# 公平住房這是法律

**BILL DE BLASIO,** 市長

**NYC COMMISSION ON HUMAN RIGHTS**
**PATRICIA L. GATLING,** 委員/主席

2014

# 紐約市人權委員會
# 公平住房。這是法律。

公平住房表示您有權居住在您選擇的任何地方，並得到與他人同等規定的待遇。公平住房法提倡機會均等，並禁止非正當限制許多群體住房選擇的歧視行為。紐約市人權委員會在其五個轄區內強制執行這些法律。

## 公平住房法

紐約市人權法禁止在紐約市在住房、雇傭和公共設施方面進行歧視，並鼓勵本市各類群體之間互相理解和尊重。

人權法禁止根據個人的真實或感知的種族、膚色、民族、性別（包括性身份和性騷擾）、宗教信仰、殘疾、性取向、婚姻狀況、配偶狀況、其他國籍或公民權狀況、年齡、合法職業，或者因為子女可能或將與您同住而進行住房歧視。這些稱為「受保護類別」。

根據這些受保護類別，非法行為包括：

- 拒絕出售或出租住房；
- 謊報住房空閒狀況；
- 出售或出租住房時 制訂不同的條款、條件或特權；
- 提供不同的住房服務或設施；
- 張貼暗示偏好、限制或歧視受保護類別的歧視性廣告或宣傳品。例如，張貼標有「不帶小孩」或「僅已婚夫婦」的廣告將構成歧視；
- 拒絕為殘疾人提供合理設施；
- 根據潛在購房者或租房者的種族或民族建議其前往或離開某地區；

2008年3月份市人權法的一項修正中增加了“任何合法的收入來源”作爲住房權的受保護類。

- 為謀求利潤而迫使房屋所有者透過利用人種、種族或其他人口統計學變更（街區房地產跌漲牟利）進行出售；以及，
- 因個人行使其公平住房權或幫助他人行使該權利而對其進行恐嚇、強迫或脅迫。

## 公平借貸行為

人權法禁止銀行、抵押經紀人和其他貸方進行歧視性借貸。

非法的借貸行為包括：

- 拒絕向合格的申請人提供抵押貸款；
- 拒絕提供有關貸款的資訊；
- 施行不同的貸款條款或條件，如不同的利率、百分點或費用；
- 在財產鑒定方面進行歧視；以及，
- 拒絕向某些社區（圈紅線）提供一般抵押。

掠奪性借貸是指剝削被排除在一般抵押市場之外和不熟悉金融知識的貸款申請者的行為。掠奪性貸方積極推銷大幅超出利率和額外費用的房屋購買和房屋修繕貸款。消費者和公平信貸法禁止掠奪性借貸。掠奪性借貸不僅損耗房屋所有者的資產價值，而且將中等收入家庭置於高於其承受能力的利率和付款水平。

## 合理設施

房東、合作公寓和共有公寓的委員會必須提供合理設施以滿足殘疾人的需要。唯一能夠拒絕提供合理設施的理由是，該設施無法在建築結構中安裝或可能導致巨大的財政困難。兩種情況都必須提供證明。

合理設施包括在主要入口為輪椅使用者安裝坡道，或者在浴室中安裝扶手。合理設施還可包括改變政策或規定，如允許失明房客餵養服務性動物、提供停車位或允許殘疾房客搬到可租用的底層公寓。

如果您身患殘疾且需要設施，您應該書面告知房東並明確您需要的設施類型。房東可能會要求您提供由衛生保健專業人員出具的檔案證明，表明您身患殘疾並描述殘疾導致的功能性限制。您無需向房東提供醫療記錄。

根據法律，不提供合理設施，如為輪椅使用者安裝坡道、在公寓中安裝扶手或降低郵箱高度等，都可能構成歧視。

人權委員會透過投訴前調解來解決大多數與殘疾相關的投訴。不過，如果調解失敗，鼓勵大家向紐約市人權委員會提起正式投訴（參見第 9 頁）。有關殘疾人使用權的更多資訊，請閱讀 CCHR *的「機會均等：這是法律」(Equal Access: It's The Law)*。

# 歧視類型

## 差別對待

所有歧視的最常見形式包括因人們具有受保護類別成員身份而對其區別對待。這稱為差別對待。以住房情況為例，房屋監管人為多明尼加共和國籍房客維修房屋但不為中美洲房客維修的行為將構成歧視。一經證實，該行為將成為根據真實或感知的民族進行意圖式歧視。

如果根據個人的性別、種族、民族、宗教、性取向或其他受保護類別進行歧視騷擾可能會構成差別對待。歧視騷擾包括不受歡迎的評論或製造「敵對環境」的行為。性騷擾是歧視騷擾的常見形式。

## 差別影響

差別影響是指，看似中性的政策即使並無意歧視但仍對受保護群體產生不均衡或有差別影響的歧視形式。在住房情況中，禁止向發育障礙者 (the developmentally disabled) 提供住房或公共住房補貼的分區條例已構成違法行為，因為這些政策帶來的後果對少數人或殘疾人產生了差別影響。另一個範例是零容忍政策 (zero tolerance policy)，涉嫌家庭騷亂或虐待的房客將被驅逐，因為超過 90% 的家庭暴力受害者都是婦女。該政策往往因此根據性別、受保護類別產生差別影響。

## 適用於哪些住房類型？

人權法保護紐約市大多數的類型住房居民和申請者免受歧視。如果您居住於以下住房，那您將得到該法律的保護：

- 私有住房；
- 政府建造或補貼的住房；
- 合作和共有公寓；
- 公寓式旅館（暫住旅館視為公共設施）；
- 雙戶共居住房，如果所有者透過廣告或聲明向公眾出租公寓。

人權法不涉及所有者自住房屋，如個人公寓。在政府的某些限制下，它還應用於高齡或殘疾人住房，以及特定性別宿舍類住宅的限制。

## 誰應當對住房歧視負責？

任何具備出租、出售或處理住房申請或長期居住的個人都將為違法行為承擔責任。包括房東、房屋監管人、租賃和管理機構、房地產經紀人和代理商、以及合作和共有公寓委員會成員。刊登歧視廣告的報紙對將傳播歧視限制的廣告公之於眾負有責任。借貸機構，如銀行和抵押經紀人、保險公司、以及估價人也對住房歧視負有責任。

## 房地產

本報紙上刊登的所有房地產廣告都遵守 1968 年聯邦公平住房法案，該法案規定「任何根據種族、膚色、宗教、性別、殘疾、家庭狀況、或民族而刊登帶有偏好、限制或歧視的廣告，或者嘗試進行此類偏好限制或歧視都將構成違法行為。」本報不會有意接受任何違反該法律的房地產廣告。在此敬告各位讀者，本報中的所有住房廣告對所有人機會均等。如需投訴歧視，請撥打 HUD 免費電話 1-800-689-9777。聽力障礙者免費電話 1-800-927-9275。或者致電紐約反歧視機構（紐約 5 轄區公平住房機構），電話 212-346-7600，或撥打紐約市人權委員會熱線 212-306-7500。

## 公平住房與房客權利的區別

一些人混淆了公平住房權和房客權。公平住房禁止根據個人的實際或感知的種族、膚色、民族、性別（包括性身份和性騷擾）、宗教信仰、殘疾、性取向、婚姻狀況、配偶狀況、其他國籍或公民權狀況、年齡、合法職業，或者因為子女可能或將與您同住而在房屋的出售、租賃和住房融資方面進行歧視。除非根據受保護類型成員身份進行差別對待，否則公平住房並不直接處理房東/房客事務，如出租、建築服務或修理。

涉及房東義務的房客權利，如居住擔保、租金和續租。 然而，當房東的行為包含根據個人的受保護類別差別對待、歧視騷擾或拒絕提供合理設施時，該行為將違反人權法。

房客問題和住房歧視可能發生重疊的一些範例：

- 房東要求帶小孩或殘疾申請者提供比不帶小孩或非殘疾申請者更多的保證金。
- 房客宣稱 房屋監管人要求用性交易換取對住房的維修；這將

構成性別歧視，即性　騷擾。

- 房客宣稱由於其民族住房維修遭到拒絕，而不同民族的房客其住房卻得到維修。
- 房東因違反租約中「不准餵養寵物」的條款而拒絕殘疾房客餵養提供服務性或精神支援的動物；房東有義務提供合理設施（只要其 不會造成巨大困難），在這種情況下不適用租約中的相關規定。
- 儘管仍在世的家庭伴侶與主要房客有長期關係並共同生活，但房東仍然拒絕向其提供繼承權。出租規定也包括對家庭伴侶的保護。
- 儘管有名譽搬遷請求的歷史，但建築管理者拒絕具備資格的穆斯林家庭搬遷至空閒的較大公寓。

以下是一些房客問題並未違反民事權利的範例：

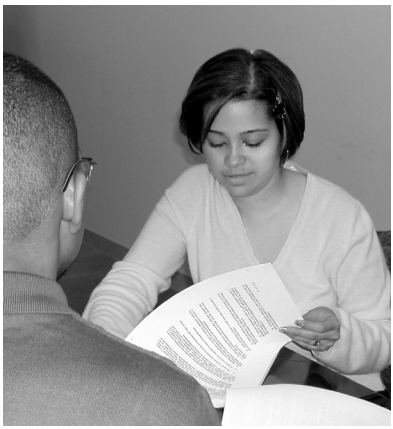
- 房東未在多民族聚居的建築內提供供暖設備；每個人受到的待遇相同，因為供暖設施是建築範圍的服務。
- 房屋監管人要求向申請者收取「鑰匙」費用；如果是對所有申請者提出要求則不構成歧視，儘管這種做法確實違反了其他州法律。
- 在多民族聚居的建築中，管理者未向任何房客提供住房維修。房客可透過其他途徑解決缺乏服務問題（例如，填寫服務投訴 送交紐約州住房和社區部門 恢復或組織房客協會）。
- 房東拒絕粉刷殘疾房客的公寓及其非殘疾鄰居的公寓；她的殘疾並非遭到拒絕的因素。
- 建築管理者拒絕搬遷穆斯林家庭，因為該家庭有逃欠房租的歷史。

## 篩查和非法詢問

住房提供者有權篩查申請者。他們可以設定財務和信用資格、提供申請者將會是好房客的擔保程序。資格和詢問必須應用於所有申請者，並且不得受到種族、民族或其他受保護類別的影響。

篩查可能包括信用核查、工作和房東推薦、家訪和面試。無論房東使用何種資格篩查標準，他或她都必須將其平等地應用於所有申請者。

人權法通常禁止住房提供者詢問可能披露申請者受保護類別的直接或間接問題。但是，允許詢問旨在確認高齡公民或殘疾人住房資格的問題。



可能成為歧視證據的詢問範例包括：

- 您是否殘疾？
- 您信仰什麼宗教？
- 您多大年齡？
- 您在哪出生？
- 您是否是同性戀？
- 您是否已婚？
- 您屬於哪個民族？

其他可能成為歧視證據的詢問範例包括：

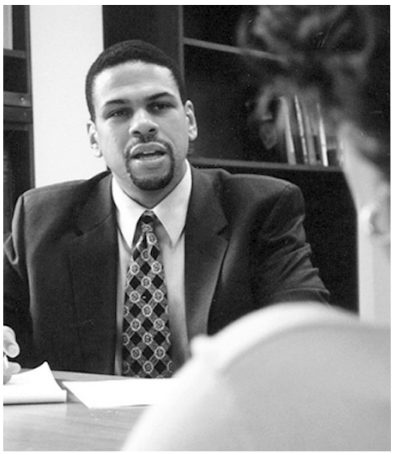
- 要求您提交病歷（除非您要求獲得殘疾設施）；
- 要求結婚證明；
- 要求護照、出生證明或任何可能披露您的年齡、種族、民族或外國籍/公民狀態的證件；以及，
- 要求申請表中附帶相片。可能會要求您提供居民身份證 (I. D.)。但此要求必須一致應用於所有申請者，並且不應限定特殊的證件形式，如駕駛執照。

## 提起投訴

如果您認為已經成為紐約市住房歧視的受害者，您可以向市人權委員會法律執行局 (Law Enforcement Bureau of the City's Commission on Human Rights) 提起投訴。從最後一起歧視事件到提起投訴之間有一年的期限。您有三年在民事法庭提起訴訟的期限。

一些投訴包含可能超出法定時效的連續傷害。如需預約，請致電 (212) 306-7450 或撥打 311。如果您無法親自到委員會辦公室，我們將會做出其他安排。

提起投訴將引發對指控的是非進行調查，以及在有事實依據時在行政法官面前進行審判的可能性。



## 報復

報復是指住房提供者因居民或住房申請人堅持自己的權利，如提起投訴或在公平住房調查中作證，而對其進行傷害的行為。報復的形式有拒絕提供服務、延遲提供服務或威脅驅逐房客。報復指控歧視或協助歧視調查的個人是非法的，即使其最初的指控沒有充分證據的支援。

## 補救辦法

委員會擁有廣泛的補救權。它可以指示住房提供者：

- 出售或出租住房設施；
- 提供住房修理或服務；
- 為殘疾人提供 合理的設施；
- 停止騷擾；
- 賠償受害者精神損失和預算外花費；
- 貫徹反歧視政策，如改變住房修理或搬遷程序；
- 參加公平住房訓練；
- 制訂有效記錄以監控其行為；
- 確保向受保護類別 成員提供可用住房；以及
- 支付紐約市民事處罰，最高 250,000 美元。

## 與住房歧視 做鬥爭

- 建立住宅建築或社區組織，這類組織支援消除住房隔離、揭露歧視並代表所有居民。

© Corbis

- 幫助歧視受害者，如支援受到性騷擾的婦女。
- 歡迎背景有差異的新鄰居。
- 組織住宅建築和社區活動，例如街區派對或聚會等融合不同背景人群的活動。
- 反對高壓房地產拉客行為，如掠奪性借貸等破壞社區穩定的行為。
- 反對向售房給不同背景、具備資格的購買者的房屋所有者或經紀人施壓的騷擾行為（匿名或具名）。擔任公平住房組織測試人員的志願者。

## 有幫助的號碼

**雇傭、住房和公共膳宿投訴**
紐約市人權委員會
(NYC Commission on Human Rights)
紐約市市民服務中心 (NYC Citizen Service Center) - **311**
紐約市外，撥打 212.639.9675
TTY – 212.504.4115

**紐約市供暖和熱水投訴**
紐約市住房儲存和開發局
(NYC Department of Housing Preservation and Development)
紐約市市民服務中心 - **311**
紐約市外，撥打 212.639.9675
TTY – 212.504.4115

**建築維護和違反紐約市出租規定公寓**
紐約市住房儲存和開發局
紐約市市民服務中心 - **311**
紐約市外，撥打 212.639.9675
TTY – 212.504.4115

**高齡市民租金減免計劃**
**(Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE)**
紐約市老人局 (New York City Department for the Aging)
紐約市市民服務中心 - **311**
紐約市外，撥打 212.639.9675
TTY – 212.504.4115

**殘疾人租金減免計劃**
**(Disabled Rent Increase Exemption, DRIE)**
紐約市財政局 (New York City Department of Finance)
紐約市市民服務中心 - **311**
紐約市外，撥打 212.639.9675
TTY – 212.504.4115

**抵押諮詢和掠奪性貸款預防**
紐約市人權委員會
撥打 718.886.6162
TTY – 212.504.4115

**關於城市所有**
**住房的資訊、**
**投訴、服務**
紐約市住房局
(NYC Housing Authority, NYCHA)
紐約市市民服務中心 - **311**
紐約市外，撥打 212.639.9675
TTY – 212.504.4115

**關於紐約市出租管制**
**公寓的問題/投訴**
紐約市住房和社區重建部
Community Renewal
出租資訊熱線 718.739.6400

**聯邦住房**
**歧視投訴**
美國住房和城市發展部
(US Department of Housing and Urban Development)
800.669.9777

**聯邦住房**
**房東/房客糾紛**
美國住房和城市發展部
(US Department of Housing and Urban Development)
800.685.8470
TTY - 800.432.2209

# 紐約市
# 人權委員會

100 Gold Street
New York, NY 10038
**www.nyc.gov/cchr**

紐約轉接服務
英語: (800) 421-1220 西班牙語: (877) 662-4886

**撥打 311** 聯絡紐約市政府服務和資訊中心 (NYC's Government Services and Information Center)，該中心每週 7 天，每天 24 小時提供服務。可提供 170 種語言的來電轉接服務。

## 曼哈頓
100 Gold Street, Suite 4600
New York, NY 10038
Ⓡ 至 City Hall
❷ ❸ ❹ ❺ Ⓐ Ⓒ Ⓙ Ⓩ 至 Fulton St./Broadway-Nassau
M5 至 Broadway 和 Fulton St.
M15 至 Water St. 和 Fulton Sts.
M9, M103 至 Park Row 和 Pace University
M22 至 Frankfort 和 Gold Sts.

## 布朗士
1932 Arthur Avenue, Suite 203A
Bronx, NY 10457
❹ 至 East Burnside Ave.
❺ 至 East Tremont Ave., West Farms Square.
BX40, BX42 至 Arthur Ave.

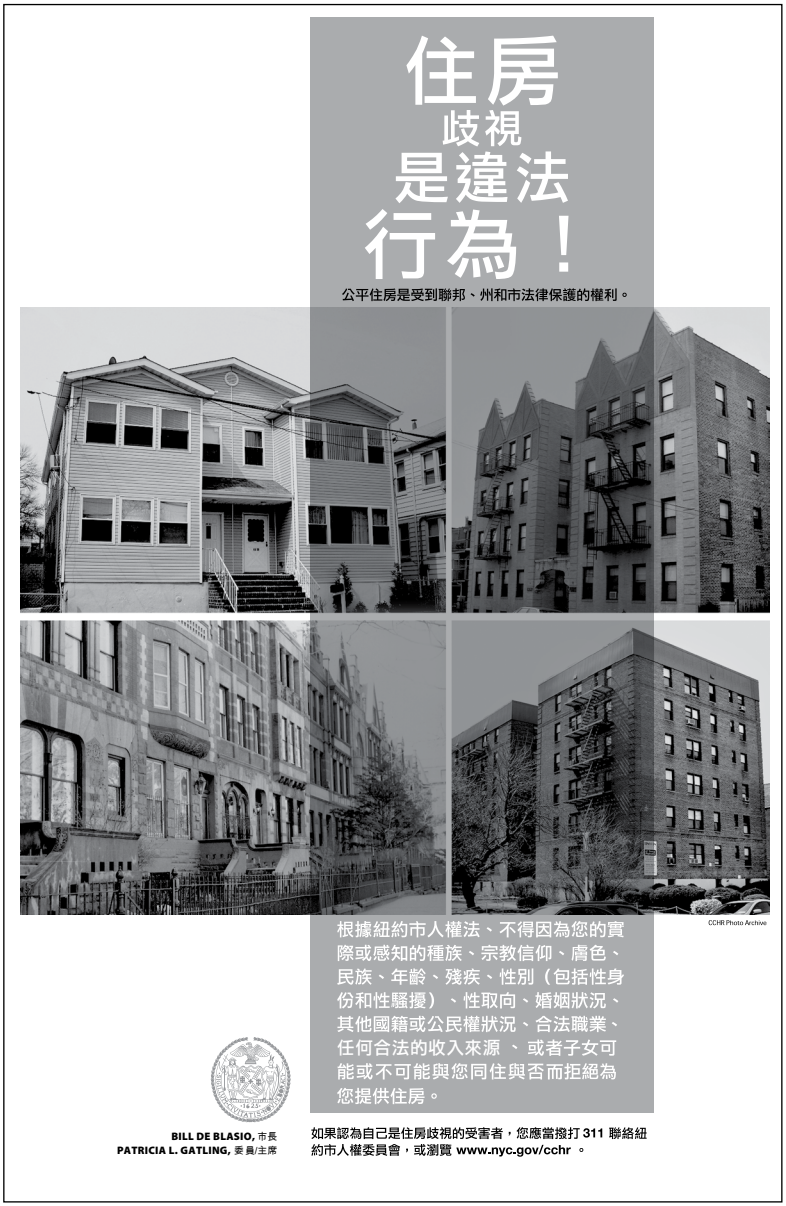
## 布碌崙
275 Livingston Street, 2nd Fl.
Brooklyn, NY 11217
❷ ❸ ❹ ❺ 至 Nevins St.
Ⓡ Ⓜ Ⓑ Ⓠ 至 DeKalb Ave.
B37, B41, B45, B67, B103 至 Livingston 和 Nevins Sts.
B25, B26, B38, B52 至 Fulton 和 Bond Sts.

## 史丹頓島
60 Bay Street, 7th Fl.
Staten Island, NY 10301
Staten Island 渡口對面.
Staten Island Railroad 至 St. George.
S42, S46, S48, S51, S61, S62, S66, S67, S74, S76, S78, S81, S84, S91, S92, S96, S98 至 Bay St., S40, S44, S52, S90, S94 至 Richmond Terrace.

## 皇后區
153-01 Jamaica Avenue, Room 203
Jamaica, NY 11432
Ⓙ Ⓩ Ⓔ 至 Jamaica Center-Parsons/Archer.
Ⓕ 至 Parsons Blvd. 和 Hillside Ave.
Q25, Q34, Q65 至 Jamaica Center-Parsons/Archer.
Q6, Q8, Q9, Q41, Q54, Q56, Q110 至 Parsons Blvd. 和 Jamaica Ave.
Q30, Q31, Q44, Q83 至 Jamaica Ave. 153rd St. 和 Parsons Blvd. 之間
Q111, Q112, Q113 至 153rd St. Jamaica Ave. 和 90th Ave. 之間。



使用包含 30% 回收材料的可循環利用紙張印刷。




房地產業和住房服務機構的海報。聯絡委員會索取英語或西班牙語副本。