

# 公平住房指南

種族  
膚色  
信條  
原國籍  
性別  
年齡  
殘障  
婚姻狀況  
家庭身分  
性取向  
軍籍

瞭解  
☒ 的  
權利

NEW YORK STATE  
DIVISION OF  
HUMAN  
RIGHTS

[WWW.DHR.STATE.NY.US](http://WWW.DHR.STATE.NY.US)

ANDREW M. CUOMO, GOVERNOR

ONE FORDHAM PLAZA  
BRONX, NEW YORK 10458  
(718) 741-8400

☒視讓人深受傷害。

如果☒發現了任何☒視  
行為或受到☒視，請聯  
絡我們。

請隨時與我們聯絡。

NEW YORK STATE  
DIVISION OF  
**HUMAN  
RIGHTS**

WWW.DHR.STATE.NY.US

ANDREW M. CUOMO, GOVERNOR  
GALEN D. KIRKLAND, COMMISSIONER

ONE FORDHAM PLAZA  
BRONX, NEW YORK 10458  
(718) 741-8400

# 公平住房指南

種族 膚色 信條 原國籍 性別 年齡 殘障 婚姻狀況 家庭身分 性取向 軍籍

## 目錄：

簡介	2
誰該受到保護	4
誰必須遵守該法律	6
哪些行為被禁止	
I 關於出售、出租或租賃	6
II 報復、協助、教唆及強迫	8
III 房地產經紀人、銷售員和僱員； 房地產委員會	9
IV 給予殘障人士合理 通融	10
哪類住房受到保護	11
如何處理房貸歧視？	12
如何得知我的權利是否遭到侵犯	14
哪些機構可維護我的權利	
I 政府機構和法庭	16
II 私營機構和律師	20
何時提出控訴？	22

# 簡介

住房歧視對受害人及社會正義產生不公平的戕害。它違背了我們的自由社會願景，消滅它為紐約州和全國工作的重中之重。住房歧視對受害人造成了嚴重傷害，導致他們遭受精神和財產的雙重損害。國家、州和當地法律嚴禁住房歧視。它們設立了諸多辦公室來受理住房歧視控訴。另外，法律為受害人和社會提供諸多不同的賠償形式，包括金錢損害賠償和罰款。法律還允許法庭頒佈命令，要求違法者停止其歧視行為並對過去的不道德行為加以彌補。

在紐約州，《行政法》（《人權法》）禁止住房和房貸歧視，以及許多其他不同類型的歧視。紐約州人權署 (New York State Division of Human Rights) 負責執行《行政法》。人權署受理並調查住房和房貸歧視控訴，並（有正當理由的情況下）舉行聽證會和頒佈可強制執行的命令。若您認為自己的權利遭到侵犯，您可以向人權署提出控訴，要求實施調查。您不需聘請律師來提出控訴。

本小冊子描述了《行政法》授予您的公平住房權利。它說明了誰受到法律保護、誰必須遵守該法律、哪些行為是禁止的，以及若權利遭到侵犯該如何處理。請謹記，聯邦和當地法律亦禁止歧視。若《行政法》未命令禁止某種行為，則您應查閱聯邦和當地法律，因為它們可能禁止。

為了幫助您認定您的權利是否遭到侵犯，本出版物列舉了違法行為。然而，通常需要進行深入調查來認定行為是否違法。這本小冊子結尾處所列的政府機構和組織可以開展此類調查。

# 誰該受到保護？

紐約州《行政法》禁止基於個別「受保護特徵」的住房歧視。您因下述其中一種受保護特徵而受到歧視，被視為非法歧視。受保護特徵有：

## 種族

## 信條

以下情況除外：在某些情況下，為了促進實現其宗教綱領，宗教組織可以限制向同一宗教的成員出售或出租房屋。

## 膚色

## 原國籍

## 性別

以下情況除外：允許單性別住宿，如學院女宿舍或男宿舍。

## 年齡

以下情況除外：允許為限於 55 歲或以上老年人提供住宿；

以下情況除外：允許為 65 歲或以上老年人提供住房折扣。

## 殘障人士

以下情況除外：允許為殘障人士提供住房折扣。

## 婚姻狀況

## 軍籍

## 家庭身分

## 性取向

《行政法》不為任何特殊種族、信條、膚色、原國籍、性別、年齡、殘障、婚姻狀況、家庭身分或性取向提供優先權。若有人因上述其中一種特徵而拒絕為您提供住房，無論特徵會如何，都是非法的。

示例：

房東告知房地產仲介機構其不向「少數種族」出租房屋。

房東拒絕向單身人士出租房屋。

公寓式住宅樓採用「僅供成人居住」的租房政策。

# 誰必須遵守該法律？

任何出售、出租或租賃住房者必須遵守《行政法》。其中包括：

**業主**  
**房客**  
**轉租人**  
**管理仲介**  
**房地產經紀人**  
**房地產仲介機構**  
**上述人的代理和僱員**

示例：幫助親戚賣房的家屬不得存在歧視行為。

將出租房轉租給他人的出租房房客不得有歧視行為。

# 哪些行為被禁止？

## I. 關於住房的出售、出租或租賃

《行政法》規定基於受保護特徵而在出售、出租或租賃住房過程中受到歧視是違法的。具體而言，法律規定基於受保護特徵的以下歧視行為均屬非法：

**拒絕出售、出租或租賃房屋。** 示例：業主拒絕向任何亞裔美國人出售房子。

**在房屋出售、出租或租賃的條款、條件或特殊待遇方面存在歧視行為。**

示例：房東向非裔美國家庭索要較高的租房押金。

業主決定向拉丁裔家庭索要大筆買房預付定金。

**在提供房屋出售、出租或租賃相關的設施或服務方面存在歧視行為。**

示例：房東拒絕允許拉丁裔兒童在無人照顧的情況下在操場上玩耍。

**列印或傳播聲明、廣告或刊物。在房屋出售、出租或租賃方面加以限制、要求或歧視。**

示例：房東要求所有來訪者回答房屋廣告採用「哪類名稱」。

**利用住房申請表在住房銷售、出租或租賃上加以任何限制、要求或歧視。**

示例：房地產申請表詢問受保護特徵的相關問題。

**記錄或查詢即將購買、出租或租賃的住房來加以任何限制、要求或歧視。**

示例：房東詢問要租房的異性合租人是否已婚。

**歧視使用導盲犬、助聽犬或服務犬的患有視覺或聽覺障礙者。**

## **II. 報復、協助和教唆及強迫**

《行政法》還禁止以幫助執法為目的而針對某人參與歧視活動或實施報復。具體而言，法律禁止：

**協助某人違反《行政法》。**

示例：房地產仲介機構按照房東提出的不租給單身男性的指示行事。

**強迫某人違反《行政法》。**

例如：鄰居威脅業主，若其將房子賣給非裔美國家庭，則會對其施以身體傷害。

**對反住房歧視、提出控訴、作證或按照法律幫助強制執行者實施報復。**

示例：房地產仲介機構因僱員舉報房東拒絕租房給拉丁裔客戶而將其解僱。

## **III. 房地產經紀人、銷售員和僱員；房地產委員會**

除上述限制外，《行政法》還要求房地產仲介機構、房地產銷售員及其僱員承擔更多義務。具體而言，對他們來說，以下均屬非法行為：

**拒絕就房屋出售、出租或租賃進行協商。**

示例：房地產仲介機構拒絕與殘障者就租房一事進行商議。

**聲稱未被售出或租出的房屋已售出或出租。**

示例：房地產銷售員向白人介紹房子，但卻告知少數種族的人這間房子不出租了。

另外，房地產委員會排除或逐出任何人，或由於受保護特徵而在委員會成員的條款、條件和特殊待遇上歧視他人也是違法的。

#### IV. 給予殘障人士合理通融

除了禁止殘障歧視之外，《行政法》還要求受法律保護者努力順應殘障人士的需求，使他們能夠住在房屋裡。具體而言，《行政法》規定受保護者：

**如果殘障人士對所住住房進行的合理改造對其充分享用住房非常必要，則應允許殘障者自費對房屋進行合理改造。**

示例：房東允許坐輪椅的房客擴寬出租房的內門以便於輪椅通行。

**當需要做出此類通融使殘障者得到使用和享用住房的均等機會時，則在規定、政策、實務或服務方面給予合理通融。**

示例：房東為「禁止養寵物」政策開特例，允許盲人養導盲犬。

**所有建於 1991 年 3 月 13 日以後的建築須提供：**

**殘障人士可自由出入和使用的公共和公用區域。**

示例：此類建築的入口可讓坐輪椅者通過。

**所有的門應足夠寬，以使坐輪椅者通過。**

**所有多戶住宅樓均配備可自由出入的通道、固定裝置、插座、浴室以及廚房。**

示例：浴室牆能夠支撐扶手。

## 哪類住房受到保護？

《行政法》適用於幾乎所有的住房。請謹記，雖然《行政法》不適用於此類住房，但是聯邦或地方公平住房法律可能適用。

僅以下情況除外：

**業主自住的兩戶住房之單元的出租**

示例：住在第一層單元的兩戶住房業主可能存在歧視行為。

**業主或業主家屬自住房的分租。**

示例：居住在樓內的合租房業主可能存在歧視行為。



# 如何處理房貸歧視？

《行政法》還禁止房貸歧視。基於與賣房或租房相關的相同受保護特徵的房貸歧視是非法的。然而，若年齡與認定信貸可靠性有著明顯的統計學關係，那麼在認定申請人的信貸可靠性時，可將年齡納入考量。《行政法》禁止與房屋的購買、收購、建造、改建、修理或維護的貸款申請相關的以下行為：

**在准許、撤銷、擴展、補充或制訂貸款條款、費率或條件方面存在歧視行為。**

示例：貸方向非裔美國人收取較高的利率。

**利用貸款申請表或者記錄或查詢申請人加以任何限制、要求、歧視。**

示例：信貸申請表詢問申請人是否有子女。

**詢問申請人關於其生育能力，或者使用或提倡任何方式的節育或計劃生育等事。**

示例：信貸員詢問申請貸款的夫婦是否計劃要孩子。

**因受保護特徵（包括分娩可能性）拒絕考慮申請人的收入來源或者對申請人的收入打折扣。**

示例：當考慮已婚夫婦的貸款申請時，信貸員拒絕考慮妻子的收入，因為她處於分娩年齡段。

**當考慮申請人的信貸可靠性時，將與受保護特徵（包括生孩子的可能性）相關的統計資料或假設納入考量。**

示例：信貸員拒絕在優先的少數種族社區放貸。

# 如何得知我的權利是否遭到侵犯？

判斷您的公平住房權利是否遭到侵犯並不總是那麼簡單。人們很少直截了當地說：「因為您是一位年輕的單身女性，所以我不會將公寓租給您」或者「因為您是黑人，而這裡是白人社區，所以我不會將公寓租給您。」相反，歧視的跡象通常不十分明顯。

一種確定您是否遭到歧視的方法是，向可以進行測試的機構或組織尋求幫助。如以下部分所示，一些 HUD 所資助的私營機構可執行歧視控訴的調查，並且能夠測試出房地產仲介機構或房東是否存在歧視行為。在測試過程中，機構僱傭多對人員或檢查員假扮成從事秘密調查的尋房者。在每對中，兩名檢查員擁有同等住房資格，但基於歧視的受保護特徵不同。如有人懷疑房地產仲介機構因其為非裔美國人而有歧視行為，則兩名檢查員將

扮成符合類似資格的尋房者，但其中一名是白人，另一名是非裔美國人。每位檢查員均會單獨前往房地產辦事處。如果房地產仲介機構給白人檢查員介紹了相關房屋，但卻告知非裔美國人檢查員沒有她所需價位的房子，則有力地證明存在歧視行為。

下列示例意在說明在哪些情況下您可以懷疑存在歧視行為。若您認為發生了歧視行為，鼓勵您致電下一部分所列的任一機構或組織來提出訴訟。

## 示例 1：

Lowery 先生是一位單身的非裔美國男性，他正在尋找一間出租屋。他在報紙上看到有一則公寓廣告符合他的需要。Lowery 先生聯絡了房地產仲介機構，並向 Connor 先生說明了情況，Connor 先生告訴 Lowery 先生他們那兒有他所需的出租屋，並讓他來辦事處看一看。三十分鐘後，Lowery 先生抵達了辦事處，提交了身分證件，並見到了 Connor 先生。Connor 先生說道：「一定是弄錯了。」Lowery 先生向他保證，他們通過電話。然後，Connor 先生讓 Lowery 先生等他查看一下是否有這樣的出租房。幾分鐘後，Connor 先生回來告知 Lowery 先生，他剛剛詢問了房東，房東說這間公寓不出租了。

## 示例 2：

Martin 先生和 Vernon 女士是一對夫妻。Martin 先生是白人，Vernon 女士是非裔美國人。他們正在買一棟合作公寓。他們已經簽下合約，現在只需要與住戶委員會見面以求獲得最終批准。由於 Martin 先生一直負責此筆交易的所有細節，並且合作公寓業主、建築物管理局、合作公寓主管及所有與他見過面的人對他都很放心，

所以與住戶委員會的面談不會有任何問題。Vernon 女士首先出現在面談地點，合作公寓主管告訴她，她走錯地方了。她堅持她沒有走錯地方，並強調她是 Martin 先生的妻子。合作公寓主管表示驚訝。面試時，委員會成員詢問 Martin 先生和 Vernon 太太，他們是否因他們的「跨國婚姻」受到歧視，以及是否對其子女有任何影響。最後，委員會拒絕批准他們購買這間合作公寓。

## 示例 3：

Abernathy 女士是非裔美國人，正在看一間她喜歡的出租房。之後，她打電話給房地產仲介機構的 Davis 先生，說她想租這間房。Davis 先生告訴她這間房已經租出去了。Abernathy 女士感到懷疑，並讓她的一位白人朋友假扮成租房者。她的朋友去了房地產辦事處並見到了 Davis 先生，Davis 先生說這間房還沒租出去。然後，Abernathy 女士打電話給 Davis 先生進行對質。他承認他騙了 Abernathy 女士，但聲稱他並不是因為她的種族而騙她的，而是由於房東不喜歡 Abernathy 女士，因為她有些「獨斷專行」且「盛氣凌人」。

# 哪些機構可維護我的權利？

如果您懷疑自己遭到歧視，有很多政府機構和私營機構可以幫助您。

## I. 政府機構和法院

您可以向許多不同的政府機構提出歧視控訴，以尋求相關房屋的損害賠償和其他適當的補救，例如提供住房者承諾不再有歧視行為。您可以自行提出控訴。您不需要聘請律師。根據《行政法》之規定，您可以提出住房或房貸歧視控訴，地址如下：

### **The New York State Division of Human Rights**

One Fordham Plaza, 4<sup>th</sup> floor  
Bronx, NY 10458  
718- 741- 8400

### **The New York State Division of Human Rights**

Agency Building 2  
Empire State Plaza  
28th Floor  
Albany, NY 12220  
(518) 474-2705

### **The New York State Division of Human Rights**

NYS Office Building Annex  
44 Hawley Street, 6th Floor  
Binghamton, NY 13901-4465  
(607) 721-8467

### **The New York State Division of Human Rights**

55 Hanson Place  
Room 304  
Brooklyn, NY 11217  
(718) 722-2856

### **The New York State Division of Human Rights**

The Walter J. Mahoney  
State Office Building  
Fifth Floor - Suite 506  
65 Court Street  
Buffalo, NY 14202  
(716) 847-7632

### **The New York State Division Of Human Rights**

20 Exchange Place, 2<sup>nd</sup> Floor  
New York, NY 10005  
(212) 480-2522

### **The New York State Division Of Human Rights**

Harlem State Office Building  
163 West 125th Street - 4th Floor  
New York, NY 10027  
(212) 961-8650

### **The New York State Division Of Human Rights**

175 Fulton Avenue  
Hempstead, NY 11550  
(516) 538-1360

### **The New York State Division Of Human Rights**

State Office Building  
Veterans Memorial Highway  
Hauppauge, NY 11787  
(516) 952-6434

### **The New York State Division Of Human Rights**

One Monroe Square  
259 Monroe Avenue  
3rd Floor  
Rochester, NY 14607  
(716) 238-8250

### **The New York State Division Of Human Rights**

333 East Washington Street  
Room 401  
Syracuse, NY 13202  
(315) 428-4633

### **The New York State Division Of Human Rights**

8 John Walsh Blvd.  
Suite 204  
Peekskill, NY 10566  
(914) 949-4394

**The New York State  
Division Of Human Rights**

Office Of Sexual Harassment  
Issues  
55 Hanson Place, Room 347  
Brooklyn, NY 12217  
(718) 722-2060

**The New York State  
Division Of Human Rights**

Office Of Aids Discrimination  
Issues  
20 Exchange Place, 2nd Floor  
New York, NY 10005  
(212) 480-2493

免付費電話  
1-888-392-3644

**紐約州人權署與公平住房和均等機會  
社區重建部 (Community Renewal Fair  
Housing and Equal Opportunity)**

25 Beaver Street  
New York, NY 10004  
(212) 480-6753

根據《行政法》，您還可以向美國負責州銀行管理機構的銀行督察提出貸款歧視控訴，地址如下：

**紐約州銀行廳 (New York State Banking  
Department)**

2 Rector Street  
New York, NY 10006  
(212) 618-6442

聯邦法也禁止住房歧視。您可以根據聯邦法向下述部門提出住房歧視控訴：

**美國住房與城市發展部 (The United  
States Department of Housing and  
Urban Development)**

曼哈頓：  
26 Federal Plaza  
Room 3532  
New York, NY 10278  
(212) 264-5072

布法羅：  
Lafayette Court  
465 Main Street  
Buffalo, NY 14203  
(716) 846-5785

免付費電話  
1-800-496-4294

**住房公平和機會均等辦公室  
(The Office of Fair Housing and Equal  
Opportunity)**

Department of Housing and Urban  
Development  
451 Seventh Street, S.W.  
Room 5116  
Washington, D.C. 20410-2000  
(202) 708-2878

可在全國範圍內撥打的  
免付費電話  
1-800-669-9777

若您所在的城市、自治市或縣制定了禁止住房或房貸歧視方面的法律，您也可以向相關機構提出控訴。您可以向州人權署索要一份此類機構名單。

最後，您可以前往法院維護紐約州法律和聯邦法律授予您的公平住房權利。您可以向對您所住地區擁有管轄權的聯邦地方法院或紐約州最高法院提交住房或貸款歧視訴訟。

## II. 私營機構和律師

許多私營的非盈利性機構致力於消滅住房與貸款歧視。若您懷疑自己遭到住房或貸款歧視，上述許多機構都可協助您調查。這些私營機構可以對所有者、房地產仲介機構或債權人進行測試，以確定他們是否對您有歧視行為。另外，還可以幫助您決定向何處上訴。最後，儘管您不需要聘請律師向相關機構提出控訴，但是您可以諮詢律師有關公平住房訴訟的專業知識。

公平住房私營機構通常擁有合作律師名單，他們能夠為您推薦一名律師。公平住房促進方案 (FHIP) 為位於紐約州的私營非盈利性機構提供支援，並透過實施和加強全國性公平住房法律的合規性管理來增強 HUD 的合作夥伴關係。

### **Asians Americans for Equality**

40-34 Main Street  
Flushing, New York 11354  
(718) 539-7290

### **Fair Housing Council of Central New York, Inc.**

327 West Fayette Street  
Syracuse, New York 13202

### **H.O.M.E., Inc.**

700 Main Street  
Buffalo, New York 14202  
(716) 854-1400

### **Long Island Housing Services**

1747 Veterans Memorial Highway  
Islandia, New York 11722  
(516) 427-1818

### **Monroe County Legal Asst. Corp.**

80 St. Paul Street  
Rochester, New York 14604  
(716) 325-2520

### **Open Housing Center**

594 Broadway, Suite 608  
New York, New York 10012  
(212) 941-6101

### **Westchester Residential Opportunities**

470 Mamaroneck Avenue  
Suite 410  
White Plains, NY 10605  
(914) 428-4507(914) 428-4507

# 何時提出控訴？

各家法院和機構均採用不同的截止期限（稱為「法定時效」），您必須在截止期限前提出控訴以維護您的權利。

您可在一年內向州人權署、美國住房與城市發展部，或美國負責州銀行管理機構的銀行督察提出行政控訴。

您可在兩年內依據聯邦《公平住房法》提出訴訟。（按照《聯邦平等信貸機會法案》之規定，上訴時效稍短（兩年），而按照聯邦《民權法》之規定，上訴時效則稍微長些

（三年）。）

若您需要立即採取行動來維護您購買和租用該房屋的權利，則《行政法》允許人權署立刻行動。或者，您也可以親自提交訴訟並向法院申請臨時禁令。當您想要維護您購買或租賃該房屋的權利時，您應立刻提出控訴。