



资料概览：

## 歧视行为没有正当理由： 有些驱逐是绝对不允许的

房东通常可以决定何时驱逐某人是合法的。然而，有一些情况下，房东没有合法可接受的理由驱逐某人。这份文件涵盖了其中一些情况。

### 房东不得驱逐或威胁驱逐某人……

由于租户的：

- 种族、
- 肤色、
- 宗教、
- 性别（包括性取向或性别认同）、
- 国籍、
- 残疾或
- 家庭状况。<sup>1</sup>

房东可能有权因其他原因驱逐房客，但这并不重要。如果驱逐决定部分基于这些原因之一，则房东违反了《公平住房法》。<sup>2</sup>

*例如*，如果房东驱逐未付租金的黑人租户，但不驱逐同样未付租金的类似情况的白人租户，则房东违反了法律。即使有人拖欠租金并可能被驱逐，房东也不能根据任何受保护的特征来挑选要驱逐的租户。<sup>3</sup>

即使租约明确赋予房东广泛的驱逐权限、权力或自由裁量权，这一点仍然成立。



## 美国住房和城市发展部

*例如*，如果房东因为租户的同居伴侣是西班牙裔而拒绝将其加入租约，那么这种拒绝以及任何相关的驱逐威胁都是非法的。是否存在以下情形并不重要：

- 租赁合同赋予房东决定谁可以住在房屋中的权利；
- 租约赋予房东驱逐未经授权的居住者的权利；<sup>4</sup> 或
- 如果房东出于歧视性原因而拒绝增加同居伴侣，则不被允许。<sup>5</sup>

房东因某人受保护的特征而采取歧视行动可能并非显而易见。但还是有线索可循的。

*例如*，

- 以不讲英语或有口音为由威胁驱逐租户，这是典型的国籍歧视<sup>6</sup>
- 因楼宇管理者认为租户是 **LGBTQI+** 而将其驱逐，属于性别歧视<sup>7</sup>
- 因其他租户或社区成员有歧视性偏好或发表歧视性言论而驱逐租户，属于非法歧视。<sup>8</sup>



## 美国住房和城市发展部

因为租户怀孕、有孩子或孩子达到一定年龄。

《公平住房法》禁止房东歧视有孩子、怀孕或试图收养或寄养孩子的租户。<sup>9</sup> 这意味着房东不得因为孩子因出生、被收养或监护权变更而加入家庭，或者因为租客怀孕或以其他方式计划在其家庭中增加孩子而驱逐一个家庭。<sup>10</sup>

房东不得对未成年人在其住房中可以做什么或不可以做什么施加过度限制性的规则，然后试图驱逐违反这些规则的家庭：

例如，

- 禁止儿童在没有成人陪伴的情况下在公共或户外区域玩耍或出现，<sup>11</sup> 或者
- 要求所有未成年人必须有成人在场才能使用社区设施<sup>12</sup>
  - 都是基于家庭状况的非法歧视的例子。

因为租户拒绝了性骚扰。

如果房东因租客拒绝房东的性骚扰而对其进行报复，或者以驱逐为威胁从租客那里获得性或情爱方面的好处，则违反了《公平住房法》。<sup>13</sup> 这可能包括向租户要求性行为或性暗示的照片。<sup>14</sup>



## 美国住房和城市发展部

	<p>只要这些骚扰是不受欢迎的，租户是否顺从或拒绝并不重要。<sup>15</sup></p> <p>这类行为可能使房东面临民事罚款以及刑事指控。<sup>16</sup></p>
<p><b>因为租户报告了犯罪或紧急情况。</b></p>	<p>根据《防止对妇女暴力法 (VAWA)》，房东不得因为租户为自己或其他需要帮助的人寻求执法或紧急援助而驱逐或进行其他惩罚。<sup>17</sup> 这些求助可以是出于任何紧急情况，如需要医疗援助，而不必涉及家庭暴力或性侵犯事件。</p> <p><i>例如</i>，房东不得因为房客报警或叫救护车而威胁驱逐租户。</p> <p>即使当地有“滋扰”或“无犯罪住房”法律，这也是非法的。<sup>18</sup></p>
<p><b>对根据《公平住房法》行使权利的租户进行报复。</b></p>	<p>驱逐或威胁驱逐任何行使其《公平住房法》规定权利的人都是非法的。<sup>19</sup></p> <p><i>例如</i>，房东不能因以下原因驱逐或威胁驱逐某人：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 举报歧视；<sup>20</sup></li><li>● 帮助他人行使其免受歧视的权利；<sup>21</sup></li></ul>

注意：本文档中的任何内容均不会修改或更改任何 HUD 法规或计划规定



## 美国住房和城市发展部

	<ul style="list-style-type: none"><li>• 参与 HUD 歧视调查；<sup>22</sup> 或</li><li>• 由于残疾而要求提供合理的便利。<sup>23</sup></li></ul>
<p><b>当房东可以提供合理的便利时。</b></p>	<p>即使根据租约存在驱逐的合法依据或驱逐案件已经启动，房东不得忽视租户因残疾而提出的停止驱逐的合理便利请求。</p> <p>合理的便利可能包括暂缓搬出通知或驱逐程序、<sup>24</sup> 撤回驱逐，<sup>25</sup> 或以其他方式“放弃进一步的驱逐步骤”。<sup>26</sup></p> <p>租户可以提出合理便利请求，要求房东停止驱逐，因为违反租赁合同的行为与残疾有关。<sup>27</sup></p> <p><i>例如，</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 租户可能因为与残疾有关的政府补助在到期日之后才到账而迟交房租。租户可以要求合理的便利，以在规定的付款到期日之外付款（以便等待残疾津贴的到账），<sup>28</sup> 或者</li><li>• 租户可能因未经治疗的重度抑郁症而导致公寓</li></ul>



## 美国住房和城市发展部

	<p>不卫生。他可能会请求暂停相关的驱逐案件，以便有时间接受抑郁症治疗或获取社会服务来帮助解决问题。<sup>29</sup></p> <p>这些请求本质上并非不合理。<sup>30</sup></p> <p>房东不能通过声称此人构成直接威胁来回避提出的便利请求，除非房东根据可靠的客观证据作出了个人化的判断，认定此人确实构成威胁。<sup>31</sup> 房东必须考虑是否有任何合理的便利可以消除或显著减少直接威胁。<sup>32</sup> 例如，住房提供者可以允许租户有时间接受治疗，或让住家助手监督药物使用情况。</p>
<p>仅仅因为在“禁止养宠物”楼宇内存在一只辅助动物。</p>	<p>合理便利还可包括接触已登记的辅助动物。<sup>33</sup>因残疾租户与辅助动物生活在一起以帮助管理其残疾而将其驱逐是非法的。<sup>34</sup></p> <p>辅助动物不是宠物。它是一种为残疾人工作、提供帮助或执行任务的动物，或者是一种提供情感支持以减轻残疾人残疾的一种或多种确定影响的动物。<sup>35</sup></p> <p>因某人未支付其辅助动物的宠物费而将其驱逐也不属于驱逐的正当理由<sup>36</sup>。</p>



## 美国住房和城市发展部

如果它会对受保护群体产生歧视性影响并且没有必要。

即使房东无意歧视，根据《公平住房法》，驱逐仍然可能是非法的，如果 1) 驱逐对具有特定受保护特征的群体的伤害大于对不属于同一群体的其他人的伤害，并且 2) 如果驱逐对于实现实质性合法利益来说不是必要的，或者如果房东的利益可以通过歧视性较小的驱逐替代方案来实现。<sup>37</sup>

*例如*，房东接管一栋大楼并决定驱逐其成员有任何重罪记录的所有家庭，则很可能没有充分的理由驱逐。<sup>38</sup>

此情形中的房东并没有考虑被驱逐的住户在租住期间是否造成了任何问题，他们的记录有多久，以及这些记录与建筑物内其他人的安全有多大关系。房东认为驱逐任何有重罪记录的人将解决建筑物内的犯罪问题。

但这种过于宽泛的驱逐政策并无必要，而且会对有色人种和残疾人产生可预见的不同影响。<sup>39</sup>



## 美国住房和城市发展部

要解决犯罪问题，还有一些歧视性较小、更为有效的方法，比如重点关注那些目前给邻居带来麻烦的租户，确保监控摄像头、照明和门锁正常工作，并安装在适当的位置。<sup>40</sup>

**涵盖哪些类型的住房？** VAWA 的报告权规定涵盖所有住房，<sup>41</sup> 《公平住房法》涵盖大多数住房。<sup>42</sup> 住房不需要接受联邦援助即可受到 VAWA 或《公平住房法》的保护，但如果涉及联邦援助，则可能适用额外的保护。<sup>43</sup>

**要举报住房歧视，请  
致电 HUD (1-800-669-9777)，或访问  
[hud.gov/fairhousing/fileacomplaint](http://hud.gov/fairhousing/fileacomplaint)  
在线提交投诉。**

<sup>1</sup> 《美国法典》第 42 卷第 3604 节。

<sup>2</sup> 请参阅美国住房和城市发展部公平住房和平等机会办公室(HUD)《当您面临驱逐时了解您的公平住房权利》，网址：[www.hud.gov/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/Know\\_Your\\_Fair\\_Housing\\_Rights](http://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/Know_Your_Fair_Housing_Rights)（“房东不能完全或部分根据这些[受保护]特征之一做出驱逐您的决定。房东可能有权因其他原因驱逐房客，但这并不重要。如果驱逐决定部分基于这些原因之一，则房东违反了《公平住房法》”）。对于如何分析一个人既有歧视性动机又有非歧视性动机的案件，法院的看法不尽相同。例如，参见 *Moore 诉 Townsend*, 525 F.2d 482, 485（第七巡回法庭，1975 年）（种族是一个“不可接受的因素”，只需在“拒绝交易中起到一定作用”）；*Pac.Shores Props., LLC 诉纽波特比奇市*, 730 F.3d 1142, 1158（第九巡回法庭，2013 年）（如果存在“任何歧视动机的迹象”和“被告的行为以某种方式对原告产生了不利影响”，则根据《公平住房法》确定诉讼理由）；





## 美国住房和城市发展部

*Vanderburgh House, LLC 诉伍斯特市*, 530 F. Supp. 3d 145, 154–55 (D. Mass. 2021) (在《公平住房法》的不平等对待索赔中取得胜利, 原告只需证明“受保护的特征在被告决定以不同方式对待她时起到了作用”); 与此对比, 例如 *Mhany Mgmt. 诉拿骚县*, 819 F.3d 581, 616 (第二巡回法庭, 2016 年) (“一旦原告证明了不利行为‘至少在某种程度上是由不可接受的原因驱动的, ..... 如果被告能够承担举证责任, 证明其本会议根据允许的理由采取不利行动, 则被告可以胜诉”); *美国政府诉 Big D. Enters.*, 184 F.3d 924, 931 (第八巡回法庭, 1999 年) (“当存在合法与不合法的动机证据时, 除非被告能够证明, 无论是否存在不正当动机, 它都会对原告采取同样的行动, 否则被告将被视为负有责任” )。

<sup>3</sup> 改编自美国住房和城市发展部公平住房和平等机会办公室, 《当您面临驱逐时了解您的公平住房权利》, 网址: [www.hud.gov/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/Know\\_Your\\_Fair\\_Housing\\_Rights](http://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/Know_Your_Fair_Housing_Rights)。

<sup>4</sup> 参见, 同上; *美国政府诉 Wallschlaeger*, Civ. No. 3:14-cv-00129-SMY-SCW (S.D.III, 2014 年 1 月 4 日) (美国司法部的投诉指称, 房东拒绝授权在租约中添加个人, 并以存在未经授权的个人为由威胁驱逐家庭, 违反了《公平住房法》), 网址: [www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2014/02/07/wallschlaegercomp.pdf](http://www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2014/02/07/wallschlaegercomp.pdf) (源于 HUD 对房东的指控); *美国政府诉 Wallschlaeger*, Civ. No. 3:14-cv-00129-SMY-SCW (S.D.III, 2015 年 7 月 15 日) (同意对房东做出判决, 以解决上述指控, 赔偿金额为 217500 美元, 外加向美国政府支付 34000 美元民事罚款), 网址: [www.justice.gov/opa/pr/justice-department-obtains-251500-settlement-housing-discrimination-lawsuit-against-effingham](http://www.justice.gov/opa/pr/justice-department-obtains-251500-settlement-housing-discrimination-lawsuit-against-effingham)。接受 HUD 援助的房东还须遵守一般规则, 即在给予房东自由裁量权的情况下, 该自由裁量权仍必须以非歧视的方式行使。参见, 例如 *Altman 诉 Eco Vill., Ltd.*, No. C 79-202, 1984 WL 957880, 第 \*11 页 (N.D. Ohio, 1984 年 6 月 21 日) (认为驱逐 HUD 援助住房中的租户违反了《公平住房法》, 尽管相关计划法规赋予房主驱逐租户的广泛自由裁量权); *Comer 诉 Cisneros*, 37 F.3d 775, 795 (第二巡回法庭, 1994 年) (《美国住房法》受到各种限制, 包括其管理必须符合宪法和民权法)。

<sup>5</sup> 见上文注 2; *Vanderburgh House, LLC 诉伍斯特市*, 530 F. Supp. 3d 145, 154–55 (D. Mass. 2021) (根据《公平住房法》提出的区别对待索赔, 原告只需证明“受保护的特征在被告决定区别对待她时发挥了作用”即可胜诉)。

<sup>6</sup> 美国住房和城市发展部, 总法律顾问办公室, 《公平住房法对英语能力有限者的保护指南》(2016 年), 网址: [www.hud.gov/sites/documents/LEPMEMO091516.PDF](http://www.hud.gov/sites/documents/LEPMEMO091516.PDF)。

<sup>7</sup> 参见美国住房和城市发展部公平住房与平等机会办公室的备忘录, 《住房歧视与自认为是同性恋、双性恋、跨性别和/或性别疑问者 (LGBTQ) 的人士》(LGBTQ) (2022 年 2 月 1 日), 网址:

[www.hud.gov/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/housing\\_discrimination\\_and\\_persons\\_identifying\\_lgbtq](http://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/housing_discrimination_and_persons_identifying_lgbtq); 美国住房和城市发展部公平住房与平等机会办公室备忘录, 《关于执行〈公平住房法〉的第 13988 号行政命令的实施》(2021 年 2 月 11 日), 网址: [www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUD\\_Memo\\_EO13988.pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUD_Memo_EO13988.pdf)。



## 美国住房和城市发展部

<sup>8</sup> 例如，参见 *The Sec'y, 诉 Carlson*，编号 HUD ALJ 08-91-0077-1，1995 WL 365009，第 \*9 页（1995 年 6 月 12 日）（“判例法支持这样的观点，即投诉人可以通过证明被告是响应第三方的歧视性愿望而采取行动，来证明歧视行为”）（引用 *Cato 诉 Jilek*，779 F. Supp.937 (N. D. Ill. 1991)（房东声称他没有将房子租给一对跨种族夫妇，因为现任租户曾说过，如果这对夫妇住在他的房子里，可能会有出于种族动机的麻烦，这就是歧视意图的证据）；*Village of Bellwood 诉 Dwivedi*，895 F.2d 1521, 1531（第七巡回法庭，1990 年）（“假设一个商人拒绝雇用黑人工人，并不是因为他有种族主义，而是因为他认为他的顾客不喜欢黑人，如果他雇用了黑人，顾客就会把生意转到别处去。尽管如此，拒绝仍然是歧视，因为它因种族而区别对待”）；和 *Peoples Helpers, Inc. 诉 里士满*，789 F. Supp. 725, 732 (E.D.Va. 1992)（发现如果一个城市收到公民的投诉，认为该投诉部分基于歧视动机，并且该城市对这些投诉采取了行动，则“足以”表明歧视意图）。带有种族色彩的隐晦说法也可能是线索。例如，参见 *Mhany Mgmt., Inc. 诉 Cnty. of Nassau*，819 F.3d 581, 608（第二巡回法庭，2016 年）（裁定具有种族色彩的隐晦说法，包括对村庄“特色”和“风味”的担忧，以及对家庭（很可能是少数族裔家庭）可负担住房的担忧，可能构成歧视意图的证据）。

<sup>9</sup> 《美国法典》第 42 卷第 3602(k) 节（将家庭状况定义为“一名或多名个人（未满 18 岁）与下列人员同住：(1) 父母一方或对这些个人有法定监护权的另一方；或 (2) 父母一方或对这些个人有法定监护权的另一方的指定人，并得到父母一方或另一方的书面许可”；24 C.F.R. § 100.20（同上）。另见 *Ortega 诉 Hous. Auth. of City of Brownsville*，572 F. Supp. 2d 829, 840 (S.D.Tex. 2008)（解释根据法定和监管定义，寄养父母属于家庭状况定义中第二部分的范畴）；*Gorski v. Troy*，929 F.2d 1183, 1187（第七巡回法庭，1991 年）（承认寄养家庭享有联邦《公平住房法》保护的家庭状况）；*Andujar 诉 Hewitt*，No. 02 Civ.2223，2002 U.S. Dist. LEXIS 14294，\*22-26（S.D.N.Y.2002 年 8 月 2 日）（同上）。根据《公平住房法》，因违反过于严格的限制儿童访客的规定而将祖父母驱逐出境，也可能构成非法的家庭状况歧视。参见 HUD 公平住房和平等机会办公室，阿拉巴马州住房提供商被指控存在年龄、残疾和家庭状况歧视，同意支付 20,000 美元以解决 HUD 的投诉（描述了房东自愿解决以下指控的情况：房东告诉一位祖父母，由于禁止 12 岁以下访客的政策，她不能再在家中为孙辈提供托儿服务，其中包括根据《公平住房法》提出的家庭状况歧视指控）。禁止基于家庭状况的歧视还意味着，房东不得对居住人数做出不合理的规定。虽然法律允许房东遵循合理的入住标准，但因家庭人数而驱逐或以其他方式拒绝住房机会通常仍然是非法的。例如，参见 HUD，Frank G. Keating 备忘录，关于合理居住标准与公平住房执法 63 70984-70985，网址：[www.hud.gov/sites/documents/DOC\\_7780.PDF](http://www.hud.gov/sites/documents/DOC_7780.PDF)（解释称，尽管每间卧室住两个人的政策通常是一项合理的规定，但在某些情况下，这种规定可能变得不合理，违反家庭状况保护规定，比如如果卧室和居住空间很大）。另见 *HUD 诉 Khan*，FHEO 编号 06-18-2511-8（2021 年 4 月 1 日）（HUD 指控房东歧视，房东称 10 个孩子对于六居室的房子来说太多了），网址：[www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/21Charge%20Final\\_Redacted.pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/21Charge%20Final_Redacted.pdf)；*HUD ex rel. Paul 诉 Sams*，1993 WL 599076 (HUD ALJ 1993)，*aff'd*，76 F.3d 375（第四巡回法庭，1996 年）（裁定因潜在租户有两个孩子而拒绝向他们出租属于《公平住房法》下的非法歧视行为）；*Kelly 诉 HUD*，3 F.3d 951（第六巡回法庭，1993 年）（确认行政法官的裁定，



## 美国住房和城市发展部

即房东因租户有两个以上的孩子而拒绝租房属于基于家庭状况的非法歧视)； *HUD ex rel. Kelsay 诉 Wagner*, 1992 WL 406532 (HUD ALJ 1992) (裁定拒绝将两卧室公寓租给一位有两个孩子的成年人属于基于家庭状况的非法歧视)； *HUD 诉 Katherine Grosso, Grosso Investment Properties, LLC*, HUDOHA 编号 13-AF-0194-FH-028, 2014 WL 1499289 (H.U.D.O.H.A.) (2014 年 3 月 18 日) (根据 HUD 的指控达成的同意令，原因是房东多次拒绝处置或提供可用的四居室单元给一位家长和七个未成年子女的家庭，因为房东称该家庭“人数太多”，并表示“我不想让我的房产里有这么大家庭——不管单元有多大”，而且房东还声称她有一项政策，即拒绝允许家长和孩子共住一间房，无论孩子的年龄大小——即使与家长共享房间的人是她 19 个月大的孩子。)， [网址: www.hud.gov/sites/dfiles/HA/documents/13-AF-0194-FH-028-Consent-Order.pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/HA/documents/13-AF-0194-FH-028-Consent-Order.pdf)。

<sup>10</sup> 参见 *美国政府诉 Rupp*, 案件编号 4:19-CV-02644-SEP, 2021 WL 2187912 (E.D. Mo. 2021) (根据《公平住房法》对房东的陪审团裁决，理由是房东家庭第二个孩子的出生而终止家庭租约) (根据 HUD 的指控提起的投诉)， [网址: www.justice.gov/crt/case/united-states-v-louis-rupp-ii-and-pauline-rupp-ed-mo](http://www.justice.gov/crt/case/united-states-v-louis-rupp-ii-and-pauline-rupp-ed-mo)； *美国政府诉 Bacchus*, 案件编号 2:21-cv-368-AB1 (宾夕法尼亚州东区法院，2022 年 2 月 1 日) (基于房东威胁如果租户的怀孕伴侣和女儿搬入住房单元就将其驱逐的指控，达成同意令，裁定赔偿损失) (投诉基于 HUD 的指控提出)， [网址: www.justice.gov/crt/case/united-states-v-mohamed-bacchus-and-alan-zander-e-d-pa](http://www.justice.gov/crt/case/united-states-v-mohamed-bacchus-and-alan-zander-e-d-pa)。另见 *HUD ex rel. REDACTED 诉 Teruel*, FHEO 编号 09-21-5035-8 (2023 年 3 月 30 日) (HUD 基于房东因租户计划生育第二个孩子而进行骚扰的指控，提出的歧视投诉) [网址: www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/09-21-5035-8%20Charge%20of%20Discrimination%20\(Signed\).pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/09-21-5035-8%20Charge%20of%20Discrimination%20(Signed).pdf)。

<sup>11</sup> 例如，参见 *Pack 诉 Fort Washington II*, 689 F. Supp. 2d 1237, 1243-44 (E.D. Cal. 2009) (对提出投诉的租户原告授予简易判决，此前房东曾向他们发出终止租约的六十天通知。法院认为，房东的租赁规定要求所有十岁以下儿童在户外时必须由成人监护，并且不遵守此规定将成为驱逐租户的理由，这些规定过于苛刻，违反了《公平住房法》第 3604(b) 节。“虽然被告可以出于健康和安全的理由制定规则，但这些规则必须合理。” [...] “要求所有十岁以下儿童在户外时必须由成人监护的规定‘过于宽泛且过于苛刻。根据被告的规定，一个十岁的孩子甚至不能在前门台阶上读书。”)； *美国政府诉 Plaza Mobile Ests.*, 273 F. Supp. 2d 1084, 1092 (C.D. Cal. 2003) (“当然，无论出于何种担忧，禁止所有儿童在没有成人监护的情况下在公园里四处走动都过于宽泛。与绝对禁令一样，这些成年人监护的要求也不是实现任何健康和安全的最大限制手段。”)； *Fair Housing Center of the Greater Palm Beaches, Inc. 诉 Sonoma Bay Community Homeowners Association, Inc.*, 136 F. Supp. 3d 1364, 1372 - 74 (S.D. Fla. 2015) (由于无法证明这些规则是实现非歧视和合理目标的“最少限制性手段”，因此公寓业主协会未能充分证明其明显歧视的滞留和宵禁规定的合理性)； *Bischoff 诉 Brittain*, 183 F. Supp. 3d 1080, 1089 - 92 (E.D. Cal. 2016) (裁定公寓管理员要求幼儿始终由成人监护的政策为非法)； *Llanos 诉 Estate of Coehlo*, 24 F. Supp. 2d 1052, 1059 - 61 (E.D. Cal. 1998)



## 美国住房和城市发展部

(公寓大楼未能为其限制儿童进入游泳池以及禁止在建筑物区域内玩耍的规定提供充分的理由) 对比 HUD 诉 Guglielmi, 1990 WL 456958, 《公平住房-公平贷款报告》第 25,076 页, 第 25,004 段 (HUD ALJ 1990) (规定除非有成人陪同, 否则禁止儿童进入公用房间并不违法, 因为这一规定“深深植根于我们的生活方式中。”)。另见 HUD 新闻稿, “HUD 公平住房合作伙伴与加州住房提供商达成 300 万美元和解, 解决针对有儿童家庭的住房歧视指控”, 网址:

[www.hud.gov/press/press\\_releases\\_media\\_advisories/hud\\_no\\_23\\_073](http://www.hud.gov/press/press_releases_media_advisories/hud_no_23_073) (描述了一项 300 万美元的和解协议, 该协议针对的是房东“歧视有儿童家庭”的指控... 因禁止任何户外玩耍活动, 并要求父母在所有公共区域监督 14 岁以下儿童”)。

<sup>12</sup> 参见美国政府诉 Orchard Village, LLC, 案件编号 4:21-cv-00620 (美国东 密苏里区法院, 2021 年 5 月 28 日) (美国司法部因房东违反《公平住房法》提起的诉讼, 指控房东因 16 岁女儿违反禁止儿童无成人陪同进入电脑室、现场电影院、健身中心或游泳池的规定而将一家人驱逐) (基于 HUD 的歧视指控), 网址:

[www.justice.gov/media/1146016/dl?inline](http://www.justice.gov/media/1146016/dl?inline); *Iniestra 诉 Cliff Warren Inv., Inc.*, 886 F. Supp. 2d 1161, 1167-68 (C.D. Cal. 2012) (“法院认为, 即使基础的安全和噪音问题属于紧迫的商业需求, 但本案涉及的四项政策并非实现被告所宣称目标的最少限制性手段。“泳池使用规则”——该规则一律禁止 18 岁以下儿童在无成人陪同下进入泳池——并非实现泳池安全的有效方法。事实上, 年龄较小的儿童完全有可能比年龄较大的同伴更擅长游泳... 基于这些原因, 公平住房大会上的法院推翻了与本案类似的基于年龄的泳池规定, 认为‘禁止无人监督的游泳行为, 甚至阻止 17 岁的持证救生员单独游泳, 这一规定过于严格。’”) ; *Pack 诉 Fort Washington II*, 689 F.Supp. 2d 1237, 1246 (E.D.Cal.2009) (“虽然法院认识到无人监督游泳的固有危险, 但要求[监督的成年人必须是]父母或法定监护人……这一规定就从一个可以合理解释为安全预防措施的规定, 变成了一个仅仅限制儿童和其家庭的规定。”) ; HUD 诉 Paradise Gardens, 1992 WL 406531, 《公平住房-公平贷款报告》第 25,388-91 页, 第 25,037 段, (HUD ALJ 1992) (基于安全顾虑制定的限制儿童使用游泳池的规则并不合理, 因为安全问题通常应留给居民自行处理, 且该规则并未解决所谓的健康问题) ; 对比 HUD 诉 Murphy, 1990 WL 456962, 《公平住房-公平贷款报告》第 25,053 页, 第 25,002 段 (HUD ALJ 1990) (限制特定年龄段的儿童在无成人陪同下使用游泳池和其他娱乐设施的规定, 符合正当的安全和维护目的)。

<sup>13</sup> 例如, 参见美国政府诉 Juan Goitia et al, 3:20-cv-000056 (爱荷华南区 地方法院, 2020 年 11 月 6 日) (美国司法部的投诉声称, 房东因租户拒绝他的性骚扰而发出租约终止通知, 违反了《公平住房法》, 网址:

[www.justice.gov/crt/case/united-states-v-goitia-sd-iowa](http://www.justice.gov/crt/case/united-states-v-goitia-sd-iowa); 美国政府诉 Juan Goitia 等, 3:20-cv-000056 (爱荷华南区地方法院, 2022 年 5 月 16 日) (解决上述问题的同意令), 网址:

[www.justice.gov/opa/pr/justice-department-secures-settlement-sexual-harassment-lawsuit-against-iowa-landlord-0](http://www.justice.gov/opa/pr/justice-department-secures-settlement-sexual-harassment-lawsuit-against-iowa-landlord-0); 美国政府诉 Hurt, 676 F.3d 649 (第八巡回法庭, 2012 年) (“当性骚扰造成‘敌意住房环境’或构成‘以性为交换条件’的性骚扰时, 可以根据《公平住房法》提起诉讼。”) ; *West 诉 DJ Mortgage, LLC*, 271 F.Supp. 3d 1336, 1359



## 美国住房和城市发展部

（佐治亚州北区地方法院，2017 年）（认定房东因租户拒绝其性骚扰而拒绝进行维护修理的行为，构成“以性为交换条件”的性骚扰，违反了《公平住房法》）。另见 HUD *ex rel.* REDACTED 诉 Morgan, FHEO 编号 08-21-2376-8（2022 年 12 月 7 日）（因多次违反《公平住房法》对租户进行性骚扰而受到的歧视指控），网址：

[www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/Morgan%20Charge%20Final%20%2812.7.22%29.pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/Morgan%20Charge%20Final%20%2812.7.22%29.pdf)。

<sup>14</sup> 例如，参见美国政府诉 Ables, 案件编号：1:18-cv-01249-JDB-jay（田纳西州西区地方法院，2019 年）（陪审团裁定支持原告，在房产所有者要求租户发生性行为 and 提供露骨照片，并在租户拒绝后通过驱逐租户等方式进行报复后，陪审团裁定原告胜诉，并判定原告获得补偿性和惩罚性损害赔偿），网址：[www.justice.gov/crt/case/united-states-v-chad-david-ables-dba-pops-cove-wd-tenn](http://www.justice.gov/crt/case/united-states-v-chad-david-ables-dba-pops-cove-wd-tenn)（美国司法部基于 HUD 的歧视指控提起的投诉）。

<sup>15</sup> 《联邦法规》第 81 卷第 63054、63061 页（2016 年 9 月 14 日）；24 C.F.R. § 100.600(a)(1)（“即使一个人同意了不受欢迎的请求或要求，这种不受欢迎的请求或要求也可能构成以性为交换条件的骚扰。”）

<sup>16</sup> 例如，参见 [www.justice.gov/opa/pr/justice-department-obtains-45-million-settlement-new-jersey-landlord-resolve-claims-sexual](http://www.justice.gov/opa/pr/justice-department-obtains-45-million-settlement-new-jersey-landlord-resolve-claims-sexual)（描述美国政府诉 Centanni, 民事案件编号 2:20-cv-10053-HXN-AME（新泽西州区域法院，2021 年 12 月 16 日）其中美国司法部声称被告参与了一系列对租户和申请人的性骚扰和报复行为，被命令支付 430 万美元的经济赔偿，向美国政府支付 107,050 美元的民事罚款，撤销正在进行的报复性驱逐程序，并采取措施修复那些已经发生了报复性驱逐的人的信用，同时描述了房东面临的未决刑事指控。）

<sup>17</sup> 《美国法典》第 34 卷第 12495 节；美国住房和城市发展部，公平住房与平等机会办公室，《防止对妇女暴力法》赋予您的权利，[www.hud.gov/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/VAWA](http://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/VAWA)（第 8 点）（“房东、房主、租户、居民、居住者、宾客或住房申请者有权代表自己或代表需要援助的其他人寻求执法或紧急援助。他们不得因请求援助、因成为犯罪活动的受害者或因依据法律、条例、规章或政策（由获得 HUD 资助的政府实体通过或执行）而本身无过错的行为而受到处罚。”）

<sup>18</sup> 同上；另见美国住房和城市发展部，总法律顾问办公室关于将公平住房标准应用于地方妨害和无犯罪住房条例执法，保护家庭暴力受害者、其他犯罪受害者以及其他需要警察或紧急服务的人员的指导意见（2016 年 9 月 13 日），网址：[www.federalregister.gov/d/2022-28073/p-67](http://www.federalregister.gov/d/2022-28073/p-67)；

[www.hud.gov/sites/documents/FINALNUISANCEORDGNCE.PDF](http://www.hud.gov/sites/documents/FINALNUISANCEORDGNCE.PDF)。

<sup>19</sup> 《美国法典》第 42 卷第 3617 节（“胁迫、恐吓、威胁或干涉任何人在行使或享受本法第 803 节、第 805 节或第 806 节所授予或保护的权力，或因其已经行使或享受，或因其已经协助或鼓励他人行使或享受上述权力的行为，均属违法行为。”）；Bloch 诉 Frischholz, 587 F.3d 771, 782（第七巡回法庭，2009 年）（全院合议庭）（认为房东在发现一名白人男子与一名黑人女子结婚后威胁要将其驱逐，这显然违反了第 3617 节，无论他是否真的驱逐了租户）。值得注意的是，VAWA 同样禁止公共住房机构以及“保障性住房计划”下的住房业主和管理者对行使其 VAWA 权利的租户进行报复。参见《美国法典》第 34 卷，第 12494 节。



## 美国住房和城市发展部

<sup>20</sup> 24 C.F.R. § 100.400(c)(6)（禁止“因某人向住房提供者或其他当局报告歧视性住房行为而对该人进行报复”）。另见 HUD 诉 *Dana Christian* 和 *Yellowstone Apartments, LLC*, FHEO 编号 08-21-2505-8（2024 年 1 月 4 日）（HUD 认为有理由根据《公平住房法》指控房东实施报复行为，因为房东在租户投诉房东对其女儿进行不受欢迎的不当挑逗，并警告说如果房东不停止以这种方式与她交谈，她将寻求法律建议后，启动了驱逐程序并对其采取了其他不利行动），网址：[www.hud.gov/press/press\\_releases\\_media\\_advisories/HUD\\_No\\_24\\_013](http://www.hud.gov/press/press_releases_media_advisories/HUD_No_24_013)；美国政府诉 *Prashad*, 编号：4:19-cv-40114-TSH (D. Mass. 2021)（同意令裁定支付赔偿并要求被告取消对租户在驱逐法庭获得的判决，此前租户向房产所有者举报物业经理的性骚扰，房产所有者以对租户提起驱逐诉讼的方式进行了报复），网址：[www.justice.gov/media/1178856/dl?inline=](http://www.justice.gov/media/1178856/dl?inline=;)；美国政府诉 *Prashad*, 437 F. Supp. 3d 105, 107 (D. Mass. 2020)（在同一案件中否决被告的驳回动议）；HUD 案件编号 06-17-8923-6.《违反第六条规定的不合规情况调查结果函》。美国住房和城市发展部（2022 年 10 月 26 日）。

<sup>21</sup> 24 C.F.R. § 100.400(c)(4)（禁止“[恐吓或威胁任何人，只因为此人正在从事使其他人了解或鼓励其他人行使本部分所赋予或保护的的权利的活动。”）

<sup>22</sup> 24 C.F.R. § 100.400(c)(5)（禁止“[报]复任何人，只因为此人 提出投诉、作证、提供帮助或以任何方式参与公平住房法下的诉讼。”）

<sup>23</sup> 例如，参见 HUD 诉 *Riverboy Corp.*, 2012 WL 1655364 \*20-21 (HUD ALJ 2012)，基于其他理由的复审被驳回，2012 WL 2069654 (HUD 部长 2012)；*Chavez* 诉 *Aber*, 122 F. Supp. 3d 581, 600（德克萨斯州西区法院，2015 年）

<sup>24</sup> 例如，*Anast* 诉 *Commonwealth Apartments.*, 956 F. Supp. 792, 802（伊利诺伊州北区法院，1997 年）（认定原告充分证明中止驱逐听证会构成合理便利）；*Cobble Hill Apartments Co.* 诉 *McLaughlin*, 1999 Mass. App.Div. 166, 第 \*4 页（1999 年）（认定暂停驱逐程序是房东必须考虑的一种合理便利，特别是在考虑到租户的精神障碍时，即使租户没有明确提出这一请求）；*Douglas* 诉 *Kriegsfeld Corp.*, 884 A.2d 1109, 1127 (D.C. 2005)（请求短暂中止驱逐程序是一种合理便利，因为它既不会对房东的惯例造成“根本性改变”，也不会带来“过度的经济或行政负担”。）

<sup>25</sup> *Essex Mgmt. Corp.* 诉 *McAlister*, 编号 CIV 245572, 2007 WL 811093（加利福尼亚州高等法院，2007 年 2 月 15 日）（拒绝将中止驱逐诉讼作为合理便利，构成《公平住房法》下的非法歧视），在 *McAlister* 诉 *Essex Prop.Tr.* 案已充分而公正地进行了确认，504 F. Supp. 2d 903, 910-11（加利福尼亚州中区法院，2007 年）。

<sup>26</sup> *City Wide Assoc.* 诉 *Penfield*, 564 N.E.2d 1003, 1005 (Mass. 1991)（拒绝在残疾人寻求外联和咨询计划作为合理便利时“暂停进一步的驱逐步骤”，构成《公平住房法》下的非法歧视。）

<sup>27</sup> 同上；*Douglas* 案，884 A.2d, 第 1121、1128 页（华盛顿特区，2005 年）；*Essex Mgmt. Corp.* 案，2007 年加利福尼亚州高等法院 LEXIS 11818, 第 \*14-15 页；美国住房和城市发展部联合声明，根据《公平住房法》提供的合理便利（2004 年 5 月 17 日），第 4-6 页，网址：

[www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint\\_statement\\_ra.pdf](http://www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf)；*Sinisgallo* 诉 *Town of Islip*



## 美国住房和城市发展部

*Hous.Auth.*, 865 F. Supp. 2d 307, 341–42 (E.D.N.Y.2012) (认定租户的药物治疗和医疗调整所需的试用期是一种合理便利); *Boston Hous. Auth. 诉 Bridgewaters*, 898 N.E.2d 848, 849–50 (马萨诸塞州, 2009 年) (住房管理局在精神病人未服用其应服药物而对另一租户施暴后, 必须考虑将重新恢复其租赁权作为合理便利); *Super 诉 D’Amelia & Assocs., LLC*, 2010 WL 3926887, 第 \*6 页 (康涅狄格州地方法院, 2010 年 9 月 30 日) (“法院接受给予第二次机会——即尽管房东提出了与残疾无关的合理驱逐理由, 租户仍有机会留在其住所中——作为合理便利, 前提是租户在寻求残疾援助。”)

<sup>28</sup> 参见为精神健康、智力或发育障碍者提供公平住房: 住房提供者指南 (“什么是合理便利和修改? ……请求将租金到期日期更改为在收到社会保障残疾津贴或短期或长期残疾付款之后……”), 网址:

[www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/images/MD%20Fact%20Sheet%20-%20HP.pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/images/MD%20Fact%20Sheet%20-%20HP.pdf)。另见《初步决定和同意令》, *HUD 诉 Park Regency LLC* 等 (2020 年 10 月 29 日), 网址:

[www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/images/20HUDOHA\\_InitDecisionConsent.pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/images/20HUDOHA_InitDecisionConsent.pdf) (提供合理便利, 即每月免费租金宽限期延长至每月的第 6 日, 并向投诉人支付 27000 美元); 歧视指控, *HUD 诉 Morbach* 等 (2006 年 3 月 20 日), 网址:

[www.hud.gov/sites/documents/DOC\\_14412.PDF](http://www.hud.gov/sites/documents/DOC_14412.PDF); *Fair Hous. Rts. Ctr. in Se. Pennsylvania 诉 Morgan Properties Mgmt.Co., LLC*, 2017 WL 1326240, 第 \*9 页 (宾夕法尼亚州东区法院, 2017 年 4 月 11 日) (认定原告充分证明了被告关于房租在每月 1 日到期的一揽子政策“合理地剥夺了残疾人获得住房的平等机会”, 并可能需要满足原告在收到 SSDI 之后再付款的要求); *美国政府诉 MA Partners 2*, 民事案件编号 3:23-CV-00407-K (德克萨斯州北区法院, 2023 年 6 月 27 日) (在司法部提出诉讼后达成的同意判决, 该诉讼指控被告违反了《公平住房法》, 因为“他们拒绝允许在每月三号左右收到 SSI 和 SSDI 付款的投诉人在每月五号前支付租金, 从而基于残疾歧视投诉人, 违反了该法案。”) (基于 HUD 的歧视指控), 网址: <http://www.justice.gov/crt/case/united-states-v-ma-partners-2-et-al>;

[http://www.justice.gov/d9/case-documents/attachments/2023/02/22/complaint\\_ma\\_partners\\_2\\_brockbk\\_jvfinal.pdf](http://www.justice.gov/d9/case-documents/attachments/2023/02/22/complaint_ma_partners_2_brockbk_jvfinal.pdf)。

<sup>29</sup> 例如, 参见 *Douglas*, 884 A.2d 第 1127 页 (延迟驱逐并为租户提供避免驱逐的机会, 不会对房东的做法性质造成“根本性改变”, 也不会因租户请求暂缓驱逐以允许治疗情绪障碍以清理不卫生的公寓而造成“不当的财务或行政负担”)。

<sup>30</sup> 例如, 参见上文注释 23–29 中引用的案例。另见 *Hunt 诉 Aimco Props., L.P.*, 814 F.3d 1213、1226 (第十一巡回法院, 2016 年) (裁定租户已提出充分的诉求, 即房东未能根据《公平住房法》提供合理便利, 因为房东基于租户的儿子威胁要“牺牲[房东的员工], 然后将所有居民困在他们的公寓里并纵火焚烧该房产”而终止了租户的租约, 但房东拒绝考虑租户儿子并非直接威胁, 并拒绝考虑修改其政策以适应租户儿子的残疾情况); *Roe 诉 Sugar River Mills Associates*, 820 F. Supp. 636 (D.N.H 1993) (发现房东驱逐因威胁老年邻居而被定罪的扰乱行为的租户, 而没有首先证明任何合理



## 美国住房和城市发展部

的便利措施都无法消除或可接受地最小化他对大楼内其他居民构成的风险，从而违反了该法）；*Roe 诉博尔德市住房管理机构*，909 F. Supp. 814（科罗拉多州地区法院，1995年）（裁定房东在未考虑对租户残疾情况进行调整的情况下试图驱逐租户，违反了《公平住房法》。该租户曾殴打并伤害另一名租户，威胁公寓经理，并制造噪音。）

<sup>31</sup> 住房和城市发展部与司法部联合声明，《公平住房法》下的合理便利（2004年5月17日），第4-6页，网址：

[www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint\\_statement\\_ra.pdf](http://www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf); *Sinisgallo* 案，865 F. Supp.

2d，第336页（“在确定个人是否对他人健康或安全构成直接威胁时，机构必须根据合理的判断进行个别评估，这种判断应依赖于当前的医学知识或可获得的最佳客观证据来确定：风险的性质、持续时间和严重程度；潜在伤害实际发生的可能性；以及是否合理修改了政策、做法或程序以减轻风险。”）（引述联合声明和适用的 HUD 规定）。

<sup>32</sup> 同上；另见*波士顿住房管理机构案*，898 N.E.2d，第859页（裁定，当患有精神疾病的租户在未服用适当药物的情况下对另一名租户实施暴力行为时，公共住房管理局必须考虑恢复其租赁权）；*Super* 案，2010 WL 3926887，第\*6页（“法院接受第二次机会——即租户有机会留在其住所中，尽管房东提出了基于残疾中立理由的驱逐理由——作为调整措施，但前提是租户必须寻求对其残疾的援助。”）。

<sup>33</sup> 参见美国住房和城市发展部公平住房和平等机会办公室，FHEO-2020-01，《评估个人根据〈公平住房法〉将动物作为合理便利请求的指南》（2020年1月28日），网址：[www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUDAsstAnimalNC1-28-2020.pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUDAsstAnimalNC1-28-2020.pdf)；*Douglas*，884 A.2d 1128 (D.C. 2005)（承认即使与房东禁止饲养宠物的标准政策相悖，辅助动物也可能构成合理便利）；*Bronk 诉 Ineichen*，54 F.3d 425，428（第七巡回法庭，1995年）（“与房东在无宠物政策中所表达的经济或审美考量相比，我们认为，在《公平住房法》的意义范围内，失聪个人对助听犬所提供的便利的需求本身就是合理的”）；*Crossroads Apartments.Assocs. 诉 Le Boo*，578 N.Y.S.2d 1004，(N.Y.1991)（裁定患有精神疾病的租户可以保留其宠物猫，尽管这与房东的“禁止饲养宠物”政策相悖，因为该租户需要这只宠物猫来治疗其精神疾病。）

<sup>34</sup> 住房和城市发展部与司法部的联合声明，《公平住房法》下的合理便利（2004年5月14日），第6-7页（即使住房提供者有“禁止饲养宠物”的政策，也必须满足租户对协助动物的需求），网址：

[www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint\\_statement\\_ra.pdf](http://www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf)；*美国政府诉 Rutherford Tenants*

*Corp.*，(S.D.N.Y.2021)（司法部在 HUD 提出歧视指控后提交的选举投诉，声称被告试图因残疾租户使用情感支持动物而驱逐她，违反了《公平住房法》）；*美国政府诉 Ruredy808, LLC*，民事案件编号：3:21-CV-192-MPM-JMV（密西西比州北区法院，2023年7月10日）（同意令）（在业主违反《公平住房法》，拒绝允许租户与其服务犬一起留在其住房单元后，向残疾租户提供禁令救济）。





## 美国住房和城市发展部

<sup>35</sup> 美国住房和城市发展部公平住房和平等机会办公室，FHEO-2020-01，根据《公平住房法》，评估个人将动物作为合理便利的要求（2020年1月28日）（辅助动物不是宠物。它们是为残疾人工作、执行任务、提供帮助和/或提供治疗性情感支持的动物。”），[网址: www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUDAsstAnimalNC1-28-2020.pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUDAsstAnimalNC1-28-2020.pdf)；*Frechtman 诉 Olive Exec. Townhomes Homeowner's Ass'n*, 2007 U.S. Dist. LEXIS 81125（加利福尼亚中区法院，2007年9月24日）（裁定允许原告的情感支持动物是一种合理便利）。

<sup>36</sup> 住房和城市发展部与司法部的联合声明，《〈公平住房法〉下的合理便利》（2004年5月14日）（“住房提供者不得要求申请人支付费用或押金，作为允许申请人饲养辅助动物的条件。”），[网址: www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint\\_statement\\_ra.pdf](http://www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf)；*Fair Hous. of the Dakotas, Inc. 诉 Goldmark Prop.Mgmt.*, 778 F. Supp. 2d 1028, 1040（北达科他州地区法院，2011年）（“住房提供者不能收取额外费用作为提供便利的条件，包括为辅助动物提供的便利”）。

<sup>37</sup> 24 C.F.R. § 100.500 (2023)（“(a) 歧视性影响。如果一个做法实际上或可预见地导致对一群人产生不同影响，或者因为种族、肤色、宗教、性别、残疾、家庭状况或国籍而制造、增加、强化或延续了隔离住房的模式，则该做法具有歧视性影响。(b) 法律上充分的理由。(1) 如果受到质疑的做法符合以下条件，则存在法律上充分的理由：(i) 对于根据《美国法典》第 42 卷第 3612 节提出的申诉，或对于根据《美国法典》第 42 卷第 3613 节或第 3614 节提出的申诉，是实现被告的一项或多项实质性、合法、非歧视性利益所必需的；且 (ii) 这些利益无法通过另一种歧视效果较小的做法来实现”）；*德州住房与社区事务部诉 Inclusive Comms. Project*, 135 S. Ct. 2507 (2015)。

<sup>38</sup> *HUD ex rel. Loveless 诉 Wesley Apartment Homes, LLC*, FHEO 编号 04-13-0855-8（2017年1月18日）（HUD 指控房东歧视，因为他们接管了一栋建筑，对所有现有租户进行了犯罪背景调查，并开始驱逐或以其他方式迫使任何有过任何时间判罪记录的租户搬离。HUD 确定，这样的政策对黑人租户产生了不同影响，且对于实现重大、合法、非歧视性利益而言并非必要），[网址: www.hud.gov/sites/documents/17LOVELESSWESLEY.PDF](http://www.hud.gov/sites/documents/17LOVELESSWESLEY.PDF)。另见美国住房与城市发展部，总法律顾问办公室，《关于将〈公平住房法〉标准应用于住房提供者和房地产相关交易中使用犯罪记录问题的指南》（2016年4月4日），[网址: www.hud.gov/sites/documents/HUD\\_OGCGUIDAPPFHASTANDCR.PDF](http://www.hud.gov/sites/documents/HUD_OGCGUIDAPPFHASTANDCR.PDF)；美国住房与城市发展部，《总法律顾问关于〈公平住房法〉标准在住房提供者和房地产相关交易中使用犯罪记录问题的指南》的实施（2022年6月10日），[网址: www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/Implementation%20of%20OGC%20Guidance%20on%20Application%20of%20FHA%20Standards%20to%20the%20Use%20of%20Criminal%20Records%20-%20June%202010%202022.pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/Implementation%20of%20OGC%20Guidance%20on%20Application%20of%20FHA%20Standards%20to%20the%20Use%20of%20Criminal%20Records%20-%20June%202010%202022.pdf)。

[www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/Implementation%20of%20OGC%20Guidance%20on%20Application%20of%20FHA%20Standards%20to%20the%20Use%20of%20Criminal%20Records%20-%20June%202010%202022.pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/Implementation%20of%20OGC%20Guidance%20on%20Application%20of%20FHA%20Standards%20to%20the%20Use%20of%20Criminal%20Records%20-%20June%202010%202022.pdf)；美国住房与城市发展部，《总法律顾问关于〈公平住房法〉标准在住房提供者和房地产相关交易中使用犯罪记录问题的指南》的实施（2022年6月10日），[网址: www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/Implementation%20of%20OGC%20Guidance%20on%20Application%20of%20FHA%20Standards%20to%20the%20Use%20of%20Criminal%20Records%20-%20June%202010%202022.pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/Implementation%20of%20OGC%20Guidance%20on%20Application%20of%20FHA%20Standards%20to%20the%20Use%20of%20Criminal%20Records%20-%20June%202010%202022.pdf)。

<sup>39</sup> 同上。



## 美国住房和城市发展部

<sup>40</sup> 24 C.F.R. § 100.500(b) (存在法律上充分的理由, 当被质疑的做法是为了实现一个或多个实质性的、合法的、非歧视性的利益, 而且这些“利益不能通过另一种具有较少歧视性影响的做法来实现”); 参见美国住房与城市发展部, 总法律顾问办公室, 《关于将〈公平住房法〉标准应用于住房提供者和房地产相关交易中使用犯罪记录问题的指南》(2016年4月4日), 网址: [www.hud.gov/sites/documents/HUD\\_OGCGUIDAPPFHASTANDCR.PDF](http://www.hud.gov/sites/documents/HUD_OGCGUIDAPPFHASTANDCR.PDF); 另见 *Kline 诉 1500 Massachusetts Ave. Apartment Corp.*, 439 F.2d 477, 480 (哥伦比亚特区巡回法院, 1970年) (承认房东可以通过使用安全摄像头、照明和锁来保障租户的安全)。

<sup>41</sup> 参见《美国法典》第 34 卷第 12495 节 (在自己的家中报告犯罪和紧急情况的权利)。

<sup>42</sup> 在非常有限的情况下, 《公平住房法》豁免了业主自住的不超过四个单元的建筑、业主在不使用代理人的情况下出售或出租的单户住宅, 以及宗教组织和私人俱乐部经营的仅限会员入住的住房。美国住房与城市发展部, 公平住房与平等机会办公室, 《当您面临驱逐时了解您的公平住房权利》, 网址:

[www.hud.gov/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/fair\\_housing\\_act\\_overview](http://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/fair_housing_act_overview)。另见《美国法典》第 42 卷第 3603(b)、3607(a) 节和第 3607(b) 节。

<sup>43</sup> 例如, 参见受《1964年民权法案》第六条和《1973年康复法案》第504条管辖的HUD项目清单, 网址:

[www.federalregister.gov/d/06-6516](http://www.federalregister.gov/d/06-6516); HUD 关于公共住房管理机构 (PHA) 的非歧视和平等机会要求的指南, 网址:

[www.hud.gov/sites/documents/PIH2011-31.PDF](http://www.hud.gov/sites/documents/PIH2011-31.PDF)。