 (be heated) 到至少華氏六十八度; 二、若室外溫度降低於華氏四十度以下, 在晚上十點至隔天早上六點,

每一公寓必須加溫至至少華氏五十五度以上。多住宅法 (Multiple Dwelling Law) 第七十九條。

個人門鎖、視孔與信件

INDIVIDUAL LOCKS, PEEPHOLES AND MAIL

除了房東提供之門鎖外，多住宅之房客可在其公寓進門 (apartment entrance doors) 裝置 (install) 和維持 (maintain) 自己門鎖 (locks)。鎖之「圓週」 (circumference) 不得大於三英吋，且應房東要求，房客必須提供其房東一複製鎖匙 (a duplicate key)。多住宅法 (Multiple Dwelling Law) 第 51 條 c；紐約行政法典 (Admin. Code) 第 27 至 2043 條。

房東必須在每一公寓之進門 (the entrance door) 上提供一個「視孔」 (peephole)。在紐約市多住宅房東也必須在公寓進門上裝置「門鎖鍊保護」 (a chain-door guard) 而能允讓門之半開 (partial opening)。多住宅法 (Multiple Dwelling Law) 第 51 條 a；紐約行政法典 (NY Admin Code) 第 27-2041 條。

除非是大樓管理安排將信件分派至每一公寓，美國郵政規則 (Postal Regulations) 要求三個以上公寓之建物房東為每一公寓提供安全之郵箱 (secure mail boxes)。房東必須將信箱及鎖 (mail boxes and locks) 保持完好適用。

房東進入權 LANDLORD'S RIGHT OF ENTRY

房東在合理的先前通知 (reasonable prior notice) 得進入房客之公寓。且在合理的時間 (at a reasonable time) 提供必要或同意修理與服務；或根據租約，或展示公寓予未來的買者或房客。如火災緊急時，房東得未經房客同意進入公寓。

鉛油漆 LEAD PAINT

在紐約市多住宅公寓房東必須保護六歲或以下小孩生活中必須避免被含有危險鉛基油漆 (lead based paint) 剝落油漆 (peeling paint) 所毒害 (be poisoned) 之可能。房東必須去除 (remove) 或掩蔽 (cover) 在公寓牆上成其他區域剝落中之鉛基油漆。若建築物建於一九六〇年一月一日以前，法律假設 (presume) 鉛基油漆使用於公寓。紐約市健康法典 (NYC Health Code) 第 173.14 條。

租賃契約 LEASE AGREEMENTS

租賃契約 (lease) 乃房東與房客間包含租賃條款與條件之合同 (contract)。除非雙方當事人同意，契約有效期間不得變更。搬入公寓時，租金穩定 (Rent stabilized) 房客有權選擇一年或兩年之租約。非租金穩定之公寓租約可為口頭 (oral) 或書面 (written)。但，為避免糾紛，當事人間可能希望簽署書面協議。超過一年以上之口頭租約 (oral lease) 法律上無法執行。一般責任法 (General Obligations Law) 第 5-701 條。至少，租約應特定當事人之姓名與住址，租金之數額與到期日 (due date)，出租之期間 (duration of the rental)，佔有條件 (the

conditions of occupancy) 和雙方當事人之權利與義務。除非是法律另有規定，房東得以雙方同意之條件和條款出租。

租約必須使用普通與每天意義 (common and every day meanings) 之字句 (words) 且必須清楚 (clear) 和一致性 (coherent) 租約之項次 (sections) 必須適當地加入標題 (captioned) 且列印 (print) 必須是過大能簡單閱讀。一般責任法 (General Obligations Law) 第 5-702 條; 民事實務法律與規則 (CPLR) 第 4544 條。

除非租約另有陳述，公寓必須在租賃開始時讓房客可得利用之 (available)。若公寓無法如同同意可資利用，房客有權取消租約且取回押金 (deposit) 之全部退還 (refund)。不動產法 (Real Property Law) 第 223-a 條。

豁免 (exempt) 房東，因房東本身或其受雇人過失 (negligence) 損害他人或財產責任 (liability) 之租約條款 (lease provisions) 是無效的 (null and void)。更進一步，在任一當事人所提起對抗令一方之個人傷害或財產損害訴訟中放棄陪審團審判 (a jury trial) 權利之租約條款亦是無效的。一般責任法 (General Obligations Law) 第 5-321 條; 不動產法 (Real Property Law) 第 259-c 條。

若法院認為在簽定時租約或任何租約條款是「不公正的」 (unconscionable) 法院得拒絕執行此租約問題條款。不動產法第 235-c 條 要求房客「抵押」 (pledge) 其家用傢俱 (household furniture) 為租金擔保 (security) 之租約條款是無效的。不動產法第 231 條。

租約規定給與房東合理律師費用 (attorneys' fees)，勝訴之房客亦得取得此費用，不動產法第 234 條。

紐約市租金穩定房客有權從房東處取得已簽署租約之完全簽署好的副本 (a fully executed copy)，在房東取得房客簽署租約之三十天內，租約中應陳述租約之起迄日期 (beginning and ending dates)。租金穩定法第 2522.5 條。

租約繼承權 LEASE SUCCESSION RIGHTS

住在非「租金管制」 (rent control) 或「租金穩定」 (rent stabilization) 之公寓之家庭成員 (family members) 通常無權繼承 (succeed) 死亡或永久搬出住處 (vacate the premises) 之房客。

住在登記有案房客死亡或永久搬出住處受租金管制或租金穩定管轄之公寓之家庭成員 (family members) 之繼承權利由 DHCR 法規 (Regulations) 所規定。根據此法規，「家庭成員」 (family member) 定義為房客之丈夫 (husband) 太太 (wife) 兒子 (son) 女兒 (daughter) 繼子 (stepson) 繼女 (stepdaughter) 父親 (father) 母親 (mother) 繼父 (stepfather) 繼母 (stepmother) 兄弟 (brother) 姐妹 (sister) 堂表兄弟 (nephew) 堂表姊妹 (niece) 叔舅 (uncle) 姑姨 (aunt) 祖父 (grandfather) 祖母 (grandmother) 孫子 (grandson) 孫女 (granddaughter) 公公丈人 (father-in-law) 婆婆丈母娘 (mother-in-law) 女婿 (son-in-law) 或媳婦 (daughter-in-law) 或其他與房客同住能證明「感情」 (emotional) 及「財務上」

(financial) 「投入」 (commitment) 以公寓為「主居所」 (a primary residence) 且與房東互相依賴 (interdependence) 。

定義中的家庭成員將在房客永遠離去 (permanent) 或死亡時繼承記錄上房客之權利，若家庭成員居住於此主居所 (primary resident) (1) 不少於二年，在六十二歲以上老年人 (senior citizens) 和殘障者 (disabled persons) 不少於一年。或 (2) 若租賃 (tenancy) 或關係 (relationship) 短於二年或從一年以上，依其情形租賃或關係開始 (commencement) 。

軍事人員租約中止

LEASE TERMINATIONS FOR MILITARY PERSONNEL

進入 (entering) 或被召集 (called) 在軍中服務 (in the military service) 之個人得中止 (terminate) 住宅租約 (residential lease)，若是 (1) 租約由在進入軍隊服務 (enter active duty) 前入伍人 (service member) 簽署 (execute)；且 (2) 所租宅第已被入伍人或其眷屬 (dependents) 佔用 (occupy)。任何此類租約可在開始入伍後任何時候被送達 (delivered) 房東之書面通知 (written notice) 中止。每月支付 (monthly payments) 租約之中止在中止通知送達日後下一次租金到期 (the next rent is due) 三十日生效 (effective)。例如，租金在每月第一天到期，通知在一月一日寄出，則租金下一個到期日是二月一日且租約中止生效日期是三月一日。紐約軍事法 (NY Military Law) 第 309 條。

大廳陪侍服務 LOBBY ATTENDANT SERVICE

當房東提供之陪侍沒有值班 (on duty) 時，八個或以上公寓之多住宅 (multiple dwellings) 之房客有權為期安全或保險 (safety and security) 維持 (maintain) 大廳陪侍服務 (Lobby attendant service)。多住宅法 (Multiple Dwelling Law) 第 50-c 條。

月租房客 MONTH-TO-MONTH TENANTS

沒有租約且以每月 (on a monthly basis) 支付租金之房客稱為「月租房客」 (month-to-month tenants)。在沒有房租規則之地方，停留超過租約期末之房客要是房東接受其租金，亦被視為「月租房客」。不動產法 (Real Property Law) 第 232-C 條。

紐約市境外之月租租賃得在租期到達 (expiration of the term) 之前，被任何一方藉著給予至少一個月之通知而中止 (terminate)。例如，租金在每月一日到期，房東必須在九月三十日十月房租到期前，告知房客其欲房客在十一月一日前搬離 (move out)。中止通知不必特別指出 (specify) 房東欲佔有公寓 (seek possession) 公寓之理由。此通知並不自動地 (automatically) 允讓房東驅趕 (evict) 房客。房東得取得房客之同意，調漲月租房客之房租 (raise the rent) 但，若房客不同意，房東得給予適當通知後中止租賃關係。不動產法 (Real Property Law) 第 232-b 條。

在紐約市，房東必須在租約日期到達前，送達 (serve) 房客書面中止予三十天通知。通知必須陳述「房東選擇中止租賃關係且拒絕搬離 refusal to vacate) 將導致「租賃搬遷訴訟」 (eviction proceedings)。不動產法 (Real Property Law) 第 232-a 條。

暖氣燒油給付 OIL PAYMENTS

當房東未能確保足夠油料供應，在油熱（oil heated）多住宅（multiple dwellings）房客得與油商（oil dealer）聯繫且支付送油至其大樓。此類給付得於租金上扣除（deducible）。地力性的房宅官方有在此情況不願意供應油料之油商名冊。多住宅法（Multiple Dwelling Law）第 302-c 條；多居所法（Multiple Residence Law）第 305-c 條。

寵物 PETS

若是租約允許寵物或租約並未觸及此項，房客得在其公寓中保有寵物（keep pets）。房東能趕離違反租約禁止寵物規定之房客。房客若「公開」（openly）且「公眾皆知」（notoriously）地保有寵物三個月以上且大樓所有人或其代理人知悉（knowledge）此事實，紐約市多住宅，「無寵物」（no pet）租約條款視為被豁免（waived）。但，此保護並不適用於寵物引起損害（cause damage）構成滋擾（a nuisance）或相當地干擾（interferes with）其他房客。紐約市行政法典（NYC Admin. Code）第 27-2009.1 條。不論租約中「禁止寵物」條款，失明（blind）或耳聾（deaf）之房客允讓有導盲犬（guide dogs）。民權法（Civil Rights Law）第 47 條。

地產仲介則 REAL ESTATE BROKERS

消費者得雇用「地產仲介」（a real estate broker）尋找合適的公寓。州政府給發證照（license）予不動產（real estate）經紀人（brokers）和「銷售員」（salespersons）。仲介收取服務佣金（charge a commission），通常是第一年租金之固定比率（a stated percentage）。佣金之數額法律上並未訂定，應由雙方當事人協商（negotiated）。收取佣金前，仲介必須協助客戶找尋與取得公寓。客戶在取得房東簽署之租約後方支付佣金。對地產仲介之投訴（complaints）得向紐約州州務部提起。不動產法（Real Property Law）第 12-A 章。

更新租約 RENEWAL LEASE

除非是「租金管制」（rent regulated）公寓，房客僅得在房東同意才能更新租約（renew the lease）。租約得包含自動更新條款（automatic renewal）條款。此類案件，房東必須在房客應通知房東其不更新租約意圖期間前之十五至三十天，給予房客此條款存在之「預先通知」（advance notice）一般責任法（General Obligations Law）第 5-905 條。

除非如公寓並非用於房客主要住居所（primary residence）等特定情境下，房租管制房客有權更新租約。「房租穩定房客」（rent stabilized tenants）之更新租約必須與先前租約條款與條件相同，但可根據「租金指導理事會」（the Rent Guidelines Board）允許之比率增加租金（a rent increase）。房租穩定房客得選擇一年或二年之更新租約（renewal lease）。紐約市租約穩定房客，房東必須在租約結束前一百五十天至一百四十天間，給予房客書面通知更新租約之權利，更新通知後，房客有六十天可接受。若房客未於規定期間內接受更新之要約，房東得拒絕更新租約且設法經由法院訴訟趕走房客。

租金 RENT CHARGES

不受租金穩定 (rent stabilization) 或租金管制 (rent control) 或其他租金規範 (rent regulation) 之公寓, 房東有權收取 (charge) 任何當事人同意 (agreed) 之租金 (rent)。若公寓受租金規範, 租金與「往後租金」(subsequent rent) 調漲由法律 (by law) 規定 (beset)。房客得與「州住宅與社區更新部」(State Division of Housing and Community Renewal, (DHCR) 挑戰 (challenge) 規範租金 (regulated rent)。挑戰成功 (is upheld), DHCR 將命令多收 (overcharges) 加上利息 (interest) 退還 (a refund) 且適當時, 得評估罰金 (assess penalties)。

根據法律和法規, 租金穩定大樓之房東得對一些種類之增加租金 (rent increases-wide major capital improvements) (MCI), 如代換鍋爐 (boiler) 與公寓新服務、新設備 (new equipment) 或改善 (improvements)。某些情形, 房東亦得申請增加「艱困」(a hardship) 租金。

房客以「現金」(in cash)、**「匯票」**(money order)、**「銀行本票」**(cashier's check) 或其他不同於「個人支票」(personal check) 支付租金, 房東必須給予房客書面收據 (written receipt)。房客以個人支票支付房租, 得向房東要求書面租金收據 (rent receipt)。收據必須書明支付日期 (payment date) 額數 (the amount) 租金支付期間 (period) 和公寓號碼 (apartment number)。收據必須由收起給付之人開立和其職稱 (title)。不動產法 (Real Property Law) 第 235-e 條。

任何人在合法租金 (lawful rent) 和擔保押金 (security deposit) 外要求未來房客 (a prospective tenant) 給吃紅 (pay a bonus) 重稱為「鑰匙錢」(key money) 以優先 (preference) 承租空出 (vacant) 公寓是非法的。刑法 (Penal Law) 第 180.54 以下。鑰匙錢不應與有照不動產仲介合法收取之費用混淆。請參酌下面「不動產仲介」(Real Estate Brokers) 章節。

租金擔保押金 RENT SECURITY DEPOSITS

事實上, 所有租約要求房客給予房東「擔保押金」(a security deposit)。擔保押金通常是一個月租金。房東應在租約終了時或在其後合理時間內, 減扣「合法扣除」(lawful deduction) 後退還擔保押金予房客。房東得使用擔保押金以 (a) 房客損害公寓時,「補償」(reimbursement) 超越正常「自然損耗」(wear and tear) 外合理修繕費用 (cost of repairs); 或 (b)「補償」(reimbursement) 未付租金 (unpaid rent)。

不論大樓單位 (units) 之數目 (the number), 房東必須處理 (treat)「押金」(deposits) 屬於其房客之「信託基金」(trust funds) 且不得將押金與其自己的錢「混淆」(co-mingle)。六個以上公寓大樓房東必須將所有擔保押金存於滋生一般利率 (prevailing rate) 利息 (earning interest) 之紐約銀行帳戶 (New York bank accounts)。必須書面通知房客銀行名稱、住址和存款之數額。房東有權取得每年行政管理費用 (administrative expenses) 存款百分之一。所有其他存款所賺取之利息屬於房客。房客必須有選擇權 (option) 將利息每年給付、適用於租金、或在租約到期時支付。少於六個公寓之大樓, 自動將擔保押金置於生利息銀行帳戶之房東也必須遵循此規則。例如, 房客支付四百元擔保押金。房東將之存於有利息銀行帳戶生百分之二點五。年終戶頭賺取十元利息。房客有權六元和房東可保留四元, 存款百分之一, 作為行政費用。

大樓出售，房東必須在五天之內移轉 (transfer) 所有擔保押金予新所有人 (new owner)，或返還擔保押金予房客。房東必須以「掛號郵件」(registered mail) 或「登記郵件」(certified mail) 通知房客新所有人之姓名與住址。「房租穩定」大樓之購買人 (purchasers) 就擔保押金和其利息直接地對房客負責 (responsible)。不論新所有人是否從前 (former) 房東收到擔保押金，責任都是存在的。

有書面租約之「房租管制」大樓或有六個以上公寓之大樓購買人，若「知悉」(have actual knowledge) 擔保押金，直接的對房客就擔保押金和利息之返還負責。法律特別定義「新所有人」(a new owner) 視為知悉擔保押金。

有問題發生時，房客再採取他行動前，應首先試圖與房東解決。若糾紛 (dispute) 無法解決時，房客可與總檢察長最近地方辦公室 (the nearest local office) 聯絡。一般義務法 (General Obligations Law) 第七章。

報復 RETALIATION

房東不得將房客趕離 (evict)，因為房客 (a) 善意向政府機構申訴 (make good faith complaints) 違反健康 (health) 或安全法律;或 (b) 採取善意行動 (take good faith actions) 以保護租約權利;或 (c) 參與房客組織 (tenants' organizations)。房客得從違法房東處取得賠償 (collect damages)，此適用於所有租賃 (rentals) 除非是四單位以下所有人佔用之住宅 (owner-occupied dwellings)。不動產法 (Real Property Law) 第 223-b 條。

安全性 SAFETY

在大樓或公寓犯罪受害人 (victims of crimes) 之房客，且其可證明行犯 (criminal) 利用 (take advantage of) 房東未能讓大樓合理地安全 (reasonably safe)，得從房東處取得個人 (personal) 和財產 (property) 損害 (damages)。

老人租約中止 SENIOR CITIZEN LEASE TERMINATION

六十二歲以上房客或與其居住之配偶，或將在租約期間達到 (attain) 此年齡，有權再搬到 (relocate to) 「老人照護機構」(an adult care facility) 「居住健康照護機構」(a residential health care facility) 「補貼低收入住宅」(subsidized low income housing) 或他「老人住宅」(senior citizen housing) 後中止他 (terminate) 其租約。房客通知 (give notice of) 有機會搬進上述機構之一，房東必須免除 (release) 房客之支付房租之責任 (liability) 從早期中止租約到租約原始終止日 (original end date) 和調整 (adjust) 任何預先 (in advance) 支付。

想要利用此選擇 (option) 之資深公民 (senior citizens) 必須書面通知房東。終止日期 (termination date) 必須在下一租金支付 (the next rental payment) (after the notice is delivered) 到期日後不早三十天生效 (effective)。「通知」(the notice) 視為「寄發」(mailing) 後五天後「送達」(deliver)。書面通知必須涵蓋「許可」文件 (documentation of admission) 或「未決等候」(pending) 許可至上述機構之一。例如，資深公民在四月十五日寄發通知給

房東其中止租約意圖；通知視為四月十日送達。因為四月十日後下一租金支付五月一日到期，最早租約終止日期將在六月一日生效。

任何人騷擾 (interfere) 房客或其配偶從將搬離 (vacate) 之住宅 (the premises) 搬走 (removal) 個人財產 (personal effects) 衣物 (clothing) 家具 (furniture) 或他動產 (personal property) 將被處輕罪 (a misdemeanor)。

資深公民有權終止租約後搬離之單位 (unit) 機構之所有人或出租人必須在許可申請 (admission application) 表格上告知 (advise) 房客其在法律上之權利。不動產法 (Real Property Law) 第 227-a 條。

煙火偵測器 SMOKE DETECTORS

紐約市境外和在水牛城 (Buffalo)，在三個公寓以上之多住宅之每一公寓房東必須裝設 (equip) 至少一「煙火偵測器」 (smoke detector)，在睡覺區域 (sleeping area) 可清楚地看得見 (clearly audible) 多居所法 (Multiple Residence Law) 第 15 條；水牛城法典 Buffalo Code 第 395 條。

紐約市多住宅房東也必須在每一接近用以睡覺公寓裝設一個以上批准 (approved) 煙火偵測器。房客應請求所有人「補償」 (reimburse) 每一個使用電池 (battery-operated) 之偵測器十元購買 (purchase) 和裝設 (install) 成本。房客應經常測試偵測器以確定 they work properly。紐約行政法 (NY Admin Code) 第 27-2045、第 27-2046 條。

特別種類住宅 SPECIAL TYPES OF HOUSING

流動屋公園 (Mobile Home Park) 所有人及房客之權利 (rights) 義務 (duties) 和責任 (responsibilities) 由不動產法 (Real Property Law) 第 233 條所規範，通曉為 (popularly known) 「流動屋所有人權利法案」 (Mobile Home Owners Bill of Rights)。DHCR 有權 (authority) 執行 (enforce compliance with) 該法。

紐約市「貨艙」 (loft) 所有人及房客之權利 (rights) 義務 (duties) 和責任 (responsibilities) 由多住宅法 (Multiple Dwelling law) 第七章所規範。紐約市「貨艙理事會」 (Loft Board) 有權 (authority) 執行 (enforce) 該法。

紐約市「住宅旅館」 (residential hotel) 所有人及房客之權利 (rights) 義務 (duties) 和責任 (responsibilities) 由房租穩定法 (rent stabilization law) 所規範。DHCR 有權執行該法。

分租或租約讓與 SUBLETTING OR ASSIGNING LEASES

分租 (sublet) 僅移轉化 (transfer) 不及於房客之全部利益 (entire interest)，讓與 (assignment) 移轉全部利益。房客讓與租約之權利所受限制多於分租之權利。

未得到房東書面同意 (consent)，房客不得讓與租約。房東得不具理由 (without cause) 不

同意 (withhold consent)。若房東合理的拒絕同意 (refuse) 同意, 房客不可讓與租約且無權被釋放 (release) 租約責任。若房東無理地拒絕同意, 房客有權在三十天後被釋放租約責任。

住在四個公寓以上大樓有租約之房東在房東事先 (advance) 同意下有權利分租。房東不可無理地不同意。房東同意分租, 房客仍對房東有租約諸義務 (obligations)。房東在合理理由得拒絕分租, 房客不可分租且房東並不釋放房客租約責任。若房東以不合理理由拒絕分租, 房客得分租。若法官裁決 (rule) 房東惡意 (in bad faith) 拒絕分租, 因而訴訟, 房東得取回 (recover) 法院費用 (court costs) 和律師費 (attorney's fees)。

意圖分租之房客必須遵守下列步驟:

- 1、房客必須以雙掛號 (return receipt requested) 「信件」 (certified mail) 信件寄出書面要求給房東, 要求必須涵蓋下列訊息: (a) 再出租 (sublease) 期間 (length); (b) 欲再出租房客 (proposed subtenant) 姓名、住宅 (home) 和生意 (business) 住址; (c) 在出租 (subletting) 理由, (d) 再出租期間 (sublet) 房客住址 (address); (e) 「合租人」 (co-tenant) 或「保證人」 (guarantor) 書面同意; 和 (f) 一份欲再出租租約及一份房客自己之租約, 若可能。
- 2、寄出此要求後十天內, 房東得向房客要求更進一步 (additional) 資訊以幫忙做決定。進一步資訊之要求不得是「不當負擔」 (unduly burdensome)。
- 3、寄出房客分租要求後三十天內或房東進一步資訊要求, 兩者較晚者, 房東必須寄給房客同意通知, 或, 若拒絕同意, 拒絕理由。房東未能寄送書面通知被視為分租之同意。
- 4、未遵守法律之分租或讓與得為被趕離 (eviction) 之理由。

除了這些分租法規外, 尚有更多對房租穩定房客之限制。其限制規則如下:

- a) 對再分租房客 (subtenant) 所收取租金 (rent charged) 不可超過 (exceed) 穩定租金 (stabilized rent) 附加百分之十之「手續費」 (surcharge) 付給 (payable) 房客為提供再出租。而且, 付給所有人之穩定租金, 在再分租日生效, 得增加「再分租津貼」 (sublet allowance) 被過份收錢之在分租房客得向 DHCR 提起訴訟或在法院告 (sue) 「主房客」 (prime tenant) 以取回「過多收費」 (overcharge) 加上三倍賠償金 (treble damages) 利息、和律師費。(RSC b2525.6)
- b) 主房客必須證明 (establish) 「總是」 (at all times) 其維持 (maintain) 公寓為「主要居所」 (primary residence) 及意圖在再分租結束時再佔用。
- c) 主房客, 非再分租房客, 保有重簽新租約 (renewal lease) 之權利和導致合作公寓轉換 (a co-op conversion) 之權利。

在分租租期得超過主房客租約之期間。房客不得在四年期間分租超過二年。不動產法 (Real Property Law) 第 226-b 條, RSC 第 2525.6 條。

房客組織 TENANTS' ORGANIZATION

房客有組織 (organize) 之法律權利 (a legal right), 為保護其權利 (protect rights) 得「組成」 (form) 「加入」 (join) 和「參與」 (participate) 房客組織 (organizations)。房東不

得「騷擾」(harass)或「處罰」(penalize)履行此權利房客。房客集團有權在大樓之公共區域(common area)「無償」(at no cost)「和平的態度」(in a peaceful manner)「在合理的時候」(at reasonable hours)不阻礙進出(obstruct access)此房宅(premlises)或設施(facilities)聚會(meet)。不動產法(Real Property Law)第 230 條。

暖氣真確性 TRUTH IN HEATING

簽署要求支付個別「暖氣」(heating)和「冷氣」(cooling)帳單之租約前,預期(pro prospective)房客有權從房東接受,過去兩年帳單之完整組套(a complete set)或概要(summary)。此類副本在書面要求時應免費提供。能源法(Energy Law)第 17-103 條。

適居性保證 WARRANTY OF HABITABILITY

房客有權享用適合居住的(livable)、安全約(safe)和衛生的(sanitary)公寓。租約條款與此權利不一致(inconsistent)是非法的(illegal)。未能提供經常性的暖氣(heat)或熱水(hot water),或排除(rid)公寓「昆蟲騷擾」(Insect infestation)是違反此保證(violation of warranty)之例子。大樓之公共區域(public areas)亦適用「適居性保證」(warranty of habitability)。適居性保證亦適用於「合作公寓」(cooperative apartments),而不是「共同公寓」(condominiums)。由房客之「不正行為」(misconduct)或在其指導(direction)或控制(control)之人所引起任何不適居(uninhabitable)狀況不構成適居性保證之違反(constitute a breach)。依此,房客必須救濟(remedy)此情況或「償還」(reimburse)房東合理的修理費用。不動產法(Real Property Law)第 235-b 條。

若房東違反此保證,房客得訴請酌減租金(rent reduction)房客亦得「扣留」(withhold)租金,但相對地,房東得訴訟房客「未支付」(non-payment)租金。在此案件,房客得反訴(counter sue)違反保證。

法院認為(find)房東違反適居性保證,得命令(order)房租酌減(rent reductions)。酌減應從真正租金(actual rent)扣減(subtract)公寓沒有基本服務(essential services)之估計價值(estimated value)以計算(compute)。

未能提供服務若是因為工會的(union-wide)大樓工作人員之罷工(strike),房東賠償(damages)責任(liability)有限的。然而,法院得「給予補償」(award damages)予房客等同於一份(a share)房東因為罷工之「淨存款」(net savings)若「實際可行」(practicable),未能善意企圖(make an attempt)提供服務,房東將負責因為罷工所短缺之服務。

窗戶保護桿 WINDOW GUARDS

十歲以下孩童居住之紐約市多住宅(multiple dwellings)房東必須在每一公寓之窗戶上裝設(install)「政府批准窗戶保護桿」(government approved window guards)。房客被要求裝設此保護桿。另一情形,若是房客要求,房東被要求裝設窗戶保護桿。通往火災逃生(fire escapes)之窗戶除外。保護桿(protective guards)也必須裝設在所有公共走廊(public hallways)之窗戶。

房東必須給房客有關其窗戶保護桿權利之「每年通知」(an annual notice)和必須提供在「租約附款」(a lease rider)上此訊息。租金管制和穩定房客得被收取此保護桿費用。紐約市健康法典(NYC Health Code)第 131.15 條。