

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

18 就租金管理辦公室的命令提出上訴： 行政覆議申請(PAR)

本情況說明書包含有關本主題的一般資訊，但不能取代《行政覆議申請》(PAR)表格背面的指示、任何相關的DHCR政策聲明、諮詢意見、營運通告或租金穩定法律法規的要求。

業主、承租人或訴訟其他當事方如果希望對DHCR租金管理辦公室的命令提出上訴，可以向DHCR提交一份《行政覆議申請》(PAR)。

申請要求

- 必須在租金管理辦公室發出命令之日起**35日**內提交（而不是從任何一方收到命令之日起計算）。該申請期限要求不得延長。然而，填寫完成的PAR表可以根據「修改PAR申請表」一節所述要求進行修改。
- 提交《行政覆議申請》(PAR)表（DHCR表格RAR-2），須由申請人或其正式指定代表填寫和簽署。申請人須附上填妥的PAR表格、證明文件以及提出上訴的DHCR命令並提供足夠份數的影本。如果業主提交的命令PAR可能影響多名承租人，則應附上足夠份數的影本，以便DHCR能夠將影本發放給每一名受影響的承租人。如果該PAR影響多名承租人，業主還必須針對每一名受影響承租人提交一個自黏貼式4"x1"郵件標籤。
- 詳細說明您要上訴的錯誤之處，並列出應對該命令進行審查的問題。PAR程序的審查範圍通常限於向租金管理辦公室提交的事實或證據，這些事實或證據也必須在PAR中提出。如果您希望在已提交的PAR中添加新的事實或證據，為了更有效地處理您的PAR，則應當在此類材料中加入您的理由，說明為什麼此時應當接受並審核該材料。
- 必須親自提交或將其郵寄至：**Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York 11433**。如果要親自提交PAR，則必須在35天的期限內將其提交到指定地點。如果要郵寄提交PAR，則郵戳時間必須在提交期限內。如果使用私人郵寄，且信封上沒有美國郵政服務郵戳公章，則PAR必須在規定的時間內寄到DHCR，或者必須附上在規定時間內寄出的證明。逾期收到的PAR將不予受理。
- PAR可由兩名或兩名以上的業主或承租人提交（即「聯合PAR」），其中至少有一個上訴理由是所有提交人所共有的，且必須由每一名上訴人核實。上訴專員可自行判定PAR應被歸類為聯合PAR或多個PAR，至少有一個共同上訴理由的多個PAR可被合併為聯合PAR。

處理PAR

- 在收到PAR後，DHCR將對該上訴進行審查，以確定是否接受、拒絕PAR或不予受理。
- 如果提交PAR的程序不正確，該PAR將收到拒絕令，其中說明上訴方需要更正的內容，並指定更正後再次提交PAR的時間期限。
- 在正式受理PAR後，DHCR將向訴訟的另一方發出一份填寫完整的PAR影本，並要求雙方在指定期限內向DHCR作出回應。
- 如有正當理由，DHCR還可能向受不利影響的各方傳送其他回覆和意見，並為其提供發聲機會。隨後，DHCR將審查所有提交的材料，如有必要，可以要求提供額外資訊，並最終以副專員簽署書面命令的形式發佈決定。
- 根據所審查的具體情況，該命令可以是將資金授予、部分授予、終止、解除或退還給租金管理辦公室。

司法審查

- 在副專員簽署的命令發出後，雙方均可根據《民事訴訟程序法》第78條向法院提出進一步上訴，要求對該事宜進行司法審查。經司法審查，紐約州最高法院可全部或部分認可或否決PAR命令。法院也可以將PAR命令發回DHCR做進一步處理。向法院提交「第78條上訴」的截止日期是從副專員簽署命令發佈之日起的60日內。上訴方必須將訴訟通知送達給DHCR法律顧問辦公室(641 Lexington Avenue, New York, New York 10022)和紐約州檢察長辦公室。建議您在提出訴訟前諮詢私人執業律師。

修改PAR申請表

- 通常來說，修改PAR申請表的形式有兩種，一種是為了行使權力，另一種是有正當理由的修改。
- 為了行使權力的修改，常見的範例是上訴人提交了記錄查看申請/FOIL以審查租金管理辦公室的個案檔案，但提交PAR的35天時間期限已迫在眉睫。此時，鑒於必須在35天內提交PAR，且PAR所需的記錄查看申請/FOIL仍在處理中，則應在PAR中說明這一情況，並說明在查看記錄後還將向DHCR提交補充材料。應將記錄查看申請/FOIL的影本隨附在PAR中。
- 有正當理由的修改，常見的範例是上訴人在提交最初的PAR申請後新聘用了律師、為了更正錯誤或者發現了未能在先前PAR申請中提出的新證據。此類修改必須以書面形式提交給PAR負責人。
- 如果其中一方要求延長提交答覆的時間，必須以書面形式提出申請，並說明要求延期的原因。
- 有關此主題的更多詳細討論，請參見DHCR諮詢意見92-1：PAR的修訂、補充、延期和重新提交。

PAR申請對租金管理命令中調整/確立租金的影響

- 通常來說，PAR申請（未被DHCR拒絕）對租金調整的追溯（過去）部分具有暫停（凍結）效果，但對未來（將來）部分沒有影響。

範例1

Smith女士於2021年6月15日收到DHCR租金管理辦公室簽發的因減少服務而減租的命令，該命令的最早（追溯）生效日期為2021年2月1日。業主就該決定提交了PAR上訴。2021年7月1日，Smith女士可享受減租令的未來部分，並根據調整指導方針支付減免後的租金。然而，她沒有資格獲得可追溯到2021年2月1日的相關退款。如果業主的PAR獲得核准，則Smith女士需要向業主退還之前少交的減免租金。如果業主的PAR未獲核准，則業主需要向Smith女士退還可追溯的租金調整金額/退款。

範例2

Jones先生於2021年8月10日收到DHCR租金管理辦公室發出的租金超額收費令，將其法定租金從\$1,800降低至\$1,500，並指示業主退還先前收取的超額租金\$10,000。業主就該決定提交了PAR上訴。2021年9月1日，Jones先生可享受超額收費令的未來部分，並按新確立的法定金額\$1,500支付租金。然而，他無權享受該收費令的可追溯部分，即不可獲得\$10,000的退款。如果業主的PAR獲得核准，則Jones先生需要向業主退還之前少交的調整租金。如果業主的PAR未獲核准，則業主需要向Jones先生退還可追溯的租金調整金額/退款。

來源：

《紐約市租金穩定法》第2529節、第2530節

《承租人保護條例》第2510節

DHCR諮詢意見92-1

DHCR營運通告90-1

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