

This document has been translated from the English language to the Chinese Traditional language. This translation is provided purely as a guide to the corresponding English form and is not intended to replace the use of the English form. The Office of Rent Administration (ORA) has had this document translated to assist users with Limited English Proficiency. Please note that the translation is by a contactor retained by the Office of General Services. ORA does not guarantee or warrant the accuracy of the translation.

本文件係由英文翻譯為繁體中文。翻譯內容僅為英文表格之參考輔助，實際使用仍以英文表格為準。租金管理處 (ORA) 協助翻譯本文件之用意是在於協助英語能力有限人士。請注意，翻譯內容由綜合服務處之承包商提供。

ORA 不保證翻譯正確與否，亦不提供任何擔保。



紐約州 (State of New York)
住屋和社區重建部 (Division of Housing and Community Renewal, DHCR)
租金管理處 (Office of Rent Administration)
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street
Jamaica, New York 11433
網站: www.nyshcr.org
電子郵件地址: rentinfo@nyshcr.org

修訂日期: 2016 年 3 月

紐約州固定租金房客專用租約附加條款

房東如未於給房客的租約中檢附本附加條款之複本，
且無正當理由，可能遭到罰款或其他懲處

通知書

凡固定租約公寓之空房租約及續期租約，皆須檢附本附加條款及本通知書。本附加條款擬定準據為《紐約市租金穩定法》(Rent Stabilization Law, RSL) 第 26-511(d) 條。

本附加條款印製字體須大於條款所屬租約之印製字體。下列用語必須以粗體格式印製於每份租約正面：“隨附之附加條款載明房客和房東以《租金穩定法》為準據之權利與義務。”

第 1 部分 (如為續期租約，請跳至第 2 部分，勿填寫第 1 部分)

如有勾選 A 選項，房東必須填寫下表說明該空房租金之計算方式，證明該租約之金額高於原法定租金之理由。房東收取之租金金額不得高於法定租金。如需詳細資訊，請參閱 DHCR 內容概要說明書第 5 條。此外，房東必須依紐約州《住屋維護法》(Housing Maintenance Code) 第 27-2018.1 條之規定，填寫《致房客之臭蟲出沒記錄公開通知書》(Notice To Tenant Disclosure of Bedbug Infestation History)，並將填妥之通知書與本租約附加條款一併提供給房客。

租金必須符合租金管理委員會 (RENT GUIDELINES BOARD) 及《租金穩定法案》(RENT STABILIZATION CODE, RSC) 所核准的調整方式。

前期租約租金計算方式：

公寓現況與前任房客 (請房東勾選符合的選項 - (A)、(B)、(C) 或 (D))

☒ (A) 前任房客搬離時，此公寓的租金是固定租金。如簽訂本租約之前一固定租期超過 4 年，請參閱 RSC 2526.1(a)(3)(iii) 或 DHCR 內容概要說明書第 5 條，房東可能有權根據額外的租金管理條例以前一固定租期為基準調漲租金。

地址：_____ X _____ 公寓號碼 _____ X _____

1. 前期法定租金 \$ _____ X _____

(i) 額外的租金管理條例調漲，僅適用於簽訂本租約之前
固定租期超過 4 年者。 \$ _____ X _____

2. 依法調漲空房租金

(i) 根據 (1 年) 或 (2 年) 租約或 (優惠租金空房限制) 增加。
圈選一項。 (X %) \$ _____ X _____

(ii) 調漲基準為前次空房加租的時間長短 (8 年以上)，
或未空房加租，公寓被列為固定租金公寓
的年數。 (0.6% x 年數) \$ _____ X _____

(iii) 調漲基準是租金偏低。請視情況填寫 (a) 或 (b)，不可兩項均填。

(a) 前期法定租金低於 300 美元 -
額外調漲 100 美元，請填入 100 \$ _____ X _____

(b) 若前期法定租金高於 300 美元
但低於 500 美元， (1) \$100
(i) 和 (ii) 總計 (2) X
(1) 減去 (2)。若低於零，請填入零 (3) X

以上第 (3) 行的金額 \$ _____ X _____

3. 空房加租，但須經紐約市租金管理委員會核准 (X %) \$ _____ X _____

4. 管理條例增補調整，但須經紐約市租金管理委員會核准 \$ _____ X _____

5. 公寓獨立裝修 (Individual Apartment Improvements, IAI)

房客索取證明文件

☒ 若要於此時向房東索取足以佐證本附加條款詳列之公寓獨立裝修費用的證明文件影本（例如帳單、發票、作廢的支票等），請勾選此選項。若暫時不想索取，您依法有權於本租約生效後 **60** 天內（以掛號郵戳為憑）索取，房東接獲通知後必須於 **30** 天內以掛號郵件或親送方式提供證明文件，並由房客在收據上簽名（請參閱附加條款第 3 節第 4 條 - 其他租金調漲情形，公寓獨立裝修）。

項目

A. 浴室翻修 (請勾選所有符合的項目)

☒ 整間翻修 (如勾選此項目，即不需勾選個別項目)

☒ 或
個別項目

☒ (請勾選所有符合的項目)

☒ 洗臉台

☒ 淋浴間

☒ 馬桶

☒ 浴缸

☒ 管線

☒ 櫥櫃

☒ 梳妝台

☒ 地板和 / 或牆面磁磚 X

☒ 其他 (請說明) _____

零件費用加工資總計 _____

(A)

* 租金調漲總金額 (1/40 或 1/60) _____

B. 廚房翻修 (請勾選所有符合的項目)

☒ 整間翻修 (如勾選此項目，即不需勾選個別項目)

☒ 或
個別項目

☒ (請勾選所有符合的項目)

☒ 洗滌槽

☒ 爐灶

☒ 冰箱

☒ 洗碗機

☒ 櫥櫃

☒ 管線

☒ 地板和 / 或牆面磁磚

☒ 流理台 X

☒ 其他 (請說明) _____

零件費用加工資總計 _____

(B)

* 租金調漲總金額 (1/40 或 1/60) _____

C. 其他 (請勾選所有符合的項目)

☒ 門

☒ 窗

☒ 暖氣

☒ 燈具

☒ 電力工程

☒ 石膏板 X

☒ 其他 (請說明) _____

零件費用加工資總計 _____

(C)

* 租金調漲總金額 (1/40 或 1/60) _____

X

\$ _____

IAI (租金調漲總金額)

6. 新的法定租金	\$	X	
*6A. 優惠租金 (若有收取)	\$	X	\$ X (填入 6 或 6A)
7. 冷氣機附加費：	\$	X	
8. 設備附加費 (房客安裝的洗衣機、烘乾機、洗碗機)	\$	X	
9. 附屬收費服務 (例如垃圾)	\$	X	
10. 其他 (請註明 X)	\$	X	
11. 新房客應付總額	\$	X	

* 若收取「優惠租金」，請參閱本附加條款第 20 條。

☒ (B) 前任房客搬離時，此公寓的租金是管制租金。此房客是第一位固定租金房客，雙方議定並註明於本附加條款所屬租約中的金額是 X 美元。房東有權按房市行情向第一位固定租金房客收租。房東向第一位固定租金房客收取的第一筆租金即為該公寓納入穩定租金制度後的初始法定租金。不過，若房客有合理原因認定此租金高於「公平市場租金」，可以向 DHCR 提出「公平市場租金上訴」(Fair Market Rent Appeal)。房東必須按照 DHCR 表 RR-1 向房客告知上訴權益。通知書須掛號寄出。房東將上訴權益通知書以掛號郵寄給房客後，房客必須於 90 天內提出上訴，否則即以登記表上註明的租金為初始法定租金。

☒ (C) 此公寓的租金是政府計畫所規定的初始租金或重訂租金
(請註明計畫名稱 X) \$ X。
- 或 -

☒ (D) 其他 X \$ X。
(請註明，例如為公寓獨立市場行情或翻修後的「第一筆」租金，且該公寓獨立之外牆尺寸因翻修而有調整。)

第 2 部分 - 如為空房租約和續期租約，請填寫此部分

住屋租約附加條款：

X

X

(請以正楷填寫住屋的地址和公寓號碼)

租約生效日：X租約到期日：X

租約簽訂日：X

租約中載明之房客謹此確認同時收到前述住屋之租約附加條款。

X

房客姓名 (正楷)

X

簽名和日期

住屋房東謹此依法律規定證明已於簽訂租約之時提供前述附加條款予房客，同時證明房東所提供之資訊與記錄相符，完全屬實且正確無誤。

X

房東或房東代理人姓名 (正楷)

X

簽名和日期

簡介：

本附加條款由紐約州住屋和社區重建部 (DHCR) 依《租金穩定法》(RSL) 與《租金穩定法案》(RSC) 所核發。其宗旨是讓房客及房東瞭解 RSL 賦予雙方各自的基本權益與責任。

此附加條款不包含適用於固定租約公寓之每一項規定。其內容僅提供資訊參考，且其中條款不屬於租約本身，亦不影響租約協議。但是，房東必須以此附加條款為租約的增補文件。本附加條款不能取代或修改規範此租約之 RSL、RSC、任何 DHCR 命令，或紐約市租金管理委員會之任何命令的確切或完整條款。

本附錄詳列之組織可以協助房客及房東解決與本附加條款主題相關的疑問、投訴或要求。

房客應保留本附加條款及所簽租約之副本。

1. 續期租約調漲管理條例：

房客如欲續簽租約（此類租約稱為「續期租約」），房東有權調漲租金。每年 10 月 1 日起，紐約市租金管理委員會規定以 9 月 30 日以前之租約為準的租金調漲上限百分比，適用於仍受管理命令規範之年度開始生效的租約。適用管理條例規定以租約生效日為準。

管理條例規定是續期租約的調漲依據。如為續期租約，可選擇是否調整租期。租期 1 年或 2 年的租金調漲比例不同。管理條例規定可能會結合其他條款，例如低租金調整增補規定。如需詳細資訊，請參閱 DHCR 內容概要說明書第 26 條。

2. 空房租約租金調漲：

房東有權在與新房客簽訂租約（稱「空房租約」）時按前期法定租金調漲。房東可以按照下列依法調漲空房租金方式，按住房空置前的法定租金調漲：

若空房租約為期 2 年，可調漲幅度為前期法定租金的 20%；若空房租約為期 1 年，可調漲幅度應為前期法定租金的 20% 扣除下列項目的差額：

- a) 紐約市租金管理委員會 (RGB) 公佈且適用於前期法定租金的 2 年期續期租約管理條例。
- b) RGB 公佈且適用於前期法定租金的 1 年期續期租約管理條例。

在空房房客支付優惠租金時，《2015 年租金法案》(Rent Act of 2015) 修改房東可以在法律管制租金增加的空房加租。如果空房房客支付優惠租金，可以適用於空房房客合法租金的空房租金調漲應限於 5%（若上次的空房租約在二年內開始）、10%（三年內）、15%（四年內）與 20%（四或更多年以前）。

如法定租金前次調漲原因是空房加租（在簽署空房租約前住屋空置達八年以上，若非空房加租則以公寓歸屬固定租金公寓之年數為準），房東可額外調漲。一般而言，此類租金調漲相當於 0.6% 乘以前期法定租金再乘以前次空房調漲以來的年數。

如前期法定租金低於 300 美元，則空房租金調漲總金額應按前述方式計算，再加上 100 美元。若前期法定租金等於或高於 300 美元，且不超過 500 美元，則空房租金調漲總金額不得低於 100 美元。

RGB 命令得另外授權空房「加租」，此項目不同於房東可收取的依法調漲空房租金。房客可以選擇 1 年期或 2 年期的空房租約。對於其他的資訊，請參照 DHCR 內容概要說明書第 5 條與第 26 條。

按照 2011 年 6 月 24 日生效的《2011 年租金法案》(Rent Act of 2011) 規定，房東在每一曆年（1 月 1 日到 12 月 31 日）內調漲空房租金不可超過一（1）次。

3. 押金：

房東可收取押金，但金額不得高於一個月的租金。不過，如現任房客於該公寓首度歸屬於固定房租公寓之前入住，且房東收取之押金金額高於一個月租金，房東可繼續保留該房客所繳交且不超過兩個月份之押金，但僅限於該房客。調漲租金時，房東得額外收費以調高押金，但以房東有權收取之調漲租金全額為限。

房東必須將押金存入於紐約州境內任一銀行機構開立的配息信託帳戶。房客可以選擇以利息抵扣租金、繼續將利息存入銀行，或每年領取一次利息。如需詳細資訊，請參閱 DHCR 內容概要說明書第 9 條。

4. 其他租金調漲：

除管理條例和法定空房調漲外，亦可能根據下列因素永久調漲租金：

- (A) 公寓獨立裝修 (IAI) - 房東如安裝新設備或進行裝修，即有權調漲增設設備或裝修之公寓的租金。若公寓裝修時仍有房客居住於其中，房東必須事先請房客簽署裝修調漲租金同意書，始得以公寓獨立裝修為理由調漲租金。但若為空置公寓，則不需取得房客同意書。

按照 2011 年 9 月 24 日生效的《2011 年租金法案》，若建築物內的公寓間數超過 35 間，房東可以永久調漲租金，但幅度不可超過公寓獨立裝修 (IAI) 費用的 1/60。若建築物內的公寓間數不超過 35 間，則房東調漲租金的服務不可超過原先獲准之 IAI 費用的 1/40。

例如，若建築物內有 100 間公寓，並於空置公寓中裝設了新洗碗機，費用是 900 美元，則租金調漲上限是 15 美元 (900 美元的 1/60)。若建築物內只有 20 間公寓，同樣花費 900 美元裝設新設備後，租金調漲上限則為 22.50 美元 (900 美元的 1/40)。若為空房調漲，須於依法調漲空房租金之後而非之前按法定租金外加 (如需詳細資訊，請參閱內容概要說明書第 12 條)。

《2014 年租金法案修正條例》(Rent Code Amendments of 2014) 規定，提供給空房租約房客的《DHCR 租約附加條款》(DHCR Lease Rider) 必須包含下列通知：房客有權於取得租約時或租約生效後 60 天內要求房東以掛號郵寄公寓獨立改建 (IAI) 證明文件。房東應於收到要求後 30 天內以親送或掛號郵寄方式提供相關證明文件。如房客提出要求卻未收到證明文件，可提交 RA-90 表「房客上訴書 - 房東未簽訂續期租約和 / 或未提供簽名租約副本」(Tenant's Complaint of Owner's Failure to Renew Lease and/or Failure to Furnish a copy of a Signed Lease)，透過 DHCR 命令強制要求房東提供 IAI 證明文件 (請參閱附加條款第 1 部分「公寓獨立裝修」)。

- (B) 大筆金額修繕 (Major Capital Improvements, MCI) - 如房東進行以整棟建築為範圍的大筆金額修繕，例如更換鍋爐或管線換新，即有權調漲租金。房東必須獲得 DHCR 的核准。《2015 年租金法案》要求 DHCR 對於 35 間或以下數量之公寓的大樓，根據八年期間的攤銷費用計算租金調增的金額，超過 35 間公寓的大樓則是九年期間。房東不需取得房客同意書。房客會收到房東申請通知，如有特定理由，亦有權就房東提出之 MCI 申請表示異議。如需詳細資訊，請參閱 DHCR 內容概要說明書第 24 條。

- (C) 經濟困難 - 如符合下列條件，房東得以經濟困難為由申請調整所有固定租金公寓的租金：

1. 租金過低，相較於 1968 年至 1970 年之普遍平均年度淨收入，房東租金所得無法達到現階段三年期平均年度淨收入 (若為 1968 年以後完工之建築物，以出租營運前三年為準；若房東無法取得 1968 年至 1970 年的記錄，以房東擁有該建築物之前三年為準；
2. 或者年度租金總收入扣除年度營運支出之金額不超過年度租金總收入之 5% 以上。

如房東以大筆金額修繕或經濟困難為由申請獲准，可於現行租約期限內調漲租金，惟前提是租約內容必須包含明確授權房東調漲租金之條款。

以大筆金額修繕或經濟困難為由所申請的租金調漲，每 12 個月內漲幅不得超過 6%。凡經 DHCR 授權之租金調漲措施，如超出以上年度限制，得於來年收取。

5. 租金登記：

(A) 初始

房東必須於公寓初次列入 RSL 管制範圍後 90 天內向 DHCR 登記公寓的租金與服務。房東必須於出租時將登記聲明副本提供給房客，才能完成租金登記程序。如房客發現登記聲明中載明之租賃條件內容有誤，可於房東以掛號郵寄登記聲明給房客後 90 天內提出異議。

(B) 年度

初始登記如有更新，須於每年 7 月 31 日前向 DHCR 提交每年 4 月 1 日以前所更新的資訊。提出更新申請時，房東必須提供副本給房客。房客如對每年登記的租金金額有異議，可向 DHCR 提出「房客投訴 - 超收租金和 / 或押金」(Tenant's Complaint of Rent Overcharge and/or Excess Security Deposit) (DHCR 的 RA-89 表)。一般而言，DHCR 檢查租金記錄期限僅回溯至房客提出投訴之前的 4 年，4 年之前的記錄一律不予以檢查。然而，《2014 年租金法案修正條例》確有載明特定豁免條件，包括與優惠租金相關的記錄。

(C) 罰款

房東如未辦理登記，則除登記前獲准調漲之租金外，在辦妥登記之前一律不得申請或收取任何調漲租金。但是，若房東調漲租金但未登記，且單純因未於期限內提交初始或年度登記聲明，或所提交之聲明內容不合理而造成超收，則房東得豁免三倍損失賠償。假設房東延後提交登記聲明，則在延後登記之前調漲並收取之租金皆屬合法，惟未在期限內辦妥登記且內容合理者不構成超收。

6. 續期租約：

除特定例外情形，房客有權簽訂續期租約（請參閱本附加條款第 10 條「房東在哪些情況下有權拒絕簽訂續期租約」）。

房東必須在租約到期前至少 90 天（但不可早於 150 天）內，以書面方式通知房客租約即將到期。通知書內容亦須給予房客 1 年或 2 年期租約的選擇（以按管理條例申請調漲獲准之租金為準）。無論房東是在前述時限內或在租約到期後提出以上選擇，房客皆有權於接獲通知後 60 天內接受房東所提供的選擇。

除租金金額和租約期限外，所有續期租約之條款及條件一律比照過期之租約，房東必須於收到續期租約或房客簽名之續約表後 30 天內提供一份內容相同且具完整效力之續期租約副本給房客。如房東未於收到房東簽名之續期租約後 30 天內將具完整效力之續期租約表副本交給房客，房客仍有義務支付新租約所載明之租金，但有權提交「房客上訴書 - 房東未簽訂續期租約和 / 或未提供簽名租約副本」(DHCR 表 RA-90)。DHCR 會命令房東提供續期租約或續約表副本。如房東未於收到命令後 20 天內遵行，則在提供續期租約或續約表之前，房東不得按管理條例調漲租金。

若房客於租約到期後有意續租，則必須簽訂合理之續期租約。如房客拒絕簽訂合理之續期租約，房東可申請依法驅離。

房東可在續期租約中增加下列條款（即便房客的原租約並未包括該等條款）：

- (A) 房東可根據租金管理委員會規定或 DHCR 命令調整租金；
- (B) 如房東或租約授權房客分租或轉讓，房東可向分租房客或受讓人收取分租空房加租，前提是主要租約必須是續期租約。然而，即便續期租約中未增加該等條款，亦可收取以上所述之分租加租。（分租事宜請參閱本附加條款第 10 條）；
- (C) (1) 如公寓所在之建築物可依《不動產稅務法》(Real Property Tax Law) 第 421-a 條獲得稅務優惠，可增訂條款按每年或其他固定週期調租金，平均漲幅不可超出每年初始租金金額之 2.2%。調漲後之租金不得列入法定租金計算；不過，在稅務優惠終止之後，仍可另外收取按 2.2% 比例累計收取之調漲金額；
(2) 調漲租金條款，經《不動產稅務法》第 423 條核准之前提下，可增加條款每年一次或按其他週期調漲《不動產稅務法》第 423 條許可之法定租金；
- (D) 依照一般商業法 (General Business Law) 第 352-eeee 條，如首席檢察官受理將建築物變更為合作或共同所有權之強制驅離計畫 (Eviction Plan)，則可增加條款，惟必須於宣佈計畫生效後 3 年期滿時取消租約（房東必須於至少 90 天之前通知房客 3 年期限已到期或即將到期）；
- (E) 如正在等待審理依據「房東管制訴請」(Owner's Petition for Decontrol, OPD) 所提出的訴訟案，則可增加條款，前提是該租約將在 DHCR 簽發駁回令後的 60 天內失效，若當事人就駁回令提出「行政覆審訴請」(Petition for Administrative Review, PAR)，則前提是租約將在 DHCR 駁回或拒絕 PAR 後 60 天內失效（請參閱本附加條款的第 17 條，「在高收入解除管制法律程序處理期間所提出的續期租約」）。

7. 續期租約繼承權：

如房客於房東提供續期租約時已永久搬離該公寓，則在房客永久搬離前至少兩年（如家屬為長者及殘障人士則為一年），若未滿此期限則從租期開始或確認租賃關係開始，曾經與該房客同住於該公寓中之家屬即為主要住戶，有權簽訂續期租約。

「家屬」包括房客之配偶、兒子、女兒、繼子、繼女、父親、母親、繼母、繼父、兄弟、姐妹、(外)祖父、(外)祖母、(外)孫子、(外)孫女、岳父(公公)、岳母(婆婆)、女婿或媳婦。

「家屬」亦包括與該房客同住於該公寓中、具有主要住戶身分，且可證明此人與房客之間具有情感及財務關係且彼此依賴之任何其他人士。可資判定此類情感及財務關係與互相依賴性之範例皆載明於《租金穩定法案》中。DHCR 內容概要說明書第 30 條亦詳細說明續期租約繼承權的相關資訊。

8. 服務：

在向 DHCR 提出服務縮減申訴之前，應發書面通知予房東或管理代理人，但並非必要。然而，沒有收到房客事前書面通知的房東，有額外的時間回應向 DHCR 提出的申訴。根據缺乏暖氣或熱水的申請必需附上相關市府機構的報告。

所有的緊急情況都不需要事前的書面通知。這些包括但不僅限於：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 (必需的違規)、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)。以適當的 DHCR 表單向 DHCR 提出這些緊急情況申訴，將會優先受理，且會盡快處理。建議房客使用個別的 DHCR 表單提出不在本緊急情況清單中的問題情況申訴。

某些情況對房客影響甚小 (範例載明於《租金穩定法案》中)，不會影響住屋使用與居住品質，即便定期提供維修服務亦可能會存在。這些情況並未達到未能維持必要服務的層級。如果未提供中斷服務的期間並無提出申訴，該期間將在判定該狀況是否情節輕微時列入考量。基於此目的，經過 4 年或以上的時間將視為該狀況情節輕微的推定證據。

DHCR 裁定租金縮減的金額應該透過折讓、減免或抵扣租金的方式縮減，此為房客根據《不動產法》(「可居住性擔保」) 的第 235-b 節，針對 DHCR 命令所涵蓋之一種或多種狀況所取得。對於其他的資訊，請參照 DHCR 內容概要說明書第 3 條、第 14 條與第 37 條。

9. 轉租與讓渡：

房客有權利轉租其公寓，即使租約中禁止轉租，條件是房客嚴格遵守〈不動產法〉第 226-b 節的規定。未遵守這些要求的房客可能遭受驅離的法律程序。是否遵守 226-b 節並非由 DHCR 判定，而是具法定管轄權的法庭。如房客簽約續住後將公寓分租，房東得向房客收取紐約市租金管理委員會所制定之分租加租。此費用可能遞移給轉租人。然而，在轉租約終止時，「法定租金」將回復為「法定租金」，不含轉租津貼。所調漲之租金是紐約市租金管理委員會於房客履行續期租約時提供的加租，於分租時生效。如果居住的房客是以空房租約轉租，房東無權在轉租期間增加租金。

將公寓分租出去的房客有權向分租房客收取經《租金穩定法》核定之租金，如分租之公寓附帶房客的家具，亦可另外收取 10% 附加費。在房客向轉租人收取高於該附加費用與轉租津貼的額外租金時，房客必須支付溢收租金的三倍罰款給轉租人，也可能必須支付利息與律師費用。房客也會遭受驅離的法律程序。

租約的讓渡

在讓渡中，房客將其租約的整個剩餘期間轉讓給另一個人 (受讓者)，並放棄其再居住公寓的所有權利。

根據《不動產法》第 226-b 節的規定，在未取得房東的書面同意下，房客不得讓渡其租約，除非租約另有明確的規定。如果房東同意租約的讓渡，房東可能向受讓者收取空房津貼，這是房東可以在續期租約為空房租約時收取的租金。該空房津貼仍應為後續更新租約之「法定租金」的部份。加收租金是房客更新租約開始時可用的空房津貼，於讓渡發生時生效。

房東拒絕同意讓渡不需要有合理的理由。然而，如果房東無理地拒絕同意，在房客提出 30 天通知要求解約時，房東必須解除房客未盡的租約。

如果房東拒絕同意讓渡，且確實有拒絕同意的合理理由，房客不得讓渡，且房東不需要解除房客的租約。如需詳細資訊，請參閱 DHCR 內容概要說明書第 7 條。

10. 房東在哪些情況下有權拒絕簽訂續期租約：

只要房客付清房東有權收取之合法租金，則除《租金穩定法》和《租金穩定法案》所載明之明確理由外，房客有權居住於該公寓中。房東不得為迫使房客搬離公寓而蓄意騷擾房客。

以下列出一些但非全部驅離的理由：

在沒有 DHCR 同意下，房東得以拒絕續期租約，並於租約屆滿時，向民事法庭訴請驅離行動，根據以下任何一種情況：

- (A) 房客拒絕簽署房東所提供的相當續期租約；
- (B) 房東真心想要將公寓收回做為私人用途，或是房東家人的私人用途；
- (C) 建築物是由醫院、修道院、寺院、收容所、公家機關或任何基於慈善或教育獨家宗旨所營運的機構，且該機構根據慈善或教育用途，要求該公寓做為住宅或非住宅用途；或
- (D) 房客並未使用公寓做為其主要住所。房東必須在租約屆滿至少 90 天且不得超過 150 天前通知房客關於房東不更新租約的意圖。

在 **DHCR** 的同意下，房東可以根據以下任一種情況，拒絕更新租約：

(A) 房東真心想要收回公寓，以便拆除之後改建新大樓；或

(B) 房東想要收回公寓或土地自用，以經營房東自有的業務。

房客將收到房東的申請影本，且有權利提出異議。如果房東的申請取得核准，房東可以向民事法庭訴請驅離行動。

11. 在租約生效時驅離：

在租期內，房東得就《租金穩定法》和《租金穩定法案》所載明之理由向民事法庭提出驅離房客之訴訟。

以下列出一些但非全部驅離的理由：

(A) 未支付租金；

(B) 違反承租的重大義務；

(C) 造成或允許造成妨礙；

(D) 非法使用或佔用公寓；

(E) 無理由地拒絕房東出入公寓以進行法律要求或 **DHCR** 授權必要的修繕或裝修，或進行檢查或展示。在進行相關檢查或展示前至少 5 天，必須先通知房客，基於房客與房東彼此方便的安排，以便於檢查或展示時雙方均在場。如果相關要求違反租約，不得要求房客允許檢查或展示的出入；或

(F) 佔用根據驅離計畫位於合作或共同所有權的公寓。(請參閱本附加條款「續期租約」第 7 條的 (D) 子條款。) 除前述 (A) - (E) 之理由外，不得驅離符合「非驅離計畫」資格之非購屋房客。

房客需注意，如家屬或家人或訪客違反住屋修繕法之健康、安全或衛生標準，或允許此類違規行為，房東即有權向法院提出控訴。

12. 合作與共同所有權轉換：

並未根據「非驅離轉換計畫」購買公寓的房客繼續受到「租金穩定」規定的保護。轉換是由紐約州首席檢查官辦公室管理的規範。任何由紐約州首席檢查官辦公室接受的合作或共同所有權轉換計畫將包括關於房客權利與保護的特定資訊。關於轉換一般主題的資訊手冊可向紐約州首席檢查官辦公室索取。

如長者或殘障人士所居住之建築物將依據「驅離計畫」轉換為合作或共同所有權，即使不購買其所居公寓亦有權續住。此項豁免資格適用於長者或患永久殘疾而無法就業之殘障人士。紐約州首席檢察官辦公室受理提出之轉換計畫必須包含與此豁免資格相關之確切資訊。

13. 長者與殘障人士加租豁免計畫：

年滿 62 歲以上的房客或其配偶，或是殘障人士，且其家戶收入等級並未超過規定的收入等級，可能符合指南的豁免資格，得以免除加租、困境加租、大筆金額修繕加租與 **DHCR** 核准的電力減租轉換與「高租金高收入」解除管制。此豁免條件僅適用於部分調漲，且調漲後會使房客的租金超出「淨」家庭收入的三分之一，而不適用於公寓內新增服務或設備之調漲。如對長者加租豁免計畫 (**Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE**) 和殘障人士加租豁免計畫 (**Disability Rent Increase Exemption, DRIE**) 有任何疑問，請向紐約市財政局洽詢。

如長者或殘障人士獲得租金調漲豁免資格，房東得向紐約市申請相當於房客豁免金額之不動產抵減稅額。儘管上述的規定，取得加租減免的長者或殘障人士仍然必須支付一個月的全額租金做為押金。對於其他的資訊，請參照 **DHCR** 內容概要說明書第 20 條與第 21 條。

14. 特殊案例與例外情況：

有些關於固定租金與必要服務的特殊規定可能適用於領取退稅或免稅的新建造大樓，以及根據特定紐約市、紐約州或聯邦融資或抵押保險計畫的大樓。本附加條款所載明之規定不一定適用於旅館內之固定租金公寓。DHCR 提供另一份「旅館權利公告」通知長期的旅館房客與房東根據《租金穩定法》的基本權利與責任。

15. 高收入租金解除管制：

《2015 年租金法案》修改了「高租金空房解除管制」與「高租金高收入解除管制」的**解除管制租金門檻 (DRT)**。兩種解除管制類型的 DRT 已經增加至 \$2,700 美元，並且會根據當地租金管理委員會在前一年核發的一年租約續期管理條例百分比，在 2016 年 1 月 1 日以及之後每年的 1 月 1 日增加。

在 DHCR 簽發命令時，擁有以下情況的公寓：(1) 由前兩年每年總年收入超過 \$200,000 美元的人士所居住，且 (2) 具有 DRT 的「法定租金」，將不再受到租金規範（「高收入租金解除管制」）。做為法律流程的一部分，房客將必須註明以該公寓為主要住所而非臨時住所的所有人士，不包括實際為房客與轉租人的員工，並證明在前二個曆年的總年收入是否超過 \$200,000。如果房客未能提供所要求的資訊給 DHCR，將會簽發解除管制命令。如果房客提供所要求的資訊，並證明總年收入並未超過 \$200,000，紐約州稅務及財務署將複查該公寓是否由前二年每年總年收入超過 \$200,000 的人士所居住。房東不能針對房客是長者加租豁免計畫 (SCRIE) 或殘障人士加租豁免計畫 (DRIE) 接受者的公寓提出「收入證明表」和 / 或「高收入租金解除管制訴請」。

16. 高租金空房解除管制 (HIGH RENT VACANCY DEREGULATION, HRVD)：

《2015 年租金法案》修改了「高租金空房解除管制」與「高租金高收入解除管制」的**解除管制租金門檻 (DRT)**。兩種解除管制類型的 DRT 已經增加至 \$2,700 美元，並且會根據當地租金管理委員會在前一年核發的一年租約續期管理條例百分比，在 2016 年 1 月 1 日以及之後每年的 1 月 1 日增加。

在房客搬入空置公寓且租金已經依法達到解除管制租金門檻時，該公寓符合永久解除管制的資格，因此，可以移除所有的租金管制。

根據《2014 年租金法案修正條例》，公寓在解除管制之後的第一位房客必需取得房東的 DHCR 公告 (HRVD-N)。公告必須包含解除管制的理由、最後規範的租金，以及符合解除管制之後新租金的計算。此外，房東必須交付房客一份向 DHCR 提交的註冊聲明，註明解除管制的狀態與最後的法定租金。

17. 在高收入解除管制法律程序處理期間所提出的續期租約：

如正在等待 DHCR 審理高收入管制訴訟，且房東必須提供續期租約給房客，則可另外檢附一份獨立的附加條款，與《租金穩定法》規定的「續期租約表」(RTP-8) 一併交付給房客。如果隨附與交付，將成為公告與續期租約的一部分與修訂。附加條款的文字陳述於下，在未取得 DHCR 的核准之下，不得修改或變更。

房客公告：

根據《緊急房客保護法》(Emergency Tenant Protection Act) 第 5-a 節，或《租金穩定法》第 26-504.3 規定，房東已經於 20 X 年 X 向 DHCR 提出「高收入租金解除管制」訴請，展開貴公寓解除管制。
(日期)

該程序現在由 DHCR 審理中。如果 DHCR 核准解除管制的訴請，此續期租約應取消，並於核准該訴請命令簽發日期起的 60 天後終止。如果您提出針對解除管制命令的「行政覆審訴請 (PAR)」，或者您已經提出該 PAR，並在您收到本公告時正由 DHCR 審理中，之後該 PAR 遭駁回或拒絕，此續期租約應取消，並於 DHCR 駁回或拒絕 PAR 命令簽發日期起的 60 天後終止。

續期租約終止時，雙方即無需繼續履行本續期租約之條款、契約與條件。

18. 冷氣機附加費：

房東取得授權，得以向固定租金的房客加收使用冷氣機的附加費用。DHCR 每年更新一次「營運公告」，並於其中載明當年度之合法附加費。在租金包含電費的建築物中，已擬定一套房客的附加費用。另外擬定一套附加費用是針對自己支付電費的房客。該附加費用不得成為法定租金的一部分。(請參閱營運公告 84-4 與內容概要說明書第 27 條)。

19. 房客安裝洗衣機、乾衣機與洗碗機的附加費：

除非租約另外提供，否則房東可以不允許房客裝設洗衣機、乾衣機或洗碗機。如房客徵求房東同意後裝設此類設備，則無論裝設固定型或活動型設備，房東皆可收取附加費。DHCR 會於營運公告定期更新裝設洗衣機、乾衣機和洗碗機的法定附加費。在租金包含電費的建築物中，已擬定一套房客的附加費用清單。另外擬定的一套附加費用是針對自己支付電費的房客。該附加費用不得成為租金的一部分。(請參閱營運公告 2005-1)

20. 優惠租金：

優惠租金是房東同意收取低於房東可合法收取之依法管制租金的金額。法定租金必須要寫入空房租約與隨後的所有續期租約。這些租約的期間可能影響房東終止優惠租金的權利。如租約協議包含租約到期後仍適用優惠租金之條款，則不可終止該租約之優惠租金。日後調漲租金仍須以優惠租金為基準。不過，如租約並未註明相關協議，亦不含任何釐清優惠租金適用期間為「租約期限」或「完整承租期間」之條款，則房東得在租約廢止時終止優惠租金。一般而言，DHCR 檢查租金記錄期限僅回溯至房客提出投訴之前的 4 年，4 年之前的記錄一律不予以檢查。不過，《2014 年租金法案修正條例》確有載明，如房東主張所收取之租金為「優惠」租金，則 DHCR 會檢查開始收取該優惠租金之前的租約內容及租金記錄 (即便已超過 4 年)，已確定較高之「法定」租金計算方式無誤且符合法律規定 (請參閱內容概要說明書第 40 條)。

在空房房客支付優惠租金時，《2015 年租金法案》修改房東可以在法律管制租金增加的空房加租。如果空房房客支付優惠租金，可以適用於空房房客合法租金的空房租金調漲應限於 5% (若上次的空房租約在二年內開始)、10% (三年內)、15% (四年內) 與 20% (四或更多年以前)。

21. 語言版本：

附加條款副本僅供參考，其語言格式以 DHCR 「語言服務計畫」之規定為準，且可於 www.nyshcr.org 查看。不過，於交付空房租約或續期租約時，本附加條款之版本與履行效力仍以英文版為主。房東亦須提供英文版的「DHCR RTP-8 續期租約表」，且履行效力同樣以英文版為主。

附錄

可以提供協助的一些機構

紐約州住屋和社區重建部 (DHCR)

DHCR 是掌權管理與實施「租金法」的州立機構。房客可以透過我們的網站聯絡 DHCR：www.nyshcr.org 或造訪我們以下所列的任一個公共資料處以取得協助。

Queens

92-31 Union Hall Street
Jamaica, NY 11433

Bronx

2400 Halsey Street
Bronx, NY 10461

Lower Manhattan

25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn

55 Hanson Place
Brooklyn, NY 11217

Upper Manhattan

163 West 125th Street
New York, NY 10027

紐約州首席檢查官辦公室 - www.ag.ny.gov
120 Broadway, New York, NY 10271

消費者保護局 (Consumer Frauds and Protection Bureau)

- 調查與禁止非法或詐欺的商業實務，包括房東溢收租金與租金押金處置不當。

房地產金融局 (Real Estate Financing Bureau)

- 管理與實施管轄合作與共同所有權轉換。調查來自進行合作與共同所有權轉換大樓房客關於指控不當揭露騷擾、與誤導性資訊的申訴。

紐約市住屋保護暨發展局 (Department of Housing Preservation and Development, HPD)：- www.nyc.gov/hpd

法規執行處 (Division of Code Enforcement)

主辦事處

100 Gold Street, New York, N.Y. 10038

- 強制履行住屋修繕標準。

紐約市中央投訴局 (Central Complaint Bureau)

215 West 125th Street, New York, N.Y. 10027

- 接聽與實際修繕、健康、安全與衛生標準（包括緊急暖氣與熱水服務）相關的投訴電話。本服務全天候開放，但唯有每年 10 月 1 日至 5 月 31 日之間受理與緊急暖氣服務相關之投訴。

紐約市財政局 (Department of Finance) - www.nyc.gov/finance

SCRIE/DRIE 豁免計畫

59 Maiden Lane, 19th Floor, New York, New York, 10038

- 管理長者加租豁免計畫與殘障人士加租豁免計畫。

市長辦公室的殘障人士服務專區 (Mayor's Office for People with Disabilities) - www.nyc.gov/mopd

- 100 Gold Street, 2nd Floor, New York, NY 10038

紐約市租金管理委員會 (Rent Guidelines Board, RGB)：- www.housingnyc.com

51 Chambers Street, Room 202, New York, N.Y. 10007

- 公佈固定租金公寓每年租金調漲百分比，以及提供管理條例規定的相關資訊。

可向一些公共圖書館的商業處或紐約州政府機構索取紐約州與紐約市租金法律副本。索取人應先致電到公共圖書館，以確定該圖書館是否提供相關的法律資料。

DHCR 已按照 RSC 第 2522.5(c) 條核准此格式和字型大小。