

或解決之道——例如准許你租或購買相關居所。

- 支付聯邦政府民事訴訟罰金。
- 如果你有請自費律師，對方需要償付各項花費。

行政法官不能提出懲罰性金錢賠償，但作為法院處理的訴訟案則可命令懲罰性金錢賠償。

聯邦地方法院案件

如果你或被投訴者選擇由聯邦地方法院先做聆聽審案，美國聯邦司法部會免費為你起訴案件。你也可以自費聘請律師代表你訴訟。

地方法院可以發出強制令或其它相當賠償或解決辦法，以及對實質損失要求賠償，負擔你聘請的律師花費，以及刑事賠償。

重新審議及上訴：不論是對行政法官或聯邦地方法院的裁決都可以提出上訴。也就是說你個人、政府或是被投訴者任何一方不滿意裁決，均可以向聯邦法庭提出上訴要求改變或修正裁決。

自行訴訟

在住屋歧視事件發生或中止後的兩年以內，你可以自費在聯邦地方法院提出民事訴訟。即使你在向HUD提出訴訟後，只要你還沒有簽署和解書或行政聽證會還沒有開始，你仍有權提出訴訟。如果你沒有能力聘請律師，你可以在本地尋求法律援助組織或要求法庭指派一位公設律師給你。很多社區都有法律援助組織向低收入人士提供免費（pro bono）法律諮詢。

查詢詳情

聯絡HUD。致電美國聯邦住屋及都市發展局(HUD)：800-669-9777 或上網 www.hud.gov 提出書面投訴或查詢有關公平住屋法律解答。聯邦住屋及都市發展局(HUD)網頁同時列有各地區公平住屋辦事處和協辦機構，以及住屋歧視相關資料及投訴表格。你可以上網瀏覽 www.hud.gov/fairhousing 查詢更多詳情。



如何投訴 住屋歧視

自由選擇自己想住的地方...
不再遭受房屋歧視

關於這本社區教育手冊：這本教育手冊由消費者行動(Consumer Action) 編輯出版，聯邦住屋及都市發展局(HUD)贊助發行。有多種語言版本可供參考。版權所有：©2011年 消費者行動



consumer action
Education and advocacy since 1971



在聯邦公平住屋法案

已通過40多年的今天，住屋歧視仍然持續傷害著數百萬的美國人。公平住屋法禁止因為種族、膚色、祖籍、宗教、性別、家庭狀況（即家中有18歲以下的未成年子女），或是殘障等因素而受到住屋歧視。

有些州或都會，公平住屋法令也保護居民不因個人性取向、年齡，以及其它一些因素而被歧視。公平住屋法案涵蓋了很多住屋相關問題，包括租屋、售屋、房產廣告、房屋抵押貸款、屋主保險、房屋整修貸款及住屋分區法等等。如果你認為自己是住屋歧視受害者，你有權利向HUD提出歧視投訴。可致電HUD: 800-669-9777(聽障專線: 800-927-9275)，或上網: www.hud.gov 可以查閱如何投訴的相關資料。

聯邦住屋及都市發展局 (HUD)及住屋歧視

HUD是聯邦機構，負責執行公平住屋法各項規定。

如果你急於求助以免因為被歧視而失去即將得到的住屋機會，HUD可以立即對你的投訴採取行動。例如，你已經在購屋流程中簽署合約了，但是買主卻因鄰居向他施壓不准售屋給有色人種而退縮，如果HUD不立即

行動，你就會失去購屋機會。為了解決這種情況，HUD可以授權總檢察官到法庭申報暫停房屋出租或出售，一直到投訴案件調查完成為止。

如何提出投訴

在住屋歧視事情發生或終止後的一年內，你仍然可以提出住屋歧視投訴。不過如果有必要提出投訴的話，越快採取行動越好。經由電話，電郵或網頁，HUD在首都華盛頓及各地區辦事處均接受住屋歧視個案。(在本文最後有如何聯絡本地辦事處之相關資料可供參考)。HUD同時也接收書面投訴，你可列出投訴要點。並附上投訴人姓名、地址及被投訴者的姓名、地址，相關的住屋地址或詳情描述，並簡短的說明為甚麼你認為自己的權益已被侵犯及事情發生的日期。

如果州法或本地法律所提供的權利、修正及保護條例在實質上和住屋公平法基本相同(substantially



equivalent), HUD可能會將投訴個案轉介到適當的州或地方執法機構。HUD如果轉介了你的個案，必須立即通知你，而接受辦案的機構則應在30天以內展開調查。否則HUD可能會依據聯邦法律收回投訴案件，重新開始調查。依照各州或地方法律，各相關機構對於住屋歧視投訴、調查、和解以及訴訟程序可能會有些不同，但是所有HUD認證的公平住屋執法機構都會遵循相同的要點處理過程，來達成決議。

投訴和解

當HUD（或者是州立及地方機構）展開調查你的投訴案件時，他們也同時開始協助你和對方（被投訴者）達成和解協議。如果協議一旦完成，它就有法律約束力。當然這些協議必須是投訴人、被投訴者及HUD三方一致同意方可生效。

投訴調查

除非投訴案件達成和解，HUD（

或是相關的州立及地方機構）將會繼續調查你的投訴案例，看看是否有理由相信歧視狀況已經存在或即將發生。如果情況屬實，HUD（或是相關機構）將會展開歧視控告。HUD（或相關機構）會通知你他們的決定。當HUD處理投訴個案時，他們會有一個行政聽證會，由一位行政法律法官（ALJ）來主理。這個聽證會將在HUD提出歧視控告的120天以內舉行。行政法律法官是為政府機構工作的，擁有依據法律所賦予各機構的執法權。

住屋歧視投訴者和被投訴者均有權利對於HUD的歧視控告在法庭上舉行聆聽，來代替行政法官所主持的聽證會。不論你選擇哪一個方式，原告是不需付費的，因為政府的公設律師會代表你起訴歧視案件。另外，你也可以自費聘請代表律師。

行政聽證會

在行政法官聽證會中，雙方要提出證據，如果合乎案情，還包括證人提供的證詞。行政法官會先做出一個決定然後由HUD秘書長及法庭來覆查。如果的確有歧視情況，行政法官可命令被投訴方：

- 對於你的實質損失以金錢賠償，包括你受到歧視時的相關支出，由於被歧視所受到的痛苦和恥辱等等。實質損失以金錢補償就是說由於歧視而來的任何痛苦的傷害，包括情緒上的壓力等。
- 發出強制令或其它相當補償