

# 波士顿市 驱逐指南



City of Boston  
Mayor Martin J. Walsh



NEIGHBORHOOD  
DEVELOPMENT



# 租户实用提示

本指南由波士顿市制作，旨在帮助您了解驱逐过程，即租户永久搬离出租房屋的过程。驱逐是一个非常严重的法律程序，可能难以应对。您应该了解自己的合法权利和驱逐程序中的各个步骤，并且应该知道到哪里去寻求资源和帮助。

驱逐有很多步骤，但可能进展速度很快。充分了解各个步骤。寻求帮助。

## 保留重要文件的副本

如果您签订了租赁协议，请保留一份副本，并保存好从房东那里收到的所有通知或电子邮件副本。

## 索要收据

支付房租或保证金时，须索要收据。

## 及时沟通

如果您无法支付房租，请就偿付计划与房东进行沟通。如果您违反了租约条款，请向房东解释说明您计划如何解决该问题。如果房东提出增加租金而您无法承担，应询问房东是否可以降低涨幅或者过一段时间再提高租金。

## 须出具书面迁出通知书

如果房东告诉您必须搬离，请谨记，房东须出具书面迁出通知并须遵循法律程序（包括向法庭起诉）才能驱逐租户。

## 只有法官才有驱逐权

只有法官才有权命令您和您的家人搬离公寓。房东将您锁在出租房门外或者通过停电停水的方式迫使您搬离出租房的做法都是非法的。

## 务必准时出庭

如果您收到了《传票和诉状》文件，请准时出庭。如果您未出庭，法庭将做出有利于房东的裁决并下令驱逐。

## 获取法律援助

有些法律服务机构开设有法律诊所或者提供免费法律援助，可以帮助您填写表格、提交法律文件（“申请”）或者协商解决。

## 致电波士顿住房稳定办公室，电话617-635-4200

我们可以帮助您应对驱逐程序，还能帮您获得法律、经济或其他援助，其中包括收费低廉或免费的调解服务。



# 驱逐程序步骤

## 庭审前

- 第1步：**房东向租户出具书面通知**  
租户收到指明房东要终止租赁的迁出通知。
- 第2步：**房东向法院起诉**  
租户收到《传票和诉状》，其中写明房东的诉求以及双方当事人必须出庭的时间和地点。
- 第3步：**租户对房东起诉做出回应**  
租户可提交法律文件陈述自己这一方对诉讼的意见和立场，对房东做出回应。
- 第4步：**庭审准备**  
租户可收集文件和寻找证人，为庭审做准备。

## 庭审

- 第5步：**出庭**  
租户必须在《传票和诉状》中所列出的日期和时间出庭。如果租户未出庭，法官可能会下令驱逐。
- 第6步：**租户和房东可达成协议：调解/谈判**  
审判之日，租户可通过调解或谈判而不是审判来解决他们的案件。
- 第7步：**租户和房东可接受审判**  
如果当事双方接受审判，法官或陪审团将听取事实陈述并审查证据。

## 庭审后

- 第8步：**法官或陪审团做出裁决**  
审判结束时，法官或陪审团将判决谁胜诉。
- 第9步：**败诉方就判决提出上诉**  
败诉方可就判决提出上诉。
- 第10步：**法官下令搬出**  
如果房东胜诉，并且租户上诉未成功，法官将签发法律文件，让警长或警员请租户搬离租住房屋。
- 第11步：**租户收到搬出通知**  
让租户搬出之前，警长或警员须向租户出示48小时通知/迁出通知。
- 第12步：**租户及其物品搬出租住房屋**  
48小时通知之后，警察或警员可将租户的物品搬离公寓并换锁。关于租户物品的存放地点和时间都有相关规定。

# 法律援助

## 法律服务

如果您面临驱逐，有很多法律服务组织和资源可以为您提供帮助。

### 大波士顿法律服务

大波士顿法律服务为大波士顿地区的低收入租户提供免费法律援助。如果您需要法律帮助，请致电617-371-1234并与律师交谈。大波士顿法律服务周一设有法律诊所，帮助租户应对驱逐案件。最好拨打电话617-371-1234进行预约。

### 哈佛法律援助处

哈佛法律援助处为大波士顿地区的低收入租户提供免费法律援助。如果您需要法律援助，请致电617-495-4408。哈佛法律援助处由学生在执业律师的监督指导下运营，暑期及学校放假期间可能不会接受新案件。

### 志愿律师项目

志愿律师项目为低收入租户以及拥有和占有房产的房东提供驱逐援助。请于周一至周五上午9:00至中午12:00拨打电话617-603-1700通过“东部地区法律服务”与志愿律师项目联系。志愿律师项目可帮助确定您是否有资格获得法律服务并可为您提供信息或建议。

### 马萨诸塞法律援助

马萨诸塞法律援助网站提供与驱逐程序相关的实用信息和易于使用的表格，帮助您应对驱逐问题。请访问：[www.masslegalhelp.org](http://www.masslegalhelp.org)。

### 波士顿房屋法庭当日律师计划

周三和周四上午，律师在波士顿房屋法庭为租户和低收入房东提供免费法律援助。如果波士顿房屋法庭正在对您的驱逐案件进行听证，您可在当日与该计划的律师进行交谈。

### 法庭服务问讯处

爱德华布鲁克法院二楼（波士顿房屋法庭）设有法庭服务问讯处。如果您的驱逐案件在波士顿房屋法庭审理，该问讯处可为您提供信息。

### 马萨诸塞律师协会：

马萨诸塞律师协会设有律师推荐计划。推荐服务免费，但律师要收取费用。请致电617-654-0400了解更多信息。

# 其他资源

## 住房援助及更多帮助

如果您正面临驱逐，还有其他很多组织机构可以为您提供帮助，其中包括寻找住房方面的帮助和/或经济资助。

### 波士顿大都市住房合作

波士顿大都市住房合作提供找房讲座，并对过渡期家庭租房援助计划进行管理，以帮助这些家庭获得稳定的住处。如需了解更多关于波士顿大都市住房合作计划的信息，请致电**617-859-0400**。

### 家庭启动（Homestart）

家庭启动计划为低收入家庭提供找房咨询，还能为保障性住房中面临驱逐的家庭提供租房援助。如需了解更多关于家庭启动计划的信息，请致电**617-542-0338**。

### 租约保护计划

租约保护计划是针对因残障相关行为而面临驱逐的租户提供的一项无家可归预防计划。法院或社会服务机构经常为租户引荐此计划。

### 波士顿市安老事务委员会

波士顿安老事务委员会可以为**55岁**及以上的波士顿居民提供住房资源方面的建议和信息。如需了解更多关于安老委的资源及其推荐合作伙伴的信息，请致电**617-635-4366**。

其他非盈利组织和机构也可提供经济资助或住房资源；如有疑问，请致电住房稳定办公室：**617-635-4200**。

致谢

市长Martin J. Walsh和

社区发展部

对东北大学法学院以及

社会环境中的法律技能社会公正专业的学生表示感谢。他们在

“脆弱性到稳定性：波士顿租户权益”

这一项目中的工作

为住房稳定办公室和本驱逐指南提供了宝贵的资源。



# 庭审前

## 第1步：房东向租户出具书面通知

若要启动驱逐程序，房东或房主必须向您出具《迁出通知》。《迁出通知》范例在本指南第8页。《迁出通知》为书面文件，其中指明：

- 房东意图要终止租赁。
- 房东意图要终止租赁的原因（如果有的话）。
- 租期结束前的剩余天数，通常为14或30天。这段时间被称为“通知期”。

一般来说，房东启动驱逐程序有三个原因：

- **未付房租**。租户未支付商定的租金。一般来说，未支付租金这种情况的通知期为14天。有些补贴性住房或援助凭证计划所需要的通知期较长。
- **违反租约**。租户违反了租约条款，其中包括与招待宾客、吸烟、噪音、宠物、分租、犯罪活动相关的租约条款或其他租约条款。这也可被称为“有原因”驱逐。
- **无过错**。如果您未签订书面租赁协议，即使您按时支付租金并遵守规则，您的房东也可能终止租赁，并开始驱逐程序。无过错驱逐通常在下列情况下出现：房东欲出售房产、整修住房、亲属入住或增加房租。无过错驱逐的通知期至少为30天。

迁出通知可由警长或警员送往公寓或通过邮寄方式发送给租户。

### 租户小贴士：迁出通知

迁出通知可能使用您必须“腾出”或“迁出并交还”公寓这样的用词。您可以——但不是必须——在此日期前搬出。房东驱逐租户必须遵循法律程序。

# 庭审前

## 切勿忽视迁出通知。请进行下列步骤：

### 如果您因未支付房租而收到迁出通知：

- 如果您已支付房租，找到您的收据并与房东一起查看。
- 如果您拖欠了房租，请支付欠款。如果房东不收欠款，请将此记录在一封通过美国 邮件（US Mail）邮寄的信函中，并要求回执。请一定保存好此信函的副本，并在 账户中留出租金。
- 如果您拖欠租金并且需要一些时间才能支付欠款，请与您的房东交谈，商定一个合理的还款计划。有些机构或非盈利组织可提供经济资助。
- 如果您有援助凭证并已失去收入来源，请告知您的租赁专员，并告诉房东您正寻求进行调整。您仅负责自己那一部分租金。
- 如果通知写明您有权要求召开会议或听证会，请提出要求。

### 如果您因违反租约而收到迁出通知：

- 查看租约，看看租约中是否允许房东因为这个原因让您迁出。如果不允许，请向房东提出。
- 向房东提供一个能够解决违反租约问题的方案。例如，解决方案可能是使非法宠物或住客离开租住房屋。
- 要求召开会议或听证会（如果通知写明您有这个权利的话）。
- 如果您有援助凭证，请与您的租赁专员进行沟通。因违反租约而被驱逐可能导致您的补贴终止。咨询应如何解决驱逐问题。

### 如果您收到无过错迁出通知：

- 如果房东想提高房租，可尝试与房东商议是否可以降低涨幅并在一定期限内不再涨房租。
- 如果房东要出售或整修房屋，可与房东协商达成协议，让您有足够的时间和资源搬出。

# 庭审前

## SAMPLE NOTICE TO QUIT

Tenant \_\_\_\_\_ Date \_\_\_\_\_  
Address \_\_\_\_\_  
City, State, Zip \_\_\_\_\_

### Fourteen Days Notice to Quit for Nonpayment of Rent

Your rent being in arrears, you are hereby notified to quit and deliver up in **fourteen (14) days** from your receipt of this notice, the above described premises now held by you as my tenant.

If you fail to so vacate, I shall employ the due course of the law to evict you.

\_\_\_\_\_  
Signed by landlord or attorney

### Reservation of Landlord's Rights

All monies paid to the landlord after your receipt of this notice will be accepted as use and occupancy and not as rent, without waiving any right to possession of the premises, and without any intention of reinstating your tenancy or establishing a new tenancy.

#### Cure Rights of Residential Tenant at Will

If you are a tenant at will, and if you have not received a Notice To Quit for Nonpayment of Rent within the last twelve months, you have a right to prevent termination of your tenancy by paying or tendering to your landlord, or your landlord's attorney, or to the person to whom you customarily pay your rent, the full amount of rent due within ten days after your receipt of this notice.

#### Cure Rights of Residential Tenant under Lease

If you are a tenant under an unexpired written lease, and you have not received a Notice to Quit for Nonpayment of Rent within the last twelve months, you have a right to prevent termination of your tenancy by paying or tendering to your landlord, or landlord's attorney, or the person to whom you customarily pay your rent, the full amount of rent due within ten days after your receipt of this notice, CHAPTER 494, ACT OF 1977.

# 庭审前

## 第2步：房东向法院起诉

一旦通知期（例如14天或30天）到期，房东便可开始进行法院驱逐程序。房东将给您一份名为《传票和诉状》的法律文件，从而启动法院驱逐程序。您应该亲自或在公寓接收《传票和诉状》。

标准的《传票和诉状》表是一页正反面文件。此标准表样例请参见第10页和11页。

**租户小贴士：切勿忽视《传票和诉状》。**  
它将告诉您：

- 须何时出庭参加审判。
- 庭审地点，其中包括法院名称和位置。
- 租户应何时回应（包括答辩、反诉和/或披露）。
- 房东申索的拖欠房租金额。

# 庭审前

## Commonwealth of Massachusetts SUMMARY PROCESS (EVICTION) SUMMONS AND COMPLAINT

\_\_\_\_ Department ☐ Residential Docket No. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_ Division ☐ Commercial (To be added by clerk's office)  
\_\_\_\_ ss Entry Date: \_\_\_\_\_

### NOTICE OF A COURT CASE TO EVICT YOU - PLEASE READ IT CAREFULLY ESTA ES UNA NOTIFICACION DE UN CASO EN CORTE PARA DESALOJARLE - FAVOR DE LEER EL MISMO CON CUIDADO

TO DEFENDANT(S)/TENANT(S)/OCCUPANT(S): \_\_\_\_\_

ADDRESS: \_\_\_\_\_ CITY/TOWN: \_\_\_\_\_ ZIP: \_\_\_\_\_

You are hereby summonsed to appear at a hearing before a Judge of the Court at the time and place listed below:

DAY: \_\_\_\_\_ DATE: **TRIAL DATE** TIME: \_\_\_\_\_ COURT NAME: \_\_\_\_\_

COURT ADDRESS **APPEAR AT THE COURT LISTED HERE** ROOM: \_\_\_\_\_

to defend against the complaint of PLAINTIFF/LANDLORD/OWNER: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ of

STREET \_\_\_\_\_ CITY/TOWN: \_\_\_\_\_ ZIP: \_\_\_\_\_

that you occupy the premises at \_\_\_\_\_

being within the judicial district of this court, unlawfully and against the right of said Plaintiff/Landlord/Owner

because: \_\_\_\_\_

and further, that \$ \_\_\_\_\_ rent is owed according to the following account:

WITNESS:

ACCOUNT ANNEXED (itemize)

First or Chief Justice

Printed Name of Plaintiff or Attorney

Signature of Plaintiff or Attorney

Date of Signature of Plaintiff or Attorney

Address of Plaintiff or Attorney

Telephone Number of Plaintiff or Attorney

**ALL PARTIES MUST  
APPEAR IN COURT ON  
THE TRIAL DATE.**

**NOTICE TO EACH DEFENDANT/TENANT/OCCUPANT:** At the hearing on **TRIAL DATE** you (or your attorney) must appear in person to present your defense. You (or your attorney) must also file a written answer to this complaint. An answer is your response stating the reason(s) why you should not be evicted and may, in residential cases, include any claims you have against the Landlord. (An Answer Form is available in the clerk's office whose telephone number is **CLERK'S PHONE NO.**) You must file (deliver or mail) the answer with the court clerk and serve (deliver or mail) a copy on the landlord (or landlord's attorney) at the address shown above. **The Answer must be received by the court clerk and received by the landlord (or the landlord's attorney) no later than Monday, ANSWER DUE DATE,** which is the first Monday after the "entry date" listed above. The entry date is the day by which your landlord must file this complaint with the court clerk.

Page 1 of 2 Pages

**THE ANSWER & DISCOVERY  
DEADLINE IS TYPED HERE.  
SAMPLE FORMS ARE AVAILABLE**

# 庭审前

**NOTICE TO EACH DEFENDANT/TENANT/OCCUPANT: IF YOU DO NOT FILE AND SERVE AN ANSWER, OR IF YOU DO NOT DEFEND AT THE TIME OF THE HEARING, JUDGMENT MAY BE ENTERED AGAINST YOU FOR POSSESSION AND THE RENT AS REQUESTED IN THE COMPLAINT.**

SI USTED NO REGISTRA O NOTIFICA UNA CONTESTA, O SI USTED NO PRESENTA UNA DEFENSA A LA HORA DE LA AUDIENCIA, UNA SENTENCIA PUEDE SER REGISTRADA EN SU CONTRA PARA POSECCION Y POR LA RENTA REQUERIDA EN EL RECLAMO.

To the Sheriffs of our several counties, or their Deputies, or any Constable of any City or Town within said Commonwealth, GREETINGS: We command you to summon the within named defendant(s)/tenant(s)/occupant(s) to appear as herein ordered.

\_\_\_\_\_  
Clerk-Magistrate

## Officer's Return

**THE SUMMONS AND COMPLAINT MUST BE  
SERVED BY SHERIFF, CONSTABLE OR  
DISINTERESTED THIRD PARTY**

\_\_\_\_\_, ss City/Town: \_\_\_\_\_ Date: \_\_\_\_\_

By virtue of this Writ, I this day served the within-named tenant or occupant, and summonsed him/her as herein directed, by giving in hand to \_\_\_\_\_

or leaving it at \_\_\_\_\_ the last and usual place of abode.

A copy of this summons was mailed first class to each tenant/occupant at the address on: \_\_\_\_\_.

## Fees for Service:

Service \$ \_\_\_\_\_  
Copy/Attest \_\_\_\_\_  
Travel \_\_\_\_\_  
Use of Car \_\_\_\_\_  
Mailing \_\_\_\_\_

TOTAL \$ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Signature of Officer

\_\_\_\_\_  
Printed Name of Officer

\_\_\_\_\_  
Address of Officer

\_\_\_\_\_  
Telephone Number of Officer

**NOTICE TO PLAINTIFF/LANDLORD/OWNER:** Have the Officer complete and return above. Service must be made on the defendant(s) no later than the seventh day and not earlier than the thirtieth day before the Monday entry date. This form must be filed in court no later than the close of business on the scheduled Monday entry date. In appropriate cases, proper evidence of notice to quit must be provided to this court upon the filing of this complaint. See Uniform Summary Process Rule 2(d). According to Uniform Summary Process Rule 2(e), the hearing date is the second Thursday after the entry date. In some courts, the hearing date is the second Monday, third Tuesday, third Wednesday, or second Friday.

Amended effective: 09/01/05

Page 2 of 2 Pages

**IF YOU RECEIVE A SUMMONS AND COMPLAINT AND HAVE  
QUESTIONS, CALL THE OFFICE OF HOUSING STABILITY: 617-635-4200**

# 庭审前

## 第3步：租户对房东起诉进行回应

作为租户，您有权对房东的起诉进行回应。您可提交下列文件进行回应：

- **答辩书：**租户对房东在诉状中的申索的答复和申辩。
- **反诉书。**租户对房东的申索。如果反诉成功，可减少租户的欠款额，甚至可能使房东赔偿租户。如果租户因违反租约而被驱逐，则无权提出反诉。
- **驳回动议。**请求法院驳回房东的起诉。如果成功，这将结束房东对您的起诉，或者需要他们重启程序。
- **披露请求。**要求房东提供更多信息。及时提交披露请求会使审判日期自动推迟两周，但很少会使驱逐程序停止。

回应表有样本可以参考。马萨诸塞法律援助网站提供答辩表、反诉表、驳回动议和披露请求样本以及易于使用的模板。马萨诸塞法院也提供各种驱逐表样本，其中包括答辩表。

下面，我们重点介绍一下常见的申辩、反诉以及您或许可以使用的驳回动议理由。如果对于是否应提出某申辩或索赔有任何疑问，请咨询律师或法律服务机构。

### 常见的申辩

1. **无迁出通知或通知不完善。**房东未曾给租户发迁出通知，或者迁出通知中没有提供所有必需的信息。
2. **简易程序诉状有瑕疵。**例如，这可能包括租户姓名拼写错误、迁出通知与简易程序诉状中陈述的驱逐理由不同或者通知期结束之前就收到《传票和诉状》。
3. **非法歧视。**歧视是指出于以下原因的非法不公待遇：种族、肤色、宗教信仰、原生国、性别、性取向、年龄、血统、婚姻状况、残疾、有未成年子女或接受公共援助或租房补助。这可能包括拒绝出租或租赁条款不同。

# 庭审前

4. **被拒绝/有资格获得合理的住宿条件。**如果租户或其家庭成员中有残疾人，租户有权获得合理的住宿条件。合理的住宿条件是对规则或政策的修改，使残疾人能够充分享用公寓。
5. **驱逐是出于报复。**房东不能因您行使自己的合法权利而对您进行报复。
6. **恢复租赁。**租户已在答复日期之前支付了应付金额，或者双方签订了新租约。
7. **无重大违约行为。**违约行为较轻微或者可通过驱逐以外的方式加以纠正。

## 常见反诉（在未付房租和无过错驱逐中）

1. **违反可居住性保证。**房东未能提供安全体面的住房，例如：冬天缺乏供暖、供水和/或热水不足、有臭虫、老鼠或其他害虫。
2. **违反安宁享用权。**房东无理干扰您使用公寓，例如：未执行噪音或吸烟方面的物业条例；无正当理由或未经适当通知便进入公寓。
3. **保证金方面违法。**房东未依法收取、解释说明或返还保证金。
4. **租金或调整不当。**对于补贴性住房或公共住房的租户，未准确设定或调整租金，房东欲索要租户未拖欠的款项。

## 驳回动议的常见依据

1. **您未曾收到迁出通知。**向法院提起诉讼之前，房东必须向租户出具迁出通知。
2. **房东过早启动法庭程序。**您在迁出通知中规定的期限之前就收到了简易程序诉状。
3. **您已付清拖欠的房租。**您有书面租约，并已支付拖欠的全部房租。
4. **通知和听证权被否决。**房东未遵循公共住房或补贴性住房租赁中的通知或审前听证要求

# 庭审前

## 如何提交答辩书、反诉书或披露请求

- **何时：**租户必须在《传票和诉状》（见上文样本）底部方框中列出的日期之前向法院和房东（或房东的律师）递交答辩书（和反诉书）。与此同时，租户向法院提交披露请求的时间不能迟于审判日期前的周一，还须将披露请求提供给房东或房东的律师。
- **何地：**您须将答辩书（和反诉书）递交法院和房东或房东的律师。房东的律师或许接受通过电子邮件或传真发送的副本。
- **费用。**租户提交答辩书、反诉书和披露请求均免费。

## 租户小贴士：将案件转至波士顿房屋法庭

如果房东向波士顿市法院的某一区法庭提起简易程序诉讼，您有权将案件转至波士顿房屋法庭。各个法庭参见《传票和诉状》左上角。

### 为什么转移？

- 波士顿房屋法庭的法官只审理房屋案件
- 书记员在处理房屋问题方面更专业。
- 通过当日律师计划可获得调解和法律帮助。

如何转移？填写《转移通知》表（可在马萨诸塞法庭（Mass Court）网站下载）并将其提交到三个地方：区法院；房屋法庭；以及房东（或房东的律师）。

提交《转移通知》表的时间须不迟于原开庭日前一天。您可免费将现有案件转至房屋法庭。

# 庭审前

## 第4步：庭审准备

出庭前，应做好准备。

您应为庭审做好所有文书工作并安排好证人。法官不可能因为您将文件落在家中而给您更多时间或重新安排审判时间。

您可提前整理好文件，安排好证人。这可能包括打印您的通讯记录、请求获得检查服务部或其他机构签发的罚单、以符合逻辑的方式整理您的文书以及为您的证人和预计房东将传唤的证人（如物业经理）准备问题。

### 租户小贴士：出庭应携带哪些材料

- 租赁协议复印件
- 拖欠房租案件中的付款收据
- 与出现问题的公寓有关的照片或书面文件
- 来自检查服务部门的罚单（如果房屋状况有问题）
- 能够应对房东指控（拖欠房租、宠物等等）的任何信件、电子邮件或通讯记录文件。请务必携带用挂号信发送信件的收据。

# 庭审

## 第5步：出庭

在法院通知中指明的日期和时间出庭非常重要，未能按时出庭可导致您失去住房。

### 到波士顿房屋法庭出庭

波士顿房屋法庭位于新查顿街24号（爱德华·W·布鲁克法院）。您须通过安检才能进入法庭。一定要留出足够的时间过安检、登记以及在审判厅找座位。

租户应前往五楼登记，并确认指定的审判厅。开庭后，法官将在法官席上解释说明房屋法庭的程序。

法官说完后，各个审判厅的书记员将针对当时应在审判厅中出现的当事人进行点名。当书记员叫到当事人的名字时，他/她会问当事人是否愿意进行调解。叫到您的名字时，您应响亮清晰地回答自己正在现场，并说出您是否愿意进行调解。

### 租户小贴士：可获得法律援助；应了解到哪里去寻求帮助

租户可从《当日律师》表中的律师那里寻求帮助。“当日律师”的成员由法律服务组织和志愿提供服务的律师组成。

您可以在波士顿房屋法庭五楼审判厅外面和三楼书记员办公室外面找到这些律师。

# 庭审

## 到区法院出庭

如果您的案件将在某一区法院审理，请在《传票和诉状》中所列的日期和时间前往指定法院。您将需要过安检，应留出足够时间来寻找法院和审判厅。您应到书记员办公室确认指定的审判厅。法官可能会一并审理您的案件和其他民事及刑事案件。当审判厅书记员叫到您的名字时，应响亮清晰地回答您在现场。如果书记员点名完毕却没有叫到您的名字，请与审判厅工作人员核实您是否走错了审判厅。有些区法院（虽然不是全部）也提供调节和/或法律服务。关于这些服务请咨询书记员。

## 未出庭

如果您未出庭，法庭将做出有利于房东的裁决，您将被驱逐。您可能需要耽误工作或者安排其他人照管孩子。如果您还有其他无法重新安排的事宜，比如手术或参加葬礼，请与房东或其律师联系，看看他们是否同意将案件推迟。

如果您未出庭，法官将作出“缺席判决”。法庭将为您邮寄一份缺席判决书。如果您收到缺席判决书，应寻求法律帮助，以提交一份撤销缺席判决的动议。撤销动议请求法庭从记录中删除缺席判决，允许进行审判。您必须在缺席判决后10天内提交撤销缺席判决的动议，并且必须：

1. 陈述错过原开庭日期的合理理由；以及
2. 表明您要对驱逐提出抗辩。

如果您未能成功取消缺席判决，法庭将发出执行令。执行令将使警长或警员将您和您的财务搬离公寓。

如果房东未出庭，法院可能会驳回房东的起诉。

# 庭审

## 第6步：租户和房东可达成协议：调解/谈判

谈判和调解是审判的替代方案，可使当事双方协议解决案件。你们不是必须达成协议。如果无法达成协议，那么你们就要面对庭审。对于调解中的讨论内容，调解人和当事人必须保密。

调解中将有第三方——调解员——出席，可帮助当事双方达成解决方案。

等待调解员的时间可能较长。房东或其律师可能直接与您协商和解。您可能自己与房东的律师进行谈判；一定要主张自己的权益。

和解协议的条款须以书面形式记录，由双方签字后提交给法庭。法庭可以执行和解协议。

### 租户小贴士：如何成功调解或谈判

- 切勿同意自己不理解的条款；对于不清晰的条款，应要求进行解释说明或改写。
- 如果同意还款计划，对于自己的负担能力应实事求是。如果您未能付款，房东可能会重新将您带回法庭，请法官命令您搬出。
- 如果您同意搬出，应确保自己有足够的的时间寻找新住处，并有足够的钱来支付搬家费用（这可能包括新住所第一个月和最后一个月的房租以及保证金）。
- 在无过错案件中，有某些可请求“延缓执行”的权利——您可要求更多的搬家时间。关于您拥有哪些“延缓执行”权，请咨询律师。
- 《当日律师》表中的律师可帮助您进行谈判或审查协议。
- 如果您有援助凭证，若因违反租约被房东驱逐，您可能会失去援助凭证。尽量以不影响援助凭证的方式解决案件。请咨询律师。

# 庭审

## 第7步：租户和房东可能要面对审判

如果当事双方无法通过调解解决案件，法官将进行审判。审判是双方为自己申辩的机会。

大多数审判的步骤如下：

- 开庭陈述。开庭陈述是双方向法庭概括讲述自己这一方情况的机会。
- 房东陈述案件。房东将提供支持他们案件的证人和文件。租户将有机会向房东的证人提问，还可对房东试图呈递的文件提出质疑。
- 租户申辩。租户可在申辩中提供证人和文件。这是租户提供证据证明为什么房东不应胜诉的机会。如果租户已主张反诉，还可提供支持自己反诉的证人和文件。房东将有机会向租户的证人提问，还可对租户试图递交给法庭的文件提出质疑。
- 结案陈词。双方可向法庭概括总结自己这一方的情况，并请求法庭做出有利于自己的判决。

审判期间，法庭将使各方遵守程序和证据规则。因此，在法庭上陈述自己的意见之前，向法律顾问寻求咨询和帮助非常重要。如果您在波士顿房屋法庭，可请《当日律师》表中的律师给予帮助。

# 庭审后

## 第8步：法官或陪审团做出裁决

庭审结束时，法官或陪审团通常会对案件“加以周密考虑”。这意味着法官将审查庭审中呈现的事实，之后再做出决定。法官的决定称为判决书。法庭将把判决书邮寄给您。判决书中将说明谁有权占有公寓以及被判给多少金额（如果有的话）。

## 第9步：败诉方就判决提出上诉

如果驱逐案件中房东胜诉，但您认为法官判决有误，您可就判决结果提出上诉。这将推迟驱逐，但您必须在判决日期后10日内采取行动，否则您将失去上诉的机会。

在您被允许上诉之前，通常需向法庭交纳拖欠的租金和其他费用。这被称为上诉保证金。法庭可能会免除上诉保证金。更多信息请咨询书记员办公室。上诉过程很复杂，最好去找细致的法律帮助。

COMMONWEALTH OF MASSACHUSETTS

SUFFOLK SUPERIOR COURT  
SUCV2006-00000

MARY MOE

V.

BOSTON GENERAL HOSPITAL

NOTICE OF APPEAL

Mary Moe gives notice that she appeals from the judgment which entered against her on July 16, 2008.

Mary Moe  
123 Main Street  
Boston, MA 02108  
617-555-1234

庭审后

## 第10步：法官下令搬出

如果法官的裁决支持房东，房东须在判决后至少等待10日，才能获得执行令。执行令是一张文书，可使警长或警员依法将您、您的家人以及您的物品从公寓中逐出。

COMMONWEALTH OF MASSACHUSETTS  
THE TRIAL COURT  
EXECUTION ON JUDGMENT FOR SUMMARY PROCESS

No. 00-XX-00000

To the Sheriffs of our several Counties, their Deputies, or to  
any Constable of any City or Town within the Commonwealth, Greeting:

BY ORDER of the Judge of the                      HOUSING COURT,  
Plaintiff  
Recovered Judgment on                      , against  
Defendant  
For Possession of premises at                      , and  
For:

Compensatory Damages	\$	.00
Punitive Damages	\$	0.00
Attorney Fees	\$	0.00
Prejudgment Interest	\$	00
Court Costs	\$	.00
Judgment Total	\$	.00
Postjudgment Interest	\$	0.00
Execution Total	\$	.00

We command you, therefore, to deliver said premises to the plaintiff,  
and to collect the above sum, with your fees, of the money of said  
judgment-debtor, or his or her goods, chattels, lands or tenements,  
in any manner permitted by law, and to return this writ, satisfied or  
unsatisfied, to the Clerk of this Court, all within twenty years of  
the date of judgment, or within ten days after this writ has been  
satisfied or discharged.

WITNES\$:  
Court, on                      Judge of the                      Housing

\_\_\_\_\_  
Clerk Magistrate

NOTICE TO OFFICER: This Execution may not be used to recover  
possession after

This execution is returned to Court in [no part] [part] satisfied  
[for the sum of \_\_\_\_\_], never having been in the hands  
of an officer.

\_\_\_\_\_  
Attorney for Plaintiff

ECMS: EXON-SP

# 庭审后

## 延缓执行（在无过错驱逐中）

如果您正面临无过错驱逐，可向法庭提出动议，请求法庭将驱逐推迟（称为“延缓驱逐”）至多6个月，以便寻找新住房。书记员办公室或法律服务机构可帮助您向法庭提交此请求。如果您或您的家人是残疾人或60岁以上的老人，您可申请至多长达1年的时间用于寻找新住所。如果法官认为恰当，即使不是“无过错”案件，法官也可能给租户更多时间搬出。

## 第11步：租户收到搬出通知

警长或警员持执行令到公寓将您和您的家人逐出公寓之前，必须至少提前48小时向您发送书面通知。警长或警员只能在工作日期间，不能在周末或法定假日将您逐出。《迁出通知》范例在本指南第23页。

如果您在意料之外收到48小时通知，应立即前往法庭寻求紧急延缓。这可能是由于您未参加庭审，您可以表明自己没有收到庭审通知。

如果您收到了48小时通知并需要有限时间搬出，可前往下发执行令的法庭申请“临时限制令”，以防立即被驱逐。提交此请求需要支付相关费用，但根据您的收入情况，此费用可能会免除。如果请求成功，您会多几天时间（通常为10天）搬家。

## 第12步：租户及其物品搬出租住房屋

如果您未在截止日期之前将自己的物品搬离公寓，搬家人员将把您的物品搬走。您的物品须被搬到某一仓库中。您也可以请搬家人员将您的物品搬到指定地点。您收到的48小时通知中将写明与您的物品存放相关的信息，其中包括：

- 驱逐后存放您的物品的仓库的信息；
- 仓库保管费通知；
- 通知您六个月后仓库可能会将您的物品出售；
- 通知您如果您的地址变更，必须告知仓库；
- 通知您如何收回您的物品
- 如果您的通知中不包含以上各项，或者房东将您的物品丢在街上或垃圾箱中，请与下令驱逐的法院联系，予以阻止。

# 庭审后

\_\_\_\_\_  
Date

\_\_\_\_\_  
Tenant

\_\_\_\_\_  
Apartment

\_\_\_\_\_  
Street

\_\_\_\_\_  
City, State, Zip

## Forty-Eight Hours Notice to Vacate Premises

On information from the City of \_\_\_\_\_  
Police Department (which is enclosed), I hereby elect to annul and void  
your lease and tenancy, under the public nuisance law, Massachusetts  
General Law chapter 139 § 19, effective immediately.

You have forty-eight (48) hours from the date of this notice to remove all  
belongings, surrender all keys, and leave the premises.

If you fail to so vacate, I shall employ the due course of law to evict you.

\_\_\_\_\_  
Signed by landlord or attorney

The Constable

\_\_\_\_\_  
Name

\_\_\_\_\_  
Street

\_\_\_\_\_  
City, State, Zip

\_\_\_\_\_  
Telephone

# 庭审后

## 应急庇护所

**个人资格。**个人可选择应急庇护所，但入住时间和政策各不相同。

**家庭资格。**家庭可能有资格获得应急庇护所援助，但规则非常严格，无法保证一定能入住。您必须是马萨诸塞州居民、符合收入标准、怀孕或者有年龄在21岁以下的孩子。此外，无家可归的原因必须是下列情况之一：丧失抵押品赎回权、房子或公寓被没收、逃离家庭暴力（当前或过去12个月之内）、无过错驱逐（可能包括因境遇变化（如丧失收入来源或房租增加）未支付房租而被从私人住房中逐出）或者儿童遭受严重的健康或安全风险。如果您从补贴性住房中被驱逐，马萨诸塞州可能会在3年内禁止您入住应急庇护所。

**寻求帮助。**波士顿的家庭应亲自到马萨诸塞大道1010号过渡期援助部申请应急庇护所。个人可致电**617-635-4200（选择1）**与住房稳定办公室联系，了解更多关于庇护所选择的信息。

### 家庭应急庇护所小贴士

切勿拒绝庇护所安置，否则您将在12个月内失去入住庇护所的权利。  
您可对距离自己社区太远的安置提出申诉。

# 附录：定义

**答辩书：**租户对房东控诉的答复。答辩书中应该陈述租户对驱逐的申辩以及租户对房东的索赔（反诉，如果允许反诉的话）。**第3步**

**上诉：**将案件提交上级法院，由上级法院对下级法院的判决进行审查的法律程序。**第9步**

**诉状：**启动诉讼案件的文件，其中阐明驱逐程序中房东对租户的索赔。**第2步**

**警员：**负责某些职责的公职人员，如提供法庭文件和执行法庭判决。**第12步**

**缺席判决：**在一方未能出庭或未能执行法庭命令时，法庭做出的裁决。驱逐案件中，如果租户未出庭，判决将有利于房东，并可能导致驱逐和赔偿。**第7步**

**申辩：**房东不应胜诉的法律和事实根据。**第3步**

**歧视：**因租户的年龄、种族、原生国、性别、性取向、残疾、宗教信仰、接受公共援助或租房补助、有孩子或者家庭成员受保护的其他特征而对租户的非法不公待遇。**第3步**

**驱逐：**房东使租户搬离其住房的法律程序。**第1步**

**执行令：**使房东有权将租户驱逐出住房的法律文件。**第10步**

**房屋法庭：**只审理房屋和房东/租户纠纷的法庭。波士顿房屋法庭负责整个波士顿市的相关案件。波士顿房屋法庭位于新查顿街24号爱德华·布鲁克法院。**第7步**

**当日律师：**志愿者律师帮助租户的房屋法庭计划。**第7步**

**租约：**房东与租户签订的合同，其中规定租户交付指定金额的租金，有权在公寓中居住指定时间。租约中还可能包含一些解释说明哪些行为被允许、哪些行为不被允许的条款。**第1步**

**调解：**租户和房东同意与经过培训可帮助解决纠纷的人员一起坐下来进行商谈。该人员将努力了解纠纷双方，寻找解决方案。如果双方意见一致，法庭将不会再对驱逐案件进行审判。**第6步**

**驳回动议：**驱逐案件中，租户的驳回动议是请求法庭驳回房东的起诉。**第3步**

# 附录：定义

**无过错驱逐：**在下列情况下发生：任意租赁；租约结束；租约无故终止；租约因与违反租约或拖欠租金无关的原因终止。**第1步**

**拖欠房租：**因未支付房租而引起的驱逐。**第1步**

**迁出通知：**房东向租户发出的书面通知，要求租户在指定日期前离开租住房屋，结束租赁。**第1步**

**安宁享用权：**生活不受不合理干扰的权利。房东或受房东监管的某人因过度的噪音、烟雾、气味等干扰租户享用住房的权利，这可作为租户对驱逐的抗辩事由。**第3步**

**报复：**房东在租户进行合法活动后做出不利于租户的事。报复行动可能包括驱逐、增加房租或其他消极对待。**第3步**

**和解协议：**双方之间达成的协议，在未经法庭判决的情况下解决冲突。**第6步**

**警长：**负责某些职能的公职人员，如送交法庭文件和执行法庭判决。**第7步**

**延缓执行（延缓驱逐动议）**延期执行法庭命令。驱逐程序中，租户请求法官将驱逐推迟至多六个月（如果租户家中有残疾人或60岁及60岁以上老人，可推迟一年），以便寻找新住房。**第9步**

**简易程序：**驱逐程序的另一种说法，其中包括审判。**第2步**

**传票和诉状：**正反面文件，房东必须向租户送交该文件，以启动法庭驱逐审理程序。《传票和诉状》将确定出庭的地点、时间以及应何时提交答辩书。**第2步**

**未签约租户：**租户未签订租约但经过房东许可住在公寓中。这是最常见的租赁类型，也被称为按月租赁。**第1步**

**违反租约条款（驱逐类型）：**租户可能因租约条款中不允许的行为而被驱逐。**第1步**

**可居住性保证：**这要求房东使其住宅保持安全性和可居住性，并符合州卫生条例和建筑法规。**第3步**



# 注释





City of Boston  
Mayor Martin J. Walsh



NEIGHBORHOOD  
DEVELOPMENT

