

# 情況說明書



Andrew M. Cuomo · 州長

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

## #25 窗戶柵欄

New York City Health Code (紐約市衛生法案) [S. 131.15] 規定在紐約市擁有多間住宅 (3 間公寓或以上) 者，如果家中有一位或多位 10 歲或 10 歲以下兒童居住時，必須提供、安裝與維護窗戶柵欄。沒有子女 (或是子女沒有住在家中) 的租戶如果因為任何原因而需要安裝窗戶柵欄，也可以提出要求並且獲得安裝。

獲得 NYC Department of Health (DOH, 紐約市衛生局) 許可的窗戶柵欄必須根據 DOH 針對所有窗戶制定的規格正確安裝 (包括浴室窗戶)，但提供用於消防逃生通道的窗戶不在此限。如果建築在一樓以上設有**消防逃生口**，但是一樓以下則沒有，則必須保留一個窗戶不能安裝柵欄，以便作為公寓的次要租約續期過程緊急逃離通道 [紐約市建築部門規定 4.10]。

固定租金或租金管制公寓的房東可向租戶收取臨時附加費。每個窗戶柵欄的臨時附加費金額上限不得超過 10 美元。租戶可以選擇一次付清，或是以一年、兩年或三年期間每月分期支付。**這筆費用不可作為公寓的基本租金**。首次的每月分期款項得在安裝窗戶柵欄之後的隔月第一天收取，New York State Division of Housing and Community Renewal (DHCR, 住屋和社區重建部) 不會發出正式通知。如果租戶在付清所有附加費之前即搬離公寓，則必須立即付清附加費餘額。房東得自租戶押金中扣除剩餘未支付的部分金額。當新租戶搬入公寓，而且該公寓已經為前任租戶安裝窗戶柵欄，則不得向新租戶收取費用。如果窗戶柵欄的費用已經完全付清，而房東因為裝修或是更換窗戶的緣故而更換窗戶柵欄，則不得向該租戶或是任何後續租戶收取該公寓的第二筆附加費。

公共援助領取者、第八節證明持有者和領取 Senior Citizen Rent Increase Exemption (SCRIE, 長者加租豁免) 或 Disability Rent Increase Exemption (DRIE, 殘障加租豁免)、Supplemental Security Income (SSI, 社會安全補助收入) 或是 Social Service Law (社會服務法) 第 209 節的州款項的家庭，將無需支付這筆費用。在安裝窗戶柵欄後，Human Resources Administration (人力資源管理局) 將透過當地 Income Maintenance Centers (所得維持中心) 所核發的雙重支票，於租戶提交分項帳單之後，給予房東相關費用的補償。SSI 或第 209 節補助金的領取者可在安裝窗戶柵欄後聯絡其 Social Services District Office (社會服務局辦公室)，提交自房東取得的分項帳單。

如果建築中居住有 10 歲 (或 10 歲以下) 的兒童，則擁有多間住宅的房東有責任在公共區域安裝窗戶柵欄。安裝於公共區域的窗戶柵欄費用不得轉嫁給同棟建築中的租戶。

房東必須遵守 DOH 與 NYC Administrative Code (紐約市行政法典, 第 17-123 條) 的規定，在每年 1 月 1 日至 1 月 15 日期間將 DOH 許可的表單 (英文或西班牙文版本) 寄送或提供給每位租戶或住戶。租戶必須填寫表單並且繳回給房東，註明公寓中是否有 10 歲 (或 10 歲以下) 的兒童居住，或者租戶或住戶是否因為任何原因而希望安裝窗戶柵欄。未能遵照此程序的房東或租戶將違反 NYC Administrative Code (17-123) 規定。房東也需要將 DOH 許可的特別租約「房客公告」(「附錄 A」) 附加至：(1) 所有空房租約以及 (2) 所有續期租約。

窗戶柵欄及相關安裝必須遵照 DOH 規格，否則房東將違反規定並且將被責令更換或更正。只有正確安裝 DOH 許可的柵欄之後，方有資格收取臨時附加費。如果房東提出要求，DOH 將提供一份許可的窗戶柵欄製造商以及規格的清單。

房東與租戶可撥打 311 致電 New York City Citizens Service Center (紐約市市民服務處) 或是登入 [nyc.gov/311](http://nyc.gov/311)，獲得有關通知程序以及 DOH 法規的其他資訊與協助以及租戶或住戶年度通知表(「附錄 B」)。

認為房東並未遵守有關窗戶柵欄法規的租戶應該與房東討論此問題。如果房東未能解決租戶的疑慮，租戶得撥打 311 或是登入 [nyc.gov/311](http://nyc.gov/311)，將房東未遵守規定或是未適當安裝窗戶柵欄的問題向 New York City Citizens Service Center 舉報。

承租人或業主如對臨時附加費有疑問，請聯絡DHCR。請在本情況說明書末查看DHCR的聯絡資訊。

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