

# 瞭解您的權利： 您的業主委員會是否對您採取法律行動？

有時擁有住宅可能會出現問題。不僅隔鄰的屋主可能引起您的疑慮，同時業主委員會（「HOA」）也很難應付。本資料單張針對 HOA 的目的與功能提供一些基本資料。

大約五分之一的美國人居住於 HOA 管理的居所。雖然 HOA 提供了服務與設施，但屋主很容易對於業主委員會感到不滿意。屋主跟 HOA 委員會經常遭遇的一些常見問題包括：

- 「當我購買住宅的時候，我不知道有業主委員會。我是否需要繳交管理費？」
- 「為甚麼我因為沒有清理狗大便而被罰款，但我的鄰居卻沒有？」
- 「我準時繳交管理費，但沒有人來除雪！」
- 「為甚麼我的鄰居可以興建陽台，但我卻不行？」
- 「我的帳單出現我所不知道的罰款，並且認為不公平！」
- 「為甚麼我的帳單上會出現「特別費用」？」
- 「我拖欠管理費，為甚麼 HOA 不同意還款計劃？」
- 「誰負責維修屋頂？」
- 「我是否需要出席 HOA 會議？」
- 「HOA 由誰負責？」

## 常見問答

當居住於 HOA 管理的住宅時，您必須遵守規定和限制。儘管設立了業主委員會來提高居住品質並維護公共區域，但許多屋主並不滿意。

- 甚麼是 HOA？
- 甚麼是 HOA 委員會？
- HOA 費是甚麼？這些費用涵蓋甚麼？
- 為甚麼有 HOA 規定和／或章程？
- 如何得知我的 HOA 規定？
- 如何進入 HOA 委員會？
- 如何罷免 HOA 委員會成員？
- 甚麼是房產管理公司？
- 如果我對 HOA 有意見，該怎麼辦？



# 917-661-4500

紐約市法律服務 | 40 Worth Street, Suite 606, New York | [legalservicesnyc.org](http://legalservicesnyc.org)

\* 本資料單張內的資料並不構成法律意見。

## 瞭解您的權利：HOA 基本介紹（續）

### 甚麼是 HOA？

HOA 為房地產開發商建立的組織，目的在於發展並管理一個住宅、集合住宅和／或公寓大樓的社區。一般而言，房地產開發商會在開發計畫中每個住宅的土地記錄中記載《公約、條件及限制的聲明》（CC&R，下稱「聲明」），以便準買家能夠注意該房產須遵守的 HOA 條件。

大部分 HOA 都是根據非營利組織法 (Not-for-Profit Corporation Law) 成立的組織。與其他社團類似，HOA 是由成員選出的委員會和一組稱為章程（「章程」）的規定來管理。「聲明」提供依據讓業主委員會可以要求會員履行繳交管理費的義務（有時還有其他費用），「章程」規定業主委員會運作的程序（例如，何時及如何召開 HOA 全體會議）。HOA 通常透過委員會擁有執行「聲明」及「章程」的權力，以及管理該開發案的公共設施。

### HOA 的目的為何？

業主委員會的主要目的是保護和保存私人 and 公共財產的價值。為了達成該目標的限制或規定可能有與個別屋主的期望衝突。這些規定通常是為了整體社區的一般利益而存在。對於任何「聲明」或「章程」中未列明的規定和規則的副本，必須在收到屋主之後才具有強制力。

### HOA 如何運作？

HOA 通常向業主委員會成員收取管理費，然後用以支付該開發案的維護費用（例如：除雪、收集垃圾、修理公共道路等）。然而，HOA 所提供的服務有很大差異。必須保存帳冊和金融交易記錄、繳納稅款，以及向會員提供某些服務。通常，委員會會有針對估計費用準備的年度預算，然後向每位成員收取分攤的成本。如果您對於 HOA 如何使用所收取的管理費有疑問，您可以要求檢閱帳冊和記錄。

### 甚麼是 HOA/成員責任？

如果業主委員會成員沒有繳交管理費或因未遵守明文規定而受到罰款，HOA 有時可在法院採取法律行動，尋求收取逾期款項。

業主委員會的個別屋主有機會參與社區事務，並有責任確保業主委員會的作為遵守「章程」和「聲明」。



# 917-661-4500

紐約市法律服務 | 40 Worth Street, Suite 606, New York | [legalservicesnyc.org](http://legalservicesnyc.org)

\* 本資料單張內的資料並不構成法律意見。