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

#30 繼承權

針對全紐約州範圍內的租金穩定公寓和租金受管制公寓, 當承租人過世或永久性地離開公寓時, 承租人的「家屬」可有權獲得租金穩定續租租約, 或受到保護而免於被驅逐出租金受管制公寓。有關「家屬」的詳細解釋, 請參閱本情況說明書的「家屬—定義」部分。

在承租人過世或永久性地離開公寓之前, 在公寓中(公寓為其主要居所)與承租人一起生活滿兩 (2) 年的家屬有權續租租約, 或受到保護而免於被驅逐。當承租人永久性不再居住在公寓內時, 將被視為永久遷出公寓。承租人繼續支付租金或續租租約, 並不妨礙家屬請求租住。自租期開始或親屬關係開始時即與承租人共同居住的家屬有權續租租約, 或受到保護而免於被驅逐。若正在爭取繼承權的家屬為年長公民和殘障人士, 則共同居住的最低時限減少至一 (1) 年。

家屬—定義

「家屬」是指承租人或常住承租人的配偶、兒子、女兒、繼子、繼女、父親、母親、繼父、繼母、兄弟、姐妹、祖父、祖母、孫子、孫女、岳父(公公)、岳母(婆婆)、女婿或兒媳。

「家屬」的定義還包括在住房中(住房為其主要居所)與承租人或常住承租人一起居住的任何其他相關人員, 其提供情感和財務支援, 與承租人互相依賴。

在確定承租人與此類其他住戶之間是否存在情感和財務支持以及互相依賴時, 應考慮以下因素:

a) 關係維繫的時間跨度;

b) 在支付家庭或家人開支和/或其他共同生活必需品方面共同分擔或相互依賴;

c) 混合式財務管理, 其中包括共有銀行帳戶、個人及不動產、信用卡、貸款債務、共享家庭預算以享受政府福利等;

d) 透過共同參加家庭聚會、節日慶典、社交及娛樂活動等參與家庭活動;

e) 透過執行遺囑、相互指定為執行人和/或受益人、相互授予委託書和/或相互授予為對方作出醫療保健決定的權力、簽訂個人關係合約、作出同居關係聲明或作為公共福利的代表收款人等方式相互形成法律義務、意圖或責任。

f) 透過言談舉止, 在其他家屬、朋友、社區成員、或宗教機構或社會公眾面前以家屬的身份行事;

g) 定期履行家庭職責, 例如關心對方的家族成員和/或在日常家庭事務中相互依賴;

h) 採取任何其他能夠證明建立長期情感承諾關係的行為模式、協定或其他行動。

判定依據不限於任何一項因素, 在任何情況下, 均不要求提供或不考慮此類人員之間的性關係證明。

「承租人」是指在租約或租賃協定上指定的、並有義務支付房屋使用租金或有權佔用房屋的任何個人(一人或多人)。

「常住承租人」是指在位於酒店的住房(作為主要居所)中連續居住至少六個月以上的個人, 或者租約規定的、或有權獲得租約的酒店入住承租人。

殘障人士

「殘障人士」是指因身體結構、生理或心理疾病(不包含酒精、賭博或其他管制藥物成癮)而身負經醫學上可接受的臨床和實驗室診斷技術鑒定為傷殘而嚴重受限, 無法從事一項或多項重要生命活動的個人。

年長公民

「年長公民」是指年齡在六十二歲或以上的個人。

最低居住要求

「家屬」因以下原因暫時遷出的, 不視為要求的最低居住時限中斷:

a) 正在服兵役;

b) 全日制學生入學;

c) 依據法庭命令(不涉及租約的任何條款或條件, 以及不涉及《不動產訴訟程序法(Real Property Actions and Proceedings Law)》規定的理由)未居住在該住房內;

d) 從事需要臨時遷出住所的工作;

e) 住院治療;或

f) 有其他此類合理理由的(應由DHCR根據該人士的申請確定)。

承租人可在任何時候透過《可享有繼承權/受保護而免於被驅逐的指定承租人同住家屬業主通知(Notice To Owner Of Family Members Residing With The Named Tenant In The Apartment Who May Be Entitled To Succession Rights/Protection From Eviction)》((DHCR 表格 RA-23.5)將居住在公寓中的所有人員(承租人除外)姓名告知業主。或者, 業主可在任何時候(但是每十二個月不得超過一次)要求承租人提供所有該等人員的姓名。

有關該等人員的下列資料應與姓名一併提供:

a) 根據上文的定義, 該人士是否屬於家屬;

b) 當達到適用的最低居住時限要求時, 該人士是否有權作為承租人簽署續租租約, 或有權受到保護而免於被驅逐;

c) 該人士與承租人開始共住(作為主要居所)的日期; 以及

d) 根據上文的定義, 該人士是否屬於年長公民和殘障人士。

來源:
《紐約市租金穩定法》
《承租人保護條例》
《紐約市租金和驅逐條例》
《紐約州租金和驅逐條例》

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