

总检察长  
出租人/承租人  
权利指南

马萨诸塞州  
总检察长办公室



2016年1月



各位马萨诸塞州居民：

马萨诸塞州有数千居民出租自住房，与此同时，就有数千居民成为了出租人/房东。在签订房屋租赁合同之时，出租人和承租人必须仔细考虑若干问题。

本指南概述了租赁类型、租金、驱逐承租人、居住生活条件和住房歧视的相关规定，同时也概述了房屋租赁合同的注意事项。出租人和承租人均应知悉房屋租赁程序各方面的相关适用法律法规。

在签订房屋租赁合同之前，我们希望您查阅本指南，了解自己的权利。我们的服务热线会为您解答指南未能涉及的其他疑问。热线电话：(617) 727-8400。

马萨诸塞州总检察长



## 目录

马萨诸塞州房屋租赁信息.....	3
租赁期限.....	4
A. 定期租赁 .....	4
B. 不定期租赁.....	4
C. 出租人与承租人的义务 .....	4
D. 协商.....	5
房屋租赁协议条款.....	5
房屋租赁起始期间的付款.....	6
A. 关于押金的法律规定 .....	6
B. 关于末月租金的法律规定.....	6
《马萨诸塞州卫生法规》及出租房屋的住房条件.....	7
驱逐承租人.....	7
A. 选择调解 .....	8
B. 驱逐程序 .....	8
住房歧视是违法行为.....	8
相关资源.....	9



## 马萨诸塞州房屋租赁信息

马萨诸塞州有许多法律法规指导出租人与承租人的关系。这些法律适用于两户一宅公寓房以及多户一宅公寓房的房主和住户。相关法律有的明确出租人义务，有的则规定承租人的义务。

除了这些法律规定，还有一些问题需要所有出租人和承租人在签订租赁协议之前仔细考虑，例如：

- ❖ 租金是否涵盖所有的设施费用？如果承租人需要支付供暖及热水的费用，出租人则应表明供热能源是电力、燃油、天然气，还是丙烷。是否有信息需要提供给承租户，告知其公寓设施的年度费用如何。
- ❖ 出租人与承租户应一同查看所有的管道设备、照明开关、柜门及电器，确保一切设备运作正常。如果需要维修，双方应协商一直，在承租人搬入前出租人是否要进行维修。
- ❖ 同样，长期租约或短期租约中应列出租赁期间出租人承诺维修的所有设施，以及完成维修的期限。
- ❖ 长期租约或短期租约中还应写明，房屋内是否含有冰箱、火炉、洗衣机一类的大型家电。
- ❖ 根据《马萨诸塞州法》，出租人有义务清扫房屋上的冰雪。房屋所在的城市/城镇的管理条例还可能规定，出租人需清扫紧邻房屋的公用人行道上的冰雪。
- ❖ 在马萨诸塞州，出租人不能就房屋配有的生活便利设施向承租人按月收取额外费用，例如私家车位、游泳池或健身房。但出租人可以对设施做出限制，仅供愿意付费的承租人使用。如果房屋配有此类便利设施，使用相关设施应支付的额外费用为多少？
- ❖ 出租人和承租人是否有冬天铲除公用道路积雪的义务？是从车道上铲起还是从停车场铲起？是否会产生相关费用？如果有，应由谁来支付？
- ❖ 按照地方建筑法规和/或本州的卫生法规，租赁房屋的最近一次检查是什么时候？地方条例可能会要求出租人对该城市或城镇内的租赁房屋进行登记，以确保房屋符合相关建筑、用途及卫生法规的要求。
- ❖ 出租人是否允许承租人在房屋内饲养宠物？如能饲养宠物，出租人是否会要求承租人支付高于定价的月租金，并/或将宠物坐垫加入到承租人的保险范围之内？

## 租赁期限

租赁主要分为两种类型。出租人和承租人的权利与义务部分取决于租赁的类型。

### A. 定期租赁

一类租赁基于书面租约而产生。承租人与出租人签订租约时，承租人同意租赁将持续特定的一段时间，这个时间通常为一年。这段时间内，月租金不得变更，且出租人不能终止租赁（驱逐承租人），除非承租人未能履行契约商定的条件。另一方面，承租人有义务按租赁期限支付租金。在租赁期满之前，只有出租人同意提前解约，承租人才可终止租赁。

签订租约是承租人和出租人确保租赁稳定的理想选择。租约是出租人与承租人双方签订的书面协议，租赁的所有条件和规定均已包含在租约当中。

### B. 不定期租赁

另一类租赁为不定期租赁，即只要双方愿意，租赁即可以一直持续。有时不定期租赁完全没有书面协议，但通常情况下，承租人需签订页首标明有“租赁合同”或“不定期租赁”的文件。该文件应写明租赁的月租金以及租赁的基本规定。

不定期租赁不固定租赁有效的具体时间，也不约定具体的终结日期，这与定期租赁不同。在不定期租赁中，承租人在不确定的期限内，每月按协商价格支付租金。出租人与承租人均可决定终止租赁，但需在下次交租到期日的30天或一个月前（选用二者中较长的时间）通知对方。此类租赁也可中途变更租金，但也需要在上述的期限内（下次交租到期日的30天或一个月前，选用二者中较长的时间）通知对方。

### C. 出租人与承租人的义务

无论是定期租赁还是不定期租赁，承租人都必须支付租金、遵守与出租人达成的协议，并对于非“正常磨损”（无论是由承租人还是承租人的客人造成）的房屋损坏承担责任。出租人则必须提供安全、整洁、符合《马萨诸塞州卫生法规》的房屋，并履行在长期租约或短期租约中承诺的义务。

无论何种租赁形式，承租人都拥有权居住该房屋，出租人只可在特定情况

下进入。如果出租人需要进入房屋进行维修、检查房屋状况，或带准租户、买主、房产中介看房，则必须提前与承租人协商。但是，在处理可能会损坏整栋建筑的故障/应急维修之时，或承租人已经弃房不住之时，出租人可不经允许进入出租房屋。（《马萨诸塞州一般法》第186章第15条A-F款，及第16条）

## D. 协商

尽管法律、法规中并未规定，但出租人和承租人应当知道，双方可以通过协商决定租赁问题。一般而言，出租人不应催促承租人做出决定，并且在签订租约之前，双方都应明确了解相应条款和规定。双方同意更改的新条款应以书面形式记录在租约上，同时一定要确保删去双方已同意更改的条文。

## 房屋租赁协议条款

所有的房屋租赁合同都必须包含某些特定条款，同时不得包含某些法律禁止条款。（《马萨诸塞州一般法》第186章第15条A-F款，及第16条）

租约必须注明房屋所有人的姓名、住址和电话号码，必须写明房屋修缮的责任人，以及承租人递交正式通知、投诉信或法庭文件时的接收人。

如果出租人收到了押金，长期租约或短期租约上必须写明押金的数额，同时必须说明承租人对该押金的权利。（《马萨诸塞州一般法》第186章第15条B款）

出租人必须向承认人提供字迹清晰的租约文本。（《马萨诸塞州一般法》第186章第15条D款）租约禁止包含违法条款，例如：

- ❖ 承租人必须承担房屋正常磨损的维修费用。
- ❖ 承租人必须承担承租房屋外部建筑的维修费用。
- ❖ 承租人不得起诉出租人，或不得检举出租人违反《卫生法规》的行为。
- ❖ 承租人不得加入承租人联盟。
- ❖ 承租人即使晚付租金一天，也要支付滞纳金。（租约中可以规定，晚交租金30日或以上，出租人可收取滞纳金。）

## 房屋租赁起始期间的付款

出租人只能要求承租人预先支付以下款项：

- ❖ 首月租金
- ❖ 预防房屋遭到正常磨损以外的损坏而支付的押金（押金数额不能超过月租金额）
- ❖ 末月租金（该月为承租人在房屋中居住的最后一个月）
- ❖ 为房屋更换新锁匙的费用

由现金或汇票支付的款项，出租人必须提供签名收据。收据必须写明支付金额、日期及款项用途，还应写明出租人、承租人和收款人的姓名。

（《马萨诸塞州一般法》第186章第15条B款）

### A. 关于押金的法律规定

所有的押金都必须在租赁开始的第一个月内存储于马萨诸塞州的银行，且存储账户可生息。出租人必须向承租人提供押金存储银行的名称和地址，以及真实的账号。每一年，出租人都必须向承租人返还押金所生的利息，或让承租人在支付租金时扣除同等的金额。

出租人应在租赁开始或收到押金之日起（选用二者中较晚的日期）10日内，向承租人出具“房屋状况声明”，描述房屋状况及现存损坏。承租人可在15日内对“房屋状况声明”进行补充或更改。双方都必须持有该声明最终文本。（《马萨诸塞州一般法》第186章第15条B款）

租赁终结后，出租人必须在30日内返还押金及利息。但是，承租人未支付的租金，或房屋损坏（非正常磨损）的维修金，出租人可从中扣除。如果租约中有相关规定，出租人还可扣除租约规定由承租人承担的房产税增长份额。

如果因为房屋损坏要扣除所有或部分的押金，出租人则必须在承租人搬离后30日内，向承租人做出房屋损坏的书面描述以及维修费用的估算。

### B. 关于末月租金的法律规定

如果承租人在租赁之初向出租人预付了末月租金，出租人则必须向承租人签发收据。与租赁过程中的所有收据一样，该收据也必须写明支付金额、支付日期、款项用途，以及出租人、承租人和收款人的姓名。每年年末和租赁终结之时，承租人有权取得末月租金产生的一切利息。（《马萨诸塞州一般法》第186章第15条B款）

## 《马萨诸塞州卫生法规》及出租房屋的住房条件

马萨诸塞州《马萨诸塞州卫生法规》（《马萨诸塞州法规》第105卷第410章）对提供宜居住房进行了规定。一般而言，“宜居”意味着住房足够舒适整洁，能够安全居住。

承租人对所租房屋违反《卫生法规》的投诉，出租人若置之不理，承租人可请求法规执行官或当地卫生局检查房屋。检查人员可以进入房屋，检查屋内卫生状况，如有必要将要求出租人解决问题。如果出租人仍不解决，承租人可不受租约的限制，拒付部分租金或搬离房屋。（《马萨诸塞州一般法》第111章第198条；《马萨诸塞州法规》第105卷第410章）但是，在拒付租金或搬离之前，承租人应联系私人律师或法律服务部门，获取更多的信息和建议。

根据联邦和马萨诸塞州的法律，如果出租房屋建于1978年之前，出租人和承租人必须签订《承租人防铅法通知》和《承租人认证》，并保留相关文本。这两份文件意在告知承租人铅中毒的危害和原因，以及承租房屋是否使用了含铅油漆。出租人必须公开所有与含铅量检查或房屋风险评估有关的文件，以及由地方卫生局发布的《临时控制信函》或《标准符合信函》。如果有6岁以下的儿童居住于此类租赁房屋，出租人则有义务对房屋进行除铅或对铅危害进行临时控制。

如需获取更多关于《马萨诸塞州卫生法规》的信息，承租人还可拨打州务卿的市民信息服务热线：617-727-7030或1-800-392-6090（仅限于马萨诸塞州）

### 驱逐承租人

一般而言，出租人不能直接收回房屋、驱逐承租人或移除其个人财产，或是更换门锁。根据不同的驱逐原因，出租人必须向承租人发出《承租人搬离通知》，限其在14日或30日内迁出。之后，出租人必须向法院提起民事诉讼（简易执行程序），由法院进行判决并指定承租人必须迁出房屋并搬离财物的具体日期。如果承租人不在法院指定日期主动离开，出租人则需请治安人员或警察执行判决，命令承租人离开，必要情况下将其个人财物迁移至经许可的公共仓库。此种情形下，出租人需要支付搬运费，但有权向承租人追偿。承租人有一次机会向仓库索要具有个人价值或情感价值的物品，也可以在支付仓库收取的一切费用后，索回所有的个人财物。（《马萨诸塞州一般法》第239章；《马萨诸塞州一般法》第186章第11条；《马萨诸塞州一般法》第105章）

## A. 选择调解

如果出租人与承租人同意，对于可能导致驱逐承租人的争议，双方可通过总检察长办公室的调解服务进行解决。此外，马萨诸塞州社区和发展住房服务计划或地方房屋法庭也能提供帮助，解决出租人与承租人之间发生的争议。

## B. 驱逐程序

正式的驱逐程序又叫做简易执行程序，出租人向法院提起诉讼时启动。驱逐过程中，承租人有权对驱逐行为进行抗辩，也有权针对损害赔偿提起反诉。对于驱逐行为的抗辩一般包括：

- ❖ 租赁未正常终结。
- ❖ 出租人拒不解决存在的问题。
- ❖ 出租人因承租人实施了某些受法律保护的行为而对承租人进行报复性驱逐。
- ❖ 歧视。包括出租人未能向残障人士提供合理的设施，无法保障残障人士在房屋内居住。

## 住房歧视是违法行为

出租人因种族、肤色、国籍、血统、性别、婚姻状况、宗教、年龄、性别身份或性别表现、军役背景或身体残疾，拒绝出租房屋是违法行为。除极少数例外情况，出租人拒绝将房屋出租给带小孩的承租人也是违法行为。更多关于住房歧视的信息，可联系总检察长办公室民事权益部门或马萨诸塞州反歧视委员会。

## 相关资源

### 总检察长办公室

<http://www.mass.gov/ago>  
(617) 727-8400 Consumer Hotline  
(617) 963-2917 Civil Rights Division  
(617) 963-2939 Disability Rights  
One Ashburton Place  
Boston, MA 02108

### 马萨诸塞州住房与社区发展部

<http://www.mass.gov/dhcd>  
(617) 573-1100  
100 Cambridge St., Suite 300  
Boston, MA 02114

### 马萨诸塞州房屋法庭

<http://www.mass.gov/courts/court-info/trial-court/hc/>  
(617) 788-6500  
Edward W. Brooke Courthouse  
24 New Chardon Street, 6th Floor  
Boston, MA 02114-4703

### 马萨诸塞州反歧视委员会

<http://www.mass.gov/mcad>  
(617) 994-6000 Boston  
One Ashburton Place, Room 601  
Boston, MA 02108  
(413) 739-2145 Springfield  
436 Dwight Street, Room 220  
Springfield, MA 01103

### 马萨诸塞州公共卫生部

#### 儿童铅中毒防御计划

<http://www.mass.gov/dph/clppp>  
(617) 624-5759  
250 Washington Street  
Boston, MA 02108







## 总检察长办公室

One Ashburton Place

Boston, MA 02108

(617) 727-2200

[www.mass.gov/ago](http://www.mass.gov/ago)