

# 商業租戶的房東糾紛指南

了解法庭程序和回答紐約市的訴訟或投訴



# 目錄

目錄.....	2
鳴謝.....	4
引言.....	5
法院程序指南.....	6
我收到了什麼文件？該文件是什麼意思？.....	6
我收到了訴訟書或申訴書，接下來該怎麼辦？.....	7
我應該注意哪些信息？.....	7
我接下來要做什麼？.....	8
我應該在答辯中寫些什麼？.....	8
我必須在多長時間內提交答辯？.....	8
我應該在哪裡提交答辯？.....	9
如何正確地送達和提交答辯？.....	9
提交答辯後會發生什麼？.....	9
如果我不對訴訟書作出回應會怎樣？.....	10
我在哪裡可以得到法律援助？.....	10
在哪裡可以獲得更多信息？.....	10
對抗辯的解釋.....	11
1. 全盤否認.....	11
2. 不當送達.....	11
3. 14 天的租金要求在法律上是有缺陷的（簡易不支付訴訟）。.....	13
4. 申請通知在法律上是有缺陷的（簡易不支付訴訟）。.....	13
5. 申請書在法律上是有缺陷的（簡易不付款訴訟）.....	14
6. 缺乏依據.....	14
7. 未遵守租賃合同中的終止程序.....	14
8. 訴訟時效.....	14
9. 未能正確陳述事實.....	14
10. 不欠債.....	14
11. 對所欠債務和債務金額的爭議（基於拖欠租金或所欠債務的簡易不付款程序或合同索賠）.....	15
12. 和諧與滿足--已支付並接受完全滿足要求的付款.....	15
13. 債務已在破產中被解除.....	15
14. 個人擔保.....	15
15. 既判力.....	16
16. 禁止反言原則.....	16
17. 不合情理.....	16
18. 欺詐和脅迫.....	16
19. 建設性驅逐.....	16
20. 違反安靜享受的公約.....	17
21. 不能履行.....	17
22. 挫敗的目的.....	17
23. 不可抗力.....	17
24. 共同租賃.....	18

25. 違反誠信與公平交易的義務.....	18
26. 不當得利.....	18
在您的答辯中主張反訴.....	19
1. 申請人多收了錢，欠了被申請人的債.....	19
2. 違約(商業損失賠償).....	19
3. 房東的疏忽性維護.....	19
4. 保證金賬戶.....	19
5. 建設性驅逐.....	19
6. 違反安靜享受的公約.....	19
7. 騷擾.....	20
8. 違反誠信與公平交易的義務.....	20
9. 不當得利.....	20

## 鳴謝

本文件在曼哈頓法律服務事務所（**Manhattan Legal Services**，地址：紐約州紐約市第 125 西大街 1 號 2 層；郵編：10027；電話：646-442-3100）的律師協助下準備完成。本文件僅用於提供一般信息，並不打算提供法律建議。本指南中的信息是截至 2021 年 6 月 9 日的最新信息，不構成法律意見。

## 引言

如果您收到了商業空間的房東的法庭文件，聲稱您拖欠租金，本指南可能會幫助您更好地了解法庭程序。

房東一般可以提起兩種法律訴訟，以迅速收回房產的所有權--暫扣程序或不付款驅逐程序。這些類型的案件被稱為“簡易程序”。如果租戶在租賃期滿後繼續佔有房產，或未能及時支付租金或其他費用，以及其他原因，房東可以提起簡易訴訟。

商業房東一租戶案件由紐約市民事法庭的普通民事部分處理。關於法院如何處理商業房東一租戶案件的更多信息，可以在此訪問法院的網站：

<http://www.courts.state.ny.us/courts/nyc/housing/commercial.shtml>.

由於冠狀病毒的流行，房東一直受到暫停驅逐令的約束，只要租戶填寫 COVID-19 困難申報表，一般禁止他們提起簡易程序驅逐租戶：

[http://www.nycourts.gov/eopba/PDF/Commercial\\_Eviction\\_Hardship\\_Declaration-English.pdf](http://www.nycourts.gov/eopba/PDF/Commercial_Eviction_Hardship_Declaration-English.pdf)。

暫停令將於 2021 年 8 月 31 日到期。

如果您的房東採取了“自助”的方式，從身體上阻止您進入自己的房產，應該聯繫律師，幫助您確定這是否屬於非法鎖房。房東也不得使用武力威脅來非法驅逐您。

還有其他類型的案件，房東可以對商業租戶提出起訴。房東可以提起一種叫做驅逐訴訟的案件，試圖收回房產的所有權。驅逐訴訟通常在紐約最高法院提出。房東也可以向紐約市民事法院（金額不超過 2.5 萬美元）或最高法院（金額超過 2.5 萬美元）提起違約訴訟，要求支付一定數額的欠款。

即使在租戶放棄對商業地產的佔有後，如果該地產仍然空置，房東仍可就所欠債務向租戶提出索賠，例如，除拖欠租金外，還可就租賃期剩餘時間的租金提出起訴。。

# 法院程序指南

## 我收到了什麼文件？該文件是什麼意思？

- **通過認證郵件的租金提醒通知**—法律規定，如果在到期日的 5 天內沒有收到租金，房東必須通過認證郵件通知租客。如果房東在啟動不付款程序之前沒有送達這一提醒通知，租戶可以將這一失誤作為一個肯定的辯護理由。
- **14 天書面租金要求**--在不付款案件開始之前，房東或為房東工作的人必須要求租戶支付逾期的租金，並警告租戶，如果不支付租金，可以將租戶驅逐。該要求必須是書面的，並且必須在法庭案件開始前至少 14 天正確地“送達”給租戶。如果您收到這份文件，房東很可能準備起訴您驅逐，應該儘快聯繫律師，徵求法律意見。根據您的具體情況，律師可能會建議您選擇獲得更多時間來糾正所謂的租賃違約行為（例如，尋求黃石禁令），包括不付款。
- **不付款訴訟書**（或簡稱“訴訟書”）--如果房東在發出規定的書面通知後，租戶仍未支付租金，那麼房東可以向租戶送達不付款訴訟書，啟動不付款驅逐程序。訴訟書將包括有關欠付租金的信息。如果房東未能在通知中包括所有法律要求的信息，租戶可以將這種情況作為一種肯定的辯護理由。
- **不付款申請通知**——該通知必須與申請書一起送達。訴訟通知書包括關於租戶必須到法院參加聽證會的時間。如果房東未能在通知中包括所有法律要求的信息，租戶可以將這種情況作為一種肯定的辯護理由。
- **申訴書**—申訴書是一份正式開始訴訟的法律文件。它解釋了您被起訴的法律原因，描述了相關的事實，並概述了房東希望法院給予他們什麼（金錢的判決或對房屋的佔有）。控告書與訴訟書類似，但在商業租賃案件中，控告書用於一般的違約或驅逐訴訟，而訴訟書則用於簡易驅逐程序。
- **傳票**--和訴訟書一樣，傳票是一份法律文件，正式通知您必須出庭。傳票必須與起訴書的副本或描述起訴書性質的通知一起送達。

## 我收到了訴訟書或申訴書，接下來該怎麼辦？

### 我應該注意哪些信息？

- 這個訴訟是在哪個法院進行的？我在哪裡提交文書工作？
  - **民事法庭**--這是市法院，由 3 部分組成：普通民事（包括商業房東一租戶）、住房和小額索賠。紐約市民事法院的商業房東一租戶和住房部分被稱為“L&T 法院”（房東和租戶法院）。L&T 法院根據《紐約不動產訴訟法》（“RPAPL”）第 7 條進行訴訟。
    - 普通民事部分負責審理商業房東一租戶和消費者債務案件。它還對佔有價值 2.5 萬美元或以下的財產的驅逐訴訟有管轄權。
    - 住房部分處理住宅不付款的簡易程序和滯留的簡易程序。
    - 小額索賠部分審理紐約市內不超過 1 萬美元、紐約市外不超過 5 千美元的貨幣賠償訴訟。
  - **最高法院**--這是全州的審判法庭，幾乎可以審理任何類型的案件，但針對國家的案件除外。由於在 COVID-19 大流行期間，民事法庭處理案件的延遲，許多房東都去了最高法院。例如，最高法院處理一般的違約案件（如租賃條款的糾紛）和佔有不動產的驅逐訴訟。
  - 您需要向正確的法院提交所有文件。在您收到的任何通知和法院文件上尋找地址。
    - 要找到您所在區的民事法庭地址和聯繫信息，請訪問：  
<https://www.nycourts.gov/courts/nyc/civil/addresses.shtml>
    - 要按縣和法院類型查詢任何法院地址，請使用法院定位工具：  
<https://www.nycourts.gov/courts/>
- 誰起訴了您--是房東嗎？
- 誰被起訴了--您、您的企業還是兩者均有？
- 如果您被起訴，是因為您以自己的名義簽署了租約還是因為您有個人擔保？
- 您被起訴的原因是什麼--驅逐、金錢還是兩者均有？
- 該文件的日期是什麼？
- 您收到文件的日期是什麼？
- 您要在多長時間內向法院提交答覆？

## 我接下來要做什麼？

- 如果您的企業被起訴，需要在法庭上有法律代表。在紐約，個人不能代表其企業“自訴”（為自己）出庭。
- 收到訴訟書或起訴書後，您需要對其進行“答辯”。“答辯”是一份正式的法庭文件，必須送達給房東並提交給法庭。
- 您可以親自到法院的書記員辦公室進行口頭答辯，或者使用[法院的表格](#)提交書面答辯。如果選擇口頭答辯，一定要在去法院之前提前準備好您的抗辯和反訴。
  - 只有在您作為簽署租賃合同的個人或有個人擔保的個人或在申訴中被點名的個人被起訴時才使用此表。本答辯表適用於自我代表並以自己的名義答辯的個人，或“自訴人”。

## 我應該在答辯中寫些什麼？

- 答辯包含法律上的理由，即“抗辯”，向法院解釋為什麼您不應該被驅逐或不欠房東所要求的錢。您可以通過陳述一般的拒絕和提出具體的肯定性抗辯來回答。
- 答辯也可以包含“反訴”，或者您對房東的指控，如果您認為房東違反了法律或他們與您的協議的任何條款。
- 閱讀下面的“抗辯的解釋”和“在你的答辯中主張反訴”，了解對商業租戶各種可能的抗辯和反訴的一般描述。確定您認為適用於您的情況的抗辯和反訴，並將其納入您的答辯中。

## 我必須在多長時間內提交答辯？

- 您有多少時間提交答辯，取決於對您提起的案件的類型和法院文件的送達方式。
  - **通知和訴訟書**—在您收到訴訟書通知後，您有 10 天時間回答不付款訴訟書，儘管由於大流行病，法院可能允許訴訟當事人有更多時間。
  - **傳票和起訴書**—如果法院文件是親自送達給您的，您有 20 天的時間來答辯起訴書。如果您是通過其他方式送達的，如替代送達或“張貼及郵件通知”，您有 30 天的時間來答辯（關於送達的更多信息，見下文第二部分“抗辯的解釋”）。
- 如果在提交答辯後想修改您的答辯，您一般有 20 天的時間來修改，而不需要向法院申請許可，儘管法院可能因為大流行病而給訴訟當事人更多時間。20 天後，您可以向法院提出動議，要求允許修改您的答辯。
- 一般來說，在簡易的不付款驅逐程序中，法院會在您答辯後的 3 到 8 天內確定審判或聽證日期，不過由於大流行病的影響，法院可能會給訴訟當事人更多的時間。



## 我應該在哪裡提交答辯？

- 您的答辯應提交給針對您的訴訟書或起訴書的同一法院。要想知道根據訴訟提交的法院（列在您收到的文件上）在哪裡答辯，請參考這個網頁：  
<https://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/locations2.shtml>.

## 如何正確地送達和提交答辯？

- 在公證員面前簽署答辯和核查。
- 讓公證人在核實書上簽字，
- 讓 18 歲或以上的人將答辯的**副本**寄給房東的律師（地址應列在訴訟書或起訴書上）。
- 讓“送達”（發送副本）答案的人填寫一份送達宣誓書，並在公證人面前簽名。
  - <https://www.nynd.uscourts.gov/sites/nynd/files/forms/AffidavitofServicebyMailFILLABLE.pdf>
  - <http://www.nycourts.gov/courthelp/GoingToCourt/affidavitService.shtml>
- 將答辯原件與送達宣誓書一起提交給案件所在法院的書記員辦公室。您可以親自到法院去提交這些法庭文件，或者把它們郵寄到法院書記員辦公室。有關地點信息，請訪問：  
<https://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/locations2.shtml>
- 有關該程序的更多信息，請訪問法院的網站：
  - <https://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/answering.shtml#serving>
  - <https://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/forms/civlt69.pdf>

## 提交答辯後會發生什麼？

- 一旦提交了答辯，法院將安排一個開庭日期來審理您的案件。您必須參加開庭，這很重要。如果您不出席，法院可能會對您作出**缺席判決**（詳情見下文“如果我不對訴訟書作出回應會怎麼樣？”）。
- 如果法院對您作出判決並發出驅逐令，該驅逐令必須說明驅逐的最早日期。驅逐前必須至少給租戶 14 天的通知。
- 驅逐令可由法院酌情決定是否暫停（推遲）或撤銷。為了獲得延期，租戶必須填寫“顯示理由令”。
- 在不付款訴訟中，如果租戶在驅逐實際發生前向房東支付了所有應付租金，則必須暫停驅逐令。  
  
。租戶可以通過向法院書記員交納全額應付租金以及訴訟費用來獲得中止權。存放的金額將根據要求移交給房東。

- 欲了解更多有關暫停執行驅逐令的信息，請訪問：  
[https://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/staysafterjudg\\_nonpay.shtml](https://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/staysafterjudg_nonpay.shtml)

### 如果我不對訴訟書作出回應會怎樣？

- 如果您不回應訴訟書，起訴方可以要求法院對您作出**缺席判決**。缺席判決可以是占有權判決和/或金錢判決。通常情況下，房東想要驅逐房客，會同時申請缺席判決和驅逐令。如果房東獲得了缺席判決和驅逐令，那麼房東就可以驅逐您了。如果房東獲得了金錢判決，那麼他們就可以扣押您的工資或徵收您的銀行賬戶。
- 如果您對訴訟書作出答覆，但在預定的聽證會上沒有出現，房東也可以要求法官作出缺席判決，並發出驅逐令。在這種情況下，通常在驅逐令發出之前有 5 天的暫停期，法官可能會要求房東先向您送達一份缺席判決的副本。
- 如果收到違約判決的通知，您可能能夠廢棄您的違約和/或停止驅逐。在此閱讀更多內容：  
<http://nycourts.gov/COURTS/nyc/housing/vacatingjudg.shtml>

### 我在哪裡可以得到法律援助？

- **紐約市法律服務局**正在為面臨不付款訴訟的商業租戶提供諮詢。  
  
可以聯繫他們的熱線電話：（646）442-3100。
- **紐約市律師協會**—可以通過以下網站申請律師：  
<https://www.nycbar.org/get-legal-help/article/landlord-tenant/evictions/>

### 在哪裡可以獲得更多信息？

- 關於法院程序的更多信息，可以在網上找到：
  - <http://nycourts.gov/courthelp//GoingToCourt/courtBasics.shtml>
  - [http://ww2.nycourts.gov/courts/1jd/supctmanh/Self\\_Rep\\_Forms\\_Link.shtml](http://ww2.nycourts.gov/courts/1jd/supctmanh/Self_Rep_Forms_Link.shtml)
  - <http://ww2.nycourts.gov/courts/6jd/tompkins/ithaca/webpageLandlordTenantInst.shtml>
- 對於提交給紐約最高法院的案件，可以聯繫紐約最高法院尋求幫助：
  - [http://ww2.nycourts.gov/courts/1jd/supctmanh/Help\\_Center.shtml](http://ww2.nycourts.gov/courts/1jd/supctmanh/Help_Center.shtml)

# 對抗辯的解釋

以下是您在對不付款申請的答辯或起訴書中可以提出的肯定性抗辯的清單。這個清單並不全面，法律諮詢將幫助您探索哪些抗辯適用於您的具體情況，以及您可能有的其他抗辯。

請注意，不同的抗辯可能適合於回答不同的訴訟。下面部分抗辯適用於多種類型的訴訟。除非另有說明，否則應假定某項抗辯是普遍適用的。

## 1. 全盤否認

- 這是個總括性的辯護，全面否認房東的要求是真實的。包括一般否認有助於確保您不會意外地承認您在答辯中沒有具體處理的指控。

## 2. 不當送達

- 為了正確地開始訴訟，提起訴訟的一方（申請人或原告）必須以符合所有法律要求的方式通知和“送達”（給予）被起訴的一方（答辯人或被告）必要的法庭文件。如果房東沒有適當地送達給您這個房客，可以在答辯中提出“不當送達”作為肯定性的辯護。然後，法官可能會決定確定一個日期，進行特別的“反轉聽證”，以決定法院文件的送達是否適當。如果法院裁定您沒有得到適當的送達，那麼針對您的案件將在“無偏見”的情況下被駁回，這意味着房東可以重新對您提起訴訟，但需要重新啟動程序並適當地送達您。
- 如果房東沒有遵守以下關於送達的任何規則，請在您的答辯中說明您為什麼指稱送達不當。在完成答辯之前，可以要求法院查看您的案件中提交的服務宣誓書的副本。如果在送達宣誓書中看到了不正確的信息，您應該在您的答辯中說明。例如，如果送達宣誓書說法院的文件是親自送到您公寓的某人手中，但描述和名字與您或您認識的任何人都都不相符，您應該在您的答覆中包括這一信息。
- 一般規則
  - 誰可以送達
    - 不能是房東
    - 可以是任何年滿 18 歲，不是訴訟一方的人員（並且在過去一年中沒有送達過超過 4 次的訴訟程序）。
    - 訴訟送達人員
  - 何時送達—文件不得在周日送達。文件可以在三個時間段內送達：
    - 非工作時間：上午 6:00—7:59
    - 工作時間：上午 8:00—下午 6:00
    - 非工作時間：下午 6:01—晚 10:30

- **送達地點**—如果法院文件不是直接交給被告或答辯人送達的，那麼對文件的送達地點有規定。在民事案件中（如消費者債務或違約），文件可以在被告或被申請人的家中或工作場所送達。在商業房東—租戶案件中，文件可以送達被要求收回的財產。
- **如何送達**--有幾種不同的可接受的送達方式：
  - **親自送達**--將文件直接交給被告或答辯人。
    -
  - **代為送達**--將文件交給被告或答辯人家中或工作地點的其他人。被送達的人必須是具有“適當年齡和判斷力”的人，也就是說，必須是負責任的、有可能將法院文件交給被告或被申請人的人。送達人還必須將文件的一份副本郵寄到被告或答辯人最後所知的居住地址或實際營業地點（在房東—租客案件中，必須在下一個工作日之前完成，並使用普通郵件和掛號郵件）。
  - **張貼及郵件通知**—這種方法只有在多次嘗試個人或替代服務都失敗後才可以接受。
    - **顯眼處送達**：如果送達人在第一次嘗試親自送達或替代送達時沒有成功，那麼送達人必須在不同的時間段（見上述時間段）進行第二次嘗試。例如，如果在工作時間沒有人在家，送達員可以在非工作時間的晚上 7:30 返回。在通過親自送達或替代送達兩次未果後，送達人可以使用顯眼的地方送達，也就是所謂的“張貼及郵件通知”。
    - 這種送達方式要求將文件的副本貼在被告或被申請人的實際住所或營業場所的門上，或者將文件塞進住所的入口門下。然後，送達人必須將文件的一份副本郵寄給答辯人（在房東-租戶案件中，必須在下一個工作日之前完成，並使用普通郵件和認證郵件）。如果是郵寄到某人的工作場所，信封上必須標明“個人和機密”。
  - 送達後，必須填寫一份**送達宣誓書**，並返回給法院書記員（房東—租客案在 3 天內）。
- **送達內容**
  - RPL Sec.235-e 提示性通知
    - 根據《紐約州不動產法》，如果在到期日的 5 天內沒有收到租金，房東必須通過掛號信通知租戶。

- RPAPL Sec.711 14 天書面租金要求
  - 除非租賃協議中另有說明，否則在房東啟動不支付租金的簡易程序之前，房東必須提出書面租金要求，給予租戶至少 14 天的時間來支付租金或交出房屋的所有權。

該書面要求必須依法適當送達，並且必須由送達 14 天通知的人在公證處簽署一份送達宣誓書。

- COVID-19 通知
  - 由於冠狀病毒的流行，目前還要求房東在提交通知和訴訟書的同時附上一份 COVID-19 通知。
- 困難聲明表
  - 在冠狀病毒大流行期間，房東在開始驅逐程序之前，還必須將困難申報表與任何所需的通知一起發送。

如果房客提交了困難聲明，房東在 8 月 31 日之前不能啟動驅逐程序，否則該程序將被延期。

- 訴訟通知書/訴訟書
  - 這些是簡易不付款程序中的主要法庭文件，類似於其他訴訟中的“傳票和起訴書”。申請通知書只能由律師、法官或法院的書記員發出。
- 傳票和起訴書
  - 這些是正式開始非簡易法律程序的法院文件（例如，一般的驅逐訴訟或違反合同/租賃）。

### **3. 14 天的租金要求在法律上是有缺陷的（簡易不支付訴訟）。**

- 如果房東沒有在 14 天租金要求中包括法律要求的所有信息，則適用這一辯護。14 天通知必須說明應繳租金的數額和應繳租金的期限。當然，14 天租金要求也必須給租戶在送達後至少 14 天的時間來支付應付租金。

### **4. 申請通知在法律上是有缺陷的（簡易不支付訴訟）。**

- 如果房東沒有將法律規定的所有信息列入申請通知，則適用這一辯護。申請通知書必須說明，如果答辯人在聽證會上未能提出和確立他可能擁有的任何抗辯，他可能被排除在任何其他程序或訴訟中主張這種抗辯或其所依據的要求。換句話說，作為承租人必須在答辯時提出您的抗辯，您以後可能無法提出。

## 5. 申請書在法律上是有缺陷的（簡易不付款訴訟）

- 如果房東沒有在不付款申請書中包括法律要求的所有信息，則適用這一辯護。申請書是一份必須由房東填寫的表格，並附在申請通知書和 14 天租金要求通知書之後，這些通知書之前應該已經送達給房客。
- 申請書必須說明答辯人在房產中的權益（即答辯人是租戶、分租戶，還是因其他原因佔有房產的人）。申請書還應說明是否有書面租約或口頭租賃協議，如果有，則說明這種協議的條款，如租期和付款時間表。
- 申請書必須由律師或房東在公證處簽署。

## 6. 缺乏依據

- 只有適當的一方可以對您這個租戶提起訴訟。這通常是指與您有租賃或其他合同關係的人或實體。如果您沒有或不知道與申請人或原告有合同關係，您可以將此作為一個肯定的抗辯。

## 7. 未遵守租賃合同中的終止程序

- 一些商業租約會描述一個特定的程序，必須遵循這個程序才能合法地驅逐租戶或終止租賃協議。審查您的租約中是否有這樣的“終止”條款，並仔細閱讀，看是否遵循了所述的程序。如果沒有，可以在您的答案中列出這是一個肯定的辯護。

## 8. 訴訟時效

- 在紐約，房東有六（6）年的時間來提出基於未付租金或額外租金的違約索賠。

這個時效適用於每筆租金或分期付款，而不是只從最後一筆付款開始計算。

## 9. 未能正確陳述事實

- 如果出於任何原因，您不同意申請書或申訴書中所描述的事實陳述，那麼這項辯護就適用。這包括如果您不同意房東聲稱你欠的租金數額。

## 10. 不欠債

- 如果您不相信您和申請者之間有有效的協議，您欠他們所聲稱的債務或租金，則適用這一辯護。
- 在您的回答中，解釋您為什麼認為是這樣的情況。部分可能的理由包括：
  - 您的房東在相關時間段內將房屋重新出租給另一個租戶。
  - 驅逐令已經發出，終止了房東與租戶的關係，解除了您作為租戶的租金義務。
  - 房東根據租約延期協議尋求租金，但您作為個人擔保人的個人義務並不適用於租約延期協議。

- **好人擔保：**您已經騰空並交出了房屋，所以您作為擔保人不再有義務單獨支付租賃期剩餘時間內累積的任何額外租金。但是，商業租戶可能仍然要對這部分租金負責。

## **11. 對所欠債務和債務金額的爭議（基於拖欠租金或所欠債務的簡易不付款程序或合同索賠）**

- 如果您認為房東要求的租金數額不正確，則適用此辯護。房東必須為要求的所有款項提供正確的金額，包括租金、利息、稅金、收賬費用和律師費。
- 由於 COVID-19 正在宣布國家災害緊急狀態，目前不得向商業租戶收取租金的滯納金。根據最近適用的行政命令 202.105（日期為 2021 年 4 月 27 日），這適用於 2020 年 3 月 20 日至 2021 年 5 月 27 日之間的時間段。
- 在您的答辯中，請解釋為什麼您認為房東要求的金額不正確。部分可能的理由包括：
  - 你已經支付了租金。
  - 你已經支付了部分租金。
  - 您的租金數額與租約中所列不同。
  - 房東之前同意減免租金。
  - 您的押金應該用來抵消您的租金欠款餘額。
  - 申請人/房東無權獲得所要求的律師費，因為所要求的金額並不合理。

## **12. 和諧與滿足--已支付並接受完全滿足要求的付款**

- 如果您已經支付了，並且房東也接受了，雙方都理解為完全滿足你的租金義務的金額，那麼這個辯護可能適用。

## **13. 債務已在破產中被解除**

- 如果您在破產程序中收到法院命令，解除了您的債務，那麼這個辯護理由就適用。

## **14. 個人擔保**

- 由於 COVID-19 的大流行，紐約市通過了一項法律，禁止商業業主對 2020 年 3 月 7 日至 2021 年 6 月 30 日期間發生的違約行為執行商業租約或租賃協議中的個人擔保條款。這意味着商業房東不能以個人擔保人的身份起訴在此期間應支付的租金和其他債務（稅收、公用事業費、費用和收費）。
- 為了適用這項法律，必須滿足以下各項條件。
  - 擔保人必須是與承租人不同的自然人（承租人是被擔保的商業租賃下的商業實體）。

- 租戶的業務是食品、飲料或零售機構或某些其他業務，受到 COVID-19 的影響，並根據庫莫州長的行政命令 202.3、202.6 或 202.7 受到關閉或限制；以及
  - 觸發擔保人個人責任的租賃違約必須發生在 2020 年 3 月 7 日至 2021 年 6 月 30 日（含）之間。
- 如果您作為個人擔保人被起訴，並且該法律適用，您可以作為肯定的抗辯說明：“申請人/原告要求對所謂的違約期間的租金執行擔保。”

## 15. 既判力

- *既判力*指的是一項法律原則，它阻止一方在法庭上對已經判決過的問題重新提起訴訟。如果申請書或起訴書根據法院已經解決的問題提出索賠或訴訟理由，則適用這一辯護。

## 16. 禁止反言原則

- 根據衡平法禁止反言原則，如果不付款的原因是租戶合理地依賴房東以前自願承諾減少或免除租金，則可以阻止（“禁止”）商業房東對租戶提起不付款訴訟或尋求拖欠租金的案件。衡平法上的禁止反言要求證明存在以下情況：(1)[房東]的行為相當於虛假陳述或隱瞞重要事實，(2)意圖或合理預期這種行為將被另一方[租戶]所依賴，以及(3)對真實事實的實際或推定了解。

## 17. 不合情理

- 如果租賃是如此令人震驚的不公平，以至於它不應該被強制執行，則可以適用這一辯護。這種辯護需要證明實質性的不合情合理性（不公平的條款）和程序性的不合情合理性（不公平的談判過程）。租戶需要證明，在簽署租賃合同時，沒有一個有意義的選擇，而且合同條款不合理地有利於房東。請記住，這是個需要滿足的高標準。
- 例如，如果存在虛假陳述、欺詐、高壓銷售策略、拒絕在關鍵條款上討價還價、未披露條款、隱藏在細小字體中的條款、或因一方不會說英語而導致不平等的討價還價能力，法院可能會認為租賃在程序上不合情理。

## 18. 欺詐和脅迫

- 如果租約是在欺詐或脅迫的情況下籤訂的，可以宣布無效。如果一方對另一方作出虛假和重要的不實陳述以誘導達成協議，就會發生欺詐行為。脅迫一般適用於一方在受到威脅的情況下被迫執行某種行為，例如簽署合同。

## 19. 建設性驅逐

- 如果商業租戶被實際或“推定驅逐”（房東嚴重干擾了您使用空間的能力）從全部或部分房屋中驅逐出來，他們可能不必支付全部應付租金。然而，要想適用這一辯護，商業租戶必須在被要求拖欠租金的時期之前被建設性地驅逐。



## 20. 違反安靜享受的公約

- 如果商業租戶為租賃目的享受房產的能力受到嚴重干擾，則可免除其支付全部應付租金的義務。由於 COVID-19 的流行，租戶可能會認為，商業房東未能使租賃的房屋不受危險條件的影響，構成了對安靜享受契約的違反。

## 21. 不能履行

- 如果一個無法預見或防範的事件使合同一方無法履行其義務，則可以採用這種肯定的抗辯。履約必須是客觀上不能履行的，而不僅僅是繁瑣的。例如，在 9/11 之後的一些案件中，不能履行原則被觸發。
- 在 COVID-19 事件之後，商業租戶可能試圖將不可能性作為一個肯定的抗辯理由，爭辯說不可預見的大流行病使得履行義務，如支付租金，客觀上是不能履行的。他們也可以爭辯說，不可預見的政府行為使履約在客觀上不能履行。
- 請注意，法院基本上不接受與 COVID-19 有關的不可能性論點，儘管這些案件仍在通過系統的方式進行。

## 22. 挫敗的目的

- 當承租人簽訂商業租賃合同的目的“嚴重受挫”時，商業承租人可以進行這種辯護。要提出有效的目的受挫索賠，租戶必須證明。
  - 一個損害當事人合同利益價值的突發事件。
  - 該突發事件不是由租戶引起的。
  - 當事人假定該事件不會發生。
  - 合同語言或周圍環境沒有賦予承租人更高的履約責任。
- 如果目的受挫只是暫時的，可以把“暫時不可行”作為一個肯定的辯護理由。承租人履行其租賃義務的責任可以在目的受挫期間暫時中止。

## 23. 不可抗力

- 您的租約可能包含一個“不可抗力”條款。如果不可預見的情況（如自然災害）導致合同無法履行，不可抗力條款可以解除當事人的義務。

法院目前正在考慮涉及不可抗力條款的案件，以及 COVID-19 大流行病是否觸發了這些條款。如果您的租約中有不可抗力條款，可能免除您支付租金的義務，您可以將此作為一個肯定的辯護理由。

## 24. 共同租賃

- 共同租賃條款為商業租戶提供了一些保護，如果周圍的企業沒有經營。如果您的租約包括共同租賃條款，您可以辯稱您有理由降低租金或終止租約。如果您的租約包含這樣的條款，您可以將此作為一個肯定的辯護理由。

## 25. 違反誠信與公平交易的義務

- 如果你認為申請人或原告在處理有爭議的糾紛時不公平或不誠實，則可適用這一辯護。例如，如果申請人的行為違背了協議的條款或精神，申請人在談判協議條款時濫用了權力，或者申請人阻止你維護他們的交易結果。

## 26. 不當得利

- 如果申請書或起訴書中聲稱的債務遠遠高於租戶認為的欠款，則可適用這一辯護。不當得利的主張是基於這樣的想法：一方以另一方為代價獲得了不公平的利益，允許受益的一方保留這些利益是違背公平和良知的。

通常只有在不尋常的情況下才有可能提出不當得利的要求，而且如果有合同管轄爭議的標的物，通常不能適用。

## 在您的答辯中主張反訴

如果您是箇被起訴的商業租戶，您也有機會在答辯中包括反訴。

反訴是指您對房東或對您提起訴訟的一方提出的索賠。

例如，如果您的房東違反了您的租約規定的義務，答辯可能是您提出這些問題的機會。

然而，一些商業租約包括一個條款，如果房東對您啟動簡易程序（如不付款申請），您就不能在答覆中提出反訴。

在準備答辯時，請查看您的租約是否有這樣的條款。如果您的租約有這樣的條款，而您想向房東提出索賠，您可能必須對他們提起單獨的法律訴訟，除非您的反索賠與房東的索賠“密不可分”。

請記住，有些反訴也可能與肯定性抗辯重疊。

您可以在不付款申請中提出的反訴的例子包括但不限於：

### 1. 申請人多收了錢，欠了被申請人的債

- 如果您的房東欠您錢，您可以提出這項反訴來抵消您的租金義務。如果您的房東採取了一些行動，如扣留您的押金或向您多收稅款作為額外的租金，就可能是這種情況。

### 2. 違約(商業損失賠償)

- 如果您認為房東違反了您的租約，導致您的商業利潤損失，就可以提出這項反訴。

### 3. 房東的疏忽性維護

- 例如，如果房東被要求維護您的商業空間的電梯，您可以反訴房東沒有維護電梯而導致您的商業損失。

### 4. 保證金賬戶

- 《一般債務法》第 7-103(2-a)條規定，在包含 6 個或更多住宅單元的建築中，租賃房產的保證金應放在一個有利息的賬戶中。還應以書面形式通知您存放保證金的名稱和地址。

### 5. 建設性驅逐

- 見上文第 19 條辯護詞的解釋。

### 6. 違反安靜享受的公約

- 見上文第 20 條辯護詞的解釋。

## 7. 騷擾

- 房東對租戶的騷擾行為違反了《紐約市行政法規》第 22-902 條。商業租戶的騷擾是指房東或代表房東的行為或不行為，會合理地導致商業租戶騰出房產或放棄或放棄與房產有關的任何權利。
- 騷擾不包括合法的終止、重新進入或收回等行動。
- 騷擾可能包括試圖執行房東知道或有理由知道根據《紐約行政法典》第 22-1005 條的規定不能執行的個人責任。
- 騷擾可能包括違反科莫州長於 2020 年 5 月 7 日發布的第 202.28 號行政命令，以不支付租金為由非法終止租戶的租約，並在此後延長。
- 騷擾可能包括造成基本服務的反覆中斷或中止，或造成基本服務的長期中斷或中止。

## 8. 違反誠信與公平交易的義務

- 見上文第 25 條辯護詞的解釋。

## 9. 不當得利

- 見上文第 26 條辯護詞的解釋。