

情況說明書



紐約州住房與社區續約處
租金管理辦公室 (NEW YORK STATE DIVISION
OF HOUSING AND COMMUNITY RENEWAL,
OFFICE OF RENT ADMINISTRATION) 出版物

16 收回紐約市租金穩定公寓的超額收費

內容一覽

這份「情況說明書」解釋了承租人如何用《租金穩定法》來針對自己的超額收費租金收取罰金。

定義

住房與社區續約處(DHCR)：DHCR是一家紐約州機構，對社區進行投資，保留和保護平價住房，並執行州的租金管制和租金穩定法律。

行政覆議申請(PAR)：針對租金管理辦公室的命令提出的行政質疑。

摘要和重點

《租金穩定法》規定了承租人向業主收取租金超額收費罰金時可採用的兩種替代方法。這兩種方法都需要紐約州DHCR發佈一條最終命令，規定法定監管租金，並確定罰金。

期限	<ul style="list-style-type: none">租金超額收費的罰金是指業主在法定監管租金之外收取的金額，外加利息或三倍賠償。
流程	<ul style="list-style-type: none">不同意該決定的業主或承租人可以向DHCR提交一份行政覆議申請(PAR)，或者向負責對PAR進行裁決的專員提交，從而對租金管理辦公室的命令提出質疑。即使提交PAR，對關於超額收費的裁定提出質疑，也不會對命令中調整承租人法定監管租金的內容產生影響。承租人可以在這條命令發佈後第一個租金支付日期開始支付較低的租金。
方法	<ul style="list-style-type: none">抵銷法：承租人可從每月租金中最多扣除20%的罰金，直至罰金完全抵消。裁決法：提交裁決可能導致對業主的房地產行使留置權。如果業主未滿足裁決的要求，郡治安官或市治安官可對業主的房產行使留置權。

網址：www.hcr.ny.gov

情況說明書



紐約州住房與社區續約處租金管理辦公室 (NEW YORK STATE
DIVISION OF HOUSING AND COMMUNITY RENEWAL
OFFICE OF RENT ADMINISTRATION) 出版物

16 收回紐約市租金穩定公寓的超額收費

《租金穩定法》規定了承租人向業主收取租金超額收費罰金時可採用的兩種替代方法，該罰金由紐約州住房與社區續約處(DHCR)判授。僅在DHCR發佈最終命令，在命令中明確法定管制租金並確定罰金後，承租人才可開始使用其中的一種方法。

租金超額收費的罰金是指業主在法定管制租金之外收取的金額，外加應計利息或三倍賠償（如適用）。投訴提交於2019年6月14日《住房穩定和承租人保護法案(HSTPA)》通過之時或之後的，如果故意超額收費，則罰金等於超額收費金額的三倍，期限最長為提出投訴前六年。投訴提交於HSTPA通過之前的，罰金等於超額收費金額的三倍（如果故意），期限最長為提出投訴前兩年。

最終命令是指租金管理辦公室發佈的命令，不能透過及時向DHCR提交行政覆議申請書(PAR)來提出行政質疑；或者，如果提出質疑，則最終命令為專員發佈的對PAR做出裁定的命令。

如果業主或承租人在租金管理辦公室發佈命令後的35天內提交PAR，則在專員對PAR做出裁定前，承租人不能收取判授的罰金。在發佈PAR命令後，受害方可開始第78條（《民事實踐法規》）法庭訴訟程序，這同樣會使承租人暫時無法以判決形式提交命令（參見下文方法2），直至法庭做出最終裁定。

即使能夠及時針對租金管理辦公室關於超額收費的裁定提交PAR，也不會對命令中調整承租人法定管制租金的內容產生影響。因此，除非專員明確發佈暫緩租金調整的「暫緩命令」，否則即使業主提交PAR，承租人也可在相關命令發佈後的第一個租金支付日期開始支付較低的租金。

在提交PAR的35日期限到期後，如果業主或承租人已經提交PAR，則承租人可收取租金超額收費罰金。承租人必須在下文說明的兩種替代方法中選擇其中一種：

1. 抵消法

承租人可從每月租金中最多扣除20%的罰金，直至罰金完全抵消。如果罰金的20%超過承租人的月租金，則承租人無需支付任何租金，直至全額收回應退款項。在實施該選項前，被收取超額收費的承租人必須在租金管理辦公室發佈命令後等待35天。如上所述，在這段時間內，任何因命令而損害利益的一方均可提交PAR（DHCR表格RAR-2），對命令的正確性提出質疑。如果提交PAR，則在PAR命令確認產生了超額收費並裁定罰金的最終金額前，不得抵消超額收費罰金。

2. 裁決法

提交裁決可能導致對業主的房地產行使留置權。即使業主對裁決不滿意，郡治安官或市治安官也可行使留置權。要使用該選項，罰金必須超過1,000美元；或者，如果罰金低於1,000美元，則承租人必須已經從公寓搬出。在該選項下，承租人也必須等待35天，直至PAR提交期限到期。

在35天的PAR提交期限到期後（期間未提交PAR），或者在裁定PAR 60天后（確認超額收費判授，且在該60天時間內未提出法庭異議），承租人必須向郡書記官辦公室提交一份「超額收費罰金認證聲明」（DHCR表格RN-14）以及裁決表格（DHCR表格RN-14.1）。在向郡書記官辦公室提交這些表格前，承租人必須首先將「聲明」（表格RN-14）寄送至DHCR的超額收費案例接收部，地址：Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York, 11433。承租人不應向DHCR寄送「裁決表格」（表格RN-14.1）。DHCR將證實業主未提交用於司法覆核的PAR或訴訟；或者，如果已經提交，則證實這些訴訟已經結束。DHCR將向承租人寄回填好的「聲明」（表格RN-14），另附一份租金管理辦公室命令的認證副本；如適用，還會附一份PAR命令的認證副本。然後，承租人必須填寫「聲明」（表格RN-14）中包含的宣誓書，聲明未用超額收費罰金的任何部分抵消月租金（上文方法1）。

然後，承租人向房產所在郡的郡書記官辦公室提交「聲明」、「裁決表格」和超額收費相關命令的認證副本。然後，郡書記官辦公室將對裁決進行編號歸檔。

儘管之前收取超額收費的業主對他們收取的超額收費承擔個別及連帶責任，但任何超額收費的退款義務，包括在1984年4月1日當天或之後收取的罰金，均由目前的業主來承擔（在某些受限的情況下除外，主要涉及法院拍賣）。在這些受限的情況下，之前的業主對自己每年收取的超額收費承擔全部責任。對於在1984年4月1日前提交的投訴和收取的超額收費，退款和罰金的義務由收取超額收費的業主承擔。

如需獲得更多資訊或協助，您可前往您所在的行政區租金辦公室詳詢。

Queens

92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433

Lower Manhattan

25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn

55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Bronx

1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Upper Manhattan

163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Westchester

75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601