

在驱逐案件中 保护自己

如果您遭遇了驱逐，请使用该手册中的信息，采取行动保护自己的房屋

在马萨诸塞州，如果遭到驱逐，您又没有办法请律师。许多人必须代表自己发声。

这是 15 本手册中的第一本，帮助您在马萨诸塞州面临驱逐案件时代表自己发声。这些手册包含维护自身权利所需措施的各种实用信息，包括您在去法庭之前必须做哪些事情。这些手册不能代替律师的作用。

寻求法律帮助

尽快联系到律师。使用马萨诸塞州法律资源查找器：MassLRF.org

您可以从当地法律援助计划获取免费的法律援助。如果您无法从当地法律援助计划中找到律师，请致电当地的律师协会，咨询他们的律师推荐计划。网络查找地方律师协会。如果您没有电脑，请前往当地的图书馆使用电脑。

律师可以：

- a. 针对您的情况提供专业建议。
- b. 为您填写和提交各种法庭文件。
- c. 作为您的代表，陪您一起出庭。
- d. 与法官、您的房东或房东的律师交涉。

部分房屋法庭有一日律师计划。一日律师计划能给您一些专业建议和简单帮助。如果您已经到了法庭，请询问法庭工作人员或者法官如何获取一日律师计划。

共有 15 本手册帮助您为自己发声

手册 1: 在驱逐案件中保护自己

上法庭前需要采取什么步骤，需要向法庭提供什么

手册 2: 房屋法规检查表

哪些情况违反了《州卫生法令》

手册 3: 答辩书

如何为自己辩护并向法庭解释自己不应被驱逐的原因

手册 3A: 延期递交答辩书和证据开示

如何向法庭申请接收延期提交的答辩书和证据开示表格

手册 4: 证据开示

如何获取相关信息，为开庭做好准备

手册 4A: 止赎房产租户的证据开示

如何获取相关信息，为案件做好准备

手册 5: 转移

如何将案件转移至房屋法庭

手册 6: 缺席处理方法

如果错过了开庭日期，该如何申请新的开庭日期

手册 7: 上诉

如果案件输了，应去哪里上诉

手册 7A: 上诉

如何就房屋法庭的案件提起上诉

手册 7B: 上诉

如何就地区法庭的案件提起上诉

手册 8: 暂缓

如果案件输了，如何获取暂缓搬出时间

手册 9: 贫困宣誓书

如何申请法庭支付诉讼费

手册 10: 协商和解案件

如何全面考虑您希望在协议中达成的条款

手册 11: 错误纠正表格

如何纠正在线法庭纪录中的错误。

如需获取这些手册的更新版本，请参见 MassLegalHelp.org

关于为自己发声，我需要知道哪些内容？

直到法官做出搬出判决前，您都无需搬出房屋

您无需因为房东的搬出要求、发出的搬出通知或简易程序传票和起诉书，就搬离房屋。

您只有在**法庭责令您搬出**的情况下才必须搬离房屋。

如果您的房东希望您搬离房屋，他们**必须**：

1. 给您发出一封名为“搬出通知”的信件，告知他们希望您搬离
2. 出庭，
3. 赢下驱逐案件，和
4. 从法官处获得法庭命令。

请仔细阅读从法庭获得的所有文件

如果治安官或警员给您送来了叫做**传票和起诉书**的法庭文件，请仔细阅读这些文件。

只有符合下列情况，您的房东才能让治安官或警员向您送达**传票和起诉书**：

- 已经超过**搬离通知**上的时间，或者
- 您的租约已过期。

传票和起诉书会告知您下列信息：

- 审理您案件的法庭的名称和地址。
- 您必须在“第一次开庭”前 3 个工作日提交答辩书。

您应该在收到传票和起诉书后大约 1 周**收到法庭邮寄的通知**。通知应告知您第一次庭审的日期和时间。还应告知庭审是当面进行还是通过 Zoom 远程进行。

请务必出庭，否则您将自动输掉案件！

您的房屋是否存在恶劣条件？

如果您的房屋存在恶劣条件，例如老鼠泛滥、没有暖气或漏水，请务必记录下来。如果房东知道存在这些恶劣条件，当您面临未支付或无过错驱逐时，就有机会能够阻止驱逐。无过错驱逐是指房东没有说明驱逐的原因或说明的原因不属于您的过错。例如，房东因为希望出售房产而驱逐您。

使用**手册 2：房屋法规检查单**来帮助您确定房东是否存在需要解决的问题。尽快通过信件、短信或电子邮件将这些问题以书面形式告知房东，即使您已经口头告诉了房东。您也可以致电所在县镇的房屋检查员，要求进行房屋法规检查。

完成您的法庭表格

完成您的**答辩书**。使用**手册 3：答辩书**中的答辩书表格或者马萨诸塞州驱逐抗辩（MADE）免费在线答辩书工具：GBLS.org/MADE

完成**证据开示**。证据开示表格可让您**向房东索要**相关信息和文件，以帮助您赢得案件。使用**手册 4：证据开示**中的表格或使用MADE来帮助您完成证据开示表格：GBLS.org/MADE

为开庭做好准备

在第一次出庭日期之前：

- 使用本手册中的**出庭物品清单**来帮助您整理需要携带的物品。随身携带此清单上的物品可能是您需要做的最重要事情之一。
- **思考对您而言最重要的事情**。您和您的房东可以寻求调解，尝试和解案件。使用**手册 10：协商和解案件**来帮助您全面考虑希望在协议中达成的条款。然后，您就可以告知调解员自己的诉求。例如，如果您的房东进行维修，并让您继续居住，您同意支付部分所欠的租金。

出庭

如果您不出席庭审，您将输掉案件。法官可能会责令您快速搬出。您可能必须在开庭日期后 2 周内搬出。

如果您在第一次开庭日期之前与房东达成协议，您仍然必须出庭。您必须确保协议“被法庭认可”。

当您出庭时，可能会觉得为自己发声很吓人。但您准备得越充分，越能够向调解员或法官申明自己的诉求。

即时调解员或房东对如何解决案件已经有了想法，您也不必同意。您依然可以跟法官沟通。

- 如果您没有其他居住的地方，请务必拒绝搬出。
- 请务必拒绝支付您无法负担的金额。

如果您与房东签订了协议，请务必拿到双方签字的协议副本。请妥善保管好协议。

如果您没有与房东签订协议，可以向法官说明情况。尝试说服法官让您**留在房屋**。法官也可以责令您的房东：

- 进行维修。
- 减少您因为公寓恶劣条件而未支付的租金。
- 在您申请租金援助期间，延长您留在房屋的时间。
- 在您寻找新住处期间，延长您留在房屋的时间。
- 如果您证明房东违反了相关法律，还能获得赔偿。

在向法官说明情况时，做到简单明了。

- 坚持您在答辩书所提供的信息。
- 向法官展示您带来的文件。
- 引入证人，证明对案件十分重要的事件或对话。
- 明确阐述您希望法官责令完成哪些事情。

错过了听证会怎么办？

如果您错过了驱逐听证会，请提交**手册 6：缺席处理方法**中的表格。立即提交表格。您可能还有机会向法官说明不该驱逐您的原因。

即使输了案件，也不要放弃

- **上诉**
如果觉得法官或陪审团的判决不合理，您可以对案件提出**上诉**。参见**手册 7、7A 和 7B**：上诉。
- **暂缓**
如果您在庭审中败诉，但需要更多的时间搬家，可以要求法庭推迟或“**暂缓**”驱逐。参见**手册 8：暂缓**。

祝您好运！

出庭物品清单

- **与驱逐案件有关的所有纸质文件。**
法庭文件、驱逐通知（*搬出通知*）以及法庭发出的通知。
- **卫生局或房屋管理机构的检查报告或证明书副本。**
要求卫生局或稽查部证明您所住公寓检查报告副本的真实性。这意味着检查您所住房屋的人证明报告的真实性，否则以“伪证罪论处”。这也意味着法庭可以将该报告作为证据。您不必让检查员出庭证明房屋存在的恶劣条件。
- **房屋恶劣条件或问题的照片。**
如果是在法庭进行现场听证，请打印出这些恶劣条件的照片。不能仅仅是保存在手机里。在每张照片背后写上拍摄日期。如果是通过 Zoom 进行听证，请致电书记员办公室，了解如何发送电子版照片。您也可以通过**MADE: Up To Code**用手机来记录房屋的恶劣条件，网址**MADEUpToCode.org**。
- **您的租约或其他书面租赁协议（如果有）。**
- **关于租金的信息。**
 - ___ 收据或取消的租金支票。
 - ___ 过渡援助部发出的文件，证明已经做出的支付。
 - ___ 房屋管理机构或房东发出的租金决定文件或重新鉴定文件。
 - ___ 您正在申请租金援助的证明。
 - ___ 安全保证金或上个月租金的收据或对账单。
- **您向房东发出的信件。**如果您发送的是邮件或短信，且参加的是现场听证会，请把它们的打印出来。
- **房东发出的通知或信件。**
- **房屋管理机构发出的租赁相关文件。**
- **燃气和公共事业账单或通知**（如果案件涉及公共事业问题）。
- **其他您认为与案件相关，且希望向调解员或法官出示的文件。**
- 如果您身患残疾且对案件有重大影响，请带上**医生对您残疾情况的说明信**。
- **能够为所看到或听到的事件或对话作证的证人。**