

紐約市民事法院

第八章補助

Sateesh Nori

2007 年 9 月 26 日

Irvine, CA	Ubiquis Reporting	Redwood City, CA
(949) 477 4972	New York, NY	
	(212) 227 7440	(650) 365 9199

w w w . u b i q u i s . c o m

[錄音帶開始播放]

MR. SATEESH NORI：午安，我的名字叫 Sateesh Nori，我是法律援助處的一名受薪律師。今天，我在這裡和大家談一談有關為房客而設的第八章的事。是不是全部人都聽到了？好，我會大聲一點，現在又如何？

好了，我來這裡是和大家討論一下第八章，同時這是一次對房客及那些不熟悉第八章的人所作出的訓導。這是一個基本的訓練。我會在這講座的時間內儘量囊括全部的題材。在史登頓島的人可以聽到麼？

我現在並非在第八章工作，我在法律援助處工作，它是一個代表房客的組織，我在那裡已經工作六年了，因此這訓導課程只是基於我自己的資料搜集。我所講的也並非來自第八章。

這兒有一些我們希望在今天這個訓導課程作答的問題。第八章到底是甚麼一回事？我怎樣申請第八章？我提出申請後才知道不合資格時怎辦？同時，租金是如何釐定的？如果得到了第八章的接納，我需要履行甚麼責任？作為第八章的房東又有些甚麼責任？所以，就讓我們直接進入議題吧！

第八章是甚麼東西？第八章是一項自 1975 年透過房屋及城市發展局開始實施的聯邦計劃，向本地公共房屋局提供金錢在租金上幫助房客。當第八章的住戶繳交他們自己租金的一部份時，第八章會發揮它的作用，由公共房屋局利用來自房屋及城市發展局 (HUD) 的金錢繳交餘下部份的租金。

第八章的構思是為可使到低收入住戶在只繳交他們可以負擔的租金，在聯邦政府補助租金的餘額下得以與中等收入家庭為鄰。有時第八章被稱為挑選房屋券計劃。這是技術上的名稱，但大部份人稱之為第八章。

第八章共有五或以上的不同種類。我們今天會談到三類，都是與居住在紐約市的人有關連的。

第一類是被稱為以房客為基礎的租金援助，亦稱租金券。租金券可以由接收人自行選擇房屋，而且是可攜帶的。租金券的持有人可以自由轉換住所，屬於在紐約市內最為普遍的一類第八章。

我們要討論的另一類是被稱為按計劃而發出的租金援助，意思是第八章與樓宇的某一單位掛鉤。此類的第八章房客如果遷出有關單位，不得將第八章的

援助同時一併帶走。

最後，我們要簡要地談一談擴張權力的租金券，又稱為黏附性租金券。房屋及城市發展局提供這一類的租金券以保障租金管制公寓的房客，其業主預付了聯邦貸款作為脫離或不與第八章計劃為基礎的房客續簽租約。所以，此情形在房東說不想接受此津貼，或是說已預繳稅項而被逼接受此津貼時便會發生。聯邦政府說明會向這類的房客發給第八章的黏附租金券以防止被逐出寓所。

第八章又是如何產生作用呢？讓我們先談談一般的房東/房客關係是如何運作吧。一般的房東/房客關係是一條直綫 - 房東和房客，各自有需要向對方負責的地方。房東供給住宅單位，按道理應該是安全和狀況良好的。作為回報，房客繳納租金而居住在單位內。

對第八章而言，關係變成了一個三角型。三角型的頂端是公共房屋局。在紐約市，公共房屋局便是 NYCHA，即紐約市房屋局，它同時營運公共房屋，是脫離於第八章，房屋維護及發展局，亦稱為 HPD 這個你在需要房屋作出檢查時致電的機構。當你致電 311 時，HPD 便會派人來檢查你的單位。到了最後，便是房屋及社區重建的房屋維護及發展局了。他們就紐約市的租金系統進行管制，同時亦發出第八章津貼。

好了，提供第八章的兩個主要機構就是 NYCHA 和 HPD 了。因此你有了 HPD 和 NYCHA 在上面。然後是房客在一個角落，房東在另一個角落。在公共房屋局與房客之間的便是租金券，合約，應得權利狀，第八章租金券。介乎於公共房屋局與房東之間的是津貼款和那 HAP 合約，即房屋援助付款合約。然後介乎於房東和房客之間的便是房客自行繳付租金的部份。

那為甚麼是一個三角型呢？如果公並房屋局或者第八章沒有向房東付給津貼的部份，房東不能以該部份控告房客。即是說，房客只負責他們自己應繳租金的部份。如果你是領取公援而又獲得第八章時，該部份的租金便屬於租金津貼，而通常都是直接付予給房東的。這便是第八章如何在一個果實內運作了。

似乎我們要回答的下一個問題便是，我可否獲得第八章的資格？我怎樣才可合乎此計劃的資格？首先，你必須是一個家庭，而一個家庭的定義可以是一個人或者是十個人或以上。但是，家庭的定義並不包括室友或寄宿，租住或暫時居住性質的人士。因此，一個家庭必須是確實的家庭單位，你所認同是一家人的一個單位。

接續下來，你要符合收入上的限制。HPD, NYCHA 和 DHCR 的收入限制都有所不同。不過，大致上而言，公共房屋局必須向該地區收入在中位數百分之三十以下的人士發出來自聯邦政府的 75% 租金券。那是甚麼意思呢？即是說這些房屋機構所拿到的租金援助券必須發給予該城市內最貧窮的人士。這樣便只剩下約四分之一的租金援助券給其他人了。因此，並非有很多租金券可供分配的。

下一個資格條件便是移民情況了。你必須是美國公民或者具備符合移民資格的條件。何謂符合移民資格條件？合資格移民條件包括難民，需要庇護人士，綠卡持有人，或者是合法的永久居民，知道嗎？除此之外，再無其他人可符合第八章資格了。最重要的分別，與公援不同的地方是，如果你獲得了綠卡，你便立即符合第八章的資格了。獲得綠卡後，你需要等候五年才可符合公援的資格。第八章是不一樣的，一旦獲發綠卡，便馬上符合第八章的資格了。

那第三項資格要求又是甚麼？這被稱為聯邦房屋輪候計劃。基本上，這意味了房屋局會為家中每一個十六歲以上的成員進行背景審查。這通常都涉及到刑事背景查核。他們會調查各人是否曾經被捕，被控以非法使用藥物，或涉及與毒品有關之刑事活動，是否於違反性法例之榜上有名者，或是曾經否參與暴力刑事活動或任何其他可危及他人健康，安全或平和的刑事行為。

最後，他們會調查家庭中的任何成員是否曾於聯邦或市政府計劃的房屋中被逐出，或者他們在過去是否曾觸犯了聯邦房屋計劃的規條。

下一條要回答的問題是，我怎樣申請第八章？壞消息是再不接受第八章的申請了。作為紐約市提供最多第八章的 NYCHA 已經向所有人發出通知，他們再沒有租金券了。代表了他們經已截止了第八章的輪候名單，希望將來再重行開放。如果聯邦政府決定了向第八章提供更多金錢時，NYCHA 可以重新開放第八章的輪候名單。目前是再沒有可供發放的租金券了。

你怎樣申請租金券？有一張申請表，一張十分詳細的申請表。在申請表中公共房屋局會問及你的家庭組成狀況。單位內有那些人居住？收入及財產狀況。他們要知道你的收入是多少錢和儲蓄了多少錢，與及你所可能擁有的物業。為甚麼？因為這些都是對於他們對你的租金多少和為你繳付多少租金作出決定的重要因素。

他們也會問及你們在殘障方面的狀況。當你遞交申請時，請記得他們是會要求提出文件作為證明的，他們是不會只聽取你口述的。他們會要求第三者的

證明文件，即由其他人等例如政府，僱主，學校，或由他人所提供就你在申請表內所申報事項的證明文件。

某些類別人士仍然是可以申請第八章的。請記著以下這三種類別。第一類，由地方檢察官轉介的受恐嚇證人。第二類是屬於兒童服務家庭團聚計劃的人士。第三類為家庭暴力之受害人。這三類人士可以申請第八章。

如果你已經在輪候名冊中又怎樣？他們是如何向上移動名單或是如何判定輪候名冊中的次序？無家可歸的人優先。現時並無居所的人士被置於輪候冊的前列。其次是受到恐嚇的證人，屬於兒童服務管理家庭團聚計劃的人士與及家暴之受害人。

輪候名冊優先順序最後面的是居住在庇護中心或成年人住所或其他中途宿舍的人士。請記著，公共房屋局是不可以基於傷殘，家庭狀況，收入來源，種族，膚色，宗教或原來國籍拒絕發給第八章的。遞交申請後，當輪到你在名冊的前列位置時，便會給你作出簡介的行動。第八章，公共房屋局，NYCHA 等會通知你前來並為你解釋第八章到抵是甚麼一回事。現在是你們就第 8 章發問的時間了。講解結束時，他們便會將一份租金援助券交給你。如果你沒有前往聆聽簡介，是可能會失去了第八章，或者被置於輪候名冊的後面的。因此，如果你收到信通知你下星期二前往聆聽簡介時，若你希望得到第八章者，請務必前往簡介會。

一旦你獲發租金券後，很不幸，你只有很有限的時間去尋找寓所。如果你是從紐約市房屋局發給租金援助券者，他們會給予你 180 天的時間找尋寓所。如果你的租金援助券來自 HPD，你只有 60 天的時間，不過你可以要求延期 60 天。時間並不充裕，而且非常不幸地，在紐約市許多房東是不願意接受第八章的租金券的。要記著，法律規定有一些房東是必須接受第八章租金券的，因此你應向提供法律服務的機構或代言人查詢，以確定拒絕了你的房東是否必須接受第八章。

如果我不符合第八章的資格又可怎樣？他們告知你因為不符資格，所以不能申請。對於 HPD 和 NYCHA，你是可以要求進行聆訊挑戰該項決定的。你可以前往告訴他們你合乎資格的原因，他們所說你不符合資格的事項不再是事實，或者是你已採取行動作出補救。

下一個問題是租金應如何訂定？這是第八章最重要的方面，亦是第八章成為對租客最具吸引力的計劃的地方。第八章的撥款是根據以下方法訂定的，如果你手上有我派發的傳單，在第八頁有一圖表可供參考。

首先，房屋局會考慮家庭大小的付款標準或租金總額之較低數目。租金總額為租約或合約之可撥款項加上公共設施的津貼。付款標準為每一家庭之容許租金。現在有一圖表告訴你根據家庭人數多寡所得出的租金。他們從這二者之中取其較低，他們自應付租金總額中扣減。這到底是甚麼？房客的應付總額便是房客對於第八章計劃的最低付出額，通常都是經調整後的家庭收入總和的30%。

當第八章計算你的收入時，他們並非按照你的薪金支票所示之總額計算。他們採用該數目，根據你是否傷殘人士，是否有小孩，是否有可預估的醫療費用等等，然後減去一些轉寬免額，得出的並非你每月所可賺到的，而是該數字減去了某些寬免額。所以你要記著，這便算出了你的第八章津貼額。因此你接納了房東聲稱的寓所租金價值，減去津貼額後，便得出房客應付的數字了。房客的應付額通常都是房客經調整後收入的百分之三十至四十之間，知道嗎？要記得了。

到了最後，作為第八章房客有些甚麼責任呢？第一項責任便是要繳付你自己的應付租金。如果你是領取公援人士，你便要確定公援會將房屋津貼付給房東。

然後，你需要每年都再作確認。何謂再作確認？第八章會發信給你，聲明你要告訴我們有誰人住在你的寓所，與及你可得到多少錢。每一年度他們都可以重行調整或重行計算你的租金的。如果你沒有按照他們的指示處理，你是有可能會喪失了你的第八章津貼的。這是非常重要的，而且他們會十分認真處理的。

第三點，你必須遵守所有第八章計劃的規條。如果他們要對你的寓所進行檢查，你是必須容許他們來到檢查的。你也要就他們所需要的提供給他們，以滿足你的第八章計劃的條件。

那房東又有些甚麼責任呢？房東需要遵守所謂的房屋品質標準。房屋品質標準的意思為房東必須確保出租寓所的品質良好，否則他們便會喪失了第八章的津貼了。這並不代表房客可以不繳付他們自己的租金部份，但如果住宅單位未能滿足房屋品質標準時，第八章會將津貼部份停止付給房東。

房屋品質標準有那些項目呢？空間和保安，光線，照明，電力，空氣質素，單位內是否有鉛毒？衛生條件如何？他們是否有將垃圾移走？有沒有暖氣？有沒有裝置煙霧警報器？樓宇結構如何？是否有足夠的走火通道？這一切都反映出一個十分高的標準。就算寓所未能完全符合這些標準，公援仍會繼續支付，但第八章則不會付款了，而且津貼的部份將會中止。

最近紐約市房屋局 NYCHA 作出了決定，倘若一單位因房屋品質標準被暫停付款超逾六個月時，他們便會終止了第八章的合約了。意思為如果你的住所單位不能通過房屋品質標準達六個月時，你便要另行物色新寓所了。你需要立即索取一張轉移單並尋找新寓所，否則你便會失去了你的第八章津貼了。

既然還有一點時間，就讓我們談一下付款標準吧。付款標準就像在傳單的第九頁上所反映。舉例說，如果你有三名孩童，紐約市的付款標準是1,462元，意思為第八章認為你可以用1,462元找到一個三睡房的單位。我們大家都知道，在曼克頓及紐約市的任何一個地區都是很難辦到的，但是這都是第八章的狀況。這都是聯邦政府與及本地的房屋局就第八章住宅單位所作出的租金決定。

另一要注意的地方為是，如果你獲得 NYCHA 的第八章津貼，可參考一宗名為 Williams 的訴訟案件。Williams 案件中聲明房東不得以 NYCHA 之第八章部份租金的合約對你提出控告，他們只可因房客的部份向你提出控告。因此，為了讓房屋法院處理欠租案件，你的租金便只是房客的部份而並非租約上註明的全額租金。

就是這樣了。現在我們要作出總結了。再一次，我的名字是 Sateesh Nori，我在法律援助處工作。再次多謝大家，各位午安。

[錄音帶播放完畢]