

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

#4：不恰當的原告人

抗辯 #4 載：“原告人並非樓宇的房東或屋主。”

如果原告人自稱是樓宇的房東或屋主而事實上不是；**或者**，原告人並不屬正確可以在房屋法庭提出訴訟的一方時，你便可以在欠租案件中具備了抗辯理據了。原告人必須是在單位中具有真正法律權益的一所機構或一名人士。

如果你認為原告人並非閣下寓所的房東或屋主時，你可循以下方法查悉屋主或房東究竟是誰：

具有三個或以上單位的樓宇必須向房屋維護發展局 部（“DHPD”）之“輔助登記辦事處”辦理註冊登記。如果你有電腦可用，可進入 DHPD 網站查證屋主 / 房東的名字。請上 nyc.gov/html/hpd/html/pr/violation.shtml 網站，於該頁下端開啓“網上前進至房屋維護發展局”（Proceed to HPD Online）。在 HPD Online，寫下地區，房屋號數及街道號數，載有屋主名字及地址的一頁會隨之顯現。

一家庭和二家庭的房屋不必向 DHPD 辦理註冊登記。閣下可向位於 66 John Street, 13 th Floor, New York, NY 10038 之市註冊辦事處查閱樓宇的房契認證本，電話為 (212) 361-7550。閣下亦可自紐約市財政局 (New York City Department of Finance) 的網站：nyc.gov/html/dof/html/home/home.shtml。於網上（電腦）獲得此訊息。進入網站後，閣下可開啓“物業”（Property），然後“物業資料”（Property Information），然後在該頁下方點閱“以物業地址查詢 BBL”（Look up BBL by the Property Address）找尋地區，街區及土地編號。當你寫入地址時，會出現“閣下物業資料”連帶屋主資料的畫面。

若然閣下發現原告人並非閣下所居單位的真正業主或房東時，你在案件中便具備了抗辯 #4 了。

只有以下人士或機構才是正式（正確）的一方，並具有提出一宗欠租控訴的權利（“立場”）：

1. 租戶（例如：與二房客簽署租約的人）；
2. 購自贖回抵押權出售，積欠稅款出售或房契持有人行使權利，或透過買主索取產權的任何人士的買家；
3. 必須可證明有權提出控訴的物主“接收人”（或任何有權提出申請的人士）；
4. 承租人（持有租約有佔據權的人士）。

以下人士或機構不可以在房屋法庭提出欠租的控訴：

1. 屋主或房東的法律代表，律師，法庭以外之委託律師或持有授權書的人士，代理人或受委託人；
2. 擁有租金交託之按揭債權人必須申請委任“接收人”。

如你查出原告人並非可向閣下提出欠租控訴的正當控方時，你便具備了訴狀的抗辯 #4 了。

當你前往法庭時，你應告知法官或法庭律師原告人並非正式可提出控告的一方。如果原告人稱自己為房東或屋主時，原告人便需向法庭提出此方面的證明。如然原告人並未自稱為屋主或房東時，原告人便要證明自己是提出此欠租控訴的正確一方。如果法官認為訴狀書上未有清楚正確地顯示出原告人於房屋法庭為具有權利（“立場”）以欠租案件控告閣下的機構或人士時，則案件會被撤銷而完結。