



PHILIP D. MURPHY  
州長

SHEILA Y. OLIVER  
副州長

*New Jersey* 州  
總檢察長辦公室  
法律與公共安全部  
民權司

31 CLINTON STREET, 3RD FLOOR  
Newark, NJ 07102

ANDREW J. BRUCK  
代理總檢察長

致： 業主

自： Andrew J. Bruck, New Jersey 州代理總檢察長  
Rosemary DiSavino, New Jersey 州民權司副司長

日期： 2021 年 12 月

主題： 住房歧視法案

「New Jersey 州房地產委員會 (REC)」要求凡列出您物業的持照經紀人或銷售人員均應向您提供本通知副本。其目的是幫助您遵守《New Jersey 州反歧視法 (LAD)》和《住房機會公平法案 (FCHA)》(2022 年 1 月 1 日生效)之規定。

### 反歧視法案:

根據 LAD 之規定，因以下因素對預期或當前購房者或租客進行歧視屬違法行為：種族、宗教、原國籍、國籍、血統、懷孕或哺乳狀態、性別、性別認同或表達、性取向、家庭狀況（定義為照顧或監護 18 歲以下兒童或者懷孕）、殘疾狀況、美國現役武裝部隊服役狀況、婚姻狀況、民事結合狀況，或者同居伴侶狀況。因用於支付租金或抵押貸款的任何合法收入來源而對預期或當前購房者或租戶進行歧視也屬違法行為。另外，制作、印刷或發布任何聲明（包括印刷廣告和在線發帖），表達因任何保護特征而產生的任何偏好、限制或歧視也屬於違法行為。

LAD 管轄活動範圍十分廣泛，諸如宣傳、銷售、出租、租賃、轉租、轉讓和展示物業（包括空地）。這裏有執行 LAD 過程時經常出現的壹些問題：

- 禁止因合法收入來源進行歧視，意味著諸如房東不能因準租客打算用聯邦、州或地方租賃援助計劃提供的補貼或代金券支付租金而拒絕出租，包括 Section 8 住房選擇代金券、COVID-19 緊急租賃援助計劃 (CVERAP)、州租金援助計劃 (SRAP)、臨時租金援助 (TRA)、逐客防止計劃 (EPP)、失業救濟金、子女



<http://www.njcivilrights.gov>

New Jersey is an Equal Opportunity Employer



撫養費、贍養費和社會安全補助金。住房提供者發布的房地產廣告中不得含有任何形式的以合法收入來源為歧視準租戶理由的相關內容，包括張貼廣告上直接或間接聲明拒絕接受代金券或補貼，或者對代金券或補貼進行任何限制。例如，廣告中聲明「不接收 Section 8」、「不接收 TRA」或者「本物業未獲批接收 Section 8 租客」均違反 LAD 規定。此外，住房提供者只能根據租客應支付的租金份額（而不是全部租金）計算任何最低收入要求、財務標準或收入標準。

- LAD 禁止任何基於偏見的住房騷擾，包括性騷擾。如果租客因偏見所致騷擾而身處敵視環境，且住房提供者已知或應該知道此類狀況時，後者必須採取合理措施予以制止。這包括來自其他房客以及住房提供方經紀人或雇員的騷擾行徑。另外，不得進行「補償性」性騷擾；例如，建築主管要求通過性行為或性好處作為房屋必要修理的交換條件。
- 住房提供者必須為殘疾租客提供合理的便利設施，除非這樣做為其運營帶來不必要的負擔。例如，如果殘疾租客表示其身有殘疾，且認為將情感支持動物留在身邊才表明為其提供了使用和享受住房平等機會時，即使有「禁止豢養寵物」的規定，住房提供者也必須允許租客保留該情感支持動物，除非前者可以證明這樣做會造成過度負擔。
- 針對接受服務性或引導性動物輔助的殘疾人士，不得執行「禁止豢養寵物」規定。房東也不得向殘疾租客收取額外費用，以便後者保留該服務性或引導性動物。
- 房東必須允許殘疾租客對房屋進行合理的改造（由租戶自付費用），前提是此類改造對租客使用或享受住宅平等機會是必需的。
- LAD 禁止基於「家庭狀況」的歧視 — 例如，對擁有 18 歲以下兒童和孕婦的家庭進行歧視。另外，房東不得施加任何不合理的入住限制，以阻止有孩子的家庭搬入；
- 因租客或購房者的實際或認為的原國籍、種族或民族狀態而有選擇地詢問或要求其提供移民或公民身份信息和（或）文件，或者基於類似原因對其進行歧視屬違反 LAD 行為。
- 「美國住房和城市發展部」2016年4月的指南文件解釋，由於刑事司法系統中廣泛存在的種族和民族差異，基於種族或原有國籍的區別對待，以及沒有合法商業需要的支持，以往有過被捕或刑事判罪記錄的個人沒有資格租房的壹攬子政策違反了 LAD 和聯邦《公平住房法案》規定。另外，住房提供者不得以犯罪記錄為借口，故意對具有某種種族或國籍特征的人員進行歧視（例如，對黑人住房申請者使用犯罪記錄限制，而不針對白人住房申請者）。

**處罰。**如果實施違反 LAD 的住房歧視行為，第壹次違規時，您可能會被處以最高 10,000 美元的罰款；第壹次違規後五年內出現第二次違規，最高罰款金額為 25,000 美元；七年內出現兩次（含）以上違規，最高罰款金額為 50,000 美元。

**其他補救措施。**歧視受害者可以獲得與歧視有關的經濟補償（例如不得不為其他住宅單元支付較高租金），以及因情緒困擾、痛苦和羞辱所產生的傷害補償。更嚴重的情況下，受害者也可以獲得懲罰性傷害賠償。

**經紀人。**列出您物業的經紀人或銷售人員必須將收到的關於該物業的每壹份書面報價發送給您。經紀人和銷售人員獲得「New Jersey 州房地產委員會」頒發的執照，其活動受 LAD、州壹般房地產法律，以及委員會自身規則和條例的約束。如果您表示出任何 LAD 禁止的歧視傾向，經紀人或銷售人員必須拒絕列出您的物業。

### 《住房機會公平法案》：

FCHA 禁止住房提供者在提供有條件住房合同之前，在最初的申請材料中詢問申請人的犯罪歷史，或者以任何方式對申請人的犯罪記錄加以考量；但聯邦法律要求的有限例外除外。FCHA 的目標是確保以往曾被監禁以及司法系統涉及人員可以在全州範圍內公平地獲得住房。

FCHA 不要求房東或住房提供者在住房方面對壹個人的犯罪記錄進行考量。如果住房提供者確實在提供有條件住房合同後對申請人的犯罪記錄進行審核，則適用於特定限制條件。住房提供者必須對申請人的犯罪記錄進行個性化分析，並可以拒絕提供住房，但唯壹前提是，該撤回決定對滿足實質性、合法性和非歧視性利益來說必不可少。

以下是 FCHA 對住房提供者提出的壹些具體要求：

- 提供有條件住房合同之前，住房提供者不得在最初的申請材料中詢問申請人的犯罪歷史，或者以任何方式對申請人的犯罪記錄加以考量；除非申請人因在聯邦援助住房場所製造或生產甲基苯丙胺等毒品相關犯罪活動而被定罪，或者申請人必須在州性犯罪者登記處進行終身登記。
- 即使在提供有條件合同之後，住房提供者也不應考慮某種類型的犯罪歷史，包括未導致刑事定罪的被捕或指控、已取消的定罪、通過行政赦免消除的定罪、已撤銷和其他法律無效的定罪、少年犯罪裁決以及已封存的記錄。
- 如果住房提供者選擇在提供有條件住房合同後對申請人的犯罪記錄進行考量，他們只能考慮以下情況：

- 違反 N.J.S.2C:24-4 (b) (3) 之條款，因謀殺、嚴重性侵犯、綁架、縱火、人口販賣、性侵犯、危害兒童福利等罪名被定罪；
  - 因任何需要進行州性犯罪者終身登記的罪行被定罪；
  - 在過去 6 年內，是否犯有任何壹級公訴罪行，或者因此類罪行人獄後獲釋；
  - 在過去 4 年內，是否犯有任何二級或三級公訴罪行，或者因此類罪行人獄後獲釋；或者
  - 在過去 1 年內，是否犯有任何四級公訴罪行，或者因此類罪行人獄後獲釋。
- 對於可以考量的定罪，住房提供者必須根據以下因素進行個性化分析，包括：
    - 罪行性質和嚴重程度
    - 申請人犯罪時的年齡；
    - 最近實施犯罪的時間；
    - 申請人提供的自犯罪以來對其有利的任何資訊；
    - 如果將來再次發生違法行為，是否會影響到其他租戶或財產的安全；以及
    - 相關罪行是否發生在申請人租用或租賃的物業之內，或者與該物業有關
  - 如果住房提供者有意在提供有條件住房合同之後，根據 FCHA 規定對犯罪歷史進行考量，他們在向申請人披露此類事實之前，不應接受任何申請費；另外還要為申請人提供相關機會，證明其犯罪記錄可能不準確，以及存在其他康復治療或減刑因素。您可以使用 DCR 網站上的《披露聲明範本》完成此項要求，網址 [https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Disclosure-Statement\\_12.14.21.pdf](https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Disclosure-Statement_12.14.21.pdf)。
  - 如果住房提供者根據犯罪記錄撤回有條件住房合同，他們必須以書面形式對相關理由進行解釋。您可以使用 DCR 網站上的《撤銷合同通知範本》完成此項要求，網址 [https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Notice-of-Withdrawal\\_12.15.21.pdf](https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Notice-of-Withdrawal_12.15.21.pdf)。之後，申請人可以要求住房提供者提供撤銷合同所依賴的相關資訊，也可以提交與本人犯罪記錄（根據 FCHA 規定可能被考量）有關的減刑資訊或不準確之處；住房提供者必須對這些資訊加以考量。
  - 如果住房提供者利用任何供應商或者外部人員或實體代表自己調查犯罪記錄，他們應採取合理措施，確保該供應商或者外部人員或實體按照 FCHA 及其相關規則要求進行犯罪記錄調查。如果住房提供者依賴供應商或者外部人員或實體違反 FCHA 規定（未能採取合理措施確保遵循規定）所獲得的犯罪歷史調查結果，其將根據 FCHA 規定承擔相關責任。
  - 住房提供者不得在任何廣告、通知或出版物中對有犯罪記錄的人進行歧視。他們也不得要求申請人提交毒品或酒精測試結果，或者提供來自治療機構的相關信息。

**處罰。**如果違反 FCHA，投訴後五年內第壹次違規，您可能會被處以最高 1,000 美元的罰款；投訴後五年內第二次違規，最高罰款金額 5,000 美元；七年內出現兩次（含）以上違規，最高罰款金額 10,000 美元。

**其他補救措施。**DCR 還可以根據情況授權批准其他補救措施。

如需 LAD 和 FCHA 的更多信息，或者對房地產銷售或租賃過程中的歧視存在其他疑問（包括如何投訴），請訪問網站 [www.NJCivilRights.gov](http://www.NJCivilRights.gov)，或者撥打我們的「住房熱線」（866）405-3050。DCR 提供多份公平住房情況說明書，可從網站 <https://www.nj.gov/oag/dcr/housing.html> 獲取。非常感謝。



Andrew J. Bruck  
代理總檢察長，



Rosemary DiSavino  
民權司副司長

日期： \_\_\_\_\_

持照經紀人或銷售人員：

\_\_\_\_\_  
正楷體簽名

\_\_\_\_\_  
簽名

業主：

\_\_\_\_\_  
正楷體簽名

\_\_\_\_\_  
簽名