

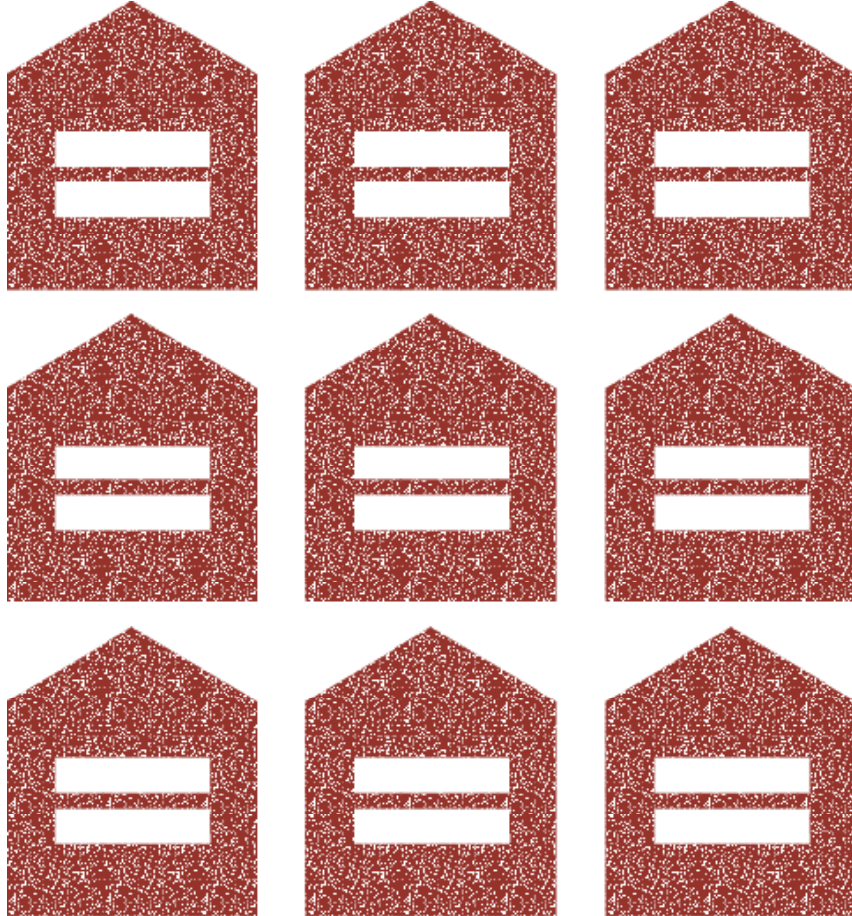
美國美國住房與城市開發部  
(Department of Housing and Urban Development, HUD)  
公平住房與平等機會辦公室  
(Office of Fair Housing and Equal Opportunity)



# 公平住房

機會人人平等

---



請瀏覽我們的網站：[www.hud.gov/fairhousing](http://www.hud.gov/fairhousing)

---

## 公平住房 — 機會人人平等

美國，無論是哪個方面，均代表著機會人人平等。美國公民豐富的多元性和凝聚我們力量的團結精神，象徵著這個國家賴以存在的自由和公正原則。這就是為什麼當新移民、少數族裔、有子女的家庭和殘疾人士由於受到非法歧視而被剝奪住房選擇權時，令大家感到非常不安的原因。

住房與城市開發部 (Department of Housing and Urban Development) 負責執行《公平住房法》(Fair Housing Act) 和其他聯邦法律，這些法律禁止對進行獨棟房屋、宿舍大樓和公寓房開發，和幾乎所有住房交易（包括住房的租賃、出售和提供抵押貸款）的當事人進行歧視和恐嚇。

租賃住房和房屋所有權取得機會均等，是這個國家聯邦住房政策的基石。出租人基於種族、膚色、民族起源、宗教、性別、家庭情況或殘疾的原因，拒絕將房屋出租或出售給他人的行為，均違反聯邦法律，HUD 將嚴厲追究其法律責任。

住房歧視不僅非法，而且完全違背我們作為美國人而珍惜的自由和機會均等原則。住房與城市開發部致力於確保：任何人在尋找一個其稱為「家」的地方時，均能受到平等待遇。



Alphonso Jackson  
部長

---

目錄	公平住房法 .....	1
	什麼類型的住房適用本法? .....	1
	本法禁止什麼行為? .....	1
	對殘疾人士的額外保護 .....	3
	有子女家庭的住房機會 .....	5
	如果您認為您的權利受到侵犯.....	6
	如果您投訴結果會怎樣? .....	10
	美國司法部扮演何種角色? .....	11
	投訴調查之後結果是什麼? .....	12
	其他內容 .....	14

美國美國住房與城市開發部 (HUD)  
部長 Alphonso Jackson  
451 7th Street, S.W.  
Washington, D.C. 204102000

## 公平住房法

《公平住房法》禁止基於以下原因的住房歧視：

- 種族或膚色
- 民族起源
- 宗教
- 性別
- 家庭狀況（包括同父母或法定監護人居住、年齡小於 18 歲的未成年人；懷孕婦女和 18 歲以下未成年人的監護人）
- 殘疾

## 什麼類型的住房適用本法？

《公平住房法》適用於大部分的住房。在某些情況下，該法不適用於業主自住不超過四個單元的大樓、未經經紀人經手的單戶家庭住房的出售或出租，以及由組織機構和私人會所經營、僅限會員入住的住房。

## 本法禁止什麼行爲？

**在住房出售和出租中：**任何人均不得基於種族、膚色、宗教、性別、殘疾、家庭情況或民族起源的原因作出以下行爲：

- 拒絕出租或出售住房
- 拒絕議價住房
- 使住房不可使用
- 不提供住宅
- 出售或出租住宅時設立不同的條款、條件或優惠待遇
- 提供不同的住房服務條件或設施
- 虛假聲稱住房不可參觀、出售或出租
- 為經濟利益說服或試圖說服業主出售或出租住宅，方式為暗示某一特定種族人士等等已經搬遷或將要遷入本街坊（街坊房地產欺詐）或
- 拒絕任何人進入、加入或參與涉及住宅銷售或出租的組織、機構、公共服務部門（諸如多重掛牌公共服務部門），或在該等進入、加入或參與的條款與條件方面對任何人實行歧視。

**在抵押借貸中：**任何人均不得基於種族、膚色、宗教、性別、殘疾、家庭情況或民族起源的原因作出以下行為：

- 拒絕提供抵押貸款
- 拒絕提供關於貸款的資訊
- 對貸款設立不同的條款與條件，諸如不同的利率、積點或費用
- 在評估地產時進行歧視
- 拒絕購買貸款或
- 購買貸款時設立不同的條款與條件。

**此外，**下列行為亦違反《公平住房法》：

- 威脅、脅迫、恐嚇或妨礙任何人行使公平住房權利或幫助他人行使該權利
- 製作、印刷或出版內容含基於種族、膚色、宗教、性別、殘疾、家庭情況或民族起源的原因的偏好、限制或歧視的，涉及住宅的銷售或出租的任何說明。該項歧視性廣告禁令適用於《公平住房法》本應免除的單戶家庭和業主自住住房。
- 基於住宅業主和/或佔用人的種族、膚色、宗教、性別、殘疾、家庭情況或民族起源的原因拒絕為業主提供住宅保險
- 基於住宅業主和/或佔用人的種族、膚色、宗教、性別、殘疾、家庭情況或民族起源的原因，為業主承保時在條款與條件方面進行歧視
- 基於住宅所處街坊的居民的主要種族、膚色、宗教、性別、殘疾、家庭情況或民族起源的原因，拒絕向業主提供保險，或承保時設立不利的條款與條件（「貸款歧視」）
- 基於住宅業主和/或佔有人的種族等原因，拒絕為業主提供承保可選險種的全面資訊
- 製作、印刷或出版內容含基於種族、膚色、宗教、性別、殘疾、家庭情況或民族起源的原因的偏好、限制或歧視的，涉及業主保險提供的任何說明。



## 對殘疾人士的額外保護

如果您或與您有關的人士：

- 有嚴重限制一或多項主要生命活動的肉體或精神殘疾（包括聽力、行動和視覺障礙、癌症、慢性精神疾病、愛滋病、愛滋病相關綜合症，或智力遲鈍）
- 有此類殘疾的病史或
- 被視為患有該等殘疾，則您的出租人不得：
  - 拒絕讓您在必要的情況下，為了殘疾人全面使用住房而自費對您的住宅或公用地區進行合理改建。（在合理的情況下，僅當您同意在您搬遷時將地產恢復原狀時出租人方可能允許進行更改。）
  - 拒絕在必要的情況下為了讓殘疾人按照同非殘疾人相同的原則使用住房而對規定、政策、慣例或服務進行合理調節。

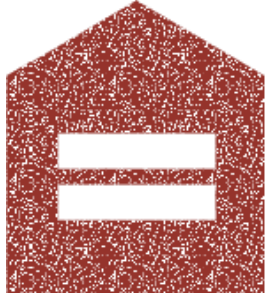
**示例：**一座帶有「不得養寵物」政策的建築物必須允許有視覺障礙的承租人養一只導盲犬。

**示例：**為承租人提供有寬敞但未指定車位停車場的公寓群，在必要情況下，必須答應有行動障礙的承租人保留離其公寓近的車位的請求，以確保其能出入其公寓。

但是，住房不得提供給對他人的健康或安全有直接威脅的人或目前正在使用非法毒品的人。

**新建多住戶公寓出入通道要求:**1991 年 3 月 13 日之後首次入住、四個單元以上、帶電梯的大樓：

- 公共或公用區域必須有殘疾人通道
- 門和過道必須足夠寬敞，可供輪椅通過
- 所有單元必須有：
  - 進入和通過單元的一個通道
  - 可接觸燈開關、電氣插座、恆溫器和其他環境調節裝置
  - 加固的衛生間牆，便於以後安裝扶手杆
  - 輪椅人士可以使用的廚房和衛生間



如果一座四單元以上的大樓未裝電梯且 1991 年 3 月 13 日之後首次入住，這些標準僅適用於底層單元。

對新的多住戶公寓大樓的這些無障礙要求，不能取代國家或地方法律規定的更嚴格的無障礙標準

## 有子女家庭的住房機會

《公平住房法》規定，對其家庭成員有一個以上18歲以下子女（「家庭狀況」）的個人進行歧視的，為非法行爲。家庭狀況保護適用範圍為有一個以上未成年子女的家庭，同子女共同居住的是：

- 父親或母親；
- 對未成年子女有法定監護義務（包括監護權）的人士；
- 父親或母親或法定監護人指定的、得到其書面同意的人士。

家庭狀況還保護孕婦和正在獲取未成年人法定監護責任的任何人士（包括收養人或領養人）。

### 其他家庭狀況保護：

如果您因爲以下原因受到報復，或遭受經濟損失（就業、住房或房地產經紀人的佣金），《公平住房法》中家庭狀況保護條款也適用於您：

- 您將住宅出售或出租，或要約出售或出租給有未成年子女的家庭；
- 您將一所住宅議價或嘗試議價銷售或出租給有未成年子女的家庭。

### 「年長人士住房」除外情況：

《公平住房法》特別免除一些老年人住房機構和行業家庭狀況歧視的責任。老年人住房機構和行業除外條款可以合法地拒絕將住宅出售或出租給有未成年子女的家庭，或可施加不同的居住條款與條件。爲了獲得「年長人士住房」除外資格，機構或行業必須證明，其住房是：

- 依據任何州或聯邦專案提供，HUD 決定其被特別指定和管理以支持「老年人」（參見州或聯邦專案的定義）；



- 旨在或僅供 62 歲及以上人士居住；或
- 目的和經營是為了供 55 歲及以上人士居住；

為了獲得「55 歲及以上老年人」住房豁免資格，機構或社區必須滿足下列所有要求：

- 被佔用單元至少有 80% 必須至少有一位 55 歲或以上的老年人居住；
- 機構或社區必須公佈和遵守表明為「55 歲及以上老年人」住房服務的經營宗旨的政策和制度。
- 機構或社區必須遵守 HUD 關於透過可靠調查和宣誓書核實居民年齡的規章要求。

「老年人住房」豁免條款不能免除老年住房機構或社區基於種族、膚色、宗教、性別、殘疾或民族起源的原因進行住房歧視的責任。而且，允許有未成年子女的家庭居住的「55 歲及以上」住房機構或社區不得將該等家庭隔離在特定的範圍、大樓或大樓的部分位置。

### 如果您認為權利受到侵犯

HUD 隨時提供關於住房歧視方面的幫助。如果您認為您的權利受到侵犯，您可寫信或打電話給離您最近的 HUD 辦公室。在涉嫌的歧視發生或結束後，您有一年時間向 HUD 投訴，但請儘快投訴。

#### HUD 需要知道的內容：

- 您的姓名和地址
- 被您投訴的人士（被告）的姓名和地址
- 涉及的住房的地址或其它識別資訊
- 涉嫌的侵犯（導致您認為您的權利受到侵犯的事件）的簡短描述
- 涉嫌的侵犯的日期



**投訴信函或電話的受理機構：**向離您最近的 HUD 辦公室發送信件，或如果您願意，可向該辦公室直接撥電話。這些辦公室列出的 TTY 號碼不是免費的。或者您可以撥打全國免費 TTY 熱線：18009279275。

*康涅狄格州、緬因州、麻塞諸塞州、新罕布夏州、羅德島州、佛蒙特州：*

**波士頓地區辦公室**

*(Complaints\_office\_01@hud.gov)*

U.S. Department of Housing and Urban Development

Thomas P. O'Neill Jr. Federal Building

10 Causeway Street, Room 308

Boston, MA 022221092

電話：(617) 9948300 或 18008275005

傳真：(617) 5657313 \* TTY (617) 5655453

*新澤西州和紐約州：*

**紐約地區辦公室**

*(Complaints\_office\_02@hud.gov)*

U.S. Department of Housing and Urban Development

26 Federal Plaza, Room 3532

New York, NY 102780068

電話：(212) 5427519 或 18004964294

傳真：(212) 2649829 \* TTY (212) 2640927

*德拉華州、哥倫比亞特區、馬里蘭州、賓夕法尼亞州、弗吉尼亞州和西佛吉尼亞州：*

**費城地區辦公室**

*(Complaints\_office\_03@hud.gov)*

U.S. Department of Housing and Urban Development

The Wanamaker Building

100 Penn Square East

Philadelphia, PA 191079344

電話：(215) 6560663 或 18887992085

傳真：(215) 6563449 \* TTY (215) 6563450

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、波多黎各、南卡羅  
來納州、田納西州和美屬維爾京群島：

**亞特蘭大地區辦公室**

(Complaints\_office\_04@hud.gov)

U.S. Department of Housing and Urban  
Development  
Five Points Plaza

40 Marietta Street, 16th Floor

Atlanta, GA 303032808

電話：(404) 3315140 或 18004408091

傳真：(404) 3311021 \* TTY (404) 7302654

伊利諾州、印第安那州、密西根州、明尼蘇達州、  
俄亥俄州和威斯康辛州：

**芝加哥地區辦公室**

(Complaints\_office\_05@hud.gov)

U.S. Department of Housing and Urban  
Development

Ralph H. Metcalfe Federal Building

77 West Jackson Boulevard, Room 2101

Chicago, IL 606043507

電話：(312) 3537796 或 18007659372

傳真：(312) 8862837 \* TTY (312) 3537143

阿肯色州、路易斯安那州、新墨西哥州、奧克拉  
荷馬州和德克薩斯州：

**沃斯堡地區辦公室**

(Complaints\_office\_06@hud.gov)

U.S. Department of Housing and Urban  
Development

801 North Cherry, 27th Floor

Fort Worth, TX 761026803

電話：(817) 9785900 或 18885608913

傳真：(817) 9785876/5851 \* TTY (817)

9785595

郵寄地址：

U.S. Department of Housing and Urban  
Development

Post Office Box 2905

Fort Worth, TX 761132905

艾奧瓦州、康薩斯州、密蘇里州和內布拉斯加州：

**康薩斯城地區辦公室**

*(Complaints\_office\_07@hud.gov)*

U.S. Department of Housing and Urban  
Development

Gateway Tower II,

400 State Avenue, Room 200, 4th Floor

Kansas City, KS 661012406

電話：(913) 5516958 或 18007435323

傳真：(913) 5516856 \* TTY (913) 5516972

科羅拉多州、蒙大拿州、北達科塔州、南達科塔  
州、猶他州和懷俄明州：

**丹佛地區辦公室**

*(Complaints\_office\_08@hud.gov)*

U.S. Department of Housing and Urban  
Development

1670 Broadway

Denver, CO 802024801

電話：(303) 6725437 或 18008777353

傳真：(303) 6725026 \* TTY (303) 6725248

亞利桑那州、加利福尼亞州、夏威夷和內華達州：

**三藩市地區辦公室**

*(Complaints\_office\_09@hud.gov)*

U.S. Department of Housing and Urban  
Development

600 Harrison Street, Third Floor

San Francisco, CA 941071387

電話：(415) 4896548 或 18003473739

傳真：(415) 4896558 \* TTY (415) 4896564

阿拉斯加州、愛達荷州、奧勒岡州和華盛頓州：

**西雅圖地區辦公室**

*(Complaints\_office\_10@hud.gov)*

U.S. Department of Housing and Urban  
Development

Seattle Federal Office Building

909 First Avenue, Room 205

Seattle, WA 981041000

電話：(206) 2205170 或 18008770246

傳真：(206) 2205447 \* TTY (206) 2205185

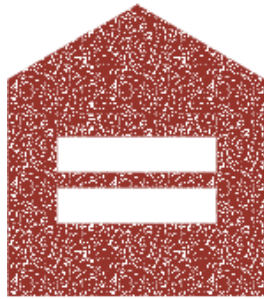
如果您聯絡離您最近的當地辦公室之後仍然有問題，您可進一步聯絡 HUD：

U.S. Department of Housing and Urban  
Development  
Office of Fair Housing and Equal Opportunity  
451 7th Street, S.W, Room 5204  
Washington, DC 204102000  
電話：18006699777  
傳真：(202) 7081425 \* TTY 18009279275

如果您是殘疾人士：HUD 還提供：

- 供聾啞/聽力困難的使用者使用的 TTY 電話  
（參見上述最近的 HUD 辦公室清單）
- 傳譯
- 磁帶和盲文資料
- 閱讀和填表幫助

### 如果您投訴結果會怎樣？



如果您的投訴依據《公平住房法》被受理，HUD 將書面通知您。HUD 還將：

- 通知涉嫌侵犯者（「被告」）您提交的投訴，並讓被告有時間提交投訴的書面答辯。
- 調查您的投訴，確定是否有合理依據認為被告違反了《公平住房法》。
- 如果 HUD 不能在您提交投訴的 100 天內完成調查，將通知您和被告，並提供延誤理由。

**公平住房法調解：**在投訴調查期間，HUD 應透過《HUD 調解合約》向您和被告提供自願解決您投訴的機會。《HUD 調解合約》為您提供個人救濟，並透過威懾住被告未來的歧視來保護公共利益。一旦您和被告簽署了《HUD 調解合約》，HUD 在批准該合約後將停止對您投訴的調查。如果您認為被告違反您們的《調解合約》（「違約」），您應立即通知調查您投訴的 HUD 辦公室。如果 HUD 判定有合理理由認為

被告違反了該合約，HUD 將請求美國司法部在聯邦地區法院對被告提起訴訟，以強制執行該合約條款。

**向州或地方公平住房政府部門轉交的投訴：**如果 HUD 證實州或地方公平住房政府部門強制實施規定了與《公平住房法》「實質相同」的權利、救濟和保護的民權法律或條令，HUD 必須立即將您的投訴轉交給該部門進行調查，且必須就該轉交事宜立即通知您。州或地方政府部門將依據「實質相同」的州或地方民權法律或條令對您的投訴進行調查。州或地方政府部門必須在 HUD 轉交的 30 天內開始調查您的投訴，或 HUD 可依據《公平住房法》收回（「重新啟動」）該投訴進行調查。

### 美國司法部扮演什麼角色？



如果您需要立即讓我們協助停止或阻止違反《公平住房法》而引起的嚴重問題，HUD 可在您提交投訴的時候立即幫助您。在等待 HUD 調查結果期間，HUD 可授權美國司法部在聯邦地區法院向被告提出 10 天的臨時限制令 (TRO)，隨後提出臨時禁制令。在下列情況下，聯邦法官可簽發針對被告的 TRO 或「臨時禁制令」：

- 如果沒有 HUD 的干預，可能發生無法彌補（不可逆轉）的、對住房權的傷害或損害；
- 有實質證據表明被告已經違反了《公平住房法》。

**示例：**一位業主同意出售一幢房屋，但是在發現買主是黑人之後，將該房屋撤出市場，隨後立即重新掛牌出售。買主向 HUD 投訴歧視。HUD 可授權美國司法部在聯邦地區法院尋求禁制令阻止該業主向任何其他人出售該房屋，直至 HUD 調查該投訴。

## 投訴調查之後結果是什麼？

**合理理由裁決，歧視指控，選擇權：**當您的投訴調查完成後，HUD 將準備一份《最終調查報告》，概述調查期間收集到的證據。如果 HUD 裁決，有合理理由認為被告對您進行歧視，HUD 將簽發《合理理由裁決》和《對被告的歧視指控》。在收到指控通知之後，您和被告有二十日 (20) 的時間決定（「選擇」）是否由一位 HUD 行政法官 (ALJ) 審理您的案件或讓聯邦地區法院進行民事審判。

**HUD 行政法官審理：**如果在「20 日選擇權期」失效之前您或被告均沒有選擇聯邦民事審判，HUD 將立即安排一位 HUD 行政法官審理您的案件。「ALJ 審理」將在涉嫌歧視發生的地點進行。在「ALJ 審理」期間，您和被告有權親自出庭，由出庭律師代表，出示證據，交叉詢問證人，請求證據披露支持傳票。在「ALJ 審理」期間 HUD 律師將免費代表您；但是，您也可選擇參加該案件的訴訟並自聘律師。在審理終結時，HUD ALJ 將基於對爭議事實的認定和法律結論簽發《裁決令》。如果 HUD ALJ 斷定被告違反了《公平住房法》，可以判被告：



- 賠償您的實際損失。
- 提供永久禁制令救濟。
- 提供適當的衡平救濟（比如，提供住房供您選擇）。
- 為您支付合理的律師費。
- 向 HUD 支付民事罰金，透過防止未來住房歧視行為來維護公共利益。最高民事罰金為：初犯該法者，罰金為 **\$16,000.00**；如果在前面五年期限內已經發生了一次違法行為，罰金為 **\$37,500.00**；如果在前面七年期限內已經發生了兩次以上違法行為，罰金為 **\$65,000.00**。

**聯邦地區法院民事審判：**如果您或被告選擇聯邦民事審判審理您的案件，HUD 將把您的案件轉交給美國司法部執行。美國司法部將代表您，在涉嫌發生歧視的巡迴審判區所在的美國聯邦地區法院提起民事訴訟。您也可選擇參加該案件的訴訟並自聘律師。您或被告可請求陪審團審判，您二者均有權親自出庭，由出庭律師代表，出示證據，交叉詢問證人，請求證據披露支持傳票。如果聯邦法院判決您勝訴，法官或陪審團可命令被告：

- 賠償您的實際損失。
- 提供永久禁制令救濟。
- 提供適當的衡平救濟（比如，提供住房供您選擇）。
- 為您支付合理的律師費。
- 向您支付懲罰性損害賠償金。
- 向美國財政部支付一筆民事罰金，對初犯該法者，金額不超過 **\$55,000.00**；對該法的任何再次觸犯，金額不超過 **\$110,000.00**。



**無合理理由裁決和駁回投訴：**如果 HUD 查明無合理理由認為被告侵犯了該法，HUD 將以《無合理理由裁決》駁回您的投訴。HUD 將透過郵件將該駁回投訴通知您和被告，您可要求獲得一份《最終調查報告》的副本。

**重審無合理理由裁決令：**《公平住房法》不提供針對被 HUD 駁回的投訴的任何正式上訴程序。但是，如果您的投訴被《無合理理由裁決》駁回，您可提交一份重審的書面請求，寄往：Director, FHEO Office of Enforcement, U.S. Department of Housing and Urban Development, 4517th Street, SW, Room 5206, Washington, DC 204102000 。

## 補充內容

**您可提起個人訴訟：**即使 HUD 駁回您的投訴，《公平住房法》授權您向聯邦地區法院向被告提供個人民事訴訟。你必須在最接近涉嫌歧視的日期開始兩 (2) 年內提起訴訟。HUD 處理您投訴的時間不算在兩年起訴期內。你必須自費提起訴訟；但是，如果您請不起律師，法院可為您指派一位律師。

即使 HUD 仍然在處理您的投訴，您還是可對被告提起個人民事訴訟，除非：(1) 您已經簽署了《HUD 調解合約》解決您的 HUD 投訴，或；(2) HUD 行政法官已經開始對您的投訴進行行政審理。

### 其他反住房歧視的手段：

- 如果行政法官的判令未得到遵守，HUD 可向美國上訴法院尋求臨時救濟、判令強制實施令或限制令。
- 如果有合理理由認為有住房歧視的方式或行為發生，美國司法部長可向聯邦地區法院提起訴訟。



### 欲瞭解進一步的資訊：

本手冊旨在概述您的公平住房權利。《公平住房法》和 HUD 法規包含更多詳情和技術資訊。如果您需要一份該法律或法規的副本，請聯絡您最近的 HUD 公平住房辦公室。關於 HUD 公平住房辦公室的清單，請參閱第 79 頁。



**Department of Housing and Urban Development**  
Room 5204  
Washington, DC 204102000

HUD16861FHEOTraditional Chinese  
January 2006

