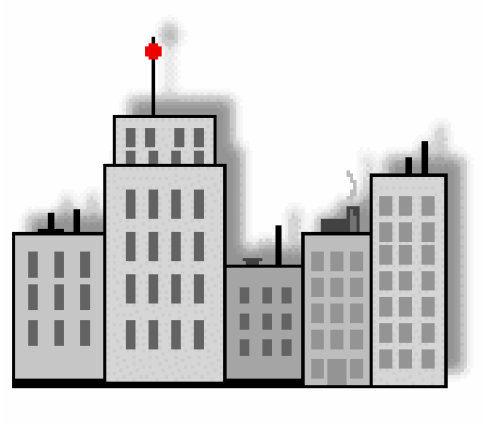
紐約市房屋法庭

房 客 指 南



紐約市律師公會
房屋法庭公共服務小組
及
紐約市民事法院
行政法官 **Fern A. Fisher**

2006 年 2 月
A Tenant's Guide to the
New York City Housing Court

目錄索引

第一章：房客指南介紹 1

第二章：在房屋法庭提出控訴的案件 (法律訴訟) 2

2A 節：欠租案件..... 2

2B 節：逾期居留案件..... 5

2C 節：非法反鎖案件..... 7

第三章：怎樣 "送遞" 法律文件..... 7

第四章：前往法庭..... 9

4A 節：帶些甚麼往法庭..... 9

4B 節：往法庭時應怎辦?..... 10

4C 節：和解及聲明書..... 12

4D 節：審訊..... 13

第五章：法律文件的資料..... 16

5A 節：逐離通知書..... 16

5B 節：陳述原因令..... 17

第六章：如何處理房屋維修問題?..... 19

6A 節：如何要求檢查房屋?..... 19

6B 節：如何迫使房東作出維修?..... 20

第七章：其他法律支援及參考指南..... 22

7A 節：如何作出解決房屋問題的準備?..... 22

7B 節：何處可以覓得幫忙?..... 22

7C 節：法律詞彙..... 24

7D 節：房屋法庭流程表..... 27

7E 節：地址及公共交通指..... 29

常見問題	頁號
1. 被控告沒有繳付房租時應怎辦?	2
2. 以欠租以外理由被控告時應怎辦?	4
3. 如何可迫使房東作出維修?	19
4. 應帶些甚麼往法庭?	9
5. 在法庭時會發生甚麼事?	10
6. 被控告未有付款時應如何答辯?	3
7. 以欠租以外理由被控告時應如何答辯?	6
8. 受到房東非法鎖在寓所外時應怎辦?	7
9. 在我所居住樓宇內許多單位因房東沒有作出維修時應怎辦?	21
10.何處可以覓得法律事項的幫助?	22
11.如何知道自己被控告或被逐離居所?	16
12.如何獲得律師的幫忙?	22
13.若未有適當地收到法庭文件時應怎辦?	8

第一章

房客指南介紹

本書專供紐約市民事法院房屋法庭的房客之用。 涉及收租, 驅逐房客及執行有關房屋狀況的權利的案件 (法律訴訟) 都在房屋法庭提出。

本指南可以幫助你明白到房東在甚麼情況下可以向你提出法律控訴, 與及你可以如何作出抗辯。 本指南同時亦告訴你在甚麼情況下你可以控告你的房東。 並非所有的房屋問題都可以或是應該在房屋法庭解決的, 許多問題可以由你與房東或管理員商量得以解決的。 如果你認為難以和房東或管理員商量時, 你可以考慮向當地的社區協調中心求助, 由他們將你所關注的事情轉達給你的房東或管理員。

本指南所討論的是房屋法庭內最常見的事故和法庭程序。 包括本書在內, 沒有任何一本指南可以囊括所有的房客案例。 無論如何, 本書可讓你知道最有可能發生的事, 與及你怎樣可以及早作出準備。

使用本指南尋找房屋法庭資料共有兩種方法。 閣下可以自本書第-i-頁的目錄索引中尋找標題, 或者閣下有關於房屋法庭的特別問題, 它可能列在第-ii-頁的常見問題中, 請查找閣下的問題, 並翻往相關頁號尋找答案。

請注意, 本書並不能代替一名律師。 在房屋法庭內大多數的房東都由律師代表。 如果你沒有律師, 你便可能較為不利了。 每當你收到法律文件的時候, 你都應設法立刻與律師晤面。 就算你沒能力聘請律師, 本指南的第 20-21 頁也為你提供了設法尋找律師的資料。 如果你到了出庭時仍未能找到律師而仍然在尋找律師或尋求法律意見的話, 你可以要求法官給你多些時間作為尋找律師或向律師討教。

第二章

在房屋法庭提出控訴的案件

由房東提出的案件：

你的房東可以控告你的案件有二類：

1. 欠租案件：房東指稱你欠租而提出控訴收取逾期租金及在你未有或不能繳付時把你逐出。

2. 逾期居留案件：在欠租理由外, 房東擬將你逐離樓宇。

由租客提出的案件：

主要有三類案件你可以控告你的房東：

1. 非法逐離案件：在受到非法逐出寓所後, 要求法庭命令房東或室友讓你遷回寓所。

2. 房屋維修 (HP) 案件：你要求法官命令業主在你的寓所或樓宇作出修理。

3. 7A 案件：樓宇內三分一或以上的房客要求法庭褫奪房東對樓宇的管理權, 交由法庭監督的管理人員負責。

第 2A 節

欠租案件

房東提出欠租款案件以收取未繳付的租金。 房客可能會因欠繳租金而被逐離寓所。

在你被控告之前, 房東或為房東工作的人必須以口頭或書面向你追討逾期租金, 並提出警告, 如閣下仍不繳付的話, 會導致被逐出寓所。 如果你的租約規定此類警告需以書面發出時, 房東便必須以書面發出警告。 除非租約註明需要更長時間, 索取租金的警告必須在送遞法庭文件給你的最少三天前交到給你（請參考本書第 7 頁 "怎樣送遞法律文件"）。

發出追討租金通知後, 倘若你仍不繳付租金, 房東便可以在房屋法庭辦理控告閣下的欠租訴狀書。 通常訴狀書及訴狀通知書的同一頁的前及後頁都必須 "派送"給你。 法庭書記會在房東送遞了訴狀書後寄出一張明信片給你, 通知你立即前來法庭。

倘若你並未收到有關文件, 但有理由相信已被控告, 你應該前往當地的房屋法庭向書記處查詢閣下案件的狀況。 未有就文件作出回應會導致 "缺席判決書" 判予閣下敗訴與及被逐出

寓所。 (請參考第七頁第三章 "怎樣邀遞法律文件")

你在接到欠租訴狀書後, 應立即前往房屋法庭的房東及房客法庭書記處作出答辯, 並必須於收到房東的文件後五天內辦理。 如果經已過時, 你仍是要前往房東陂房客書記處。 你可以簡單地告訴書記你的答辯, 或可以給予書面答辯。 若在答辯時需要幫忙, 每一房東及房客書記處的牆壁上都貼有海報, 提供如何就欠租案件答辯的資料。 書記亦有一系列有可能導致房客不付租金的理由 (請參考以下所載) 。 閣下亦可前往在每一房屋法庭的 "資源中心" 查詢如何在一宗欠租案件中答辯及將會有甚麼事發生的資料。

若你決定以書面答辯, 一份閣下答辯書的副本必須 首先以遞交或郵寄方式 "送遞" 給房東的律師, 或當法庭文件上沒有律師名字時則給予房東。 倘若閣下的房東有律師時, 所有的文件都必須 "送遞" 給律師而非房東。 然後閣下應將一份答辯書連同宣誓書發誓閣下如何 "送遞" 給房東交到閣下當地房屋法庭的房東及房客書記處。

若你選擇以口頭答辯時, 你必須於當地房屋法庭的房東及房客書記處將你的答辯告知書記。 當你將答案告訴了書記後, 書記會發還該表格的一張給你。你應該覆核清楚法庭書記是否已為你選擇或寫上你告訴書記的所有答辯理由。 閣下答辯書的其中一份副本會交給房東或房東的律師, 而正本則保存在閣下案件的法庭檔案內。

欠租案件中應如何答辯。 下列是一連串有可能的答辯理由。閣下的答辯理由可能不在下述之列, 此時未能在閣下的答辯中舉出抗辯理由可能會導致日後不能在閣下的案件中提出。

送遞文件

1. 答辯人未收到訴狀書及訴狀通知書。
2. 答辯人收到訴狀書及於狀通知書, 但送遞方式並非依法定途徑進行。

訴訟方

3. 答辯人資料並不正確, 名字錯誤, 或未有在訴狀書及訴狀通知書中顯示。
4. 訴狀人並非房東或樓宇的業主。

租金

5. 答辯人於被起訴前未有獲得口頭或書面追討租金。

6. 答辯人曾嘗試繳交租金, 但房東拒絕收受。
7. 所索取的月租金額與現時有效租約所載之法定租金不符。
8. 由於超額收取租金, 房東尚欠答辯人款項。
9. 租金或部份租金經已付予房東。

居住單位

10. 閣下所居單位需要修理及/或房東未有提供的服務。
11. 答辯人領取公共援助, 並且於居住單位或樓宇內存在違反房屋條例事項。
12. 閣下居住的為非法單位。

在有關連情形下, 閣下可在答辯中加上反控告。 反控告乃閣下向房東索取金錢賠償的申訴。

此時如沒有在閣下案件的答辯書中提出抗辯或反控告可能導致不能在日後提出。

閣下更可在答辯中提出由陪審團進行審訊的要求。 倘若閣下希望由陪審團審訊, 你必須辦理 "陪審團請求" 手續, 於提交答辯時繳交陪審團費用。 切記看清楚你的租約, 因大部份租約都載有放棄陪審團的條文的。 如果你在遞交答辯時未有辦理陪審團請求手續, 你仍可於稍後時間向審理閣下案件的法官提出准許閣下補辦陪審團請求。 無論如何, 是否批准閣下的要求都由法官決定。 若你沒有足夠的錢繳交陪審團費用時, 你可以要求豁免該費用。 請向房東及房客書記處查詢更多有關此方面的資料。

在向書記處呈交答辯的時候, 書記會編訂一個你和你的房東前來法庭的日期。 這便是你的 "聆訊日"。 書記會在你的答辯書上寫或蓋上聆訊日期, 時間, 與及審訊室號碼 (亦稱「法庭」或「決議法庭」, 以英文字母排列在後)。 聆訊日期通常都在閣下向書記處呈交答辯書的一星期之後。 在聆訊日你必須準時到達法庭。 未有到庭或召喚案件時仍未到庭者可導致 "缺席裁判" 判定閣下敗訴 (請參考第 10 頁 4B 節"往法庭時應怎辦")

收到驅逐通知書時如果處理：

不論你是否有收到, 如果你不就訴狀書作出答辯, 或在聆訊日沒有前往法庭者, 你都會被驅出居所的。

1. 閣下於收到驅逐通知書時, 應立即前往房東及房客書記處並要求一份 "陳述原因令"(請參考第 16 頁第 5B 節之 "陳述原因令")。
2. 帶同你所收到寄自法院或房東的一切文件或明信片與及驅逐通知書, 告知書記該等文件未有派送或並未依法派送給你, 同時告訴書記閣下沒有在聆訊日到庭或就訴狀書作出答辯的原因 (請參考第 7 頁第三章 "怎樣送遞法律文件")
3. 如果法官簽署了陳述原因令 "暫停" 驅逐行動時, 最少可以在你返回法庭向法官解釋所發生的事故之前, 暫時停止將你驅逐出居所。

第 2B 節
逾期居留案件

逾期居留案件乃房東以簡單的欠繳租金以外的理由提出控訴, 將房客自單位中驅離的案件。

逾期居留案件比較欠租案件複雜得多。 以下所提供的資料是非常普遍的, 與個別案件會有許多不同的地方。 因此, 在逾期居留案件中有律師的幫忙便顯得特別重要。

縱然並非必要, 通常都有規定房東須給予房客一封 "更正通知"信。 該通知信會告訴閣下房東如何認為你違反了租約, 或是作出了一些房客所不宜的行為, 並在房東提出逾期居留訴訟前給予你作出更正的機會。

在派送法庭文件給你之前, 房東幾乎在全部案件中都須要向你發出書面的「終止通知書」。 若你已收到更正通知書, 很可能會在約十天後收到終止通知書。 此通知書會註明房東決定終止閣下租約的詳情, 並同時通知閣下必須於某一指定日期前自單位遷出, 否則房東將會在法院提出控訴將你逐出。 (一般而言, 此通知書都是根據第 7 頁第三章中「怎樣送遞法律文件」所述其中一種方法交給閣下的)。

房東在終止通知書或遷出通知書上所通知閣下遷出日期屆滿後,
必須向閣下派送在法院提出控告閣下的 "逾期居留訴狀書"及"訴狀通知書"的法院文件 (這些文件必須按照第 7 頁第三章「怎樣送遞法律文件」所述其中一種方法交給閣下的)。

在辦妥了逾期居留案件中的送遞宣誓書後, 法庭書記會將一明信片寄給閣下。 明信片上註明逾期居留案件的日期, 時間及審訊室編號 (亦稱 附有英文字母的"法庭")。 該審訊室或

"法庭"亦稱為 "決議法庭"。

閣下必須就訴狀書作出 "答辯"。 答辯是閣下就訴狀書所述控訴的回應及抗辯。 閣下可在聆訊日往法院就訴狀書以口頭答辯, 或於聆訊日期前以書面答辯。

逾期居留案件應如何答辯

以下是一系列有可能的抗辯理由。 閣下的答辯可能未有列於下述。

1. 房東投訴閣下的所為並不正確或並非如房東所說般嚴重。
2. 更正通知書或終止通知書未載有足夠清晰的資料讓你可作出糾正或對房東的案件提出抗辯。
3. 更正通知書, 終止通知書, 退租通知書或逾期居留訴狀書及訴狀通知書未有循正當手續給你 (請參考第 7 頁第三章之 "怎樣送遞法律文件")。
4. 終止通知書所載日期過後, 房東在送遞訴狀通知書及訴狀書前接受閣下所繳租金。 此舉代表了房東既然接受閣下租金, 有可能繼續讓閣下成為房客而要另行提出另一控訴。
5. 房東因閣下近期曾向政府機構舉報居住單位的狀況或加入住客協會而作出 "報復"行動, 稱為 "報復式驅逐"。
6. 更正通知書或終止通知書未經房東或其代理人簽署。
7. 訴狀書中未有提及控訴原因。
8. 雖然閣下沒有自己名下的租約, 由於你與前房客屬家庭成員之一或有像家人般的密切關係, 而且在其遷出前已共同居住, 至今你已有權以自己姓名獲得租約的權利。 這被稱為繼承權。
9. 閣下所居乃非法單位, 因此不受"多居所登記"所包括 (請參考字彙之 "多居所登記")。

閣下亦可在答辯時提出由陪審團審訊的要求 (閣下可以自第 4 頁第 2A 節之 "欠租案件"中獲悉更多有關要求陪審團審訊的資料)。

逾期居留訴狀書中會通知你法院的地址, 審訊室號碼 (通常被稱為 "法庭", 並貫以英文字母在後, 與及你要在房屋法庭出現的日期和時間, 而一般都是在閣下收到法院文件的二星期之內。 在聆訊日你必須準時到達法庭。 未有到庭或未有在召喚案件時到庭者可能以 "缺席判決"判閣下敗訴 (請參考第 9 頁第 4B 節 "往法庭時應怎辦")。

第 2C 節
非法反鎖案件

在大多數情形下, 房東不得在未有往法院控告房客並取得收回樓宇判決令及驅逐令前嘗試將房客逐離居所。 如果閣下的房東將門鎖更換或將暖氣及/或電源關上企圖將你逐出, 你可於房屋法庭以非法反鎖的案件控告房東。

根據紐約州的法律, 被非法逐出居所的房客有權獲得所受損失的三倍賠償

若閣下的房東將你反鎖於門外, 恐嚇閣下作此行為, 或採取任何行動將你逐出居所之外, 包括關閉水源, 電源或暖氣, 你都應與當地警察局聯絡務求獲得協助。 在某些情況下警察會命令房東給你返回居所及/或告知房東必須於房屋法庭提出訴訟。

要提出控訴一索非法反鎖案件, 請前往房屋法庭之房東與房客書記處填寫一份訴狀書以支持陳述原因令 (請參考第 16 頁 5B 節之 "陳述原因令")。 你要填寫一份 "宣誓書" 聲明你被錯誤地逐出居所之外。 帶備例如租約, 租金收據, 水電單據及寄至你居住地址的郵件都會有幫助的。 書記會為你填寫妥當的訴狀書作證, 為你編訂聆訊日期, 並將有關文件呈交法官。 若法官簽署了閣下的陳述原因令, 你必須向出納處繳交法庭費用以換取案件編號。 法庭費用必須以現金, 保兌支票, 匯票或銀行本票支付, 私人支票不予接受。若閣下無力支付該費用時, 可申請以低收入人士身份辦理。 閣下必須按照陳述原因令所指示的方法將訴狀書派送。 聆訊當日閣下必須依時返回指定法庭, 通常都是在一, 二天內。 在聆訊日當天, 帶備閣下一切的文件, 派送證明及其他一切的證明文件 。

第三章
怎樣 "送遞" 法律文件

在欠租及逾期居留案件中, 只有三種方法送交或 "送遞"訴狀通知書及訴狀書。 終上通知書及退租通知書通常都採用三種方法其中之一派送。

閣下房東有三種方法將訴狀通知書及訴狀書派送給你：

1. 親身派送：一份訴狀通知書及訴狀書可能親手交給閣下。 如果是親手 1 交給你時, 便不必再派送其他副本。

2. 代表接收的派送方法：此派送方法分為二個步驟, 而結果必須是將三份的訴狀通知書和訴狀書派送給你。 其中一份必須是交給一名在你居所居住或工作的 "適齡及具判斷力" 人士, 而並非剛好在那兒出現的人 (此人不必是成年人, 但亦不得為小孩)。 到了翌日, 除週末及指定假日外, 另外的二份必須郵寄給你, 一份以普通郵遞, 而另一份以掛號或登記郵遞方式寄出。 登記郵遞不必索取回條, 但你可能會被要求簽收。

3. 地點清晰的派送 (通常被稱為 "貼上及寄出派送")。 此類派送方式亦分成二個步驟, 而且結果必須將三份訴狀通知書和訴狀書派送給你。 負責派送訴狀通知書和訴狀書的人必須前往你的住所最少二次, 以便可以將文件交給你本人或與你同居或在你住所工作的人。 該二次派送必須在同日的不同時間。 通常一次在辦工時間內, 另一次在則在工餘時間。 經此二次嘗試後, 派送訴狀通知書和訴狀書的人便可將一份副本張貼在你居所門上或放置於門下。 在翌日, 除週末及指定假日外, 再將其餘二套副本寄給你。一套以普遍郵件寄出, 另一套以掛號郵件或登記郵件寄出。 登記郵件不一定需要回條, 但你可能會被要求簽收。

文件並非依正當方式「派送」給我時我應怎辦?

1. 當你作出答辯時, 告訴書記或法官房東是否沒有遵守如上述規定的三種方法之一將法律文件派送給你。

2. 如果閣下並非獲得正當方式派送文件而於答辯時未有提出該抗訴, 可能被視作放棄此抗辯理由。 又若你已提出此抗訴理由, 法官可能會指定一個日期進行聆訊, 稱為 "反駁" 聆訊, 以決定法律文件的派送方式是否正當。

3. 在反駁聆訊時, 房東的派送人可能被召宣誓作證說出如何派送法律文件。 閣下有權向派送人提出問題, 親自作證, 與及召喚證人解釋該等文件並非依上述其中一種途徑收取。

4. 倘若法官認為派送法律文件方法不正確時, 案件便會被撤銷。 但是, 房東可以透過派送一套新的法律文件給你而再次提出控告。 如果你收到一套新的法律文件, 切勿置這些法庭文件於不理。 你必須如上所述作出答辯, 否則你可能會自居所中被逐。

備忘

1. 名列訴狀書上的人都必須被派送各自的一套法律文件。

2. 若閣下收到郵局的通知有掛號或登記郵件待領時, 應即前往提取。 就算閣下未有前往郵局領取郵件, 法官仍會認定房東已正式的派送訴狀通知書及訴狀書 (只要房東已符合了上述的全部派送要求)。

3. 若閣下認為派送方法並不正當, 你在答辯案件或首次出庭時(任何較早的一次) 必須要讓法官知道。 若你來到法庭又沒有提出不當派送的抗訴時, 可能不被准許於案件後期時提出。

第四章

前往法庭

第 4A 節

帶些甚麼前往法庭

帶往房屋法庭物件備忘錄 :

. 來自房東的全部法院文件及其他文件

. 如果有的話, 閣下的租約和續簽租約

. 如果為欠租案件, 帶備繳交租金的證明, 包括租金收據, 已過戶支票或匯票影印本

. 閣下所居單位的樓宇問題紀錄, 包括暖氣故障, 熱水及所有其他的維修及服務問題

. 閣下單位或樓宇內所有有問題的照片, 並將照片貼上拍攝日期和所拍下的圖像

. 閣下發給房東, 管理員或政府機構的信件或其他文件有關閣下單位或樓宇問題的副本 (若有的話, 信件寄出及簽收的證明)

. 閣下與房東, 管理員或其他樓宇員工談話日期的紀錄, 談及閣下單位或樓宇存在的各項問題, 與及閣下的說話內容

. 閣下所支付的工人和物料收據

. 閣下認為對案件有助的任何物品

. 若閣下案件已編訂聆訊或審訊日期, 亦請帶同全部你需要為案件作證的證人。 你的證人必須於聆訊或審訊時到庭, 因為一般情形下宣誓聲明書和宣誓書在審訊時都不被法庭接納的

需要緊記的事:

1. 發出傳令 : 倘若閣下難以獲得所需文件或證人時, 你可要求書記或法官發出一張傳令。

傳令乃法院所發出的命令, 指令某人, 包括政府機構, 在指定日期前來法院作證或呈交一些文件。 你應在審訊日的不少於 48 小時前提出要求及派送傳令。 在房東房客書記處備有傳令表格。 書記會向你解釋如何填寫傳令和在有需要時交給法官簽署。

2. 對話證明 : 帶同全部閣下和房東或管理員對話後以登記郵件索取回條方式發出的跟進信作為該等對話的證明。

3. 發出信件證明 : 如登記郵件索取回條方式寄出信件乃好主意, 因可為你提供寄出及簽收的收據。

第 4B 節
往法庭時應怎辦

提早到達法庭! 為進入法院大樓時的保安檢查預留充足時間作為準備。 在布朗士, 紐約和皇后區的房屋法院大樓都設有免費的兒童中心讓你可在案件聆訊時將年幼兒童寄放在內。 在閣下的首次聆訊日, 你必須按書記所告訴你的 (欠租案件) , 或已在訴狀通知書 (逾期居留案件) 上顯示的審訊室, 而且要記著, 來法庭可能會是一整天的事宜。

你前往的第一個審訊室通常都被為決議法庭。 決議法庭是一個房東和房客有機會討論和試行和解案件的審訊室。 決議法庭有一名房屋法庭法官, 二名法庭律師, 一名法庭書記和一名庭警。 決議法庭對和解談判, 審訊前動議進行監督, 並執行經法官下令的和解協議。

前往決議法庭時應怎辦

1. 自法庭日程中找尋你的名字, 通常都是張貼於審訊室外的走廊中。 抄下閣下案件的日程次序號碼。
2. 告知書記或庭警你是案件中房客及案件的日程號碼。 告訴他或她你需要一名翻譯, 或是你要向法官提出申請。
3. 詢問法庭書記你是否需要在一系列案件中圈上閣下姓名。
4. 在審訊室內坐下, 或留於審訊室附近以便可聽到召喚閣下案件。
5. 審訊室內保持肅靜。
6. 閣下有和房東或房東律師和解案件的自由, 但若非法官或法庭律師在場, 閣下大可不必和對方進行對話。
7. 如果閣下決定與房東說話, 但希望法庭律師引導研討時, 請通知法庭書記。

8. 一些區域設有調解員幫忙促進閣下與房東之間的和解。 如有意讓調解員處理閣下的案件時, 請告知法庭書記。

9. 閣下案件作出和解後, 就算你沒有將案件和解, 你都要謁見法官。 如果因某些原因導致你不能將案件和解, 你應告訴法官, 因法官或許可以建議或提出一些讓你和房東都可接受的條件。

召喚我的案件時應怎辦

每宗案件都會由法官或法庭律師召喚的。

1. 在召喚你的案件時, 房東和房客都是要和法官或法庭律師會面的。

2. 在欠租案件中, 閣下的書面答辯或口頭答辯的記錄都應在法庭的檔案內; 在逾期居留案件中, 若閣下已派送及辦理了書面答辯時, 都應在法庭的檔案內。 法官或法庭律師應看看閣下的答辯, 你也可要求法官在你的答辯中加進其他抗訴理由。

3. 若閣下居住單位需要維修, 你可要求進行檢查 (請參考第 18 頁第 6A 節之如何要求檢查房屋) 。

4. 如果你需要時間聘請律師或索取文件, 或你未作好案件的準備時, 你可以要求押後日期返回法庭, 這稱為 "延期"。

5. 若你提出二次延期, 或案件在法庭已逾三十天的時間, 法官有可能要你自收到房東派送法院文件給你當日房東所聲稱的未繳房租存起。

6. 若於法官或法庭律師召喚閣下案件前仍未能與房東將案件和解, 應告訴法官或法庭律師你的案情和你是否不同意對方所說的一些事。 有時法官或法庭律師或可幫忙使你和房東達成協議的。

7. 倘若閣下可以在謁見法官或法庭律師前後可以和房東將案件和解, 便會寫出一份和解協議書 (請參考第 12 頁第 4C 節之
"和解及聲明書")。 然後你們連同聲明書謁見法官, 由法官對聲明書加以解釋, 並詢問閣下對聲明書是否有問題需要發問。 如你對聲明書有任何不清楚的地方, 切記要提出你的問題。 如你對聲明書有任何不同意的地方, 或覺得被迫同意聲明書的條款時, 請告知法官。 任何人都不得強迫閣下將案件和解的。

當不能和解時, 案件會被發往 Part X 編排於當日或他日進行審訊。 審訊會在另一叫 "審訊法庭"的審訊室舉行。 在進行審訊時, 房東需要為其案件舉證, 而你則要為你的抗訴提出證明 (請參考第 13 頁 4D 節 之"審訊")。

如果案件被延期或編排在另一日期進行審訊時, 請確定於當日返回法院, 並按法院的指示前往該審訊室。 依照上述關於在日程表查找閣下名字及向法庭書記報到的同樣指示。 倘若案件為被延期審訊者, 切記要帶同全部的證物和證人返回法庭 (請參考第 13 頁 4D 節之"審訊")。

如果閣下收到任何來自房東或法院告訴你在不同日期返回法院的文件時, 請勿不予理會, 而且一定要於當日返回法院。 看清楚收到的所有文件是非常重要的, 因你可能需要在返回法院前或前往法院時予以回應的。

如果你對於那些文件或是在返回法院時會發生的事有疑問時, 你可以向資源中心的律師請教審訊是如何進行的資料。

第 4C 節
和解及聲明書

你和房東可以在決議法庭, 調解, 或甚至在審訊法庭時在有或沒有法官, 法庭律師或法庭調解員的協助下就案件達致和解的。 通常欠租案件是較逾期居留案件容易達致和解的, 由於在逾期居留案件中, 房東通常都希望你遷離的。 大部份的欠租案件都是和解而不必進行審訊的。

小心行事。 只答應那些你認為是公平與及你肯定可以履行的事。 弄清你自己可能會放棄了的法律權利。 在未看清楚和徹底明白, 及你是否有問題前, 切勿簽署任何協議, 等待法庭律師或法官為你所簽署的作出解釋。 倘若你有任何的問題或疑問, 你是有權向法官說出的。

在欠租案件中, 如果是有關維修時, 聲明書要就現存維修事項訂定入屋和完工日期。 如果房東方面因你所住的單位狀況而同意免卻部份欠租時, 聲明書應註明金額和有關時期。 倘若聲明書制訂了還款方案讓你在一段時間內清償欠租時, 要肯定你可以按照自己同意的時間支付。 如果你是要等候社會福利署的款項繳付租金時, 要記得有些時候是會不準時

的。 要記得, 如果聲明書載有給予房東收回樓宇的最後判決而你有一次不能履行付款時, 除非你可以將判決書中已到期的欠款總額存入法院, 又或聲明書上註明你可以不必將全額租金存入的條件下容許你有較多時間, 否則法官可能不會為你簽署陳述原因令給你延長付款時間的。

在逾期居留案件中, 聲明書應給予你足夠的時間以便你作出已答應的糾正事項。 如果你已簽應放棄居住單位, 或房東已答應免卻租金以換取閣下放棄居住單位, 聲明書應給予你足夠時間覓地搬遷。

如果你不能依時付款, 或不能履行聲明書中的其他事項時, 你便需前往房東及房客書記處索取一份陳述原因令要求延長時間 (請參考第 17 頁 5B 節之 "陳述原因令")。 法官會閱讀你的宣誓書並決定是否給你延長期限。 倘若你的延長時限要求被否決時, 你會因未能依時付款或未能履行協議內的其他條款而被逐離居所的。

第 4D 節
審訊

當你進入審訊法庭的審訊室時, 告訴法庭書記或庭警你的名字和案件名稱。 若審訊室內尚有空位時, 留在那兒看看其他的房客和律師是如何與法官對話, 試圖和解案件, 或實際地進行一宗審訊或聆訊。 當召喚閣下案件時, 請回答 "房客"及步前往法官處。 法官會對你和你的房東或其律師提出一些問題, 而且會再次試圖將案件和解。 如果你們不能和解而雙方都已作好準備, 法官可能便會即日為你的案件進行審訊。

前往進行審訊前, 確保已帶同全部證人及證物。 如果你需要將案件暫行擱置以便得到審訊時須要的文件或證人, 請要求審訊法庭將你的案件擱置, 但這並不容易, 因發往審訊法庭的都是被視作已作好審訊準備的案件。 欠租案件應帶備的是所有的租金收據和你有保留的月結單。 若曾經發生過, 你可能會提及法院的檢驗以協助你講述居住單位的狀況, 你也可以透過照片幫助法官明白到問題的嚴重性 (請參考第 9 頁之 "帶些甚麼往法庭"有關在審訊時所需的部份證物)。

在審訊進行中, 你不應因你的反對而向房東或其律師提出見解或進行辯駁。 所有的事都應向法官述訴, 試圖說服法官作出對你有利的判決。 同樣情形下, 房東或其律師除法官外亦不應與你辯駁, 提出意見或反對。 不論是你或是你的房東, 在審訊時隨提出反對外都不應干擾對方。 大聲呼叫或以不尊重的態度

說話都是無助於你的案件的。儘量保持平靜有禮, 並以清晰及具說服力方法向法官陳述案情。

審訊進行時, 先由房東陳述案情。 全部證人都會被要求作出宣誓或保證所說的都是事實。證人向法庭所說的稱為"證詞"。

在房東陳述案情時, 你可以就向證人發問的問題或是房東呈交的文件提出 "反對"。 如果你有良好理由認為法官不應准許證詞或文件時, 你便可以提出 "反對", 而並非純粹因為你的不同意。 你可以反對證人對所述說事故並非其本人所知, 而只是重述別人告他/她的事 (這稱為 "聞說")。 你也可以因證詞或文件與案件無關而提出反對 (這稱為 "與案無關")。 如果政府文件未經認證或並非正本或曾遭竄改, 你都可以提出反對。

房東的每一名證人都作證完畢後, 你都可以就其證詞發問, 這稱為 "反覆查問"。

房東陳情完畢後, 便是你陳述案情的機會了, 包括了自己作證, 向法官舉出其他證人或證物。 審訊當日你必須帶同所有的證人和證物到來法庭 (請參考第 9 頁第 4A 節之 "帶些甚麼往法庭"有關審訊時你可能需要的一些證物)。 法官不會接納書面聲明, 縱使是已由你的證人辦理公證。 你的證人必須親自前來法庭作證。 不過, 法官會接納經由發件機關發出並認證的公家紀錄, 例如社會福利署, 房屋維護發展局或房屋及社區重建局的電腦列印。

房東或其律師可能會對你或你的證人所說事項, 或對你意圖交給法官的文件或照片提出 "反對"。 如果你不明白房東方面為何反對時, 可以要求法官解釋。 若法官同意房東方面對你的證詞或其他證物的反對 (稱為 "確認"所提反對) 時, 你或你的證人便不可以向法官講述閣下該部份的事故, 或是不可以將某些文件或照片交給法官。 因此, 你應該盡力了解整個過程。

包括你本人在內, 所有證人都會被要求宣誓或確定講出實情。 法官會在作出判決前聽取你和你的證人的證詞, 閱讀文件, 照片及其他證物。 以簡潔而直接的方法將你案件的實情告訴法官, 就好像向他人講述一個故事一樣。 重要的是讓你自己和你的證人以清楚, 有條理和易於明白的方法告訴法官事情的實況。
法官不可以為你的案件給你法律意見, 但可以向你解釋究竟是什麼一回事, 與及在審訊進行時必須遵守的程序和條例。

欠租案件中已作出最後判決應怎辦

如果法官證實你欠繳租金, 便會以所欠租金的數額發予房東勝訴判決, 通常只給予你五天的時間償還該數。 若你可在限期內繳清該數給房東, 案件便告結束。 若房東在該五天內拒絕接受你的租金, 你可以用保令支票或匯票將判決款付給民事法院書記。 支票或匯票的受款人應為 "New York City Department of Finance"。

若你在五天內不能付清判決款的總數時, 房東可以透過市執達吏申請一份驅逐令。 在將你驅逐之前, 市執達吏需要派送一張逐離通知書 (請參考第 16 頁第 5A 節之 "逐離通知書")。 若你需要較多時間繳付判決款的全數時, 切勿等待至執達吏的逐離通知書前往法庭要求辦理陳述原因令 (請參考第 17 頁第 5B 節之 "陳述原因令")。 不過, 要法官簽署陳述原因令給你較多時間繳付判決款是不容易的, 除非你可以將判決款的總數存於法院。 如果你不能依時繳付判決款的理由並非你自己的錯誤, 而是社會福利署遲了把錢給你, 切記要將該事故填入陳述原因令, 並附帶任何的證明文件。 同時也呈交可供使用款項的證明。

逾期居留案件已作出最後判決應怎辦

如果法官證實房東已證明了他/她的案件, 即是說你已破壞了租約中的重要條款, 或是房東所提其他的驅逐理由嚴重時, 可能會給你時間將問題糾正。 若你在法官所給予的時間 (通常十天) 內糾正了問題, 案件便告結束而你仍可於你的單位內居住。

若你未在允許的時間內將問題糾正, 或於審訊後法律不容許給予你時間進行糾正, 法官便可能命令你自單位遷出。 大多數的情形下, 法官有權在你繳交合理的 "使用及佔據"費 (通常是租金數字) 期內給予你最多六個月的時間遷出。 一般情形下, 你會首先獲得二至三個月的時間搬出, 若你在該時期內未有搬出而需要多些時間, 你必須前往法院辦理一份 "陳述原因令" 以獲得較多的時間 (請參考第 17 頁第 5B 節之 "陳述原因令")。 你或許要說服法官

你已真的盡了力找尋其他單位以便獲准較多時間。 保留好全部你曾試租的單位廣告, 附註日期及例如 "已租出", "太小"或 "地區欠佳" 等摘要向法官展示。 法官可能會給你額外的時間搬遷, 但幾乎從未超過六個月的總數。 當你的搬遷期屆後, 房東可由市執達吏派送一份逐離通知書將你逐出。

在你仍居住在單位內的期間, 可能會被命令繳交一筆款項給予房東, 但這段時間內稱為 "使用及佔據" 或 "U & O"。 法官會告訴你應繳多少的 "U & O"。 通常都是相當於你以前的租金, 但亦有可能按該單位的市值訂定。 若 未有準時繳交 "U & O", 法官可讓房東將你逐出。

第五章
法律文件的資料

第 5A 節
逐離通知書

"逐離通知書" 是一份由市執達吏發出的書面通知, 警告閣下和閣下的家人很快便會被逐出。 逐出的意思是執達吏可以來到你的住所, 將你和你的家人以至單位內你的物品自單位移走, 然後把門鎖更換。

倘若逐離通知書是親手交給你時, 在隨後的第四個工作天便可將你驅逐, 週末和法定假日不算在內。 若通知書並非親手派送給你時, 你便會在通知書交給你單位內的其他人或放置於你的單位門下後的第六個工作天被逐。 既然有可能出錯, 若你同意是沒有繼續留住的權利, 你便不應等至第四或第六個工作天才作出停止驅逐的行動或自單位遷出。

逐離通知書是你在被逐出之前需要派送給你的最後一份法院文件。 逐離通知書是在法院簽發了驅逐令後派送的, 派送方法應與其他法律文件相同 (請參考第 7 頁第 3 章 "怎樣送遞法律文件")。 不過, 倘若執達吏未有依正當方法將文件派送給你, 而房東在審訊後又取得閣下敗訴的判決, 或者你沒有按照案件的和解協議條款辦理時, 你要停止驅逐行動或是在被逐後要求法官准你返回單位也是有困難的。

驅逐令一經發出, 就算你繳交租金, 房東仍然可選擇將你逐出。 如果你沒有房東簽署的書

面協議或陳述原因令停止驅逐行動時, 雖然你向房東付清判決金額的全數, 市執達吏仍可將你驅逐的。 在欠租案件中, 於驅逐令簽發之前, 房東必須接受你的租金及不一定採取驅逐行動。

若你收到逐離通知書而欲停止或取消驅逐行動, 立即前往房東及房客書記處要求一份陳述原因令 (請參考第 17 頁第 5B 節之 "陳述原因令")。 要知道你是否已被編排驅逐日期, 可致電列於逐離通知書上的市執達吏辦事處詢問是否經已編定驅逐你的日期。 執達吏辦事處的電話號碼已印於通知書上。 每天都致電市執達吏, 直至查到驅逐你的日期。 不必等待至已編定驅逐日期才往辦理陳述原因令, 因為屆時可能已太遲了。

第 5B 節
陳述原因令

陳述原因令是一份法免命令, 告訴某人前來法院向法庭展示對方為什麼不應批准對方所提出的要求。 陳述原因令可以用作要求法庭停止一宗驅逐行動, 強令房東遵守屬於其應履行的協議或法官的命令, 或是因其他理由將閣下的案件重交法官處理。

要辦理陳述原因令, 請前往房屋法庭書記處索取一份陳述原因令。 填具閣下向法官解釋為何要阻止驅逐行動或為你提供所需的其他協助作為宣誓證供的 "宣誓書"。 向書記提出要求法官簽署陳述原因令, 並詢問應否等待或於明天再來。 陳述原因令內包括了一道在閣下日後在法庭聆訊所提要求前防止被逐出住所的命令。倘若閣下的逐離行動已編排在當日進行, 記緊要通知書記。

如果閣下是因應到而沒到法庭被逐離時, 你的陳述原因令中必須出示以下二項：
1. 應到而沒到法庭的充分理由, 例如"我從未收到過法院文件"或是"我生病", 與及
2. 對房東訴狀書所控告事項具備良好的抗辯理由, 例如 "我已付了部份或全額的租金"或 "我需要作出維修"。

如果閣下因沒有履行和解協議條款或法官命令而被逐離時, 你必須解釋不能履行的好藉口。在欠租案件中, 除非你可以將判決金額的全數存入法院, 或是你可證明因為社會福利

署誤時付錢給你而導致你沒有足額之款項, 並非你的過錯, 否則法官是不一定簽署陳述原因令的。

法官不簽陳述原因令時怎辦：

1. 向書記查詢不予簽發的原因。通常陳述原因令上都會有附註否決理由的。如果否決的理由是法官欲獲得更多資料或要將款項存於法院, 你便有可能取得法官所要的, 從而辦理另一份陳述原因令。
2. 你亦可以前往高等法院之上訴科要求那兒的法官覆核該拒絕理由。若採用此法, 閣下需要取得一份陳述原因令否決書, 將之交往上訴科之書記處, 書記處會為你提供地址。
3. 你到達上訴科後, 你要填寫一份宣誓書以支持閣下向上訴科所提的要求。若上訴科法官簽署了你的陳述原因令, 你便要將一份派送給房東或其律師, 一份派送給執達吏, 然後將正本交回房東及房客書記處。這手續非常重要, 因為如果沒有做, 案件便不會被編列於法庭日程之內。
4. 在返回法庭當日, 前往審訊室告知書記你已到步等待陳述原因令。

法官簽了陳述原因令後怎辦：

首先依正確方法派送陳述原因令：

1. 你必須按令上指示方法和法官指定的日期和時間將文件派送（送遞）, 通常都在隨後之一天。
2. 通常你要將一份陳述原來令連同宣誓書派送給房東的律師, 或者在房東沒有律師時給房東本人, 並在驅逐令已發出的情形下派送給執達吏。書記會告訴你如何找到律師和執達吏的地址的。
3. 如果閣下的逐離行動經已編排在同一天, 或是執達吏位於另一區域, 書記處應致電給執達吏告知已簽署陳述原因令停止市執達吏的驅逐行動。書記處會向你提供如何派送陳述原因令的指示, 但你必須確保在離開前清楚明白各項手續。
4. 在派送陳述原因令時, 你應要求房東的律師或房東與及市執達吏在文件上簽名或蓋章, 註明收件的日期和時間。這稱為承認派送。若任何一位或兩位同時都不在你的副本上簽署蓋章者, 你便必須填寫送遞宣誓書作為你已將文件派送的證明。

5. 填妥送遞宣誓書後, 你必須簽署並往辦理公證。在返回法庭時, 你必須擁有一張簽署或蓋章的陳述原因令或送遞宣誓書。若你欠缺此文件而房東又沒有前來法庭時, 你的陳述原因令可能會被否決, 而你需要重新再辦理。同期內你可能會被逐離居所。

然後前往法院 :

1. 陳述原因令上註明你應返回法庭的日期, 時間和審訊室號碼。務必依時到達。
2. 請於審訊室外牆壁的日程表上查證閣下案件已列其中。
3. 自日程表上找出及抄下你的案件日程次序以便閣下案件在被召喚時知道。 若你的案件未在日程表上時, 請前往房屋法庭之書記處或向法官之書記查詢應如何處理。
4. 當召喚閣下案件時, 請站立並高聲說出 "房客" (Tenant)。 倘若房東沒有回應時, 你可以如上所述向法庭展示你的送遞宣誓書與及如曾接受指示寄出陳述原因令的郵局寄件收據。
5. 就算房東在場, 他/她也許仍會否認閣下以正途方法派送陳述原因令, 而你便要提出你的派送證明了。
6. 若房東予以回應, 你們便會被告知步前晉見法官及將問題所在告知法官。 舉例而言, 告訴法官為何你在首次出庭日缺席, 或是為何你不能根據所簽署的聲明書條款繳付租金, 或是房東如何沒有履行應做的事 (請參考第 13 頁第 4D 節 之 "審訊"中如何向法官申訴你的案情的一些提示)。
7. 後果如何全根據法官所作之判決。 若你對即將發生的事不明白時, 可要求法官作出解釋。

第六章

如何處理房屋維修問題

第 6A 節

如何要求檢查房屋

若你的單位或樓宇內有問題時, 就算未有法院案件之前, 你可以致電 311 要求進行房屋檢查。 作出檢查後, 房東會收到一份違規事項的通知書。

一旦法院訴訟開始, 若你的單位或樓宇存在維修問題時, 你應在第一次進入審訊室內時或

儘可能在之後向法官提出檢驗房屋的要求。 你是有權要求檢驗房屋的, 而且你要證明樓宇存在不良狀況時更加需要提出些要求。

如果你在欠租案件中的首次出庭時提出驗樓要求時, 你會獲得驗樓日期和返回法庭的日期。 你會被要求列出需要維修的項目。 記緊要列出居住單位內和樓宇公用地方的每一問題, 因為如果漏報了某一問題或某一地點, 驗樓員可能會拒絕為該等問題作出檢查的。

在驗樓當日, 必須有人留守家裡讓驗員進入。 記著要向驗樓員指出單位內, 走廊及其他公用地方的各種問題。 若有一項問題漏了向驗樓員指出, 他或好便可能會疏忽了一些潛在的違規事項的。

第 6B 節
如何迫使房東作出維修

如果房東控告你欠繳租金而你的居住單位存在有待維修事項時, 務必於作出答辯時告知書記。 當晉見法官時, 必須向法官說明閣下居住單位或樓宇有待維修的項目。 倘若未有作出必要的維修時, 房東有可能未有履行所謂 "可居住保證" 的義務, 代表了房東沒有將單位或樓宇的公用地方維持在適合居住的標準。

法官可能因此而將閣下應付的逾期租金減少, 此舉稱為 "減免租金"。你亦可要求法官命令房東進行維修 (請參考第 19 頁 6A 節之 "如何要求檢查房屋")。

倘若作為欠租案件中的一部份, 法官同意閣下有權獲得維修或服務, 法官也可命令房東在某一限期內進行維修或向你提供服務。 如果在法官所給予的限期內房東未有作出維修或提供服務時, 你應返回法庭辦理份陳述原因令 (請參考第 17 頁 5B 節之 "陳述原因令")。房東須要就為何沒有依照法官的命令作出維修或提供服務的解釋。

閣下亦可控告房東從而得到維修。 在房屋法庭提出控訴前, 先要告訴房東或管理員有關閣下單位或樓宇的問題。 在可能情況下, 使用登記及要求簽收回條的郵件寄出書面通知給房東或管理員, 列明所有問題及個別存在時間, 以便閣下保有憑證。 自己保留一份信件副本及郵寄收據。

如果房東拒絕作出維修, 閣下可以提出以下其中一項控訴：

房屋問題案件：若你的單位需要進行維修, 你可以提出 "房屋維修"案件。 要提出這種案件的控訴, 首先你要購買一個案件編號作為在法院辦理控訴之用。 當中涉及必須以現金或寫上受款人為 "Clerk of the Civil Court"的匯票支付的登記費。 假如你負擔不起登記費, 可以向法庭書記索取表格填寫, 申請不必繳費而開始你的案件。 填妥這些表格後, 法官會決定閣下是否可以不必繳費而開始你的案件。 填妥解釋在閣下單位及樓宇的公用地方內所需的修理項目的房屋維修案件文件。 法庭可能會訂定驗樓員到訪閣下樓宇及法庭聆訊的日期。

在閣下提出房屋維修的訴訟前, 請與樓宇內的其他房客談一談。 如果整棟樓宇都存在問題, 你和其他房客也可能從房屋維護發展局 (HPD), 協助房客組或載於第 7B 節 "何處可以覓得幫忙"(第 22 頁) 之其他機構獲得幫助使房東予以維修。

7A 案件：如果你的樓宇存在嚴重問題, 例如經常缺乏暖氣和熱水或欠缺基本的維修和保養, 而並非只有一個單位有問題時, 或是房東煩擾著你時, 你便要考慮與其他房客聯同提出 7A 案件的控訴。在 7A 案件的控訴中, 同一幢樓宇的房客要求法庭將房東在樓宇的經理人資格撤銷, 委派一名由法庭監督的行政員收取租金用於修理及重整樓宇方面。房東在法律上仍然擁有該幢樓宇的業權, 只是不再有管理樓宇的權力。當該名 7A 行政員在樓宇維修妥當後, 法庭便會將樓宇的控制權交還給房東。

要進行一宗 7A 案件, 最少要獲得樓宇內的三分之一的房客同意。許多時, 房客協會可以組織起足夠的房客發起一宗 7A 案件。閣下與樓宇內的其他房客可於房屋法庭的資源中心, HPD 的協助房客組或載於第 22 頁第 7B 節之"何處可以覓得幫忙"的其他機構處取得資料。

第七章
其他法律支援及參考指南

第 7A 節
如何作出解決房屋問題的準備

保留紀錄, 就算你所住的單位或樓宇從未發生過問題, 你仍應經常將以下物品放置於安全地方：

1. 閣下的租約和續簽租約。
2. 閣下繳交租金的日期紀錄。
3. 交租證明。若閣下以私人支票交租, 請保留兌現後的支票。若以匯票交租, 請保留一張匯票副本。如以現金交租, 立即索取租金收據。切勿接受稍後給予租金收據的承諾, 你每次以現金交租都有權獲發一張收據的。
4. 政府機構發出與關閣下單位有關的通知書。
5. 有關閣下單位的一切信件或文件的副本, 包括閣下發給房東或政府機構的一切信件或投訴書。若此等郵件以登記要求回條方式寄發, 請將郵局給你顯示收件人或機構簽收郵件的收據妥善保存。
6. 記載你沒有暖氣和熱水日期的紀錄。最容易的方法便是利用日曆。此紀錄亦應包括了每一日期的室內和室外氣溫。
7. 記載你有主要問題的日期紀錄, 例如漏水, 淹水, 窗戶破損或門鎖損壞, 與及此類問題的照片。紀錄單應載有你告訴房東或管理員有關這些問題的日期。
8. 如你通知了房東需要修理後而被迫要自己進行維修工作時, 保留工人及材料費用的收據。

第 7B 節
何處可以覓得幫忙

.**找尋律師**：在房屋法庭的訴訟應以認真態度看待。你的房東很可能僱有律師幫忙, 在可能情形下你亦應找一位律師幫忙。以下的機構可以提供幫忙的：

.法律轉介服務 (212) 626-7373：如果你負擔得起律師費, 但不知如何尋找律師時,

法律轉介服務可將閣下轉介至一名首半小時諮詢收費 35 元的律師。如你在諮詢後聘用這名律師, 你和律師之間可以談妥收費方面的問題。

.法律援助處 (212) 577-3300 和法律服務 (212)431-7200 : 若你不能負擔律師費時, 這些機構可免費提供服務。

.**在房屋法庭取得更多有關閣下權利的資料**：房屋法庭的環市工作隊在大部份的房屋法庭均設有諮詢櫃檯, 閣下或可致電(212) 962-4795 給他們, 或是(212) 979-0611 的大都會房屋議會。

.**在法院內的法律和程序資料**：每一房屋法庭都設有一處資源中心以便閣下觀看和房屋法庭程序有關的錄像以及索取書面資料及表格。那兒更有一名律師在場為你提供法律資料。除此之外, 志願律師計劃在每一資源中心為有限的案件提供免費的法律意見。

.**自互聯網取得有關房屋法庭的資料**：民事法院設有網站提供有關民事法院的詳細資訊。法令及程序章節包含了比本書所述更多的題材。你也可以免費下載民事法院的表格。該網站同時備有西班牙文。請瀏覽 http://nycourts.gov/nychousing 網站。

.**自電話中索取有關房屋法庭資料**：民事法院的互動電話服務提供了法律和程序的資料。請致電 (646) 386-5700, 該服務為 24 小時提供, 並備有西班牙語。

.**要求一位翻譯員**：房屋法庭的法官或書記會為你安排一名翻譯員。此項服務不必付費。

.**申請公共援助**：請前往閣下當地的紐約市公共援助處 (DSS)。 另外, 亦請與閣下本區房屋法庭查詢是否設有 DSS 辦事處。

.**申請租金補助**：緊急租金聯盟乃屬紐約市向面臨被逐出寓所的房客提供經濟援助的慈善團體。那一家慈善團體備有資金是會每週變更的。查詢誰可幫忙到你, 請致電 (212) 962-4795 之房屋法庭環市工作隊的逾期租金熱線。

.**舉報房屋不良狀況和投訴暖氣或熱水**：請致電紐約市熱線電話 311。

.**組織閣下樓宇的其他房客**：請致電 (212) 979-0611 大都會房屋議會。

.**投訴遭受歧視**：由於閣下的年齡, 種族, 性別, 性取向或其他原因而受到房東的歧視時, 請致電 (212) 306-7500 給紐約市人權委員會, 或 (718) 741-8400 之紐約州人權部門。

.**提出一宗房屋維修案件**：請前往法院的房屋問題書記處或資源中心。

.**索取 7A 案件的資料**：請致電 (212) 863-7356 HPD 之 7A 組。

.**索取租金管制及穩定租金的資料**：請致電 (718) 739-6400 紐約州房屋及社區重建部門。這部門聽取有關超收租金, 房東縮減服務, 被房東滋擾, 拒絕續簽租約及其他問題的投訴。

.**投訴押金事宜**：請致電 (212) 416-8300 紐約州律政司之消費者之欺騙及保障局。

第 7C 節

法令詞彙

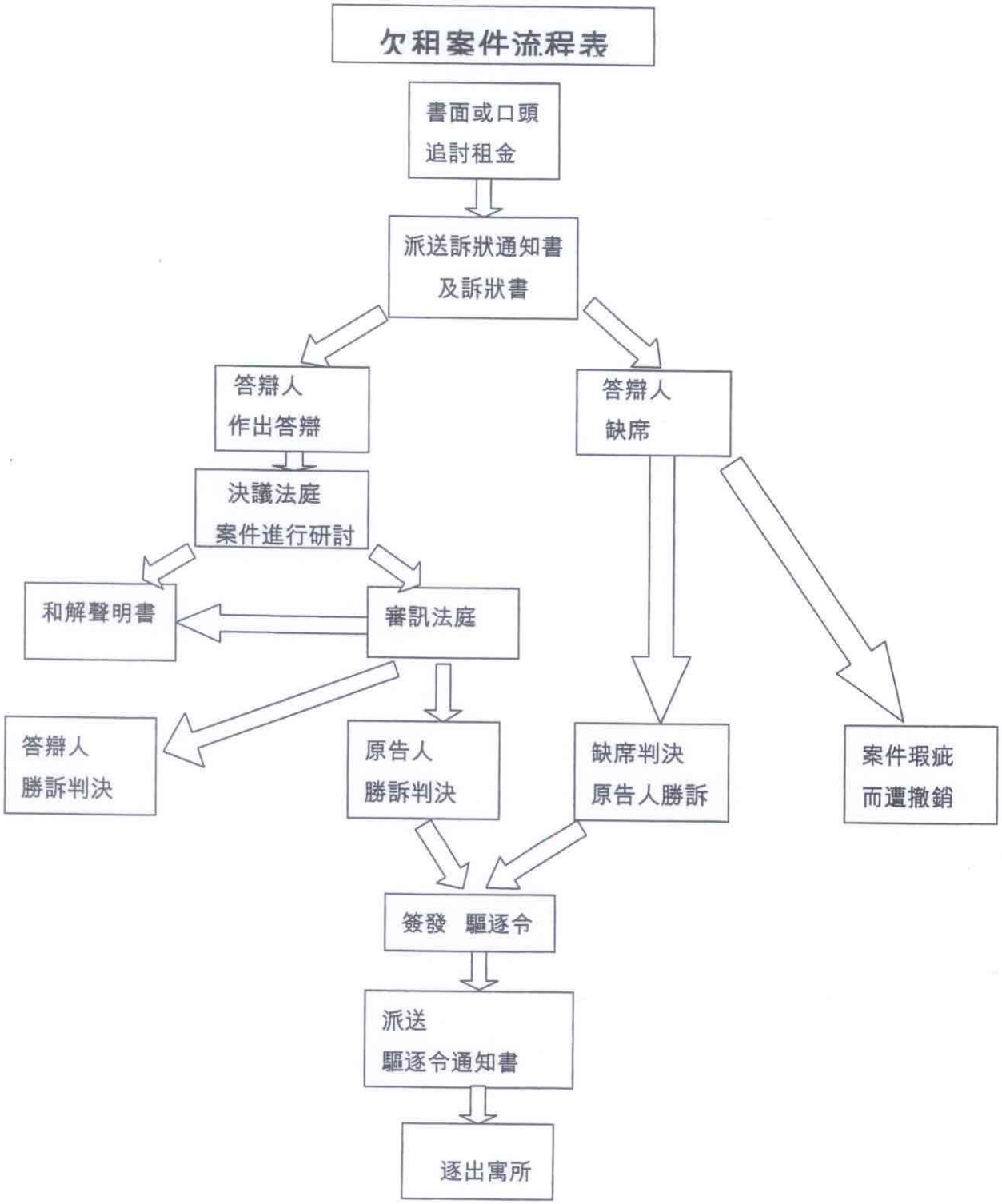
Abatement (減租)	一種減免 (租金)
Adjournment (延期)	暫時性的將案件延後至日後日期
Affidavit (宣誓書)	以文字寫出及經簽署的確認書；如經宣誓, 必須加以公證
Answer (答辯)	由答辯人所作的回應, 通知法庭和原訴人(通常是房東) 答辯人對訴狀書中所指稱事項的回覆。它可能是一般性的否認, 任何的抗辯理由和反控事項。
Counterclaim (反告)	由答辯人向原告人的控告, 例如索取金錢或維修。
Default Judgment (缺席判決)	在案件中於指定時日沒有出庭或呈交文件而對答辯人判以敗訴的判決。
Garnish/garnishment (扣抵)	將判決敗訴人的部份薪金或其他財物扣押作為償還判決債權人之債務。扣押方向例如僱主或銀行的第三者發出通知, 將他們持有屬於被告欠債人的物品扣起。
Levy (徵收)	因執行判決書而取去財物
Money Judgment (金錢判決)	就某一金額而發出的判決書
Multiple Dwelling Registration (多住宅登記)	一項對超過三個或以上住宅單位的樓宇必須登記為多單位住宅的規定, 因而需遵從一些房屋條文和規例。
Nonpayment Petition	當房客沒有繳交租金時, 房東在房

(欠租控訴)	屋法庭辦理登記的文件。
Notice of Eviction (逐離寓所通知書)	由市執達吏發出的書面通知, 警告房客即將被逐離居所。
Notice of Petition 知書)	原告人交予答辯人的書面通知, 註(告狀通明法庭於何時聆訊附同的訴狀書。
Order to Show Cause (陳述原因令)	由法庭發出的出庭指令, 及對所提出的舒緩要求應否批准作出解釋。經常用於停止驅逐行動, 強迫房東履行協議中或法官所頒佈由其本人負責的條款, 或因任何其他原因將案件交還法官。
Petition (告狀書)	在房東及房客的案件中, 在法院辦理登記與及派送給答辯人的文件, 聲明原告人向法庭及答辯人所提出的要求。
Possessory Judgment (佔據權判決)	一項判決佔有住宅或非住宅物業的判決書。
Prima Facie (初步印象)	原告人需要證明其案件的基本原素, 例如租用合約, 誰是房客, 房東等。缺乏這些資料時, 法官可以將案件撤銷。
Service (送遞)	法律文件交給答辯人或文件上所指定的其他人等的派送。例如訴狀書, 陳述原因令, 傳令, 遷離單位通知書都是必須派送的法律文件。派送的程序是有特別法令規定其手續的。
Stipulation Of Settlement (和解聲明書)	控辯各方不須經過聆訊而達成將案件的全部或部份協議。和解條款必須經由法官批准, 此後成為法庭命

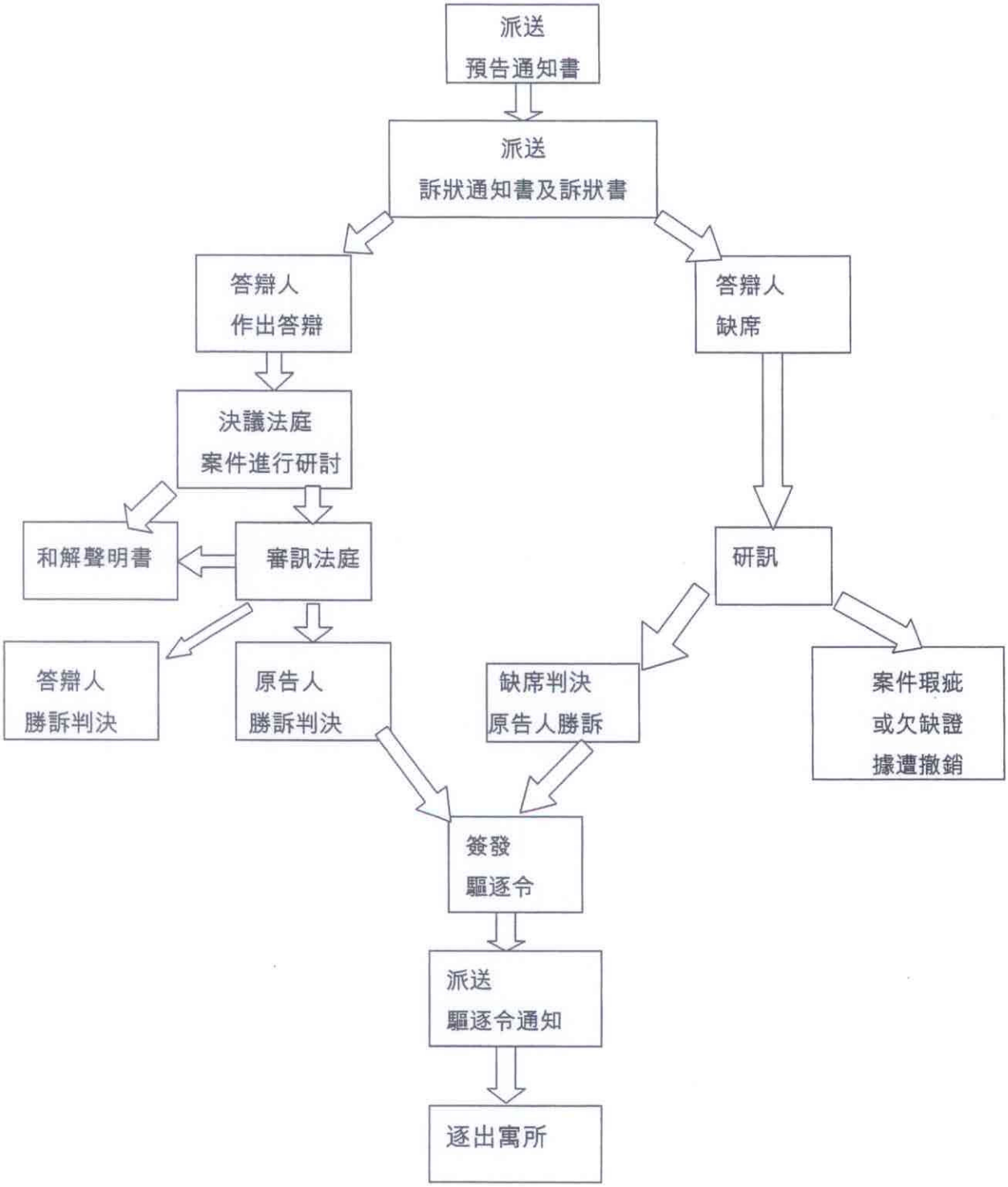
	令之一部份。
Subpoena (傳令)	用以索取資料或命令證人前來法庭作證的文件。
Use and Occupation (使用及佔據費)	房東與房客的關係終止後, 交付給房東換取使用和佔用單位的權利。
Warranty of Habitability (可居住保證)	向住客保證單位為清潔及適合於居住的。

第 7D 節

房屋法庭流程表



逾期居留流程表


派送
預告通知書
派送
訴狀通知書及訴狀書
答辯人
作出答辯
答辯人
缺席
決議法庭
案件進行研討
和解聲明書
審訊法庭
研訊
答辯人
勝訴判決
原告人
勝訴判決
缺席判決
原告人勝訴
案件瑕疵
或欠缺證
據遭撤銷
簽發
驅逐令
派送
驅逐令通知
逐出寓所

第 7E 節
前往紐約市房屋法庭
之地址及公共交通指引

* **布朗士區：**1116 Grand Concourse (位於 166 街)
乘搭 4 號地車往 167 街; B 或 D 地車往 167 街;
Bx1 巴士往 166 街及 Grand Concourse; Bx2 巴士往 165 街及 Grand Concourse

* **哈林社區法院**：東 121 街 170 號
乘搭 4, 5 或 6 號地車往 125 街站
M101 或 M98 巴士往 121 街; M100 越市巴士往 3 大道

* **皇帝 (布礙崙) 區：**141 Livingston Street
乘搭 2,3,4 或 5 號地車往 Borough Hall 站;
A, C 或 F 地南往 Jay Street/Borough Hall 站;
M, N 或 R 地車往 Lawrence Street/Metro Tech 站

- **紐約區：**中央街 111 號 (拉菲逸街 75 號) (位於 White Street 和 Franklin Street 之間)
乘搭 1 號地車往 Franklin Street 站;
4 或 5 號地車往 Brooklyn Bridge 站;
6 號地車往堅尼路 (Canal Street) 站;
A, C, E, J, M, N, R 或 Z 地車往堅尼路 (Canal Street) 站

- **皇后區：**89-17 Sutphin Boulevard (位於 89 大道)
乘搭 E, F 或 J 地車往 Sutphin Boulevard 站;
IQ40, Q43 或 Q44 巴士往 Sutphin Boulevard
Q9, Q24, Q30, Q31, Q54, Q56 巴士往 Jamaica Avenue

- **列治文區：**927 Castleton Avenue (Bement Avenue 街角)
自史登頓島巴士通道乘搭：
S-44 往 Staten Mall 之巴士或 S-46 往 Castleton Avenue 之巴士; 於 Castleton Avenue 和 Bement Avenue 街角下車 (由渡輪碼頭巴士通道車程約 20 分鐘)

簡 錄