



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。

對於個人的申訴，租客可以使用《個人租客對服務降低之申訴聲明》(Individual Tenant Statement of Complaint of Decrease in Services)(DHCR Form RA-81) 表格，對公寓內的情況提出申訴。對於涉及整棟公寓大樓的降低服務，租客或租客代表可以提出《對整棟大樓服務降低申訴聲明》(Statement of Complaint of a Decrease in Building-Wide Services)(DHCR Form RA-84)。租客附上發送給業主或代理人的信函副本，以及郵寄或送達證明(例如：郵寄證書、掛號信收據、或業主或代理人確認親自送達的簽名收據)。租客必須在發送給業主信函註明日期起 10 天之內向 DHCR 提出申訴。

然而，在一些緊急情況下，不需要事先發送書面通知給業主便可向 DHCR 提出申訴。這些緊急情況為：遷出命令(5 天通知)、火災(5 天通知)、整間公寓內沒有水、馬桶故障不能使用、天花板或牆壁倒塌或逐漸倒塌、地板逐漸倒塌、整間公寓內無暖氣/熱水(必須違規)、公寓前門鎖損壞或不能使用、所有電梯無法使用、整間公寓內沒有電、消防逃生的窗戶(打不開)、漏水(水流不止、浸泡電氣設備)、窗戶玻璃損壞(未破裂)、損壞/不可用的消防逃生道、空調損壞(夏季)。使用正確的 DHCR 表格向 DHCR 提出申訴，提報任何這些緊急狀況之一，將被視為第一優先，並會盡快進行處理。我們建議租客使用另一份 DHCR 表格提出非上述緊急狀況的任何問題狀況的申訴。可在網站 www.nyshcr.org 獲取僅關於緊急狀況的申訴表格。

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《租客確認業主不合規》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.nyshcr.org 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)

欲了解更多資訊或尋求協助，請致電 **DHCR**
Rent InfoLine，或訪問您的行政區辦公室或縣租金辦公室。

Queens

92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433
(718) 739-6400

Lower Manhattan

25 Beaver Street
5th Floor
New York, NY 10004

Brooklyn

55 Hanson Place
7th Floor
Brooklyn, NY 11217

Bronx

2400 Halsey Street
Bronx, NY 10461

Upper Manhattan

163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Westchester County

75 South Broadway
2nd Floor
White Plains, NY 10601