

Written Transcript 文字謄本

00:00:02:21 --:--:--

(woman) (女)

0Welcome to the 歡迎蒞臨
New York City Civil Court's 紐約市民事法院之

00:00:04:26 --:--:--

Community Seminar Series. 社區講座系列

00:00:06:23 --:--:--

My name 本人名字
is Lisa Courtney, 為 Lisa Courtney,

00:00:07:29 --:--:--

and I'm the coordinator 亦即本節目的
for this program. 聯絡人

00:00:10:10 --:--:--

The Community Seminar Series 社區講座系列
is free and open to the public. 是免費供公眾人士參加的

00:00:13:22 --:--:--

Thank you all 謝謝大家
for attending. 的參與

00:00:15:17 --:--:--

The topic 本月講座
of this month's seminar 的講題

00:00:17:28 --:--:--

is Defenses to Residential 為住宅欠租案件
Nonpayment Proceedings. 的辯護

00:00:22:04 --:--:--

Our guest speaker is experienced 我們的主講嘉賓是具有豐富經驗的
attorney Sandra Russo, Sandra Russo 律師

00:00:25:29 --:--:--

Housing Law Coordinator for 她是紐約市法律服務的
Legal Services of New York City. 房屋法例聯絡人

00:00:30:08 --:--:--

Ms. Russo will address Russo 小姐會向大家介紹
the defenses 欠租案件的

00:00:32:01 --:--:--

to nonpayment proceedings 辯護,

00:00:33:08 --:--:--

and will then take questions from the audience.	然後會解答 觀眾所提問的問題
00:00:35:14 --:--:--:--	
Thank you.	謝謝
00:00:40:22 --:--:--:--	
(Russo)	(Russo)
Hi, I'm Sandy Russo,	大家好, 我是 Sandy Russo
00:00:43:07 --:--:--:--	
and I've been doing these trainings for many years	對於這類培訓 我已經為民事法院
00:00:46:28 --:--:--:--	
for the civil court,	做了很多年了
00:00:48:08 --:--:--:--	
and it's a pleasure to be here this afternoon,	今天下午很高興 來到這裡
00:00:51:00 --:--:--:--	
and I thank you all for coming.	並且多謝大家的 踴躍參加
00:00:53:25 --:--:--:--	
Let me start just a little bit with a brief description of--	讓我首先略為 介紹一下
00:00:58:15 --:--:--:--	
[coughs]	[咳嗽]
00:00:59:15 --:--:--:--	
Excuse me.	不好意思
00:01:00:17 --:--:--:--	
[coughs]	[咳嗽]
00:01:03:06 --:--:--:--	
An introduction to housing court itself.	有關 房屋法庭
00:01:05:21 --:--:--:--	
You're all here.	你們全部都已經在這裡
00:01:07:29 --:--:--:--	
This is the housing court in New York County.	這裡便是房屋法庭了
00:01:09:27 --:--:--:--	
There's a housing court in every county in New York City:	在紐約市內的每一地區 都有一所房屋法庭

00:01:13:02 --:--:--:--	the Bronx, Brooklyn, Staten Island,	在布朗士, 布碌崙, 史登頓島,
00:01:15:06 --:--:--:--	Queens, and New York.	皇后區 和紐約
00:01:18:08 --:--:--:--	The housing courts in each of these boroughs,	所有這些地區中的 房屋法庭,
00:01:20:24 --:--:--:--	except for Staten Island, is divided into two sections.	除史登頓島外, 都被劃分成二個部門
00:01:24:17 --:--:--:--	There's something called the resolution parts,	有被稱為 議決部門的,
00:01:27:26 --:--:--:--	and those are several court rooms	共有多個 審訊室
00:01:29:18 --:--:--:--	where your case will first go	是你的案件 最先被發放的地方
00:01:32:20 --:--:--:--	when you get a notice of petition	當你收到了 一份訴狀通知書
00:01:36:13 --:--:--:--	and petition what you may call a dispossess.	和訴狀書, 或者是你稱為逐出令時,
00:01:40:00 --:--:--:--	You will first go to the civil court clerk's office	你首先要前往 民事法院的書記處
00:01:44:29 --:--:--:--	and answer that dispossess,	就逐出令 進行答辯
00:01:48:05 --:--:--:--	and the clerk then will give you	書記人員 便會向你提供
00:01:50:02 --:--:--:--	another date and time	另一再次返回

to come back,	的日期和時間
00:01:52:18 --:--:--	
and we'll go over it	對於這方面
a little bit later.	我們稍後會另行研討
00:01:55:28 --:--:--	
On this form	在書記交給你
that the clerk will give you,	的表格上
00:01:58:11 --:--:--	
it will say the date,	會註明你將要返回的,
the time, the part,	日期, 時間,
00:02:01:09 --:--:--	
and the court room number	法庭編號
to which you are to return,	與及審訊室的號碼
00:02:05:24 --:--:--	
and you will be sent	在這階段
at that initial stage	你會被發送至
00:02:08:24 --:--:--	
to a resolution part.	一個決議法庭
00:02:10:13 --:--:--	
If you cannot resolve	如果你未能和房東
your case	或房東的律師
00:02:13:29 --:--:--	
with the landlord	就案件
or the attorney,	達成解決方案,
00:02:15:19 --:--:--	
then the case will ultimately go	最終案件會被發往
to what's called a trial part	一個審訊法庭
00:02:19:23 --:--:--	
where, in fact,	事實上, 在那裡
you will have a trial,	你便會接受審訊
00:02:21:29 --:--:--	
and there'll be a judge in that	該法庭會有一名法官
part who will hear the trial.	聆聽審訊
00:02:25:25 --:--:--	
Most cases	房屋法庭
in housing court	大部份的案件
00:02:27:24 --:--:--	
are settled in	都是在

the resolution parts.	決議法庭得到解決的
00:02:30:22 --:--:--	
The vast majority	絕大多數的
of nonpayment cases	欠租案件
00:02:33:06 --:--:--	
are settled in	都是在
the resolution parts.	決議法庭解決的
00:02:38:14 --:--:--	
As you may know,	大家或許已經知道
00:02:40:08 --:--:--	
most landlords in New York City	在紐約市, 大多數的房東
do have attorneys,	都是有律師作為代表的
00:02:44:14 --:--:--	
and most tenants	但是在紐約市房屋法庭的
in New York City's Housing Court	大部份房客
00:02:48:09 --:--:--	
do not have attorneys.	都是沒有律師代表的
00:02:49:24 --:--:--	
So many of you	所以, 你們之間的許多人
will be navigating this system	都是在沒有律師保障權益
00:02:52:14 --:--:--	
on your own without the benefit	的情況下穿梭於
of an attorney.	這系統之中
00:02:56:02 --:--:--	
I'm here today to try	我今天在這裡
and tell you folks	是試圖告訴
00:02:59:26 --:--:--	
what it is	各位友好這究竟是甚麼一回事,
you may need to know,	與及你們需要知道的事,
00:03:01:23 --:--:--	
give you some of the tools	向各位提供一些工具
and information	和資料
00:03:04:02 --:--:--	
so that you can defend	以便你們可以在一宗
against a nonpayment proceeding.	欠租案件中進行辯護
00:03:11:00 --:--:--	
By the very nature	這字句的
of the word	表面意思

00:03:12:23 --:--:--:--	defend against	為欠租案件
	the nonpayment proceeding,	進行辯護,
00:03:14:25 --:--:--:--	it means I am addressing you	即是我將各位當作是
	as tenants.	房客一般來說話
00:03:17:16 --:--:--:--	There is the assumption	假設
	that your landlord	你的房東
00:03:20:02 --:--:--:--	has some claim	認為你有
	against you for rent	欠款房租的情況
00:03:23:13 --:--:--:--	that he or she	而進行
	believes is owed.	索償時,
00:03:26:15 --:--:--:--	I'm going to take questions	我會在結束前
	at the end.	接受發問的
00:03:28:15 --:--:--:--	I may answer your questions	我也會在中途
	as I go along.	回答你們的問題的
00:03:35:04 --:--:--:--	The kind of case that	在房屋法庭提出
	goes on here in housing court	訴訟的案件
00:03:38:05 --:--:--:--	is called	稱為
	a summary proceeding.	綜合訴訟程序
00:03:40:06 --:--:--:--	It's very quick.	審理是十分快速的
00:03:41:17 --:--:--:--	There aren't long	不會有長時間的延期,
	adjournments and delays	耽誤,
00:03:44:16 --:--:--:--	and discovery	發掘資料
	and motion practice.	和動議等過程的
00:03:49:22 --:--:--:--	Things happen very quickly	在房屋法庭,
	in housing court,	事件進行非常迅速,

00:03:53:00 --:--:--	so the more information you have	所以，你在案件的初期， 你能夠擁有的
00:03:56:23 --:--:--	at the earliest stages of the proceeding,	資料 愈多，
00:03:59:14 --:--:--	the better off you are to defend your case	在進行辯護及 提出你認為
00:04:04:23 --:--:--	and raise issues that you believe are important	重要的題材時 對你便
00:04:08:10 --:--:--	in this proceeding.	愈為有利
00:04:12:09 --:--:--	A nonpayment case starts with a landlord's,	欠租案件 由房東提出訴訟，
00:04:16:17 --:--:--	generally, a process server,	一般情形下， 會由一名送遞專員
00:04:18:26 --:--:--	delivering papers to a tenant.	將文件派送給 一名房客
00:04:22:09 --:--:--	In a nonpayment proceeding, in these summary proceedings,	於一宗欠租案件中。 在這類的綜合程序中，
00:04:25:24 --:--:--	the landlord is called the petitioner,	房東被稱為 訴狀人，
00:04:29:06 --:--:--	and the tenant is called the respondent.	房客則被稱為 答辯人
00:04:32:11 --:--:--	It's very much like plaintiff and defendant,	是和原告人及被告人 十分相似的
00:04:35:24 --:--:--	only in this court, those labels are changed,	只有在這個法庭 這些標籤是更改了的，

00:04:39:17 --:--:--	and it's petitioner and respondent.	成爲了訴狀人 和答辯人
00:04:42:01 --:--:--	Tenants are the respondents.	房客是 答辯人
00:04:44:25 --:--:--	You will be--	你將會...
00:04:45:29 --:--:--	those papers will be delivered to you	那些文件將會 以一固定方法
00:04:48:08 --:--:--	in a certain way.	派送給你
00:04:49:18 --:--:--	The law provides that they have to be given to you	法律規定 派送這些文件
00:04:52:01 --:--:--	in a certain manner,	需要遵照某些指定方法,
00:04:53:15 --:--:--	that the process server has to take certain steps	派送專員需要 遵循某些步驟
00:04:55:28 --:--:--	to try to find you personally to hand the papers to you.	嘗試找到你本人 將文件交給你
00:05:01:15 --:--:--	Failing to find you to hand the papers to you personally,	如沒法找到你將文件 親手派送給你時,
00:05:05:26 --:--:--	the process server can do two other things.	派送專員 可以採用另外的二種途徑
00:05:08:19 --:--:--	If there is someone else in the household	如果在家中有 其他人士
00:05:10:24 --:--:--	who lives or works there,	在那裡居住 或工作時,
00:05:12:08 --:--:--	the process server is allowed	派送專員是可以

to give them the papers. 將文件交給他們的,
00:05:14:26 --:--:--:--
That's called 這稱為
substituted service. 代替派送
00:05:17:03 --:--:--:--
If no one answers the door 如果無人開門,
after two tries, 經過了二次的嘗試後,
00:05:22:05 --:--:--:--
the process server 派送專員
is permitted 便允許
00:05:24:03 --:--:--:--
to tape the petition 將訴狀書或逐出令
or the dispossess to the door 張貼在門上
00:05:28:14 --:--:--:--
and then must follow up 並且隨後以
with a regular mailing 普通郵件及掛號郵件
00:05:32:17 --:--:--:--
and a certified mailing, 分別寄出
00:05:34:04 --:--:--:--
and they have 他們要將副本
to mail copies 寄出給予
00:05:35:27 --:--:--:--
for every respondent 在案件中被列名
named in the proceeding. 的每一名答辯人
00:05:41:20 --:--:--:--
The papers will have 文件需附有
what's called a caption. 標題
00:05:44:18 --:--:--:--
It'll have 註明
the civil court 紐約市 地區
00:05:46:13 --:--:--:--
of the city of New York, 之
county of, 民事法院
00:05:48:25 --:--:--:--
and that will be 亦即你所居住
the county where you live, 的地區,
00:05:51:16 --:--:--:--
where the property that's 訴訟中所涉及的

involved in the litigation	樓宇
00:05:55:14 --:--:--	
is located,	的所在地
00:05:56:19 --:--:--	
so that if you live	因此, 你居住於
in New York, Manhattan,	紐約的曼克頓
00:06:00:08 --:--:--	
you will come to this court,	你便要前來此位於,
New York County.	紐約區的法院了
00:06:03:08 --:--:--	
If you live out	如果你住在史登頓島上,
on Staten Island,	
00:06:05:25 --:--:--	
the petition will state that the	訴狀書便會註明
court is from Richmond County,	法院位於列治文區,
00:06:10:28 --:--:--	
and you will go	而你便要前往
to that court to answer.	該法院進行答辯
00:06:14:29 --:--:--	
In the petition--	一旦你收到了訴狀書,
00:06:16:07 --:--:--	
the petition has to,	訴狀書上
once you receive it,	必須列舉
00:06:19:01 --:--:--	
has to lay out	一連串的
a bunch of facts	事實
00:06:21:20 --:--:--	
that are very crucial	對於案件來說,
to the proceeding.	是非常具有決定性的
00:06:24:21 --:--:--	
Remember, I said	記著, 我曾經講過,
it's a summary proceeding.	這是綜合程序的案件,
00:06:26:16 --:--:--	
It's quick.	審理是非常迅速的
00:06:27:16 --:--:--	
So so that the court knows	因此法官知道了
00:06:29:09 --:--:--	
that everything	一切都已

is being done properly,	正當地辦妥了,
00:06:31:24 --:--:--	
all the information	法官所需要的
that's necessary to the court	全部資料
00:06:35:11 --:--:--	
must be in that paper,	都必須在案中
in that petition.	的文件裡
00:06:40:00 --:--:--	
Your name	你的姓名
or the respondent's name,	或是答辯人的姓名
00:06:42:04 --:--:--	
the tenant's name,	房客姓名
has to be correct.	都必須正確
00:06:45:13 --:--:--	
If there are	若是超過
more than one tenant--	一名房客,
00:06:48:12 --:--:--	
if there's more than one tenant,	在超過了一名房客時,
then the landlord knows that.	然後房東知道了
00:06:50:26 --:--:--	
If there are two people	若然租約上有二人
on the lease,	都名列在租約上時,
00:06:52:22 --:--:--	
both respondents	二名答辯人都需
have to be named.	列名
00:06:57:22 --:--:--	
Then the petition	訴訟書上應有
has to describe the property	房東將你告至
00:07:01:29 --:--:--	
that the landlord	法院的樓宇
is bringing you to court about,	作出描述
00:07:05:11 --:--:--	
so it has to have the address	所以要有地址,
and your apartment number	你所居住的單位編號,
00:07:08:06 --:--:--	
or a description	或者是你所居單位的
of your apartment:	描述:
00:07:10:28 --:--:--	

front floor, rear.	前, 後座等
00:07:12:07 --:--:--:--	
If you live on	如果你住在
the third floor front apartment,	三樓的前面單位,
00:07:17:02 --:--:--:--	
then there's something wrong	文件上便有了
with that piece of paper.	錯誤了
00:07:20:01 --:--:--:--	
It's not accurately describing	這並未準確地描述
the property, the apartment,	房東將你
00:07:25:05 --:--:--:--	
that the landlord	告至法院的
is taking you to court about.	樓宇, 單位
00:07:31:08 --:--:--:--	
The petition	訴狀書上
has to include	應包括
00:07:33:02 --:--:--:--	
what rent the landlord	房東所聲稱的
says is owed,	欠租金額,
00:07:36:24 --:--:--:--	
what months,	屬於那些月份,
what amount.	多少錢
00:07:39:09 --:--:--:--	
There may be	可能還有
some other fees	其他費用
00:07:40:29 --:--:--:--	
that will be included	包含在
in the petition:	訴狀書內的:
00:07:42:28 --:--:--:--	
late fees, a fee for making	逾期罰款, 閣下未繳
a key that you never paid.	的配製鑰匙費用
00:07:47:07 --:--:--:--	
Those additional fees	那些額外的費用
can be added on to a petition,	都可加入於訴狀書內的
00:07:53:01 --:--:--:--	
but let me step back	讓我退後去
for a minute.	一點點吧
00:07:55:08 --:--:--:--	

Before, even,	就算在你
you get that dispossess,	接收該逐出令前
00:07:58:27 --:--:--	
you're served	你已獲派送
with those court papers,	那些法院文件,
00:08:01:15 --:--:--	
before that, the landlord	在這之前, 在一宗
in a nonpayment proceeding	欠租案件中, 房東
00:08:04:07 --:--:--	
is required	是需要
to do something else.	作出一些行動的
00:08:06:23 --:--:--	
He's required to give you what's	他是需要交給你
called a predicate notice.	一份稱為述訴通知書的
00:08:09:27 --:--:--	
Before the court case starts,	提出控告前
00:08:12:07 --:--:--	
the landlord must first	房東必須先行
ask you for the rent	向你追討他
00:08:14:24 --:--:--	
that he or she	認為你所欠繳
believes you owe,	的租金
00:08:18:07 --:--:--	
and that demand--	該追討令
it's called a demand for rent--	稱為追繳租金令
00:08:22:08 --:--:--	
if you don't have a lease,	如果你沒有簽署租約
00:08:24:00 --:--:--	
that demand	該追討令
can be an oral demand.	得以用口頭方式
00:08:25:27 --:--:--	
He can just call you up	房東可直接
on the telephone and say,	打電話給你, 說
00:08:30:20 --:--:--	
"Mrs. Jones, you owe January,	“鍾斯太太, 你欠了一月,
February, and March rent."	二月和三月的租金”
00:08:35:20 --:--:--	
And the demand	而該追討令

has to be very specific:	必須十分明確
00:08:38:01 --:--:--	
What months are owed?	欠了那幾個月的租金?
00:08:39:21 --:--:--	
How much is the rent?	租額是多少?
00:08:41:26 --:--:--	
What's the total owed?	欠租總額是多少?
00:08:45:26 --:--:--	
If you have a lease,	若然你簽了租約,
00:08:47:03 --:--:--	
usually there is a clause	通常在租約內
in the lease that says,	會有一句註明
00:08:50:00 --:--:--	
"All notices	“所有的通知必須
must be in writing,"	以書面通知”
00:08:52:14 --:--:--	
so in that case,	因此, 在這情況下,
00:08:53:26 --:--:--	
the landlord has to send you	房東便需要發給你
a written predicate notice	一份述訴通知書
00:08:56:14 --:--:--	
or demand notice,	或者是一份追討通知書了,
00:08:58:21 --:--:--	
and it has to contain	而且內容必須包括
the same information:	一樣的資料:
00:09:01:07 --:--:--	
"You owe me	“閣下已欠本人
so much rent.	若干租金,
00:09:04:27 --:--:--	
"These are the months	以下是未繳租金
for which you owe.	的月份
00:09:07:16 --:--:--	
This is the rental amount,"	租金金額為若干”
and give the total.	並列出總額
00:09:13:24 --:--:--	
If the landlord	如果房東
has not demanded the rent	在送交法院文件
00:09:17:19 --:--:--	

before giving you	給你前並未
these court papers,	作出追討租金的行動,
00:09:21:16 --:--:--	
you might ask the judge	你可以要求法官
to dismiss the case	將案件撤銷,
00:09:24:04 --:--:--	
because the predicate notice	因為你並未有接獲
that you're entitled to	你所應得的
00:09:27:26 --:--:--	
you weren't given,	述訴通知書
00:09:30:10 --:--:--	
because the thinking is,	因為可以聯想成爲
00:09:33:10 --:--:--	
maybe if the landlord	如果房東向你
asks you for the rent,	索取租金
00:09:36:15 --:--:--	
and you pay the rent,	而你又將租金繳付
00:09:38:27 --:--:--	
there's no need	便不需要交由
for a court proceeding,	法院作出審理了
00:09:41:26 --:--:--	
or maybe if the landlord	或者是當房東
asks you for the rent,	向你追討租金時,
00:09:44:12 --:--:--	
then there's some dispute	由於存在了一些
00:09:46:05 --:--:--	
that you and the landlord	你和房東之間是
can work that out	不必前往法院
00:09:49:04 --:--:--	
without having	便可作出
to go to court,	解決的糾紛
00:09:50:21 --:--:--	
so this is	所以, 這是
a very important requirement	非常重要的一環
00:09:54:14 --:--:--	
that the law places	法律對房東
on the landlord.	作出制肘
00:09:56:26 --:--:--	

Assuming that you've gotten the notice 00:09:58:29 --:--:--	假設你已 收到該通知
and that you're not paying the rent 00:10:01:16 --:--:--	而你未打算 繳交有關租金
or there's some dispute that you feel 00:10:03:14 --:--:--	或你認為 因為一些糾紛
you shouldn't have to pay the rent, 00:10:05:09 --:--:--	而你不應繳交 該等租金時
you will then be served with the notice of petition 00:10:08:15 --:--:--	你便會被派送 訴狀通知書
and petitioned. 00:10:09:20 --:--:--	和訴狀書了
It is generally a two-page document. 00:10:12:16 --:--:--	通常, 這是 一份二頁的文件
The front is the notice of petition 00:10:14:12 --:--:--	上面一頁為 訴狀通知書,
which tells you this is a nonpayment proceeding. 00:10:18:02 --:--:--	告訴你這是 一宗欠租的訴訟,
This is the court that you have to go to 00:10:20:03 --:--:--	這便是你要 前往的法院
to respond to this court case. 00:10:23:06 --:--:--	為這案件 進行答辯
Even if you have paid the rent, 00:10:25:19 --:--:--	就算你已經 繳了租金
even if you've had a conversation 00:10:27:14 --:--:--	就算你已和 房東或

with your landlord	房東的律師
or your landlord's attorney	談論過此事,
00:10:29:14 --:--:--	
in which they say,	當時他們說:
00:10:31:01 --:--:--	
"Great, we have your money.	“很好, 我們已收了你的錢,
Don't bother coming to court.	不必麻煩去法院了.
00:10:34:16 --:--:--	
Don't bother with those papers.	不必擔憂那些文件了,
Ignore it."	不必理會了”
00:10:37:01 --:--:--	
I would advise you	我會告誡你
to come to court anyway	無論如何, 還是跑一趟法院,
00:10:39:26 --:--:--	
and answer and make sure	作出答辯, 以確定
00:10:42:08 --:--:--	
that the landlord has, in fact,	房東實際上
discontinued the case,	已終止了控訴.
00:10:45:16 --:--:--	
and if the landlord	如果房東
has not,	未有如此做時,
00:10:47:09 --:--:--	
come on the court date that	請依書記指定的
the clerk will assign to you	日期出庭
00:10:50:13 --:--:--	
to make sure that the case	以確定案件
is either dismissed	已遭撤銷, 或
00:10:54:00 --:--:--	
or discontinued	是終止了控訴
since you've resolved it.	鑒於你經已爲此作出了解決.
00:10:57:00 --:--:--	
Many tenants	許多房客
mistakenly think,	錯誤認爲
00:10:59:18 --:--:--	
"Well, I've worked it out	“既然我已經和
with the super or the landlord	管理員或是房東
00:11:02:29 --:--:--	
"or someone	或是管理處

in the management office,
00:11:04:28 --:--:--
"and, you know,
they said,
00:11:06:09 --:--:--
"Oh, it's okay,
and you can pay it out,'
00:11:08:15 --:--:--
and I didn't bother
coming to court,"
00:11:11:14 --:--:--
and lo and behold,
several weeks later,
00:11:14:07 --:--:--
you may be getting
a notice of eviction
00:11:16:09 --:--:--
because you defaulted.
00:11:18:00 --:--:--
You did not come
to court.
00:11:19:22 --:--:--
So I advise everyone,
00:11:21:18 --:--:--
you must go to court
for your own safety
00:11:24:24 --:--:--
and make sure
that the case is resolved
00:11:26:14 --:--:--
the way
you think it is.
00:11:28:20 --:--:--
As I was saying,
in that petition,
00:11:31:21 --:--:--
there has to be
very specific information.

中的某人講好了，
而且你也知道，
他們說，
“好吧，
既然你可以清償，
我便不必費時
前往法院了”
你看看，
數星期後，
你可能會收到一封
逐出住所通知書，
因為你缺了席
你未有前來
法院
因此，我奉勸各位
爲了你自己的安全起見，
你必須前往法院
肯定案件
經已如你想像
的方法
予以解決
在我就該訴訟
作出解說時
有一些非常
具體的資料：

00:11:34:08 --:--:--	
Your name	你的姓名
has to be right.	必須為正確
00:11:35:25 --:--:--	
The apartment that the landlord	房東欲尋求
is seeking to possess--	取回的住宅單位,
00:11:41:15 --:--:--	
what the dispossess	這些案件中的
or the petition	逐出令
00:11:44:21 --:--:--	
in these cases	或訴狀書
is asking for is,	中所索取的是
00:11:47:09 --:--:--	
I want to recover	我要將物業
the property.	收回
00:11:49:21 --:--:--	
If the rent is not paid,	如果沒有繳付租金時,
I want the apartment back,	我要收回該單位
00:11:52:20 --:--:--	
which means I want to be able	意思是如果沒有
to get a warrant of eviction	繳交租金, 我便
00:11:56:17 --:--:--	
and have a marshal	要獲得一張驅逐令,
evict this tenant	以便讓執達吏
00:11:59:11 --:--:--	
so that I can get	將此名房客逐出
my apartment back	以便我將
00:12:01:20 --:--:--	
if the rent is not paid,	單位收回
00:12:03:05 --:--:--	
so it's very serious,	這是非常嚴重的
00:12:05:08 --:--:--	
and the court takes it	法院對此亦
very seriously	視為十分嚴重
00:12:07:12 --:--:--	
because it's housing.	因為這是有關住所的
00:12:08:18 --:--:--	
It's a vital need.	是一項非常重要的需要

00:12:11:19 --:--:--	另外, 在訴狀書中要
Also, what has to be included	包含的是
in the petition	
00:12:15:25 --:--:--	
is the status	閣下單位的
of your apartment.	狀況
00:12:18:01 --:--:--	
Are you	你所居住的
an unregulated apartment?	是否不受管制的單位?
00:12:20:07 --:--:--	
Do you live in a one- or two or	你所居住的是否並無管制的,
three-family house	不受管制的
00:12:23:12 --:--:--	
where there	一家庭, 二家庭
are no regulations?	或三家庭樓宇?
00:12:25:09 --:--:--	
Are you	閣下是否一名
a rent-controlled tenant?	受租金管制的房客?
00:12:27:20 --:--:--	
Are you subject	你是否可受到
to rent stabilization?	穩定租金的保障?
00:12:30:10 --:--:--	
Is this	這是否一個
a section eight tenancy	屬於第八章
00:12:32:25 --:--:--	
or some other	或其他
federal subsidy?	聯邦補助的房客?
00:12:35:03 --:--:--	
All of that information	這一切的資料
has to be accurately included	都必須準確地
00:12:39:17 --:--:--	
in the petition.	羅括在訴狀書內
00:12:41:09 --:--:--	
If you're	倘若閣下乃
a rent-stabilized tenant	一名穩定租金保障的房客,
00:12:43:15 --:--:--	
or a rent-controlled tenant,	或是一名受租金管制的房客,
00:12:45:04 --:--:--	

the landlord also has to include
in the petition

00:12:48:10 --:--:--:--

that your apartment
is registered with the DHCR.

00:12:52:01 --:--:--:--

That's the Division of Housing
and Community Renewal,

00:12:54:24 --:--:--:--

the state agency that
oversees those two programs,

00:12:59:02 --:--:--:--

and landlords
are required annually

00:13:01:14 --:--:--:--

to register rent-controlled
and rent-stabilized apartments

00:13:04:25 --:--:--:--

with the DHCR,
indicating what the rent is

00:13:08:14 --:--:--:--

and who the tenant
in occupancy is.

00:13:12:21 --:--:--:--

So there are
all these requirements.

00:13:19:15 --:--:--:--

So you receive it,

00:13:20:20 --:--:--:--

and I'm skipping over
some things

00:13:22:05 --:--:--:--

because we only
have an hour,

00:13:23:20 --:~:~:~:~

and I want to give you a chance,
also, to ask some questions.

00:13:27:12 --:~:~:~:~

房東亦必須在
訴狀書中述明

閣下所居單位
已向 DHCR 辦理登記

這房屋及社區重建局乃
一州政府單位,

是負責監督
這二項計劃的

房東需要
每一年度

向 DHCR 辦理
登記租金管制

和穩定租金的單位,
列出租金金額

與及所居住的
房客姓名

有了這一連串的
規定

既然你收到了

而我又跳過了
一些

因為我們只有
一小時的時間

而我又想給你們一些
發問的機會

You get this	二者之中
one way or another,	只可得其一
00:13:29:09 --:--:--	
either personally	要不然是親手
delivered to you,	送交給你,
00:13:31:04 --:--:--	
you come home one day	或是一天你回家時
and find it on your door,	發現在門上
00:13:34:02 --:--:--	
and what it'll say	這便是在
on the notice of petition	訴狀通知書上所說的
00:13:37:01 --:--:--	
is that you have	你有五天的時間
five days to answer	為宗欠租案件
00:13:40:07 --:--:--	
in a nonpayment proceeding,	作出答辯
00:13:42:08 --:--:--	
so what that means is,	意思是,
00:13:44:11 --:--:--	
take those papers	帶同那些文件
with you to court,	前往訴狀通知書上
00:13:47:10 --:--:--	
to the court indicated	所顯示
on the notice of petition:	的法院,
00:13:51:05 --:--:--	
the Brooklyn Court	布碌崙法院
at 141 Livingston Street	地址為 141 Livingston Street
00:13:54:05 --:--:--	
or the New York Housing Court	或者是紐約房法院
at 111 Center Street,	位於 111 Centre Street
00:13:57:03 --:--:--	
and go to	然後前往
the clerk's office.	書記辦事處
00:14:00:04 --:--:--	
There's the housing court clerk	每一地區都有
in every borough.	房屋法院書記的
00:14:03:17 --:--:--	
And you present--you show	然後你呈上

the petition, and you say,	你的訴狀書, 並告知:
00:14:07:25 --:--:--	
"I'm here to respond.	“我收到了這些文件,
I got these papers."	我是前來答辯的”
00:14:10:29 --:--:--	
Now, the law says that	法律規定,
the landlord has certain rights,	房東也有他的權利的,
00:14:15:02 --:--:--	
certainly, the right	當然, 收取租金
to collect rent	的權利
00:14:16:28 --:--:--	
if there's an agreement	如果你們之間
between you,	有一合約,
00:14:18:27 --:--:--	
and you don't need a lease	而你卻不需要被
00:14:21:06 --:--:--	
to be bound by an agreement	一張合約以租約形式
to pay rent.	規定你繳交租金
00:14:24:09 --:--:--	
There are tenancies	在紐約, 有
in New York	被稱爲
00:14:26:11 --:--:--	
that are called	按月租住
month-to-month tenancies.	的房客的
00:14:28:08 --:--:--	
There's no lease.	他們並沒有租約,
00:14:29:23 --:--:--	
There's just a verbal agreement	只有你和房東之間的
between you and the landlord	口頭協議
00:14:32:28 --:--:--	
that you will pay	由你每月繳交
so much per month.	若干錢,
00:14:35:06 --:--:--	
If you don't pay	如你沒有繳付
that amount,	該數額時,
00:14:37:15 --:--:--	
you're not excused	你便不會受到
from that obligation	該責任的豁免

00:14:40:09 --:--:--
because you don't have
a written lease. 因為你並沒有
一張書面的租約

00:14:42:01 --:--:--
You're required
to do that, 你是需要
這樣做的

00:14:43:19 --:--:--
certainly if you're
occupying the premises. 當然, 如果你正在
佔據著該樓宇時.

00:14:46:26 --:--:--
But there are also certain
rights that tenants have. 但是, 仍是有某些
租客享有的權利的

00:14:51:03 --:--:--
And those are the rights
that you should be aware of 而這些便是
你在為一宗欠租案件

00:14:53:23 --:--:--
when you're responding
to the nonpayment petition. 進行答辯時
應該知道的權利了.

00:14:57:28 --:--:--
I talked or touched upon
one of them, which is, 我曾提及, 或是觸及到
其中一項, 就是

00:15:01:03 --:--:--
you have to get
the papers, 你要收取
那些文件,

00:15:02:23 --:--:--
and you have to get
the papers the right way 以正當的方法
收取那些文件.

00:15:05:17 --:--:--
so that if you come home
and find something 當你回家時
發覺到有些東西

00:15:09:08 --:--:--
stuffed in
the neighbor's mailbox 被塞在鄰居
的信箱時

00:15:11:06 --:--:--
and happened to see
that your name was on it, 而偶然間你看到
你自己的名字在文件上

00:15:13:26 --:--:--
that's not the proper way 這並非法律所規定

that the law says	派送專員所應該
00:15:16:07 --:--:--	
the process server	將文件交給你的
has to give you the papers,	正當方法,
00:15:18:10 --:--:--	
and that's called	而這便是一項
a defense.	辯護了
00:15:21:09 --:--:--	
You can come to court	你可以前來法院,
and tell the clerk,	告知書記,
00:15:24:06 --:--:--	
"I didn't get the papers	“我未有循正途
the right way,"	收到文件”
00:15:28:03 --:--:--	
or you can come to court	或者你可以前來法院
and say,	說:
00:15:30:04 --:--:--	
"There are two of us	“租約上有我們二人
on the lease.	的姓名,
00:15:32:14 --:--:--	
"The landlord	房東只列上
has only named one of us	我們之中的一人,
00:15:34:24 --:--:--	
"and only given	而且只向我們中
one of us papers.	的一人派送文件,
00:15:37:26 --:--:--	
I think that both people	我認為二人應同時
should have been named."	被列名”
00:15:42:12 --:--:--	
So there's a defense	這又是一項辯護了,
that a necessary party,	一個有需要的當事人,
00:15:47:07 --:--:--	
someone who's entitled	應有權
to be notified	獲得通知的人,
00:15:50:11 --:--:--	
that there's	有一宗法律
a legal case against them,	訴訟在控告他們
00:15:53:19 --:--:--	

hasn't been	並未有
properly notified.	恰當地作出通知
00:15:55:14 --:--:--	
They haven't	他們未有
been named.	被列名
00:16:01:18 --:--:--	
So I've talked about what	我在這裡已經談及
the clerk has in front of him	書記所面對的問題,
00:16:06:28 --:--:--	
is this document.	這文件,
00:16:08:29 --:--:--	
It's called--we call it	我們稱為
a pro se answer.	自我代表的答辯
00:16:12:18 --:--:--	
I'm not sure how	我不敢肯定
the court refers to it--	法院如何作出稱呼
00:16:15:06 --:--:--	
an answer form.	一份答辯的表格
00:16:17:22 --:--:--	
You cannot fill it out,	你不可自行填寫
00:16:19:15 --:--:--	
but this is blown up on the wall	但這已在書記處的
in the clerk's office	牆壁上放大
00:16:23:25 --:--:--	
very large	大到
so that you can read it,	你可以閱讀
00:16:26:18 --:--:--	
and you can see,	而且你可看到
there are 14 defenses listed,	上面列有 14 項的辯護
00:16:30:20 --:--:--	
and you can look up there	讓你作為參考
and see what may apply to you.	選擇適用於你的
00:16:38:00 --:--:--	
Now, another defense is--	好了, 另一類的辯護
let's talk about the rent.	我們可以談一談租金方面
00:16:42:13 --:--:--	
Is this the proper rent?	這是否適當的租金?
Maybe it's not.	有可能不是的,

00:16:45:13 --:--:--
Maybe you had
an oral agreement,
00:16:46:28 --:--:--
and for months,
you've been paying \$800 a month,
00:16:50:11 --:--:--
and you get the petition,
00:16:53:03 --:--:--
and it says
you owe \$900 a month.
00:16:56:11 --:--:--
Well, that's
the improper rent,
00:16:58:07 --:--:--
and that's a defense
to this case.
00:17:01:03 --:--:--
The landlord is not asking
for the proper rent.
00:17:03:16 --:--:--
We have an agreement.
00:17:05:02 --:--:--
I've paid pursuant to
that agreement for many months.
00:17:08:09 --:--:--
and now the landlord is claiming
I owe some other amount,
00:17:12:10 --:--:--
or if you are rent-controlled
or rent-stabilized
00:17:17:08 --:--:--
or in Mitchell-Lama Housing
or other regulated housing,
00:17:21:21 --:--:--
the rent may be wrong.
00:17:23:21 --:--:--
"Wait a second.

或者你曾有過
一項口頭協議
一直很多個月以來
你都是繳付800元的月租
然後你接到訴狀書,
聲稱
你欠了一個月900元的租金
這便是
不適當的租金了
而且亦是案件中的
辯護理由
房東所索取的並非
適當租金
我們之間有了協議
我是按照協議
已經繳交了多月的租金
到了現在, 房東卻說
我欠下其他的金額,
或者如果你是屬於
租金管制或者是穩家租金,
又或者是 Mitchell-Lama 房屋
或是其他的受管制房屋時,
租金可能並不正確
“等一等,

I have a rent-stabilized lease.	我手上有一穩定租金的租約,
00:17:26:20 --:--:--:--	
"It says here that my rent is \$747.22 a month.	“上面寫著我的租金 是每月747.22元,
00:17:32:05 --:--:--:--	
Why does the petition say another amount?"	為何訴狀書上列出 另一金額?”
00:17:36:25 --:--:--:--	
So that those are defenses, or,	因此, 這些 都是辯護的理由, 或者,
00:17:39:24 --:--:--:--	
"Wait a second.	“等一等,
00:17:41:17 --:--:--:--	
"This says, and the notice I got before the court papers said	“這上面所說的, 和我所收到 的法院文件上所說的
00:17:46:21 --:--:--:--	
"that I owed February, March, and April.	“我欠下了二月, 三月和四月的租金
00:17:49:04 --:--:--:--	
"Well, that's wrong.	“這是錯的,
00:17:50:14 --:--:--:--	
"I have a receipt for February,	我手上有 二月的收據,
00:17:52:26 --:--:--:--	
"and I paid a part of March's rent	而我有匯票存根 證明我付了
00:17:55:13 --:--:--:--	
that I have a money order copy for."	三月份 的部份租金
00:17:58:11 --:--:--:--	
So that a defense is, "This is the wrong amount,"	因此這也是一項辯護 “這金額是錯的”
00:18:01:17 --:--:--:--	
or, "I paid part of what the landlord is asking for	或是 “我已付了房東 在這些文件中所
00:18:06:03 --:--:--:--	
in these papers."	說的部份租金”
00:18:08:20 --:--:--:--	

So you have	所以，你要小心地
to carefully read through	將這些
00:18:11:07 --:--:--	
the documents	你收到的文件
that you get.	看清楚
00:18:16:17 --:--:--	
There is another major defense	另一項主要的辯護理由
that some tenants know about	是有些房客知道
00:18:21:14 --:--:--	
and others do not.	而有些不知道的
00:18:24:19 --:--:--	
No matter what kind of housing	不論你在紐約市
you live in in New York City,	所居住的房屋是那一類，
00:18:29:12 --:--:--	
whether it's	不管是小型的
a small one-family building,	一家庭房屋，
00:18:31:29 --:--:--	
a lease, no lease, whether it's	有租約，無租約，不管
New York City Housing Authority,	是否紐約市房屋協會的
00:18:36:28 --:--:--	
a big apartment building,	大廈型大樓宇，
fancy, you know,	精緻的，正如你所知道的
00:18:40:24 --:--:--	
a small tenement,	小套間，
it doesn't matter.	都無關重要，
00:18:43:28 --:--:--	
No matter what	不論你所居住
kind of housing you live in,	的是屬於那一類樓宇，
00:18:46:19 --:--:--	
the law says if someone	法律規定如果有人
is going to rent to you	出租給你
00:18:50:24 --:--:--	
as a residential tenant,	作為住宅式的房客時，
00:18:53:12 --:--:--	
the property that they rent,	他們所出租的樓宇，
the apartment that they rent,	出租的單位，
00:18:57:25 --:--:--	
must be habitable, livable.	必須是適合居住，可居住

00:19:02:19 --:--:--	It's got to be fit	而且是適合
	for human habitation,	人類居住用的
00:19:06:11 --:--:--	and even if	就算你沒有
	you don't have a lease,	簽署租約,
00:19:07:26 --:--:--	it's written	在法律上
	into the law.	都有訂明的
00:19:09:28 --:--:--	If you're in the business	如果你是以出租
	of renting to people,	給他人作為業務者,
00:19:13:02 --:--:--	what you rent to them	你所出租的
	has to be habitable, livable,	必須是適合居住, 可供居住的,
00:19:19:17 --:--:--	and if it's	如果是不可供居住
	not livable or habitable,	或不適合居住用途者,
00:19:23:21 --:--:--	then the landlord has breached	房東便在保險適合居住上
	the warranty of habitability.	毀約了
00:19:29:18 --:--:--	When you go	當你前往
	and buy a television set,	購買一部電視機時,
00:19:31:25 --:--:--	it comes	附帶的是
	with a warranty.	一紙保證書
00:19:35:06 --:--:--	It's a guarantee	對這部電視
	that this is a TV,	作出保證
00:19:37:10 --:--:--	and it will work,	它是可以使用的,
00:19:38:18 --:--:--	and when you turn it on,	當你開啓電視時,
	you'll get all four ch--	你會接收到四個,
00:19:40:23 --:--:--	all the channels	你應該可以收看
	that you're supposed to get,	的所有頻道

00:19:42:29 --:--:--	而且你會接收到聲音 及畫面
and you'll get sound as well as picture,	
00:19:46:12 --:--:--	如果它不能接收時,
and if it doesn't work,	
00:19:47:25 --:--:--	你便將之退回
you send it back	
to the store and say,	給商店, 說:
00:19:50:15 --:--:--	“等一等,
"Wait a second.	
00:19:53:01 --:--:--	我是有保證書的,
"I have a guarantee here,	這部電視不能使用,
and it's not working.	
00:19:56:11 --:--:--	我要退錢,
I want my money back,	或者是我要換另外一部
or I want it replaced."	
00:19:59:14 --:--:--	不過, 你是不能
Well, in housing,	在房屋法院說
you can't quite say,	
00:20:02:02 --:--:--	“我要更換另一房屋,
"I want it replaced,"	或是你是知道的 – 你住在這裡
or you know--you live here,	
00:20:06:02 --:--:--	法律聲明
so the law says	
00:20:08:00 --:--:--	如果你未有獲得
that if you're not getting	百分百的適合居住條件時,
100% of habitability,	
00:20:13:15 --:--:--	或許你不必負上
then maybe you're not obligated	繳交百分百租金的責任
to pay 100% of the rent.	
00:20:19:07 --:--:--	而法官
And how does a judge	或是法律
or the law--	
00:20:23:14 --:--:--	是如何判斷
how do they figure out,	怎樣才是適合居住的
well, what's habitable?	
00:20:26:06 --:--:--	如你所知, 那些住在
You know, someone who lives	

in a fancy Park Avenue apartment	公園大道一個精緻單位的人
00:20:29:29 --:--:--:--	
would find where I live	會認為我所居住的單位
not very habitable.	是不太適合居住的
00:20:33:16 --:--:--:--	
It's not so fancy.	它並不精緻
00:20:35:06 --:--:--:--	
Well, there are laws.	不過, 是有法律的,
00:20:37:05 --:--:--:--	
It's not so much fancy,	這並不那麼精緻
00:20:38:25 --:--:--:--	
but there are certain	但提供了某些
basic services	必須要提供的
00:20:41:16 --:--:--:--	
that have to be provided,	基本服務
00:20:44:00 --:--:--:--	
so we know, just from watching	我們都知道, 只是憑看電視,
TV and hearing the news,	聽新聞,
00:20:48:29 --:--:--:--	
that the law says	法律規定
landlords have to provide heat	房東必須在冬季
00:20:51:12 --:--:--:--	
in the winter.	提供暖氣
00:20:53:22 --:--:--:--	
If there is no heat	如果在冬季
in the winter	沒有暖氣,
00:20:56:09 --:--:--:--	
or for several weeks,	或者是數星期
00:20:58:05 --:--:--:--	
then the landlord has breached--	便是房東對保證
broken the guarantee,	破壞了合約
00:21:02:12 --:--:--:--	
breached the warranty	違反了適合居住
of habitability,	的保證
00:21:05:03 --:--:--:--	
and that, for you,	而這一點, 對你來說,
is a major defense.	便成爲了一項主力的辯護了
00:21:10:27 --:--:--:--	

There are others.	還有其他的,
00:21:12:02 --:--:--:--	
There are building codes	其他的房屋條例
and health codes	健康條例,
00:21:15:00 --:--:--:--	
and other laws that deal	及法律針對
with what's habitable.	如何才是適合居住的
00:21:20:06 --:--:--:--	
You can not expose people	你不可讓居住在住宅
living in residential housing	內的房客遭受到
00:21:23:27 --:--:--:--	
to dangers.	危險
00:21:25:21 --:--:--:--	
Rats are dangerous.	老鼠是危險的
00:21:30:07 --:--:--:--	
Other vermin--	其他的害蟲,
if you have roaches	如果你有蟑螂
00:21:32:00 --:--:--:--	
and mice and rats,	和老鼠
that's a defense.	便構成了辯護的理據了
00:21:35:28 --:--:--:--	
Now, it can only be a defense	至此, 仍只是一項辯護理由而已
00:21:38:01 --:--:--:--	
if the landlord knows	如果房東知道了
about the condition,	有關狀況
00:21:41:21 --:--:--:--	
so the law says it may be	法律聲明了這只可能是
that you have violations,	閣下住所存在了違規的狀況
00:21:46:25 --:--:--:--	
that you have conditions	閣下存在了需要
that need repair,	作出修理的狀況,
00:21:49:00 --:--:--:--	
but you have to tell	不過你是要通知
your landlord,	你的房東的
00:21:51:28 --:--:--:--	
and the law doesn't lay out	而法律並未有說明
00:21:54:01 --:--:--:--	
how you have to tell	你應如何通知

the landlord.	房東的
00:21:55:23 --:--:--:--	
You don't have to send a certified letter,	你不必發出 掛號, 索取回條
00:21:57:29 --:--:--:--	
return receipt requested.	的信函
00:22:00:04 --:--:--:--	
You can call the management office.	你可以致電 給管理處
00:22:02:22 --:--:--:--	
You can tell the super.	你可以通知管理員
00:22:04:24 --:--:--:--	
You can write a letter.	你可以寫信
00:22:06:11 --:--:--:--	
There are some conditions that landlords know about:	讓房東知道 有些狀況
00:22:09:24 --:--:--:--	
the elevator isn't working.	電梯不能運行,
00:22:12:12 --:--:--:--	
Well, several tenants have notified the landlord	一些房客已經 通知了房東
00:22:15:02 --:--:--:--	
or the super	或者管理員
that the elevator isn't working.	說電梯不能使用
00:22:19:19 --:--:--:--	
There are conditions in your own apartment, however,	你的單位內有一些 或許是房東
00:22:22:10 --:--:--:--	
that the landlord probably has no idea	並不知情 的狀況
00:22:25:07 --:--:--:--	
unless you tell the management office	除非你通知 管理處
00:22:28:12 --:--:--:--	
or the super	或者是管理員,
or the landlord or whoever,	或是房東或任何其他人士,
00:22:31:14 --:--:--:--	
so first,	所以, 首先

you have to tell somebody,	你便要告訴別人
00:22:33:21 --:--:--	
"I have these conditions."	“我有了這些問題”
00:22:36:03 --:--:--	
If they fail to repair those conditions,	如果他們沒有就那些狀況 進行修理時,
00:22:39:04 --:--:--	
then they are breaching this guarantee	他們便是對向你提供 的保證
00:22:41:24 --:--:--	
that they've given you.	破壞了合約
00:22:44:20 --:--:--	
You're entitled to hot and cold running water all year round.	你是有權全年都獲得 冷熱水的供應的
00:22:49:14 --:--:--	
You're entitled to not have the ceiling fall down.	你是有權不讓 天花板倒塌下來的,
00:22:52:15 --:--:--	
You're entitled to a toilet that flushes.	你是有權得到 可以沖水的馬桶的,
00:22:55:15 --:--:--	
You're entitled to a stove where all four burners work,	如果有爐灶裝備時, 你是有權獲得一台四個爐頭
00:22:58:18 --:--:--	
if you have a stove.	均可點燃的爐灶的,
00:23:00:23 --:--:--	
If you have a refrigerator,	如果你有 一部電冰箱
00:23:02:12 --:--:--	
it has to keep food cold and your baby's milk cold	它是應該可以將食物, 將你嬰兒的牛奶,
00:23:06:12 --:--:--	
and your insulin cold.	和將你的胰島素冷藏起來的.
00:23:10:17 --:--:--	
If there are sockets--	如果有電插頭,
00:23:11:29 --:--:--	
and there has to be electrical supply--	便應該可以有 電源供應

00:23:14:26 --:--:--	they can't be sparking and dangerous.	它們是不容許會發出火花 及有危險的
00:23:18:06 --:--:--	You know, there can't be wires hanging from the ceiling	大家都知道, 由天花板垂下 露出的電線是
00:23:21:08 --:--:--	that are exposed.	不被允許的
00:23:24:03 --:--:--	There shouldn't be broken windows in your apartment,	在你的單位內 不應有破爛的窗戶,
00:23:27:29 --:--:--	no matter who broke them.	不論是誰人弄破的.
00:23:29:27 --:--:--	Often, we hear a landlord may respond,	我們經常聽到 房東回應,
00:23:32:23 --:--:--	"Well, you know, your child broke the window.	“你要知道, 是你的小孩將窗戶弄破的
00:23:35:13 --:--:--	"There were a bunch of kids throwing balls	“有一群小孩 擲皮球,
00:23:37:26 --:--:--	and playing in the hallways."	在走廊上 玩耍
00:23:42:22 --:--:--	No matter, the landlord is still required to repair it.	不管怎樣, 房東 仍然是要作出維修的
00:23:47:06 --:--:--	It's part of the business	這是出租住宅 業務的其中
00:23:48:28 --:--:--	of operating a business of residential leasing.	一部份 的運作
00:23:53:25 --:--:--	So that there are all these conditions	因此法律 將這些狀況
00:23:57:11 --:--:--		

that the law says	進行了規範,
must be met	必須予以遵守
00:24:00:23 --:--:--:--	
in order to make	以便使到
housing livable.	房屋可供居住之用
00:24:04:01 --:--:--:--	
If those conditions	若你的單位中
do not exist in your apartment,	並未存在這些狀況,
00:24:06:24 --:--:--:--	
and your landlord has been	而你的房東
put on notice about them,	已經接獲通知,
00:24:09:14 --:--:--:--	
then you can raise conditions,	你便可以將
00:24:13:26 --:--:--:--	
and in this answer which you	這些狀況在答辯時提出,
will see blown up on the wall,	而你是可以從放大的牆壁上看到的,
00:24:19:29 --:--:--:--	
it talks about conditions.	它提及到狀況,
00:24:21:17 --:--:--:--	
There are conditions	在我的單位內
in my apartment	有些狀況
00:24:23:11 --:--:--:--	
which need	是需要
to be repaired	作出修理
00:24:25:10 --:--:--:--	
and services	和提供服務的.
that are not being provided.	
00:24:28:04 --:--:--:--	
So if there is an elevator	又如果樓宇內有
in the building,	一部電梯時,
00:24:30:11 --:--:--:--	
it has to work.	它便要可以運行的
00:24:32:04 --:--:--:--	
Everyone is entitled	每一戶都有權
to a locked mailbox.	獲配一個有鎖的信箱的
00:24:40:25 --:--:--:--	
One of the--another defense	在欠租或其他類型,
that can be raised	被稱為逾期居留的案件中,

00:24:43:19 --:--:--
in a nonpayment proceeding 另一可作為

00:24:45:16 --:--:--
or another kind of proceeding 辯護的
which is called a holdover, 理由,

00:24:47:24 --:--:--
and I assume there'll be 我相信在此題目上
another training on that issue, 將會有另一培訓課程的,

00:24:50:28 --:--:--
but for now, let's stick 暫時, 我們只集中在
with nonpayment proceedings, 欠租案件上吧

00:24:53:17 --:--:--
is, you may be living 你可能正在居住在
in an illegal apartment. 一間非法的寓所中,

00:24:57:00 --:--:--
We know, certainly, 我們都知道,
that in the outer boroughs, 在此外圍的地區中,

00:24:59:26 --:--:--
in Queens, in Staten Island, 在皇后區, 在史登頓島上,
certainly in Brooklyn, 當然在布碌崙,

00:25:04:01 --:--:--
there are apartments 都有由小型住宅
that landlords have converted, 被房東改建

00:25:07:23 --:--:--
usually from small homes, 成爲一或二家庭
one- or two-family homes 的住宅單位,

00:25:11:22 --:--:--
where they've put in 從中他們將土庫
a basement apartment. 作爲一個單位.

00:25:14:15 --:--:--
Now, that apartment 這單位便
may not be legal. 不一定是合法的

00:25:17:29 --:--:--
Certainly, if it doesn't have 肯定地說, 如果
two means of egress, 沒有二處通道

00:25:22:25 --:--:--
a way to get in and out, 一條供出入的路徑時,
it probably is not legal. 這便很可能是非法的了

00:25:28:20 --:--:--	That's an important fire code	這是一條很重要的防火條例,
00:25:31:26 --:--:--	that apartments have to have	住宅單位需要有
	two means of getting out	二條出外的途徑,
00:25:34:21 --:--:--	so that if	以便在
	the fire is raging	大火期間,
00:25:36:17 --:--:--	where you would normally exit	平常你都從前門
	the front door,	作為出路的,
00:25:39:01 --:--:--	you can get out	你可以自
	through the fire escape.	防火通道出外,
00:25:42:12 --:--:--	In a basement apartment,	在一個土庫單位內,
	you are trapped	如果火警在
00:25:44:20 --:--:--	if the fire is at	前門和出口發生時,
	that one entrance and exit door.	你便會被困在內了
00:25:50:00 --:--:--	So you might bring	因此, 你可以向法官
	to the court's attention,	提出,
00:25:52:12 --:--:--	this is	這是一個
	an illegal apartment	不合法的單位,
00:25:55:07 --:--:--	What the law says	法律對於
	about illegal apartments	非法單位的規定是,
00:25:57:17 --:--:--	is that landlords	房東在將單位
	can't collect rent	改成合法以前,
00:26:00:13 --:--:--	until it is made legal.	不得收受租金.
00:26:03:11 --:--:--	Now, if you had been paying rent	至此, 如果你直到
	up until this point,	這一刻仍然正在繳交租金者,
00:26:07:12 --:--:--		

you can't get the back rent that you've paid, 00:26:10:22 --:--:--:--	你是不可討回 已繳的租金的
but you can certainly ask the court to rule 00:26:14:05 --:--:--:--	不過, 你當然可以 要求法官作出判決,
that you shouldn't have to pay any future rent 00:26:16:23 --:--:--:--	你不必再繳交以後 的租金,
because you're living in an illegal apartment, 00:26:18:21 --:--:--:--	因為你是居住在 一個不合法的單位中
illegal attics. 00:26:21:04 --:--:--:--	不合法的閣樓內.
We know of housing and we've seen it on television 00:26:23:20 --:--:--:--	我們認識到有關房屋, 我們曾在電視上看見過,
where people are crammed into rooms in bunk beds, 00:26:27:18 --:--:--:--	有些地方人擠人地 擠在房間內的疊架床上
you know, people who are poor 00:26:30:12 --:--:--:--	大家都知道 那些窮困的人
and immigrant workers 00:26:32:03 --:--:--:--	和那些移民工人們
and don't know what their rights are. 00:26:34:03 00:26:39:07	都不知道 他們有甚麼權利.
So all of those are defenses to nonpayment proceedings	一切這些都是在 欠租案件中的辯護理由