



Massachusetts 公共衛生部

住戶合法權利與責任之通知

本文件總結當您居住之房產的屋主未依本州《住宅法》(105 CMR 410.000) 的規定解決您住宅的某些問題時，您可能擁有的一些法律選項。這不是法律建議。 在決定扣留租金或採取本文所述的其他行動之前，請先諮詢律師。

安全衛生的租賃房屋：

為保護住戶的健康、安全與福祉，Massachusetts 的租賃房屋必須符合最低標準。《住宅法》中的 [105 CMR 410.000](#) 適合人類居住之最低標準（《州衛生法》第二章）是制訂此類最低標準的州級法規。Massachusetts 公共衛生部門的國家環境保護局之 [社區衛生計劃](#) (CSP) 頒佈此法規，惟標準是由當地衛生部執行。¹ CSP 與地方衛生部門和公眾合作，提供有關《住宅法》的培訓和技術援助。如需了解更多資訊，請參見 mass.gov/lists/housing-community-sanitation。

您負有保持房屋安全衛生的責任

《住宅法》亦訂定了租賃房屋或公寓住戶需要達成的要求。害蟲、黴菌和保持出入口暢通這類問題可能需要屋主和住戶共同努力解決。例如，住戶必須確保沒有食物或垃圾溢出垃圾桶外，以免招來害蟲，亦不得將物品放在出口走道之外。如果地方衛生部門根據您的要求或基於其他因素進行檢查，其可能會告知您需要解決一些問題。地方衛生部門可能會向您發出改正令，並給您一定的時間來解決問題。

您享有居住在安全衛生的住宅以及不受報復的權利

如果您認為住家環境不安全或不衛生，並可能違反《住宅法》，請先聯絡您的房東。如果您的房東沒有充分解決這些問題，您應該聯絡當地的衛生部門。衛生部門將免費檢查您的住家，並責令您的房東改正任何違反《住宅法》的問題。如需地方衛生部門的聯絡資訊，請致電市政廳或造訪其網站。各市鎮網站請見 mass.gov/lists/massachusetts-city-and-town-websites。

房東不得僅因您向他們或地方衛生部門投訴違法行為而上調租金或試圖驅逐您。這稱為報復，如果發生這種情況，您可以書面提出投訴，起訴房東請求賠償（M.G.L. 第 186 章第 18 條及第 239 章第 2A 條）。

您申請聽證的權利

您可以申請於地方衛生委員會舉行聽證會。您必須在以下時限內以書面形式提出申請。如果您按時向地方衛生部門提出書面申請，聽證會將於 14 個日曆日內舉行。如果您未於以下時限內提出書面申請，您將喪失申請聽證的權利。下表為您可申請舉行聽證會的原因，以及您必須提出申請的時限。

您可申請舉行聽證會的原因	以書面形式提出申請的天數
您的房屋未經過當地衛生部門的檢查	自您聯絡衛生部門之日起 30 天內
檢查員未發現您認為存在的違法情形	自衛生部門上次檢查之日起 30 天內
檢查員未下令改正違法情形	自衛生部門上次檢查之日起 30 天內
檢查員未執行改正令	自屋主接獲改正令之日起 45 天內

聽證會後五日內，地方衛生部門須對您的投訴作出最終決定 (105 CMR 410.840)。如果您對該決定或整個過程的任何一點有所異議，您可以向住宅法院提出訴願。

您在屋主不解決問題時的選擇

如果您的房東不解決您住家中違反《住宅法》的問題，您可以有下述幾個選項。您並非只能選擇這些選項，但租戶在這些情況下通常會採取這些行動。在採取法律行動之前，請聯絡律師，保護自己的權益。如果您無力聘請律師，您可能有資格獲得免費法律扶助服務。請造訪 masslrf.org 了解可用的免費法律諮詢選項。一旦您的房東並未解決違反《住宅法》的問題，如需進一步了解您的法律權利和責任，請造訪：masslegalhelp.org/legal-tactics 或 madeuptocode.org。

¹ 根據您所在的市或鎮，也可能稱為「地方衛生委員會」(BOH)、「地方衛生局」或「檢查服務部」。此為負責執行法規的地方執法機關。

選項 1：法院提告

如果房東不解決地方衛生部門責令其解決的問題，或您認為您的住家存在可能違反《住宅法》的問題，您也可以申請您所在地區的法院命令房東改正問題。

若要提出投訴，請聯絡您所在地區的住宅法院或地區法院書記員。如需尋找您附近的住宅或地區法院，請造訪：[mass.gov/orgs/housing-court/locations](https://www.mass.gov/orgs/housing-court/locations) 或 [mass.gov/orgs/district-court/locations](https://www.mass.gov/orgs/district-court/locations)。這些法院負責處理與住宅有關的案件，包括驅逐、財產損失和《住宅法》的執行。如需法院協助您提出投訴，您可以造訪 [mass.gov/info-details/learn-about-court-service-centers](https://www.mass.gov/info-details/learn-about-court-service-centers) 洽詢法院服務中心。

您可以申請法院命令房東：

解決問題： 您或地方衛生部門可提交訴狀，申請住宅法院或地方法院命令屋主改正違反《住宅法》（M.G.L. 第 111 章第 127 A 和 C 條）的情形。**及/或**

退還您已支付的租金： 您可以提出投訴，要求房東償還您在其違反《住宅法》期間支付的全部或部分租金。您可以主張其：1) 違反適居保證或 2) 有不公平和欺騙行為（M.G.L. 第 93A 章），或同時主張二者。

提出這兩項主張時，您必須證明您的住家有違反《住宅法》的情形，且屋主知悉該違法情形但並未解決。「違反適居保證」的主張亦可由地方衛生部門提出。

選項 2：扣留租金，直到修復完成

如果您的房東未改正某些違反《住宅法》的問題，您可以暫停支付部分或全部租金，直到對方完成修復（M.G.L. 第 239 章第 8A 條）。**請保留您扣留的租金。** 法官可能會要求您償還全部或部分款項。此時，如果您無力支付，您可能會遭到驅逐。如果您扣留租金，而您的房東試圖將您驅逐出住宅，您至少需要證明：

- 違法情形可能危及或實質損害租戶或住戶的健康、安全或福祉；²
- 租賃房產的屋主在您開始扣留租金之前已知悉該違法情形；且
- 違法情形並非您所造成。

選項 3：自行修復

州法允許您使用租金支付特定修復費用（M.G.L. 第 111 章第 127L 條），而不必將該筆租金付給您的房東。您不得在 12 個月內扣留超過 4 個月的租金來支付修復費用。如果您扣留部分或全部租金並將之用於修復，而您的房東試圖將您驅逐出住宅，您需要證明：

- 地方衛生部門或法院認定違法情形可能危及或嚴重損害租戶的健康、安全或福祉；²
- 已向房東發出該違法情形的改正令；且
- 屋主未於接獲違法命令的 5 日內開始修復（或簽訂施工契約），且未於接獲違法通知後的 14 日內完成修復。

選項 4：提前終止您的租約並搬家

如果您符合特定條件，您可以終止租約或租賃協議，並在合理期限內搬出。請諮詢律師，進一步了解此選項。如果您無力聘請律師，您可能有資格獲得免費法律扶助服務。請造訪 [masslrf.org](https://www.masslrf.org) 了解可用的免費法律諮詢選項。

² 指嚴重的違法情形，包括沒有暖氣、熱水、電力或瓦斯，或出入口遭到堵塞等問題。