



#45 給建物業主的資訊表：國外出生租戶之住房權利

簡介

紐約州已針對建物業主及租戶推動一項教育活動以確保移民租戶的權益。此資訊表旨在告知業主，與歧視、騷擾及報復移民租戶相關的法律資訊。

歧視租戶屬於違法行為 - 依據《聯邦公平住房法案》(The federal Fair Housing Act) 和《紐約州人權法》(New York State Human Rights Law) 規定，若業主或業主代理人依據租戶受保障之特定特質，例如：種族、信仰、膚色、身心障礙狀況、國籍、性傾向、婚姻狀況或家庭狀況(家庭是否有兒童)而有所歧視，皆屬違法行為。此外，像是《紐約市人權法》(New York City Human Rights Law) 這些特定類型的地方法律，亦將依據租戶僑居或國民身分而做出歧視的行為，視為違法。

除了其他歧視行為外，這些法律還規範了下列違法行為：(1) 依據他人受保護之特定特質而拒絕租賃、銷售、貸款、擔保或協商；(2) 依據他人受保護之特定特質而設定不同的條款或條件，或是提供不平等服務；(3) 製作、印製、出版或流傳歧視聲明或廣告；(4) 依據他人受保護之特定特質，而在住宅可用機會上做出不實陳述；(5) 對尋求行使其權利之人士做出干擾、脅迫或威嚇行為；(6) 依據受保護之特定特質而對租戶做出騷擾、威脅、威嚇或脅迫行為；以及(7) 對尋求其權益補償之人士做出報復行為。

無論租戶的移民身分為何，如業主或業主代理人對租戶有所歧視即為違法行為。例如：

- 業主因租戶為墨西哥籍人士而拒絕維修公寓，將會觸犯法律。無論租戶的移民身分為何，其都有權獲得法律救濟。
- 業主只對南亞裔人士要求提供背景資訊及公民身分證明，卻未對其他人提出此類要求，將會觸犯法律。無論這些人的移民身分為何，其都有權獲得法律救濟。
- 業主僅對非裔人士收取較高租金或押金，將會觸犯法律。無論這些人的移民身分為何，其都有權獲得法律救濟。

騷擾租戶屬於違法行為 - 業主對租戶的騷擾，是意圖迫使租戶遷出其公寓的行為，或是迫使租戶放棄《租金穩定法案》(Rent Stabilization Law) 或《租金管制法案》(Rent Control Law) 所授予的權利。在紐約州，禁止業主或業主代理人干擾租戶的隱私、享有舒適或寧靜居住空間的權利。禁止行為包括切斷或縮限服務、不讓租戶進入其公寓，或是威脅租戶，意圖迫使其搬離公寓。

無論租戶的移民身分為何，如業主或業主代理人騷擾租戶即為違法行為。例如：

- 業主在冬天關掉租戶的暖氣，將會觸犯法律。無論租戶的移民身分為何，其都有權獲得法律救濟。

報復租戶屬於違法行為 - 法律保障租戶免受報復迫害。業主若因租戶提出投訴和尋求法律救濟而做出報復，即屬違法行為。

租金管制租戶若為國外出生人士，必須能夠享有與其他租金管制租戶相同的待遇 - 目前居住在租金穩定或租金管制公寓的租戶，有權受到紐約法律的額外保護。

《租金管制法案》會限制業主可對公寓收取的租金，並嚴格要求任何業主驅逐租戶的權利。而租金管制租戶也有權獲得基本服務。無論租金管制租戶的移民身分為何，仍可享有這些保護。例如：

- 業主未遵守租金管制而提高租金，將會觸犯法律。無論租戶的移民身分為何，其都有權獲得法律救濟。

《租金穩定法案》以限制租金金額之形式保護租戶，除非有法律允許之依據，否則租戶有權享有所需之服務、租約續期，以及免遭驅逐的權利。無論租金穩定租戶的移民身分為何，仍可享有這些保護。

業主若要求租金穩定租戶提供移民身分資訊或社會安全號碼做為租約續期的條件，即屬違法行為。

其他範例：

- 業主毫無根據地以迫遷為由威脅移民租戶，或是收取額外費用，意圖驅使租戶搬離該租金管制公寓，將會觸犯法律。無論這些租戶的移民身分為何，其都有權獲得法律救濟。
- 業主若因租戶是國外出生人士或屬於受保護階層之成員，拒絕繼續以優惠租金價格出租，將會觸犯法律。無論租戶的移民身分為何，其都有權獲得法律救濟。

如需關於涵蓋租金管制單位之法律的其他資訊，請參閱紐約州住房與社區重建部 (New York State Homes and Community Renewal) 之租金管理處 (Office of Rent Administration) 的「#1 租金穩定和租金管制」資訊表，可於下列位置找到：www.nyshcr.org/Rent/FactSheets/orafac1.pdf。

有任何疑問？

若您是租金管制單位的業主，而且有任何疑問想要諮詢，請與紐約州房屋與社區改造部門的租金管理處聯絡

<http://www.nyshcr.org/rent/>

InfoLine：(718) 739-6400

Rentinfo@nyshcr.org

如需其他資訊，請造訪新美國人辦事處 (Office of New Americans) 網站
<https://www.newamericans.ny.gov>

或是紐約州人權署 (New York State Division of Human Rights) 網站

<https://www.dhr.ny.gov>

如需瞭解詳細資訊或協助，請致電 DHCR Rent Infoline，或造訪貴行政區或郡租金辦事處。

Queens

92-31 Union Hall Street
6 樓
Jamaica, NY 11433

Brooklyn

55 Hanson Place
7 樓
Brooklyn, NY 11217

Upper Manhattan

163 West 125th Street
5 樓
New York, NY 10027

Lower Manhattan

25 Beaver Street
5 樓
New York, NY 10004

Bronx

1 Fordham Plaza
4 樓
Bronx, NY 10458

Westchester

75 South Broadway
3 樓
White Plains, NY 10601