



▶ ACCESS TO JUSTICE  
NY STATE COURTS

取得法律公義  
紐約州法院印製

# 紐約市

## 租客

有關房屋法院的  
問題和答案

---

布朗士 | 布碌崙 | 曼克頓 | 皇后區 | 史登頓島

---

2011年10月



## 目 錄

何謂房屋法院？ .....	1
房東/屋主控告我沒有交租時怎辦？(欠租) .....	3
房東/屋主控告我要我搬走時怎辦？(逾期居留) .....	8
房東/屋主在沒有取得法院頒令便將我逐出時怎辦？(非法反鎖)... ..	11
如果我須要房屋維修時應怎辦？ .....	12
房東/屋主對我進行滋擾時我可怎辦？ .....	14
如何派送法律文件？(送遞) .....	15
我應如何準備出庭？ .....	17
在法院時我可以怎辦？ .....	17
房東/屋主和我是否可以同意和解？ .....	19
案件審訊時會發生些甚麼事？ .....	21
如果我輸了官司,如何進行上訴？ .....	22
何謂逐出寓所？ .....	23
如果我要返回法院要求法官為我的案件作出一些處理時我該怎辦 (原因展示令) .....	24
我可以往那裡尋求幫助？ .....	26



## 何謂房屋法院？

紐約市的房屋法院乃民事法院的其中一部分，是讓房東/屋主和租客前往解決房屋問題的地方。

房東/屋主在房屋法院提出訴訟，以便：

- 收取租金，和
- 將租客驅逐。

租客在房屋法院提出訴訟，以便：

- 取得維修，
- 於被逐出後得以遷回，
- 阻止房東/屋主作出滋擾行為，或
- 取得樓宇控制權作出維修。

房屋法院法官可以頒出命令：

- 進行維修，
- 要租客自公寓遷出
- 將租客重返公寓
- 繳交租金。

### 是否可以不必前往法院而將問題解決？

可以。並非所有的房屋問題都要在法院解決的。許多問題是可以和房東/屋主或管理員商量解決的。你們可以將問題交給當地的社區調解中心協助你和你的房東/屋主或管理員進行商討的。你可以自電話簿中找到靠近你的社區糾紛議決中心的所在地，或上 <http://www.nycourts.gov/ip/adr/ProgramList.shtml> 網址查找。

### 房屋法院是否收取法院費用？

如果房東/屋主提出控告，你是不必付費的。可能收取的費用為：

- 向房東/屋主提出控告費用為 45 元。
- 要求由陪審團進行審訊費用為 70 元。

費用必須以現金，保兌支票，匯票或銀行本票填上 “The Clerk of the Court” 支付。私人支票恕不接受。

如果你負擔不起法院費用，請向書記索取表格填寫以便不必繳費。此乃稱為豁免費用或 低收入人士舒緩。填妥表格後，由法官決定你是否可以不必繳費提出控訴。

沒有律師代表的人士被稱為 “自我辯護” 或 “自我代表” 或 “無代表律師” 訴訟人。

## 如果我的英語說得不好怎辦？

請於前往法院時通知書記你需要一名翻譯員。書記會為你指派一名免費翻譯員的。

## 法院是否會給我一位律師？

不會。房屋法院案件是無權獲得指派律師的。

## 在指定日期如我不能前來法院時可怎辦？

不論甚麼理由,你都不可以致電法院索取新庭期的。你可以向房東/屋主要求新的庭期。如果房東/屋主同意,請索取書面證明,並於原訂庭期前交給法院書記。

若房東/屋主不同意新的庭期,或者是你正在服兵役中,被監禁中,正在醫院住院中或默在家中而不能到庭時:

- 致函法官或向書記索取一份 *不克出庭誓章*, 解釋不能出庭的理由, 並於庭期前送交法院書記, 或
- 派人於出庭日前來法院告知法官你不能出庭的理由。

**警告!** 如果你派人前來法院或是寫了一封信, 法官不一定會給你新的庭期, 而你便會敗訴。

## 房屋法院案件由誰來判決？

案件通常都由房屋法院的法官在不需陪審團的情況下作出判決的。如果你的租約是准許, 或者你是沒有租約時, 你或你的房東/屋主是可以要求由陪審團進行審判的。你必須在填寫答辯書時辦理 *陪審團要求* 並繳交陪審團費用。

你也可以向法官提出一項遲來的陪審團要求, 但有可能會被法官拒絕的。

## 在那裡可以找到更多有關房屋法院的資料？

本指南內的所有資料均載於房屋法院網站。網頁中載有免費的法院表格, 幫助如何...的錄像, 與及更多更詳細的資料幫助你在法院中自行辯護。如果你有互聯網, 請進入 [www.nycourts.gov/nychousing](http://www.nycourts.gov/nychousing) 網頁查閱。

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• 如果你在房屋法院提出控訴, 你便是 <i>申訴人</i>。</li><li>• 如果房屋法院的案件是控告你的, 你便是 <i>答辯人</i>。</li></ul> |
|---|

## 房東/屋主控告我沒有交租時怎辦？

房東/屋主提出一索欠租案件，因租金而控告你。即是如果你不付租金時，房東/屋主要求法官將你驅逐出寓所。

### 房東/屋主在提出控告前，是否需要向我追索租金？

是的。房東/屋主或為他工作的人必須先行向你追討租金，稱為 *追租書*，向你發出警告，房東/屋主要你交租，如果你仍然不付的話，你可以被驅逐的。追租書可透過：

- 告訴你 (口頭追討)，或
- 發信給你 (書面追討)。<sup>\*</sup>

書面追討必須於提出控訴的不少於三天前發出給你。內容必須列明房東/屋主聲稱你所欠繳的月份和所欠金額。

**警告！**如果你在限期仍未按追租書所載繳付租金，房東/屋主便可在房屋法院向你提出控訴。

*\* 看清楚你的租約。房東/屋主是有可能需要向你發出書面追租書的，而且亦有可能需要給你多過三天的通知的。*

### 我收到訴狀通知書和訴狀書時應怎辦？

文件上註明你需要立即前往房屋法院就訴狀書作出答辯書。法院書記也會發出一張明信片給你，要你立即前來法院。如果你收到了一張明信片或是一份訴狀書，請前往房東/房客書記處就訴狀書作出答辯。你必須於收到法院文件的五天之內作出答辯，否則你便可能被逐出寓所了。就算已經超過了五天的時間，仍請立即前往房東/房客書記處。

### 如果我沒有作出答辯會怎樣？

如果你沒有在限期前就訴狀通知書進行答辯，房東/屋主便可要求法官簽發判你敗訴的 *缺席判決書*。若房東/屋主取得了缺席判決書時：

- 你將會被逐出寓所，及
- 房東/屋主可以取去你的薪金，金錢或財物。

請參考第 24 頁 返回法院要求法官為我的案件作出一些處理。

### 我如何答辯？

房屋法院有二種途徑就訴狀書進行答辯：

- 前往房屋法院，告訴房東/房客書記你的答辯 (口頭答辯)，或
- 向房東/房客書記遞交一份書面答辯。

### 在答辯時要說些甚麼？

答辯書容許你告訴法官案件中你的版本。答辯書中提出你並不欠繳全部或部份租金而具法律理據的理由。這些具法律理據的理由稱為**抗辯**。你將要向法官提出你抗辯的證明。租客們根據每宗案件的實情會有不同的抗辯理由。

你可能因房東/屋主派送文件給你的方式而作出抗辯, 例如：

- 你並未收到訴狀通知書和訴狀書,
- 你所收到的法院文件並沒有根據法律所規定。

你可能因訴狀書上所列名的當事人而作出抗辯, 例如：

- 你的名字不正確, 或者是你的名字未有列在訴狀書上,
- 申訴人並非房東或擁有樓宇的人。

你可能因租金而作出抗辯, 例如：

- 房東/屋主提出此次控告前, 你未接到口頭或書面要求你繳付租金的通知。
- 你曾試圖交租, 但房東/屋主拒絕接受。
- 訴狀書上所列月租並非法定租金或非載於現行租約上的金額。
- 房東/屋主因超額收取租金而欠你錢。
- 你已向房東/屋主繳交全部或部份租金。

你可能為寓所有關情況而作出抗辯, 例如：

- 寓所內有些狀況或服務需要進行維修或提供而房東/屋主沒有做到的。
- 你是領取公援的, 但寓所內存在著房屋違規的情形。
- 所居公寓乃非法寓所。

其他抗辯的理由有：

- 訴狀書突然而來。房東/屋主早已知道你欠租而等待了太久才向法院提出控訴, 此延誤已為你構成損失。此情形稱為**怠惰**。
- 你不能肯定訴狀書是正確的。這稱為 **一般性否認**。
- 房東/屋主以滋擾方式意圖要你離開。
- 你本人正在服役期間, 或是依賴正在服役的人供養。

**要點!** 如果你在答辯時沒有告知書記你的抗辯理由, 可能日後不能讓你在案件中途提出的。

如果你告訴書記你的抗辯理由, 書記會填寫在表格上, 並給你一份副本。檢查清楚書記是否已將你說的全部寫下。



當你告訴書記你的答辯就是這樣時，書記便會代你填寫表格：

**紐約市民事法院**

_____ <b>地區</b> _____	案件編號_____
_____ <b>房屋法庭</b> _____	
原訴人	<b>房東 / 房客</b>
	<b>親自答辯</b>
控告	姓名：_____
答辯人	地址：_____
_____	_____ <b>單位</b> _____

答辯人 /  聲稱擁有權利之答辯人親自前來就訴狀作出以下之口頭答辯：

答辯

派送方面

1. \_\_\_\_\_ 答辯人未有收到訴狀通知書及訴狀書。
2. \_\_\_\_\_ 答辯人曾收到訴狀通知書及訴狀書，但派送方法未有根據法律規定。

訴訟人方面

3. \_\_\_\_\_ 所示答辯人並不恰當，姓名錯誤，或未有在訴狀通知書及訴狀書上顯示。
4. \_\_\_\_\_ 原訴人並非房東或樓宇之業主，或適當的訴訟人。

租金方面

5. \_\_\_\_\_ 在提出本訴訟前未有作出口頭或書面追討租金，或正當地追討租金。
6. \_\_\_\_\_ 答辯人曾試圖繳交租金，但原訴人拒絕接受。
7. \_\_\_\_\_ 所索月租金額並非法定租金或現行租約所載金額。
8. \_\_\_\_\_ 因超額收取租金，原訴人尚欠答辯人款項。
9. \_\_\_\_\_ 已付給原訴人足額或部份之租金。

寓所單位方面

10. \_\_\_\_\_ 單位內存在房東應該而未有提供的維修及/或服務。
11. \_\_\_\_\_ 由於單位或樓宇內存在著房屋違規事項，公援之房屋津貼已遭停止。
12. \_\_\_\_\_ 單位乃非法寓所。

其他

13. \_\_\_\_\_ 懈怠。
14. \_\_\_\_\_ 一般否認。
15. \_\_\_\_\_ 滋擾
16. \_\_\_\_\_ 答辯人 / 聲稱擁有單位使用權者正在服役中，或屬依靠從軍人士所撫養。
17. \_\_\_\_\_ 其他答辯理由\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **日期** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **書記簡簽** \_\_\_\_\_

**已訂定出庭日期通知書**

本案件已編訂於下述之日程出庭：

**日期：**\_\_\_\_\_ **時間：**\_\_\_\_\_ **法庭編號：**\_\_\_\_\_ **第**\_\_\_\_\_ **室**

閣下應於上述訂定時間的**最少半小時前**抵達法院大樓以便通過金屬探測器之檢查手續。如於上述擬定時間尚未達成和解者，案件可能將被送往備妥審訊之法庭進行審訊。若閣下於上述編定日期未能作好審訊準備時，便必須要求法官另訂審訊日期。如果法官不接納閣下未有作好審訊準備的理由，而又拒絕你更改審訊日期的要求時，閣下便可能需要立即進行審訊了。

書記是不可更改已編定的日期和時間的。

閣下必須攜同本表格出庭。

如需協助，可前往法院內的資源中心，或是進入法院網站：[NYCourts.Gov/NYCHousing](http://NYCourts.Gov/NYCHousing)  
CIV-LT-91(Revised April 2011)

**我可以在那裡得知多一些有關我的抗辯理由？**

- 房屋法院的網站具備有關抗辯方面的實況參考：  
<http://nycourts.gov/courts/nyc/housing/factsheets.shtml>
- 你可以自房屋法院的輔助中心獲得更多訊息，
- 如果你所居住的是穩定租金的樓宇，你可利用法院的免費 DIY (自行製作) 表格程式以了解告知法院書記你的抗辯和反控訴理由。這 DIY 程式可以在法院大樓或互聯網使用。  
[http://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/int\\_nonpayment.shtml](http://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/int_nonpayment.shtml)

**如果你正在服兵役中，被監禁中，正在醫院住院中或默在家中而不能前往法院答辯時怎辦？**

寫一封信給法院，或是派人代為答辯，並向書記索取一份 *不克出庭誓章*，為你不能出庭提出解釋。

**如果我所居住樓宇或寓所需要維修時怎辦？**

如果你需要維修，這便是你在欠租案件答辯時告知書記的抗辯理由。房東/屋主對你有 *可居住保證* 的責任，為你所居住的樓宇或寓所保持在可居住的狀態。提出 *驗屋* 的要求。請參考第 11 頁有關爭取房屋維修。

**我是否可以向房東/屋主提出索償？**

可以！你可以在答辯時加上“反索償”。反索償是一項你可能擁有向房東/屋主的索賠。在反索償中，你要求房東/屋主付錢給你。

**由誰將我的答辯告訴房東/屋主？**

法院會將一份由書記填寫發送給房東/屋主或其律師的口頭答辯表格，正本則存放於法院你案件的檔案內。

如果你辦理了書面答辯，你必須將一份副本以親手交給或以郵寄送交房東/屋主或其律師，這稱為 *派送*。只在法院文件上沒有顯示律師名字的情況下，才可以派送給房東/屋主。你將答辯書派送後，將一份副本連同一份宣誓你如何已將答辯書派送給房東/屋主的 *誓章* 交給房東/房客書記處。你可以在房屋法院的輔助中心或房屋法院網頁取得這些免費法院表格的。

**辦理了答辯後會有甚麼事情發生？**

當你作出答辯時，書記會將出庭日期，時間及地點 (法庭房號或所屬法庭) 寫在你的答辯副本上。出庭日期通常都在一星期後\*。你必須於出庭日準時到庭。

\* 如果出庭日並不適合，請告知書記，有可能作出更改的。

### **房東/屋主和我是否可以將案件和解？**

可以。大部份的欠租案件都不會進行審訊，而是透過一份 *和解聲明書* 達成和解的。請參考第 17 頁得知更多有關和解案件的資料。

### **我要帶些甚麼前往法院？**

帶備所有的租單收據和付款證明。亦帶備所有你自己進行維修的證據，所有你要告訴法官關於有待維修的狀況的照片。如果房屋檢驗已進行，可要求參閱法庭檔案內的檢驗結果。

### **如果房東/屋主沒有維修，或者沒有提供服務給我，法官會否將我所欠的租金減低？**

可能會。若法官在審訊時發現待維修的情況十分嚴重，而在沒有維修的狀況下居住會危害到你時，法官便可能會減低你所欠的金額，這稱為 *租金減降*。法官也可以命令房東/屋主作出維修。

### **如當房東/屋主沒有履行已同意或被頒令進行維修的工作會怎樣？**

如果房東/屋主沒有在法官命令或自己同意的日期時作出維修或提供服務時，你可以返回法院。這稱為 *原因展示令*。請參考第 24 頁關於返回法院要求法官為你的案件作出一些處理。

**要點！** 除非法官或和解協議書上寫明，否則就算房東/屋主未有辦理應辦的事，你仍然要繳付你已同意或被命令繳交的租金的。

### **法官進行審訊，並裁定我欠了房東/屋主的租金會怎樣？**

法官會決定你所欠的金額寫在判決書上。你只有五天的時間繳付該金額。如果你在期限前繳完，案件便告完結，而你亦不會被驅逐。

### **如果我沒有繳付判決書上所欠的金額會怎樣？**

屋主可以利用判決書來將你驅逐。如果你不能按判決書所列繳付判決金額時，請參考第 24 頁關於返回法院要求法官為你的案件作出一些處理。

### **如果我在收到了驅逐通知書後付清全數，我是否可以留下？**

就算你在收到了驅逐通知書後將款項付清，你仍然會被驅逐的。除非房東/屋主告訴法官因為你已付款而將判決書取消，你才會不被驅逐。請向房東/屋主索取書面證明，並交到法院存檔。

## 房東/屋主控告我要我搬走時怎辦？

房東/屋主提出 *逾期居留* 的案件去驅逐租客或你家內的其他人 (亦稱 *居住者*)。提出逾期居留案件是與欠繳租金的理由是不一樣的。

### 房東/屋主何時可以提出一宗逾期居留的案件？

你住在家裡的權利必須終止了。這情形會發生在：

- 你的租約到期時, 或
- 房東/屋主已經交 (派送) 給你一份書面通知\*。

\*房東/屋主可以給你一份稱為 *糾正通知書*, *遷出通知書*, 及/或一份 *終止通知書*。

### 何謂“糾正通知書”？

房東/屋主認為你沒有依照租約條款時便會給你一份糾正通知書, 給你時間將問題處理好。例如, 通知書可能是要你將非法的洗衣機移走, 或者是將你的寵物放棄, 又或停止製造聲浪。

**要點!** 如果你沒有在通知書的限期前將問題糾正過來, 房東/屋主必須要在向你提出控告前給你一份 *終止通知書* 將你的租約結束。

### 何謂終止通知書？

房東/屋主給你一份終止通知書結束你的租住權。該通知書：

- 告訴你理由, 及
- 告訴你必須遷出的日期, 及
- 告訴你如果你在限期時仍未遷出, 房東/屋主將會提出控訴。

### 就算我沒有做錯任何事, 房東/屋主是否可以提出控告將我驅逐？

或者可以。如果你沒有書面租約, 或者你所住的寓所並非穩定租金管制的樓宇而你的租約已經過期, 房東/屋主便或可以前往法院將你驅逐, 就算你沒有做過任何錯事。

### 如果我沒有租約, 但我已經住了很長時間而又沒有欠租, 房東/屋主是否可以提出控告將我驅逐？

可以, 除非你是一名受到租金管制保障的住客。

### 何謂遷出通知書？

當房東/屋主認為你無權住在該寓所內時, 便會發出給你十天的遷出通知書。如果你開始在此寓所居住前未獲房東/屋主同意, 你便會收到此通知書。

如果你沒有在通知書上所列限期遷出，房東/屋主便可以向你提出控告。

### 房東/屋主控告我會怎樣？

要提出一宗逾期居留案件，房東/屋主必須發給你稱為 *訴狀通知書及訴狀書* 的法院文件。該文件通知你何日，何時及何地（法庭或所屬法庭）要前往法院，而且法院書記也會寄一張明信片給你的。

當你收到訴狀書或明信片時，你必須要依庭期前來法院的。

### 我應否付租金？

如果你試行交租，房東/屋主不一定會接納有關款項的。不過，倘若房東/屋主在終止通知書或遷出通知書所述期限過後收取你的錢時，這便構成了一項抗辯理由了。將此事告知法官，房東/屋主可能要重新提出控告的。

一旦案件開始，房東/屋主是可以收取你的錢的，稱為 *使用及居住費*，而不再是租金了。當案件還在進行期間，法官是可以命令你繳交使用及居住費的，而金額有可能會高於你所交的租金的。

### 出庭日我該說些甚麼？

當你前往法院時，你必須就房東/屋主在訴狀書中所說的事告訴\* 法庭律師和法官你的答辯。答辯讓你可以告訴法官你的抗辯理由，而且是你不應遷出的法律理據。法律理據便即是 *抗辯*。

你的抗辯理由視乎你案中的實況而定。以下是一些例證：

- 你未有作出如房東/屋主所稱你所做的事，或並非如房東/屋主所稱那麼嚴重，又或是你已將問題處理好了。
- 糾正通知書或終止通知書上未有足夠資料使你可以明白房東/屋主所控訴的情形。
- 終止通知書並非由房東/屋主或被授權人士代表房東/屋主簽名。

**重點！** 如果你出庭時未有將你的抗辯理由告知法庭律師或法官，可能日後你再不可以為你案件提出的。

\* 你也可以在出庭日以書面而非口述方式就訴狀書作出答辯的。請親臨輔助中心或登入網址：  
<http://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/answering.shtml>.

### 房東/屋主是否需要以特別的方式將法院文件交給我？

是的。通知書，訴狀通知書及訴狀書必須依正確的方法交給你，稱為文件的 *派送*。如

果房東/屋主未有依正確方法將文件派送給你,便構成了一項抗辯理由了。將此事告訴法官,法官可能會要房東/屋主重頭再提出控告的。請參考第 13 頁學會如何派送法律文件。

### **房東/屋主是否可以因為我作出投訴而控告我？**

法律上是不可以的。如果房東/屋主只是為了你向政府機構投訴你的房屋狀況或者是參加了租戶協會而告你來“擺平”,這便是一項抗辯理由。告訴法官,這稱為 *報復式驅逐*。

### **如果租約上沒有我的名字,但我與家人已同在家裡住了多年,怎辦？**

你可能是有權名列於租約上的,如果：

- 你所居住的是受到租務管制,穩定租金條例保障或是 Mitchell-Lama 的公寓內。同時
- 你是家庭的一份子。或者
- 你與租客有就像家人一樣的親密關係。同時
- 在租客遷出前你已和該租客同住於該寓所內。

這是屬於 *繼承權* 的抗辯理由。請告知法官

### **我是否需要前往法院？**

是的！如果你沒有出席聆訊,法官便會不必聽到你的案情版本的情形下作出判決,稱為 *缺席研訊*。倘若房東/屋主在缺席研訊時得值,便可得到一份 *缺席下的判決*。當房東/屋主取得判你敗訴的判決書時,你便會被驅逐。請參考第 24 頁關係於返回法院要求法官為你的案件作出一些處理。

### **如果法官舉行審訊而房東/屋主取得了判我敗訴的判決時怎辦？**

法官會命令你搬出,不過,仍會給你一些時間尋覓新的居所。法官是不能給你超過六個月的時間的。

倘若法官認為你已經破壞了租約條例而頒令你遷出,你將獲得 10 天的時間去將問題處理妥當。若你可處理妥當,案件便告結束,但你可能要支付律師及一切成本費用而不至於被逐出。

### **如果我需要多一些時間去找地方搬時怎樣？**

你必須前來法院要求法官給你多一些時間。請參考第 24 頁如何返回法院要求法官為我的案件作出一些處理。將你曾經試行聯絡租屋的廣告全部保留,註明日期及筆記,例如“經已租出”,“單位太小”或“不良鄰居”等向法官證明你確實是有在找其他房屋搬遷的。你也可告訴法官你不能去找房子的理由,例如說你在生病,或家裡有人去世等。

### **房東/屋主在沒有取得法院頒令便將我逐出時怎辦？**

如果你在你的寓所居住已滿 30 天以上，房東/屋主在未取得房屋法院頒令前是不可以將你驅逐的。如果你未在法院頒令的情況下被驅逐出外，你可以用 *非法反鎖* 的案件提出控告，使法官讓你返回寓所。

### **倘若房東/屋主已經換了鎖，將暖氣，水或電關閉以圖令我搬走，我該怎辦？**

報警，警察或許可以幫忙得上的。警察可能會命令房東/屋主讓你返回你的家，並告知房東/屋主必須在房屋法院提出案件控訴。

或者，你可以前往房屋法院提出 *非法反鎖* 案件控告房東/屋主。

### **如何提出一宗非法反鎖的案件？**

前往房東/房客書記處填寫一份稱為 *支持原因展示令的訴狀書* 表格。可能情況下，帶同租金收據，租約及寄往你住所給你的水電單據。

若法官簽署了原因展示令，你便會獲得一個於一兩天後出庭的庭期。

### **誰人將我的案件通知房東/屋主？**

原因展示令上會有解釋如何及何時必須將法院文件送交房東/屋主的指示。你必須按照原因展示令上所述的方法將法院文件 *派送* 給房東/屋主。

### **出庭日會發生些甚麼事？**

於出庭當天，帶同你的法院文件，派送證明，與及所有可證明你住在該地址的證據。聆訊後如果你勝訴，法官便會命令房東/屋主讓你返回你的寓所。

### **我可否取回因被反鎖而花費的金錢？**

如果你在訴狀書上有提出此項要求，你所花費在旅館，用餐，衣服或家居用品上，或你不能上班工作，法官可能會命令房東/屋主歸還給你的。在某些情況下，你甚至可能獲得你所花費的三倍，稱為 *損失的三倍*。

## 如果我須要房屋維修時應怎辦？

如果你的寓所或樓宇存有問題，首先將有關狀況通知房東/屋主或管理員。若然問題沒有得到處理：

- 致電 311 要求進行房屋檢驗，或
- 在房屋法院提出一宗房屋問題的案件。

### 我怎樣通知房東/屋主有關我住所或樓宇的狀況？

在你提出房屋問題案件前，你應先通知房東/屋主或管理員有關你住所或樓宇所存在的問題。寫信通知房東/屋主，以掛號信索取回條方式寄出作為證據。信內附帶列明住所內的問題，與及這些問題存在多久。保留信件副本及掛號郵件收據。

### 房屋檢驗是甚麼一回事？

由紐約市房屋維護及發展局 (DHPD) 派出的檢查員將會前來你的家裡及樓宇內的所有公用地方進行檢驗及記錄下所有的違規狀況。房東/屋主將會收到一份列明所有違規及需要維修地方的通知書。你可以不必前往法院而致電 311 要求進行房屋檢驗的。

如果你在房屋法院有任何案件，可以向房東/房客書記或是在法庭內提出要求房屋檢驗的要求。你需要列明你住所或公用地方內一切需要進行維修的情況。如果你沒有列出有問題的地方，檢查員便不會進行視察的。法院也會收到一份檢查報告的。

**重點！** 在驗樓當日，確定有人在家開門讓檢查員進入。

### 在房屋法院，何謂房屋問題案件？

如果你所租用的住所或公用地方需要進行維修時，你便可在房屋法院提出一宗房屋問題案件。前往房屋法院，告訴書記你要提出一宗房屋問題案件。你要填寫一份房屋問題訴狀書，繳交 45 元的法院費用。訴狀書應列出你家裡或樓宇內公用地方每項需要修理的地方。同時，你亦應要求進行房屋檢驗。

你會獲得返回法庭的日期，與及如何將房屋問題案件通知書交給房東/屋主及 DHPD 的指示。

### 如果我需要緊急維修，我可怎辦？

當你住所存在了危險情況例如無暖氣或熱水，無電，淹水或火警而提出房屋問題案件時，請告訴書記。若然情況緊急，你的庭期便會較近期。



### **在房屋問題案件出庭時會發生甚麼事？**

在出庭日,你應先找到 DHPD 的律師。DHPD 律師並不是你的律師,但也是有意要讓房東/屋主作出維修的。案件有可能得以和解,或是給予另一日期進行審訊。

### **甚麼是糾正令？**

在一宗房屋問題案件中,法官可能會作為和解協議的一部份或是經審訊後發出糾正令命令房東/屋主為你住所或樓宇內的一切問題作出糾正。

### **如果房東/屋主沒有遵照糾正令進行修理時會怎樣？**

如果房東/屋主沒有遵照糾正令進行修理,你向法院索取另一出庭日期告訴法官。請參考第 24 頁如何返回法院要求法官為我的案件作出一些處理。在出庭日,如果法官認為房東/屋主未有按照糾正令作出修理時,便可能會命令房東/屋主繳交一筆罰款給紐約市政府。在一些案件中,房東/屋主甚至會遭到監禁。

### **如果房東/屋主未有為我所居住而嚴重需要維修的樓宇進行修理時我可怎辦？**

如果整棟樓宇都存在嚴重問題時,例如沒有暖氣,沒有熱水,或缺乏基本維修或服務時,一群租客可在房屋法院提出一項名為第 7A 章程序的案件,要求法官以行政管理人身份取代房東/屋主管理樓宇的運作和進行維修工作。

### **第 7A 章程序案件是如何提出的？**

你需要居住在同一樓宇內全部租客最少三分之一才能提出一宗 7A 案件。你可以致電 (212) 863-7356 與 DHPD 租客輔助小組聯絡。

### **法官指派了 7A 行政管理人後會發生甚麼事？**

樓宇仍然是屬於房東/屋主的,只是被撤為日常事務經理的身份。行政管理員會負責收取租金,將租金用於維修和翻新樓宇。租客們仍需交租。行政管理員修妥樓宇後,法官可將該樓宇的控制權交還給房東/屋主。

## 房東/屋主對我進行滋擾時我可怎辦？

你可以提出一宗 *滋擾案件*：

- 如果房東/屋主試行強迫你遷出, 及
- 你所住的樓房有三個或以上的住宅單位, 及
- 你所居樓宇並非政府房屋。

法官若發現房東/屋主滋擾到你, 便會命令房東/屋主停止, 並可命令房東/屋主繳交一筆罰款。

### 甚麼時候我可以提出滋擾案件？

如果房東/屋主已經試過以滋擾的方式迫你搬走, 你便可控告你的房東/屋主了。滋擾的例子包括：

- 試圖使你受傷。
- 恐嚇會傷害你。
- 在你作出投訴後, 停止供應暖氣, 熱水或其他服務。
- 任由你的住所處於不能居住的狀況。
- 毫無理由不斷地在法院向你提告。
- 將大門或你寓所的鎖換了而不給你鎖匙。

### 我該如何提出控訴？

前往房屋法院, 告訴書記你要提出一宗滋擾案件。你要填寫一份訴狀書, 並繳交法院費用。你的訴狀書上應列出房東/屋主如何地試圖迫你離開。如果你的住所內或公用地方有需要維修的地方, 亦應一併列出。你可以要求進行房屋檢驗。你會獲得返回法院的日期和如何派送法院文件給房東/屋主的資料。

## 如何派送法律文件？

法律文件必須以正確方法交給你，稱為 *派送*。  
送文件給你的人必須在 *送遞宣誓書* 上就如何  
將文件派送給你的方式作出宣誓。

### 房東/屋主將文件交給我，可以嗎？

不可以，房東/屋主是不可以派送文件的。由年滿 18 歲而 **並非** 房東/屋主的人才可  
將法律文件遞交給你，稱為 *專人派送*。

### 文件交給其他人再轉交給我，可以嗎？

或者可以。法律文件可以交給住在你家或在你家工作的人，稱為 *代替送遞*。將文件  
交給鄰居或門衛不是正確的派送方法。

接受文件的人必須是有責任心的。此人不必是成年人，但必定不能是年幼孩童。另  
外，必須將文件再寄給你。

### 文件被置於我門前，可以嗎？

或者可以。只要房東/屋主首先曾試過兩次去你家找你，法律文件便可放置於你的門  
下，然後必須再將文件寄給你。這稱為 *明確地點派送*。

### 我只有收到郵寄文件，可以嗎？

不可以。以一般郵遞和掛號郵件將文件寄給你前，必須有人曾試過兩次去到你的家，  
並將一份文件留下：

- 給在你家居住或工作的人，或
- 在你的門下。

### 我沒有收到任何郵遞文件，可以嗎？

或者可以。如果是有人將文件親手交給你，便不一定需要另外再寄一份了。如果只  
將文件留下給你，便有必要將一份副本以一般郵遞和掛號郵件寄給你。

### 我收到了法院的明信片，但沒有收到房東/屋主的文件，可以嗎？

不可以。不過你仍必須前往法院，告訴書記你沒有正確地收到文件。

**我已收到了文件,但和我同居的人沒有收到,可以嗎?**

不可以。案件中列名的每一人士都必須各自收到一份文件。倘若房東/屋主不曉得某些人的姓名,該人可以在文件上被列名為“不知名男子”(John Doe)或“不知名女子”(Jane Doe)。

**如果未有依正確方法將文件派送給我,我可怎辦?**

如果未有按正確方法將文件派送給你,便構成了一項抗辯理由了。你必須立即通知法庭書記,法庭律師或法官,否則你日後便不可以提出此事了。法官或許會就此事舉行聆訊,決定是否根據正確方法將文件派送,這稱為 否認聆訊。

**否認聆訊時會有甚麼事發生?**

要為否認聆訊作出準備,你應向書記索取一份你案件送遞宣誓書的副本。在聆訊時,送件人會被問及誓章中供詞的真實性。法官聆聽證供後,會就是否已正確地派送文件作出決定。

如果聆訊你得到勝訴,案件便會被撤銷。不過,房東/屋主是可以派送一份新的法律文件給你,重新對你提出控告的。

**如果我收到了郵局送來的領取掛號信便條時應怎辦?**

如果你收到了郵局通知有掛號或認證郵件給你時,請前往領取。不論你有沒有去領取,只要其他規定依足了,法官會當文件經已派送。

## 我應如何準備出庭？

集齊你所有的法院文件，找出你的租約和續租合約，集齊可以證明你案件的資料。整理好你和房東/屋主談話的日期和內容的記錄，以便在法庭時可以提出討論。

### 如果我有維修方面的問題，我應帶些甚麼到法庭？

你應帶備：

- 你住所和大樓有問題的紀錄
- 照片，每張註明拍攝日期及所攝內容
- 你所收到的信件和你發出信件的副本
- 工錢和材料的單據。

### 我要帶些甚麼往法庭證明我沒欠租或被超額收租？

帶同你交租的證據，例如租金收據，社會福利署 (DSS) 印表，已兌款支票或匯票存根等。帶同一切可證明合法租金的文件，例如 DHCR 紀錄，你的租約，或 Section 8 文件等。

## 在法院時我可以怎辦？

### 我應在甚麼時間到達法院？

提早到達法院。在法庭時間的 45 分鐘前到達。你要通過進入法院大樓的保安檢查。請記著，除下午 1 時至 2 時休息的時間外，你可能整天都會在法院內的。

### 我可不可以帶同我的小孩一起？

可以。不過，在你出庭的時間，最好有人代你看管著他們。

### 出庭時我該穿些甚麼衣服？

法院是一處莊嚴的地方，你應該衣著莊重，切勿穿印上咒語的汗衫，暴露的上衫，低胸衫，太陽眼鏡或破爛的衣服。你會被要求脫帽。不必因出庭而購買新衣服。

### 第一次出庭會有甚麼事發生？

你的案件不會在第一次出庭便進行審訊\*。你將會前往一處名為 議決庭 的法庭，由那裡的法官和律師 (如因房屋維修案件，或由 HPD 的律師) 跟你和房東/屋主洽談，看看可否達成和解案件的協議。你可以觀看錄像增加對決議法庭的了解：

<http://nycourts.gov/courts/nyc/housing/resolutionvideo.shtml>.

\* 例外！如果你在因非法反鎖案件出庭，你可能會在第一次出庭便舉行審訊。

### 在決議法庭我要做些甚麼？

前往坐在法庭前排的書記，讓書記知道你已到達。如果你需要翻譯員的協助，需要多一些時間，需要檢驗房屋，都請告訴書記。然後請坐下等待書記叫喚全部案件。這稱為 *宣讀日程*。

### 我是否應和房東/屋主或其律師談話？

房東/屋主或其律師或許會叫出你的名字與你單獨談話。你可以和房東/屋主或其律師討論看是否可以將案件和解，不過你不一定要這樣做的。你可以告訴那律師你想等到案件被叫喚的時候。當你和房東/屋主共同會見法官或法庭律師時，仍然是有機會可將案件和解的。

### 當我案件在宣讀日程被叫到時，我應怎辦？

當你聽到叫你的名字時，回答 **租客 (Tenant)**。再一次告訴法官你需要多一點時間，需要驗屋，或者是需要翻譯。

### 如果我需要多一點時間為我的案件作出準備，我應怎辦？

如果你需要多一點時間去聘請律師或是索取文件，或者你還沒有作出討論此案的準備，稱為 *延期*，意思是要求另擇日期再來法庭。

**要點！** 如果你欠了租金而第二次要求延期，或者案件已在法庭超過了 30 天，法官有可能要你將錢存入法院的。

### 法官叫喚我的案件時會發生甚麼事？

視乎你要來法庭的原因了：

- 如果你前來是看看能不能將案件和解，你便要 and 法庭律師或法官見面了。
- 如果你已將案件和解，便會叫你和法官見面。法官會向你發問，以便肯定你和房東/屋主都明白協議的內容。
- 如果你或房東/屋主是因為派送了 *原因展示令* 要求法官為你的案件作出一些處理時，你便要見法官了。法官會聆聽你和房東/屋主的陳情然後作出決定。

### 如果案件不能和解怎辦？

如果案件不能和解，你會被給予一個日期回來法院的另一個法庭進行審訊。在前往審訊法庭前，你會先和一名稱為 *速發員* 見面，當所有人都準備妥當後，由他安排往審訊法庭。

**重點！** 在你下一次庭期前，可能會由房東/屋主或法院發給你前來法院的通知。切勿置諸不理，並且按照日期回來法院。

## 房東/屋主和我是否可以同意和解？

不管有沒有法庭的幫忙，你和你的房東/屋主都可以將案件和解的。

### 我和房東/屋主在庭期前已經將案件和解，我還要做些甚麼？

如果你和房東/屋主已經達成了協議，你應該：

- 將協議用文字寫出。
- 協議必須由你和房東/屋主簽署。
- 複印一份交到法院，自己保留一份。
- 將你和房東/屋主互相同意的事前往法庭給法官看。

### 房東/屋主和我是怎樣在法庭將案件和解的？

如果你嘗試將案件和解，先找到房東/屋主或其律師。你可以本人和他們洽商，或等到法庭律師召喚你的案件時才談。在與法官或法庭律師晤面時，你們是有機會試行將案件和解的。

如果你和房東/屋主達成了協議，便要寫在一份稱為 *和解協議書* 上。當案件得到和解時：

- 只同意你認為公平的條件。
- 要肯定你能夠按照你所答應的日期履行。
- 確認協議上已涵蓋了你全部的抗辯事項。
- 請法庭律師為你解釋全部的法律名詞。
- 除非已經你過目及完全明白，切勿簽署任何東西。

法官會覆核過和解協議書，並跟你和房東/屋主講解內容。如有不清楚的地方，請向法官提問。

### 如果我需要房屋維修，協議書該怎樣寫？

聲明書應列出房東/屋主答應修理的項目，並應列明房東/屋主前來維修的日期，時間及完工日期。

### 如果房東/屋主已經同意減收租金，聲明書上應如何說明？

如果房東/屋主因為你所居寓所的狀況或你已同意遷出而同意減低或 *豁免* 你所欠下的一部份租金時，協議書上應聲明所豁免的金額與及所涵蓋的時間。

### 如果我已經同意糾正一些問題時，協議書上該怎樣寫？

協議書應給予你足夠的時間去將你所答應的問題作出糾正。例如：你已答應放棄住

所, 或者房東/屋主已答應放棄租金以換取你放棄住所時, 協議書上應給予你足夠的時間去找地方搬遷。

### **如果房東/屋主和我同意了一個還款方案, 協議書上該怎樣寫?**

倘若協議書訂定了一個還款時間表, 便應清楚寫出還款金額及到期日。要肯定你可以按所同意的日期還款\*。如果你錯過了一次還款而需要法官給你多一點時間時, 除非協議書上列明不需要, 法官會要你將判決書上的全額欠款存入法院的。有可能法官也不能給你多一點時間還款的。

*\* 記著, 社會福利署的租金是可以延誤的。*

### **將案件和解會不會對我的信用評級造成損害?**

或者會。如果協議書包括了判房東/屋主勝訴的判決書時, 你的信用評級便會遭到損害了。倘若協議書上載有還款協議, 並聲明付款後判決書便會被撤銷時, 你在付清欠款後便可將判決書刪除, 而且不會列在信用評級報告中\*。

*\* 你的名字有可能會出現在一份專門列出曾於房屋法院被控告過的租客審查報告之中。房東/屋主們會利用此報告以審查他們懷疑可能會是不良的租客。*

### **和解協議書是否必有判給房東/屋主勝訴的判決書?**

不是。你可以在沒有判決書的條件下同意將案件和解。如果協議書中附同判決書, 而你又沒有做到所答應的事時, 房東/屋主便可不必回到法院便將你驅逐。

### **如果房東/屋主沒有履行協議書上答應做的事時怎辦? 又如果我需要多一點時間履行我所答應要做的事怎辦?**

如果你 **或者** 房東/屋主未有履行和解協議書上所聲明的事時, 或者是你需要多一點時間才能履行你答應的事, 你們都可以回到法院。這行為稱為 *原因展示令*。請參考第 24 頁我要返回法院要求法官為我的案件作出一些處理時我該怎辦。

### **我不願意將案件和解時會怎樣?**

如果你不願意將案件和解, 你是無須要和解的。沒有人可以強迫你將案件和解的。案件不能和解時, 便會進行審訊。

### **房東/屋主和我可不可以達成改變了法官決定的協議?**

可以, 但要書寫出來和保留一份作為你的紀錄。保留的書面協議要隨手可得, 尤其是當房東/屋主同意讓你留下居住的時候。



## 案件審訊時會發生些甚麼事？

審訊時，訴狀人會試圖為其案件作出證明，而答辯人則為其抗辯或反控告提出證明。雙方向法官作證並提交各自的證據，然後由法官作出決定\*。

\* 如果你有提出陪審團要求，你的案件可能會由陪審團作出決定。

### 我要為審訊作些甚麼準備？

集齊與你案件有關的一切資料，可能包括了證人或文件，例如是：

- 租約副本
- 有關你寓所的來往信件
- 照片
- 驗屋報告

審訊時帶同正本或經認證文件到庭。

### 如果證人拒絕出庭，或者是我取不到我要的文件時我可怎辦？

如果證人拒絕前來法院或者是你對於索取你要的文件有困難時，你可以發出傳令。請前往房東/房客書記處告訴書記你需要一張傳令。傳令必須於審訊日期前的 48 小時派送出去。

### 我到了審訊法庭時要做些甚麼？

通知書記你已到達。法官可能會問你，你的房東/屋主或其律師一些問題，並試圖為案件進行和解。如果和解不成，而雙方都已準備妥當，當天法官就會為你們的案件進行審訊。

### 如果我需要多一點時間去為案件審訊作出準備，我應怎辦？

如果你需要時間讓你的證人，文件或有其他理由去作出審訊準備時，你可以要求一次延期。由於你的案件在發往審訊法庭時應已被視為準備妥當，法官是有可能不準許的。

### 審訊途中我應如何應對？

在審訊途中：

- 做你自己，只說出發生了的事，
- 給予完整的答案，
- 不要與房東/屋主，其律師或法官爭辯。

### **審訊過程中會發生些甚麼事？**

首先訴狀人會試圖為其案件舉證。如果是由房東/屋主向你提出控告,便由房東/屋主先舉證。如果是由你提出控訴,便由你先行舉證。這稱為 *作證*。你是會有機會向每一名證人發問的。每一作證人士都必須宣誓說出實情。

你和房東/屋主都可以就問題,答案或文件提出 *反對*的。

### **我如何提出反對？**

如果你認為法官不應準許某些證詞或文件時,你都可以 *反對*,但並不能因為你不認同便可以。你是可以提出反對的,如果:

- 證人只在覆述他人告知的事 (這稱為 *傳聞證供*),
- 你認為證詞或文件與案件無關 (這稱為 *不對題*),
- 文件未經認證,非正本或遭到更改。

如果你有反對的地方,你必須干擾審訊,並說出 *反對*。房東/屋主亦可作出反對的。

### **審訊結束時會怎樣？**

當你和房東/屋主都為案件中各自的故事版本解釋完畢後,法官便會作出決定,而勝方將會自法院取得 *判決書*。可能你會立即知道判決,或者會稍後郵寄給你。

### **如果我認為法官有錯時怎辦？**

如果你敗訴而認為法官犯了錯誤,你可前往高等法院的上訴科提出 *上訴*。

### **如果我輸了官司,如何進行上訴？**

你只可以就法官的頒令或判決提出上訴。上訴是昂貴的,而且必須很快便進行。書記會告訴你如何進行。上訴在高等法院的上訴科提出。

## 何謂逐出寓所？

逐出寓所就是當一名市警/執達吏蒞臨你家，將鎖換掉，或者是將你的物品移走，並使你和你的家人自住所離開的意思。

## 何謂逐出通知書？

逐出通知書是一張房東/屋主贏得了法院案件後由市警/執達吏交給你的文件。這情景甚至在你誤了庭期的情況下也會發生。逐出通知書是通知你在數天內你便會被驅逐出寓所之外。

## 如果我收到了逐出通知書，我會在何時被迫離開？

很快。按逐出通知書上的號碼打電話給市警查詢驅逐行動的日期，並立即前往法院要求法官阻止驅逐行動。

## 如果我家有兒童，或與殘障或高齡人士同住，我會被驅逐嗎？

會的。不過，如果和你一起住的人中有殘障或高齡，或是不能照顧自己的人士，市警便必須在驅逐該人士前通知一家社會福利機構。

## 房東/屋主可不可以將鎖換了將我逐出？

應該不可以。房東/屋主只可對住在該單位不足 30 天的人換鎖及驅逐。如果你在你的家已經居住 30 天以上，只有市警才可以將你驅逐，而且只能在房東/屋主於房屋法院控告你並贏得對你勝訴的判決書後才可以進行。

## 我要如何才可以停止驅逐行動？

立即前往房東/房客書記處。你需要取得一份 *原因展示令*。如果法官簽署了連同延期驅逐的原因展示令，便可阻止驅逐行動，直至最少能讓你返回法庭告知法官有甚麼事發生了。請參考第 24 頁如果我要返回法院要求法官為我的案件作出一些處理時我該怎辦。

**重點！** 如果房東/屋主在審訊後獲得了判你敗訴的判決書，或者是你沒有依和解協議書上你的承諾履行，要阻止驅逐行動便可能會困難了。

*逐出通知書* 和在法院向你提出控告的 *訴狀通知書* 及 *訴狀書* 是不一樣的。

## 如果我要返回法院要求法官為我的案件作出一些處理時我該怎辦？

以 *原因展示令* 的方式要求法官為案件作出一些處理, 可以用作：

- 要求法官阻止驅逐行動,
- 使房東/屋主履行被命令或經已答應去做的事,
- 要求延長時間給你履行被命令或經已答應去做的事,
- 因另一理由將案件重回法院辦理,
- 就你誤了庭期或未有答辯提出解釋。

### 我怎樣辦理原因展示令？

前往房屋法院的書記辦事處。書記會給你一份 *誓章* 填寫。誓章即你宣誓後的說詞, 告訴法官你的需要。書記會將原因展示令 (OSC) 製成, 連同你的誓章交給法官。你可能需要等待一下讓法官檢視有關文件的。

若你錯過了出庭日期, 或未有就訴狀通知書及訴狀書進行答辯, 你可使用法院的免費 DIY (自行製作) 表格程式辦理你的誓章。該程式可於房屋法院或互聯網使用：

[http://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/int\\_tenantaffidavit.shtml](http://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/int_tenantaffidavit.shtml)

**要點!** 如果你知道已排定了驅逐日期, 請告知書記。

### 如果我誤了庭期或沒有就訴狀通知書及訴狀書進行答辯, 我要在誓章上寫些甚麼？

如果你是因為應來而沒有來法院而遭到驅逐, 你必須在誓章上提出二事：

1. 應來而沒來法庭的好理由, 例如“我未有收過法院文件”或者是“我病了”, 與及
2. 對於房東/屋主在訴狀書上所指控的事具備良好的辯護理由, 例如“我已付了部分的租金”或“我的寓所需要維修”。

如果你使用法院的免費自行製作 (DIY) 程式時, 這程式將會幫助為你要在誓章上填上二項你需要證明的事。

具備好理由和辯護理由之外, 如果你一直都沒有來過法庭而已遭驅逐, 你便要向法院提出為何要給你返回寓所的 *良好理由*。這便要視乎你案件中的實情了。法官需要知

道的例如是你欠了多少錢, 你的寓所是否已再租了給別人, 你已被驅逐了多久, 你在那裡住了多久, 你的健康狀況, 或者你是否有傷殘情形。

**如果房東/屋主沒有做應做的事時, 我在誓章內應寫些甚麼?**

如果房東/屋主未有按和解協議書上所載或法官的頒令履行應做的事時, 你的誓章便必需陳述發生了甚麼事。例如: “房東沒有為廚房進行維修” 或 “房東沒有發出新的租約給我”。

**如果我需要延長時間去履行命令我做或我答應去做的事時, 我要在誓章內寫些甚麼?**

如果你需要延長時間給你去履行和解協議書上你答應去做的事, 或者是法官命令你去做的事時, 你必須向法官提供一個很好的理由。例如: “社會福利署仍未發出給我的支票”, 或 “我已很盡力去找, 但仍未找到新的寓所”。法官不一定會給你延期的。

一旦你知道你不能履行你該做的事時, 立刻前來法院辦理原因展示令。你是不必等到時限已過的。

**法官簽了原因展示令會怎樣?**

如果法官簽了原因展示令, 你便要將該文件 派送給房東/屋主甚至是執達吏。書記會告訴你要做些甚麼的。

你要按原因展示令上所指定日期返回法庭見法官。帶同你的證據。法官會聽取你和房東/屋主的陳述然後作出決定的。

**如果法官不簽署原因展示令時會怎樣?**

書記會將一份原因展示令的副本給你, 並告訴你法官拒絕簽署的原因。

你也可以前往高等法院的上訴科要求那兒的法官幫忙的。請向書記查詢手續。

如果你面臨被逐的風險而上訴科和法官都不能幫你時, 你便將會被驅逐了。

**我可不可以申請一份以上的原因展示令?**

可以。不過, 你要通知法官你曾經辦過原因展示令。

## 我可以往那裡尋求幫助？

### 我可往那裡找律師？

以下的機構都有幫助：

- 法律轉介服務 (212) 626-7373。此處會向你提供律師諮詢, 首半小時收費 35 元。經諮詢後, 如果你聘用該律師時, 你和律師之間自行談妥費用問題。
- 法律服務援助處 (212) 577-3300 及 法律服務所 (212) 431-7200。如果你負擔不起聘請律師的費用, 這些機構可免費提供。

### 法院大樓內不是有提供免費服務嗎？

是的。每一房屋法院內都設有一處輔助中心, 你可到那裡和一名法院律師見面, 並索取法律上的資訊。該中心亦設有有用的錄像, 書面資料, 表格與及關於法律上幫助的上網服務。不必預約, 採先到先得的服務方式。大多數的中心在星期四都會延長開放時間的。

輔助中心也會有志願律師免費提供法律意見。可自網站查明何時會有志願律師駐守：<http://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/vlpselfrep.shtml>

### 我可在互聯網的甚麼地方找到房屋法院的資料？

房屋法院的網站有更多的資訊。有免費的法院表格, 錄像與及刊物等。網站同時設有西班牙語及中文網頁。請查詢：

<http://nycourts.gov/nychousing>

個案資料, 請查詢：

<http://iapps.courts.state.ny.us/housing/HousingJCaptchaServlet>

### 我可以致電給房屋法院嗎？

可以。有關你案件, 法律及程序上的資料請電：(646) 386-5750。此服務 24 小時提供, 並設有西班牙語。

查找直接致電房屋法院的電話號碼：

<http://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/addresses.shtml>

### 我如果可以取得多一些在房屋法院權利的資料？

房屋法院查詢 (前為房屋法院環市工作隊) 在大部分的房屋法院內都有詢問處, 或可致電 (212) 962-4795 給他們, 或 (212) 979-0611 給大都會房屋諮詢局 (Metropolitan Council on Housing)。

### **我要往那裡才可尋求財政援助？**

- 申請公共援助：前往設於你本區的紐約市社會福利署 (DSS)。同時, 也可以看看有沒有 DSS 聯絡處設於房屋法院大樓內。
- 租金援助：緊急租金聯盟乃一群紐約市的慈善團體, 向面臨被逐的租客提供財務上的協助。那一家慈善機構有資金會每週都有變化。要查詢那裡可以提供幫助, 請電房屋法院查詢 (前為房屋法院環市工作隊) 逾期租金熱線 (212) 962-4795。

### **對於不良房屋狀況, 暖氣及熱水方面的投訴, 是否可致電特定的號碼？**

電紐約市熱線 311。你們是會派出檢查員的。

### **我往那裡才可覓得組織大樓租客的幫忙？**

- 大都會房屋諮詢局 (Metropolitan Council on Housing), 電話 (212) 979-0611。
- 租客及鄰居 (212) 608-4320。

### **如果房東/屋主歧視我, 我可往那裡尋求協助？**

如果房東/屋主因你的年齡, 種族, 性別, 性取向或其他原因而歧視你, 可致電紐約市人權局 (212) 306-7500 或紐約州人權部門 (718) 741-8400。

### **那兒可找到有關租金管制或穩定租金的資料？**

致電紐約州房屋及社區翻新局 (718) 739-6400。此辦事處接受以下投訴：

- 超額收租,
- 服務減退,
- 滋擾, 及
- 續簽租約。

### **不上法庭, 我可往那裡尋求解決問題的幫忙？**

你可在電話簿中找到靠近你居所的社區排解糾紛中心, 或

<http://www.nycourts.gov/ip/adr/ProgramList.shtml>

### **有沒有一些關於房屋法院話題的社區講座？**

有的。在房屋法院內便有一些免費的社區講座了。要得知即將來臨的講座, 請進入：

<http://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/news.shtml>.

要在網上觀看過往的社區講座, 請進入：

<http://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/videos.shtml#seminars>.

對本書的意見或批評, 請發往

[www.nya2j@courts.state.ny.us](mailto:www.nya2j@courts.state.ny.us)

並可於 Twitter 跟進: [www.twitter.com/NYCourtsA2J](http://www.twitter.com/NYCourtsA2J)