

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

#11 : SPIEGEL 法例

抗辯 #11 載：“答辯人乃收取公共援助人士，而於所居單位或樓宇內有房屋違規事項”。此抗辯稱為“Spiegel 法例”。

“Spiegel 法例”聲明如在閣下所居單位或樓宇內有危及生命，健康及安全的狀況時，社會安全局（“DSS”）有權停止向房東或業主支付代表閣下之房屋津貼的租金。若有此情況，Spiegel 法例便成為了一宗欠租案件的十足抗辯理據了。即是若法官認為你已就抗辯作出了證明，房東在房屋維護發展局 (DHPD) 於閣下所居單位或樓宇發現有導致危殆的違規項目情況下，不得將閣下逐出或收取未繳租金。這屬於難以證明的抗辯，因此閣下應尋求律師的幫忙。

為可就此抗辯作出證明，閣下必須展示：

1. 閣下乃收取公共援助人士。公共援助，社會福利金 (DSS)，人力資源協會 (HRA) 及完全由市政府機關對需要金錢的人士所發放的福利金。為可藉著 Spiegel 法例作為抗辯，閣下必須為領取公共援助，連帶“房屋款項”列於閣下的公共援助預算之內的人士。這些房屋款項稱為房屋津貼。房屋津貼為社會安全局以福利金方式代房客直接發給房東或業主的款項。閣下可前往當地的社會安全局辦事處索取一份電腦資料查得閣下預算內之已發出金額數字，發往何處，房東是否已兌現租金支票，與及社會安全局是否已停止發出租金款項。
2. 閣下居住的樓宇存在一項或多項危及生命或健康的房屋違規。房屋違規由 DHPD 作出查證。DHPD 派出符合資格的檢查員巡查寓所單位查證是否有違反紐約市房屋條例的違規情況。若發現有違規時，DHPD 的檢查員

會列明狀況，並指出違規的嚴重程度。閣下可於 DHPD 之 (電腦) 網站查看這些報告。如閣下可使用電腦，請開啓

<http://www.nyc.gov/html/hpd/html/pr/violation.shtml> 於該頁底部點閱 “前往線上房屋局” (Proceed to HPD Online)。於線上房屋局，填上地區，房屋號碼和街道號碼，然後點閱 “全部未經修正的違規” (All Open Violations) 查看違規項目。

1. DHPD 會就閣下所居單位或樓宇的危殆情況通知社會安全局 (DSS)。請前往閣下的社會安全局中心向一名代表查詢有關閣下的案件。閣下需要向社安局的工作人員在電腦查出停止支付閣下房屋款項的原因。欲知更多，請致電 DSS 查詢熱線 (877) HRA-8411。
4. DSS 停止向房東或業主繳付租金款項是由於獲得 DHPD 的通知有關危險性的房屋違規事項。除非 DSS 派人到來法庭為此作證，否則在法庭時是難以證明的。有可能你要 “傳令” (飭令他們前來法庭) DHPD 及 DSS 的人的。

如果你未能證明 DSS 因 DHPD 所作出的違規報告而停止支付閣下的房屋津貼時，閣下便不能提出 Spiegel 法例作為抗辯了。這是難以證明的抗辯。若然閣下為領取公援人士，閣下應合資格獲得法律服務處或法律援助處的免費法律援助的。請向律師諮詢或前往房屋法庭的資源中心尋求幫助。