



New York State
Division of Housing and Community Renewal
Office of Rent Administration

營運公告 2016-1
(取代 IAI 政策聲明 90-10)

公寓獨立改建

簡介

本營運公告以固定租金公寓房東與房客為對象，說明 DHCR 在民眾投訴超收租金或進行 individual apartment improvement (公寓獨立改建) 設施調查時所採行的 IAI 設施審查方式。紐約市依 Rent Stabilization Law (租金穩定法) 及 Rent Stabilization Code (租金穩定法案) 所採用之條例管理固定租金公寓，而設於 Westchester、Nassau 和 Rockland 境內特定地區的固定租金公寓則以 Emergency Tenant Protection Act of 1974 (ETPA) (1974 年緊急房客保護法案) 與 Emergency Tenant Protection Regulations (緊急房客保護條例) 為規範。

依據 RSC 第 2522.4(a)(1) 條和 TPR 第 2502.4(a)(4) 條，只要符合以下情況，房東就有權以 IAI 為由要求調漲租金：居住空間確實擴大、房東提供的服務增加、住所設施有改建，或者房東提供了新的傢俱或室內陳設。本營運公告取代 DHCR 政策聲明 90-10 中關於在超收租金法律程序或其他調查中估算房東交給 DHCR 之 IAI 開銷證明時所採用的標準。

若 IAI 租金調漲是在 2011 年 9 月 24 日之前生效，法律管制租金的調漲幅度是房東改建總費用的 1/40。若 IAI 租金調漲是在 2011 年 9 月 24 日當天或之後生效，以公寓數不超過 35 間的建築來說，法律管制租金的合理調漲幅度是房東改建總費用的 1/40。若 IAI 調漲是在 2011 年 9 月 24 日當天或之後生效，則以公寓數超過 35 間的建築來說，法律管制租金的合理調漲幅度是房東改建總費用的 1/60。調漲幅度以可證實的改建總費用為準，包括設施費用但不包括金融手續費。

公寓改建時如已有房客入住，在取得房客簽名之租金調漲同意書之前，不得調漲租金。若於空房期間進行 IAI，即無需房客同意書。

凡以 IAI 為由進行之調漲，一律於調漲公寓下一次辦理年度登記時生效。房東進行改建時，改建之項目即為必要服務，房東必須持續提供，每年也必須向 DHCR 證明有持續提供所有必要服務 (包含該項 IAI 在內) 之實。如房東未持續提供必要服務或未經 DHCR 許可即停止該項服務，DHCR 可能會下令調降租金。DHCR 會凍結租金並下令將租金恢復到前一次依規定調整之前的租金 (包括取消該段期間內進行之任何租金調漲)，直到房東申請並經 DHCR 當局確認已恢復提供該項服務為止。請參閱 DHCR 的資訊表 #35 與營運公告 2014-2。

本文件係重新核發，僅供參考之用。

含授權簽名的文件正本由 DHCR 的 Office of Rent Administration (租金管理處) 歸檔。

此外，房東應在租約附加條款的租金計算結果中註明 IAI 項目及其總費用。依據 RSC 規定，房客可以索取發票和帳單之類的證明文件。若屬因空房率高而解除管制的公寓，應在交予房客的解除管制通知書中列出 IAI 項目與總費用。

I. 付款證明

A. 可接受的證明方式：

如房東宣稱已完成公寓獨立改建，必須提出充分且具體之證明文件，其中應包括：

1. 與工程完成期間同時的已取消支票 (正反面)，或是電子付款證明；
2. 與工程完成期間同時的發票收據 (標記為已全額支付)；
3. 簽名的承包協議；以及
4. 指出安裝作業已完成且已獲得全額支付的承包商宣誓書。

政策聲明 90-10 的證明規定是只需提供以上其中任何一項證明 (除非 DHCR 要求提供更多證明)，此處的證明文件規定標準較為嚴格。但是，從實際作業可看出一種以上的證明是常態而非例外。因此，房東於初次提交/回應時即應盡可能多地提供前列四種證明。DHCR 的考量不限於這四類證明，因為 IAI 審查需要大量事實根據與個別處理，無論是否為行政程序的一部分或獨立調查的對象皆然。此外，DHCR 審查 IAI 時須以所取得的證據為憑，因此無法保證是否有其中任何一項特定證明能成為決定性的因素。例如，未完整註明明細項目的發票或合約可能不是充分的證據。DHCR 在每一個案例中皆有權要求任何資訊，只要 DHCR 認定必須審查該項資訊才能達成合理裁決即可，因此，DHCR 可另外要求能夠證明工程已完工、已付清全額或其他能證明調漲租金有理的證據。房東應盡可能提供額外證明文件，同時應於 DHCR 要求後提供，避免拖延行政或調查程序。如房東無法提供這些證據或 DHCR 所要求之任何證據，則必須做出解釋，DHCR 會據以判定房東所提供的證據是否充分。

B. 整筆費用

如 IAI 遭到質疑，例如進入超收法律程序時，房東必須提出該 IAI 項目之相關費用證明。因此，若房東欲以一件以上工程項目為由調漲租金，只提出整筆費用帳單可能不夠充分。在某些情況下，DHCR 有權酌情接受整筆費用帳單，例如當 DHCR 推斷下列情況時：

1. 房東提出的證據能夠證明所有工程是以配套工程模式完成，且已確實完工無誤；
以及
2. 每件工程項目各為一項「改建」或一般修繕與維護工程，與申請獲准的 IAI 相關且為必要項目。

即便只能提出明細證據，仍然能夠成為配套工程的最佳證明，若無法提出明細證據，可能必須再次進行嚴格審查，或者會遭到駁回。

視 DHCR 審查證明文件的結果而定，倘若 DHCR 認定證據不夠充分，可能會完全駁回房東所提出的 IAI 調漲申請，或會駁回房東所報費用與實際費用之間的差額。

II. 可用年限

RSL 規定，因 IAI 申請調漲獲准的房東，在該設備或傢俱可用年限內即無權再以設置類似設備或傢俱為由要求調漲。重要資產改造的可用年限時間表載明於 RSC 中，IAI 則不然，DHCR 會根據每個案例的實際情況判定是否已經達到 IAI 可用年限。

如 IAI 的可用年限有爭議，且改建是在空房期間完工，或是包含在空房租約中，DHCR 可要求房東提出能夠證明舊設備或傢俱已達可用年限或已不堪使用的證據。

III. 同一利益

某些情況需要更多證據。IAI 費用收款方若是與房東或管理公司具有同一利益的個人或組織，必須另外出示費用與付款證明。

同一利益是指房東/管理公司與實際負責安裝或改建工程的承包商、供應商或安裝作業人員具有任何其他關係 (例如親屬關係或財務利益關係)，且 IAI 調漲將安裝或改建工程的費用列入計算。前述關係包括：

1. 房東/管理公司與列為租金調漲理由之任何 IAI 款項 的收款方可能具有財務利益關係；
2. 房東/管理公司 (或其一或多名職員、主管、股東或合作夥伴/關係夥伴) 與列為租金調漲理由之任何 IAI 款項收款方所屬任何事業體之職員、主管、股東或合作夥伴之間可能具有親屬關係；
3. 可能有達成或計議任何會更改或取消 IAI 任何費用的私下交易、協議或合約，或者可能就 IAI 達成了私下交易、協議或合約；
4. 房東/管理公司與調漲租金時申報之 IAI 費用 的收款承包商、轉包商或任何個人之間，除該項 IAI 設備或施工合約以外，可能具有其他關係，而該等關係可能致使房東/管理公司得以控制或影響承包商或安裝作業人員；以及
5. IAI 款項 的收款方 (一或多人) 可能是房東/管理公司的員工，但付給對方的款項不算在對方為房東/管理公司提供其他勞務所得的薪資或款項內。

若懷疑或證實公寓改建是由房東/管理公司的員工所為，且/或新設備是由房東/管理公司的員工所安裝，即須提出註明 IAI 工時與工程付款計畫表的工資記錄。房東必須證明該員工除應得薪資外另已收訖 IAI 勞務費用。

IV. 現金付款

若是在本公告日期後進行的 IAI，且 IAI 現金付款總金額高於 10,000 美元，不需接受較嚴格的租金調漲證明文件審查。DHCR 會要求提供其他付款證明 (必須是能證明領出付款金額以及轉帳金額的銀行文件)。這項證明不包含在廠商/承包商在無法簽發一般商業收據時所出示的收款切結書。

V. 公寓獨立改建的標準

A. RSC 採廣泛認定原則，公寓改建、新設備或新服務皆屬於可申請 IAI 租金調漲的改建項目。下列清單舉例說明符合標準的 IAI，一律不具排他性，也非絕對標準。請注意，下方未列出的項目也可能符合標準。**符合 IAI 標準的項目：**

1. 浴室全面現代化或改造，包括工程作業中安裝的固定設備，以及同樣屬於現代化或改造工程的粉刷與灰泥作業；
2. 廚房全面現代化或改造，包括工程作業中安裝的固定設備與家電；
3. 房東新購買並安裝的冷氣機，包括加裝原本沒有的冷氣機電線與插座；
4. 裝設新洗衣機；
5. 鋪設原本沒有的拼花地板；
6. 鋪設新的下層地板；
7. 鋪設下層地板時一並鋪設新的地板，包括地氈、膠地板；
8. 鋪設新地毯；
9. 新的內嵌式衣櫥；
10. 新傢俱；
11. 增加原本沒有的新照明燈具；
12. 新的防風門；
13. 新的防風窗；
14. 新的窗戶 (若不是整棟建築全面安裝)；
15. 增加原本沒有的新落地紗門/紗窗；
16. 陽台加窗；
17. 保全警報；
18. 新的輕鋼架和/或隔音天花板；
19. 粉刷和灰泥作業 (屬於大型改造工程)；以及
20. 鋪石膏纖維板 (整個公寓全面鋪設)

其他費用：

如須拆除或破壞欲汰換的物品，並將於完工時進行，符合租金調漲標準的金額可以包含拆除或破壞作業的相關費用。

與 IAI 具直接關聯性的建築或工程服務屬於合理費用，Registered Architect，RA (註冊建築師) Professional Engineer，PE (或專業工程師) 向 New York City Department of Buildings，DOB (紐約市建管局) 申請核發該項工程的許可證時，可列入租金調漲計算。如需深入瞭解與許可證相關的資訊，請參閱 DOB 網站，最新網址是：<http://www.nyc.gov/html/dob>。

B. 不符合 IAI 標準的項目：

1. 由非從事相關行業之房東或其員工自行拆除或破壞的項目不能列為開銷，以 IAI 為由調漲租金時不得將相關費用列入計算；
2. 二手設備、室內陳設或在正常保養或修繕過程中汰換的物品；
3. 房客入住期間且在未取得房客同意書情況下進行的安裝或改造；以及
4. 屬於一般修繕和保養的項目，除非該等修繕和保養工程與符合標準的 IAI 相關 (且為不可或缺的程序)。若單獨施工，下列項目只構成修繕和/或保養，不符合第 V (A) 節的 IAI 標準。
 - a. 在公寓內局部區域鋪石膏纖維板；
 - b. 灰泥作業、粉刷或鋪設新地板；
 - c. 刮除地板、為地板塗蟲漆或聚氨甲酸酯；
 - d. 汰換燈具、插座或開關；
 - e. 新的天花板 (請參閱上方的 #18)。

計算 IAI 租金調漲時，一律不得列入與融資和分期付款相關的手續費、為非投保範圍程序支付的改建費用，以及由非從事相關行業之房東或其員工進行工程而支付的施工費。

VI. 記錄留存

若公寓最近一次的登記聲明是在四年之前，租金法通常不會要求依規定向 DHCR 登記公寓的房東保留或製作與公寓租賃相關的記錄。但是，有鑑於四年規定的除外事項，建議房東至少將 IAI 記錄保留四年 (RSC 第 2526.1(a) (2) 條)。

VII. 三倍的損害賠償金

房東申報之 IAI 若遭駁回而造成超收租金，除非能夠證明是非蓄意超收，否則須繳納三倍的損害賠償金。RSL 規定，房東有責任提出足以證明非蓄意超收的證據。DHCR 審查過各案例之事證後，將會裁定房東是否須繳納三倍的損害賠償金。

Woody Pascal
Rent Administration 副局長
核發日期：2016 年 5 月 6 日