



公平住宅

向所有人提供平等的機會



美國住宅與城市發展部
公平住宅與平等機會辦公室



請查閱我們的網站：www.HUD.gov/fairhousing
Chinese Version



公平住宅 — 向所有的人提供平等的機會

美國在每一個方面都是向所有的人提供平等機會的表率。美國公民的民族多樣性以及將我們緊密聯繫在一起的團結精神代表了創建美國所基於的自由和公正的指導方針。這正是為什麼新移民、少數民族、有孩子的家庭以及殘障人士因非法歧視被剝奪選擇住宅權利會使人感到極度不安的原因。

住宅與城市發展部（HUD）強制執行《公平住宅法》，該法案禁止在幾乎所有的住宅交易中（包括住宅出租賃和出售以及提供抵押貸款）在住宅、公寓大樓和共管公寓樓內對人們進行歧視和恐嚇。

享有對租賃住宅和住宅擁有機會的平等權利是美國聯邦住宅政策的基石。住宅服務提供者基於種族、膚色、原國籍、宗教信仰、性別、家庭狀況或殘障拒絕出租或出售住宅是違反聯邦法律的行為，HUD會不遺餘力地採取強制執行措施。

住宅歧視不僅是非法行為，而且完全違背我們作為美國人十分珍視的自由和機會的原則。HUD致力於確保每一個人在尋找住宅時受到公平的對待。

目錄

《公平住宅法》	1
哪些住宅屬於法案保護範圍？	1
哪些屬於受禁止的行為？	1
向殘障人士提供的額外保護	3
向有孩子的家庭提供的住宅保護	4
如果您認為自己的權利受到侵犯	5
當您提交申訴時，會採取哪些措施？	9
如果我將因被驅逐或出售住宅而失去住宅，該怎麼辦？	10
對申訴進行調查後會採取哪些措施？	11
其他資源	12



公平住宅 向所有人提供平等的機會

《公平住宅法》

《公平住宅法》禁止因下列原因在住宅方面進行歧視：

- 種族或膚色
- 宗教信仰
- 性別
- 殘障
- 家庭狀況（包括**18**歲以下的孩子與父母或法定監護人同住；孕婦和尋求監護**18**歲以下孩子的人）
- 原國籍

哪些住宅屬於法案保護範圍？

《公平住宅法》包括大多數住宅。在某些情況下，該法案會豁免不超過四個單元的住宅擁有人居住的建築物、未通過經紀人出售或出租的獨戶住宅以及由機構和私人俱樂部運營、僅限會員居住的住宅。

哪些屬於受禁止的行為？

在出售和出租住宅時：任何人均不得基於宗族、膚色、宗教信仰、性別、殘障、家庭狀況或原國籍採取以下任何一種行動：

- 拒絕出租或出售住宅
- 拒絕達成住宅協議
- 不提供住宅
- 以其他方式拒絕提供住所
- 制定住宅銷售或出租的不同條款、條件或特權
- 提供不同的住宅服務或設施
- 欺騙性地否定住宅可供檢查、出售或出租
- 爲了牟利，暗示某一特定種族或其他人已經搬到或將要搬到臨近的社區，勸說或嘗試勸說住宅擁有人出售或出租住宅（街區房地產跌漲牟利），或

- 拒絕任何人成為任何與出售或出租住宅相關的組織或設施的成員、參加任何此類組織或設施的活動、進入任何此類組織或設施或接受任何此類服務（例如多戶上市服務），或基於此類會員資格、參加活動、進入設施或接受服務的條款或條件對任何人進行歧視。

在抵押貸款時：任何人均不得基於種族、膚色、宗教信仰、性別、殘障、家庭狀況或原國籍採取以下任何一種行動：

- 拒絕發放抵押貸款
- 拒絕提供有關貸款的資訊
- 對貸款提供不同的條款或條件，例如不同的利率、點數或收費
- 在房地產估值方面進行歧視
- 拒絕購買貸款，或
- 對購買貸款制定不同的條款或條件。

此外，以下行為屬於違反《公平住宅法》的行為：

- 對行使公平住宅權利或協助他人行使此等權利的任何人進行威脅、強制、恐嚇或干擾
- 作出、印製或出版任何與住宅出售或出租相關的聲明，此等聲明顯示基於種族、膚色、宗教信仰、性別、殘障、家庭狀況或原國籍的偏向、限制或歧視。本禁止歧視性廣告的條款適用於《公平住宅法》豁免的獨戶住宅和住宅擁有人居住的住宅
- 因為住宅擁有人和/或住宅居住人的種族、膚色、宗教信仰、性別、殘障、家庭狀況或原國籍，拒絕為住宅提供住宅擁有人保賠
- 因為住宅擁有人和/或住宅居住人的種族、膚色、宗教信仰、性別、殘障、家庭狀況或原國籍，在住宅擁有人保賠條款或條件方面進行歧視
- 因為住宅擁有人和/或住宅居住人的種族等因素，拒絕提供可供使用的有關住宅擁有人保賠選擇的全面資訊

- 印製或出版與住宅擁有人保賠條款相關的任何聲明，此等聲明顯示基於種族、膚色、宗教信仰、性別、殘障、家庭狀況或原國籍的偏向、限制或歧視。

向殘障人士提供的額外保護

如果您本人或與您有關聯的人：

- 有嚴重限制一種或多種主要生活活動的身體或精神殘障（包括聽力、行動和視力障礙、癌症、慢性精神病、HIV/艾滋病或智障）
- 有此類殘障的記錄，或
- 被視為有此類殘障，住宅服務提供者不得：
 - 拒絕允許您自費對您的住宅或公用區域作出合理的修改，條件是此為幫助您全面利用住宅的必要修改。（只有在您同意在您搬出時將物業恢復為原狀的情況下，房東才會允許您作出合理的修改。）
 - 拒絕在規定、政策、方法或服務方面作出合理的通融，條件是此為幫助您與非殘障人士同樣利用住宅必要的通融。

舉例： 制定有「禁止寵物」政策的建築物必須允許有視力障礙的居民養導盲犬。

舉例： 向居民提供大量非指定停車位的公寓樓必須接受有行動障礙的居民在自己的公寓附近有一個保留停車位的要求，只要這是確保她能夠進入自己的公寓必要的停車位。但是，《公平住宅法》對他人的健康或安全構成直接威脅或目前使用非法毒品的人不提供保護。

新多戶建築物通行要求：在1991年3月13日之後首次入住、有四個或以上單元、有電梯的建築物內：

- 公共場所必須允許殘障人士通行
- 所有的門和走廊的寬度必須容許輪椅通行
- 所有的單元必須有：

- 進入和穿過單元的通道
- 容易夠取的照明燈開關、電插座、溫度調節裝置和其他環境控制裝置
- 加固浴室牆壁，以便以後安裝把手，以及
- 可供坐輪椅的人使用的廚房和浴室。

如果有四個或更多單元的建築物沒有安裝電梯，並在**1991年3月13日**之後首次有人入住，這些標準僅適用於地面層單元。

這些新多戶建築物的通行要求不得取代州法或地方法要求的更嚴格的通行標準。

向有孩子的家庭提供的住宅保護

《公平住宅法》將歧視包括一名或多名**18歲**以下兒童的家庭（家庭狀況）視為非法行爲。家庭狀況保護包括一名或多名兒童與以下人士住在一起的家庭：

- 父親或母親；
- 對未成年兒童有法定監護權的人；或
- 父親/母親或法定監護人指定的人士，須有父親/母親或法定監護人的書面許可。家庭狀況保護還包括孕婦以及正在申請獲得未成年兒童法定監護權的任何人（包括領養或寄養父母）。

「**老年人住宅**」豁免：《公平住宅法》明確豁免一些年長者住宅設施和社區，不受家庭狀況歧視責任的制約。受豁免的年長者住宅設施或社區可合法地拒絕向有未成年兒童的家庭出售或出租住宅。如需符合「老年人住宅」豁免的要求，設施或社區必須證明該住宅是：

- 根據州或聯邦計劃的規定，HUD已經確定是專門為協助年長者而設計和運營（定義見州或聯邦計劃）；或者
- 計劃和完全由**62歲**或以上的人居住；或者
- 計劃和運營由**55歲**或以上的人居住。

如需符合「**55歲或以上的人**」住宅豁免規定，設施或社區必須滿足以下每一項要求：

- 至少**80%** 的單元必須至少有一名**55歲或以上**的居住者；以及
- 設施或社區必須公佈和堅持證明作為「**55歲或以上的人**」住宅運營意圖的政策和程序；以及
- 設施或社區必須遵守HUD的居民年齡確認監管要求。

「老年人住宅」豁免不能使年長者住宅設施或社區免除不得按照種族、膚色、宗教信仰、性別、殘障或原國籍進行住宅歧視的責任。

HUD可隨時幫助解決任何住宅歧視的問題。如果您認為您的權利受到侵犯，您可以在網上提交申訴、寫信或打電話給離您最近的HUD辦事處。您可以在指稱的歧視發生或結束後的一年內向HUD提出申訴，但您應當儘快提出申訴。

如果您認為自己的權利受到侵犯

告訴HUD哪些內容：

- 您的姓名和地址
- 您提出申訴的人（被告）的姓名和地址
- 所涉及的住宅地址或其他識別證明
- 有關指稱的違反行為的簡短說明（造成您認為自己的權利受到侵犯的事件）
- 指稱的違反行為的發生日期。

寫信或打電話到哪里：在網上提出申訴、寄信給離您最近的HUD辦事處、或者選擇直接打電話給離您最近的HUD辦事處。聾人或聽力障礙者可撥打TTY號碼，或透過免費聯邦資訊轉接服務（電話號碼 **1-800-877-8339**）打電話給這些辦事處。

康涅狄格州、緬因州、麻薩諸塞州、新罕布什爾州、羅德島州和佛蒙特州：

波士頓地區辦事處

(Complaints_office_01@HUD.gov)

美國住宅與城市開發部

U.S. Department of Housing and Urban Development

Thomas P. O'Neill Jr. Federal Building

10 Causeway Street, Room 321

Boston, MA 02222-1092

電話：(617) 994-8300 或 1-800-827-5005

傳真：(617) 565-7313 * TTY (617) 565-5453

紐澤西州、紐約州、波多黎各和美屬維爾京群島：

紐約地區辦事處

(Complaints_office_02@HUD.gov)

美國住宅與城市開發部

U.S. Department of Housing and Urban Development

26 Federal Plaza, Room 3532

New York, NY 10278-0068

電話：(212) 542-7519 或 1-800-496-4294

傳真：(212) 264-9829 * TTY (212) 264-0927

特拉華州、哥倫比亞特區、馬里蘭州、賓夕法尼亞州、維吉尼亞州和西維吉尼亞州：

費城地區辦事處

(Complaints_office_03@HUD.gov)

美國住宅與城市開發部

U.S. Department of Housing and Urban Development

The Wanamaker Building

100 Penn Square East

Philadelphia, PA 19107-9344

電話：(215) 861-7646 或 1-888-799-2085

傳真：(215) 656-3449 * TTY (215) 656-3450

阿拉巴馬州、佛羅里達州、佐治亞州、肯塔基州、密西西比州、北卡羅來納州、南卡羅來納州和田納西州：

亞特蘭大地區辦事處

(Complaints_office_04@HUD.gov)

美國住宅與城市開發部

U.S. Department of Housing and Urban Development

Five Points Plaza

40 Marietta Street, 16th Floor

Atlanta, GA 30303-2808

電話：(404) 331-5140 或 1-800-440-8091 x2493

傳真：(404) 331-1021 * TTY (404) 730-2654

伊利諾州、印第安納州、密西根州、明尼蘇達州、俄亥俄州和威斯康辛州：

芝加哥地區辦事處

(Complaints_office_05@HUD.gov)

美國住宅與城市開發部

U.S. Department of Housing and Urban Development

Ralph H. Metcalfe Federal Building

77 West Jackson Boulevard, Room 2101

Chicago, IL 60604-3507

電話：1-800-765-9372

傳真：(312) 886-2837 * TTY (312) 353-7143

阿肯色州、路易斯安那州、新墨西哥州、俄克拉荷馬州和德克薩斯州：

沃思堡地區辦事處

(Complaints_office_06@HUD.gov)

美國住宅與城市開發部

U.S. Department of Housing and Urban Development

801 Cherry Street

Suite 2500, Unit #45

Fort Worth, TX 76102-6803

電話：(817) 978-5900 或 1-888-560-8913

傳真：(817) 978-5876/5851 * TTY (817) 978-5595

愛荷華州、堪薩斯州、密蘇里州和內布拉斯加州：

堪薩斯城地區辦事處

(Complaints_office_07@HUD.gov)

美國住宅與城市開發部

U.S. Department of Housing and Urban Development

Gateway Tower II

400 State Avenue, Room 200, 4th Floor

Kansas City, KS 66101-2406

電話：(913) 551-6958 或 1-800-743-5323

傳真：(913) 551-6856 * TTY (913) 551-6972

科羅拉多州、蒙大拿州、北達科他州、南達科他州、猶他州和懷俄明州：

丹佛地區辦事處

(Complaints_office_08@HUD.gov)

美國住宅與城市開發部

U.S. Department of Housing and Urban Development

1670 Broadway

Denver, CO 80202-4801

電話：(303) 672-5437 或 1-800-877-7353

傳真：(303) 672-5026 * TTY (303) 672-5248

亞利桑那州、加利福尼亞州、夏威夷州和內華達州：

三藩市地區辦事處

(Complaints_office_09@HUD.gov)

美國住宅與城市開發部

U.S. Department of Housing and Urban Development

600 Harrison Street, Third Floor

San Francisco, CA 94107-1387

電話：1-800-347-3739

傳真：(415) 489-6558 * TTY (415) 489-6564

阿拉斯加州、愛達荷州、俄勒岡州和華盛頓州：

西雅圖地區辦事處

(Complaints_office_10@HUD.gov)

美國住宅與城市開發部

U.S. Department of Housing and Urban Development

Seattle Federal Office Building

909 First Avenue, Room 205

Seattle, WA 98104-1000

電話：(206) 220-5170 或 1-800-877-0246

傳真：(206) 220-5447 * TTY (206) 220-5185

如果在與離您最近的當地辦事處聯絡後，您仍然有問題，請按照以下聯絡資訊與HUD進一步接洽：

美國住宅與城市開發部

公平住宅與平等機會辦公室

U.S. Department of Housing and Urban Development

Office of Fair Housing and Equal Opportunity

451 7th Street, S.W., Room 5204

Washington, DC 20410-2000

電話：1-800-669-9777

傳真：(202) 708-1425 * TTY 1-800-927-9275

www.HUD.gov/fairhousing

如果您是殘障人士：HUD還提供：

- 供聾人/聽力障礙者使用的TTY電話（請查閱上表中離您最近的HUD辦事處）
- 口譯員、磁帶和盲文資料
- 閱讀和填表協助

當您提交申訴時，會採取哪些措施？

當您的申訴被接受，歸入《公平住宅法》類別後，HUD會向您發出書面通知。HUD還會：

- 通知您提出申訴的被指稱違規的人（「被告」），並為被告留出對申訴提交書面答覆的時間。

- 調查您的申訴，並確定是否有合理的理由相信被告違反了《公平住宅法》。
- 如果HUD無法在您提交申訴後的100天內完成調查，會向您和被告發出通知，並說明延遲的原因。

《公平住宅法》調解：在申訴調查期間，HUD必須向您和被告提供透過《調解協議》解決申訴問題的機會。《調解協議》透過阻止被告未來的歧視行為，向您提供個人救濟，並保護公眾利益。一旦您和被告簽署了《調解協議》，且獲得HUD的批准，HUD將停止對您的申訴進行調查。如果您認為被告違反或違背《調解協議》，您應當及時通知調查您的申訴的HUD辦事處。如果HUD確定有合理的理由相信被告違反了協議，HUD將請美國司法部在聯邦地區法院對被告提出訴訟，強制執行協議條款。

轉至州或地方公共公平住宅機構的申訴：如果HUD證明您所在的州或地方公共公平住宅機構實施某條民權法律或法令，此等民權法律或法令提供與《公平住宅法》「基本相同的」權利、補救方法和保護，HUD必須立即將您的申訴轉給該機構，進行調查，並須立即通知您。州或地方機構將根據「基本相同的」州或地方民權法律或法令對您的申訴進行調查。州或地方公共公平住宅機構必須在HUD轉介後的30天內對您的申訴進行調查，否則HUD可能根據《公平住宅法》撤回（「重新啟動」）您的申訴，進行調查。

如果我將因被驅逐或出售住宅失去住宅，該怎麼辦？

如果您需要立即接受幫助，終止或防止因違反《公平住宅法》造成的嚴重問題，一旦您提交申訴，HUD可能為您提供協助。HUD可能授權美國司法部在聯邦地區法院提交一項動議，對被告發出「臨時禁制令」（TRO），隨後發佈「預先禁制令」，等待HUD的調查結果。在以下案例中，聯邦法官可對被告發出臨時禁制令或預先禁制令：

- 沒有HUD的干預，很可能出現對住宅權利不可彌補的（不可挽回的）傷害或損害；並且
- 有實質性的證據顯示被告已經違反《公平住宅法》。

舉例： 一位住宅擁有人同意出售一座住宅，但在發現買方是黑人之後，將住宅從市場上撤回，然後立即重新上市。買方向HUD提出歧視申訴。HUD可授權美國司法部要求聯邦地區法院發佈禁制令，在HUD調查申訴之前，阻止住宅擁有人將住宅出售給任何其他人。

對申訴進行調查後會採取哪些措施？

確定合理的理由、提出歧視控告和選擇： 當您的申訴調查完成後，HUD將準備一份「最終調查報告」，總結在調查期間搜集的證據。如果HUD確定有合理的理由相信被告對您歧視，HUD將對被告發出「合理理由決定和歧視控告」。您和被告在收到控告通知後有二十（20）天時間決定是由HUD行政法法官（ALJ）為您的案例進行聽證還是在聯邦地區法院接受民事審判。

由HUD行政法法官進行聽證： 如果您和被告均未在20天選擇期結束前選擇接受聯邦民事審判，HUD將立即安排由HUD行政法法官（ALJ）為您的案例進行聽證。ALJ聽證將在指稱的歧視行為發生地點進行。在ALJ聽證會上，您和被告均有權親自出席、由法律顧問代表出席、出示證據、盤問證人和傳喚某人以協助發現證據。HUD律師將在ALJ聽證會上免費擔任您的代理；但是，您也可以選擇中斷案例，並聘請自己的律師。在聽證會結束時，HUD ALJ將根據事實調查結果和法律結論公佈決定。如果HUD ALJ斷定被告違反《公平住宅法》，會命令被告：

- 對實際損害（包括自付費用和精神痛苦損失）向您作出補償。
- 執行永久性禁制令。
- 執行適當的衡平法救濟措施（例如，向您提供住宅）。
- 支付您的合理的律師費。
- 為了維護公共利益，向HUD支付民事罰款。最高民事罰款為：首次違法行為罰款16,000.00美元；如果前一次違反行為發生在五年內，罰款為37,500.00美元；如果在七年內發生兩次或更多次違反行為，罰款為65,000.00美元。

在聯邦地區法院接受民事審判：如果您或被告選擇對您的申訴進行聯邦民事審判，HUD必須將您的案例轉給美國司法部執行。美國司法部將在指稱的歧視發生地區的美國地區法院代表您提出民事訴訟申請。您還可以選擇中斷案例，並聘請自己的律師。您或被告可請求接受陪審團審判，您和被告有權親自出席、由法律顧問代表出席、出示證據、盤問證人和傳喚某人以協助發現證據。如果聯邦法院判決您勝訴，法官或陪審團可能命令被告：

- 對實際損害（包括自付費用和精神痛苦損失）向您作出補償。
- 執行永久性禁制令。
- 執行適當的衡平法救濟措施（例如，向您提供住宅）。
- 支付您的合理的律師費。
- 向您支付懲罰性損害罰款。

作出無合理理由的決定並撤銷申訴：如果HUD發現沒有合理的理由相信被告違反了《公平住宅法》，HUD將作出「無合理理由決定」，撤銷您的申訴。HUD會向您和被告寄出撤銷申訴的通知，您可以索取一份「最終調查報告」副本。

重新審理無合理理由的決定：《公平住宅法》沒有為HUD撤銷的申訴規定正式的上訴程序。但是，如果您的申訴透過「無合理理由的決定」撤銷，您可以提交要求重新審理的書面申請，申請寄至：Director, FHEO Office of Enforcement, U.S. Department of Housing and Urban Development, 451 7th Street, SW, Room 5206, Washington, DC 20410-2000。

其他資源

您可以提出私人訴訟：您可以無需首先向HUD提出申訴，提出私人民事訴訟。您必須在指稱的歧視行為最近發生日期後的兩（2）年內提出訴訟申請。

如果您向HUD提出申訴，即使HUD撤銷了您的申訴，《公平住宅法》賦予您在聯邦地區法院對被告提出私人民事訴訟。HUD處理您的申訴的時間不計入兩年提出訴訟階段。您必須自費提出訴

訟申請；但是，如果您無力負擔律師費，法院可為您指定一位律師。

即使HUD仍然在處理您的申訴，您仍然可以對被告提出私人民事訴訟，除非 (1) 您已經簽署了HUD「調節協議」，解決您的HUD申訴；或者 (2) 一位HUD行政法法官已經對您的申訴開始行政聽證程序。

與住宅歧視抗爭的其他工具：

- 如果出現不遵守行政法法官命令的情形，HUD可要求美國上訴法院下達臨時禁制令、強制執行令或禁制令。
- 如果有合理的理由相信出現住宅歧視的模式或行為，司法部長可在聯邦地區法院起訴。



註釋

公平住宅 向所有人提供平等的機會



註釋

公平住宅 向所有人提供平等的機會



註釋

公平住宅 向所有人提供平等的機會



註釋

公平住宅 向所有人提供平等的機會



註釋

公平住宅 向所有人提供平等的機會

瞭解進一步詳情

本手冊的目的是總結您在公平住宅方面的權利。《公平住宅法》和HUD的法規包含更詳細的資訊和技術資訊。如果您需要索取法律或法規副本，請與離您最近的HUD公平住宅辦事處接洽。請查閱第6-9頁中的HUD公平住宅辦事處名單。



與HUD聯絡

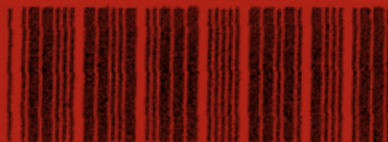


住宅與城市發展部

Department of Housing and Urban Development

Room 5204

Washington, DC 20410-2000



02305

