



30 繼承權

就 New York State 全境的固定租金公寓與租金管制公寓而論，房客死亡或永久搬離公寓後，其「家屬」可能有權簽訂租金穩定續期租約，或有權繼續住在租金管制公寓而免遭驅逐。如需「家屬」一詞的詳細說明，請參閱本資訊表的「家屬 - 定義」部分。

在房客死亡或永久搬離公寓前，倘若家屬與房客同住且同為公寓主要住戶的時間達兩 (2) 年，該名家屬即有權簽訂續期租約，或可享有免遭驅逐的保障權。倘若家屬於租賃之初或確認租賃關係開始即與房客同住，則該家屬可能也有權簽訂續期租約或享有免遭驅逐的保障權。若嘗試確認繼承權的家屬為老年公民或殘障人士，則同住期間下限可下修為一 (1) 年。

在 1997 年 6 月 20 日當天或之後確認繼承權的第一順位家屬無需支付空房調漲租金給房東。(請參閱範例 #1)

但是，房東有權向下一位有權簽訂續期租約或保留租住權的家屬 (即第二順位繼承人) 收取空房調漲租金 (請參閱範例 #2)。若為租金管制公寓，也可向第二順位繼承人收取空房調漲租金 (請參閱範例 #4)。如作為第二順位繼承人的家屬支付了空房調漲租金，則繼承情況再度成立 (請參閱範例 #3)。

範例

範例 #1

房客 A 按照 2007 年 1 月 31 日到期的固定租金公寓租約，依法支付 800 美元的租金，並於 2006 年 8 月 1 日搬離該公寓。其家屬 B 與 A 同住三年且同為該公寓的主要住戶，因此有權簽訂一份從 2007 年 2 月 1 日開始生效的公寓租約，無需支付任何空房調漲租金給房東。B 以自己的名義簽了一份自 2007 年 2 月 1 日起生效的兩年期續期租約，租金調漲 7.25%，因此是 858 美元 (800 美元 + 58 美元 (800 美元的 7.25%))。

範例 #2

承範例 #1，家屬 C 在 A 離開之前開始與 A 和 B 兩人短期同住，之後則繼續與 B 同住。假設 B 在兩年後搬離該公寓，則 C 有權在 2009 年 2 月 1 日以 C 自己的名義簽訂一份續期租約，因為 C 必須按照繼承規定支付空房調漲租金給房東。若 C 選擇簽訂兩年期租約，合法租金會調漲 20%，也就是 1029.60 美元 (858 美元+ 171.60 (858 美元的 20%))。

範例 #3

承範例 #2，假設 C 搬離公寓，其家屬 D 即有權以繼承人身分簽訂續期租約，D 無需支付空房調漲租金，因為此時 D 是 C 的第一順位繼承房客，而 C 所支付的租金已經是空房調漲租金了。

範例 #4

租金管制公寓房客 A 於 2000 年 6 月 1 日死亡，當時的租金是 550 美元。其子 (家屬 B) 因為繼承規定而繼續以 550 美元的租金承租並住在該公寓中。假設 B 於 2011 年 10 月 1 日永久搬離，且其家屬 C 繼承了承租該公寓的權利，則原租金 550 美元應調漲 242 美元 (44%)，因此新租金是 792 美元。調漲的部分是 20% 的空房加租 (20% x 550 美元 = 110 美元)，再加上 24% 的長期空房加租 (前一次空房調漲是 40 年前 x 0.6% x 550 美元 = 132 美元)。該公寓仍然屬於租金管制公寓。

家屬 - 定義

「家屬」是指房客或長期租客的配偶、兒子、女兒、繼子、繼女、父親、母親、繼父、繼母、兄弟、姊妹、(外) 祖父、(外) 祖母、(外) 孫子、(外) 孫女、岳父、岳母、女婿或媳婦。

「家屬」的定義也包括與房客或長期租客同住於公寓中且同具主要住戶身分的任何其他人士，且此人能夠證明自己與房客之間具有情感及財務關係且彼此依賴。

判斷房客和該等其他住戶之間是否具有情感與財務關係且彼此依賴時，應考慮以下因素：

- a) 關係是否長久；
- b) 是否分攤或彼此相互分擔家庭開銷或家用和/或其他共同的生活必需品；
- c) 除了其他方面，有共同持有銀行帳戶、個人財產及房地產、信用卡和貸款債務、為領取政府福利金而分攤家庭預算等證據，能夠證明兩人財務不分彼此；
- d) 共同出席家庭活動、節假日/慶祝活動、社交和娛樂活動等，有進行家庭類活動之實；

- e) 有權代對方執行遺囑、指定對方擔任執行人和/或受益人、同意互為委託人和/或授予對方醫療保健決定權、簽署私人關係合約、發表同居聲明，或為公共福利金之目的代表領款人等，能證明雙方具有正式的法律義務、協議與責任；
- f) 透過言語或行動，在其他家屬、朋友、社區或宗教機構成員或一般社會大眾面前以家屬身分自居；
- g) 定期盡家庭責任，例如照顧對方的家人和/或每日都要依賴彼此為家庭的付出；
- h) 表現出其他能夠證明有意建立長期情感關係的任何其他行為模式、協議或其他行動。

判斷結果不只取決於單一因素，也無需證明或考慮雙方之間具有性關係。

「房客」可能是一人或一人以上，是指在租約或租賃協議上具名且有義務支付租金以換取房屋使用權的人。

「長期租客」是指至少六個月以上連續租用旅館房間做為主要住所的人，或是依據租約或租約權利住在旅館裡的住客。

殘障人士

「殘障人士」是指因結構、生理或心理損傷而非酗酒、嗜賭或任何管制物質上癮等因素取得傷殘身分的人，需經醫學上可接受之臨床和實驗室診斷技術證明，且其傷殘情形確實會對此人之重要生活機能造成限制。

老年公民

「老年公民」是指年滿六十二歲或以上者。

居住期間下限規定

倘若「家屬」因下列原因而暫時搬離，則不影響規定的居住期間下限：

- a) 服兵役；
- b) 註冊成為全職學生；

- c) 為遵守不涉及任何租約條件/條款和 Real Property Actions and Proceedings Law (房地產訴訟程序法) 的法院命令而未住在該處住所中；
- d) 因就業因素而必須暫時搬離該處住所；
- e) 住院接受治療；或
- f) 有其他合理理由，可供 DHCR 於此人提出申請時予以判定。

房客隨時可提出「致與具名房客同住一處公寓且可能享有繼承權/免遭驅逐保障權之家屬的房東通知書」(Notice To Owner Of Family Members Residing With The Named Tenant In The Apartment Who May Be Entitled To Succession Rights/Protection From Eviction，DHCR RA-23.5 表格)，向房東告知現居於公寓內之全體住戶(房客本人除外)的姓名。或者，房東隨時可要求房客提供前述全體住戶的姓名，惟連續十二個月內不可超過一次。

房客提供前述全體住戶之姓名時，應一併註明下列與該等各人相關之資訊；

- a) 此人是否為符合前述定義之家屬；
- b) 經過規定的居住期間下限後，此人是否有權成為續期租約上的具名房客或有資格享有免遭驅逐保障權；
- c) 此人開始與房客同住並成為主要住戶的日期；以及
- d) 此人是否為符合前述定義之老年公民或殘障人士。

資料來源：

New York City Rent Stabilization Code, Section 2523.5 (紐約市租金穩定法規第 2523.5 條)

Tenant Protection Regulations, Section 2503.5 (房客保護條例第 2503.5 條)

New York City Rent and Eviction Regulations, Section 2202.25 (紐約市租金與驅逐條例第 2202.25 條)

New York State Rent and Eviction Regulations, Section 2102.8 (紐約州租金與驅逐條例第 2102.8 條)

如需詳細資訊或協助，請致電 *DHCR Rent InfoLine*，或造訪您所屬行政區或郡的租金辦事處。

Queens

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

Lower Manhattan

25 Beaver Street
5樓
New York, NY 10004
110th St. 以下南端

Brooklyn

55 Hanson Place
7樓
Brooklyn, NY 11217

Bronx

2400 Halsey Street
Bronx, NY 10461

Upper Manhattan

163 W. 125th Street
5樓
New York, NY 10027
110th St. 以上北端

Westchester County

75 South Broadway
White Plains, NY 10601