

具有心理健康障礙的承租人：對住宅合理修改的權利

1. 何謂對住宅的「合理修改」？

在加州，州與聯邦法律¹要求出租人²應提供心理健康障礙的承租人「合理調整」與「合理修改」。此給予心理健康障礙的承租人與其他承租人同等公平的機會，使用與享受寓所或公共區域。合理修改係指針對心理健康障礙的人使用或享受承租寓所或公共區域，進行所需的實體改變。本資料探討具有心理健康障礙、認知障礙的承租人，可從其出租人得到可能合理修改的類型、如何要求修改，以及要求修改後所面臨的問題與處理。

相對於合理修改，所謂合理調整係指對出租人所訂的規則、政策或實務做法上的改變，或對提供住房服務方式的改變。有關住宅之合理調整相關資訊，請參見「具有心理健康障礙的承租人」之 DRC 資料：對住宅合理調整的權利。

¹ 參見聯邦 1988 年公平住宅修正法，42 U.S.C. §§3601 及以下條款、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 及以下條款有關該些法律之相關更多資訊，請參見 DRC 資料：加州心理健康障礙承租人公平住房權利；如何對身心障礙住宅歧視提出異議。

² 提供合理調整與修改的義務適用於私人出租人以及提供公共住宅者，惟擁有獨棟房屋且居住其內、僅出租一房間予寄宿者之出租人除外。

2. 可從我的出租人獲得那些合理的修改？

若您所提出的合理修改完全是基於使用或享受承租場所必要之修改，則出租人必須同意該等修改。除非修改乃基於進出住房所必要或基於其他法律所要求，否則您有義務支付該等修改。

以下是部分出租人可能提供，您（承租人）或具心理健康或認知障礙的住房申請人之合理修改的範例：

1. 裝配地毯或隔音板以降低因您的障礙所製造的噪音；
2. 裝配水閥調節控制水溫以避免燙傷，或裝置定時器自動關閉瓦斯爐，若您的障礙讓您難以記得進行以上的事項；或
3. 若您的障礙讓您無法使用文字標示，則應裝配圖片或以顏色標明的記號或路徑。

3. 我該如何要求合理修改？

您必須提出要求，才能獲得合理修改。若可能，要求應以書面方式，且應要求出租人在特定日期之前回覆您。在要求中您應：

1. 說明您有障礙的事實；
2. 說明您所要求的修改事項，以及
3. 說明該等障礙將如何協助您入住或申請該住房。

4. 若我提出合理修改的要求，必須提供出租人哪些資訊？

若您提出合理修改的要求，則出租人有權要求您提出心理健康障礙的證明。您無須提供出租人有關您特定的診斷或醫療紀錄的完整影本，只需提供您醫師或其他醫療服務提供者說明您具障礙的文件，且載明您所要求的修改對您使用或享受該住房而言有其必要性。

出租人亦可要求您提供有關所欲施工之說明，同時保證審慎施工，並獲有必要的施工許可。

若您所要求的修改將妨礙未來承租人或使用人對該場所的使用與享受，則出租人得以您未來搬離時，由您恢復原始樣貌為條件同意您的要求。此僅適用於承租場所內

部的修改，不適用於公共區域。若出租人附加此條件，他或她可要求您支付合理的金額至獨立（託管）的銀行帳戶，以支應未來將拆除修改之費用。

5. 何時我可提出合理修改的要求？

可以自您申請住房開始至搬離為止之間任何時點，向您的出租人要求合理修改。即使出租人已對您提出房屋收回訴訟，仍可要求讓您能居住在住房內的合理修改。

6. 我提出要求後會如何？

一旦您提出合理修改的要求，並提供相關證明文件，則出租人有義務考慮該要求。出租人必須讓您知道，他或她是否有任何疑問或需要更多資訊。您應保留所提出之要求、證明文件、出租人回复，以及任何有關您要求之文件的副本。若出租人認為您所提出的合理修改並不合理，他或她應說明原因並建議替代方式。出租人應持續與您對話溝通，直到您同意修改的內容，或直到確定無法與您達成共識為止。

若您不滿意出租人對您要求合理修改的回應，可透過數種方式對他或她的決定提出異議。此包括調解、行政投訴以及訴訟。欲瞭解更多資訊，請參見*如何對身心障礙住宅歧視提出異議*之 **DRC** 資料。

7. 我如何取得更多訊息？

若您對保護心理健康障礙者免於住房歧視之州與聯邦法律下相關權利或義務有任何疑問，請聯絡加州殘障權利署：

電話：800-776-5746

TTY 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，請進行本簡短的調查，以提供您的回饋意見。

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

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

污名化、歧視、降低與提升政策以消除歧視計畫 (The Stigma, Discrimination, Reduction and Advancing Policy to Eliminate Discrimination Program; 簡稱 APEDP) 係由核准心理健康服務法案 (Prop. 63) 之投票人所提供資金，並由加州心理健康服務局 (California Mental Health Services Authority; 簡稱 CalMHSA) 管理。CalMHSA 係為致力於提升個人、家庭與社區心理健康結果之縣政府組織，由縣 MHSAs 基金支持。CalMHSA 在州、區域以及地方提供服務與教育計畫。如需更多資訊，請造訪 <http://www.calmhsa.org>。

