

房屋法院 幫助

關於怎樣與房東談判的房客指南



HOUSING COURT ANSWERS 
Fighting for Justice

PUBLIC
ACCESS
DESIGN

談判規則

1 準備充分上法庭

知道你的欠租金額以及你需要多長時間可以償付。
攜帶證據：交租收據，需要維修的照片，等等。

2 知道你在和誰談話

以及他/她是為誰工作。房東的律師不是為法院工作，他不可以決定案情的進展。他可能表現善良，但是他並不站在你這邊。

3 給自己充分的時間理解你所同意的內容

放慢速度，提出問題。一旦你簽了協議（請看下一頁）而你又不能履行付款，你會面臨嚴重後果。協議是你和你的房東之間的合議。

4 堅持你所想要的

你有權對協議上的每一條款進行談判。你不用同意房東提出的要求。

5 要求法院律師在場

如果談判與你的要求相距甚遠，詢問法庭官員或者法庭書記員可否安排法庭律師參與談判。談判過程中有其他人員在場可能有利於你。

現在開始

當你因欠租案件上庭時這本手冊可以幫你爭取更好的談判協議。在你的法庭日你會同你的房東律師商談以解決案件。這種商談是一種談判：你有權爭取你所需要的。律師會在一張紙上記下你們雙方同意的內容稱為協議。小心：當你簽了協議，你已經正式同意協議內容和所可能引起的結果。

協議通常會有以下內容：



你何時 必須支付

支付現在和所欠
租金的期限



你欠租多少

檢查確認協議中關於
欠租部份有清楚的區
分哪些是房租哪些是
其他費用



你的要求

比如，要求維修的
確定日期



後果！

如果你或者你的房
東不履行協議內容
會有何後果。查看
關於“最後裁決”
和“令狀”的解釋
(參看第五頁)



參考最後一頁重要詞匯的定義

提示

1 如果房東律師威嚇你怎麼辦

房東律師

馬上簽字
否則進入
審理！

不，我沒有辦法在30天內清償所有欠租。我需要更多的時間。

房客

提示 #1

要求更有利的條款，比如更長的時間償還，尤其在你知道你不能按時支付的情況下。

先生，打擾一下。我被威嚇。請問我在談判時可以要求法院律師在場嗎？

法院官員

法庭

女士，請跟我來。

提示 #2

你永遠可以等協議經過法官或者法院律師看過之後再簽字同意。

法院律師

如果你改成60天，我就簽字。

唉... 好吧，我們簽字吧。

2 如果你需要維修服務怎麼辦



提示 #3

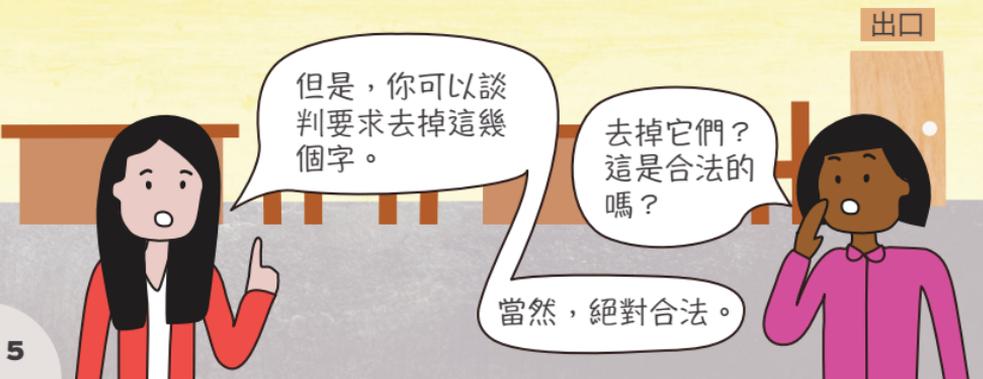
確保所有的承諾都寫進協議中。注意那些模糊的字句像“房東會在需要的時候進行檢查和維修”。如果你擁有大部份的欠租，你在談判要求減租時會容易很多。

3 如果協議中有最後裁決和令狀怎麼辦



提示 #4

尋求幫助理解協議和自己仔細閱讀協議都是好辦法。



出口

如果我在談判之後
還是不滿意，我
一定要簽協議嗎？



提示 #5

房東律師可能會給你一份事先打印好的協議讓你簽字。但是即便是打印好的，如果沒有各方簽字，它還不是正式的法律文件。你可以通過談判去掉或者增加某些內容。記住 - 你和你的房東談判同意的所有內容必須寫進協議才生效。

出口

不用，但是如果你
不簽協議，你
可能要面對
法庭審理。
如果房東勝訴，
你可能只有
5天時間償
清欠租。想
清楚再做
決定！



噢... 決定...



提示 #6

法庭審理可能對你有利或者讓事情更糟。諮詢幫助中心再作決定。你也可以請求法官給你多一點時間思考(稱為延期)。

如果你不清楚你被要求支付的是什麼內容怎麼辦

HOUSING COURT
ANSWERS 員工

房客

看這裡：“所有付款必須首先支付目前的房租然後才是欠租。”

這是什麼意思？

意思是即便你已經支付欠租，如果你沒有支付下個月的房租，你也很有可能被驅逐。

哇！好的，我會想法把這句話從協議中去掉。

還有這裡：律師讓你支付滯納金和訴訟費。

我可以要求律師或者法官把這一條去掉嗎？

當然，絕對可以。

提示 #7

確保協議列清楚每個月欠租的數額。你需要用它們來申請欠租補助。

當我完成協議協商以後會發生什麼？



1

你會**進入法庭**和法庭律師或者法官討論協議內容。

2

法官可能會大聲讀出協議。如果她說的內容你不明白，**請她解釋**。

3

如果她說的內容你不同意，**讓她知道並且詢問在她簽字以前可否做出更改**。現在多花一點時間協商比你將來不得不再到法院來解決問題要容易得多。

4

一旦法官簽字，協議就具有**法律效力**。就是說你必須按照協議要求去做，否則承擔後果 – **你可能被驅逐**。

5

離開法庭之前**拿到一份協議復印件**。

6

之後，如果你發現你不能履行協議條款，你可以重回法院填寫 **order to show cause**。這樣做可以給你一個新的上庭日以便你要求多點支付時間。請閱讀封底詞匯解釋。

現在是時候維護你的權利了！

- 1 維護你的權利。不要害怕！
- 2 放慢速度，提出問題。必要時尋求幫助！
- 3 確保你理解你所簽字的內容。

哪裡提供幫助

Housing Court Answers

在紐約市所有房屋法院都有信息桌。如果需要關於房屋法院更多資訊或者尋求租金補助的組織機構，訪問 hcanswers.org 或者打電話 212-962-4795。

紐約市所有房屋法院都有**幫助中心**給沒有律師的房客提供免費的法律信息。在你的上庭日訪問他們或者訪問 nycourts.gov/courts/nyc/housing/resourcecenter.shtml

訪問 **LawHelpNY.org** 可以找到免費法律服務機構幫助你的案件以及提供更多房屋法院資訊。

致電 **NYC Housing Court's InfoLine**，號碼 646-386-5750，可以得到房屋法院的基本資訊，或者訪問 nycourts.gov/nychousing

Human Resources Administration (HRA) 在所有房屋法院都有辦公室提供防止房客被驅逐的服務信息。訪問 nyc.gov/html/hra 或者致電311。

這本手冊所提供的信息不可以被當作法律諮詢。
如果可能，請諮詢律師。

誰製作的這本手冊

PUBLIC
ACCESS
DESIGN

這個項目是由 Center for Urban Pedagogy (CUP) 的一個部門 Public Access Design 製作完成的。Public Access Design 通過設計製作使紐約人對那些影響他們生活的複雜城市問題有一個了解。publicaccessdesign.org

CUP: Clara Amenyó, Christine Gaspar

Housing Court Answers: Jessica Hurd, Jenny Laurie, Louise Seeley, Mahkeddah Thompson, Jenny Cruz

The Public Society: Stephanie Lukito, Wendy Qi, Pranav Behari



The Center for Urban Pedagogy 是一個希望通過美術和設計的力量來促進公民參與的非營利機構。welcometoCUP.org



Housing Court Answers 是一個致力於幫助在房屋法院沒有律師的當事人的非營利組織。hcanswers.org



The Public Society 是一個致力於運用多學科的設計來改變我們生活的世界的公司。thepublicsociety.com

十分感謝: Pema Domingo-Barker, Cristian Fleming, Sam Holleran, Ron Morrison, Tianjiao Yu, Cassie Ang, Oscar Nuñez, Josh Yoder



這個項目得到了 The Rockefeller Foundation's NYC Cultural Innovation Fund 的支持，還有與市議會合作的 New York City Department of Cultural Affairs 的支持。



© The Center for Urban Pedagogy, 2016

與房客有關的法律術語

JUDGMENT (裁決) – 法院正式判決你欠租或者必須搬走。如果你“同意”裁決寫進協議而你又不能按時付款，這個裁決允許房東開始驅逐你的程序。把裁決從協議里去掉是一個好辦法。如果不可能，加上“付款后裁決會取消”以避免可能的對你的信用的長期影響。

WARRANT (令狀) – 法院命令讓法警驅逐你。如果你同意：“立即頒發令狀”寫進協議，在你不能按時付款時法警可以將你驅逐。

WAIVE (放棄法律權益) – 放棄某項權利。確保你理解並且同意你所要放棄的任何權利。

CONSENT (同意) – 同意。“The respondent consents to”是指你，房客，同意如下內容。

DEFAULT (默認) – “upon default”一詞表示如果你不能按時付款或者按時搬走，下面所列的事情將會發生。

ORDER TO SHOW CAUSE or OSC (出庭命令) – 向法院提交的一個請求。你可以提交OSC要求法官給一個新的上庭日以爭取更多時間付款或者搬走，或者提出上次聽證后的其他變更要求。

ABATEMENT (降租) – 因為房東沒有維修或者沒有提供服務像供應暖氣或熱水，可以降低你必須付給房東的房租。