



消費者事務局 (DCA) 發照中心
(DEPARTMENT OF CONSUMER AFFAIRS (DCA) LICENSING CENTER)
42 Broadway | New York, NY 10004
週一至週五：上午 9:00 至下午 5:00 | 週三：上午 8:30 至下午 5:00
電話：311 (紐約以外地區：212-NEW-YORK)
nyc.gov/consumers | @NYCDCA

房屋裝修測驗指南

紐約市消費者事務局 (New York City Department of Consumer Affairs, DCA) 針對執行房屋裝修作業或協商房屋裝修合約或提供房屋裝修合約協商服務的所有公司或個人核發執照。若要獲得承包商或業務員執照，您必須通過由 DCA 所舉辦、可測試您對相關法律的了解程度的測驗。本指南將協助您準備測驗，但並不反映您需了解的所有相關法律與法規。持照人必須遵守所有相關法律與法規，包括《消費者保護法》(Consumer Protection Law)。如欲索取與本執照範疇相關的法律副本，請撥打 311、親自造訪 DCA 發照中心 (DCA Licensing Center)，或瀏覽 www.nyc.gov/consumers。

測驗包含：

- I. 紐約市房屋裝修業務法基礎知識
- II. 合約與取消
- III. 廣告與銷售實務
- IV. 一般產業與業務知識

縮寫詞

- DOB** 建管局 (Department of Buildings)
DCA 消費者事務局 (Department of Consumer Affairs)
DOT 交通局 (Department of Transportation)

I. 紐約市房屋裝修業務法基礎知識

何謂「房屋裝修」？

房屋裝修係指對任何土地或建築物或用於或設計用作住宅或居住場所 (包括地下室、車道、圍籬、車庫、造景、天井、門廊、人行道、游泳池與露台) 之土地或建築物的任一部份進行建造、維修、重建、改建、改造、轉變、修復、修整、更新改造、修繕或增建。除此之外，房屋裝修亦包括安裝：

- 中央暖氣/空調
- 中央真空除塵系統
- 防風窗
- 雨遮
- 通訊系統

哪些並非「房屋裝修」？

不被視為房屋裝修的範例包括：

- 新住家或建築物的修建
- 銷售與商品或材料安裝或應用相關的商品或材料
- 對州政府或市政府所有或管控的住宅執行的作業
- 建築物、住宅、住家或公寓粉刷或裝飾 (與房屋裝修作業無關)

何謂「承包商」？

承包商係指擁有、經營、保有、執行、控制或買賣房屋裝修業務且承包或同意執行任何房屋裝修作業之任何人，不論承包商是否為主要承包商或業主相關之分包商。承包商可以是個人、事務所、公司、合資企業或股份公司。

何謂「房屋裝修合約」？

「房屋裝修合約」係指承包商與消費者或房客針對房屋裝修作業之執行所達成之書面或非書面協議，且合約包括所有待裝配與執行之勞務、服務及材料。

何謂「業務員」？

業務員係指與消費者或房客協商房屋裝修合約者，或向業主或房客推銷房屋裝修合約者。

哪些人必須持有 DCA 執照？

任何以承包商或業務員身份推銷、遊說、銷售、執行或取得房屋裝修合約者都必須持有 DCA 執照。

哪些人無需持有 DCA 執照？

下列人士無需持有 DCA 執照：

- 不代表承包商推銷或協商合約之個別員工
- 執行費用低於 \$200 之房屋裝修作業者
- 不執行任何房屋裝修作業之水電工
- 僅依相應職責範圍執行業務之建築師與工程師

房屋裝修承包商執照須張貼於何處？

您必須將您的執照張貼在辦公室中所有消費者可見之處，或在消費者要求時出示。

若公司地址、所有權、管理權或商業交易名稱有所變更時，必須怎麼做？

您必須在商業交易名稱或地址、所有權或管理權發生變更後的 10 天內通知 DCA。

如何獲取執照或更新執照？

您必須向 DCA 提交新執照或更新執照的申請。每個營業地點都必須具備單獨的房屋裝修承包商執照。

您可親自造訪 DCA 發照中心 (42 Broadway, New York, NY 10004) 申請新執照，或於 www.nyc.gov/consumers 線上申請新執照。

大約在您的執照到期前三個月，DCA 會將您的執照更新資料包郵寄給你。您可透過郵件、親自造訪 DCA 發照中心或於 www.nyc.gov/consumers 線上更新執照。

主要承包商之義務與責任為何？

1. 主要承包商必須依據州及地方建築法規取得完成合約所必需的各類許可證、執照、居住證與豁免證明。
2. 房屋裝修承包商必須將合約、帳簿及其他反映所有與房屋裝修業務相關交易之記錄的副本保留六 (6) 年，或在合約保固期期間全程保留 (以時間較長者為準)。
3. 房屋裝修承包商必須使用所有獲得之資金來支付與房屋裝修直接相關的費用。承包商不得利用獲得之資金來支付與房屋裝修無關的費用，除非房屋裝修已完成，且所有與房屋裝修相關之直接勞務、材料及分包商的費用皆已付清。
4. 在 3 天的取消期屆滿之前，不應執行任何作業，且不應支付任何款項。

承包商不得：

1. 中止或未能執行作業。
2. 在推銷房屋裝修合約時做出大量失實陳述。
3. 在簽訂合約、抵押契據、本票或其他與房屋裝修交易相關之文件時做出詐騙行為。
4. 刊印包含不實、欺詐或誤導性陳述之任何廣告材料。
5. 違反任何建築、衛生及消防法律。
6. 在所有權及管理權發生變更時未能通知 DCA。
7. 以執照登記名稱以外的任何名稱執行房屋裝修業務。
8. 擔任消費者房屋貸款或房屋裝修貸款的代理人，或廣告、推廣或安排房屋貸款或房屋裝修貸款。

承包商是否必須向消費者提供書面估價單？

是的，若消費者提出此要求。您可收取估價單費用，但必須在提供估價單之前向消費者說明該費用，且必須在總估價合約價格中納入並條列此筆費用。

若做了不實或欺騙性陳述會受到哪些處罰？

承包商或業務員的每一次失實陳述都將受到 \$500 的罰款。此外，在做出失實陳述後簽定的合約可能會被宣告無效，且承包商可能需要向消費者支付賠償金。

無照執行房屋裝修業務會受到哪些懲罰？

無照或在執照被暫停或撤銷的情況下經營房屋裝修業務者將被判輕罪，且可能受到刑事起訴及六 (6) 個月監禁和/或 \$1,000 的罰款。每次違規均視為單獨犯罪行為。此外，此人可能會因從事無照作業或協助與教唆無照者或公司執行作業而受到民事起訴，並面臨每日最高 \$100 的罰款。最後，DCA 可封鎖 (關閉) 及扣押 (沒收) 用於無照房屋裝修作業之工具與貨車。

II. 合約與取消

房屋裝修合約必須採用什麼形式？

每份房屋裝修合約必須採用書面形式且由涉及的所有人士簽名。您必須在簽名時及在開始任何一項作業前向消費者提供完整、合法的合約副本。合約必須以英語撰寫且通俗易懂，除非使用另一種語言進行口頭銷售演示，在此情況下，合約需以該語言及英語撰寫。

若消費者希望進行超出原始合約範圍的作業，承包商應怎樣做？

承包商應提供書面的合約修正案，由消費者及承包商共同簽名。

房屋裝修合約必須包含哪些資訊？

1. 交易日期、承包商名稱、辦公室地址、電話號碼及 DCA 執照號碼，以及業務員的姓名及 DCA 執照號碼。
2. 大致的作業開始日期及基本竣工日期，包括可能導致大致竣工日期有所變化的說明。
3. 待完成作業、待提供材料及勞務與材料成本的說明。
4. 告知業主：若業主未支付款項予承包商或分包商，承包商或分包商可能會向業主索賠。
5. 告知業主：承包商需依法針對完工前收訖之所有款項提供保證金，或承包商必須向業主簽立押金憑證或賠償合約，以保證依合約退款或支付適當款項。
6. 若合約規定需遞增付款，則必須包含付款時間表及待執行的作業/服務。
7. 必須清楚陳述任何廣告的內容，包括收費、保證與保固。
8. 合約必須告知消費者：承包商將在開工前提供工傷賠償保險證 (Certificate of Workers' Compensation Insurance)。
9. 合約必須告知消費者，承包商將取得當地法律規定的所有許可證。
10. 合約中簽名行正上方必須包含下列聲明：

「您作為買方可於本交易日期後第三個工作日的午夜之前隨時取消本交易。請參閱隨附的取消通知書，以了解此權利。」

此聲明必須使用**粗體字型**，且字型大小必須至少為 10 點。

承包商或業務員必須提供單獨的「取消通知」給消費者嗎？

是的。在消費者簽署本合約時，承包商或業務員必須在已簽署的合約中附上兩份單獨、填妥的「取消通知」書。該通知書中的文字必須使用**粗體字型**，且字型大小必須至少為10點。通知書必須以英語及任何用於協商合約的其他語言撰寫，並且包括下列事項：

1. 承包商的名稱/地址
2. 交易日期
3. 消費者可提供取消通知的日期，以及
4. 必須包括下列聲明：

取消通知

(輸入交易日期)

在上述日期後三 (3) 個工作日內取消本交易可免受任何懲罰或免於承擔任何義務。

若您取消交易，則賣方將在收到您的取消通知後的 10 個工作日內將任何買賣的財產、您依合約或銷售活動支付的任何款項及由您簽字的任何可轉讓票據退還給您，且因交易產生的任何擔保權益亦將取消。

若您取消交易，您必須將您依本合約或銷售活動獲得之任何物品以合理的良好狀態於您的住所退還給賣方；若您願意，亦可由賣方付費及承擔風險，將物品寄還給賣方。

若您備妥物品供賣方取回，而賣方未在接獲您的取消通知後的 20 天內取回，您可保留或棄置相關物品而不需承擔任何進一步的責任。若您未能備妥物品供賣方取回，或若您同意將物品歸還給賣方卻未能執行，則您將繼續承擔履行所有合約義務之責任。

如欲取消本交易，請在 [日期] _____ 午夜之前將本取消通知或任何其他書面通知的已簽名、已加註日期之副本郵寄至或遞交給位於 [賣方公司地址] 的 [賣方名稱]。

本人特此取消本交易。

(消費者簽名與日期)

承包商或業務員必須口頭告知消費者的取消權嗎？

是的。承包商或業務員必須在合約日期後三 (3) 個工作日內告知消費者其有權取消房屋裝修合約。

若承包商或業務員未遵守需口頭或書面告知消費者其取消權的規定會怎麼樣？

在承包商或業務員遵守口頭與書面告知消費者其取消權的規定之前，消費者皆可取消合約。

若消費者想要取消合約，承包商應怎樣做？

承包商或業務員應允准任何有效的取消通知，且必須在 10 個工作日內：

1. 退還所有依合約支付的款項。
2. 取消並退還所有合約相關的款項。
3. 終止任何擔保權益。以及
4. 通知消費者：承包商是否要取回或棄置任何已寄出/交付的材料。

業務員是否需要告知 DCA 其雇主相關資訊？

是的。業務員必須在到職後 48 小時內向 DCA 提交雇主雇用確認信。

III. 推廣與銷售實務

下列規則是廣告房屋裝修作業的概要：

1. 所有廣告及銷售文案均須包含 DCA 房屋裝修承包商執照號碼。
2. 廣告的價格與描述不得有任何欺詐或誤導。
3. 標題不得誇大或欺詐。
4. 「節費」聲明不得暗示銷售價格中所註明的金額。
5. 廣告的項目或產品服務的描述及圖解必須精確呈現產品的規格、品質、數量及設計。
6. 所有材料的描述均須確實無訛。
7. 使用價格或信用詞彙時，必須精確描述其內容。
8. 若安裝作業為額外服務，廣告必須清楚說明。
9. 除非您實際製作或生產相關物品，否則不得做出諸如「工廠直營」及「直接從製造商購買」等陳述。
10. 您不得做出「終身」保證或保固。您僅可做出擴及物品/服務正常使用壽命期的保證或保固。若材料及工藝有瑕疵，您不得做出超出瑕疵可能顯現之期限的保證。

IV. 一般產業與業務知識

哪些人必須取得許可證？

主要承包商有責任與義務根據適用的州或地方建築法律取得所有必備的許可證、執照及居住證或特別豁免證明。承包商不得將責任轉嫁給消費者。

承包商該前往何處取得房屋增建或改建的許可證？

承包商可向紐約市建管局 (DOB) 取得所有必要的許可證。承包商必須確保任何增建或改建作業均符合建築法規標準，且不違反地方區域規劃法律。最終，雖然承包商可向 DOB 取得許可證，但註冊建築師或持照工程師必須向 DOB 提出建築物改建計劃。

分包商與員工有何差異？

分包商係指為自己或自家公司向主要承包商承包部分房屋裝修合約的營業個人或營業公司。員工係指受薪僱員且受雇主 (主要承包商或分包商) 直接監督與控制者。

何謂工作淨利潤？

淨利潤係指扣除費用後的最終利潤。

分包商必須取得 DCA 核發的執照嗎？

是的。與總承包商的員工不同，分包商必須持有 DCA 執照方可在紐約市執行房屋裝修作業。

DOB 針對水電工核發執照。

您對員工負有哪些義務？

您必須負擔員工的工傷賠償與殘障保險。您必須向美國國稅局 (Internal Revenue Service, IRS) 申報員工薪資，且扣繳稅金。此外，您必須遵守聯邦移民法律，此法律規定雇主必須確保員工具有在美國工作的合法權。

承包商可以選擇簽立押金契據或參加 DCA 的房屋裝修信託基金 (Home Improvement Trust Fund) 嗎？

是的。承包商可選擇簽立押金契據或每兩年繳納一次 DCA 房屋裝修信託基金。

為一層樓以上的房屋外牆上漆有何要求？

您可能需要向 DOB 取得懸吊鷹架及索具許可證，方可為一層樓或以上的房屋外牆上漆 (除非您可使用梯子執行此作業)。開始執行此作業之前，您必須向 DOB 洽詢詳細資訊。

誰有責任取得修訂版居住證？

若需要修訂版居住證，則承包商有責任為消費者取得此證。註冊建築師或專業工程師必須在 DOB 提交實際的修訂版居住證。

房屋裝修承包商是否有必要雇用持照電工來執行某些類型的作業？

您必須雇用持照電工方可安裝任何與電燈、暖器及電源 (不論電壓數高低) 相關的設備。

承包商必須如何處理營業稅？

承包商必須向消費者收取維修營業稅並支付營業稅。

哪些類型的作業符合重要裝修的資格？

增建房屋的浴室即是重要裝修的一個例子。

維修窗框或粉刷客廳等維修作業不符合重要裝修的資格。

擴建房屋時，承包商在開工之前的首要之務是什麼？

承包商在開工之前的首要之務是向持照建築師或工程師諮詢，而非 DOB，以確認業主是否可擴建房屋，且仍然遵守適用的區域規劃法律。

承包商應前往何處取得將大型垃圾箱置於街道上的許可證？

承包商應向交通局 (DOT) 申請大型垃圾箱許可證。

房屋裝修承包商是否需要許可證方可執行人行道作業？

是的。人行道作業需有 DOT 核發的許可證方可進行。請撥打 311 或造訪 www.nyc.gov/dot。

承包商應如何清運房屋裝修作業產生的廢棄物？

若您打算清運業務作業產生的廢棄物，您必須取得紐約市商業信用委員會 (New York City Business Integrity Commission) 核發的一級自行清運垃圾登記證 (Class One Self Hauler Registration)。如需申請及詳細資訊，請撥打 311 或造訪 www.nyc.gov/bic。