

具有心理健康障礙的承租人之公平住房權利：

1. 法律是否保障您免於住房歧視？

是。在加州，若您有身心障礙，根據州與聯邦法律ⁱ，您有權免於在銷售與租賃房屋時受到歧視。此代表出租人、所有權人或其他住房提供者、或房地產經紀人，不得拒絕將房屋出租或銷售予您。亦不得因您有身心障礙，而對您表現任何形式的歧視。此亦適用於社區管理委員會 (homeowners associations) 或地方區域機關等政府單位。

2. 反歧視法是否適用於我的住房提供者？

反歧視法律適用於公共住房的銷售人與提供者。反歧視法律亦適用於私人出租人，惟擁有獨立戶住房，並居住於該房屋內，且僅出租其中一間房間者例外。符合例外條件之出租人不得作出歧視性的陳述，且其他公平住房法律不適用於該等承租人。

(有關住房歧視的範例，請參見以下問題 4。)

3. 哪些是「具有身心障礙人士」ⁱⁱ而受到保護的人？

若您符合下列條件，您將受到保護：

- a) 具有實質影響主要生活作息之身體或心理上的損傷ⁱⁱⁱ；
- b) 曾記錄具有實質影響主要生活作息之損傷；
- c) 目視可辨具有損傷，無論您是否確實有損傷。

若您與具有身心障礙者有關連，您亦受到保護。若您對於其他人的健康或安全具有直接的威脅、或可能造成其他人財產的實質損害時，則不受保護。但是若有合理的調整可避免該等風險時，您將受到保護。

4. 有哪些住房歧視的範例？

住房歧視的範例包括：

- a) 因為您有身心障礙、與具有身心障礙者同居，或有身心障礙者來訪，而拒絕銷售或出租房屋給您。
- b) 對於您的身心障礙做出貶抑或傷害性的評論，妨礙您使用或申請住房的能力。
- c) 謊稱住房不提供參觀、銷售或出租。
- d) 未提供您與不具有障礙者相同的住房條款、條件、權利、設備或服務。例如，將您的住房限制在特定區域內。
- e) 因為您具有身心障礙而終止銷售或出租合約。
- f) 將具有身心障礙者的住房區隔開來。
- g) 不允許您自費從事您入住時所需的合理修繕。例如，若您的身心障礙讓您對聲音很敏感時，不允許您安裝隔音裝置。
- h) 拒絕在規定、政策、慣例或服務上基於需要進行合理調整，以讓您能完全享受您的住房。例如，取消不得飼養寵物的規則，讓您在家庭中飼養情感支持性的動物。

地方政府之歧視範例包括：

- a) 採用不合理的區域限制，以阻止具有心理健康障礙者之團體家庭入住獨立戶住房區內。例如，定義「家庭」以及限制可能同居之非親屬關係人士之最多人數，可視為一種歧視。
- b) 利用健康或安全規則拒絕團體家庭，但拒絕的真正理由是社區反對。

有關住房之合理調整與修繕權利資訊，請參見 **DRC** 資料說明：

- a) *具有心理健康障礙的承租人：對住宅合理調整的權利*
- b) *具有心理健康障礙的承租人：對住宅合理修繕的權利*
- c) *具心理健康障礙之承租人有權符合飼養服務性或情感支持性動物之「無寵物」住房政策的例外條件*
- d) *如何對身心障礙住宅歧視提出異議*

涉及潛在住宅歧視的情況可能難以處理，您可能會尋求朋友、家人、個案經理、健康照護提供者或辯護人，協助您解決和房東或房屋所有權人之間的爭議。

5. 我如何取得更多訊息？

若對保護心理健康障礙者免於住房歧視之州與聯邦法律相關權利或義務有疑問，請聯絡加州身心障礙者權利署：

電話：(800) 776-5746

文字電話：(800) 649-0154

www.disabilityrightsca.org

我們希望聽到您的意見！閱讀本資料後，請進行此簡短問卷調查，讓我們能獲得您的寶貴意見。

英文版：<http://fs12.formsite.com/disabilityrightsca/form54/index.html>

西班牙文版：<http://fs12.formsite.com/disabilityrightsca/form55/index.html>

加州心理健康服務局（**The California Mental Health Services Authority**；簡稱**CalMHSA**）係致力於提升個人、家庭與社區心理健康結果之郡政府組織，**CalMHSA** 所施行的預防與早期療育計劃 (**Prevention and Early Intervention programs**) 係透過經投票人核准心理健康服務法案 (**Prop. 63**) 之郡提供資金。**Prop. 63** 提供拓展心理健康服務予先前缺乏照料的民眾及所有加州各種社區所需的資金與架構。

ⁱ 聯邦公平住房法律包括 1988 年公平住宅修正法 (**Fair Housing Amendments Act of 1988**)，**42 U.S.C. §§3601** 及以下條款，1973 年復健法案第 504 條（包含根據獲領聯邦財務援助等計畫的住房，例如第 8 條／住房選擇券計畫 (**Housing Choice Vouchers program**)）；以及美國身心障礙法案 (**Americans with Disabilities Act**) 第 11 條（包含由州或地方政府營運的住房）。州法律包括加州公平就業與住房法、政府法典 **§§12900** 及以下條款、以及 **Unruh Act**、民法 **§§51** 及以下條款。

ⁱⁱ 加州公平就業與住房法案使用「身心障礙」一詞，而非「障礙」，但是其意義相同。

ⁱⁱⁱ 根據聯邦法律，損傷必須為「實質重大」的損傷，但此一詞解釋範圍廣泛。

