



## #32 驅逐

### 簡介

在紐約州，只有當房東提起訴訟程序並取得法院的所有權判決時，驅逐房客才屬合法行為。警長、執法官或警察局長都能執行法院命令的驅逐作業。房東不得使用武力或非法手段來驅逐房客。我們建議認為自己即將被驅逐的房客聯絡私人執業律師、法律協助或法律服務機構，以保障他們的利益。

### 《2020年COVID-19驅逐和止贖緊急預防法案》

2020年12月28日，州長Cuomo簽署了《2020年COVID-19驅逐和止贖緊急預防法案》，在2021年5月1日之前暫停驅逐因受COVID影響陷入困難的承租人。

《法案》規定，如承租人遭到驅逐，可立即獲得救助，例如：

1. 驅逐程序暫緩60天。
2. 自2020年12月28日起30天內提交的訴訟暫緩60天。
3. 承租人和業主均可填寫《經濟困難申報表》，申報在COVID-19疫情期間或受其影響而遭遇的經濟困難。
4. 對已填寫《經濟困難申報表》的承租人，訴訟暫緩至2021年5月1日以後。

欲瞭解更多詳情並獲得《經濟困難申報表》，請瀏覽紐約法院網站：  
[www.nycourts.gov/covid-eefpa.shtml](http://www.nycourts.gov/covid-eefpa.shtml)。

### 房客資訊

某些房客可能符合免費或折扣法律協助的資格。有下列資源可供使用。

- 法律扶助團體(The Legal Aid Society) [www.legal-aid.org](http://www.legal-aid.org)
- 紐約市法律服務(Legal Services NYC) [www.legalservicesnyc.org](http://www.legalservicesnyc.org)
- 紐約州律師公會律師轉介與資訊服務(NYS Bar Association Lawyer Referral and Information Service) [www.nysba.org](http://www.nysba.org)
- Law Help NY 是一項線上工具，可協助低收入紐約市民解決其法律問題。若要依郵遞區號搜尋法律協助，請登入 [www.lawhelp.org/ny](http://www.lawhelp.org/ny)

房客也可聯絡其所在郡的房屋法庭或執法官。有下列資源可供使用。

## 住房法庭

- Bronx – 1118 Grand Concourse
- Brooklyn – 141 Livingston Street
- Manhattan – 111 Centre Street  
– 170 East 121st Street (郵遞區號 10035 和 10037)
- Queens – 89-17 Sutphin Boulevard
- Staten Island – 927 Castleton Avenue

如需關於法律資訊、一般法院系統或任何法院相關事項問題的協助，請致函 [question@nycourts.gov](mailto:question@nycourts.gov)。您也可以登入 [nycourts.gov](http://nycourts.gov) 或致電 1-800-COURTNY。

對於可能遭到驅離的全紐約市低收入房客，紐約市人力資源管理局的民事司法辦公室免費提供在房屋法庭和社區辦公室進行的反驅離法律服務。如需相關資訊，請致函 [civiljustice@hra.nyc.gov](mailto:civiljustice@hra.nyc.gov) 或致電 311。

房屋法庭個案未結案的部分長者有資格接受由紐約市年長者事務局 (New York City Department for the Aging, DFTA) 及紐約市民事法庭聯合管理的指定諮詢專案 (ACP) 提供的免費法律與社會服務。如需相關資訊，請洽管轄法院的協助中心。

如需紐約市執法官之聯絡資訊和常見問答集，請造訪 [www.nyc.gov](http://www.nyc.gov) 及調查局 (Department of Investigations, DOI) 連結，或請致電 311。

## 房東資訊

所有房東及其法律代表都應該審慎檢閱適用於導致他們提起驅逐訴訟之情況的租金規範內容。

特定驅逐情況需要在訴訟程序進行之前取得 DHCR 核准，其他情況則不需要。特定驅逐情況需要在指定時段內發出終止通知，其他情況則不需要。

對於納入「租金管制」的房客，紐約市租金及驅逐規範第2204.3(c) 條要求將終止通知書副本及送達宣誓書提交至行政區租金辦公室 (亦即舉行裁決的地點，同時也市行政區中進行訴訟程序的地點)。對於在曼哈頓區進行的訴訟程序，DHCR 認為可送達至曼哈頓下城或上城租金辦公室。對於在史丹頓島進行的訴訟程序，由於 DHCR 在該處並未設有租金辦公室，因此認為也可送達至曼哈頓租金辦公室。皇后區、布朗克斯區和布魯克林區辦公室也是可送達至其個別行政區辦公室地點。

小型建築物房東如果需要資訊和瞭解這些規範的協助，可以聯絡小型建築物房東協助單位 (地址為：Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York 11433)。

## 驅逐的基礎

- 未支付租金 — 房東不需要 DHCR 的核准即可展開訴訟程序，而且不需要在指定時段內向房客送達終止通知書。
- 租金規範指明房東得依據房客之錯誤行為展開訴訟程序的基礎，而且不需要事先取得 DHCR 核准。但是，這些其他基礎一般都要求房東事先發出終止通知書，再次強調必須在指定時段內。

其中某些基礎為：

- 未能糾正租約重要義務之違規事項
- 破壞住屋
- 拒絕房東進入以進行必須修復

### 範例 — 破壞住屋

房客 Wilson 先生一直在公寓內使用重型機械，因此破壞了天花板和牆壁並干擾到其他房客的舒適和安全。

房東 Jamison 女士依據雙方租約，應向 Wilson 先生發出通知書，其中應詳細說明問題所在並告知他必須補救該問題。這就是所謂的「補救違規通知書」。

若房客未能補救該問題，房東必須在希望房客搬遷之日期前至少 7 個日曆日，向房客發出終止通知書。

在經過終止通知書所述必要時段之後，房東就能展開法律訴訟。

- 租金規範指明其他基礎，其中包含房東得以拒絕租約續期或中斷租約而且不需要 DHCR 核准。這些也需要向房客送達必要終止通知書。

其中某些基礎為：

- 由房東或房東直系親屬居住。(請參閱內容概要說明書第 10 條)
- 由非盈利機構收回您的單位，以便於其慈善或教育相關用途。
- 在紐約市，房客並未將該單位作為主要住所。

### 範例 — 主要住所

房東 Smith 先生相信房客 Jones 先生並未將公寓作為他的主要住所。房東必須以書面方式通知房客，表示將無法辦理租約續期，而且此終止通知書必須在租約到期前至少 90 天前 (不得超過 150 天) 提供予房客。房東也必須提前 30 天通知房客其欲提起訴訟之意圖。兩項通知可予以整合。

只要 Smith 先生在適當時段期間送達這些通知，則可對 Jones 先生提起訴訟程序而尋求驅逐他的方法，而且 DHCR 無權干預。房客僅能在法院中主張其對非續約通知之適宜性或房東要求之有效性的異議。

- 租金規範也指明拒絕租約續期的基礎以驅逐房客，但第一次需要獲得 DHCR 核准方可進行。

其中某些基礎為：

- 退出出租市場
- 拆遷(請參閱內容概要說明書第 11 條)
- 依據州法或聯邦法律，消除不安全的住所以恢復原狀或拆除

本實情表包含此主題的基本概述和摘要。如需詳細資訊，請參考以下引用的資料來源。

#### 資料來源

- 房客保護條例第 2503、2504 條
- 紐約州租金穩定法案第 2523、2524 條
- 紐約市租金與驅逐條列第 2204 條
- 紐約州租金與驅逐條列第 2104 條

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