

房東 / 房客

親自答辯

摘要說明書 (CIV-LT-91)

資源中心

紐約市民事法院

#12：非法寓所單位

抗辯 #12 載：“單位為非法寓所單位”。

當一單位為非法時，該空間不應用作居住之用，房東或業主不得收取租金。因此，若閣下被控告未有繳交租金時，若閣下居於一非法單位時，此便成為閣下在欠租案件中的抗辯了。

如果閣下的單位具有以下情況，便可能為非法單位了：

1. 土庫單位：並非所有的土庫單位都是非法的。不過，最常見的非法單位都是在樓宇的土庫。
2. 單位內無內置的水管，浴室或煮食場所，或者浴室或廚房設施乃分開的，類似洗手間和浴室在不同的房間內。
3. 不具窗戶（足碼）及/或第二出口可能為非法者。
4. 閣下單位不具備分開的電錶瓦斯錶，例如閣下的單位與樓宇的大堂共用。

要知道閣下的單位是否非法，可前往房屋處 (Department of Buildings) 查詢。紐約市內每一區都設有房屋處的辦事處。所有建於 1929 年 4 月 18 日之後的或在該日之後曾作出主要更改的樓宇都要具有居住證明書。於 1929 年 4 月 18 日前建成的樓宇不具有居住證明書。居住證明書註明該樓宇的用途，例如樓宇的每一層可容納的單位數目。舉例：

1. 若閣下的單位位於土庫，而居住證明書上聲明土庫不應有居住單位時，該單位便可能為非法，房東不能收取租金，或者
2. 居住證明書上註明閣下的樓層只可有四個單位，但閣下知道共有五個單位。在此情況下，有可能閣下的單位為非法的。不過，閣下需要提出閣下的單位為非法單位的證明，從而可使用此抗辯理據。

居住證明書違規必須為閣下所居住的單位。如果違規事項與閣下所居單位無關時，樓宇並未依循居住證明書所准許的用途使用不一定適合閣下作為案件抗辯所用。換而言之，閣下所居單位必須為不合法的單位。例如，如果房東或業主將二樓的本質改變了，導致違反了居住證明條例，但閣下所居單位處於五樓，則違規事項不影響及閣下單位，因而沒有抗辯理據了。

閣下亦可前往房屋維護發展局 (DHPD) 查找有關閣下居住單位的資料，他們在紐約市的每一區都設有辦事處。若一樓宇有三個或以上單位時，該樓宇必須每年向 DHPD 辦理登記。如果房東或業主未有為單位辦理登記，便不可收取租金了。這並不告知閣下所居單位是否非法，但是如果閣下知道所居樓宇內最少有三個單位，而從未有辦理多住宅單位的登記時，便可給了你一個非法樓宇的概念了。例如：

1. 閣下所居樓宇乃一二家庭房屋而其中一個單位已被分隔開。在此情形下，由於共有三個單位，房東便需要向 DHPD 辦理登記了。如果房東未有辦理，便會構成了欠租案件中的抗辯理據了，或者
2. 如果閣下居住在一幢樓宇或只有另外二個單位房屋的土庫。再一次，由於住戶的數目受爭議，實際上有三個住宅單位便成為了是否有向 DHPD 辦理多住宅單位登記便成為了抗辯理據了。

就算單位在技術上屬於非法，仍然存在一些可容許房東收取租金的原因的：

1. 就算閣下房東未有遵照居住證明書的規定，或已辦理合法的多住宅單位登記時，這些都屬可由房東或業主“作出更正”或處理的抗辯理據。在作出更正後，抗辯理據便不再合用了。舉例，若單位為非法，但可使之成為合法，而房東或業主已作出行動並獲得正當的居住證明書時，便可收取租金了。

2. 若房客知道單位為非法時，在皇后及皇帝（布碌崙）區，房東或業主是有可能收取租金的。
3. 若由房客引起違規而導至單位非法時，房東或業主是有可能獲准收租的。
4. 若房客阻止房東或業主就違規作出更正時，單位可能會被認作合法的。
5. 在紐約市區，必須具備違規與房客之健康及安全的關係。

當閣下前往法庭時，要告知法官或法庭律師為何閣下認為閣下的單位乃不合法的。帶備一切得自房屋處或 DHPD 的證明，與及一切的照片或可講述樓宇狀況的證人。如果法官認為你已作出抗辯的證明，控告閣下的訴訟便會被撤銷。