



平等機會委員會
EQUAL OPPORTUNITIES COMMISSION

สิ่งที่ควรทราบในฐานะเป็นเอเยนต์ตัวแทน
อสังหาริมทรัพย์ เจ้าของ ผู้เช่าหรือผู้ซื้อ
ภายใต้กฎหมายต่อต้านการเลือก
ปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรมของฮ่องกง



(คำแปลภาษาไทย)
(Translation in Thai)



สิ่งที่ควรทราบในฐานะเป็นเอเยนต์ตัวแทน อสังหาริมทรัพย์ เจ้าของ ผู้เช่าหรือผู้ซื้อ ภายใต้กฎหมายต่อต้านการเลือกปฏิบัติโดย ไม่เป็นธรรมของฮ่องกง

กฎหมายต่อต้านการเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรมของฮ่องกง -- กฎหมายว่าด้วยการเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรมทางเพศ (Sex Discrimination Ordinance หรือ SDO) กฎหมายว่าด้วยการเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรมทางความทุพพลภาพ (Disability Discrimination Ordinance หรือ DDO) กฎหมายว่าด้วยการเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรมทางสถานะครอบครัว¹ (Family Status Discrimination Ordinance หรือ FSDO) และกฎหมายว่าด้วยการเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรมทางเชื้อชาติ (Race Discrimination Ordinance หรือ RDO) -- ห้ามการเลือกปฏิบัติต่อบุคคลเนื่องจาก เพศ สถานภาพสมรส การตั้งครรภ์ ความทุพพลภาพ สถานะครอบครัว และเชื้อชาติ กฎหมายเหล่านี้มีผลบังคับใช้ในกิจกรรมต่างๆรวมถึงการจ้างงาน การศึกษา การจัดหาสินค้า บริการ หรือสิ่งอำนวยความสะดวก และการจำหน่ายหรือการจัดการของสถานที่ เอเยนต์ตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ (เอเยนต์) และ เจ้าของบ้านมีหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายเหล่านี้

1 “สถานะครอบครัว” หมายถึง การมีความรับผิดชอบดูแลครอบครัวใกล้ชิด (บิดามารดา, บุตร, พี่ชาย/น้องชาย และ พี่สาว/น้องสาว)



1. ทำไมจึงควรทำความเข้าใจกฎหมายต่อต้านการเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรม?

เป็นสิ่งสำคัญที่จะเข้าใจกฎหมายต่อต้านการเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรม ด้วยว่าทั้งเอเยนต์และเจ้าของบ้านจะต้องรับผิดชอบหากพวกเขาละเมิดกฎหมายต่อต้านการเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรมในการจัดหาสินค้า สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ หรือในการจำหน่ายหรือการจัดการของสถานที่ โดยการทำความเข้าใจและปฏิบัติตามข้อบัญญัติเหล่านี้ ท่านจะหลีกเลี่ยงการเสียเวลาในการถูกร้องเรียนหรือฟ้องร้องเกี่ยวกับความเท่าเทียมทางโอกาส และยังจะส่งเสริมการค้าในธุรกิจที่ดี ซึ่งจะเป็นทางช่วยเพิ่มโอกาสทางธุรกิจของท่าน นอกจากนี้แล้ว ท่านจะได้ช่วยส่งเสริมความปรองดองในสังคมชองกงโดยการปฏิบัติตามพันธกรณีตามกฎหมายเหล่านี้

ในฐานะที่เป็นผู้เช่าหรือผู้ซื้อบ้านก็เป็นสิ่งสำคัญที่จะเข้าใจสิทธิของท่านภายใต้กฎหมายต่อต้านการเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรมและควรทราบช่องทางในการแก้ไขปัญหาที่ท่านได้รับการเลือกปฏิบัติใด ๆ ในกิจกรรมที่ได้รับการคุ้มครองทางกฎหมาย

2. การเลือกปฏิบัติเกิดขึ้นเมื่อไร?

การเลือกปฏิบัติเกิดขึ้นเมื่อคน ๆ นั้นได้รับการปฏิบัติอย่างไม่เท่าเทียมกันเนื่องจากหนึ่งในเหตุผลที่ต้องห้ามที่กล่าวข้างต้น หรือเมื่อมีการกำหนดข้อบังคับซึ่งมีผลต่อทุกคน แต่ในทางปฏิบัติ ข้อบังคับนั้นมีผลเป็นการเลือกปฏิบัติ การเลือกปฏิบัติอาจเกิดขึ้นในกรณีดังต่อไปนี้

- เมื่อเจ้าของบ้านปฏิเสธที่จะให้เช่าสถานที่ของเขา/เธอ หรือตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ปฏิเสธที่จะให้บริการแก่ผู้ที่มาขอเช่าเพราะเขา/เธอมาจากเชื้อชาติใดเชื้อชาติหนึ่งหรือเพราะเขา/เธอมีความทุพพลภาพ
- เมื่อเจ้าของบ้านปฏิเสธที่จะให้เช่าสถานที่ของเขา/เธอ หรือตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ปฏิเสธที่จะให้บริการแก่ผู้ที่มาขอเช่าเพราะว่าญาติสนิทของผู้ที่มาขอเช่ามาจากเชื้อชาติใดเชื้อชาติหนึ่งหรือเพราะเขา/เธอมีความทุพพลภาพ
- เมื่อเจ้าของบ้านกำหนดให้ผู้ที่มาขอเช่ายื่นแบบแสดงรายการภาษีเงินได้ของเขา/เธอ หรือหนังสือค่าประกันจากนายจ้างของผู้ที่มาขอเช่า ซึ่งตามปกตินั้นไม่จำเป็น เนื่องจากเชื้อชาติหรือสถานะครอบครัวของเขา/เธอ
- เมื่อเจ้าของบ้านบังคับไล่ผู้เช่าออกจากสถานที่เนื่องจากเหตุผลที่ต้องห้ามตามกฎหมายต่อต้านการเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรม เช่นเพศ สถานภาพสมรส การตั้งครกรภ สถานะครอบครัว ความทุพพลภาพและเชื้อชาติ



3. การลวงละเมิด

เป็นการผิดกฎหมายหากเจ้าของบ้านมีการลวงละเมิดทางเพศต่อผู้เช่า ผู้ที่มาขอเช่า หรือเอเยนต์ หรือมีการลวงละเมิดต่อพวกเขาอันเนื่องมาจากเชื้อชาติหรือความทุพพลภาพของพวกเขา นอกจากนี้แล้วเป็นการผิดกฎหมายหากเอเยนต์มีการลวงละเมิดทางเพศต่อเจ้าของบ้านเช่า ผู้เช่า ผู้ที่มาขอเช่าหรือผู้แทนของตน หรือมีการลวงละเมิดต่อพวกเขาอันเนื่องมาจากเชื้อชาติหรือความทุพพลภาพของพวกเขา

4. การตกเป็นผู้รับเคราะห์

เป็นการผิดกฎหมายหากผู้ใดทำให้ผู้อื่นตกเป็นผู้รับเคราะห์²เพราะเขา/เธอได้ยื่นหรือช่วยผู้อื่นยื่นข้อร้องเรียนตามกฎหมายต่อต้านการเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรม หรือเพราะเขา/เธอตั้งใจที่จะยื่นหรือตั้งใจที่จะให้ความช่วยเหลือผู้อื่นยื่นคำร้อง นอกจากนี้แล้ว ยังเป็นการผิดกฎหมายหากผู้ใดทำให้ผู้อื่นตกเป็นผู้รับ เคราะห์เพราะเขา / เธอได้ทำหน้าที่เป็นพยานในการร้องเรียนเกี่ยวกับการเลือกปฏิบัติ

5. มีข้อยกเว้นใด ๆ หรือไม่?

- เมื่อเจ้าของบ้านอาศัยอยู่ในสถานที่เช่าและหากเจ้าของบ้านไม่ได้ใช้เอเยนต์หรือโฆษณาเพื่อวัตถุประสงค์นี้ เขา/เธอสามารถเลือกผู้ที่เขา / เธอจะให้เช่าสถานที่
- เมื่อเจ้าของบ้านหรือญาติสนิท³ของเขา/เธออาศัยอยู่ในสถานที่เช่าและอยู่ร่วมกับผู้อื่นผู้ซึ่งไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของครอบครัวของเจ้าของบ้านหรือของญาติสนิท และสถานที่เช่าถือได้ว่าเป็น "ที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก" เจ้าของบ้านสามารถเลือกผู้ที่เขา / เธอจะให้เช่าสถานที่⁴

2 การทำให้ผู้อื่นตกเป็นผู้รับเคราะห์หมายถึงการปฏิบัติต่อผู้อื่นอย่างไม่เท่าเทียมกันเพราะเขา/เธอได้อ้างสิทธิการคุ้มครองตามกฎหมายต่อต้านการเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรมสี่ข้อ

3 ญาติสนิทในส่วนที่เกี่ยวกับบุคคล หมายถึงคู่สมรสของบุคคลนั้น; บิดาหรือมารดาของบุคคลหรือของคู่สมรส; บุตรของบุคคล (รวมถึงบุตรที่เกิดนอกสมรสบุตรบุญธรรม และบุตรเลี้ยง) หรือคู่สมรสของบุตรนั้นๆ; พี่น้อง (ทั้งพี่น้องบิดามารดาเดียวกันและพี่น้องต่างบิดาหรือมารดา) ของบุคคลหรือของคู่สมรสหรือคู่สมรสของพี่น้องนั้นๆ; ปู่ย่าตายายของบุคคลหรือของคู่สมรส; หรือหลานของบุคคลหรือคู่สมรสของหลานนั้นๆ

4 อาคารสถานที่ให้ถือว่าเป็นอาคารขนาดเล็กหรือที่อยู่อาศัยขนาดเล็กถ้า นอกเหนือจากรอบครัวของเจ้าของบ้าน มีที่พักสำหรับไม่เกิน 2 ครอบครัวอื่น ๆ หรือ 6 บุคคลอื่น ๆ สำหรับค่าเช่าเพิ่มเติมเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยขนาดเล็กกรุณาติดต่อ EOC Hotline ที่เบอร์ 2511 8211

6. ผู้เช่าหรือผู้ที่มาขอซื้อ/เช่ามีสิทธิอะไรบ้าง?

ในฐานะผู้เช่าหรือผู้ที่มาขอซื้อ/เช่า ท่านจะมีสิทธิที่จะได้รับบริการที่คล้ายกันในข้อกำหนด ลักษณะ และคุณภาพจากเอเยนต์ โดยไม่คำนึงถึงเพศ สถานภาพสมรส การตั้งครรรภ์ ความทุพพลภาพ สถานะครอบครัว หรือเชื้อชาติ ตัวอย่างเช่น เมื่อเอเยนต์ปฏิเสธที่จะบริการท่าน ขอให้ท่านจ่ายค่านายหน้าที่สูงกว่า แฉ่งราคาที่สูงกว่า หรือไม่รวมสถานที่บางสถานที่ในการค้นหาเนื่องจากหนึ่งในเหตุผลที่ต้องห้ามที่กล่าวข้างต้น ถือว่าเป็นการละเมิดกฎหมายต่อต้านการเลือกปฏิบัติ โดยไม่เป็นธรรม

ในฐานะผู้เช่าท่านยังมีสิทธิที่จะใช้สิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารทุกแบบ เช่นเดียวกับผู้เช่าที่อยู่อาศัยอื่นๆ โดยไม่คำนึงถึงเพศ สถานภาพสมรส การตั้งครรรภ์ ความทุพพลภาพ สถานะครอบครัว หรือเชื้อชาติ

7. บุคคลทุพพลภาพสามารถทำการเปลี่ยนแปลงสถานที่ให้เช่าได้หรือไม่?

ผู้เช่าที่มีความทุพพลภาพอาจทำการเปลี่ยนแปลงที่เหมาะสมกับสถานที่ที่เช่า / เรอเช่าถ้าหากว่า

- เขา/ เธอจ่ายค่าเปลี่ยนแปลงด้วยตนเอง
- การเปลี่ยนแปลงไม่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงของสถานที่อื่น ๆ ที่บุคคลอื่นครอบครอง
- ผู้เช่าตกลงที่จะคืนที่พักลับสู่สภาพเดิมก่อนการเปลี่ยนแปลงภายในวันหมดอายุของสัญญาเช่าและการเปลี่ยนกลับสู่สภาพเดิมนี้สามารถทำได้โดยไม่มีเหตุผล และ
- คาดได้อย่างเหมาะสมว่าผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อตกลงที่จะคืนที่พักลับสู่สภาพเดิม

เพื่อความชัดเจน ขอเรียนให้กับเจ้าของบ้านทราบว่าพวกเขาจะต้องปฏิบัติตามข้อควรปฏิบัติภายใต้กฎหมายว่าด้วยสิ่งปลูกสร้าง (Buildings Ordinance) และข้อบังคับการปราศจากอุปสรรคที่มีการกำหนดไว้ภายใต้ระเบียบอาคาร (การวางแผน) (The Buildings (Planning) Regulations)



8. ผู้มาขอเช่าหรือซื้อสามารถทำอะไรได้บ้างถ้าพวกเขาคิดว่าพวกเขาถูกเอเยนต์เลือกปฏิบัติ ล่วงละเมิดหรือทำให้ตกเป็นผู้รับเคราะห์?

ถ้าท่านรู้สึกที่ท่านถูกเลือกปฏิบัติโดยเอเยนต์เนื่องจากเพศ สถานภาพสมรส การตั้งครรถ์ ความทุพพลภาพ สถานะครอบครัว หรือเชื้อชาติ ท่านอาจต้องการนำปัญหาเหล่านี้มาพูดคุยกับคณะบริหารของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ บริษัทที่ดีจริงควรจะตอบสนองต่อข้อร้องเรียนของท่านและพยายามแก้ไขข้อร้องเรียนของท่านภายในบริษัท

ท่านอาจยื่นเรื่องร้องเรียนกับคณะกรรมการเพื่อการความเท่าเทียมทาง โอกาส (EOC) กฎหมายกำหนดว่าคำร้องเรียนจะต้องยื่นต่อ EOC เป็นลายลักษณ์อักษร ภายใน 12 เดือนนับจากเวลาของเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น ท่านสามารถส่งคำร้องเรียนของท่านทางไปรษณีย์ โทรสาร อีเมล แบบฟอร์มออนไลน์ หรือด้วยตนเอง หากท่านมีปัญหาเรื่องภาษา EOC ยังสามารถเตรียมล่ามให้ท่านได้ตามคำขอ

นอกจากนี้แล้วท่านสามารถเริ่มต้นดำเนินการทางกฎหมายกับศาลแขวง (District Court) ภายใต้กฎหมายต่อต้านการเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรม ภายใน 24 เดือน

9. ใครจะต้องรับผิดชอบต่อการกระทำที่ผิดกฎหมาย?

เจ้าของบ้าน / เอเยนต์

เจ้าของบ้านและเอเยนต์จะต้องรับผิดชอบการกระทำของตนเองหากพวกเขาละเมิดกฎหมายต่อต้านการเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรม

เจ้าของบ้านอาจจะต้องรับผิดชอบต่อการกระทำการเลือกปฏิบัติของเอเยนต์ที่ได้ทำพร้อมกับการอนุญาตของเจ้าของบ้าน เหมือนเช่นเขา/เธอได้เป็นผู้กระทำเอง ดังนั้นเจ้าของบ้านควรระมัดระวังบอกเอเยนต์ของท่านไม่ให้เลือกปฏิบัติเวลาวางแผน/บริการ ทางฝ่ายเอเยนต์ก็จะต้องรับผิดชอบในการส่งเสริมการเลือกปฏิบัติของเจ้าของบ้านแม้ว่าเขา/เธอจะทำหน้าที่ตามคำแนะนำของเจ้าของบ้านก็ตาม อย่างไรก็ตามเอเยนต์จะไม่ต้องรับผิดชอบถ้าเขา/เธอสามารถพิสูจน์ได้ว่าเขา/เธอได้ใส่ใจในคำแนะนำของเจ้าของบ้านว่าการกระทำดังกล่าวไม่ได้เป็นการเลือกปฏิบัติไม่ชอบด้วยกฎหมายและเป็นการสมเหตุสมผลถ้าเอเยนต์จะวางใจคำแนะนำดังกล่าว

บริษัทอสังหาริมทรัพย์

บริษัทอสังหาริมทรัพย์อาจจะต้องรับผิดชอบแทนต่อการเลือกปฏิบัติที่ผิดกฎหมายหรือการล่วงละเมิดของพนักงาน เว้นแต่ว่าบริษัทสามารถแสดงให้เห็นว่าได้ดำเนินการตามความสมควรแล้วเพื่อป้องกันไม่ให้พนักงานของบริษัทกระทำเช่นนั้น

10. จะเกิดอะไรขึ้นเมื่อมีการยื่นคำร้องเรียนเกี่ยวกับการเลือกปฏิบัติหรือล่วงละเมิดต่อ EOC?

EOC จะตรวจสอบคำร้องเรียนและพยายามที่จะส่งเสริมการตกลงยุติความด้วยการไกล่เกลี่ย หากไม่สามารถตกลงยุติความได้ ผู้ร้องทุกข้ออาจขอความช่วยเหลือในรูปแบบอื่น ๆ รวมทั้งความช่วยเหลือทางกฎหมายจาก EOC

11. ข้าพเจ้าสามารถตกลงยุติความได้แบบไหนผ่านการไกล่เกลี่ย?

ข้อตกลงการไกล่เกลี่ย หลังจากการเจรจาต่อรองและตกลงกันโดยบุคคลที่เกี่ยวข้อง อาจรวมถึง :

- ค่าขอโทษ
- ข้อตกลงที่จะจัดหาหรือต่ออายุสัญญาเช่า
- เงินชดเชย
- คำรับรองที่จะเปลี่ยนแปลงนโยบายหรือระเบียบการขององค์กร

หากท่านต้องการข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับสิทธิของท่านภายใต้กฎหมายต่อต้านการเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรมและวิธีการร้องเรียนของ EOC กรุณาติดต่อ :

คณะกรรมการเพื่อความเท่าเทียมทางโอกาส
Equal Opportunities Commission
16/F., 41 Heung Yip Road, Wong Chuk Hang,
Hong Kong

ฮอตไลน์ : 2511 8211
อีเมล : eoc@eoc.org.hk
เว็บไซต์ : <http://www.eoc.org.hk>

เวลาทำการ : วันจันทร์ถึงศุกร์ 8:45 - 17:45



平等機會委員會
EQUAL OPPORTUNITIES COMMISSION

地址 Address: 香港黃竹坑香葉道41號16樓
16/F., 41 Heung Yip Road,
Wong Chuk Hang, Hong Kong

電話 Tel : (852) 2511 8211

傳真 Fax : (852) 2511 8142

網頁 Website : <http://www.eoc.org.hk>