

# 有關具有心理健康障礙承租人之公平住房權利出租人須知

## 1. 法律是否保障具有身心障礙者免於住房歧視？

是。在加州，根據州與聯邦法律<sup>i</sup>，具有身心障礙者有權免於銷售或租賃房屋上的歧視。例如，住房提供人不得因為承租人具有心理或身體障礙而拒絕出租或銷售給該人士。此適用於住房提供人，如出租人及房屋所有權人。此亦適用於房地產經紀人、社區管理委員會 (homeowners associations) 以及地方區域團體等政府單位。

## 2. 哪些住房提供人必須遵守反歧視法律？

反歧視法律適用於公共住房的銷售人與提供人。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除外。符合除外條件之出租人不得作出歧視性的陳述，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. 我的承租人是是否為「具有身心障礙人士」<sup>ii</sup>而受到保護的人？

若您的承租人符合下列條件，即受到保護：

- a) 實質限制主要生活作息之身體或心理上的損傷<sup>iii</sup>；
- b) 曾發生具有實質限制主要生活作息之損傷；
- c) 目視可辨具有損傷，無論他們是否確實有損傷。

若承租人的生活與其他具有身心障礙的人有所關連，對該等人士有所歧視亦於法不容。若某人士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，則該人士不受保護。但是若有合理的調整可避免該等風險時，該人士將受到保護。

#### 4. 有哪些住房歧視的範例？

住房歧視的範例包括：

- a) 因為某人士具有身心障礙、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該人士。
- b) 對於具有身心障礙的人士做出貶抑或傷害性的評論，妨礙其使用或申請住房的能力。
- c) 當住房可供視察、銷售或出租時，卻對具有身心障礙者謊稱住房不提供參觀、銷售或出租。
- d) 未提供具有身心障礙者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，當社區尚有其他公寓可供出租予其他承租人時，出租人不得僅出租在社區末端的公寓給具身心障礙的人。
- e) 因某人士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與其他人區隔開來。
- g) 不允許具身心障礙者自費從事入住時所需的合理修繕。例如，若某人士的心理健康障礙使其對聲音很敏感時，應允許合理的修繕，允許該人安裝隔音裝置。
- h) 不允許在規定、政策、慣例或服務上進行合理的調整，讓具身心障礙者能完全享受住房。例如，進行合理的調整，取消不得飼養寵物的規則，讓該人士在公寓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，以阻止一團體家庭入住獨立戶住房區內。例如，狹隘地定義「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的入住，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) 具有心理健康障礙的承租人對飼養服務性及情感支持性動物的權利

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。

---

<sup>i</sup> 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。

<sup>ii</sup> 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。

<sup>iii</sup> 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。

