



Built to Lead

即時發佈：2016年2月14日

州長 **ANDREW M. CUOMO**

州長 **CUOMO** 宣佈計畫來加強本州的反歧視工作

啟動公平住房執法計畫來根除住房出租和買賣交易中的歧視行為

為住房歧視受害人解決了 123 宗投訴

州長 Andrew M. Cuomo 今日宣佈啟動一項革新性的公平住房執法計畫(Fair Housing Enforcement Program)來發現住房出租和買賣交易中的歧視行為。另外，州長已指示人權局(Division of Human Rights, DHR)和州務院(Department of State)提議新法規來加強代表所有紐約州人加強本州的住房執法工作。這些計畫是為保護本州最弱勢群體免遭非法住房行為侵害所採取的最新大膽措施。州長亦發佈了對 123 宗住房投訴的調查結果。該等結果促使為些許聲稱因種族、膚色、原國籍、殘障和家庭狀況而遭受住房歧視的個人解決了問題。

「簡單明瞭的事實是，在我們創造更美好社會的所有進程中，歧視在如今的美國仍然存在並猖獗。我們將不會在紐約州容忍這種行為，」州長 **Cuomo** 說。「這些措施將會讓住房提供者對其行為負責 – 我們將會毫不猶豫地打擊違法之徒。我們將會竭盡所能地根除醜惡的歧視行為，於全州創造更為強大和包容的社區。」

公平住房執法計畫

為發現住房出租和買賣交易中的歧視行為並確保住房提供者遵循這些法律，州長今日啟動了公平住房執法計畫。業已僱用了三家公平住房機構來與本州合作完成該執法計畫：位於 Buffalo 的 Housing Opportunities Made Equal (HOME)，位於 Syracuse 的 CNY Fair Housing，及位於 Westchester、Rockland 和 Putnam 縣的 Westchester Residential Opportunities。

依據該新計畫，住房與社區重建署(Division of Homes and Community Renewal, HCR)將會使用訓練有素的、擁有多樣性的種族、性別和經濟背景，且亦代表父母和殘障人士的公平住房「測試員」來保護所有紐約州人的權益。這些測試員將會扮作潛在的租戶或尋房人，測試銷售人員和房東是否存在歧視偏見行為。測試員將會以小組形式工作，向房產經紀人和房主提交相似收入和職業生涯的個人資料來尋求住房。測試員受到的對待將會被記錄下來並分析結果。當發現可能的歧視時，便會開展調查和起訴。另外，公平住房執法將會包括對房產經紀人、房主和房東的調查，而他們所有人皆不得在紐約州的住房出租或買賣交

易中存在歧視行為。

依據《聯邦公平住房法案》和紐約州《人權法》，在住房買賣或出租中因殘障、種族、膚色、原國籍或家庭狀況而加以歧視屬違法行為。法律適用於住房提供者、房東和管理經紀人，以及房產經紀人和中介。住房提供者亦必須做出合理的改造和調整來幫助殘障人士完全利用和享受其住房。如住房提供者未能遵守聯邦和州民權法，諸如少數族裔和殘障人士等受保護群體便不得不試著在更小的潛在住所池內尋找庇護所。

「拒絕提供住房，不論是透過歧視還是受利益驅使而加以騷擾，皆是不合理且不合法的，」**HCR 署長 James S. Rubin** 說。「透過該新的公平住房執法計畫和州長之租戶保護小組 (Tenant Protection Unit) 的持續努力，HCR 正在積極推動維護該法律。清楚地說：歧視行為是可憎的，必會受到調查和起訴。」

「Westchester Residential Opportunities 代表社區和個人來擴大獲得非歧視住房的管道，」**Westchester Residential Opportunities, Inc. 執行董事 Geoffrey Anderson** 說。「我們非常高興與州長 Cuomo 和紐約州的這項合作將會推動我們的共同使命來消除非法的住房歧視。需要住房的個人與家庭應受到他們選擇居住的地點的歡迎。」

「HOME 從 1963 年以來便一直幫助人們獲得適用於他們的住房機會，」**Housing Opportunities Made Equal (HOMENY) 執行董事 Scott Gehl** 說。「我們與州長擁有對提供公平和平等住房的相同承諾 – 房東的偏見或對租戶的最初印象不應成為拒絕住房的理由。」

「CNY Fair Housing 的核心目標便是創造和維持多元化的社區，」**CNY Fair Housing 執行董事 Sally Santangelo** 說。「我們透過宣導、教育和執法工作，以及對住宅地產市場認真且全面的測試來努力實現該目標。住房行業較任何其他行業更容易發生歧視 – 不論有意還是無意。我們非常驕傲與州長就該項協調工作開展合作，共同發現和掃除實現公平住房的障礙。」

旨在加強對住房歧視行為執法的法規

由紐約州人權局提議的法規將會申明，依據州人權法，因個人與受保護群體的關係或聯繫而對其加以歧視屬違法行為。這些法規將會確保所有紐約州人知道他們有權租用或購買住宅或商業空間，或光顧諸如商店、餐廳或劇院等場所，而不論其種族、膚色、宗派、原國籍、性取向、殘障或其家人、親屬或客戶的其他受保護特點。

譬如說，對於一位找房的母親來說，不得因其子女的種族或殘障而拒絕提供公寓。對於一名承租人來說，不得因其到訪該公寓的朋友的種族、宗派、原國籍或性取向而驅逐承租人或拒絕相同的條款。對於為移民提供服務的個人來說，當其租住住宅公寓或租用辦公空間提供這些服務時，不得因他或她的客戶的宗派或原國籍而加以歧視。對於專門為 HIV/AIDS 相關疾病提供醫療服務的醫療從業者來說，不得因其客戶殘障的類型而拒絕提供商業空間或給予不平等的租約條款或條件。

這些法規不僅適用於尋找住房和商業地產，而且適用於受人權法保護的所有領域，包括公共設施、僱傭和信貸。就公共設施而言，諸如餐廳、商店或影院，如一群顧客因其群體中些許成員的種族或其他受保護特點而遭受歧視，則該群體的所有成員皆可合理地對歧視行為進行起訴。

另依據州長指示，州務院將會頒佈法規來申明法律禁止歧視行為，同時州務院將會對那些被任何市、州或聯邦機構或有管轄權的法庭發現曾參與歧視行為的任何房產經紀人或銷售人員吊銷執照。州務院亦將會就新法規對房地產行業進行提醒，並編寫詳細的指引來告知房地產經紀人和銷售人員其法律責任。2015年，據紐約州房地產經紀人協會(New York State Association of Realtors)稱，紐約州房地產經紀人在年末時共完成了 116,000 多宗住宅地產銷售並保有 100,000 多套待售房產。

人權局局長 Helen Diane Foster 說：「享有住房是基本的人權，而我們想要所有紐約州人皆知道如他們成為受害人，本局將會採取所有適用的方法來確保維護他們的權益，同時讓住房提供者瞭解其在州人權法下的責任。」

代表住房歧視受害人解決投訴

紐約州人權局最近解決了 123 宗於 2015 年備案的州住房歧視指控案件，從而為受害人爭取到賠償金，以及其他非金錢利益，如減租、改善住房條件和合理改造，如為殘障人士建造斜坡和便利入口。這些案件的解決證明了州長旨在打擊違規和保護個人免遭非法住房行為的努力。該等地區的投訴範圍和趨勢將會為全州執法計畫提供指引。聯邦、州和地方當局平均備案有 500 多宗住房歧視案件。

這 123 宗案件依地區劃分如下 – 請注意，些許案件具有涉及多起歧視的投訴。

基於種族的住房歧視

DHR 解決了 41 宗基於種族、膚色或原國籍的住房歧視投訴。其中，17 宗出自紐約市，9 宗出自 Hudson Valley，7 宗出自長島，3 宗出自 Finger Lakes 地區，3 宗出自首府地區，1 宗出自紐約州中部，1 宗出自紐約州西部。

解決的案件包括：

- Rochester 中的一位潛在租戶投訴稱，一家房地產公司的經紀人因其種族而拒絕為其提供觀看和申請公寓的機會，並謊稱無房來阻止她找房。該經紀人被要求支付賠償金。
- 一名有三個孩子的非裔美國人母親投訴稱，她在 Suffolk 縣居住的公寓大樓的管理人員拒絕將其列入三房等候名單，而另一名白種人居民立即遷入這些住房。作為案件解決的一部份，該管理人員歸還了她的押金並支付了搬遷費用。

針對殘障人士的住房歧視

DHR 於全州解決了 91 宗由殘障人士提起的住房歧視投訴。其中，34 宗出自紐約市，16 宗出自 Hudson Valley，15 宗出自長島，9 宗出自首府地區，5 宗出自紐約州西部，4 宗出自 Finger Lakes，4 宗出自南部地區，2 宗出自 Mohawk Valley，1 宗出自紐約州中部，1 宗出自州北部地區。

最著名的案件包括：

- 來自 Ossining 的一位婦女獲得了對解決一起投訴的賠償金，其投訴稱她的女兒因殘障而使用輪椅，但大樓管理人員拒絕其為方便其女兒進出而在大樓中建造斜坡的要求。
- 來自 Saratoga Springs 的一位租戶投訴稱，她的房東因她使用手杖並具有多種身體殘疾而拒絕為其續約。她亦稱，該房東拒絕為其提供便於殘障人士使用的停車位。該房東被要求支付賠償金並就其對該租戶的先前看法進行道歉。

針對婦女的住房歧視

DHR 解決了 26 宗針對擁有子女和孕婦之家庭的歧視投訴。其中，7 宗出自紐約市，6 宗出自 Hudson Valley，4 宗出自長島，2 宗出自 Finger Lakes 地區，2 宗出自紐約州西部，1 宗出自紐約州中部。

最著名的案件包括：

- 一對夫婦投訴稱，他們因擁有一名未成年子女而被拒絕購買 Rye 合作公寓大樓中的一套公寓。調查過程中，發現有證據顯示沒有兒童生活在該合作公寓大樓中。這對夫婦獲得了和解金來結結該案件。
- 一名婦女投訴稱，她因房東和經紀人認為她的嬰兒的哭鬧會打擾樓上鄰居而被拒絕租住 Suffolk 縣中的一套公寓。該房東支付了賠償金來結結該案件。

紐約州很自豪能夠引領全國，成為國內首個頒佈《人權法》的州，而該法將讓每名公民皆可「平等享有完整而精彩的生活」。人權局負責執行該法律。該法律禁止因年齡、種族、原國籍、性別、性取向、婚姻狀況、殘障、服役狀況及其他特殊類別的原因而加以僱傭、住房、公共設施場所、信貸及其他管轄權方面的歧視。欲知該法律及該機構工作之詳情，請流覽人權局的網站 www.dhr.ny.gov 或撥打 1-888-392-3644。

###

欲知詳情，請造訪 www.governor.ny.gov
紐約州 | Executive Chamber | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418