

# 利用 公共住房 申诉程序

马萨诸塞州



# 我为什么需要使用这本手册？

---

这本手册旨在为马萨诸塞州公共住房的租户解答申诉程序相关问题。

作为租户，您享有多种重要权利。但这些权利只有在您使用时才真正具有意义。为了帮助您使用自己的权利并采取所需措施，手册提供了信件、表格和工作表示例。

这本手册可在 [www.MassLegalHelp.org/Housing/Grievances](http://www.MassLegalHelp.org/Housing/Grievances) 查阅。请将它免费分发给租户和为租户服务的组织。

**出版日期：**2022 年 1 月 1 日（第二版修订）

由于法律和法规的变化，请确保您拿到的是最新版本手册，请在 [www.MassLegalHelp.org/Housing/Grievances](http://www.MassLegalHelp.org/Housing/Grievances) 查阅。

**致谢：**这本手册是由 Massachusetts Law Reform Institute（马萨诸塞州法律改革研究所）与 COVID Eviction Legal Help Project（COVID 驱逐法律援助项目）合作编写。COVID Eviction Legal Help Project（COVID 驱逐法律援助项目）由州长 Charlie Baker 的 Eviction Diversion Program（驱逐分流计划）资助。我们要特别感谢以下组织对该手册的帮助：Massachusetts Union of Public Housing Tenants（马萨诸塞州公共住房租户联盟）、Cambridge and Somerville Legal Services（剑桥和萨默维尔法律服务）以及 Greater Boston Legal Services（大波士顿法律服务）

。

# 目录

---

## 您的申诉权..... 6

1. 公共住房的申诉程序是什么？
2. 申诉程序的概念从何而来？
3. 我该如何确定自己的住宅区适用于哪种申诉程序？
4. 我应在什么时候得知自己的申诉权利？
5. 我是否会因为提出申诉而遭到报复？
6. 房屋管理机构是否会因为我提出申诉而对我采取其他行动？

## 申诉的类型..... 9

7. 我在哪些情况下有权提出申诉？
8. 我在哪些情况下无权进行申诉听证会？
9. 我是否能对住宅区中的其他租户提出申诉？
10. 一位租户是否能为另一位租户提出申诉？
11. 谁可以提出申诉？
12. 多名租户是否能一起提出申诉？
13. 如果房屋管理机构告知我的申诉为不“可申诉”，该怎么办？

## 混合金融住房申诉程序..... 13

14. 什么是混合金融住房？

- 15. 什么是租金援助示范计划（RAD）？
- 16. 混合金融住房的申诉程序是否与公共住房有所不同？
- 17. 在混合金融住房中，是否有部分替换或可负担单元可能无法享受公共住房或第 8 部分/MRVP 申诉规则的权益？

**如何提出申诉..... 16**

- 18. 申诉程序的步骤是什么？
- 19. 如何提出申诉？
- 20. 提出申诉是否有截止日期？
- 21. 房屋管理机构必须在多长时间内对我的申诉作出回复？
- 22. 非正式和解会议是什么？

**如何为申诉听证会做好准备..... 24**

- 23. 我该如何准备申诉听证会？
- 24. 我是否能在听证会前查看房屋管理机构的文件？

**申诉听证会上会发生什么..... 26**

- 25. 申诉听证会在何时举行？
- 26. 谁来审理申诉？
- 27. 申诉听证会上会发生什么？
- 28. 如果我没有出席申诉听证会，会发生什么？

**获得申诉判决..... 30**

29. 我何时能获得判决？

30. 我是否可以 对申诉判决提出质疑或上诉？

**设置或更改申诉程序..... 33**

31. 如何建立或更改申诉程序

32. 如何选择听证官员和小组？

**信件、表格和工作表示例..... 35**

申诉听证会申请信示例 36

申诉书（州表格示例） 37

帮助您为申诉听证会做好准备的工作表 48

给房屋管理机构监事会的上诉信示例 42

给 DHCD 的上诉信示例 43

**法规条例..... 44**

州申诉条例及附录 A 和 B 45

联邦申诉条例 54

**尾注..... 59**

# 申诉权利

---

## 1. 公共住房的申诉程序是什么？

申诉程序旨在解决公共住房居民与房屋管理机构之间的纠纷。这是一种尝试解决问题的方式，而不必上法庭。作为租户，您可以通过两种不同的方式使用申诉程序：

- 反对房屋管理机构想对您采取的某些行动。比如：房屋管理机构拒绝让您在租约上增加人，或试图驱逐您。
- 要求房屋管理机构工作人员和监事会对他们的作为或不作为负责。比如：房屋管理机构没有回应您提出的维修要求。

**重要事项**——如果房屋管理机构因您提出申诉或在申诉听证会上作证而试图驱逐或骚扰您，这属于非法行为。申诉程序的目的在于解决问题。切记，不要因为房屋管理机构的恐吓举动而放弃使用申诉程序。

## 2. 申诉程序的概念从何而来？

公共住房申诉程序的发展基石是 20 世纪 60 年代末阻止任意驱逐的各项举措，1970 年的一场著名诉讼为接受福利的人群确立了正当程序要求。1971 年，住房和城市发展部（HUD）发布了一份官方备忘录，形成了公共住房申诉程序的基础。相关条例随后出台。1970 年代，各州的公共住房也采用了类似法律。然后在 1983 年，国会首次通过立法，要求房屋管理机构为联邦公共住房提供申诉程序。

### 3. 我该如何确定自己的住宅区适用于哪种申诉程序？

房屋管理机构必须有书面的申诉程序。对于州公共住房，房屋管理机构必须在其中央办公室和网站或网页上公布申诉程序。<sup>iv</sup>对于联邦公共住房，房屋管理机构必须在其总部办公室提供申诉程序，并应将其放在网站上。<sup>v</sup>

请向您的房屋管理机构索取申诉程序的副本。在某些情况下，您的申诉程序所规定的权利也可能在您的租约中有所说明（包括作为租约的附件）。

虽然马萨诸塞州和联邦公共住房租户的申诉程序很相似，但它们并不完全相同。<sup>vi</sup>为了弄清楚您的权利，您需要知道自己是州公共住房还是联邦公共住房的租户。如果州和联邦的申诉程序有所区别，这些区别将在下面的解答中详细说明。

如果您住在“混合金融”建筑里，请前往下面的问题 14-17。“混合金融”住宅区指的是过去为州或联邦公共住房，但经过翻修或重建，现在有了其他资金来源。“混合金融”住宅区可能由房屋管理机构的附属机构或不同实体拥有。

### 4. 我应在什么时候得知自己的申诉权利？

如果房屋管理机构对您采取了一些行动，在大多数情况下，您都有权申请申诉听证会，房屋管理机构必须告知您这项权利相关的信息。该通知必须是书面形式，而且必须包括您提出申诉的截止日期。<sup>vii</sup>

例如，您的房屋管理机构必须通知您，如果房屋管理机构存在以下情况，您有权提出申诉：

- 终止您的租约。
- 更改您的租金。
- 要求您搬家。
- 拒绝您的搬家申请。
- 拒绝您在租约中增加人的申请。<sup>viii</sup>
- 拒绝残疾人提供合理便利的申请。<sup>ix</sup>
- 拒绝免除社区服务要求的申请。

请确保您在通知上的截止日期前，按照通知规定的方式提出申诉。否则，您可能会失去申诉的权利。<sup>x</sup>

如果您没有收到告知您有权进行申诉听证会的通知，而且您确实应享有，房屋管理机构很可能要重新开始整个程序。比如：如果房屋管理机构因为您拒绝搬到另一个公寓而准备上法庭驱逐您，但您从来没有收到告知您有权进行申诉听证会的书面通知，请务必告诉法庭。然后向法院申请驳回此案，并要求房屋管理机构以书面形式通知您有权进行申诉听证会，并重新开始这一程序。

## **5. 我是否会因为提出申诉而遭到报复？**

否，房屋管理机构不得因为您提出申诉而对您进行报复。如果房屋管理机构因您提出申诉或在申诉听证会上作证而试图驱逐或骚扰您，这属于非法行为。<sup>xi</sup>申诉程序的目的在于解决问题。切记，不要因为房屋管理机构的恐吓举动而放弃使用申诉程序。

## **6. 房屋管理机构是否会因为我提出申诉而对我采取其他行动？**

如果您已经提交了申诉听证会的申请，或者您正在对申诉判决提出上诉，房屋管理机构在作出最终判决之前，不得对您采取任何其他行动。这意味着，在申诉程序结束之前，房屋管理机构不能将您告上法庭、驱逐您或对申诉主题采取其他行动（如搬家）。<sup>xii</sup>



# 申诉的类型

---

## 7. 我在哪些情况下有权提出申诉？

除了在房屋管理机构向您发出采取某些行动的通知时可以提出申诉外，如果您或您的家庭成员因房屋管理机构的作为或不作为而受到伤害，您也可以提出申诉。<sup>xiii</sup>例如，如果房屋管理机构存在以下情况，您可以提出申诉：

- 拒绝调整您的租金。
- 不处理您的搬家申请。
- 不回应您的维修申请，例如您住的单元存在破损或发霉。您应查阅房屋法规检查表，了解更多关于您有权获得安全和体面住房的信息。<sup>xiv</sup>
- 拒绝您饲养宠物的申请。<sup>xv</sup>
- 工作人员或房屋管理机构监事会不公平地对待您或骚扰您。
- 其作为（或不作为）行为给您造成伤害或困难。

申诉程序也可用于解决您因为房屋管理机构处理您个人信息的方式而产生的任何纠纷。<sup>xvi</sup>例如，您可能发现经理不适当地披露了本应保密的信息。

然而，在有些情况下，房屋管理机构不必举行申诉听证会。这涉及某些类型的投诉和某些类型的驱逐。参见下一个问题。

## 8. 我在哪些情况下无权进行申诉听证会？

在某些情况下，如果您因为某些类型的行为而遭到驱逐，公共房屋管理机构可能会拒绝您进行申诉听证会。州和联邦关于哪些人在面临驱逐时有权获得申诉听证会的规定是不同的，而且可能很复杂。

要弄清您是否有权进行申诉，您需要仔细研究您所在房屋管理机构的申诉政策、您的租约以及您的情况所涉及的事实。

### 州公共住房

如果您住在州公共住房，在因为下列原因而遭到驱逐时，您无权进行申诉听证会：<sup>xvii</sup>

1. 不付房租，除非您的租约规定您有权进行申诉听证会。<sup>xviii</sup>

## 2. 如果租户、家庭成员或客人存在以下活动：

- 造成严重的人身伤害，骚扰或威胁租户、房屋管理机构雇员或客人；
- 毁坏、破坏或偷窃租户、房屋管理机构雇员或客人的财产；
- 在房屋管理机构房产中或附近非法拥有、携带或保存武器；
- 在房屋管理机构房产中或附近非法拥有或使用爆炸物或燃烧装置；
- 在房屋管理机构房产内或附近非法拥有、出售或拥有且意图分发 A、B 或 C 类受管控物质（如果非法活动涉及属于 D 类物质的大麻，租户仍应有权进行申诉听证会）； xix
- 从事其他犯罪行为，严重威胁或危及租户、房屋管理机构雇员或客人的健康或安全。
- 根据州妨害法，因为住户非法使用公寓，从事的某些行为可能造成租约终止，如卖淫、非法赌博或出售酒精饮料。 xx

**关于客人行为的说明：**在大多数情况下，只有当房屋管理机构认为您事先知道或应该知道您的客人有从事不当行为的合理可能性时，房屋管理机构才能剥夺您进行申诉听证会的权利。 xxi

## 联邦公共住房

联邦规则允许，但不强制要求房屋管理机构针对涉及以下情况的驱逐拒绝租户进行申诉听证会： xxii

- 任何威胁到其他居民或房屋管理机构雇员的健康、安全或和平享受住房权利的犯罪活动；
- 在房屋内外的任何暴力或毒品相关犯罪活动；或
- 任何导致家庭成员被判处重罪定罪的犯罪活动。 xxiii

这些类型的驱逐并不自动排除在申诉程序之外。您所在的房屋管理机构必须判决是否要将上述任何或所有类型的驱逐排除在申诉程序之外，然后在其申诉程序中加以说明。 xxiv

**注意事项：**如果您住在联邦公共住房，并且根据州法律您有权进行申诉听证会，那么您作为联邦公共住房的租户也享有该权利。 xxv 例如，当家庭成员被指控持有毒品时，联邦公共住房租户通常没有申诉权，但如果毒品是大麻，州法律明确规定享有申诉权。

## 9. 我是否能对住宅区中的其他租户提出申诉？

否。您不能利用申诉程序投诉其他租户。但是，如果您向房屋管理机构投诉了其他租户的行为，而房屋管理机构没有作出适当的回应，您可以对房屋管理机构提出申诉。<sup>xxvi</sup>

## 10. 一位租户是否能为另一位租户提出申诉？

否。一位租户不能代表另一位租户提出申诉。

但是，租户可以代表自己的家庭成员提出申诉。<sup>xxvii</sup>

## 11. 谁可以提出申诉？

在州公共住房中，成年或未成年租户、多位租户（参见下文问题 12）、替代住房凭证计划（AHVP）的认证参与者或马萨诸塞州租金凭证计划（MRVP）的合格参与者，或在房屋管理机构存有数据的人，都可以提出申诉。<sup>xxviii</sup>租户可以代表自己的家庭成员提出申诉。<sup>xxix</sup>

在联邦公共住房中，可由租户提出申诉，租户的定义为居住在该单元的一个或多个成年人，他们签署了租约或者是租户家庭的剩余户主。<sup>xxx</sup>

## 12. 多名租户是否能一起提出申诉？

### 州公共住房

州公共住房的租户有权一起提出申诉，只要每位租户单独提出自己的申诉。<sup>xxxi</sup>例如，如果一个住宅区的经理对租户“没有暖气”的投诉完全没有回应，租户可能想把他们所有人的申诉放在一起，要求采取行动，责令经理立即解决这个问题，同时减少他们的租金。

### 联邦公共住房

在联邦公共住房中，租户不能一起提出申诉（也称为*集体申诉*）。联邦法律也明确规定，申诉程序不是租户群体与房屋管理机构之间谈判修改政策的途径。<sup>xxxii</sup>

### 13. 如果房屋管理机构告知我的申诉为不“可申诉”，该怎么办？

首先，您应该确定事项是可以申诉的。请阅读本手册中的问题 7-13。

#### 州

如果房屋管理机构的工作人员表示您的申诉涉及不可申诉的事项，但您认为是可以申诉的，那么您有权要求房屋管理机构监事会（如果没有监事会，则要求管理者）审查这一判决。您必须在房屋管理机构向您发出判决，表示事项为不“可申诉”后的 14 天内申请审查。<sup>xxxiii</sup>

如果您没有收到房屋管理机构的任何书面通知，告知您不能就某一事项进行申诉听证会，请要求他们出具书面判决。也许他们会改变主意。但如果没有，您就会拿到一份推翻该判决所需的纸质材料。

#### 联邦

在联邦公共住房中，监事会可以判决一项申诉是否为不可申诉。<sup>xxxiv</sup>因此，租户应有机会要求监事会（如果没有监事会，则要求管理者）审查房屋管理机构关于某项申诉为不可申诉的判决。

# 混合金融住房申诉程序

---

## 14. 什么是混合金融住房？

房屋管理机构可以选择通过一些不同的计划来重新开发或修复公共住房用地。这些计划被统称为“混合金融”住房，因为它们意味着引入不同形式的资金或融资。混合金融可以增加或取代传统的公共住房运营和基本建设津贴。通常情况下，混合金融开发项目不再由房屋管理机构直接拥有，但房屋管理机构可以通过土地租赁控制用地情况。<sup>xxxv</sup>

混合金融的历史很短，重新开发的最早例子是在 20 世纪 90 年代和 21 世纪初，通过联邦 HOPE VI 计划、Choice Neighborhoods 计划以及根据联邦法律进行的拆迁或处置工作。自 2012 年以来，由国会授权的租金援助示范计划（RAD）已成为一项重建公共住房计划。<sup>xxxvi</sup> 拆除是指拆除建筑物并在现场或其他地方进行替换。处置是指改变所有权或改变资金的类型。许多这样的计划依靠使用联邦或州低收入住房税收抵免计划（LIHTC）<sup>xxxvii</sup>，引入私人投资者和使用基于项目的第 8 部分补贴。这些项目也可能导致公私合营，在这种情况下，财产可能在未来由房屋管理机构以外的实体经营，尽管在许多情况下，房屋管理机构仍然控制着土地。

混合金融住房如果操作得当，可以为住房的长期维护提供急需的建设资金。重要的是，混合金融住房也有使用限制，使公寓在一定时期内（在某些情况下是永远）依然在低收入者的能力范围内，并在租金、申诉、驱逐和租户参与等方面为租户提供保护。

居民和居民组织应尽早参与重新开发工作，以确保重新开发对他们有利。居民应与开发商和房屋管理机构谈判，并确保他们得到所需的技术援助，以审查和理解提案和复杂的法律文件和金融信息。居民应提出有关方案和重新安置的关键问题。他们应在重新开发前得到书面保证，并得到关于他们的权利和重新开发后如何经营发展的保证。有关租金和混合金融住房的更多信息，请参见 [MassLegalHelp.org](http://MassLegalHelp.org) 网站上的公共住房租金手册。<sup>xxxviii</sup>

## 15. 什么是租金援助示范计划（RAD）？

租金援助示范计划（RAD）由国会在 2012 年授权，旨在维护联邦低价公共住房。在全国和马萨诸塞州，公共住房需要数十亿美元的维修费用。

<sup>xxxix</sup>RAD 提供资金来稳定、修复和替换房产。它已在全国范围内大面积推广，并已覆盖数十万的公共住房单元。

根据 RAD，房屋管理机构可以通过特定项目凭证（PBV）计划或特定项目租金援助（PBRA）合同，将联邦公共住房的运营和建设资金转移到长期的第 8 部分合同。<sup>xi</sup>

所有的 RAD 提案必须经过几个阶段的居民审查和建议以及 HUD 评估。HUD 要求房屋管理机构保证某些公共住房权利，如申诉权。关于 RAD 租金规则和租户保护的更多信息，请参见[租金手册](#)。<sup>xii</sup>

## 16. 混合金融住房的申诉程序是否与公共住房不同？

是。如果涉及第 8 部分或大规模租赁凭证计划（MRVP），那么您将使用非正式听证程序（针对第 8 部分）或申诉程序（针对 MRVP）与房屋管理机构联系。<sup>xiii</sup>使用非正式听证程序的例子有关于租户租金份额是否正确计算的纠纷。但是，居民可以协商继续使用“公共住房”申诉程序（比如 Cambridge 和其他地方就是这样做的）。

另一方面，如果涉及到特定项目租金援助（PBRA），您就必须使用 PBRA 的争端程序。过去常常有多户业主滥用 PBRA 程序的问题。由于根据租金援助示范计划（RAD），公共住房的申诉权得到保留，因此有充分的理由要求在重新开发前，建立一个良好的混合金融申诉程序来为居民服务，并为房屋管理机构的监督和参与以及司法审查保留一些作用。

如果该地将继续设置一些公共住房单元，可能很容易建立一个对所有单元（或至少对所有拥有深度补贴和特定收入租金的单元）同样有效的混合程序。

## 17. 在混合金融住房中，是否有部分替代或可负担的单元可能无法享受公共住房或第 8 部分/MRVP 申诉规则的权益？

是。虽然州或联邦低收入住房税收抵免计划（LIHTC）资金可以与公共住房补贴、第 8 部分特定项目凭证（PBV）或特定项目租金援助（PBRA）或马萨诸塞州租金凭证计划（MRVP）结合起来，它也可用于重新开发住宅区中的“可负担单元”。如果“可负担单元”没有任何其他补贴，它往往可能超过极低收入者（地区收入中位数的30%或以下）的能力，其他租户保护措施可能会失效。

混合金融开发项目的租户可以尝试从房屋管理机构和业主那里获得类似的政策，这将有利于 LIHTC 租户和其他替换单元或可负担单元的租户。<sup>xiiii</sup>这可能包括为所有可负担单元的居民提供申诉/纠纷解决政策。

其他租户保护措施可以包括：

- 建立当地租户组织或居民委员会，向所有租户开放，包括所有“可负担单元”；
- 根据“可负担单元”的全部数量，或以前存在的公共住房数量，而不仅仅是改建后的公共住房单元，获得租户参与资金；或
- 制定搬家政策，让需要补贴的 LIHTC 租户可以在房产内申请搬家。

# 如何提出申诉

---

## 18. 申诉程序的步骤是什么？

虽然一般来说，州和联邦公共住房的申诉程序步骤大体相似，但必须知道它们的一些重要区别。申诉程序的运作方式也取决于房屋管理机构是否对您采取行动，或者您是否对房屋管理机构提出申诉。**如需了解您申诉程序的具体步骤，请查阅房屋管理机构的申诉程序和您的租约。**

在接下来的两页中，有两张图表，概述了州和联邦公共住房之间的区别以及申诉程序的主要步骤：

**图1：**当房屋管理机构对您采取行动时。

**图2：**当租户与房屋管理机构发生纠纷时。

在某些情况下，房屋管理机构可能有不同于这些图表所列的程序。例如，部分房屋管理机构会在所有驱逐案件中自动安排私人会议，并将其视为非正式和解会议。租户不会因为缺席这些私人会议而受到惩罚。部分房屋管理机构甚至会为不可申诉的驱逐提供私人会议，让各方有机会讨论是否可以在法庭之外解决问题。在这种情况下，租户不需要提出正式的和解会议申请。

**重要事项**——如果您已经提出申诉听证会申请，或者您正在对申诉判决提出上诉，在达成最终判决之前，房屋管理机构不得对您采取任何其他行动。这意味着，在申诉程序结束之前，房屋管理机构不能将您告上法庭、驱逐您或对申诉主题采取其他行动（如搬家）。<sup>xliv</sup>



**图1：申诉程序的步骤**

房屋管理机构计划对租户采取行动

州	联邦
<b>房屋管理机构向租户发出通知，告知其计划采取的行动和进行申诉听证会的权利</b>	
租户必须提出书面申诉，否则将失去听证的权利。	租户必须提出书面申诉，否则将失去听证的权利。
<b>举行非正式会议（通常与物业经理）</b>	
鼓励但不强制要求租户参加非正式会议。	租户必须参加非正式会议，但在某些驱逐中可能无法参加。 <sup>xlv</sup>
如果没有解决，房屋管理机构会通知租户结果，并提供关于如何申请申诉听证会的通知或提供申诉听证会日期的通知。 <sup>xlvi</sup>	房屋管理机构会向租户提供书面的会议纪要。如果没有得到解决，租户必须提出书面申诉（如果还没有），申请听证会。房屋管理机构通知租户听证会日期。 <sup>xlvii</sup>
<b>租户有权查阅房屋管理机构的文件</b>	
<b>举行申诉听证会（在听证小组或听证官面前）</b>	
<b>发布判决</b>	
租户或房屋管理机构可就判决向房屋管理机构监事会上诉。	租户或房屋管理机构可以要求驳回判决。流程不明确。
如果房屋管理机构监事会对判决有重大变更，租户可以向州房屋管理机构（DHCD）提出上诉。 案件可能会提交到法院。	租户不能向州或联邦房屋管理机构上诉。 案件可能会提交到法院。

## 图2：申诉程序的步骤

### 租户与房屋管理机构有纠纷

州	联邦
<b>租户与房屋管理机构有纠纷</b>	
租户必须提出书面申诉，否则将失去听证的权利。	租户可以口头或书面申请举行申诉听证会。（最好是书面形式）。
<b>举行非正式会议</b>	
鼓励但不强制要求租户参加非正式会议。	租户必须参加非正式会议。
如果没有解决，房屋管理机构会通知租户进行申诉听证会的日期。	如果没有解决，租户必须提交书面的申诉申请，才能举行听证会。然后，房屋管理机构通知租户听证会日期。
<b>租户有权查阅房屋管理机构的文件</b>	
<b>举行申诉听证会（在听证小组或听证官面前）</b>	
<b>发布判决</b>	
租户或房屋管理机构可以就判决向房屋管理机构监事会或管理者上诉（如果没有监事会） <sup>xlviii</sup> 。	租户或房屋管理机构可以要求驳回判决。流程不明确。 <sup>xlix</sup>
如果房屋管理机构监事会对判决有重大变更，租户可以向州房屋管理机构（DHCD）提出上诉。 案件可能会提交到法院。	租户不能向州或联邦房屋管理机构上诉。案件可能会提交到法院。

## 19. 如何提出申诉？

如果您收到房屋管理机构将对您采取某种行动的通知，您**必须以书面形式**提出申诉申请。州和联邦公共住房都得如此处理。在您的申诉中，必须说明您不同意房屋管理机构所提行动的原因，以及您希望如何解决这个问题。阅读申诉程序，查看需要多少详细信息。也许只需说明您不同意房屋管理机构对您的驱逐建议，但可能还需要更多的信息。

另一方面，如果您想对房屋管理机构提出申诉且您住在州公共住房，您必须以书面形式提出。在联邦公共住房，虽然您可以口头申请申诉听证会，但最好以书面形式提出申诉。最好以书面形式申请申诉的原因在于房屋管理机构可能会否认您曾经提出过申诉。您的申诉必须说明问题是什么以及您希望房屋管理机构如何解决这个问题。

大多数房屋管理机构会有标准的申诉表格，您可以用它来申请申诉听证会。如果您的房屋管理机构没有这种表格，您可以自己写一封信。您也可以使用本手册第 38 和 39 页上的申诉听证会申请信示例或州申诉表格示例。

最好把您的申诉亲自送到当地管理办公室或房屋管理机构总部办公室。记得要求接收申诉的工作人员为您复印一份，并在副本上签名和盖日期戳。在申诉副本上签名和盖日期戳是很重要的一步，因为这样您就有了申诉送达证明和送达日期证明。

如果不能亲自递交申诉，您可以通过邮寄的方式发出。记得要求邮局以“要求回执”的方式寄出。这需要花费更多的邮费，但它能为您提供房屋管理机构接收申诉的证明。您应保留好回执。这是证据，在以后的程序中可能会发挥很重要的作用。

**重要事项——保留您与房屋管理机构之间往来的所有文件的副本。**您与房屋管理机构之间的“文件线索”本身就可以促成协商解决方案。此外，您永远不知道自己什么时候会需要用到所发送或接收文件的副本。

## 20. 提出申诉是否有截止日期？

一般来说有截止日期。如需了解提出申诉的截止日期，请查阅：

- 您所属房屋管理机构的申诉程序，
- 您从房屋管理机构收到的任何通知，以及
- 您的租约。

一旦您弄清了截止日期，您就应在该日期之前将申诉申请亲自送到或邮寄到房屋管理机构的总办公室（除非房屋管理机构表示您可以把它送到您的当地管理办公室）。

### 州公共住房

在州公共住房中，如果您的租约或房屋管理机构的申诉程序中没有规定提出申诉的截止日期，州法规规定了您应在以下时间段内申请申诉听证会：

- **租金：**如果您对自己租金的确定方式有异议，请在收到房屋管理机构的租金通知后的 14 天内提出申诉。<sup>ii</sup>
- **终止租约：**如果您对终止租约有异议，请在收到终止租约通知后的 7 天内提出申诉。<sup>iii</sup>
- **其他事项：**如果申诉涉及其他事项，请在您第一次知道（或应该知道）该事项后的 14 天内提出申诉。

如果有充分的理由延期提交申诉，并且延期提交申诉不会对房屋管理机构造成偏见或伤害，房屋管理机构可以允许延长提交申诉的时间。<sup>iv</sup>您应在申诉书中解释延期提交的原因，例如，您没有马上收到房屋管理机构的通知，或者您遇到了家庭紧急情况。

### 联邦公共住房

联邦规则没有规定具体的时间段，只是规定在您收到非正式和解会议的纪要后，必须在合理时间内提交申诉。<sup>v</sup>如需了解您所属房屋管理机构对提交申诉截止时间的规定，请查阅房屋管理机构的申诉程序、您的租约或从房屋管理机构收到的任何通知。如果您的申诉超过了时间，在对延期提交有充分理由的情况下，您可以要求延长时间。

如果申诉属于*快速申诉*（这是一个快速程序），那就必须在房屋管理机构的快速申诉程序所规定的时间内提出申诉。

## 21. 房屋管理机构必须在多长时间内对我的申诉作出回复？

### 州

在提出申诉后，房屋管理机构必须“迅速”安排一次非正式和解会议。该条例没有规定“迅速”的含义。<sup>lv</sup>查看您的申诉程序，看看它是否规定了房屋管理机构必须在多长时间内安排一次非正式和解会议。

如果在非正式和解会议上没能解决问题，房屋管理机构在收到您的申诉后，必须在“合理便捷”的时间内尽快安排一次申诉听证会。同样，条例并没有规定“合理便捷”的含义。<sup>lvi</sup>

但是，如果申诉涉及确定是否有正当理由结束或终止您的租约，房屋管理机构必须在收到申诉请求后 14 天内（或在合理可行的情况下尽快）安排申诉听证会。<sup>lvii</sup>

如果房屋管理机构没有及时回复您的申诉申请，您可能需要采取进一步的措施，例如，第二次发送您的申诉原件，并要求迅速解决该问题。

### 联邦

联邦法规没有规定房屋管理机构必须在多久内安排非正式和解会议。一旦举行会议，必须在“合理时间”内准备好会议纪要。<sup>lviii</sup>

如果在非正式和解会议上没有解决问题，必须“迅速”安排申诉听证会。<sup>lix</sup>该条例没有规定“迅速”的含义。

房屋管理机构也可以为任何涉及终止您租约的申诉建立一个快速或*加速*申诉程序。<sup>lx</sup>同样，联邦法规中没有规定具体的时间范围。查看您的租约，看看是否规定了房屋管理机构需要在什么时间范围对您的申诉作出回复。

## 22. 非正式和解会议是什么？

州和联邦公共住房都有规定，在您进行申诉听证会前，房屋管理机构应让您有机会进行非正式的讨论，尝试和解，避免听证。这被称为**非正式和解会议**，有时也被称为私人会议。这是该程序的重要组成部分，许多申诉可以通过这种方式解决。如果房屋管理机构跳过这一步，就不能对租户采取行动。<sup>lxi</sup>

房屋管理机构应合理地提前通知您举行非正式会议的时间和地点（除非房屋管理机构提议在您递交申诉时召开非正式和解会议，并且您同意这样做）。**如果您希望在非正式会议期间得到他人支持，您有权利让其与您一起出席会议。**有他人和您在一起出席非常重要，即使只是到场支持或做记录。这个人不需要一定是律师。只要您有意愿，就不要让房屋管理机构阻止您带人一同出席。

**重要事项**——您要仔细考虑非正式和解会议对您有什么影响或帮助。注意策略！小心您在非正式和解会议上的措辞。房屋管理机构可能会利用非正式和解会议来获取对您不利的信息。您不必主动提供任何您不愿意透露的信息，但您可能想问一些问题，并利用非正式和解会议来了解房屋管理机构的情况。另一方面，非正式和解会议可能是您说服房屋管理机构不对您采取行动的最好机会。例如，您可以争辩表示另一个人才是问题的根源，或者您有很好的问题解决方案（如还款计划，剔除不法分子，或让家人/朋友/服务提供商参与进来稳定租约）。

如果您在非正式会议上达成了令您满意的解决方案，您和房屋管理机构工作人员应将此协议写成书面材料并签字。许多申诉都是通过这种方式解决的，不需要进行申诉听证会。但是，如果您对房屋管理机构提出的解决方案不满意，您可以继续将申诉提交给公正的听证官或听证小组。

### 州公共住房

在州公共住房中，非正式会议是在您提交申诉后，举行听证会前进行。我们鼓励，但不强制要求您参加非正式和解会议。<sup>lxii</sup>您可以选择由律师或非律师人士代表自己参加。<sup>lxiii</sup>如果您不能在非正式和解会议上解决问题，或者您没有出席非正式和解会议，申诉听证会将自动举行，不需要您采取其他措施。<sup>lxiv</sup>

## 联邦公共住房

在联邦公共住房中，除非您的租约或申诉程序另有规定，否则您必须进行非正式和解会议，除非房屋管理机构的驱逐涉及到在房屋内或附近进行毒品相关活动或威胁到房屋管理机构工作人员或其他租户的健康、安全或和平享受的权利。<sup>lvv</sup>对于这种情况，通常不提供非正式和解会议，房屋管理机构可以直接进行申诉听证会（这被称为*快速听证*）或处理为法院驱逐案件。<sup>lvvi</sup>但请查看您的租约和申诉程序，因为有些房屋管理机构针对所有驱逐案件都会在送达搬离通知之前，举行所谓的私人会议。这种私人会议的目的与非正式会议相同。

如果您参加了非正式会议，房屋管理机构必须准备一份书面的会议纪要。必须在会议后的合理时间内完成，并给您一份副本。这份纪要必须说明拟定的解决方案、理由，以及如果您对非正式会议的结果不满意，您需要采取哪些步骤来进行申诉听证会。如果您在非正式会议后想要进行申诉听证会，**您需要提交一份书面申诉听证会申请**。请务必保留一份申诉听证会申请的副本。如果是直接送到房屋管理机构，请务必在副本盖上日期戳；如果您是邮寄，请从邮局取得回执，这是为了证明房屋管理机构收到了您的申请。如果没有提交正式的申诉申请，您可能会失去进行申诉听证会的权利。

# 如何为申诉听证会做好准备

---

## 23. 我该如何准备申诉听证会？

**准备好您的文件！** 您为申诉听证会准备得越多，听证官或小组就会越尊重您和您的案件。使用这些材料末尾的工作表来帮助您准备听证。此外，这里还有一些建议。

很多时候，听证官或听证小组成员并不了解具体的法律、法规和租赁合同的内容。因此，确定问题存在的违规行为就非常重要，无论是违反了您的租约、条例还是法律。准备一份规则、政策或租约的副本，这样您就可以了解并阅读确切的文字内容，这样听证官或听证小组在作出判决时就可以考虑相关的法律、法规或房屋管理机构的政策和规则。

在陈述时要做到实事求是，不要情绪激动。为了帮助您做到这一点，请在纸上列出问题以及您希望房屋管理机构如何解决这些问题。使用第 40 页的工作表。

扮演好“杠精”的角色。列出您能想到的房屋管理机构为证明自己可能提出的所有论据，并准备好您对每一个论据的回应。不要忽视房屋管理机构对您的指控。使用第 40 页的工作表。

弄清楚您需要哪些文件来证明案件中的问题确实存在或确实不存在。这可以包括信件、电话记录、图片或任何其他重要的文件。**在听证会之前准备好这些文件！**这个收集证据的过程叫做*证据开示*。

将您想陈列给听证官或听证小组的每份文件都多复印一份。突出重要的部分。这能让听证官或听证小组更方便阅读，又能让每个人更好地理清问题。**务必要为自己保留所有文件的副本。**

将所有这些文件整理在一个文件夹中或用三孔活页夹固定，这样就能在参加听证会时做好充分的准备，而不会忙着寻找文件。

在您准备的时候，随身携带一个小笔记本，或者在您的电话附近放一个，以便记录那些对支持您的立场非常重要的电话或会议。记下日期、时间、参与人、以及讨论的要点。这种记录非常有帮助。

找到那些对问题有亲身认知的人，如果有，问问他们是否愿意告诉听证官或听证小组他们所知道的情况。



如果他们同意作证，请帮他们做好听证准备。告诉他们您会问的问题，并考虑房屋管理机构可能问他们的问题，并与他们一起讨论这些问题。如果您的证人住在公共住房，他们可能会害怕作证。记得提醒他们，他们不会因为作证而受到报复或驱逐。请注意，他们的证言或被盘问时所说的话可能会引出其他问题，这对他们来说可能是个困扰。

## 24. 我是否能在听证会前查看房屋管理机构的文件？

是。房屋管理机构必须在听证会之前和期间让您能够查看房屋管理机构拥有的所有申诉相关文件、记录和规章。如果您及时提出这一要求，您也有权对这些文件进行复印。复印的费用由您承担，不过房屋管理机构可以同意不向您收费。

在听证会之前就提出查看文件的要求，这样您就有时间为听证会做准备。以书面形式提出这一要求也是一个不错的主意。在这封信中写上日期，并保留一份副本存档。这样可以防止房屋管理机构说您从未要求查看文件。如果房屋管理机构直到最后一刻才让您查阅文件，这可以成为申请推迟听证会的“充分理由”。

这种从房屋管理机构收集证据的过程叫做 *证据开示*。

### 联邦公共住房

联邦公共住房条例规定，如果房屋管理机构拒绝让您在听证会前查阅文件，这些文件不得作为对您不利的依据。例如，如果房屋管理机构工作人员拒绝向您提供他们收到的对您投诉的副本，房屋管理机构不能在申诉听证会上使用这些文件，也不能向听证小组或官员出示这些文件。如果房屋管理机构试图使用这些文件，您应明确反对并要求将这些文件排除在证据外。<sup>lxvii</sup>

### 州公共住房

虽然州公共住房条例不像上段所述的联邦条例一样明确，但您可以争辩表示，类似的保护措施应作为正当程序同样适用，如果房屋管理机构拒绝向您出示文件，它不能在申诉听证会上使用这些文件。<sup>lxviii</sup>

# 申诉听证会上会发生什么

---

## 25. 申诉听证会在何时举行？

一旦收到您的申诉，听证小组或官员必须为您安排听证会，然后将听证会的时间和地点书面通知您和房屋管理机构工作人员。经双方同意或在合理必要的情况下（如生病、一方或证人不可避免地缺席、或未能让您在听证会前有足够的时间查阅文件），任何一方都可以申请推迟听证会。

。 lxi

### 州公共住房

在州公共住房的驱逐案件中，申诉听证会必须在您提交申诉申请之日起的 30 天内安排。此外，听证会必须安排在您通知上的终止日期前至少 15 天。您必须至少提前 7 天收到听证时间和地点的通知。关于其他问题的申诉听证会应在收到申诉后合理便捷地尽快安排。 lxx

### 联邦公共住房

联邦公共住房条例要求及时安排听证会，并选择对房屋管理机构和租户都比较方便的地点。听证会的通知，除了说明申诉听证会的时间和地点外，还必须说明听证会的程序。 lxxi 根据联邦规则，房屋管理机构可以建立所谓的 *加速* 或快速申诉程序，处理涉及犯罪或毒品相关活动的驱逐。 lxxii

## 26. 谁来审理申诉？

*公正的* 听证官员或听证小组将听取您的申诉并作出判决。 lxxiii *公正* 意味着听证官员不能是举行非正式和解会议的人（或该人的下属）或以任何方式参与被申诉问题的人。 lxxiv

听证官员或听证小组成员不能就纠纷的结果拥有任何直接的个人或经济利益。听证官或听证小组成员不能与任何一方或任何提供证据的人有血缘或婚姻关系（例如，房屋管理机构的证人）。如果您觉得听证会官员或小组成员不能公正地裁决您的案件，您可以要求该人不审理案件，并要求提供替代的听证会官员或小组成员。

马萨诸塞州公共住房租户联盟为听证官员和小组成员提供关于如何处理申诉的培训。如果房屋管理机构需要成立听证会小组或招募新的小组成员，您可以建议房屋管理机构与马萨诸塞州公共住房租户联盟联系，寻求培训帮助。他们的联系电话是 617-825-9750。

## 27. 申诉听证会上会发生什么？

听证会必须以公平的方式进行。在听证会上，听证官或小组会要求您和房屋管理机构分别陈述自己的观点。听证官或小组要求租户先发言的情况并不少见。在听证会上，您和房屋管理机构都有权利：

- 陈述自己的观点，
- 询问任何证人，以及
- 质疑任何证据的有效性或准确性。

### 有权选择他人陪同您出席听证会

您和房屋管理机构都有权在申诉听证会和申诉过程的所有阶段让律师、辩护人或任何其他您选择的人陪同。在州公共住房中，您和房屋管理机构可以指定“合理”人数出席听证会。条例并没有规定多少算是“合理”人数。如果您或房屋管理机构对他人在场有任何异议，听证官或听证小组将作出裁决。<sup>lxxv</sup>联邦公共住房对可以出席听证会的人没有类似规定。

### 公开或非公开听证

作为州或联邦公共住房的租户，您有权要求听证会公开。<sup>lxxvi</sup>房屋管理机构不能要求听证会公开。如果您有支持者并希望他们参加听证会，或者这是高知名度案件，您希望新闻媒体在场，举行公开听证会可能对您有利。另一方面，可能会有私人信息在听证会上曝光，而您可能不希望听证会公开。

如果您申请，听证会就能公开进行，除非听证会官员或小组另有命令。<sup>lxxvii</sup>如果您没有提出这样的申请，听证会将以非公开方式举行。

**重要事项**——听证官或小组可能会剔除任何不按秩序行事的人。仅针对州公共住房听证会，如果您或您的支持者在听证会上有不当行为，听证官或小组可以采取其他措施来处理这种不当行为，**包括驳回申诉**。<sup>lxxviii</sup>虽然联邦公共住房规则不像州公共住房规则那样明确，但您和任何支持者必须谨言慎行，以便在听证会上作出最佳陈述。

### 证据

在听证会上，您有权提交书面证据，如租约或其他文件来支持您的立场。<sup>lxxix</sup>这一点非常重要，因为除非您或房屋管理机构在听证会上提交证据，否则听证官或小组无权考虑这些证据。听证会后唯一的提交证据途径

就是应听证官或小组的要求。<sup>lxxx</sup>此外，向听证官或小组提供相关法律、政策和规则的副本也很重要，这能让他们在作出判决时考虑到这些因素。

**注意事项：**如果房屋管理机构被要求提交额外的信息，您必须获得机会对其作出回应（反之亦然）。

## 证人

除了在听证会上提出证据外，您还有权让对问题有亲身或直接了解的个人到听证会上作证。如果房屋管理机构带证人来作证，您也有权向这些人提问，质疑他们所说的情况。听证官或小组也可以询问任何证人。

如果房屋管理机构没有证人亲身了解发生了什么，他们可能无法赢得申诉。<sup>lxxxi</sup>例如，如果房屋管理机构只依靠经理的证词，他从其他人那里收到关于您涉嫌不当行为的报告，但报告人没有作证，您可以质疑经理她是否对不当行为有任何亲身认知。如果该经理说没有，您可以要求听证官或小组作出不利于房屋管理机构的裁决，因为该经理对您的不当行为没有任何直接的亲身认知，而且您也没有机会询问该行为的报告人。

## 听证会的记录

房屋管理机构必须对申诉听证会上发生的事情进行记录。

### 州公共住房

州法规要求申诉听证会必须进行录音。<sup>lxxxii</sup>只有房屋管理机构、提出申诉的租户（或得到租户书面授权的人），以及听证官或小组可以听取这盘录音。您可以要求听证官或小组确保听证会进行录音。如果该案件后来上诉到法院，获得听证会的记录可能会非常重要。

<sup>lxxxiii</sup>

### 联邦公共住房

对申诉听证会录音没有明确的要求，但这是最佳做法。联邦法规明确规定，租户或房屋管理机构可以提前自费安排听证会的书面记录。该记录也必须可供另一方购买。<sup>lxxxiv</sup>您也可以带自己的录音设备。如果您发现房屋管理机构不打算对听证会进行录音，这是个很好的主意。如果自行对听证会录音，您应提前告知房屋管理机构和听证官或小组。

## 有特殊需要或需要翻译的人

联邦规则要求房屋管理机构在听证过程中为有特殊需要的人提供*合理便利*，如提供合格的手语翻译、朗读员、护理者或无障碍地点（包括为只能在家的租户举行电话听证）。如果租户有视力障碍，给租户的任何通知都必须采用无障碍格式。<sup>lxxxv</sup>各州的残疾法也规定了类似的保护措施。如果您需要这样的便利，您应在听证会之前提前告知房屋管理机构，以便他们能够采取适当的措施。

如果您或您的证人英语不流利，房屋管理机构应提供免费的口译员。<sup>lxxxvi</sup>

## 28. 如果我没有出席申诉听证会，会发生什么？

### 州公共住房

州法律没有规定租户或房屋管理机构缺席听证会后会发生什么。然而，许多房屋管理机构遵循以下联邦规定。

### 联邦公共住房

根据联邦法规，如果您没有参加申诉听证会（或被称为*缺席*），而且您没有申请推迟（或被称为*延期*），听证官或小组可以：

- 将听证会最多推迟 5 个工作日，或
- 判定您已经放弃（*放弃*）您的听证权利。
- 如果房屋管理机构没有参加申诉听证会，情况也是如此。

如果听证官或小组必须作出判决，鉴于任何一方的缺席，他们必须向双方发出书面通知，说明采取的行动。如果听证官或小组判决驳回您的听证权利，您仍然可以在法庭上质疑房屋管理机构的行动。<sup>lxxxvii</sup>

# 获得申诉判决

---

## 29. 我何时能得到判决？

在听证会后，听证官或小组会作出判决。该判决必须完全基于您和房屋管理机构在听证会上出示的证据，以及听证会后听证官或小组要求提供的任何信息。听证官或小组在作出判决时也可能参考任何相关的法律、法规或房屋管理机构的规则和政策，这就是为什么如果这些规则和政策支持您在听证会上的立场，就一定要向听证官或小组出示。

该判决必须书面出示，并注明日期。它必须至少说明三件事：

- 听证官员或小组认为哪些事实属实，
- 判决是什么，以及
- 作出该判决的原因。

对于州公共住房，听证官必须在听证会后 14 天内或在“合理可能”的情况下尽快向房屋管理机构提供判决副本。然后，房屋管理机构必须“立即”将该判决副本邮寄给您。<sup>lxxxviii</sup> 条例并没有定义这些词的具体含义。

对于联邦公共住房，听证官必须在听证后的“合理时间”内向房屋管理机构提供一份判决副本。然后，听证官必须将判决副本发送给您和房屋管理机构。<sup>lxxxix</sup>

**注意事项：**对于州公共住房，房屋管理机构必须将所有申诉判决的副本存档（删除姓名和识别指代信息），并应申请，向公众公开。对于联邦公共住房，房屋管理机构必须在您的文件夹中保留一份判决副本。房屋管理机构还必须保留所有听证官判决记录，并应听证官、您或您的代表的申请，提供该记录。<sup>xc</sup>

## 30. 我是否可以对申诉判决提出质疑或上诉？

### 州公共住房

州法规规定，在大多数情况下，您或房屋管理机构都有权要求房屋管理机构监事会审查申诉判决。<sup>xcii</sup>这被称为**上诉**。唯一不能对申诉听证会提出上诉的情况就是听证官或小组批准终止您的租约。**但是，您只有在法院下发命令后才需要搬离。请访问 [MassLegalHelp.org](http://MassLegalHelp.org) 了解更多关于驱逐的信息。**（**注意事项：**波士顿房屋管理局没有监事会，所以是向管理者或她选择的人提出申诉上诉。<sup>xcii</sup>）

如需提出上诉，租户或房屋管理机构必须在邮寄或以其他方式送达听证官或小组判决后的 **14 天内**，向房屋管理机构监事会（或波士顿房屋管理局的负责管理者）提交一份书面信函。如果您或房屋管理机构认为该判决没有事实依据，或没有正确地应用法律、法规、规则或政策，或该事项不属于申诉程序的范围，则可以提出上诉。请参阅本资料末尾的上诉信示例。

监事会召开会议，让您和房屋管理机构进行口头陈述并提交文件。监事会也可以允许听证官或小组进行陈述。然后，监事会应迅速判决是否支持、驳回或修改申诉。

监事会必须以书面形式通知您它的判决和具体的理由。如果监事会没有在申请审查之日起 **45 天内**作出判决，监事会在作出判决时，必须说明理由，表明没有无故拖延。

如果监事会对听证会的判决做了重大修改，您有权要求州住房和社区发展部（DHCD）审查监事会的判决。（DHCD 是负责监督州公共住房的州政府机构）。重大修改的例子有，如果您在听证会官员或小组面前获胜，而监事会随后判决支持房屋管理机构。如需向 DHCD 提出上诉，您必须向 DHCD 的秘书发出书面信函，说明监事会的判决为什么是不恰当的。（参见本资料末尾的 DHCD 上诉信示例）。您必须在邮寄或送达监事会判决后的 **14 天内**发出这封信。您把这封信寄给 DHCD 的同时，也应把副本寄给房屋管理机构。DHCD 必须审查监事会的判决，并发出书面判决，维持、驳回或修改监事会的判决。<sup>xciii</sup>

在 DHCD 作出判决后，可以向法院提起诉讼，但有时间期限。<sup>xciv</sup>

## 联邦公共住房

在联邦公共住房中，没有规定房屋管理机构或租户向监事会或任何其他机构上诉申诉判决的程序。然而，联邦规则规定，如果监事会判决并及时通知各方该事项不可申诉或该判决违反适用法律，则房屋管理机构不受申诉判决的约束，在这种情况下，申诉判决不具有约束力（不可执行）。<sup>xcv</sup>这意味着租户或房屋管理机构都可以向监事会提出书面申请，要求驳回该判决。

联邦公共住房的租户无权要求州住房和社区发展部或 HUD 审查监事会的判决，但可以向法院提起诉讼。<sup>xcvi</sup>

## 公开会议法

根据州的公开会议法，监事会收到申诉听证会判决的上诉时，其审理会议必须向公众公开。如果监事会拒绝就上诉举行公开会议，您可能需要联系您当地的地区检察官，要求他（或她）执行公开会议法。地区检察官可以采取法律行动，要求举行符合公开会议法的新会议。<sup>xcvii</sup>



# 设置或更改申诉程序

---

## 31. 如何确立和更改申诉程序？

关于如何确立申诉程序，州和联邦都有相关规定。两者都要求租户参与程序。

### 州公共住房

房屋管理机构必须与当地租户组织协商建立申诉程序。<sup>xcviii</sup>如果没有当地租户组织，房屋管理机构仍然必须让租户有机会提供意见。申诉程序必须迅速、可靠，并符合基本的听证、通知和正当程序要求。**住房和社区发展部 (Department of Housing and Community Development, DHCD)** 是监督州公共住房的州政府机构，**必须批准所有新申诉程序或修改的申诉程序**。<sup>xcix</sup>您可以拨打 617-573-1150，联系 DHCD 的公共住房部，以了解您所属房屋管理机构的州申诉程序是否经过 DHCD 批准。<sup>c</sup>

如果您的当地租户组织认为需要对您的申诉程序进行修改，该组织可以在任何时候向房屋管理机构提交建议。<sup>ci</sup>这可以在州年度计划流程中或之前或之后完成。

### 联邦公共住房

如果您的申诉程序运行不畅，公共住房年度计划流程可以为租户提供机会，进行协商和提出修改意见。<sup>cii</sup>如果房屋管理机构想对申诉程序作出任何修改，必须至少提前 30 天将拟定的修改通知所有租户和居民组织，并让租户有机会提交书面意见。<sup>ciii</sup>

## 32. 如何选择听证官员和小组？

申诉听证会必须由听证官或听证小组举行。听证官或听证小组的成员必须保持公正。公正的意思是，该人不得是举行非正式和解会议的人或其下属，或以任何方式参与所申诉问题的个人。<sup>civ</sup>

### 州公共住房

通常情况下，申诉听证会由 3 人申诉小组举行。但有两种情况不是这样：

- 房屋管理机构正在使用经 DHCD 批准的旧申诉程序，该程序规定了规模更大的听证小组，并决定保留该系统；或
- 房屋管理机构提出充足的理由证明尽管努力执行，但仍无法迅速找到 3 人小组，则应由一名听证官处理申诉。<sup>cv</sup>房屋管理机构必须得到 DHCD 的许可，并且必须向当地租户组织提交听证官提名名单，才能由一名听证官处理申诉。

对于 3 人申诉小组，一名成员应由房屋管理机构选择，第二名成员应由当地租户组织选择，而第三名成员必须由其他两名小组成员选择。小组成员的任期不能超过 7 年。<sup>cvi</sup>

### 联邦公共住房

房屋管理机构任命的听证官或听证小组成员不得是提出或批准该事项申诉的人或这些人的下属。<sup>cvi</sup>

必须在您的租约中说明听证官的任命方法，并且属于以下任一情况：

- 通过选举投票或租户会议投票，经任何建筑物、建筑物群、开发项目或开发项目群中大部分租户批准的方法，或
- 按照申诉程序要求的方式选择（可以是房屋管理机构的雇员或官员）。

在任命听证官或小组成员之前，房屋管理机构必须考虑当地租户组织提供的意见。房屋管理机构在任命前必须考虑租户组织提供的任何意见或建议。<sup>cvi</sup>

## 信件、表格和工作表示例

---

## 申诉听证会申请信示例

日期

房屋管理机构负责处理申诉申请的人员姓名

房屋管理机构的名称

房屋管理机构的地址

亲爱的\_\_\_\_\_：

我居住在\_\_\_\_\_（您的地址），是  
\_\_\_\_\_（房屋管理机构名称）的公共住房居民。

说明问题。\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

例如：

- 我收到了驱逐通知，让我搬离公寓。
- 我一直无法得到维修。
- 我收到的租金涨幅高于我的心理预期。

我知道自己可以就此事提出申诉，并希望申请申诉听证会。请通知我举行听证会的日期和时间。

此致敬礼！

您的姓名

您的地址

您的电话号码

# 申诉书

姓名：

\_\_\_\_\_

(请正楷书写)

地址：

\_\_\_\_\_

(包括公寓号)

**申述书：** 请包括所有与申述有关的事实。如有必要，请另附纸张。

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

请写下您希望房屋管理机构采取什么行动来解决您的申诉。请尽可能具体。

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(申诉租户的签名)

\_\_\_\_\_  
(日期)

这张申诉表是住房和社区发展部申诉程序示范的一部分，于 2000 年 7 月 3 日在 Public Housing Notice 2000-3 中发布。

## 帮助您为申诉听证会做好准备的工作表

\_\_\_\_\_我住在州公共住房。      \_\_\_\_\_我住在联邦公共住房。

### 问题

问题是什么？

---

---

---

---

---

房屋管理机构违反了租约或法规或政策的哪一部分？

---

---

---

---

---

### 或

房屋管理机构表示您违反了租约或条例的哪一部分？

---

---

---

---

---

如果您手里没有违规行为相关租约或法规或政策的副本，请向您所属的房屋管理机构**索取**！一定要查看实际的语言。

## 证据

您有什么证据、文件或证人来证明问题的存在？

---

---

---

---

---

如果房屋管理机构指控您有违规行为，他们有什么证据证明这一指控？查看他们的记录，并要求查看他们手中与纠纷有关的任何文件

。

---

---

---

---

---

## 解决方案

对于您所申诉的问题，有什么解决方案？

---

---

---

---

---

## 找到自己的主张

填写该部分工作表，帮助您整合好所有证据和思绪，找到自己的主张。

问题	证据	解决方案
1.		
2.		
3.		
4.		



## 房屋管理机构的立场

使用该部分工作表来帮助您回应房屋管理机构的主张。

房屋管理机构可能会提出哪些不利于您的论据？ 您将如何回应？	
1.	
2.	
3.	
4.	

## 给房屋管理机构监事会的上诉信示例

日期

房屋管理机构监事会主席姓名

房屋管理机构的名称

房屋管理机构的地址

亲爱的\_\_\_\_\_：

我居住在\_\_\_\_\_（您的地址），是  
\_\_\_\_\_（房屋管理机构名称）的公共住房居民。

\_\_\_\_\_（日期），我收到了所附的申诉判决，该判决为（概述该判  
决的内容）\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_。

我希望就这一判决向监事会提出上诉，因为（写下任何适用内容）

- 我认为在听证会上提出的事实并不支持这一判决。
- 我认为听证会官员或小组没有正确应用法律、法规或相关政策。
- 我认为该事项不应进行申诉。

我希望监事会审查该判决并（告诉监事会您希望他们做什么，驳回或修改该判决，说明您希望他们如何修改）。

我还希望能够就此事向监事会做陈述。请通知我监事会审查该事项的日期和时间。非常感谢。

此致敬礼！

您的姓名

您的地址

您的电话号码

附上申诉判决

## 给 DHCD 的上诉信示例

日期

DHCD 秘书的姓名  
马萨诸塞州住房和社区发展部  
100 Cambridge St., Suite 300  
Boston, MA 02114

亲爱的\_\_\_\_\_：

我居住在\_\_\_\_\_（您的地址），是  
\_\_\_\_\_（房屋管理机构名称）的州公共住房居民。

\_\_\_\_\_（日期），我收到了所附的申诉判决，该判决为（概述该判  
决的内容）

---

---

---

我希望就这一判决向 DHCD 提出上诉，因为：

- LHA 监事会对听证官或小组的判决作了重大修改。

我希望 DHCD 审查该判决并（告诉 DHCD 您希望他们做什么，驳回  
或修改该判决，说明您希望他们如何修改）。

我还希望能够就此事向 DHCD 做陈述。请通知我 DHCD 审查该事项的  
日期和时间。非常感谢。

此致敬礼！

您的姓名  
您的地址  
您的电话号码

附上申诉判决

---

# Regulations

# State Grievance Regulations

---

## 760 C.M.R. 6.08: Grievance Procedures

(1) Existing Procedures to Remain in Effect until Amended or Replaced. Upon April 21, 2017, the grievance procedure then in effect at an LHA shall remain in effect and shall continue in effect unless and until the Department approves a new or amended grievance procedure. After April 21, 2017 each LHA shall compare the provisions of its grievance procedure(s) with the provisions of 760 CMR 6.08(4) and shall initiate measures in order to achieve material compliance with those provisions.

(2) The Purpose of the Grievance Procedure. Each LHA shall have a grievance procedure, approved by the Department, of which the purpose shall be the prompt and reliable determination of grievances. An LHA's grievance procedure shall produce such prompt and reliable determinations of grievances. A grievance procedure, which in operation shall repeatedly fail to produce prompt and reliable determinations, shall be deemed deficient and shall be amended or replaced in the manner specified in 760 CMR 6.08.

(3) Establishment, Replacement, or Amendment of a Grievance Procedure.

(a) Negotiation of Grievance Procedures. If no grievance procedure is in effect at an LHA or if an LHA or affected Local Tenants' Organization (LTO) believes that changes to or

replacement of an existing grievance procedure are necessary or appropriate, proposals for establishment, replacement, or amendment of the grievance procedure may be made at any time by either the LHA or an affected Local Tenants' Organization (LTO). Establishment of a new grievance procedure or amendments to an existing grievance procedure shall be negotiated by the LHA and any affected LTOs and shall become effective upon the written approval of the Department.

(b) Approval of a Procedure Which Has Not Been Negotiated. In Instances:

1. where the operations of an existing grievance procedure have repeatedly failed to produce prompt and reliable determinations;
2. where there is no operative grievance procedure and where the LHA and the LTO(s) have been unable to negotiate a new or amended grievance procedure; or
3. where an LTO shall have failed to take necessary steps for the proper functioning of a grievance procedure (such as naming a panel member willing and able to serve), the LHA may request that the Department permit it to implement the three person panel grievance procedure referred to in 760 CMR 6.01 and published on the Department's website at [www.mass.gov/dhcd](http://www.mass.gov/dhcd). However, if it shall reasonably appear to the LHA that notwithstanding its own good faith efforts, a three person

panel would likely not be promptly chosen, the LHA may request that the Department permit it to implement the grievance procedure which provides for a single hearing officer. As part of a request that the Department permit the LHA to implement one of these two unnegotiated grievance procedures, the LHA shall specify the reason(s) for its request and shall describe its prior unsuccessful negotiations with the affected LTO(s). The LHA shall also specify the reason(s) why it believes that further efforts to negotiate a procedure would likely be unsuccessful. The LHA shall provide the affected LTO(s) with a copy of its request permission to implement one of the two unnegotiated grievance procedures.

Following receipt of the request, the Department shall give the LTO(s) a reasonable opportunity to respond in writing. The Department may also discuss the request with the LHA and the LTO(s). If the Department shall determine:

- a. that the operations of the existing grievance procedure have repeatedly failed to produce prompt and reliable determinations of grievances or that there is no operative grievance procedure;
- b. that the LHA is not primarily responsible for this deficiency; and
- c. that further negotiations between the LHA and the affected LTO(s) appear to be unlikely to produce an agreement on a new or amended grievance procedure, the Department may give permission to the LHA to implement the three person panel grievance procedure referred to in 760 CMR 6.01 and

published on the Department's website at [www.mass.gov/dhcd](http://www.mass.gov/dhcd) or, if it shall appear to the Department that a three person panel would likely not be promptly chosen notwithstanding good faith efforts by the LHA, the Department may give permission to the LHA to implement the grievance procedure which provides for a single hearing officer.

(4) Requirements for Grievance Procedures. An LHA's grievance procedure shall provide for the following:

(a) Initiation of a Grievance. A grievance regarding whether good cause exists for terminating a lease shall be initiated by a tenant in writing and shall be mailed or delivered to the LHA at its main office within seven days after a notice of lease termination has been given to tenant by the LHA.

A grievance regarding whether participation in the MRVP or AHVP should be terminated shall be initiated by a program participant in writing and shall be mailed or delivered to the LHA at its main office within seven days after a notice of program termination has been given to the program participant by the LHA.

A grievance regarding some other matter shall be initiated by a grievant in writing and shall be mailed or delivered to the LHA at its main office, or at a development office, if so specified, no more than 14 days after the date on which the grievant first became aware or should have become aware of the subject matter of the grievance, provided that the LHA shall have discretion to permit a grievance to be initiated late.

The LHA shall permit additional time for initiation of a grievance if the LHA shall find that there was a good reason for late initiation of the grievance and that the late initiation would not cause prejudice to the LHA.

(b) Informal Settlement Conference. Promptly after the initiation of a grievance, unless otherwise provided, the LHA's executive director or his or her designee shall give the grievant the opportunity to discuss the grievance informally in an attempt to settle the grievance without the necessity of a grievance hearing. The LHA shall give reasonable advance notice to the grievant and his or her representative (if any) of a time and place for an informal settlement conference, unless such a conference shall have taken place when the grievance was delivered to the LHA. If a matter is not resolved at the informal settlement conference, a grievance hearing shall be held. Failure to attend an informal settlement conference shall not affect a grievant's right to a grievance hearing.

(c) Hearing Date and Notice of Hearing. A grievance hearing regarding whether good cause exists for terminating a lease shall be scheduled within 14 days or as soon as reasonably practical after the date on which the LHA receives the grievance. A hearing of a grievance regarding some other issue, shall be scheduled as soon as reasonably convenient following receipt of the grievance.

The LHA shall give reasonable advance written notice of the time and place of the hearing to the grievant and to his or her representative (if any). The LHA,

the hearing panel, or the hearing officer may reschedule a hearing by agreement or upon a showing by grievant or by the LHA that rescheduling is reasonably necessary.

(d) Pre-hearing Examination of Relevant Documents. Prior to a grievance hearing the LHA shall give the grievant or his or her representative a reasonable opportunity to examine LHA documents which are directly relevant to the grievance. Following a timely request, the LHA shall provide copies of such documents to grievant and, for good cause (including financial hardship), may waive the charge for the copies.

(e) Persons Entitled to Be Present. The grievance hearing shall be private unless the grievant requests that it be open to the public. If the grievant requests an open hearing, the hearing shall be open to the public unless the hearing panel or the hearing officer otherwise orders. The LHA and the grievant shall be entitled to specify a reasonable number of persons who may be present at a private hearing. A challenge to the presence of any such person shall be decided by the hearing panel or the hearing officer. At the hearing the LHA and the grievant may be represented by a lawyer or by a non-lawyer. Each person present at the hearing shall conduct himself or herself in an orderly manner or he or she shall be excluded. If the grievant misbehaves at the hearing, the hearing panel or hearing officer may take other appropriate measures to deal with the misbehavior, including dismissing the grievance.

(f) Procedure at Grievance Hearings. The hearing panel or the hearing officer shall conduct the grievance hearing in a fair manner without undue delay. The hearing panel or the hearing officer shall initially take appropriate steps to define the issues. Thereafter, relevant information, including testimony of witnesses and written material, shall be received regarding such issues. Both the grievant and the LHA shall be entitled to question each other's witnesses. Procedure at the hearing shall be informal, and formal rules of evidence shall not apply. The hearing shall be tape-recorded. The members of the hearing panel or the hearing officer may question witnesses and may take notice of matters of common knowledge and applicable laws, regulations and LHA rules and policies. The panel members or the hearing officer may request the LHA or the grievant to produce additional information which is relevant to the issues or which is necessary for a decision to be made provided that the other party is provided an opportunity to respond to such additional information.

(g) Written Decision: Effect of Decision. Within 14 days following the hearing or as soon thereafter as reasonably possible the hearing panel or the hearing officer shall provide the LHA with a written decision on the grievance, describing the factual situation and ordering whatever relief, if any, that shall be appropriate under the circumstances and under applicable laws, regulations, rules and/or policies. The decision shall be based on the evidence at the grievance hearing and such additional information as may have been requested by the panel

members or the hearing officer. The LHA shall forthwith mail or otherwise deliver a copy of the decision to the grievant and his or her representative. A copy of the decision (with names and personal identifiers deleted) shall thereafter be maintained at the LHA and shall be open to public inspection.

(h) Review by the LHA's Board. In cases where the decision concerns whether good cause exists for terminating a lease, there shall be no review by the LHA's Board. In other cases, in the event that the grievant or the LHA believes that:

1. the decision of the hearing panel or hearing officer is not supported by the facts;
2. the decision does not correctly apply applicable laws, regulations, rules and/or policies; or
3. the subject matter is not grievable, within 14 days of mailing or other delivery of the decision, the grievant or the LHA may request review of the decision by the LHA's Board. The Board shall promptly decide whether to uphold, set aside or modify the decision after permitting the LHA and grievant to make oral presentations and submit documentation. The Board may also permit the hearing officer or hearing panel to make a presentation. The decision of the Board shall be in writing and shall explain its reasoning. If a written decision is not rendered within 45 days from the date a review is requested, the decision of the Board, when rendered, shall specify a reason showing that there has been no undue delay.



(i) Review by the Department. In the event that the LHA's Board shall make a material change in a decision of the hearing panel or hearing officer, upon written request of the grievant made within 14 days of mailing or other delivery of the decision, the Department shall review the decision of the Board and shall render a written decision upholding, setting aside or modifying the decision of the Board.

(j) Effect of a Decision on a Grievance. The decision on a grievance shall be binding between the LHA and the grievant with respect to the particular circumstances involved in the grievance, provided that if a court has jurisdiction to determine a matter which has been subject to decision on a grievance, the court's determination on the matter shall supersede the decision on the grievance. The fact that a person may have failed to grieve a matter shall not affect any such jurisdiction by a court. As between the LHA and any person who was not a grievant, the decision on a grievance shall have no binding effect.

APPENDICES TO 760 CMR 6.00:  
OCCUPANCY STANDARDS  
AND TENANT  
PARTICIPATION FOR STATE-  
AIDED HOUSING

APPENDIX A- Grievance  
Procedure Provisions for a Three  
Member Hearing Panel.

(1) Choice of a Panel and  
Jurisdiction. This grievance  
procedure adopted by \_\_\_\_\_ Housing  
Authority (LHA) requires a hearing  
and determination of a matter

subject to the procedure by a three member hearing panel. Under this procedure one member (and an alternate member to serve in the event of the member's unavailability for a hearing) shall be chosen by the LHA and one member (and such an alternate member) shall be chosen by the affected local tenant organization(s) (LTO(s)). The third member (and such an alternate member) shall be chosen by agreement of the other two members. Whenever a member (including an alternate member) is chosen, notice of the choice shall be given to the member and shall specify the term, not to exceed seven years, for which the member so chosen shall serve. A copy of the notice shall be given to the LHA (if the LTO made the choice) or to the LTO(s) (if the LHA made the choice). Each member so chosen shall mail or deliver his or her written acceptance to the LHA promptly after being chosen.

A hearing panel so chosen shall serve all residents of state-aided public housing represented by the LTO(s) in the city or town and all participants in the Massachusetts Rental Voucher Program (MRVP) and the Alternative Housing Voucher Program (AHVP) who hold vouchers administered by the LHA, except for residents or participants who are subject to a different procedure.

Each member (including each alternate member) shall annually certify to the LHA that he or she is ready, willing and able to serve; failure so to certify within 10 days of receipt of a written request by the LHA shall render the member's position vacant. Upon a vacancy, however created, a new member shall be appointed in the same

manner as the member, who created the vacancy, was appointed.

(2) Impartiality of Members. No member of a hearing panel to determine a particular matter shall have or shall appear to have any direct personal or financial interest in the outcome. No member of a hearing panel to determine a particular matter shall be related by blood or marriage to any party or to any person who is the source of evidence as to facts which are disputed by the parties. The member (including the alternate member) who is appointed by agreement of the other two members shall not be a board member of the LHA or an officer of an LTO. No member may determine matters which directly concern his or her own housing or the housing of a family member or his or her own status or the status of a family member in that housing.

Each member of the hearing panel shall determine any matter at issue impartially and objectively. Any panel member, who shall be or shall appear to be unable to determine any particular matter impartially or objectively on the basis of the evidence and applicable law, shall remove himself or herself as a member of the panel hearing the particular matter, or, if he or she fails to do so, shall be removed from the panel by the Presiding Member upon written objection by the LHA, any affected LTO, or the person who requested the hearing. Any member of a hearing panel who shall willfully obstruct prompt and reliable determination of any matter before the panel shall be removed from the panel for that hearing by the Presiding Member upon such an objection.

(3) Removal of a Member. A member (including an alternate member) may be permanently removed as a member at any time for inefficiency, neglect of duty, willful and material delay of proceedings, bias, or partiality. The LHA may remove the member which the LHA appointed and the LTO(s) may remove the member which the LTO(s) appointed, after notice to the member and the opportunity for him or her to be heard. The LHA and the LTO(s) may jointly remove the member (or alternate) appointed by agreement of their appointees, after such notice and opportunity to be heard. If the LHA and LTO(s) fail to agree on 2 removal of a member chosen by agreement of their appointees, the Department may remove that member for cause upon written request by either the LHA or an LTO. The written request shall contain a detailed specification of charges. The Department's decision whether to remove a member shall be in writing mailed to the member, the LHA and the affected LTO(s). Prior to removing a member for cause, the Department shall give the member, the LHA and all affected LTO(s) the opportunity to be heard.

(4) Designation of a Presiding Member. Following their appointment a majority of the members (including alternate members) shall designate in writing one member to be the Presiding Member, who shall preside at grievance hearings or shall designate some other member to do so if he or she shall be absent. A majority of the members may designate in writing a different Presiding Member at any time. Notice of the designation of a

Presiding Member shall be given to the LHA and the LTO(s).

(5) Scheduling. The LHA shall be responsible for scheduling and other administrative matters, including all necessary notices. The LHA shall consult each panel member and insofar as reasonably possible shall schedule hearings at times convenient for him or her or for his or her alternate.

(6) Quorum. Reasonable efforts shall be made to have a three member panel hear and decide each grievance. If a panel member without adequate notice to the LHA fails to appear on a scheduled hearing date, or, if a panel member and his or her alternate are both not available at any time reasonably convenient for the other panel members, two members shall constitute a quorum and may render a decision. If a panel member removes himself or herself or is removed after a grievance hearing has been held on a grievance, the remaining two members may render a decision on the grievance.

(7) Procedural Provisions. The provisions of 760 CMR 6.08(4) are incorporated by reference into this grievance procedure. These provisions include: (a) the provisions regarding the time and method for initiating a grievance; (b) the provision for a pre-hearing informal settlement conference between grievant and the LHA about a grievance; (c) the provisions regarding the LHA's setting a hearing date and giving notice to grievant; (d) the grievant's right to inspect relevant documents and to secure copies before the grievance hearing; (e) the provisions regarding who may be

present at the grievance hearing; (f) the procedural requirements for the conduct of grievance hearings; and (g) the requirements regarding a written decision following the grievance hearing.

#### APPENDIX B- Grievance Procedure Provisions for a Single Hearing Officer

(1) Appointment of Hearing Officers and Jurisdiction. This grievance procedure adopted by \_\_\_\_\_ Housing Authority (LHA) requires a hearing and determination of a matter subject to the procedure by a single hearing officer. The hearing officer shall be appointed to serve for a term not to exceed seven years and shall serve all residents of state-aided public housing in the city or town and participants in the Massachusetts Rental Voucher Program (MRVP) and the Alternative Housing Voucher Program (AHVP) who hold vouchers administered by the LHA, except for those persons who are subject to an different grievance procedure.

Under this procedure the LHA shall from time to time nominate one or more persons to serve as hearing officer(s) to preside at and conduct hearings and to render prompt and reliable written determinations of matters at issue. The LHA shall submit its written nomination(s) for hearing officer(s) to each affected Local Tenant Organization (LTO). Each nomination shall include a resume of the nominee and the length of the term for which he or she is nominated. Within five days of receipt of a nomination any affected LTO may make a written request to the LHA to interview

the nominee. Following such a request for an interview by an affected LTO, the LHA shall make prompt arrangements for an interview between the 3 nominee and the LTO(s) which made the request. Within thirty days after the receipt of a nomination or within five days after its interview of a nominee, whichever is later, any affected LTO may approve or disapprove the nominee by giving written notice to the LHA. A notice of disapproval shall include the specific reason(s) why the LTO disapproved the nominee. If all affected LTO(s) shall approve a nominee or if no affected LTO shall disapprove a nominee within the requisite time, the nominee shall thereupon become a hearing officer upon written acceptance mailed or delivered to the LHA which shall notify the LTO(s).

Each hearing officer shall annually certify to the LHA that he or she is ready, willing and able to serve; failure to so certify within ten (10) days of receipt of a written request by the LHA shall render the hearing officer's position vacant.

(2) Impartiality of the Hearing Officer. A hearing officer or a member of his or her family shall not have and shall not appear to have any direct personal or financial interest in the outcome of any matter before him or her. No hearing officer shall be related by blood or marriage to any party or to any person who gives evidence as to facts which are disputed by the parties. No hearing officer may determine matters which directly concern his or her own housing or the housing of a family member or his or her own status or the status of a family member in that housing. Each hearing officer shall

determine any matter at issue impartially and objectively on the basis of the evidence and applicable law. Any hearing officer, who shall be or shall appear to be unable to determine any matter impartially and objectively shall remove himself or herself as hearing officer, whether or not he has been requested to do so.

(3) Removal of the Hearing Officer. A hearing officer may be permanently removed from office at any time for inefficiency, neglect of duty, willful and material delay of proceedings, bias or partiality. The LHA and the affected LTO(s) may agree on removal after notice to the hearing officer and the opportunity for him or her to be heard. In the absence of agreement, the Department may remove a hearing officer for cause upon a request by the LHA or the LTO. Prior to removing a hearing officer, the Department shall require a detailed written specification of the reason(s) for removal and, if it finds the specification to set out good and sufficient cause, shall give the hearing officer, the LHA and the LTO(s) the opportunity to be heard. The Department's decision whether to remove a hearing officer shall be in writing mailed to the hearing officer, the LHA, and the LTO(s). If a written specification fails to detail good and sufficient cause for removal, the Department shall deny a request for removal without a hearing.

(4) Appointments of Interim Hearing Officers. If there shall not be a hearing officer able and willing to serve for one or more pending matters and if use of the appointment process in section (1) of this grievance procedure would

likely cause significant delay with potential adverse consequences to either the LHA or the grievant, the LHA with notice to the affected LTO(s) may request that an interim hearing officer be named by the Department. Such a request shall be in writing and shall specify the reason for the request. The affected LTO(s) shall be given a reasonable opportunity to comment on the request. If the Department finds there to be a reasonable need for an interim hearing officer, the Department shall name an interim hearing officer. The Department may name a previously disapproved nominee to serve as interim hearing officer if it finds that the LTO's stated reasons for disapproval did not constitute good and sufficient cause for disapproving the nominee. An interim hearing officer shall have all the powers and duties of a hearing officer and shall serve in the pending matters for which he or she was appointed. An interim hearing officer may be nominated by an LHA to be hearing officer in the manner set out herein.

(5) Scheduling. The LHA shall be responsible for scheduling and other administrative matters, including all necessary notices.

(6) Procedural Provisions. The provisions of 760 CMR 6.08(4) are incorporated by reference into this grievance procedure. These provisions include: (a) the provisions regarding the time and method for initiating a grievance; (b) the requirement of a pre-hearing informal settlement conference between the grievant and the LHA about the grievance; (c) the provisions regarding the LHA's setting a hearing date and giving notice to grievant; (d) the grievant's right to inspect relevant documents and to secure copies before the grievance hearing; (e) the provisions regarding who may be present at the grievance hearing; (f) the procedural requirements for the conduct of grievance hearings; and (g) the requirements regarding a written decision following the grievance hearing.

# Federal Grievance Regulations

---

Code of Federal Regulations

TITLE 24, PART 966: Public  
Housing Lease and Grievance  
Procedure

SUBPART B--GRIEVANCE  
PROCEDURES AND  
REQUIREMENTS

SOURCE: 40 FR 33406, Aug. 7,  
1975; 49 FR 6714, Feb. 23, 1984;  
53 FR 33304, Aug. 30, 1988; 53 FR  
40221, Oct. 14, 1988; 53 FR 44876,  
Nov. 7, 1988; 54 FR 6886, Feb. 15,  
1989; 56 FR 922, Jan. 9, 1991; 56  
FR 51576, Oct. 11, 1991; 61 FR  
13273, March 26, 1996; 66 FR  
28802, May 24, 2001, unless  
otherwise noted.

§ 966.50 Purpose and scope.

The purpose of this subpart is to set forth the requirements, standards and criteria for a grievance procedure to be established and implemented by public housing agencies (PHAs) to assure that a PHA tenant is afforded an opportunity for a hearing if the tenant disputes within a reasonable time any PHA action or failure to act involving the tenant's lease with the PHA or PHA regulations which adversely affect the individual tenant's rights, duties, welfare or status.

[56 FR 51579, Oct. 11, 1991]

§ 966.51 Applicability.

(a)(1) The PHA grievance procedure shall be applicable (except as provided in paragraph (a)(2) of this section) to all individual grievances as defined in §

966.53 of this subpart between the tenant and the PHA.

(2)(i) The term due process determination means a determination by HUD that law of the jurisdiction requires that the tenant must be given the opportunity for a hearing in court which provides the basic elements of due process (as defined in § 966.53(c)) before eviction from the dwelling unit. If HUD has issued a due process determination, a PHA may exclude from the PHA administrative grievance procedure under this subpart any grievance concerning a termination of tenancy or eviction that involves:

(A) Any criminal activity that threatens the health, safety or right to peaceful enjoyment of the premises of other residents or employees of the PHA;

(B) Any violent or drug-related criminal activity on or off such premises; or

(C) Any criminal activity that resulted in felony conviction of a household member.

(ii) The issuance of a due process determination by HUD is not subject to 24 CFR part 10, and HUD is not required to use notice and comment rulemaking procedures in considering or issuing a due process determination.

(iii) For guidance of the public, HUD will publish in the Federal Register a notice listing the judicial eviction procedures for which

HUD has issued a due process determination. HUD will make available for public inspection and copying a copy of the legal analysis on which the determinations are based.

(iv) If HUD has issued a due process determination, the PHA may evict the occupants of the dwelling unit through the judicial eviction procedures which are the subject of the determination. In this case, the PHA is not required to provide the opportunity for a hearing under the PHA's administrative grievance procedure.

(b) The PHA grievance procedure shall not be applicable to disputes between tenants not involving the PHA or to class grievances. The grievance procedure is not intended as a forum for initiating or negotiating policy changes between a group or groups of tenants and the PHA's Board of Commissioners.

[56 FR 51579, Oct. 11, 1991; 61 FR 13273, March 26, 1996; 66 FR 28804, May 24, 2001]

#### § 966.52 Requirements.

(a) Each PHA shall adopt a grievance procedure affording each tenant an opportunity for a hearing on a grievance as defined in § 966.53 in accordance with the requirements, standards, and criteria contained in this subpart. A PHA may establish an expedited grievance procedure as defined in § 966.53.

(b) The PHA grievance procedure shall be included in, or incorporated by reference in, all tenant dwelling leases pursuant to subpart A of this part.

(c) The PHA shall provide at least 30 days notice to tenants and resident organizations setting forth proposed changes in the PHA grievance procedure, and providing an opportunity to present written comments. Subject to requirements of this subpart, comments submitted shall be considered by the PHA before adoption of any grievance procedure changes by the PHA.

(d) The PHA shall furnish a copy of the grievance procedure to each tenant and to resident organizations.

(e) The PHA must not only meet the minimal procedural due process requirements contained in this subpart but also satisfy any additional requirements required by local, state, or federal law.

[40 FR 33406, Aug. 7, 1975, as amended at 42 FR 5573, Jan. 28, 1977. Redesignated at 49 FR 6714, Feb. 23, 1984; 56 FR 51579, Oct. 11, 1991; 81 FR 12374, March 8, 2016]

#### § 966.53 Definitions.

For the purpose of this subpart, the following definitions are applicable:

(a) Grievance shall mean any dispute which a tenant may have with respect to PHA action or failure to act in accordance with the individual tenant's lease or PHA regulations which adversely affect the individual tenant's rights, duties, welfare or status.

(b) Complainant shall mean any tenant whose grievance is presented to the PHA or at the project management office.

(c) Elements of due process shall mean an eviction action or a termination of tenancy in a State or local court in which the following procedural safeguards are required:

(1) Adequate notice to the tenant of the grounds for terminating the tenancy and for eviction;

(2) Right of the tenant to be represented by counsel;

(3) Opportunity for the tenant to refute the evidence presented by the PHA including the right to confront and cross-examine witnesses and to present any affirmative legal or equitable defense which the tenant may have;

(4) A decision on the merits.

(d) Expedited grievance means a procedure established by the PHA for any grievance concerning a termination of tenancy or eviction that involves:

(1) Any criminal activity that threatens the health, safety, or right to peaceful enjoyment of the PHA's public housing premises by other residents or employees of the PHA; or

(2) Any drug-related or violent criminal activity on or off such premises.

(e) Hearing officer means an impartial person or persons selected by the PHA, other than the person who made or approved the decision under review, or a subordinate of that person. Such individual or individuals do not need legal training. PHAs must describe their policies for selection of a hearing officer in their lease forms as required by § 966.4,

changes to which are subject to a 30-day comment period as described in § 966.3.

(f) Tenant shall mean the adult person (or persons) (other than a live-in aide):

(1) Who resides in the unit, and who executed the lease with the PHA as lessee of the dwelling unit, or, if no such person now resides in the unit,

(2) Who resides in the unit, and who is the remaining head of household of the tenant family residing in the dwelling unit.

(g) Resident organization includes a resident management corporation.

[56 FR 51579, Oct. 11, 1991; 81 FR 12374, March 8, 2016]

§ 966.54 Informal settlement of grievance.

Any grievance shall be personally presented, either orally or in writing, to the PHA office or to the office of the project in which the complainant resides so that the grievance may be discussed informally and settled without a hearing. A summary of such discussion shall be prepared within a reasonable time and one copy shall be given to the tenant and one retained in the PHA's tenant file. The summary shall specify the names of the participants, dates of meeting, the nature of the proposed disposition of the complaint and the specific reasons therefor, and shall specify the procedures by which a hearing may be obtained if the complainant is not satisfied.

[81 FR 12374, March 8, 2016]



§ 966.55 [Reserved by 81 FR 12374]

[81 FR 12374, March 8, 2016]

§ 966.56 Procedures governing the hearing.

(a) The hearing must be scheduled promptly for a time and place reasonably convenient to both the complainant and the PHA and held before a hearing officer. A written notification specifying the time, place, and the procedures governing the hearing must be delivered to the complainant and the appropriate official.

(b) The complainant shall be afforded a fair hearing, which shall include:

(1) The opportunity to examine before the grievance hearing any PHA documents, including records and regulations, that are directly relevant to the hearing. (For a grievance hearing concerning a termination of tenancy or eviction, see also § 966.4(m).) The tenant shall be allowed to copy any such document at the tenant's expense. If the PHA does not make the document available for examination upon request by the complainant, the PHA may not rely on such document at the grievance hearing.

(2) The right to be represented by counsel or other person chosen as the tenant's representative and to have such person make statements on the tenant's behalf;

(3) The right to a private hearing unless the complainant requests a public hearing;

(4) The right to present evidence and arguments in support of the

tenant's complaint, to controvert evidence relied on by the PHA or project management, and to confront and cross-examine all witnesses upon whose testimony or information the PHA or project management relies; and

(5) A decision based solely and exclusively upon the facts presented at the hearing.

(c) If the complainant or the PHA fails to appear at a scheduled hearing, the hearing officer may make a determination to postpone the hearing for no more than 5 business days or may make a determination that the party has waived his right to a hearing. Both the complainant and the PHA must be notified of the determination by the hearing officer. A determination that the complainant has waived the complainant's right to a hearing will not constitute a waiver of any right the complainant may have to contest the PHA's disposition of the grievance in an appropriate judicial proceeding.

(d) At the hearing, the complainant must first make a showing of an entitlement to the relief sought and thereafter the PHA must sustain the burden of justifying the PHA action or failure to act against which the complaint is directed.

(e) The complainant or the PHA may arrange, in advance and at the expense of the party making the arrangement, for a transcript of the hearing. Any interested party may purchase a copy of such transcript.

(f) Accommodation of persons with disabilities.

(1) The PHA must provide reasonable accommodation for

persons with disabilities to participate in the hearing.

Reasonable accommodation may include qualified sign language interpreters, readers, accessible locations, or attendants.

(2) If the tenant is visually impaired, any notice to the tenant which is required under this subpart must be in an accessible format.

(g) Limited English Proficiency. PHAs must comply with HUD's "Final Guidance to Federal Financial Assistance Recipients Regarding Title VI Prohibition Against National Origin Discrimination Affecting Limited English Proficient Persons" issued on January 22, 2007 and available at [http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/promotingfh/lep-faq](http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/fair_housing_equal_opp/promotingfh/lep-faq).

[56 FR 51580, Oct. 11, 1991; 81 FR 12374, March 8, 2016]

§ 966.57 Decision of the hearing officer.

(a) The hearing officer must prepare a written decision, including the reasons for the PHA's decision within a reasonable time after the hearing. A copy of the decision must be sent to the complainant and the PHA. The PHA must retain a copy of the decision in the tenant's folder. The PHA must maintain a log of all hearing officer decisions and make that log available upon request of

the hearing officer, a prospective complainant, or a prospective complainant's representative.

(b) The decision of the hearing officer will be binding on the PHA unless the PHA Board of Commissioners determines that:

(1) The grievance does not concern PHA action or failure to act in accordance with or involving the complainant's lease on PHA regulations, which adversely affects the complainant's rights, duties, welfare or status; or

(2) The decision of the hearing officer is contrary to applicable Federal, State or local law, HUD regulations or requirements of the annual contributions contract between HUD and the PHA.

(c) A decision by the hearing officer or Board of Commissioners in favor of the PHA or which denies the relief requested by the complainant in whole or in part will not constitute a waiver of, nor affect in any manner whatever, any rights the complainant may have to a trial de novo or judicial review in any judicial proceedings, which may thereafter be brought in the matter.

[81 FR 12375, March 8, 2016]

§ 966.58 [Reserved]

[56 FR 51580, Oct. 11, 1991]

§ 966.59 [Reserved]

[56 FR 51580, Oct. 11, 1991]

## 尾注

<sup>i</sup>如果房屋管理机构使用私人管理公司进行开发项目的日常运作，私人管理公司的行为也是可以申诉的。

<sup>ii</sup> 这样的行为违反州法律的反报复法。参见 M.G.L. c. 186, § 18 和 M.G.L. c. 239, § 2A。

<sup>iii</sup> National Housing Law Project, *HUD Housing Programs: Tenants' Rights* (5<sup>th</sup> Ed. 2018), Section 10.2.1.2. 诉讼是 *Goldberg v. Kelly*, 397 U.S. 254 (1970)。

<sup>iv</sup>760 C.M.R. § 4.02(2)。

<sup>v</sup>HUD, Public Housing Agency (PHA) Plan Desk Guide (2001); Form HUD-50075-ST, Instructions, A1 (HUD 鼓励 PHA 在自己的网站上发布计划)。

<sup>vi</sup> 关于州申诉法，参见 760 C.M.R. § 6.08 § 6.08 和 M.G.L. c. 121B, § 32。关于联邦申诉法，参见 24 C.F.R. § 966, Subpart B 和 42 U.S.C. § 1437d(k)。在某些情况下，DHCD 和 HUD 可能会同意房屋管理机构对其大部分或全部房产使用类似的申诉程序。

过去，住房和社区发展部 (DHCD) (即监督州公共住房的州政府机构) 规定申诉条例同时适用于州和联邦公共住房。参见 *Commissioner of Department of Community Affairs v. Medford Housing Authority*, 363 Mass. 826, 298 N.E.2d 862 (1973), 和 *Harborview Residents' Committee, Inc. v. Quincy Housing Authority*, 368 Mass. 425, 332 N.E.2d 891 (1975)。这不再只是 DHCD 的立场。参见 760 C.M.R. § 6.02(1) (760 C.M.R. § 6.00 适用于居住在州资助公共住房的人群)。

<sup>vii</sup> 对于联邦公共住房，参见 24 C.F.R. § 966.4(e)(8)。对于州公共住房，参见 760 C.M.R. § 6.06(4)(j)。

<sup>viii</sup> 参见 *Saxton v. Housing Authority of the City of Tacoma*, 1 F.3d 881 (9th Cir.1993)，该案件认为，公共住房租户申请在租约中增加回归家庭的成员，但遭到拒绝后，其有权根据 24 C.F.R. § 966.50 的规定进行申诉听证会。

<sup>ix</sup>参见 24 C.F.R. § 8.53(b) (拒绝提供合理便利相关的申诉权)。鉴于医疗信息往往很敏感和/或非医疗保健人员缺乏专业知识，剑桥房屋管理局对拒绝合理便利有单独的程序。

<sup>x</sup>有些申诉程序可能允许在有充分理由的情况下延期提交申诉。

<sup>xi</sup> 这样的行为违反州法律的反报复法。参见 M.G.L. c. 186, § 18 和 M.G.L. c. 239, § 2A。

<sup>xii</sup> 760 C.M.R. § 6.06(8)(b) 和 24 C.F.R. § 966.4(e)(8)(ii)(B), (1)(3)(iv)。参见 *Cambridge Housing Authority v. Wedge*, 2000 Mass.App.235 (2000) (驱逐被驳回，因为在房屋管理机构提起诉讼时，申诉程序尚未结束)。

<sup>xiii</sup> 760 C.M.R. § 6.03 (“申诉”的定义)，参考 760 C.M.R. § 8.00: Privacy and Confidentiality。

- 
- <sup>xiv</sup> 房屋法规检查表，参见 <https://www.masslegalhelp.org/housing/lt1-booklet-2-housing-code-checklist.pdf>。
- <sup>xv</sup> 对于老年人/残疾人州公共住房，有特殊的宠物申诉规则和委员会。参见 St. 1989, c. 151, 760 C.M.R. § 6.07(5)，和 DHCD Pet Guidelines。在家庭州公共住房中没有对宠物所有权作出具体规定。对于联邦公共住房，饲养普通家庭宠物有一项法定权利，但要遵守合理的规则，并且适用常规的申诉程序。参见 42 U.S.C. § 1437z-3。
- <sup>xvi</sup> 760 C.M.R. § 6.03，参见 (c) “申诉”的定义，和 760 C.M.R. § 8.05。
- <sup>xvii</sup> 760 C.M.R. § 6.06(7)(a)，760 C.M.R. § 6.06(7)(a)，760 C.M.R. § 6.06(7)(b)(1-9) 和 M.G.L. c. 121B, § 32, paragraph 7。
- <sup>xviii</sup> 例如，房屋管理机构在得到 DHCD 的许可（或在豁免的情况下）后，可以对其联邦和州公共住房租户使用相同的租约。波士顿房屋管理局就属于这种情况。
- <sup>xix</sup> 以下是第 94C 章规定的药物类别示例：
- A 类：海洛因、吗啡、可待因、处方阿片剂、芬太尼
- B 类：鸦片、可卡因、迷幻药、美沙酮、五氯苯酚、巴比妥类药物、安非他命
- C 类：梅斯卡林、佩奥特、致幻菌（赛洛西宾）
- <sup>xx</sup> M.G.L. c. 121B, § 32; 760 C.M.R. § 6.06(7)(b)1-8。该州的妨害法是 M.G.L. c. 139, § 19。
- <sup>xxi</sup> 760 C.M.R. § 6.06(7)(b)(9))，M.G.L. c. 121B, § 32 paragraph 7。这个标准类似于 *Hodess v. Bonefont*, 401 Mass. 693, 519 N.E.2d 258 (1988) 案件所讨论的。如果涉及到州妨害法，而且房屋管理机构可以证明客人确实是该单元的“住户”（例如，住在家里的男朋友），这可能属于例外。
- <sup>xxii</sup> 24 C.F.R. § § 966.53(d)，42 U.S.C.A. § 1437d(k)。
- <sup>xxiii</sup> 重罪定罪，取决于具体法规是否规定要判处进入教养院。请注意，这里的用词是“定罪”，因此在某些情况下，可能有重罪指控，但没有重罪定罪，比如认罪协议或对较轻指控进行定罪。
- <sup>xxiv</sup> 24 C.F.R. § § 966.53(d)，42 U.S.C.A. § 1437d(k)。
- <sup>xxv</sup> 关于州法律规定的驱逐可申诉和不可申诉的情况，参见 M.G.L. c. 121B, § 32。即使您住在联邦公共住房，州法律申诉权的规定也适用，参见 *Spence v. Reeder*, 382 Mass. 398, 416 N.E.2d 914 (1981)。
- <sup>xxvi</sup> 24 C.F.R. § 966.51(b) 和 760 C.M.R. § 6.03，参见 (d) “申诉”的定义。也请参见 760 C.M.R. § 6.06(4)(p)，其中规定房屋管理机构必须对行为危及申诉租户健康和安全的其他租户启动驱逐程序。
- <sup>xxvii</sup> 这可能会造成涉及《防止对妇女施暴法案》(VAWA) 的问题。有关公共住房中虐待幸存者的信息，请访问 [MassLegalHelp.org](https://www.masslegalhelp.org)。  
<https://www.masslegalhelp.org/housing/dv/vawa-federal-public-housing> (联邦公共

---

住房)和 <https://www.masslegalhelp.org/housing/dv/vawa-project-based-section8-vouchers-article> (基于项目的第 8 部分)。也请参见马萨诸塞州住房和社区发展部《防止对妇女施暴法案》下的入住权利通知,可在 <https://casamyrna.org/wp-content/uploads/2021/03/DHCD-VAWA-Notice.pdf> 查阅。

<sup>xxviii</sup>760 C.M.R. § 6.03, 参见“申诉”和“申诉者”的定义。也请参见 M.G.L. c. 66A, § 1 (“数据主体”的定义), 760 C.M.R. § 49.02 (马萨诸塞州租金凭证计划“参与者”的定义), 和 760 C.M.R. § 53.02 (替代住房凭证计划“参与者”的定义)。

<sup>xxix</sup>这也可能引起涉及家庭暴力的问题。参见上文脚注 27。

<sup>xxx</sup>24 C.F.R. § 966.53(b). 在州公共住房中, 剩余的家庭成员将是符合家庭条件的人。关于家庭(户)的定义, 参见 760 C.M.R. § 5.00。关于州法律如何处理剩余家庭成员问题的讨论, 参见 *Arsenault v. Chicopee Housing Authority*, 15 Mass. App. Ct. 939 (1983)。

<sup>xxxi</sup>州法律对“申诉”的定义参见 760 C.M.R. § 6.03, 与联邦规则不同, 州法律对“集体申诉”没有任何限制。然而, 为了安全起见, 每个寻求救助的人都应提出申诉。

<sup>xxxii</sup>24 C.F.R. § 966.51(b). 但是, 租户确实有权利通过他们的租户组织以及他们的居民咨询委员会, 与房屋管理机构协商更改政策。参见 24 C.F.R. Part 964 (租户参与规则) 和 24 C.F.R. Part 903 (公共住房机构计划)。此外, 房屋管理机构必须给受影响租户期限为 30 天的书面通知, 让租户有机会对任何拟议的租约、申诉程序或收费、政策或规则变更提出意见, 这些变更通过引用纳入租约。参见 24 C.F.R. §§ 966.3 (租约)、966.5 (收费、政策或规则) 和 966.52 (c) (申诉程序)。

<sup>xxxiii</sup>760 C.M.R. § 6.08(4)(h)。

<sup>xxxiv</sup>24 C.F.R. § 966.57(b)。

<sup>xxxv</sup>混合金融项目有各种潜在的所有权结构, 例如由一个或多个私人实体拥有, 房屋管理机构与私人实体共同拥有, 或者房屋管理机构的附属机构拥有或共同拥有。

<sup>xxxvi</sup>关于 RAD 计划的详细信息, 参见 PIH Notice 2012-32, REV-3 (July 2017), 经 PIH Notice 2018-11 (July 2018, Supplement 3A 和 December, 2018, Supplement 3B) (RAD Notice) 更新。也请参见 PIH Notice 2021-07 (January 2021) (允许不同类型的 RAD 和第 8 部分 PBV “混合”取决于修复的程度和成本)。

<sup>xxxvii</sup>参见 26 U.S.C. § 42, M.G.L. c. 23B, § 3, M.G.L. c. 62, § 6I, M.G.L. c. 53, § 31H, 760 C.M.R. § 54.00。

<sup>xxxviii</sup>Annette Duke 和 Amy Copperman, 《公共住房租金, 马萨诸塞州公共住房租户的权利指南》, 2019 年 4 月 12 日, 可在 <https://www.masslegalhelp.org/housing/lt3-rent.pdf> 查阅 (以下简称租金手册)。

<sup>xxxix</sup>2021 年, 马萨诸塞州的州公共住房有 30 亿美元的建设维修需求, 但每年只有 5500 万美元的债券资金通过公式拨款分配给 242 个房屋管理机构。参见 MassNAHRO, “马萨诸塞州公共住房组合的现状”, 可在 [https://cdn.ymaws.com/massnahro.org/resource/resmgr/arpa\\_whitepaper.pdf](https://cdn.ymaws.com/massnahro.org/resource/resmgr/arpa_whitepaper.pdf) 查看。

<sup>xl</sup>特定项目凭证 (PBV) 是指房屋管理机构使用其第 8 部分移动凭证来资助留在特定住宅区的单元。特定项目凭证 (PBV) 计划的规定参见 42 U.S.C. § 1437f(o)(13) 和 24 C.F.R.

---

Part 983。许多但不是所有适用于常规第 8 部分凭证计划的条款都适用于 PBV 计划——关于这方面的规定，参见 24 C.F.R. § 983.2。

<sup>xli</sup>租金手册可在<https://www.masslegalhelp.org/housing/lt3-rent.pdf> 查看（以下简称租金手册）。

<sup>xlii</sup>关于第 8 部分非正式听证程序，参见 24 C.F.R. § 982.555；关于申诉权，参见 42 U.S.C. § 1437d(k)，24 C.F.R. Part 966, Subpart B（联邦）和 760 C.M.R. § 6.08（州）。

<sup>xliii</sup>用于波士顿房屋管理局附属房产和地面租赁房产的混合金融申诉协议就是一个例子，其中申诉权被扩展到所有替换单元（无论是 RAD、PBV 还是 LIHTC）。

<sup>xliv</sup> 760 C.M.R. § 6.06(8)(b)和 24 C.F.R. § 966.4(e)(8)(ii)(B)，(1)(3)(iv)；也请参见 *Cambridge Housing Authority v. Wedge*, 2000 Mass.App.235 (2000)（驱逐被驳回，因为在房屋管理机构提起诉讼时，申诉程序尚未结束）。有一种说法，对于联邦公共住房，房屋管理机构甚至不能在申诉听证会进行期间送达搬离通知，但这并没有得到房屋管理机构的普遍接受或执行。 24 C.F.R. 966.4 (1)(3)(iv)，

<sup>xlv</sup>根据具体的申诉程序，如果租户不参加非正式会议，可能会失去申诉听证会的权利。

<sup>xlvi</sup>通知可能包含在终止通知中

<sup>xlvii</sup>部分房屋管理机构会提供与房屋管理机构主管的申诉前会议，以再次尝试解决问题。

<sup>xlviii</sup>例外情况为，判决授权房屋管理机构向法院申请驱逐。

<sup>xlix</sup>一般参见 *Wojcik v. Lynn Housing Authority*, 66 Mass.App.Ct.103 (2006)。

<sup>l</sup> 24 C.F.R. § 966.54.

<sup>li</sup> 760 C.M.R. § 6.04(7).

<sup>lii</sup> 760 C.M.R. § § 6.06(8)(a), 6.08(4)(a).

<sup>liii</sup> 760 C.M.R. § 6.08(4)(a).

<sup>liv</sup> HUD, PUBLIC HOUSING OCCUPANCY GUIDEBOOK, Appendix V, § 18.4 (June 2003). .

<sup>lv</sup> 760 C.M.R. § 6.08(4)(b).

<sup>lvi</sup> 760 C.M.R. § 6.08(4)(c).

<sup>lvii</sup> 760 C.M.R. § 6.08(4)(c).

<sup>lviii</sup> 24 C.F.R. § 966.54.

<sup>lix</sup> 24 C.F.R. § 966.56.如果房屋管理机构有不及时处理申诉的行为，这可能会在法庭上受到质疑。参见 *Samuels v. District of Columbia Housing Authority*, 669 F. Supp. 1133 (D.D.C.1987)，法院认为房屋管理机构没有制定有效的申诉程序，从而及时听取和处理租户的投诉。显然，如果房屋管理机构打算驱逐租户，拖延往往对租户有利。

---

lx 24 C.F.R. § § 966.52(a), 966.53.

lxi 参见 *Rivas v. Chelsea Housing Authority*, 464 Mass. 369 (2013)。

lxii 760 C.M.R. § 6.08(4)(b).

lxiii 参见 Public Housing Notice 2000-03, Part A, 由 DHCD 于 2000 年 7 月 3 日面向所有地方房屋管理机构发布。

lxiv 760 C.M.R. § 6.08(4)(b).

lxv 24 C.F.R. § § 966.52, 966.53. 如果租约或申诉程序要求出席非正式和解会议, 并且租户有充分的理由说明自己为什么没有按照非正式和解会议程序进行, 听证官或听证小组可以放弃尽量用非正式和解会议解决问题的原则。

lxvi 24 C.F.R. § § 966.52, 966.53.

lxvii 24 C.F.R. § 966.56(b)(1). 此外, 在联邦公共住房驱逐案件中, 如果房屋管理机构不允许租户在申诉或法庭听证前查看相关文件, 驱逐必须驳回。参见 42 U.S.C. § 1437d(1)(7); 24 C.F.R. § 966.4(m)。

lxviii 760 C.M.R. § 6.08(4)(d).

lxix 760 C.M.R. § 6.08(4)(c).

lxx 760 C.M.R. § § 6.06(8)(b), 6.08(4)(c).

lxxi 24 C.F.R. § 966.56(a).

lxxii 24 C.F.R. § 966.53).

lxxiii 参见问题 32: 如何选择听证官员和小组?

lxxiv 参见 *Costa v. Fall River Housing Authority*, 453 Mass. 614, 621-623 (2009) (发现参加和解会议的人也是听证小组的成员, 这不公正)。

lxxv 760 C.M.R. § 6.08(4)(e).

lxxvi 24 C.F.R. § 966.56(b)(3); 760 C.M.R. § 6.08(4)(e).

lxxvii 条例没有探讨如果公开听证申请遭到拒绝, 您享有什么权利。

lxxviii 760 C.M.R. § 6.08(4)(e).

lxxix 听证会小组不需要遵循适用于法庭的证据规则。760 C.M.R. § 6.08(4)(f); 24 C.F.R. § 966.56(b)(1).

lxxx 参见 *Anderson v. Lowell Housing Authority*, No. 11-10580, 2012 WL 3965112 (D. Mass. Aug 24, 2012) (发现违反正当程序的行为, 听证官进行的听证后调查和判决部分依赖于该调查结果, 而租户没有得到通知或发声的机会)。

---

<sup>lxxxix</sup>注意“可靠传闻”的例外情况，如警察报告。参见 *Figgs v. Boston Housing Authority*, 469 Mass. 354 (2014), *Seales v. Boston Housing Authority*, 88 Mass. App. Ct. 643 (2015)。虽然这些是第 8 部分终止案件，但同样的规则可能适用于公共住房的申诉听证会。

<sup>lxxxii</sup> 760 C. M. R. § 6.08(4)(f)。

<sup>lxxxiii</sup>参见 Housing Court Standing Order 1-04: Time standards for cases filed in the Housing Court Department, Civil Actions - Administrative Agency Appeals; Superior Court Standing Order 1-95: 投诉行政机构程序司法审查的处理和听证。

<sup>lxxxiv</sup> 24 C. F. R. § 966.56(e)。

<sup>lxxxv</sup> 24 C. F. R. § 966.56(f)。

<sup>lxxxvi</sup>Final Guidance to Federal Financial Assistance Recipients Regarding Title VI Prohibition Against National Origin Discrimination Affecting Limited English Proficient Persons, 72 Fed. Reg. 2,732, 2,743 (Jan. 22, 2007) (应免费给家庭提供口译员); the Commonwealth of Mass. Department of Housing and Community Development's Language Access Plan 和各房屋管理机构自己的 LEP 计划。

<sup>lxxxvii</sup> 24 C. F. R. § 966.56(c)。也应查看房屋管理机构的申诉程序，以确定申请撤销缺席的条款。此外，如果因为残疾而缺席，房屋管理机构应考虑将进行新听证会的申请视作合理便利。

<sup>lxxxviii</sup>760 C. M. R. § 6.08(4)(g)

<sup>lxxxix</sup>24 C. F. R. §§ 966.56(b)(5), 966.57(a)。

<sup>xc</sup> 760 C. M. R. § 6.08(4)(g); 24 C. F. R. § 966.57(a)。

<sup>xcii</sup> 760 C. M. R. § 6.08(4)(h)。

<sup>xciii</sup> 参见 St. 1989, c. 88。对于其他房屋管理机构，在 1998 年修订 DHCD 的规定之前，租户可以在所有案件中申请监事会审查，但房屋管理机构只有在能够证明判决违反法律或过于武断的情况下才可以这样做。此外，在 1998 年之前，终止租约的案件可以由监事会审查。如果您所属房屋管理机构的申诉程序仍然包含以前的标准，则以这些标准为准。

<sup>xciv</sup> 760 C. M. R. § 6.08(4)(i)。

<sup>xcv</sup>参见 G. L. c. 30A, § 14 (DHCD 最终判决的 30 天内)。如果是无法向 DHCD 上诉的案件，那么将适用诉讼期限 (60 天时效)。

<sup>xcvi</sup> 24 C. F. R. § 966.57(b)。

<sup>xcvii</sup>司法审查可能会受到 60 天时效的制约，除非租户能确定判决违反了联邦法律，这可能会使案件适用 42 U. S. C 1983 的三年时效。

<sup>xcviii</sup> 州公开会议法是 M. G. L. c. 30A , §§ 18-25 。



---

<sup>xcviii</sup> 关于当地租户组织的认可和权利，DHCD 有相关规定。参见 760 C.M.R. § 6.09。

<sup>xcix</sup> 760 C.M.R. § 6.08(1) 和 (2)。注意事项：1998 年，DHCD 修改了州公共住房的申诉条例，但允许房屋管理机构继续使用它们之前批准的申诉程序，只要房屋管理机构采取措施，“实质性遵守”修订后的条例。

<sup>c</sup>尽管有该要求，但值得注意的是，DHCD 可能没有将批准的申诉程序存档。也请参见问题 3 我该如何确定自己的住宅区适用于哪种申诉程序？

<sup>ci</sup>如果 PHA 依托 DHCD 的豁免来制定不同的申诉程序（例如，符合州和联邦要求的综合申诉程序），这必须在其州机构计划的豁免项下列出。

<sup>cii</sup> 24 C.F.R. § 903.7(f).

<sup>ciii</sup> 24 C.F.R. § 966.52(c).

<sup>civ</sup>参见 24 C.F.R. § 966.53(e) 和 760 C.M.R. § 6.00（听证官和听证小组的定义）。

<sup>cv</sup>760 C.M.R. § 6.08(3)(b)(3).

<sup>cvi</sup> 参见 DHCD 于 2000 年 7 月 3 日向所有地方房屋管理机构发出的 Public Housing Notice 2000-03, Part B。

<sup>cvii</sup> 24 C.F.R. § 966.53(e).

<sup>cviii</sup> 24 C.F.R. § 966.3