

# 房東 / 房客

## 親自答辯

### 摘要說明書 (CIV-LT-91)

資源中心

紐約市民事法院

## #13：懈怠

抗辯 #13：“懈怠”，亦稱“過期租金”。

“懈怠”的抗辯聲明閣下必須證明房東或業主知道閣下欠繳租金，但故意等待很久才在房屋法庭向控告閣下。閣下亦必須表示房屋法庭的案件讓你驚訝，而該延遲的行為對你甚為不利。對於開始懈怠行為或“過期租金”的抗辯並沒有時間上的設定，全憑個別案件的情況而定。許多法院因等候了超過六個月才提出欠租訴訟而視為房東或業主的懈怠。就算你能夠證明為懈怠，但如房東或業主能夠提出延誤的好理據時，閣下的抗辯仍是無效的。

如果法官認為閣下已就此抗辯加以證明，房東便不能藉法官認為是過期的租金而將你驅逐。法官可以發出金錢判決給予房東或業主，但你不曾因沒有繳付而遭到驅離寓所。或者，法官會認為房東或業主不能以欠租案件在房屋法庭控告閣下的過期租金而將案件撤銷。不過，房東或業主仍可於民事法院提出租金的控訴（與房屋法庭不同）而獲得金錢判決的勝訴。房東或業主可利用金錢判決提取閣下部份的薪金，或將判決的金額自閣下的銀行帳戶中提取。

懈怠乃一複雜的抗訴。其結果視乎閣下案件的個別情況。欲知更多，應向律師或前往房屋法庭的資源中心作出諮詢。