

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

#7：不當租額 :租金穩定管制

抗辯 #7 載：所索取月租並非法定租金或即期租約所載租金。此抗辯亦稱為“不當租額。”

訴狀書只應要求正當（正確）的租金。如果你是一名穩定租金條例租客時，正當的租金即為：“穩定租金條例的合法租金”或是閣下租約所列的租金，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。”

“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房東或屋主可索取的租金和加租的幅度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。

房東或屋主必須將穩定租金的“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。

“優惠租金”是房東或屋主願意收取在穩定租金法例下較合法租金為低的金額。例如，房東或屋主可以因朋友關係收取較低租金，或者房東或屋主因單位租金較市價為高而未能將單位以合法租金租出。

若然訴狀書中所要求的租金並非合法租金或閣下租約所列租金時，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庭證明訴狀書中所列租金為正確的。你應帶備一切續簽的租約，信件及 DHCR 的資料來幫助你辯護。若然法官認為訴狀書不確，法官可撤銷該欠租案件的。房東或屋主可要求法官容許將訴狀書更正或“修正”，而不必重新對你提出新的控告。若真的如此，法官便會作出是否撤銷案件或容許修正訴狀書的決定了。

如果你已付出了超過房東或屋主應合法收取的租金時，你便可符合了抗辯 #8 的超收租金了。