

关于遵守退出通知的要求

致房东的要求必须出具退出住宅通知（NTQ）的表格相关说明和要求

麻萨诸塞州法律（《通法》第186章第31节）要求房东因租户未支付住宅租金时要向其签发退出通知，同时向租户提供包括某些信息的表格。有关所需的表格可以点击以下链接找到：

<https://www.mass.gov/info-details/notice-to-quit-accompanying-form>.

该法律规定，“根据第239章包括波士顿市法院部门在内的对简易程序诉讼具有管辖权的法院相关规定，在租户因未支付住宅单元房租金而被驱逐时，不得接受在没有提供本节所要求的表格已交讫相关证明的情况下所提出的令状、传票或投诉。”

以下说明旨在为房东填写退出通知时应随附提供的表格提供指导。

初步信息：

请提供房东的姓名、租户的姓名和租户居住的地址。

租户姓名：如果有多个租户，则应列出租约上列出的所有人员。如果没有租约，您应该列出您所知道的居住在该居处的所有18岁以上的人。

房东姓名：如果房屋单元由多个个人共同拥有，则应将所有业主列为房东。

与租户的现有协议

提供与租户就支付租金达成的任何协议的文件。如果有书面协议，您应该向租户提供副本，并附上有关让其搬离的通知及表格。如果您与租户的协议尚未以书面形式提出，则应选中“是”框，表示有协议存在，并选中表示协议非书面的选择框。

联邦相关的限制和通知要求

如果您的房产是联邦《冠状病毒援助、救济和经济安全法》（P. L. 116-136）（“CARES法案”）第4024（a）（1）条规定的“受到保障的住宅”，那么您可能需要在提出驱逐索赔前至少30天向租户发出书面通知。您应该努力确定您的住房单元是否是CARES法案下的“受到保障的住宅”，以及该搬离通知是否符合CARES法案通知要求。

根据CARES法案，“受到保障的住宅”是指租客无论有租约或无租约的情况下在“受到保障的物业”中

所占用的住房单元。受到保障的物业包括：

- 通过代金券或拨款计划获得联邦租金补助的房产
- 通过联邦补贴的住房计划获得补助的财产（请参阅这些说明末尾的列表）
- 拿到“联邦所支持的抵押贷款”的房产。

“联邦所支持的抵押贷款”的定义涵盖了许多非“补贴型住房”的房产。

- 它包括1-4个家庭房产的FHA保险贷款，例如复式和三层楼。
- 它还包括由房利美、房地美或美国农业部等政府机构所收购的贷款。

如果您的房产有按揭，您可能需要做一些研究，以确定它是否属于联邦所支持的抵押贷款。联邦消费者保护金融局就如何确定房产是否有联邦支持的抵押贷款提供了建议，该网址为

<https://www.consumerfinance.gov/coronavirus/mortgage-and-housing-assistance/help-for-homeowners/find-your-servicer/>

通过联邦补贴的住房计划所补助的财产

根据以下任何住房计划补贴的物业中的住房单元将被视为“受到保障的住宅”：

住房和城市发展部 (HUD)

- 公共住房（42 U.S.C. § 1437d）
- 第8节住房选择券计划（42 U.S.C. § 1437f）
- 第8节基于项目的住房（42 U.S.C. § 1437f）
- 第202节老年人住房（12 U.S.C. § 1701q）
- 第811节残疾人住房（42 U.S.C. § 8013）
- 第236节多户出租房屋（12 U.S.C. § 1715z - 1）
- 低于市场利率（BMIR）住房的第221（d）（3）节（12 U.S.C. § 17151（d））
- HOME（42 U.S.C. § 12741 及以下各节）
- 艾滋病患者的住房机会（HOPWA）（42 U.S.C. § 12901等）
- 麦金尼-文托法案无家可归者计划（42 U.S.C. § 11360等）

农业部

- 第515节农村出租住房（42 U.S.C. § 1485）
- 第514和516节农场劳工住房（42 U.S.C. § § 1484, 1486）
- 第533节住房保护补助金（42 U.S.C. § 1490m）
- 第538节多户出租房屋（42 U.S.C. § 1490p-2）

财政部

- 低收入住房税收抵免（LIHTC）（26 U.S.C. § 42）