

司法部长办公室 房东/租客权利指南

马萨诸塞州司法部长办公室
2025年10月

亲爱的马萨诸塞州(麻州)居民：

在麻州,有超过100万户家庭租房,同时有数万名房东为这些租客提供安全、稳定的住房。

本指南适用于租客与房东。我希望通过帮助租客和房东了解他们的合法权利和责任,在维护人们在安全和价格合理的住房中生活的权利,免受歧视和环境危害的同时,他们能够避免代价高昂的误解和不必要的冲突。

本指南讨论了签订租赁协议和租约、租赁类型、付款、驱逐、宜居居住条件、住房歧视以及房东与租客间纠纷的解决方式。

我建议您在签订租赁协议前,仔细阅读本指南,明确自身的权利与义务。此外,我希望您了解本指南末尾所列、由法律服务机构编写的部分资源。

真诚的,



Andrea Joy Campbell
马萨诸塞州司法部长



目录

目录	3
Massachusetts 的房东-租客法律	4
租房前需了解的10件事	5
与经纪人或房地产销售人员合作	8
租客筛选	9
租赁类型	12
《州卫生法典》与公寓状况	16
居家健康	17
驱逐	18
特殊类型住房	20
住房歧视属违法行为	21
司法部长办公室提供的其他资源	22
联络我们	24
其他州机构提供的资源	25
法律服务组织提供的资源	27
参考	28

马萨诸塞州的房东-租客法律

在麻州,有多项法律法规对房东与租客之间的关系进行规范。无论出租的单元是单户住宅、多户公寓楼内的单套公寓,还是与他人住宅相连的小屋或姻亲公寓套房,这些法律均适用。有些法律规定了房东的义务,而另一些法律则规定了租客需履行的责任。

本指南重点介绍典型的房东-租客关系,即法律所称的“住宅租赁”。但也存在一些特殊类型的住宅,其适用法律可能有所不同,例如分租房间的公寓和预制房屋社区。关于这些特殊类型住宅的相关信息,我们将在本指南末尾单独列出。

此外,本指南不涉及住房补贴计划的资格,也不涵盖联邦和州级住房补贴计划对房东的要求。若租客或房东对住房补贴计划有疑问,建议联系住房提供者、当地公共住房管理局或地区住房机构。关于寻找当地住房机构和其他资源的信息,您可通过住房和宜居社区执行办公室(Executive Office of Housing and Livable Communities, EOHLC)的资源定位网站找到。

本指南将论述本州境内住宅租赁关系中最常见的几种情形,以及适用的基本法律知识。我们鼓励房东和租客向其所在城市或城镇查询可能适用的其他要求。

若租客或房东对特定法律条款,或该条款在特定情形下的适用方式有疑问,应咨询律师。我们司法部长办公室不得代表租客或房东,也不得向租客或房东提供法律建议。关于如何找到律师或法律资源的一些信息,请参阅本指南的“法律服务机构提供的资源”部分。



理解法律引文

在本指南全文和尾注中,您将看到对法律(M.G.L. c. 93A)和法规(940 C.M.R. § 3.17)的引用。“M.G.L. c. 93A”是指“《马萨诸塞州普通法》(Massachusetts General Laws),第93A章。“940 C.M.R. § 3.17”是指“《马萨诸塞州法规法典》(Code of Massachusetts Regulations)第940章第3.17节。”您可在Mass.gov网站,或Massachusetts境内15家审判法院法律图书馆中的任意一家,在线查询这些Massachusetts法律法规的副本。



租房前需了解的10件事

在签订租赁协议之前,所有潜在租客和房东都应考虑许多重要问题。以下是潜在租客和房东应回答的十个最常见问题:

1. 是否需要申请费或“预留”房源的费用?

不应该有!根据Massachusetts法律,房东不得向租客或潜在租客收取申请费,也不得要求租客支付押金以预留房源、保留房源或从市场中撤下房源。¹

2. 广告中的租金包含哪些费用?

广告中的租金必须包含租客需要支付的所有费用。若租客可以拒绝使用停车位、泳池、健身中心等可选的“便利设施”,则这些便利设施的相关费用无需包含在广告租金中。²

3. 租金包含暖气费和电费吗?

暖气费、热水费及电费默认由房东支付,除非租赁协议或其他书面出租协议中的条款要求由租客承担此类水电气暖费用。除非煤气或电费单独计量,且煤气或电费仅服务于租客的单元,在某些情况下,包括租客单元附近走廊或楼梯间的灯,否则不能要求租客支付煤气或电费。除非有单独的储油罐只为租客的单元服务,否则不能要求租客支付供暖用油费用。³

在考虑在哪里租房时,租客应询问该房源以往的供暖费用,以便更好地了解租客需承担的水电气暖费用并做好预算。

4. 租金包含水费和污水处理费吗?

仅在满足“用水分户计量法”要求的前提下,房东方可向租客收取水费与污水处理费,或允许第三方向租客收取此类费用。“用水分户计量法”的要求包括:租客单元的用水量需单独计量;分户水表须由持照水管工安装;分户水表不得接入计量其他租客或楼宇公共区域的用水;租客单元内须安装节水装置;要求租客支付水费的协议须以书面形式呈现;且该协议须清晰、明了地显示用水分户计量的计费细节。

我们建议计划向租客收取水费的房东详细查阅“用水分户计量法”及相关法规。除上述要求外,房东还需向当地卫生委员会提交证明文件、在供水公司保持“登记用户”身份、向租客提供详细的用水账单,以及向租客退还房东已获悉的因漏水而损失的水费。⁴

5. 出租房需要维修吗?

房东有责任确保待出租的住宅单元符合《州卫生法典》,《马萨诸塞州法规法典》第105章第400节的要求,且处于安全、宜居的状态。根据麻州法律,房东和租客不能双方同意以折扣价格租用不合格的公寓套房。⁵

在租客入住前,房东与潜在租客应共同检查所有卫生设施、照明开关、橱柜门和家电,确保其均可正常使用。如果需要维修,双方应商定房东何时进行维修,然后书面说明维修情况以及房东同意完成维修的预期日期。

6. 出租房包含哪些家电?

租赁协议中应注明租赁关系中是否包含主要家电(如冰箱、炉灶、洗衣机等)。除非租客在租赁协议中以书面形式同意自行提供这些家电,否则房东需要提供灶台、烤箱和冰箱。⁶

7. 谁负责清理积雪与积冰?

《麻州卫生法典》规定,对于多单元房产,房东负责清理公共区域的积雪和积冰。⁷但如果书面租赁协议明确约定由租客负责清除积雪,那么租客需对其独有控制区域内的积雪和积冰进行清理。⁸若租赁协议包含停车位相关条款,则潜在租客应确保协议中是否同时讨论了“谁负责清理车道和停车位”,以及“租客将通过何种方式及时收到挪车通知”。此外,您所在的城市或城镇可能存在相关条例,要求房东清理其房产相邻公共人行道上的积雪与积冰。

8. 允许养宠物吗?

租赁协议可限制租客养宠物的权利,也可限制允许饲养的宠物类型、体型或数量。房东可向养宠物的租客收取更高租金,或为允许养宠物的房源设定更高价格。然而,在广告宣传该房源时,必须清楚、明了地显示说明包含这些费用在内的月租金总额。⁹房东不得向养宠物的租客收取一次性“宠物费”。¹⁰

辅助动物不是宠物。有两种辅助动物:(1)服务性动物;(2)为残障人士工作、执行任务、给予帮助和/或提供治疗性情感支持的其他动物。房东不得歧视使用辅助动物的残障租客。¹¹如需了解更多关于涉及辅助动物的合理便利措施相关信息,可参考美国住房和城市发展部(Department of Housing and Urban Development, HUD)发布的辅助动物指南。



[HUD辅助动物指南](#)

9. 哪些人可入住该出租房单元?

租赁协议应明确约定有权入住该出租房单元的人员范围。若租客计划与室友合住，房东可要求他们签署租赁协议。若室友不签署协议，则可能被视为“访客”。部分租赁协议会限制单次访客人数，或明确访客可停留的时间。建议租客在同意在现有租赁协议中增加室友前，仔细查阅租赁条款。
房东不得因租客有子女或怀孕而拒绝出租房源。¹²

租客应仔细考虑租赁协议对“新增或变更入住人员”的限制条款。租赁协议可限制租客“转让租赁权”或“转租房源”的权利。即使租赁协议允许转让或转租，原租客仍需对租赁协议的所有条款承担责任，包括保持房源良好状态及支付租金等义务。

如需了解更多关于转租的信息（包括转租协议样本），可访问MassLegalHelp.org网站——该网站由Massachusetts法律援助公司联合Massachusetts法律改革协会运营。



[MassLegalHelp.org](https://www.masslegalhelp.org),
法律指南: [Massachusetts](#)
[租客权利](#)

10. 是否需要进行租赁前检查或租赁登记?

我们鼓励房东向所在城市或城镇咨询，确认是否需要进行租赁前检查或租赁登记。许多城市和城镇要求对房屋进行租赁前检查，检查项目包括烟雾和一氧化碳探测器等。有些城市和城镇，包括波士顿，要求房东为出租房源办理城市租赁登记。



与经纪人或房地产销售人员合作

寻找住房的租客可能会发现,利用持照房地产经纪人或房地产销售人员的服务会很有帮助。经纪人可帮助租客寻找房源、向房东报价,并代表租客进行协商。当租客聘请经纪人后,该经纪人有责任代表租客的利益,不得同时代表房东。¹³

房东也可能会发现,借助持照经纪人或房地产销售人员的服务来帮助宣传房源、带潜在租客看房、协商租赁协议很有帮助。然而,房东应明白自己可能需对其经纪人的违法行为承担责任,因此房东应仔细审核经纪人使用的所有房源广告和租赁协议。

房地产经纪人和销售人员的执业许可由房地产经纪人和销售委员会颁发。租客和房东可在职业许可管理司 (Division of Occupational Licensure) 官网查询执照状态,并查看职业纪律处分记录。

维码链接



[职业许可管理司 - 查询执照](#)

2025年8月1日,一项关于潜在租客支付经纪人费用的新法案正式生效。该法案规定,若经纪人和销售员主要为房东提供服务,则不得向租客收取费用。¹⁴

对于经纪人向房东提供的服务,房东仍不得向租客或潜在租客收取相关费用。¹⁵



[司法部长关于房东 - 租客经纪人费用的咨询](#)

租客筛选

过去, 房东采用多种方式筛选租房的租客。遗憾的是, 租客筛选也可能成为非法歧视的途径, 对历史上处于边缘化的群体造成损害。出于这些原因, 房东和经纪人在确定租客筛选方式时, 必须审慎考虑多项法律法规。

封存的驱逐记录

2024年, 麻州颁布了一项新法律, 允许住宅租客向法院申请封存其被驱逐记录。¹⁶ 该法禁止消费者报告机构 (Consumer Reporting Agencies) 披露已封存的驱逐记录, 也禁止在计算用于判定住房或信贷资格的任何分数或建议时, 将已封存的驱逐记录纳入考量。

在麻州, 任何要求潜在租客提供过往被驱逐记录的住房或信贷申请, 均须包含以下通知:

根据《普通法》第239章第16节的规定, 若住房或信贷申请人在法院存有已封存的记录, 可对与封存的法院记录有关的问询回答“没有记录”。

若发现任何住房或信贷申请询问过往被驱逐记录, 但未包含上述通知内容, 我们鼓励租客及维权人士通过以下电子邮箱向司法部长办公室举报: AGOApplicationReview@mass.gov.

如何封存被驱逐记录

有意封存过往被驱逐记录的租客, 必须向法院提交申请。如需了解更多关于驱逐记录封存的信息, 可咨询住房法院, 或访问 SealMyEviction.org 网站——该网站由麻州法律援助公司运营。



住房法院:
[驱逐记录封存](#)



SealMyEviction.org

非法收入、信贷和就业限制

房东不得要求潜在租客必须拥有特定类型的收入(如工作收入),也不得强制设定最低“租金-收入比”——因为此类要求的目的或效果是排斥领取住房补贴或公共援助的人群,或使该人群处于不利地位。¹⁷《马萨诸塞州普通法》第 151B 章(即《反歧视法》)中的公平住房要求规定,禁止歧视领取联邦、州或地方公共援助(例如社会保障收入、补充营养援助计划(SNAP)福利和政府住房补贴(例如第八章住房补助券(Section 8 vouchers)、过渡期家庭住房援助计划补贴(RAFT))的人群。根据《反歧视法》,住房提供者若因他人参与公共援助和住房补贴项目,或因该类项目的相关要求而歧视对方,均属违法行为。

例如,住房提供者不得因潜在租客领取补贴而拒绝出租;在住房补贴管理人员为补贴领取者核准公寓补贴期间,不得转而选择其他潜在租客。此外,房东在出租房广告中使用偏好无租赁补贴租客的语言,同属违法行为。

以下为出租房广告中常见的歧视性语言示例:

- 需提供就业证明;
- 非第8章 (Section 8) 认证租客;
- 最低年收入为6.5万美元;
- 需具备良好信用、推荐信和工作与收入记录;或
- 需具备可靠的信用和可核实的就业经历方可考虑。

房东需明白,他们也可能对广告宣传其出租房源的经纪人或销售人员的行为负责。我们鼓励房东仔细审核所有出租房源信息,确保没有歧视领取公共援助的潜在租客。

司法部长关于防止基于收入来源的住房歧视的指导意见》(Attorney General’s Guidance on Preventing Housing Discrimination Based on Source of Income) 中详细讨论了《反歧视法》的要求,可在我们的网站获取。

[司法部长关于防止基于收入来源的住房歧视的指导意见](#)



犯罪记录信息

尽管在某些情况下，住房提供者可拒绝向有犯罪记录的人员出租房屋，但“一刀切”地排除所有有犯罪史记录的潜在租客，可能违反州和联邦的民权法，因为以这种方式使用犯罪记录可能会对受保护群体产生不合理的影响，从而可能导致非法的歧视性影响。

若房东希望利用犯罪史记录评估住房申请人，需对申请人的犯罪记录进行单独评估。此类单独评估不得基于种族、肤色、国籍、血统、性别、婚姻状况、宗教、年龄、性取向、收入来源、性别认同或性别表达、军事背景，或因申请人属于残障人士而歧视申请人。¹⁸

房东还必须遵守《马萨诸塞州法规法典》第803章第5.00节中关于“刑事罪犯记录信息 (CORI)”使用的规定。在根据CORI或犯罪历史记录拒绝住房之前，房东必须通知申请人拒绝的原因，提供CORI或筛查报告的副本，提供房东的CORI筛查政策的副本，确定CORI或筛查报告中用于拒绝住房申请的信息，并为申请人提供质疑所用信息准确性的机会。若筛查报告来自信用报告机构，房东还需向申请人提供联邦贸易委员会 (Federal Trade Commission) 发布的“《公平信用报告法》(Fair Credit Reporting Act) 权利摘要”副本。



说明文字：[联邦贸易委员会：《公平信用报告法》权利摘要](#)

公平信用报告法

房东只有在有合法目的的情况下才能获得信用或租户筛查报告，包括申请租房或续签租约。若房东根据信用报告或租客筛查报告中的信息采取不利行动，则必须向申请人或租客的出具不利行动通知。通知里要包括房东所查阅的信用报告或租客筛查报告相关信息，并告知申请人或租客，若房东对其采取不利行动，其有权免费获取相关信用报告或筛查报告。不利行动包括：拒绝租客的住房申请、要求有联合签署人，或仅同意以高于广告标价的租金向其出租。¹⁹

租赁类型

租赁主要有两种类型。第一种是基于租约的租赁。第二种是任意租赁。房东和租客双方的权利和义务,部分取决于所建立的租赁关系类型。

基于租约的租赁

当租客和房东签订租约后,双方会约定租赁关系的存续期限,通常为一年。在该期限内,月租金保持不变;且除非租客未履行租约中的条款,否则房东不得终止租赁关系(即驱逐租客)。另一方面,租客承诺在租约有效期内支付租金。通常,租客仅在房东也同意“提前终止”租约的情况下,才能在租约到期前(即未满一年时)终止租赁关系。

对于寻求稳定租赁关系的租客与房东而言,签订租约是一个不错的选择。由于租约是租客与房东之间的书面协议,其中应包含适用于租赁关系的所有规则。

任意租赁

另一种租赁被称为“任意租赁”,指租赁关系将持续有效,直至任何一方以适当方式终止租赁关系。这种租赁有时也被称为“按月租赁”。在任意租赁中,有时根本没有书面协议。但租客通常会被要求签署一份顶部标注有“租赁协议”(Rental Agreement)或“任意租赁”(Tenancy-at-Will)的表格。该表格应包含租金金额和基本规则。

与租约不同,任意租赁没有固定的存续期限,也不会特定日期终止。在任意租赁中,租客需按月支付约定租金,租赁期限不确定。如果按月支付租金,房东或租户都可以在下一次租金支付到期日前30天或一个月(以较长者为准)向另一方发出通知,决定终止租赁。租金可以根据相同的通知条款(下一次租金支付前30天或一个月)进行调整。

租客每月支付租金一次以上(例如每周)的租赁也是任意租赁。但终止租赁的通知期限不变(仍为下次租金到期日前30天或1个月,以较长者为准)。

房东和租客的义务

无论租赁关系是通过租约还是任意租赁创建的,租客都必须支付租金,遵守与房东商定的规则,对于公寓内超出“正常磨损”范围的损坏(无论由租客本人还是租客的访客造成),需承担责任。房东必须提供安全、维护良好且符合《马萨诸塞州卫生法典》(Massachusetts Sanitary Code)的公寓;必须遵守租约或租赁协议中的所有承诺。

租客享有公寓的使用权,房东只有在特定情况下才能进入。房东必须提前与租客商定才能进入公寓进行维修、检查公寓状况,或带潜在租客、买家及房地产经纪人看房。然而,如果发生可能损坏整个建筑的机械/维修紧急情况,或者如果租户似乎已经放弃公寓,房东可以在没有租客批准的情况下进入公寓。²⁰

租约协商

尽管法律法规未强制规定,但房东和租客均需了解:双方可就租约条款进行协商。一般来说,房东不应催促租客签署租约;在双方签署租约前,均需充分了解清楚租约中的所有条款和条件。

任何商定的租约变更都应该用钢笔写在租约中,确保删掉房东和租客都同意删除的任何部分。双方应在任何手写变更附近的租约空白处签署其姓名的首字母。在变更附近签署姓名首字母可作为“双方知晓并同意该变更”的证据。



租赁协议条款

每份租赁协议均需包含特定条款，同时法律禁止协议中包含另一些条款。²¹

租约必须载明以下人员的姓名、地址和电话号码：业主、负责维修的人员，以及租客可向其提交正式通知、投诉或法庭文件副本的人员。²²

若房东收取押金，则租约或租赁协议中必须注明已支付的押金金额，并说明租客对该笔押金的权利。²³

房东必须确保向租客提供一份字迹清晰的租约或租赁协议副本。²⁴ 租约不得包含非法条款，例如：

- 要求租客承担公寓正常损耗的维修费用；²⁵
- 要求租客在租约到期时对公寓进行专业清洁；²⁶
- 要求租客承担其公寓以外建筑部分的维修费用；²⁷
- 禁止租客起诉房东或举报违反《卫生法典》的行为；²⁸
- 禁止租客加入租客工会；²⁹ 或
- 要求租客在租金逾期不足30天时支付滞纳金。³⁰

租赁初期需支付的款项

房东仅可向租客收取以下预付款项：

- 首月租金；
- 押金，用于支付公寓超出正常损耗范围的损坏费用（金额不得超过首月租金）；
- 末月租金（即租客在公寓最后一个月的租金）；和
- 公寓新锁和钥匙的实际购置费用。³¹

房东应为任何现金或汇票付款提供签名收据。收据必须包括支付的金额和付款日期，以及付款用途的描述。收据还应包括房东姓名、租客姓名以及收款人姓名。³²

房东不得在租赁初期向租客或潜在租客收取预付宠物费、经纪人费或申请费。³³ 对于停车、泳池、健身中心等可选“便利设施”的使用费，若租客可选择不使用这些设施，则无需将该费用计入广告标价中。

押金管理法

所有押金都必须在租赁的第一个月内存入一个麻州的银行能产生利息的账户中。押金必须与房东的钱分开存放在不受房东债权人追索的保护性账户中。房东必须向租客提供存放押金的银行名称、地址,以及账户号码。每年,房东需向租客支付押金产生的利息,或允许租客从租金中扣除该笔利息金额。

房东应在租赁关系开始后的10天内,或收到押金后(以较晚者为准),向租客出具一份“房屋状况说明书”(statement of condition),其中需描述公寓的状况和当时已存在的任何损坏情况。租客可在15天内对“房屋状况说明书”进行补充或修改。双方均应留存最终版“房屋状况说明书”的副本。

租赁关系终止后,房东必须在30天内将押金和利息退还租客。但房东可保留租客未支付的租金,或扣除修复公寓超出正常损耗范围损坏所需的费用。若租约中有相关约定,房东还可扣除租客应承担的、房东房产税增加部分的份额。³⁴

若房东打算扣留全部或部分押金用于赔偿损坏,需在租客搬离后的30天内,向租客提供书面文件,说明损坏情况和维修费用估算金额。

末月租金管理法

若租客在租赁关系开始时向房东支付末月租金,那么房东必须向租客提供已签名的收据。与租赁流程中的所有收据一样,该收据必须包含:支付金额、支付日期、款项用途说明、房东姓名、租客姓名,以及收款人姓名。在每年末及租赁关系终止时,租客有权获得末月租金所产生的全部利息。³⁵

州卫生法典》与公寓状况

在Massachusetts,《州卫生法典》,即《马萨诸塞州法规法典》第105章第410节明确了宜居场所的最低标准。一般来说,“宜居”指的是环境舒适、清洁,且能让人安全居住的场所。

房东需要在整个租赁期间,将房源维持在宜居状况。³⁶ 宜居住房权适用于某一房产的所有居住者,而非仅适用于租客。租客和居住人员可直接向房东报告问题,以便房东了解问题并及时进行维修。若有必要,租客或居住人员可请求当地卫生委员会的检查员前往房源,检查居住条件,并责令房东整改所有违反《卫生法典》的问题。房东不得因租客或居住人员向政府举报《卫生法典》违规情况而对其进行惩罚。若房东拒不履行维修义务,租客可扣留部分租金或搬走,即便双方已签订租约或租赁协议。³⁷ 然而,租客在考虑采取“扣留租金”或“搬走”任一措施前,应先联系私人律师或法律服务机构,获取更多信息与建议。

根据联邦和州法律,若出租房源建于1978年之前,房东和租客必须签署《租客铅污染法律通知》(Tenant Lead Law Notification)和《租客确认书》(Tenant Certification),并各自留存副本。³⁸ 此类表格旨在告知租客已知的铅中毒风险和原因,并说明出租房源内是否存在已知的含铅涂料。房东还需出具以下相关文件:针对该出租房源开展的任何铅检测或风险评估报告,和由当地卫生委员会出具的《临时管控通知书》(Letter of Interim Control)或《合规通知书》(Letter of Compliance)。

若有6岁以下儿童将入住该出租房源,那么房东有义务除铅,或对铅危害采取临时管控措施。房东不得因房源存在含铅涂料、可能存在含铅涂料,或因除铅费用,而拒绝向有低龄儿童的租客出租房源。

您可通过UpToCode.org网站找到当地卫生委员会,该网站由东北法律援助机构(Northeast Legal Aid)与LemmaLegal联合开发,并参考了合作法律服务机构的意见。

UpToCode.org - 找到
您的卫生检查员



居家健康

马萨诸塞州司法部长办公室致力于确保各方遵守环境与公共卫生法律,并为房东、租客和业主提供准确信息,以确保各方遵守法律,并拥有安全健康的房屋。家庭环境健康风险可能会造成重大的疾病或伤害,无论居住者是业主还是租客,均可能影响其安全享受居住空间的能力。很多联邦、州和地方机构均会进行管理并提供协助,以解决家庭环境健康相关问题。

如需了解最常见的环境健康风险(如铅、石棉、固体废物、霉菌、噪音、不安全的饮用水、污水和化粪池系统等)的更多信息,可访问司法部长办公室官网的“居家健康”(Health at Home)页面。



居家健康



驱逐

若未经租客同意强制其搬离，房东必须获得法院许可。³⁹ 房东不得在未获得法院许可的情况下通过人身强制驱逐租客、强行搬离租客个人财产或更换门锁等方式驱逐租客。房东需向租客发出通知，多数情况下该通知被称为《租赁终止通知》(Notice to Quit)。通知期限的长短取决于租赁类型和驱逐理由。房东必须向法院提起民事诉讼(简易程序驱逐(Summary Process Eviction))。租客可提出抗辩，或提起反诉。

若房东胜诉，可获得法院判决，并最终取得驱逐执行文件——该文件允许县治安官或巡官实施实际驱逐。租客的所有个人财产必须移送至持照公共仓库存储。房东有义务支付搬运费，但有权要求租客偿还该费用。租客可获得一次从仓库取回具有个人价值或情感价值物品的机会；若支付完仓库依法收取的相关费用，租客可取回所有个人财产。⁴⁰

调解作为一种选择

若房东和租客同意，双方可通过司法部长办公室的“面对面调解项目”(Face to Face Mediation Program) 采用调解服务，以解决原本可能导致驱逐的纠纷。此外，地方住房法院也可通过调解，协助解决房东和租客间的纠纷。

在此处了解司法部长办公室(AGO) 的“面对面调解项目”：

在某些法院，房东和租客还可参与“每日律师项目”(Lawyer for the Day program) 以获取帮助。关于“每日律师项目”的信息，可通过 mass.gov 网站获取。



面对面调解项目

每日律师



驱逐流程

正式的驱逐流程被称为“简易程序”。该流程始于房东向租客送达一份名为“传票与诉状”(Summons and Complaint)的法院文书。在驱逐过程中,租客有权对驱逐提出抗辩,并就金钱赔偿提起反诉。常见的驱逐抗辩理由包括:

- 未妥善终止租赁。
- 房东未整改房源中的已知问题。
- 房东因租客从事受法律保护的活动而对其进行报复性驱逐。
- 存在歧视行为,包括房东未按要求提供合理且必要的便利措施,为残障人士居住在该房源提供方便。

租客需通过提交“答辩状”的方式,向法院提出抗辩与反诉(同时需向房东提供副本)。租客还可向房东送达(提供)“证据开示请求”(Discovery Requests),包括要求提供庭审可能需要的信息与文件。截至日期很重要。房东和租客应仔细阅读法院送达的所有通知,且建议双方在流程开始时尽快寻求法律援助。

租客和房东可在住房法院官网获取所需的法院表格:



[住房法院表格](#)

“Massachusetts驱逐抗辩”(MADE)是一款免费工具,可协助租客在法庭上针对被驱逐进行辩护。该网站由大波士顿法律服务机构(Greater Boston Legal Services)运营,本州境内所有租客均可使用。



[自助式驱逐援助](#)

特殊类型住房

目前为止,本指南以适用于典型住宅租赁的法律法规为重点。然而,许多在麻州租房的人发现他们的住房适用于另一套法律法规,因为他们所租住房不属于普通住宅租赁。

出租房间的公寓

出租房间的公寓,又称寄宿住房、出租屋或单间公寓(SRO),其监管方式与传统公寓有所不同,也与酒店有所不同。出租房间的公寓指将4间及以上房间分别出租给与公寓经营者无亲属关系人员的场所(无论每个房间租住人数为多少)。每个房间可能有也可能没有独立卫生间。法律未强制要求出租房间的公寓提供厨房;但若提供厨房,则必须符合特定建筑法规的要求。

出租房间的公寓经营者必须持有执业许可。⁴¹

出租房间的公寓的驱逐规则与传统公寓略有不同,但业主未经法官许可,不得将租客锁在门外。⁴² 房东仍须提出驱逐申请,但需向租客发出的通知期限,会根据租客的居住时长有所不同。

预制房屋(“活动住房”)

当您购买了预制房屋(有时称为“活动住房”),您也可能成为预制房屋社区的租客。由于这些社区的独特性,租户拥有房屋,但租用房屋所在的地块,这些社区的监管方式与传统的房东-租客关系不同。

司法部长办公室下属的预制房屋部门已发布一份单独的指南,全面阐述了预制房屋社区居民和业主/经营者的法律权利与义务。该指南涵盖《马萨诸塞州普通法》第140章第32A-32S节(通常被称为《预制房屋法》(Manufactured Housing Act))、司法部长办公室发布的预制房屋条例以及其他相关住房法律。

[预制房屋社区法律指南](#)



住房歧视属违法行为

房东因某人的种族、肤色、国籍、血统、性别、婚姻状况、宗教、年龄、性取向、收入来源、性别认同或性别表达、或军事背景，或因其残障人身份而拒绝向其出租房源，属违法行为。⁴³除极少数例外情况外，拒绝向有孩子的人员出租房源，同样属于违法行为。如需了解更多住房歧视相关信息，可联系司法部长办公室民权部门或Massachusetts反歧视委员会。



司法部长办公室 (AGO)
民权部门:《公平住房
法案》

报复行为属违法行为

房东不得因租客或住房居住者行使自身权利而对其实施报复，也不得威胁实施报复。房东若对参加受保护活动的租客或居住者进行威胁或报复，均属违法行为。⁴⁴

受保护的活动包括但不限于：

- 向房东或物业经理反馈住房问题；
- 向当地卫生委员会举报住房问题；
- 向法院或行政机构提起投诉；
- 组织或加入租客工会。

报复行为有多种形式，若房东因租客或居住者参加受保护活动而对其实施以下威胁或报复行为，则该行为属违法：

- 提高租金；
- 终止租约或拒绝续租；
- 更换门锁；
- 切断暖气或电力供应；
- 启动驱逐程序；
- 向警方或移民官举报租客；
- 骚扰租客或住房居住者。

若房东在租客或居住者进行受保护活动后的六个月内实施特定行为，法律将“推定”该行为具有报复性。⁴⁵“推定”是指若租客或居住者以报复为由起诉房东，法院将默认房东的行为属报复行为，除非房东能提供证据证明该行为并非出于报复目的。

司法部长办公室提供的其他资源

房东-租客, 消费者保护条例

依据《马萨诸塞州普通法》第93A章第(2)(c)节, 司法部长可以制定规则与条例, 对《消费者保护法》即《马萨诸塞州普通法》第93A章的条款进行解释。与房东-租客法律相关的司法部长条例, 可参见《马萨诸塞州法规法典》第940章第3.17节。



[第940章第3.00节](#)

经纪人费用咨询意见

2025年8月1日, 司法部长办公室发布一份与新颁布法律有关的咨询意见, 该法律禁止受房东委托的房地产经纪人和销售人员向潜在租客收取经纪人费用。



[经纪人费用咨询意见](#)

关于不公平与欺骗性费用 (“垃圾费”) 法规的指南

2025年7月29日, 司法部长办公室发布了最新指南, 协助Massachusetts内的企业遵守禁止“垃圾费”的消费者保护条例, 《马萨诸塞州法规法典》第940章第38.00节。“垃圾费”法规适用于Massachusetts的住房租赁, 该指南明确了以下要求: 租赁目录中“总价”的披露方式, 以及包含负面选项特征 (如按月租赁中的自动续约条款) 的租赁的通知义务。



[垃圾费咨询意见](#)



[不公平与欺骗性费用](#)

关于防止基于收入来源进行住房歧视的指导意见



[防止基于收入来源进行住房歧视](#)

居家健康

本网站由司法部长办公室运营, 提供了各类法律、条例和规章摘要, 旨在确保各方遵守环境与公共卫生相关法律。



[居家健康](#)

预制房屋社区法律指南

本指南全面阐述了预制房屋社区居民和业主/经营者的法律权利与义务。该指南尤其涵盖《马萨诸塞州普通法》第140章第32A-32S节(通常被称为《预制房屋法》)、司法部长办公室发布的预制房屋条例以及其他相关住房法律。



[预制房屋社区法律指南](#)

联络我们

Office of the Attorney General
One Ashburton Place
Boston, MA 02108

<http://www.mass.gov/ago>
(617) 727-8400 消费者热线
(617) 963-2917 民权热线

提交消费者投诉

司法部长办公室下属的消费者权益保护与响应部门(CARD)为提交投诉的个人提供免费的消费者援助服务。并非所有投诉都适用于消费者援助,但很多房东-租客纠纷均适用。即便某一纠纷不适用于援助服务,提交投诉也有助于AGO识别不公平、欺骗性的商业行为,为执法与政策制定工作提供信息。



[提交消费者投诉](#)

提交民权投诉

若您认为某公司、企业或组织侵犯了您的权利,可向司法部长办公室的民权部门提交民权投诉。



[提交民权投诉](#)

其他州机构提供的资源

Massachusetts Executive Office of Housing and Livable Communities (Massachusetts住房与宜居社区执行办公室)

住房与宜居社区执行办公室 (EOHLC) 成立于2023年, 旨在为Massachusetts居民增加住房供应、降低住房成本。EOHLC还负责向各市分配资金、监管州资助的公共住房项目, 并运营该州的紧急家庭庇护所 (EA) 项目。

100 Cambridge St., Suite 300
Boston, MA 02114
(617) 573-1100



[住房与宜居社区执行办公室](#)

Massachusetts Housing Court (Massachusetts住房法院)

住房法院部门负责处理所有与住宅住房相关的事务, 例如驱逐案件、小额索赔案件、涉及人身伤害、财产损失、违约、歧视的民事诉讼, 以及影响住宅的法规执行行动和对当地分区委员裁决的上诉。

Administrative Office of the Housing Court (住房法院行政办公室)
Edward W. Brooke Courthouse, 24 New Chardon St.
6th Floor
Boston, MA 02114
(617) 788-6500



[住房法院](#)

Massachusetts Commission Against Discrimination (Massachusetts反歧视委员会)

Massachusetts反歧视委员会 (MCAD) 是独立的州政府机构, 负责通过以下方式执行Massachusetts反歧视法律: 调查对就业、住房、公共便利设施和日常生活其他方面歧视的投诉。

MCAD Boston, 1 Ashburton Place, Suite 601, Boston, MA 02108
MCAD Springfield, 436 Dwight Street, Room 220, Springfield, MA 01103
MCAD Worcester, 18 Chestnut Street, Room 520, Worcester, MA 01608



[Massachusetts反歧视委员会](#)

Massachusetts Department of Public Health, Childhood Lead Poisoning Prevention Program (Massachusetts公共卫生部, 儿童铅中 毒预防计划)

儿童铅中毒预防计划 (CLPPP) 帮助预防、筛查、诊断和治疗儿童铅中毒。CLPPP通过研究和教育、流行病学、临床和环境活动来消除铅中毒来源。



[儿童铅中毒预防计划](#)

Trial Court Law Library (审判法院法律图书馆)

审判法院法律图书馆在其官网上提供有关房东和租客问题及其他住房相关问题的法律信息。



[Massachusetts住房与
房地产相关法律\]法律
援助组织的资源](#)

法律服务组织提供的资源

Mass Legal Help (马萨诸塞州法律援助)

MassLegalHelp是由Massachusetts法律改革协会的法律援助网站项目运营、并获Massachusetts法律援助公司支持的网站。该网站涵盖各类法律主题的资源,包括:

Massachusetts法律资源查询工具 (Massachusetts Legal Resource Finder), 这是一份法律援助办公室、政府部门和法院项目的联系方式名录。

Massachusetts租客权利》, 这是一本免费的电子书, 提供私人住房中租客权利的实用信息。



[Massachusetts
法律资源查询工具](#)



[Massachusetts
租客权利](#)

Massachusetts驱逐抗辩 (MADE)

MADE是大波士顿法律服务机构 (GBLS) 运营的网站, 旨在帮助面临驱逐的租客准备法庭抗辩所需的关键文件。该网站免费开放, 提供自助式在线面谈 (支持英语和西班牙语)。



[GBLS.org/MADE](#)

UpToCode.org

UpToCode.org是一款免费在线工具, 旨在帮助Massachusetts租客解决住房环境恶劣的问题。该网站提供分步指导, 可协助用户撰写给房东的信函、向当地卫生委员会提交的投诉书, 或准备用于解决住房条件问题的法庭文件。UpToCode.org由东北法律援助机构和LemmaLegal联合开发, 参考了合作法律服务机构的意见, 并获得法律服务公司、Massachusetts法律改革协会的支持以及La Colaborativa社区合作伙伴的协助。



[UpToCode.org](#)

参考

- 1《马萨诸塞州普通法》第186章第15B(1)(b)节;另见《马萨诸塞州普通法》第93A章,第2节和司法部长办公室,《消费者权益保护:一般规定》(Consumer Protection: General Regulations),《马萨诸塞州法规法典》第940章第3.17(4)(a)节(“业主的以下行为属于不公平或欺骗性行为:(a)在租赁关系开始时或开始前,要求租客或潜在租客支付超出以下金额的任何款项:1.入住首月的整月租金;2.按首月租金费用计算的入住最后一个月的整月租金;3.金额等同于首月租金的押金;以及4.钥匙与锁具的购买及安装费用。”) (原文重点强调部分)。
- 2《马萨诸塞州普通法》第93A章,第2节;《马萨诸塞州法规法典》第940章,第38.01节;和《马萨诸塞州法规法典》第940章第38.04节。
- 3详见《州卫生法典》(State Sanitary Code),《马萨诸塞州法规法典》第104章第410.200、410.210和410.300F节
- 4《马萨诸塞州普通法》第186章第22节。
- 5《马萨诸塞州法规法典》第105章第410节;以及Haddad诉 Gonzalez案,410 Mass. 855 (1991)。
- 6《马萨诸塞州法规法典》第105章第410.100(A)(5-6)节。
- 7《马萨诸塞州法规法典》第105章第410.260(D)节。
- 8《马萨诸塞州法规法典》第105章第410.260(D)(4)节。
- 9 详见《马萨诸塞州普通法》第93A章第2节和《马萨诸塞州法规法典》第940章第38.04(1)节(“对于任何以Massachusetts为目标市场、或最终在Massachusetts达成销售的广告宣传、营销推广、招揽或销售要约,根据《马萨诸塞州普通法》第93A章第2节,以下行为应构成不公平和欺骗性做法:(1)在首次展示某产品价格时,或后续任何一次价格展示中,虚假陈述或未“清晰、醒目地”披露该产品的总价。”).....”)。
- 10《马萨诸塞州普通法》第186章第15B节;和《马萨诸塞州法规法典》第940章第3.17(4)(a)节。
- 11 参考《美国法典》(U.S.C.)第42章第12101节及以下内容中的《美国残障人士法案》(Americans with Disabilities Act)和《美国法典》第42章第3601-3619节中的《公平住房法案》(Fair Housing Act);另见美国住房和城市发展部与司法部发布的联合声明,《公平住房法案》中的合理便利措施,可通过以下链接了解:
<https://www.hud.gov/sites/documents/huddojstatement.pdf>。
- 12《马萨诸塞州普通法》第151B章第4 11节;另见《马萨诸塞州普通法》第199A章(关于含铅涂料、铅灰或铅材质房屋在销售、出租或租赁过程中的非法行为)。
- 13《马萨诸塞州普通法》第112章第87DDD1/2节。
- 14《2026财年拨款法案》(ACT MAKING APPROPRIATIONS FOR THE FISCAL YEAR 2026),即《2025年法案》第9章第43、54、55和136节。
- 15《马萨诸塞州普通法》第186章第15B节;《马萨诸塞州法规法典》第940章第3.17(4)(a)节。
- 16《经济适用房法案》(Affordable Homes Act),即《2024年法案汇编》第150章,该条款已编入《马萨诸塞州普通法》第239章第16节。
- 17《马萨诸塞州普通法》第151B章第(4)(7B)节。
- 18《马萨诸塞州普通法》第151B章第(4)(6)节。
- 19 联邦贸易委员会,《使用消费者报告:房东须知》(2023年7月),<https://www.ftc.gov/business-guidance/resources/using-consumer-reports-what-landlords-need-know>。
- 20《马萨诸塞州普通法》第186章第15A-F、16节。
- 21《马萨诸塞州普通法》第186章第15-15F、16节。
- 22《马萨诸塞州法规法典》第940章第3.17(3)(b)(1)-(2)节。
- 23《马萨诸塞州法规法典》第940章第3.17(3)(b)(3)节。
- 24《马萨诸塞州普通法》第186章第15D节。
- 25《马萨诸塞州普通法》第186章第15B(4)(iii)节。
- 26《马萨诸塞州普通法》第186章第15B(4)(iii)节;和Peebles 诉JRK Property Holdings案,编号SJC-13702 (2025)。
- 27《马萨诸塞州普通法》第186章第15B(4)(iii)节。
- 28《马萨诸塞州普通法》第186章第18节。
- 29《马萨诸塞州普通法》第186章第18节。
- 30《马萨诸塞州普通法》第186章第15B(c)节。
- 31《马萨诸塞州普通法》第186章第15B(1)(b)节。
- 32《马萨诸塞州普通法》第186章第15B(3)(a)节。
- 33《马萨诸塞州法规法典》第940章第3.17(4)(a)节。
- 34《马萨诸塞州普通法》第186章第15B(4)节。
- 35《马萨诸塞州普通法》第186章第15B(2)(a)节。
- 36《马萨诸塞州法规法典》第105章第410.003(A-D)节;另见《马萨诸塞州普通法》第93章第2节和《马萨诸塞州法规法典》第940章第3.17(1)(a)节。
- 37《马萨诸塞州普通法》第239章第8A节。
- 38 公共卫生部,《铅中毒与防控条例》(Lead Poisoning and Control Regulations),《马萨诸塞州法规法典》第105章第460节。
- 39《马萨诸塞州普通法》第239章;马萨诸塞州普通法》第93A章第2节和《马萨诸塞州法规法典》第940章第3.17(5)节。
- 40《马萨诸塞州普通法》第239章第3-4节;《马萨诸塞州普通法》第186章第11节;《马萨诸塞州普通法》第105章。
- 41《马萨诸塞州普通法》第140章第24节。
- 42《马萨诸塞州普通法》第186章第17节。
- 43《美国法典》第42章第3601-3619节和《马萨诸塞州普通法》第151B章和第(4)(6)节。
- 44《马萨诸塞州普通法》第186章第18节和《马萨诸塞州普通法》第239章第18节;另见《马萨诸塞州普通法》第93A章和《马萨诸塞州法规法典》第940章第3.17(6)(b)节(业主实施以下行为的,应属不公平或欺骗性做法:..... b)因租客行使或试图行使《马萨诸塞州普通法》第186章第18节规定的合法权利,而对其实施报复或威胁实施报复。”)。
- 45参考《马萨诸塞州普通法》第186章第18 2节(确立了肯定的报复索赔情形下的可反驳报复推定);另见《马萨诸塞州普通法》第239章第2A节(确立了驱逐抗辩情形下的可反驳报复推定)。

司法部长办公室
One Ashburton Place, Boston, MA
02108
(617) 727-2200