

房東 / 房客親自答辯

摘要說明書 (CIV-LT-91)

#1 和 #2：不恰當的派送

抗辯 #1 載：“答辯人未有收到訴狀書和訴狀通知書”。抗辯 #2 載：“答辯人收到訴狀書和訴狀通知書，但非依法律規定的正確方法派送。這些抗辯稱為“不恰當的派送”。

欠租案件必須經先由房東或屋主所派遣的人將訴狀通知書及訴狀書派送給房客。文件的派送代表了將文件交給房客。如閣下沒有收到訴狀通知書和訴狀書，你可能具備了抗辯 #1。

訴狀通知書和訴狀書必須完全按照法律規定交予房客，否則案件便會無效，而閣下可能具備了抗辯 #2。如果閣下在第一次作出答辯時未有舉出此抗辯理由，日後可能便不可據此抗辯了。

在一宗欠租案件中，只有三種方法可恰當地送出或“派送”訴狀通知書及訴狀書。

1. **親自派送**：閣下接到一份訴狀通知書及訴狀書（由一名 18 歲以上而並非房東或業主的人士所交給）。
2. **代替派送**：將一份訴狀通知書和狀書交給一名在閣下寓所居住或工作而非偶爾在那裡的“適齡及具判斷力人士”（此人不必為成年人，但卻不可是小童）。除某些假日外，在週內的下一天必須將另外二份的訴狀通知書和訴狀書寄給閣下，一份以認證郵件，另一份以普通郵件寄出。
3. **明確地點派送**：派送訴狀通知書和訴狀書的人必須前來閣下的居所最少二次以便將文件親自交給閣下或在閣下寓所居住或工作的人。該二次的嘗試必須於同一

天內的不同時間作出，通常一次於辦公時間內，而另一次則於工餘時間。經過了該二次的嘗試後，負責派送訴狀通知書和訴狀書的人便可將一份貼於閣下門上或放置於閣下的門下。到了次日，除週末及某些假期外，必須將另外二份的訴狀通知書和訴狀書寄給閣下。一份以普通郵件，而另一份則以掛號或認證郵件寄出。

如果閣下並非透過上述方式獲得訴狀通知書和訴狀書者，便構成了閣下案件的抗辯理由，並可將之歸納於閣下的答辯之中。當你前往法庭時，告知法官或法庭律師你未有獲得恰當的派送。法官可以決定聆訊的日期，稱為“反駁”聆訊，以決定法庭文件是否得以正確地派送。

在反駁聆訊時，房東的派送專員（派送法律文件的人）將於宣誓後被詢問如何將法庭文件送出。閣下有權向派送專員提出發問，自行作證（講述有關情形），並傳召證人（目擊事件的人）解釋如何文件並非依法派送。

若法官說明文件未經恰當派送時，案件便會被“無偏見”撤銷，意即本案已告結束。但是，房東可交予閣下一套新的文件作提出另一宗案件。如果閣下收到另一套文件時，你必須前來法院，並就新的訴狀通知書和訴狀書作出答辯。