

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

#5：不恰當的追討租金

抗辯 #5 載：“答辯人在訴狀書及訴狀通知書前未獲口頭或書面方式問及繳付租金。此抗辯亦稱為“不恰當的追討租金。”

於房屋法庭提出欠租案件的控訴前，房東，屋主或為房東或屋主工作的人必須向房客索取逾期租金，並警告房客如不繳付租金，可以將其告上法庭。房東或屋主可親自告訴，致電或以書信通知房客。不過，如果租約訂明此類追討必須應以書面方式，便必須以書信方式了。

如以書信方式，房東或屋主必須於追討信上註明明確的資料。追討信必須明確，並包括了所欠的月份和金額。例如：追租信可說出：“閣下欠下六月，七月及八月的租金，每月 900 元，合計為 2,700 元。”書面追租信亦必須聲明房客必須於三天內付清欠租或將單位放棄。除非租約所述不一樣，追租信可由房東或屋主，或由屋主的律師簽署。如果信上只打出房東或屋主的名字而沒有簽署時，此方法未必為正確。若然追租信上未載有任何這些資料，你便應於前往法庭時告知法官或法庭律師了。

除非租約註明多一點時間，追租信必須於派送法庭文件的最少三天前交給房客。在欠租案件中，只有三種途徑可正當地交給或“派送”追租信。

1. **親自派送 (Personal Delivery)**：閣下獲 (非房東或屋主本人的 18 歲以上人士) 交給一份追租信的副本，或
2. **代替派送 (Substituted Service)**：某“適齡及具判斷力的人士”將一份追租信的副本交給在閣下寓所中居住或工作而非偶然來到閣下寓所的人 (此人不必是成年人，但亦不得是一名幼童)。除某些特定假日外，

在下一工作天必須將另外二份郵寄給你。一份以掛號郵件，另一份以普通郵件寄出。

3. 明確地點派送：負責派送訴狀通知書和訴狀書的人必須前來閣下寓所最少二次試行將文件親手交給閣下或在閣下寓所中居住或工作的人。該二次試行派送必須在不同時段進行，通常是一次在辦公時間，

而另一次在非工作時間內。試過該二次後，負責派送訴狀通知書和訴狀書的人便可將一份副本貼在閣下門上或是自門縫下放入。一天後，除週末及特定假日外，必須將另外二份的訴狀通知書和訴狀書郵寄給你。其中一份應以普通郵件，另外一份以掛號或證明郵件寄送。

如果你沒有循上述任何一種方式收到追租信時，可能你未受到正當方式的派送，因此你應於前往法庭時告知法官或法庭律師。

如果法官認為房東或屋主在提出欠租控訴前沒有正當地發出追租信時，便會將案件“有條件”地撤銷。意思是房東或屋主犯了錯誤，但可再次用欠租案件控告你。這並非代表你不必繳付所欠租金。這些問題將於新的案件中予以決定。