

暂缓

在驱逐事件中代表自己

需要时间搬离？

如果您在驱逐案件中败诉，或者您在法庭判决中同意搬出，并且您需要更长搬离时间，则可以要求法官让您在家里停留较长时间。您必须**迅速采取行动**并使用本手册中的**暂缓执行**表格。

迅速采取行动

您在驱逐案件中败诉 **10 天后**，您的房东便可以从法院获得**执行命令**。执行命令是房东必须向治安官或警员提供以便他们强制您搬走的法庭命令。治安官或警员只有从您的房东获得执行命令后才能强制您搬走。

如果您在法院判决后 **10 天内**对败诉案件提出上诉，您的房东将无法立即获得执行命令。参见**手册 7：上诉**。

您等待请求**暂缓执行**的时间越长，面临房东获得执行命令并强制您搬走的风险就越大。

如果您签署了协议并且无法在协议中规定日期前搬出，也可以在此之前向法院请求更多时间。

由马萨诸塞州法律改革研究所编写 (Massachusetts Law Reform Institute)，马萨诸塞州法律服务办公室协助编写，可在 www.MassLegalHelp.org 下载。
© MLRI, 2022 年 1 月修订。版权所有，保留所有权利。

手册

8

我可以暂缓多长时间？

本手册中的暂缓执行表格要求法院推迟执行令，让您有更多时间寻找新住房。您可以要求的时间长短取决于驱逐原因。

无过错驱逐

如果您的房东提出无过错驱逐，例如因为其家人想搬进您的公寓或因为他们想出售该建筑，则法官可以让您最多停留 6 个月。如果您或您家中某个人超过 60 岁或有身体或精神残疾，他们可能会允许您停留 12 个月。

如果他们只让您停留较短时间（如 3 个月），若您需要更多时间，则可以提交另一份动议。

不支付租金或过错驱逐

如果您的房东因您未支付租金或您出现过错而提出驱逐，法院可能不会再给您时间，或者可能会给您少许额外的时间，如数天或数周。

如果法官向您发出暂缓执行命令，他们可能会命令您支付在公寓停留期间的租金或合理金额。

保留您的住房搜索记录

使用本手册末尾的“**住房搜索日志表格**”来持续跟踪您尝试租用的公寓以及您在寻找新公寓时所做的事情。您可以向法庭出示此记录，以便他们知道您正在寻找。提交时，请将表格附在动议中。

如何要求暂缓执行

填写本手册中的表格

这些说明的字母和数字与表格上的相对应。

- a. 写下您所在县的名称。
 - b. 从**传票和起诉书**复制房东的名字。
 - c. 从传票和起诉书中复制您的姓名，无论正确与否。您可以要求法院纠正错误。
 - d. 从传票和起诉书复制法庭的名称。
 - e. 如果知道，请填写案件号。案件号指的是法庭给您的案件分配的编号。您可以在法庭向书记员索要。
1. 说明您为寻找新住处所做的努力。使用本手册中的“**住房搜索日志表格**”来帮助您持续跟踪您为寻找新公寓所做的事情。复印一份您的“住房搜索日志表格”，并附在本手册中您的动议表格中。
 2. 如果您或您家中某个人为 60 岁或以上，请勾选此方框。
 3. **如果您或您家中某个人有残疾**，请勾选此方框。您无需获得 SSI 或 SSDI。对于**暂缓执行而言**，您的残疾可能是显著限制下述事项的身体或精神障碍：
 - 您可以居住的住房类型。
 - 您寻找新住房的能力。或者
 - 您照顾自己、从事体力劳动、走路、看、听、说、呼吸、学习或工作方面的能力。
 4. 使用空行说明现在搬离会很困难。例如：
 - 我已经租了一套新公寓，但一个月内将无法使用。
 - 我在孩子毕业之前无法搬离。
 - 我是残疾人或老人，找不到合适住处。
 - 我列在住房等候名单上。
 - 我应该很快就会收到补贴。
 - 我有一个残疾孩子。
 5. 如果您收到了治安官或警员的 48 小时驱逐通知书，请勾选方框 5。填写治安官驱逐通知书上的日期和时间。

将 48 小时通知书带到法庭。
 6. 在空白处说明您认为可能有助于法官决定给您更多时间的任何其他信息。在您准备搬离时，告诉法官您与房东的合作方式。例如，如果您提供最新租金信息，请在此空白处告诉法官。

7. 当您向法庭提交动议时，请致电法庭书记员或填写此部分。**询问书记员**您何时进行听证，以及您是否应该在动议上注明日期和时间，亦或由书记员完成。如果书记员告诉您填写日期和时间，请照做。
8. 勾选您已提交/计划向房东或其律师提交动议和住房搜索日志方式旁边的方框。写下您递交或发送表格的日期。
9. 签名并写下您的姓名、地址和电话号码。

提交并递交暂缓执行动议

1. 填写完成的**暂缓执行动议**和**住房搜索日志**各制作 2 份
2. 致电书记员办公室。
 - 在治安官强制您搬走之前，告诉书记员您需要立即进行听证。
 - 询问书记员：
 1. “谁应该在我的暂缓执行动议上填写听证日期？”而且，
 2. “向法院提交动议的最佳方式是什么？”
3. 与书记员交谈后：
 - 尽快向法院提交表格**原件**。您可以：
 - ✓ 直接带去书记员办公室。如果选择亲手递交给法庭，请要求法庭在您的副本上盖日期戳，以证明按时递交了文件。
 - ✓ 给法庭发送电子版。使用法庭的在线提交系统，或者致电法庭，询问法庭是否接受电子邮件发送。如果可以，这就是最好的方法！
 - ✓ 如果您已告知书记员绝对无法亲自递交或以电子方式发送，则可以邮寄。但是邮件很慢，如果法院没有及时收到，您就有被驱逐的风险。
 - 将表格的**副本**递交给您的房东或其律师。查看传票和起诉书的右边。如果“BBO#”的横线上有编码，那您的房东就有律师。如需交付副本，您可以：
 - ✓ 面交或通过电子邮件发送给房东的律师。律师的电子邮箱位于传票和起诉书的底部。如果您的房东没有律师，您需要一份来自房东的书面协议，说明他们同意通过电子邮件接收您的动议。切记，因为邮寄可能太慢，所以**一定要面交或电子邮件发送暂缓执行动议**。
 - 自己保留 1 份。

准时参加您的听证会

告诉法官：

- 您需要更长搬离时间的原因。
- 您为寻找新住处所做的事情。
- 您需要的天数、周数或月数。

法官可能想知道：

- 驱逐是否由您的过错造成。
- 您是否能够支付房租。
- 即使您已竭尽全力，是否也没有找到新住处。或者
- 您尚未搬离是否有具体原因。例如，您可能很快就会获得补贴。

在听证会上，法官可能会决定您是否可以在公寓中停留更长时间，并告诉您在必须在多长时间之后搬离。如果未在听证会上告诉您，则法庭会在数日内向您邮寄通知书。

如果您获得暂缓执行

如果您获得暂缓执行，则在暂缓执行命令中规定日期之前不必搬离。

如果您在暂缓执行令中规定日期之前找不到公寓，仍然需要更长搬离时间。填写**另一份暂缓执行表格**并附上住房日志，表明您寻找另一间公寓所做的事情。

如果您返回法庭要求更长时间，请向法庭表明您已尽最大努力寻找新住房。再次使用“**住房搜索日志表格**”行事。

如果您未获得暂缓执行

如果您未获得暂缓执行，请尽快自行搬离并搬走自己物品。

如果您在治安官或警员到达之前未搬走自己物品，您的房东可以将您的物品存放在储存室。您必须付费才能将自己物品从储存室中取出。您可能会永远失去自己物品

如果治安官或警员在您家门口，请尝试协商以获得更长搬离时间。**收拾您价值最高的物品，即您需要的东西，如重要文件和药品。**

储存法要求警员将您的物品搬到公共安全部许可进行储存的**公共仓库**。

您有权选择**距离您公寓 20 英里内的许可公共仓库**来储存您的物品。您必须在警员**搬走您的财产时或之前**写信给他们，告知您希望将物品运往何处。

您可以在线找到治安官或警员取走并储存您物品的**经批准公共仓库清单**：

[Mass.gov/service-details/public-warehouse-evictions](https://www.mass.gov/service-details/public-warehouse-evictions)

只有经您房东同意，治安官才能将您的物品搬到自助储存设施或者朋友或家人住所。请您的房东同意将您的物品搬到您选择的地方，以免支付储存费。如果您要求，房东必须同意

参见 [MassLegalHelp.org/housing/eviction-storage-law](https://www.mass.gov/help/help/masslegalhelp.org/housing/eviction-storage-law)

住房搜索日志表格

日期	公寓地址/位置	联系人	结果

翻译表格用户说明

填写本表格，然后将您的信息复制到3手册中的英文表格。

仅向法院和您的房东或其律师提供英文表格。

保留简体中文表格和一份英文表格供您参考。

您有权要求免费提供口译员

您可以在开庭日期之前致电法院询问法庭书记员办公室。

如果您在自己持有的法院文件上找不到法院的电话号码，请使用位于 mass.gov/courthouse-locator 的法院定位器在网上查找。

请告知书记员您需要口译员。

如果您亲自出庭，可以向法庭书记员出示此卡：

www.masslegalhelp.org/language-rights/your-right-to-an-interpreter-poster-vertical.pdf

法院竭诚为说各种语言的人提供服务

如果您需要口译员，马萨诸塞州各法院都应为您提供。

如果您无法从法院工作人员或口译员处获得所需帮助，可以在网上投诉：
macourtsystem.formstack.com/forms/language_access_complaint

本表格仅供参考。不向法院提交。

表格
(请打印或打字)
马萨诸塞联邦
初审法庭

a. _____ ss:
县

d. _____
法庭名称

b. _____
原告——房东

e. _____
案件号简易程序

vs.

暂缓执行动议

c. _____
被告——租户

本案中的租户请求本法院根据 M.G.L. c. 239, § §9 和 10、适用规则和法院的衡平法权力暂缓执行签发。¹

1. 租户经过以下努力后，仍无法找到新住处：

2. 租户或其家中某人为 60 岁或以上。

3. 租户或其家中某人有身体或精神障碍。

4. 现在搬离会特别困难，因为：

¹ 根据 *LoRusso v. Talbot*, 1999 Mass. App. Div. 301, 304, “虽然法官有权酌情考虑暂缓执行可能会给房东带来困难，但上述法规的立法目的和政策 [MGL c. 239, § §9 和 10] 表明强制要求对有利于租户的任何利益均衡规模的司法支持。”

5.

暂缓执行的紧急动议听证会待定

我已收到通知，一名警员或治安官将在_____（日期）_____（时间）将我从家中驱逐，我请求法院立即暂缓签发或使用执行待定听证会和对上述动议的决定。

6. 我希望法院考虑的其他相关要素：

7. 书记员：我请求在_____（日期）_____点对本动议进行听证。

房东：请注意，将在上述时间对本动议进行听证。

8. 我已于_____（日期）给我的房东或其律师递交/邮寄（勾选适用项）本动议的副本。

9. _____
租户签名

租户签名

租户姓名（正楷）

租户姓名（正楷）

地址

地址

城市 州 邮政编码

城市 州 邮政编码

电话号码

电话号码

电子邮箱（如有）

电子邮箱（如有）

日期：_____

FORM

(Please print or type)

COMMONWEALTH OF MASSACHUSETTS TRIAL COURT

a. _____, ss:
County

d. _____
Name of Court

b. _____
Plaintiff(s) – Landlord(s)

e. _____
Docket No. Summary Process

vs.

MOTION TO STAY EXECUTION

c. _____
Defendant(s) – Tenant(s)

The tenant in this case requests this Court to stay the issuance of execution under M.G.L. c. 239, §§9 and 10, applicable rules, and the court's equitable powers.²

1. The tenant has been unable to find a new place to live, despite diligent efforts as follows:

2. Tenant or someone in his/her household is 60 years of age or older.
3. Tenant or someone in his/her household has a physical or mental impairment.
4. It would be a special hardship to move now, because:

² Pursuant to *LoRusso v. Talbot*, 1999 Mass. App. Div. 301, 304, "[w]hile it is within the judge's discretion to consider any hardship a stay may cause the landlord, the legislative purpose and policies underlying the above statutes [M.G.L. c. 239, §§9 and 10] appear to mandate a judicial thumb on the scale of any balancing of interests in favor of the tenant."

5.

Emergency Motion for Temporary Stay of Execution Pending a Hearing

I received a notice that a constable or sheriff will move me from my home on _____(date) at _____(time) and I request that the Court immediately stay issuance or use of execution pending a hearing and decision on the above Motion.

6. Other relevant factors that I would like the Court to consider:

7. **Clerk:** I request this motion to be heard on _____(date) at _____ o'clock.
Landlord: Please take note that this Motion will be heard at the above time.

8. I delivered or mailed (*check which one*) a copy of this Motion to my landlord or to his/her lawyer on _____(date).

Signature of Tenant

Tenant's Name (*print*)

Address

City State Zip

Telephone Number

Email (if any)

Signature of Tenant

Tenant's Name (*print*)

Address

City State Zip

Telephone Number

Email (if any)

Date: _____