

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

14 服務降低的減租

內容一覽

說明承租人在遇到公寓或整個建築的服務減少的情況下享受減租的權利。

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。

租金穩定：除了租金金額的限制外，這些條例還為承租人提供其他保護。承租人有權獲得必要的服務、有權獲得租約的續訂且不被驅逐（除非有法律允許的驅逐理由）。承租人可選擇續租一年或兩年的期限。

摘要和重點

遇到個人公寓或建築服務下降的承租人可以在相應的表格上提交一份投訴。

流程	<ul style="list-style-type: none">• DHCR會對收到的投訴進行篩查和編檔，向業主寄送一份副本，並會對投訴中所述的情況進行檢查。• DHCR將發佈一條書面命令，要求降低租金並進行修復。
減租的期限	<ul style="list-style-type: none">• 租金穩定承租人的生效日期可以追溯到DHCR向業主寄送投訴後那個月的第一天。對於租金管控承租人，生效日期為命令發佈後那個月的第一天。• 對於租金穩定承租人，減租的金額一般是最近收取的按續租租約指導方針上漲的金額。對於租金管控承租人，金額為DHCR規定的美元金額。• 對於租金穩定承租人，在減租命令中列出的所有服務得到改正前，不會發出租金恢復命令。對於租金管控公寓，可能會發出部分租金恢復命令。

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

14 服務降低的減租

當業主不維持服務時，租客應有的權利

如果租客在其居住的單間公寓或公寓大樓遭遇到了服務降低的情況，首先應以書面信函通知業主，詳細內容將在本文下一段說明。但是，租客不再需要先發送書面通知給業主。根據《2014年租金法則修訂案》(Rent Code Amendment of 2014)，未發送書面通知給業主及 DHCR 將不會導致申訴被撤銷。若書面通知無法解決問題，租客可以向房屋和社區重建部門 (Division of Housing and Community Renewal，簡稱 DHCR) 提出申訴。

對於個別申訴，租戶可使用「根據服務減少申請調降租金 - 個別公寓」(DHCR 表 RA-81) 針對公寓的情況提出申訴。另外，也可造訪 nyshcr.org 在線上提出申訴。對於與整棟建築物服務減少有關的申訴，租戶或租戶代表可提出「根據服務減少申請調降租金 - 個別公寓」(DHCR 表 RA-84)。租戶可附上寫給屋主或代理人的信函，以及郵寄或交付證明 (例如：郵寄證明、掛號郵件收據或屋主或代理人確認個人交付的簽名收據)。申訴應在寄信給屋主當日起 10 天內向 DHCR 提出。

對於緊急情況，向 DHCR 提出申訴之前，不需要事先向屋主發出書面通知。這些緊急情況包含：驅逐令 (5 天通知)、火災 (5 天通知)、全公寓沒水、沒有可用的抽水馬桶、天花板或牆壁 (即將) 崩塌、地板塌陷、全公寓沒暖氣/熱水 (必要的違規)、公寓前門鎖損壞或無法使用、所有的電梯無法運作、全公寓沒電、消防逃生窗 (沒有打開)、漏水 (噴洩的水、浸濕電力裝置)、窗戶玻璃破裂 (不是龜裂)、損壞/無法使用的消防逃生口、空調損壞 (夏天)。向 DHCR 提出的申訴，無論是透過線上或書面申請提出，只要註明任何這些緊急情況，都會予以優先受理並盡速處理，無論是透過線上或書面申請提出。進行書面提交時，對於本緊急情況清單未列出的問題情況，建議房客使用個別的 DHCR 表單提出申訴。

提出服務降低申訴之後的處理程序

1. DHCR 篩檢並為這些申請表建立案卷編號，然後發送確認通知給租客，並註明申訴/案卷編號。
2. 業主回應的期間視申訴內容而定。業主會收到租客的申請表 / 申訴，業主將可在一定的期間內回應。DHCR 可隨時允許業主合理的延長期間提出回應。

3. 如果業主的回覆與決定相關，DHCR 可以發送副本給租客，租客則可在限定期間內回應。在處理申請期間，DHCR 可安排一項檢查。
4. 如果有證據表明業主未能維持必要的服務，DHCR 則可以發出書面命令，指示業主恢復服務並降低公寓的租金。該命令將持續有效，直到業主向 DHCR 提出申請並收到「恢復租金命令」(Rent Restoration Order)，確定已恢復服務。對於租客發給業主信中不包括的項目，DHCR 則不能簽發命令。

當業主不遵守 DHCR 的服務降低命令時，租客應有的權利

如果業主在命令簽發日之後 30 天內未能恢復服務和/或修正損壞的狀況，租客可以提交《租客確認業主不合规》表格 (Tenant Affirmation of Non-Compliance) (DHCR Form RA-22.1)，要求開始執行合規程序。根據命令，租客的租金將被允許減少金額。

如果業主不能進入公寓進行維修的處理程序

如果業主已經嘗試但卻一直無法進入該居住單位修正服務或故障的設備，業主應在其回覆中說明此事。收到回覆之後，DHCR 可以指派檢查員陪同業主或業主代理人前往居住單位，以確定租客是否提供此類方便。在 DHCR 採取行動協調進行檢查之前，業主必須在提交給 DHCR 的回覆中明白表示租客拒絕他們進入居住單位，並且應該附上兩封已發送給租客的信函副本，證明嘗試安排進入居住單位的時間。每封信函必須在提議進入居住單位日期至少 8 天前郵寄給租客，並且必須以掛號信件郵寄並要求回執。在緊急情況下、存在特殊情況、或根據法院命令，則可免除這些要求，即可安排檢查。

如果租客未能在 DHCR 安排的檢查日讓相關人員進入居住單位，租客的服務投訴將會被拒絕，或者業主的恢復租金申請將會被批准。

DHCR 降低租金命令對租金穩定和租金管制租客的影響

1. 租金穩定租客的生效日期追溯至 DHCR 送達申訴給業主之後的下個月份的第一天。對於租金管制租客，生效日期為命令簽發之後下個月份的第一天。
2. 租金穩定租客的減租金額通常是最近依照續期租約準則收取的增加金額(請參閱下面示例 #1)。對於租金管制租客，減租金額由 DHCR 決定(請參閱下面示例 #2)。

3. 該命令一般禁止對租金穩定租客進一步加租，直到 DHCR 簽發恢復租金命令為止。《2014年租金法則修訂案》也進一步禁止在降低租金命令發出之後收取空屋加租及重大整修加租。在 DHCR「恢復租金命令」生效日起，業主僅可追溯收取這些增額。對於租金管制租客，該命令一般不禁止對「最高可收取租金額」(Maximum Collectible Rent，簡稱 MCR) 及燃料費增加金額。僅在命令確定重要服務內容已降低的情況下，才能禁止增加租金。下列是根據法律在一年當中定義為「熱源」的項目：公共及必要私人區域的熱水、冷水、管理維護服務、前門或入口安全維護(包括但不限於，鎖和門鈴)、垃圾收集、電梯服務、瓦斯電氣和其他公用服務設施和/或「任何其他如未能提供和/或維護時，會對租戶構成生命危險或危害安全，或對健康造成嚴重影響的服務」。
4. 對於租金穩定的租客，直到列在減少租金命令中的所有服務項目修正之後，才會簽發恢復租金命令。對於租金管制公寓，可以簽發恢復部分租金命令。業主可使用 RTP-19表格提出恢復租金申請。可在網站 www.hcr.ny.gov 取得該表格。

示例

示例 #1

1. 威廉斯女士是租金穩定的租客，由於破損的窗戶，於 2008年 2月 15日收到降低租金命令。生效日期為 2007年 12月 1日。
2. 她目前持有兩年的續期租約，於 2007年 11月 1日開始，租金是 951.75 美元 (900美元 + 51.75美元 (5.75%))。在此續期租約準則增加額之前，她的租金是 900美元。
3. 於 2008年 3月 1日，威廉斯女士的租金將降低至 900美元，於 2007年 12月 1日起生效。如果業主沒有提出「行政複審申請」(Petition for Administrative Review，簡稱 PAR)，業主將欠威廉斯女士每個月 51.75 美元的退款，共三個月，十二月、一月和二月；總金額為 155.25美元。如果業主提出 PAR，該三個月的退款則不會立即退還，但是，租金仍降低至 900美元。

示例#2

1. 科恩女士是租金管制的租客，由於破損的窗戶，於 2008年 3月 15日收到降低租金命令。她的「最高可收取租金額」(MCR) 是 724 美元。
2. 該命令註明減租的金額為 8美元。
3. 於 2008年 4月 1日，科恩女士的租金將降低至 716美元 (724美元 - 8美元)。沒有追溯期，業主也不欠她前幾個月的退款。

業主或租戶可以提交註冊建築師或工程師的宣誓證詞，以支持他們的申訴、回覆或申請

請參閱政策聲明 96-1 (Policy Statement 96-1)，「第三方認證」(Third Party Certification) 部份以了解全部內容。基本上，業主提供的已修正狀況宣誓證詞可以被租客推翻，方式有二：至少 51% 的抱怨租客提出狀況未改善的聲明，或租客提出註冊建築師或工程師的反宣誓證詞。

資料來源：

《紐約市租金穩定法案》(New York City Rent Stabilization Code)，第 2523.4 條

《租客保護條例》(Tenant Protection Regulations)，第 2503.4 條

《紐約市租金和迫遷條例》(New York City Rent and Eviction Regulations)，第 2202.16 條

《紐約市租金和迫遷條例》(New York City Rent and Eviction Regulations)，第 2102.4 條

相關資料：

資料簡報#3，〈必需和必要服務〉(Required and Essential Services)

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