

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

#8：超額收租： 租金穩定管制

抗辯 #8 載：“原告人因超額收租而欠答辯人款項。”

房東或屋主只能向閣下收取正當的租額。如果你是一名穩定租金住戶時，正當的租金便是“穩定租金條例的合法租金”或是閣下租約上的租金，以較低者為準。若然房東或屋主向你索取的租金較穩定租金條例的合法租金低時，這稱為“優惠租金。”房東或屋主可以因房客是朋友或合法租金較市價為高而選擇收取優惠租金的。如果房東或屋主已較穩定租金條例的合法租金或你的租約上所列租金超額收租時，你便具備了超額收租的抗辯及反控告的條件了。

“穩定租金條例的合法租金”是房東或屋主在穩定租金管制單位所可以向租客收取的正當租金。房東或屋主必須向紐約州房屋及社區重建局（“DHCR”）就租金予以登記。穩定租金政策透過修訂初期租金及房東或屋主可增加的租金以保障房客免於遭受大幅度的加租。每一年，租金指導會訂定房東或屋主可續簽一或二年租約和新簽租約的加租上（最高）限。對於“房東困難情況”和某些對單位或樓宇的“改良”亦容許特別的增幅。房東或屋主不得在租約期滿前增加租金，而且必須要發給租客續簽的租約與及向 DHCR 辦理租金登記。如果房東或屋主加租的幅度較法律允許為高時，你便已被超額收租了。

房東或屋主應該將穩定租金的“租約附加條款”附同於租約及所有續簽的租約上。附加條款顯示了閣下單位的租金歷史，包括了單位過去的租金，與及加租的理由。如果你不能確定自己單位的穩定租金條例下的合法租金時，你可致電給 (212) 961-8930 或 (718) 739-6400 向 DHCR 索取。穩定租金下的合法租金乃根據提出超額收租前該單位前四年間所收的租金，加上全部的合法增幅而予以釐定的。

若然房東或屋主多收了你所應付的合法租金租約上註明的租金時，請於前往法庭時告知法官或法庭律師。房東或屋主需要向法院呈交過去四年的紀錄，及向法院證明租金歷史屬正確的。你應帶備一切續簽的租約，信件或 DHCR 向你提供的資料以證明你所索取的賠償。就投訴超收租金而言，法官只能覆查四年的紀錄作為證明。因此，若然超收租金的情況發生在閣下作出投訴前的四年以上時間，你便不可能取回超收的租金了。

在某些情況下，法官可能會拒絕就你的超收租金辯護及反控告作出決定，而留交 DHCR 予以判決的。DHCR 正是你應前往作出超額收租投訴的機構。如 DHCR 經已有了超額收租的投訴時，法官可能會將案件的超額收租部分選擇“分割”(劃分)處理。如果你已自 DHCR 取得了判決結果確定你被超額收租時，你便可以自任何一個月的租金中減去你被超收的款項。你也可以自將來的租金中扣減，但每月所扣減的金額不能多於超收總額的 20%。如果超額的 20% 已多於月租時，你在完全扣減超收金額前便不必繳交租金了。

若然法官認為你已被超額收租，而超額部份大於訴狀書所列的數字時，法官便會向你賞以超額剩餘部份的判決書。如果法官認為超收部份小於訴狀書所列金額時，法官便會賞予屋主或房東一份租金減去超收額的判決書。你也有可能獲得“三倍的損害賠償”，即退回在閣下提出索償前二年屋主或房東因未有就超收租金部份提供理由或事發原因而收取超收租金的三倍款項。這三倍損害賠償乃對屋主或房東任意及故意(有企圖的)地超收房客的租金而作出懲罰。閣下亦可自超收部份獲得利息。如果屋主或房東可向法官證明沒有故意(有企圖的)收取超額租金時，法官會給予你超收的金額，加上利息，但沒有三倍的賠償。如已將超收金額於到期租金中扣減時，便不會賞以利息了。

如果你的樓宇已在過去四年間售出而有了新的屋主或房東時，你是可以向新屋主追討超收租金的。不過，目前的屋主對由以前屋主所收取的穩定租金的首次超額部份是不必負責的。如果樓宇循法律途徑出售，新的屋主如與前屋主並無業務或親戚關係，且無足夠租金紀錄可提交予法律途徑出售時，對過去的超收租金是不必負責的。