

**租賃附錄**  
**第 8 節租戶援助住房選擇補助券計畫**  
(附在租戶租約上)

美國住房與城市發展部  
公共和印第安人住房辦公室

OMB 批准號 2577-0169  
有效期至 2026/4/30

**OMB 負擔聲明。**此資訊收集的公共報告負擔估計最多為 0.5 小時，其中包括閱讀合同的時間。此表不收集任何資訊。該表用於確定參與家庭與業主之間的合同條款，並且必須作為租約的附錄（參見《聯邦法規彙編》第 24 編第 982.308(f) 節）。此資訊收集不提供保密保證。將有關此負擔估計或此資訊收集的任何其他方面的意見（包括減少此負擔的建議）發送至美國住房和城市發展部公共和印第安人住房辦公室 (Office of Public and Indian Housing, US. Department of Housing and Urban Development, Washington, DC 20410)。除非顯示有效的控制編號，否則 HUD 不得進行或發起資訊收集，個人也無需回應。

**1. 第 8 節補助券計畫**

- a. 業主將合同單元出租給租戶，供租戶的家庭入住，並根據美國住房和城市發展部 (HUD) 第 8 節住房選擇補助券計畫（補助券計畫）提供租賃補助。
- b. 業主已根據補助券計畫與 PHA 簽訂了住房補助金合同（HAP 合同）。根據 HAP 合同，PHA 將向業主支付住房補助金，以幫助租戶從業主處租賃該單元。

**2. 租約**

- a. 業主已向 PHA 提供租約副本，包括業主和租戶商定的任何修訂。業主證明租約條款符合 HAP 合同的所有規定，且租約包括租賃附錄。
- b. 租戶有權對業主執行此租賃附錄。如果租賃附錄與租約的任何其他條款之間存在任何衝突，則以租賃附錄的內容為準。

**3. 合同單元的使用**

- a. 在租賃期內，租戶家庭將在補助券計畫的援助下居住在合同單元內。
- b. 家庭成員的組成必須經過 PHA 的核准。家庭必須及時向 PHA 通報小孩的出生、領養或法院授予的監護權。未經業主和 PHA 事先書面批准，不得將其他人添加到家庭中。
- c. 合同單元只能供 PHA 批准的家庭成員居住使用。合同單元必須是該家庭唯一的住所。家庭成員可以從事與該單元作為家庭成員住所的主要用途相關的合法營利活動。
- d. 租戶不得轉租或出租該單元。
- e. 租戶不得轉讓租賃合同或轉讓該單元。

**4. 支付給業主的租金**

- a. 支付給業主的初始租金不得超過 PHA 根據 HUD 要求批准的金額。
- b. 支付給業主的租金的變動應根據租約的規定確定。但是，業主不得在初始租賃期限內提高租金。
- c. 在租賃期內（包括租賃的初始期限和任何延長期限），支付給業主的租金在任何時候都不得超過：
  - (1) PHA 根據 HUD 要求最近確定或重新確定的單元合理租金，或者

- (2) 業主對同一物業建築中類似無補助單元收取的租金。

**5. 家庭支付給業主的費用**

- a. 家庭有責任向業主支付 PHA 住房補助金未涵蓋的任何部分租金。
- b. 每個月，PHA 將根據 HAP 合同代表家庭向業主支付住房補助金。每月住房補助款的金額將由 PHA 根據 HUD 對第 8 款補助券計畫下的租賃要求來確定。
- c. 每月住房補助金應從合同單元業主的月租金中扣除。
- d. 根據業主與 PHA 簽訂的 HAP 合同，租戶不負責向業主支付 PHA 住房補助金所涵蓋的租金部分。PHA 未能向業主支付住房補助金並不違反租約。業主不得因 PHA 的住房補助金未支付而終止租賃。
- e. 除支付給業主的租金外，業主不得向家庭或任何其他來源收取或接受任何單元租金。支付給業主的租金包括業主根據租約提供和支付的所有住房服務、維修、公用事業和器具費用。
- f. 業主必須立即將多餘的租金退還給租戶。

**6. 其他費用和收費**

- a. 支付給業主的租金不包括業主可能提供的任何餐食或支援服務或傢俱的費用。
- b. 業主不得要求租戶或家庭成員支付任何由業主提供的餐食、支援性服務或傢俱的費用。未能支付任何此類費用並不構成終止租賃的理由。
- c. 對於那些按照慣例包括在付給當地業主的租金中或是免費提供給住在該物業建築中不享受補貼的租戶的項目，業主不得向租戶收取額外費用。

**7. 維護、公用事業和其他服務**

- a. **維護**
  - (1) 業主必須根據 HQS 維護單元和物業建築。
  - (2) 維護 和 更換 （包括重新裝修）必須符合

業主制定的相關建築物的標準慣例。

**b. 公用事業和器具**

- (1) 業主必須遵守 HQS（住房品質標準），提供所需的所有公用事業。
- (2) 對於因承租人未遵守以下規定而造成的違反 HQS 的情況，業主不承擔責任：
  - (a) 支付應由租戶支付的任何公用事業費用。
  - (b) 提供並維護由租戶所提供的任何器具。

**c. 家庭造成的損壞。**對於因家庭成員或客人造成的超出正常損耗的損壞，業主不承擔違反 HQS 的責任。

**d. 住房服務。**業主必須提供租約中所規定的所有住房服務。

**8. 業主終止租賃**

**a. 要求。**業主只能根據租約和 HUD 要求來終止租賃。

**b. 理由。**在租賃期內（包括租賃的初始期限和任何延長期限），業主只能出於以下原因而終止租賃：

- (1) 嚴重或者屢次違反租約；
- (2) 在單元以及物業建築的居住或使用方面違反了聯邦、州或地方法律對租戶規定的責任；
- (3) 犯罪活動或酗酒（如 c 款所述）；或
- (4) 其他正當理由（如 d 款所述）。

**c. 犯罪活動或酗酒**

- (1) 如果任何家庭成員、客人或由該居民所控制的其他人士從事以下任何一種犯罪活動，則業主可在租賃期內終止租賃：
  - (a) 任何威脅其他居民（包括居住在該物業建築內的物業管理人員）的健康或安全或和平享用該物業建築之權利的犯罪活動；
  - (b) 任何威脅居住在該物業建築附近人士的健康或安全或和平享用住所之權利的犯罪活動；
  - (c) 該物業建築內或附近的任何暴力犯罪活動；或
  - (d) 該物業建築內或附近任何與毒品有關的犯罪活動。
- (2) 如果任何家庭成員有下列行為，則業主可以在租賃期內終止租賃：
  - (a) 因犯罪或企圖犯罪而逃亡以避免起訴、定罪後拘留或監禁，根據個人逃亡地的法律，

該行為屬於重罪，或者就新澤西州而言，屬於嚴重輕罪；或者

**(b) 違反聯邦或州法律所規定的某一緩刑或假釋條件。**

**(3) 如業主確定某家庭成員從事犯罪活動，無論該家庭成員是否因犯罪活動而被捕或定罪，業主均可按照本節規定以該家庭成員的犯罪活動為理由來終止租約。**

**(4) 如果任何家庭成員因酗酒而威脅到其他居民的健康、安全或和平享用物業建築的權利，則業主可以在租賃期內終止租賃。**

**d. 終止租賃的其他正當理由**

- (1) 在初始租賃期限內，終止租約的其他正當理由必須是家庭做了或未能做到某些事情。
- (2) 在初始租賃期限或任何延長期限內，其他正當理由可能包括：
  - (a) 打擾鄰居，
  - (b) 毀壞財產，或
  - (c) 對單元或物業建築造成損害的生活或家務習慣。
- (3) 在初始租賃期限結束後，此類正當理由可能包括：
  - (a) 租戶未能接受業主提出的新租約或租約修改的提議；
  - (b) 業主希望將該單位用於個人或家庭用途，或用於住宅租賃單元以外的其他目的；或者
  - (c) 終止租賃的商業或經濟原因（例如出售房產、翻新住房單元、業主希望以更高的租金出租單元）。
- (4) 本款中其他正當理由的例子並不優先於任何與之相反的州或地方法律。
- (5) 如果業主在租賃期內因取消贖回權而成為權益的直接繼承人，則要求租戶在出售前騰空房產不應構成其他正當理由，但若業主滿足以下條件，則可在單元轉讓給業主之日終止租賃：
  - (a) 將把該單元作為主要住所；以及
  - (b) 已在通知生效日期前至少 90 天向租戶發出搬出通知。本規定不應影響任何為租戶提供更長期限或額外保護的州或地方法律。

## 9. 保護家庭暴力、約會暴力、性侵犯或跟蹤騷擾的受害者

- a. **目的：**根據 1994 年《防止對婦女暴力法》(VAWA) 修訂案（修改後收入《美國法典》第 42 卷第 14043e 節以及後續章節）和實施細則（載於《聯邦法規彙編》第 24 章第 5 部分第 L 小節），本節納入了對家庭暴力、約會暴力、性侵犯或跟蹤騷擾受害者的保護規定。
- b. **與其他規定衝突：**若本規定與 HAP 合同 C 部分中包含的任何其他規定發生衝突，則以本規定為準。
- c. **對其他保護的影響：**本節中的任何內容均不得解釋為取代任何聯邦、州或地方法律中為家庭暴力、約會暴力、性侵犯或跟蹤騷擾受害者提供比本節更大保護的任何規定。
- d. **定義：**本節中使用的「實際和迫在眉睫的威脅」、「有關個人」、「租約分離」(bifurcate)、「約會暴力」、「家庭暴力」、「性侵犯」和「跟蹤騷擾」等術語是由 HUD 的法規界定的，請參見《聯邦法規彙編》第 24 編第 5 部分第 L 小節。有關術語「家庭」和「由租戶控制的其他人士」的定義，請參見《聯邦法規彙編》第 24 編第 5 部分第 A 小節。
- e. **VAWA 通知及證明表：**PHA 應向租戶提供「VAWA 規定的居住權通知」以及在《聯邦法規彙編》第 24 編第 5.2005(a)(1) 和 (2) 節中所規定的證明表。
- f. **保護家庭暴力、約會暴力、性侵犯或跟蹤騷擾的受害者：**
  - (1) 如果租戶另有資格獲得接納、援助、共用或居住，則房東或 PHA 不得基於或直接由於租戶目前是或曾經是家庭暴力、約會暴力、性侵犯或跟蹤騷擾的受害者這一事實而拒絕接納、拒絕提供援助、終止共用或驅逐租戶。參見《聯邦法規彙編》第 24 編第 5.2005(b)(1) 節。
  - (2) 不得僅僅因為租戶的家庭成員或任何客人或受租戶控制的其他人士所從事的犯罪活動而剝奪租戶的租賃或居住權，如果此類犯罪活動是與家庭暴力、約會暴力、性侵犯或跟蹤騷擾直接相關，並且租戶或與租戶相關的某位個體是家庭暴力、約會暴力、性侵犯或跟蹤騷擾的受害者或受威脅的受害者的話。參見《聯邦法規彙編》第 24 編第 5.2005(b)(2) 節。
  - (3) 一次或多次實際的或威脅性的家庭暴力、約會暴力、性侵犯或跟蹤騷擾事件不得解釋為是此類事件的受害人或受威脅的受害人之嚴重的或屢次的違反租約。也不應被解釋為是終止受害人或受威脅的受害人之租約、租賃或居住權的其他「正當理由」。參見《聯邦法規彙編》第 24 編第 5.2005(c)(1) 和 (c)(2) 節。
- g. **遵守法院命令：**就獲取或控制財產的權利或在租戶家庭成員之間分配或擁有財產而言，在接到法院命令的情況下，本附錄中的任何內容均不會限制房東遵守法院命令

（包括為保護家庭暴力、約會暴力、性侵犯或跟蹤騷擾的受害者而發佈的民事保護令）的許可權。參見《聯邦法規彙編》第 24 編第 5.2005(d)(1) 節。

- h. **不以家庭暴力、約會暴力、性侵犯或跟蹤騷擾為前提的違法行為：**對於那些不是以家庭暴力、約會暴力、性侵犯或跟蹤騷擾為前提的針對租戶或與租戶有關聯的某個個體的違法行為來說，本節中的任何內容均不得解釋為是限制房東之任何其他驅逐租戶的可行權力或公共住房當局終止為租戶提供援助的權力。但是，在確定是否需要驅逐租戶或終止援助時，房東或 PHA 不得對那些目前是或曾經是家庭暴力、約會暴力、性侵犯或跟蹤騷擾受害者的租戶提出比其他租戶更高的標準。參見《聯邦法規彙編》第 24 編第 5.2005(d)(2) 節。
- i. **實際和迫在眉睫的威脅：**
  - (1) 如果房東可以證明，若不將租戶或合法居住者予以驅逐，將對其他租戶或該物業雇工或為該物業提供服務的人員構成「實際和迫在眉睫的威脅」，則本節中的任何內容均不得解釋為是對房東驅逐租戶之許可權的限制。在這種情況下，如果言語、手勢、動作或其他指標滿足以下實際和迫在眉睫的威脅之標準的話，則它們將被解釋為是實際和迫在眉睫的威脅：「實際和迫在眉睫的威脅」指的是真實的、將在近期內發生並可能導致死亡或嚴重人身傷害的一種人身危險。在確定某個個體是否會構成實際和迫在眉睫的威脅時，需要考慮的因素包括：風險的持續時間，潛在危害的性質和嚴重性，潛在危害發生的可能性，以及潛在危害發生之前的時間長度。參見《聯邦法規彙編》第 24 編第 5.2005(d)(3) 節。
  - (2) 如能證明存在實際和迫在眉睫的威脅的話，則只有在沒有其他可以採取的措施來削弱或消除威脅時才可以使用驅逐手段，這些措施包括但不限於：將受害者轉移到其他單元；禁止肇事者進入物業建築；與執法機構聯繫讓警方介入；制定其他計畫以保護房產的安全；或尋求其他法律補救措施以防止肇事者採取威脅行動。基於公共安全考慮而做出的限制不得建立在任何成見的基礎之上，這種考慮必須是針對特定個人的顧慮進行酌情考量。參見《聯邦法規彙編》第 24 編第 5.2005(d)(4) 節。
- j. **緊急轉移：**對於那些是家庭暴力、約會暴力、性侵犯或跟蹤騷擾受害者的租戶，可以根據 PHA 的緊急轉移計畫要求進行緊急轉移。參見《聯邦法規彙編》第 24 編第 5.2005(e) 節。PHA 的緊急轉移計畫必須根據要求提供，並採取嚴格的保密措施，確保 PHA 不會向對租戶實施或威脅實施家庭暴力、約會暴力、性侵犯或騷擾行為的人士透露租戶的住所位置；對於那些不將租戶視為新申請人的轉移，PHA 必須確保緊急轉移請求

至少應獲得提供給其他類型的緊急情況之任何適用的額外優先順序。對於那些將租戶視為新申請人的轉移，該計畫必須包括協助租戶進行轉移的政策。

- k. **租約分離**：根據聯邦、州或地方法律規定的任何租賃終止要求或程式，如果租戶家庭的任何成員從事與家庭暴力、約會暴力、性侵犯或跟蹤騷擾有關的犯罪活動，則房東可以在無需考慮其是否是租賃簽署方的情況下將租約「分離」，或是將該家庭成員從租約中移除，以便可以在不對既是租戶又是合法居民的犯罪活動之受害者進行驅逐、移除或終止其居住權的情況下而對該家庭成員進行驅逐、移除或以其他方式進行處罰。此類驅逐、移除、居住權終止或援助終止，應按照聯邦、州和當地法律有關「住房選擇補助券」計畫之終止租賃或援助的規定來進行。參見《聯邦法規彙編》第 24 編第 5.2009(a) 節。

如果房東將租約進行分離以對某位家庭成員進行驅逐、移除或終止其援助，並且該家庭成員是唯一有資格獲得援助的租戶，則房東應自租約分離起 30 個日曆日之內為其餘的租戶或居民提供如下條件：

- (1) 確定在租約分離時與被驅逐或終止的租戶同樣的涵蓋住房計畫資格；
- (2) 確定另一個涵蓋住房計畫資格；或
- (3) 尋找替代住房。

- l. **家庭破裂**：如果家庭破裂是由於家庭暴力、約會暴力、性侵犯或跟蹤騷擾造成的，則 PHA 必須確保受害者保留獲得援助資格。參見《聯邦法規彙編》第 24 編第 982.315 節。

- m. **在持續援助下搬遷**：在下列情況下，無論是否事先通知公共住房管理機構，公共住房管理機構均不得終止對那些違反租約而搬出單元的家庭或家庭成員的援助：如果這種搬遷是因為需要採取措施以保護那些目前是或曾經是家庭暴力、約會暴力、性侵犯或跟蹤騷擾受害者的家庭或家庭成員的健康或安全；以及家庭或家庭成員有理由認為，如果他或她留在該居住單元中，則可能會受到進一步暴力迫害的威脅；或者，如果任何家庭成員在該家庭要求搬遷之前的 90 個日曆日時期內在該物業建築內遭受過性侵犯。

- (1) 搬遷是因為需要採取措施以保護那些目前是或曾經是家庭暴力、約會暴力、性侵犯或跟蹤騷擾受害者的家庭或家庭成員的健康或安全；以及
- (2) 家庭或家庭成員有理由認為，如果他或她留在該居住單元中，則可能會受到進一步暴力迫害的威脅。但是，在家庭搬遷或要求搬遷之前的 90 個日曆日時期內，任何在該物業建築內遭受性侵犯的家庭成員應認定不會因為繼續住在該居住單元

而受到進一步暴力迫害的威脅。參見《聯邦法規彙編》第 24 編第 982.354 節。

n. **保密性**。

- (1) 房東應對租戶（或租戶代表）向房東提交的任何有關家庭暴力、約會暴力、性侵犯或跟蹤騷擾的資訊進行嚴格保密，包括租戶是家庭暴力、約會暴力、性侵犯或跟蹤騷擾的受害者這一事實。
- (2) 房東不得允許任何代表其管理援助計畫的人士或任何雇員接觸機密資訊，除非房東出於特定原因明確授權這些人士根據適用的聯邦、州或地方法律要求來接觸這類資訊。
- (3) 房東不得將機密資訊輸入任何共用資料庫，也不得向任何其他實體或個人披露機密資訊，除非是屬於下列情況：個人以書面形式要求或同意進行一次性的限時發佈披露；需要用於驅逐程序；或應適用法律的要求。

**10. 透過法院訴訟進行驅逐。**

業主只能透過法院訴訟驅逐租戶。

**11. 業主的驅逐理由通知**

- a. 在驅逐租戶的法院訴訟開始時或在此之前，業主必須向租戶發出通知，明確說明終止租約的理由。該通知可以包含在任何業主驅逐通知中或與之合併。
- b. 在通知租戶的同時，業主必須將任何業主驅逐通知書副本送交 PHA。
- c. 驅逐通知是指根據州或地方法律責令搬出的通知，或是開始驅逐行動的投訴或其他初始訴狀。

**12. 租約：與 HAP 合同的關係**

如果 HAP 合同因任何原因而終止，則租約也自動終止。

**13. PHA 終止援助**

PHA 可以根據經 HUD 要求授權的任何理由而終止為家庭提供的援助計畫。如果 PHA 終止了家庭的援助計畫，則租約也會自動終止。

**14. 家庭搬出**

在家庭搬出該單元之前，租戶必須通知 PHA 和業主。

**15. 保證金**

- a. 業主可以向租戶收取保證金。（但是，PHA 可以禁止業主收取超出私人市場慣例價格或超出業主向未獲援助的租戶所收取金額的保證金。任何此類 PHA 要求的限制必須在 HAP 合同中明確規定。）
- b. 家庭搬出合同單元時，業主可以根據州和地方法律規定，

將保證金（包括保證金中的任何利息）用於任何租戶應付而未付的租金、單元損壞或根據租約租戶所欠的任何其他款項的補償。

- c. 業主必須向租戶提供一份清單，列明從保證金中扣除的所有項目以及每個項目的金額。扣除用於償還業主的款項（若有的話）後，業主必須立即將未使用的餘額全數退還給租戶。
- d. 如果保證金不足以支付根據租約租戶所欠的租金，則業主可以向租戶收取餘額。

## 16. 禁止歧視

根據適用的非歧視和平等機會法律、法規、行政命令和條例，業主不得因種族、膚色、宗教、性別（包括性取向和性別認同）、國籍、年齡、家庭狀況或殘疾而在租賃方面歧視任何人。有關 HUD 計畫的資格考慮必須將實際的或感知的性取向、性別認同或婚姻狀況因素排除在外。

## 17. 與其他租約條款的衝突

- a. 由 HUD 根據聯邦法律和法規做出規定的《租賃附錄》條款是根據第八節補助券計畫向租戶和租戶家庭提供聯邦援助的一個條件。
- b. 如果 HUD 所要求的《租賃附錄》規定與業主和租戶之間的租約條款或任何其他協議發生衝突的話，應以 HUD 所規定的《租賃附錄》要求為準。

## 18. 租約或租金的變更

- a. 租戶和業主不得更改《租賃附錄》。但是，如果租戶和業主同意對租約做任何其他更改，則此類更改必須以書面形式進行，並且業主必須立即將此類更改的副本提供給 PHA。租約（包括任何更改在內）必須符合《租賃附錄》的要求。
- b. 在以下情形中，除非 PHA 根據計畫要求批准了新的租約，並與業主簽訂了新的 HAP 合同，否則不得繼續提供基於租戶的援助：
  - (1) 如果租賃要求中關於租戶或業主對公用事業或器具的責任有任何更改；
  - (2) 如果管理租賃期限的租賃條款有任何變更；
  - (3) 如果家庭搬到新的單元，即使該單元位於同一棟大樓或綜合大樓內。
- c. 除 b 款規定的情況外，在商定變更租約的情況下，無需 PHA 批准租約和簽署新的 HAP 合同。
- d. 業主必須在任何此類變更生效前至少六十天將變更後的支付給業主的租金金額通知 PHA，

且任何此類商定變更後的業主租金金額不得超過 PHA 根據 HUD 要求最近確定或重新確定的該單元的合理租金。

## 19. 通知

租戶根據租約向業主或業主根據租約向租戶發出的任何通知都必須採用書面形式。

## 20. 定義

**合同單元。**在該計畫援助下由租戶租用的房屋單元。

**家庭。**接受該計畫援助居住在單元內的人士。

**HAP 合同。**PHA 和業主之間的住房補助金合同。PHA 根據 HAP 合同向業主支付住房補助金。

**家庭成員。**居住在合同單元中的人員。同住一所房子的人員包括家庭成員和任何經公共房產管理局批准的住家助手。（住家助手是指居住在單元中為殘疾家庭成員提供必要支援服務的人員。）

**住房品質標準 (HQS)。**HUD 有關接受第八節基於租戶計畫援助的住房最低品質標準。

**HUD。**美國住房和城市發展部。

**HUD 要求。**第八節計畫的 HUD 要求。HUD 要求由 HUD 總部作為法規、聯邦註冊公告或其他具有約束力的計畫指令發佈。

**租約。**業主與租戶之間關於將合同單元租賃給租戶的書面協議。租約包括 HUD 規定的《租賃附錄》。

**PHA。**公共住房管理機構。

**物業建築。**合同單元所在的建築物或建築群，包括公共區域和場地。

**計畫。**第八節住房選擇券計畫。

**支付給業主的租金。**每月應支付給業主的合同單元租金總額。支付給業主的租金是租戶應付租金加上 PHA 向業主支付的住房補助金的總和。

**第 8 節。**1937 年《美國住房法》第 8 節（載於《美國法典》第 42 編第 1437f 節）。

**租戶。**向業主租賃住房單元的家庭成員。

**補助券計畫。**第八節住房選擇券計畫。根據該計畫，HUD 向 PHA 提供資金，為符合條件的家庭提供租金補貼。租約下的租賃將獲得補助券計畫中的租賃租金補貼。