

## 房地產仲介避免 收入來源歧視的最佳準則

《紐約市人權法》（以下稱「本法」）提供保護來防止 24 類的歧視和騷擾，包括基於住房「收入來源」的歧視，以保護領取住房補貼或補助券的房客。

房地產經紀、仲介和房東不能因為現有或潛在房客領取補貼或補助券，而以不同方式對待或拒租房屋。本法的「收入來源」條款適用於在紐約市擁有或管理至少一（1）棟具有六（6）個或以上單位的建築物者。本常見問題集將幫助您履行作為房地產仲介的義務。

**問：身為房地產經紀和/或仲介公司負責人，我是否需要為我的仲介、員工、獨立承包商和/或臨時工的行為負責？**

**答：**是的。凡以您的房地產經紀執照工作者，您就需要為其行為負責。

**問：如果房東拒絕接受住房補助券/補貼，該怎麼辦？**

**答：**您不應與歧視現有或潛在房客收入來源的房東合作。收入來源歧視等同於其他任何歧視。

**問：我可以為補助券領取者另列一份公寓名單（「等候名單」）嗎？**

**答：**不可以。為補助券/補貼領取者另列名單屬於歧視性做法。請申請者找特定房東不僅構成歧視，還可能被視為幫助和慫恿房東歧視。

**問：如果我認為房東沒有具有六（6）個或以上單位的建築物，因此不需要接受補助券/補貼申請者作為房客，我該怎麼告訴他們？**

**答：**紐約市的大多數出租物業均受法律約束，包括違章單元，分租房和/或單人房。只有兩種出租物業是例外。如果房東無需接受代金券或其他合法收入來源，他們出租自己或者家庭成員居住的房屋里的一個單元（無公共援助），該房屋有不超過兩個以上的家庭各自獨立生活而且出租的單元未公開廣告招租。房東出租自己或家庭成員居住的無公共援助的單元里的一個單間，法律也予以豁免。

**問：如果房東表示接受補助券，但要求申請者必須……**

**有一定的收入（例如 \$68,000 或房租的 50 倍）：**

- 補助券計劃會計算房客的租金，以確保房客能夠支付所需的部分。因此要求一定的收入是不必要的，而且是歧視性的做法。

**有擔保人：**

- 由於補助券計劃會根據房客的收入計算房客的租金部分，因此不得要求擔保人。在此重申，這些補助計劃已經計算房客負擔的部分，以確保負擔得起房租。

**有高信用分數（例如超過 600、650 或 700）：**

- 如果補助券/補貼承擔 100% 的租金，則不得要求最低信用分數，也不得調查房客的信用。
- 如果房客需負擔部分租金，則可以進行信用調查。由於補助券領取者通常信用很低或沒有信用，因此要求特定的信用分數可能會觸發委員會的調查。每項申請都應根據具體情況而定。為了獲得

《紐約市人權法》的保障並遵守聯邦法律，在根據信用報告作出決定時，請申請者提供書面的分析解釋。

**問：如果房東根據申請者的補助券/補貼領取者身分拒絕申請，我該怎麼辦？**

**答：**保護自己免於責任的最佳方式是撥打我們的資訊專線 212-416-0197 向紐約市人權委員會（以下稱「委員會」）舉報違規行為。為了避免責任：**(1)** 記錄任何非法拒租的房東；**(2)** 通知委員會任何可能的違規行為；**(3)** 將書面拒絕信提供給申請者。

**記錄內容應包括：**(i) 房東姓名；(ii) 當事房源的地址；(iii) 拒絕的理由；(iv) 與房東就拒租往來的筆記和/或書面通信；以及 (v) 拒絕申請的副本。如果申請人要求退回其申請資料，您應保留一份副本存檔，並刪除其中的機密資訊，如社會安全號碼或出生日期。

**提供給申請者的拒絕信應載明：**(i) 採取的作為或不作為；(ii) 公寓的地址；(iii) 拒絕的解釋說明；以及 (iv) 指示申請者如何向委員會提出投訴。

**問：仲介是否可以要求押金來保留或看屋？**

**答：**不可以。凡導致補助券領取者難以成功申請和/或保留公寓的政策，均違反《紐約市人權法》，並可能違反其他反歧視法律。如果您知道房東屬於本法適用範圍，但不接受補助券/補貼，請勿與該房東合作，且您不應該向申請者收取任何費用，即使私底下也不行。

**問：我可以與願意接受特定補助券或補貼計劃的房東合作嗎？仲介是否可以優先配合特定計劃？**

**答：**不可以。只接受某些補助券或計劃仍屬違反本法。即使特定計劃需要額外的書面作業、支付仲介較低的費用，或處理時間較長，也同樣視為違法。

**問：違反本法的後果是什麼？**

**答：**以下任何或全部情況都是可能的後果：

- 故意違規的行為可能會受到民事處罰，**每次違規最高可罰 \$250,000。**
- 房客可尋求**無上限**的補償性賠償。例如，若申請者在遭到非法拒租後無家可歸，那麼歧視房客的仲介和/或經紀公司可能要負責無家可歸者的情感受苦體驗。
- 本委員會得向州執照管理局舉報違反本法的持照仲介。這可能導致經紀人執照遭撤銷。
- 您可能需要承擔房客的律師費用。
- 本委員會可能會監督經紀人或仲介的業務數月或數年。

如需更多資訊與有關《紐約市人權法》的訓練資料，請造訪我們的網站 [NYC.gov/HumanRights](https://nyc.gov/humanrights) 或撥打 (212) 416-0197。