



瞭解住屋 歧視現象



由於個人的種族、 膚色、宗教、性別、祖籍，或是有 年幼子女、殘障家庭成員等等被拒 絕，是住屋歧視。這是違反聯邦公 平住屋法令的。

由於住屋歧視這種既不公平又不合法的行為，令一些少數族裔、有孩子的家庭，以及殘障人士在住屋方面遭受拒絕。但是對於租客或預期的屋主，依照聯邦法令規定，不論他們的種族、膚色、宗教、祖籍或性別，還有殘障人士及有幼年子女的家庭，他們均受法令保護，不應該受到歧視。當他們的權益受到侵犯時，就是住屋歧視了，但是有補救方法。聯邦公平住屋法（Fair Housing Act）是聯邦法令，可以保障你免於受到住屋歧視，這項法令是由聯邦住屋及都市發展局（HUD）依法執行。如果你認為自己由於種族、膚色、宗教、祖籍、性別、殘障，或是家庭狀況而遭受不公平待遇，你有權利向HUD提出書面投訴。但是為了確認自己的公平住屋權益是否受到侵犯，你應該先懂得各種住屋歧視現象。

認明住屋歧視

有時候住屋歧視現象十分明顯，但有時候卻並不明顯。

例如一個房東或建築商因為租客或買主屬於特別的種族或族群，像是非裔美國人、亞太裔美國人、拉丁裔或美國本土人而違法不租售房屋給他們。只因為租客是某種族而房東對其百般刁難，也是違法的。

殘障人士將受到更多的法律保護。法律明文規定對殘障人士的定義為身心障礙者，包括聽障、行動或視覺不佳、患有HIV/



AIDS疾病者，或是酗酒及藥物濫用復原中的病患，如果他們的殘障已造成主要的生活動態在實質上大受限制，就可以被認為是殘障人士。法律保護殘障人士免受任何僅基於他們的殘障因素而產生的歧視。如果合情合理，又有其必要，他們也有權自費將租屋加以整修居住。他們有權向房東要求合理的居住規定或政策以便能有舒適的居住環境。例如禁養寵物的規定對於視覺不良而需要導盲犬的住客就應免除。另外，一些多戶家庭住屋也必須遵從公平住屋法關於殘障人士出入方便的要求。

家庭中有年齡在18歲以下子女的住戶也會受法律保護。這條規章成為“家庭狀況”，同時也適用於其它特定的申請者，如懷孕婦女，以及正依法爭取監護18歲以下子女的人士。如果是老人住屋，根據老人住屋法（HOPA），可以不必受限於以上法令。

公平住屋法案禁止條例

聯邦公平住屋法禁止因為種族、膚色、祖籍、宗教、性別，或是家庭狀況及殘障等因素而歧視住客。各類歧視行為包括：

- 拒絕與某些有興趣租賃或購買住屋的租客或買主打交道（

包括不回覆電話或是忽略已確定的 購屋報價）。

- 針對不同的人提出不同的售屋、租屋或是居住條款（包括向有色人種收取較高的保證金）。
- 物業經紀或公司拒絕為少數族裔服務。他們對少數族裔宣稱或掌控某地區的族裔居住比率（包括一位物業經紀向有興趣購買某棟住屋的白人買主說該屋隔壁住的是少數族裔，或是物業公司的廣告詞說明他們會比較偏好沒有兒女、特定族裔或是祖籍的客戶）。
- 欺瞞已將空屋租出或售出（包括告訴一些有色人種、有子女的家庭或是殘障客戶，那些仍然空置的住屋已經成交）。
- 利用業主的成見來操控他們出租或出售物業（又稱作不正當牟利--blockbusting，包括向人提及某地區將有很多少數族裔即將遷入，然後壓低市價購買其物業）。
- 銀行，儲貸會或是其它相關行業對申請房屋貸款人士的歧視（包括向少數族裔收取比白人客戶較高的信貸利率）。
- 威脅、恐嚇住客及屋主放棄他們的租約或離開住屋（藉由種族或性騷擾、侮辱、暴力對待、性侵犯或影射譏諷等等做法）。
- 地方法令對於少數族裔有不公平的影響力，這是實質上的歧視（包括限制殘障人士集體住戶應該住在哪一個住宅區）。
- 試圖威嚇對方不得依據公平住屋法所賦予的權利來提出投訴。

租屋歧視

以下各種情形如果是來自業主或是他們的物業經紀（例如房屋仲介或物業經理）是受禁止的：

- 發佈歧視意味的廣告（例如廣告注明“只限成年人”，“沒有幼童”，或是“徵求高尚白人住客”）等等。
- 向少數族裔住屋申請人偽稱空置單位已經出租。
- 根據租客的族裔及其它受保護的身份狀況來訂立較高或較低租金、保證金，或是信貸記錄標準。
- 如果租客是少數族裔，就不回覆他的租屋查詢。
- 不向少數族裔的租客提供租屋申請表。
- 以錯誤說詞鼓勵長期住客搬遷，例如少數族裔租客會降低物業價值，令犯罪率上升，或是違反社交習俗，或是學校教育、社會服務及其它設施品質下降等等（稱作不正當牟利－blockbusting,他們此做法可以增加租金或是可以將住屋單位轉換成共渡公寓或合資公寓之後出售）。

有些特定型式的物業不受公平住屋法列管，包括出租或是出售沒有經紀代理的單戶住屋，以及業主自住的4個單位以內的住屋。

售屋歧視

如果物業售主或代理經紀在廣告中有歧視內容，那是違法的。例如，售主刊登的分類廣告有特別註明物業所在的地區是由何種族裔組合，或是該屋不會出售給有幼童的家庭，這都屬於違法行為。這部份的公平住屋法也適用於單戶住屋以及業主自住屋的出售廣告，雖然在其它方面他們不必受到公平住屋法列管。另外，如果售主或他們的代理經紀作出一些行動來傷害受到法律保護的群體時，也屬違法行為：

- 在售屋規章方面欺騙買主或誇大其詞，以便阻擋或用高價來讓他們出局。
- 沒有向買主提供所有合乎他們所提的價錢和地點範圍內的待售住屋。

- 用拖延策略來避免讓買主實地看屋。
- 操控買主去有種族隔離的住宅區。
- 拒絕和有興趣購屋的買主做磋商。

房屋抵押貸款及保險歧視

有些違法歧視是很明顯的，例如流動車屋停留地的業主說他不會讓有小孩的家庭來租用，或是物業經紀拒絕讓有色人種去看已上市的住屋。但是個人會很難察覺有關房屋抵押貸款及保險方面的歧視行為。法令禁止放貸及保險公司在處理專案是對於一些本應受到保障的人士造成不便，例如：

- 拒絕貸款或售賣保險給一些特定的社區房屋買主。
- 因為膚色的區別而對某位貸款申請人查核得特別詳盡。
- 估價時有意壓低某些社區的房價。
- 在貸款合同上加一些不同的條款，例如較高或較低的收費，點數或利率。

合理的調整設施及居住環境

公平住屋法規定在提供殘障人士能夠完全及舒適的居所時，如有需要，業主應合理地調整其設施及居住環境。公平住屋保障殘障買主或住客，包括其本人是殘障的，或是家庭成員中有人時行動不便的。

合理的住屋修整：公平住屋法要求業主必須准許殘障住客自費在個人居室及共用空間做合理的整修工程。整修會令物業造成一些改變。為了顯示整修申請是必要的，被要求的整修必須跟殘障人士的殘障有關係。另外，整修必須合情合理。以下是一些合理整修的例子：

- 加裝坡道方便輪椅通行。

- 加寬房門以便坐輪椅的住客可以進入房間。
- 在浴室加裝把手桿。
- 降低廚房儲物櫃高度，方便輪椅住客使用。

合理的居住條件: 公平住屋法要求業主在住屋條例、政策及實行和服務上提供殘障住客合理的居住條件，以便他們能在居所內外，包括公共空間，均可以安享生活。為了顯示合理的居住條件是必要的，被要求的合理居住條件和殘障個人之間必須有關係。而且，要求業主提供的居住條件必須合情合理，例如它不能為業主帶來無力負擔財政或管理上的負擔，或是徹底改變了業主原來的經營原則。以下是幾點合理的居住條件：

- 如果租客需要一個動物在身邊協助生活，那業主的“禁養寵物”政策就要為他解除。
- 如果公寓大樓沒有劃分特定停車位，但是為一位行動不便的租客直接在他的居住單位前面保留一個車位方便他出入。

住屋設計及裝修規定

公平住屋法要求在1991年3月13日以後設計及建築的四個或以上單元住屋，不論公屋或私人住宅，均應有殘障走道方便住客出入。任何人如果介入這些多單元住屋的設計及建築工程，若是違反公平住屋法，均要負擔法律責任。包括建築商，發展商以及建築設計工程師。相關通道及建築設計規定包括，但不限於以下條例：

- 在住屋的公用及其它空間必須方便殘障住客通行無阻。
- 大門寬度設計必須能讓用輪椅的住客可以通過而進入住屋走道。
- 必須提供殘障通行坡道以便住客進入或通過建築。

- 電燈開關及其它電力控制器都必須裝設在容易操作的位置。
- 要強化浴室牆壁建材以便日後加裝安全把手桿。
- 廚房及浴室必須是能讓人方便使用的，例如坐在輪椅上的住客可以在這些空間活動自如。

懷疑受到住屋歧視嗎？

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。

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

