

공정 주택 자주 묻는 질문 팩트시트 24-01

날짜: 2024년 8월 6일



DC 인권국(Office of Human Rights, OHR)의 자주 묻는 질문 공정주택: 주장할 수 있는 것들에는 무엇이 있나요?

수년간, OHR은 도시 전역에 공정주택의 홍보 및 교육 세션을 진행하여 국민과 소통하며 궁금증과 우려 사항을 해결해 왔습니다. 아래에 공정주택 위반 요인에 대해 더 잘 이해할 수 있도록 FAQ 목록을 정리했습니다. 이 FAQ는 일반적 주제들을 다루고 있지만, 가능한 모든 상황을 포함하지 못할 수 있습니다. FAQ에 포함시킬 만한 질문이 있다고 생각되면 ohr.comms@dc.gov로 연락해 주시기 바랍니다.

FAQ 1 - 면제

- **공정주택법에서 예외로 인정되는 주택의 유형이 있나요?**
 - 예. 단독주택을 매매, 임대하거나 4세대 미만 건물 중 한 세대에 거주하는 부동산 소유주, 동일 종교인에게만 주거지 매매, 임대 또는 거주를 제한하는 종교 단체, 가족 상태를 근거로 차별하는 노인 주택([노인주택법\(HOPA\)](#))이 그 대상입니다.
- **단독주택 소유주는 차별적 광고를 할 수 있나요?**
 - 아니요, 그럴 수 없습니다. 단독주택 소유주는 광고나 진술에서 차별적일 수 없습니다.
- **노인 주택 시설은 인종, 종교 또는 기타 보호되는 특성을 기준으로 차별할 수 있나요?**
 - 아니요. 노인 주택 시설의 경우, 가족 상태를 근거로 한 차별은 허용되지만 인종, 종교 또는 기타 보호되는 특성을 근거로 한 차별은 허용되지 않습니다.

FAQ 2 - 합리적 편의 대 개조

- **합리적 편의와 개조의 차이는 무엇인가요?**
 - 주요 차이는 구조적 또는 비구조적 변경 여부 및 비용 부담자에 있습니다.
 - **합리적 편의**란 일반적으로 주택 제공자의 비용으로, 주거지를 사용 및 향유할 수 있도록 허용한 요청자에게 주어지는 규칙, 정책, 관행 또는 서비스의 변경입니다. 여기에는 다음과 같은 예가 포함될 수 있습니다(전체 목록 아님).
 - ADA(장애인법) 장애인 편의 주차 공간 확보
 - "반려동물 금지" 정책 예외
 - 더 많은 예외 정보는 [공정주택법에 따른 합리적 편의\[PDF\]](#)를 참조하시기 바랍니다.

- **합리적 개조**란 임차인의 비용으로, 장애인이 충분히 향유할 수 있도록 주거지에 대한 구조적 변경을 포함합니다. 예를 들어 다음과 같습니다(전체 목록 아님).
 - 경사로 설치
 - 조리대 낮추기
 - 복도 또는 출입구 확장
 - 더 많은 예와 정보는 [공정주택법에 따른 합리적 개조\[PDF\]](#)를 참조하시기 바랍니다.

- **개조 비용을 지원받을 수 있는 기관들이 있나요?**

- 예, 주택 개조비용을 지원받을 수 있는 여러 커뮤니티 기반 기관(CBO)들이 있습니다. 프로그램 목록은 [여기](#)를 클릭하세요.

FAQ 3 – 장애인 보조 동물

- **반려동물과 장애인 보조 동물의 차이는 무엇인가요?**

- 예, 장애인 보조 동물은 반려동물이 아닙니다. 장애인 보조 동물에는 두 가지 유형이 있습니다. (1) 도우미 동물, (2) 신체적, 감각적, 정신적, 지적 또는 주요 일상활동에 영향을 미치는 기타 정신적 장애가 있는 개인을 위해 일을 하고, 과제를 수행하고, 도움을 제공하고/하거나, 치료적 정서적 지원을 제공하는 기타 동물(일명 "정서적 지지 동물")입니다.

- **장애인 보조 동물은 인증을 받아야 하나요?**

- 아니요, 장애인 보조 동물은 인증을 받거나 전문 교육 프로그램을 거칠 필요가 없습니다. 인증은 필수 항목이 아닙니다. 주택 제공자는 (1) 임차인이 정신적 또는 신체적 장애인에 대한 DC의 정의를 충족한다는 의사 또는 기타 의료제공자의 검증을 제공하고 (2) 장애와 장애인 보조 동물이 제공하는 기능 간의 연관성을 입증하도록 요구할 수 있습니다. 도우미 동물의 필요성을 증빙하는 제 3자 검증을 받는 경우, 주택 제공자는 해당 요청을 수락해야 합니다.

- **해당 주택의 엄격한 "반려동물 금지" 정책 때문에 주택 제공이 거부될 수 있나요?**

- 아니요. 장애인 보조 동물은 "반려동물"이 아닌 보조적 도구이므로, 주택 제공자는 장애가 있는 임차인이 주거지를 충분히 사용하고 향유할 수 있도록 "반려동물 금지" 정책에 대한 예외를 두어야 합니다. 장애인은 주택 제공자에게 문의하여 반려동물 금지 주택에서 도우미 동물과 함께 살기 위해 합리적 편의 요청을 제출하거나, 반려동물 보증금 수수료 면제를 받거나, 도우미 동물의 기능을 제외하거나 제한하는 다른 규칙에 대한 면제를 요청할 수 있습니다. 합리적 편의는 구두, 서면 또는 제 3자를 통해 요청할 수 있습니다.

FAQ 4 – 주택 바우처(Vouchers) 사용

- 모든 주택 제공자는 바우처를 수락해야 하나요?
 - 예. 주택 제공자는 모든 형태의 주택 바우처를 수락해야 하며 임차인의 소득원을 근거로 선호를 나타내는 차별적 광고를 게시할 수 없습니다.
- 주택 제공자는 어떤 유형의 주택 바우처를 허용해야 하나요?
 - 주택 제공자는 임대료의 일부 및/또는 전액을 지불하는 주택 바우처 또는 보조금을 포함한 모든 형태의 소득을 허용해야 합니다. 여기에는 다음이 포함됩니다(전체 목록 아님).
 - 긴급주택필요(Rapid Rehousing) 바우처
 - 주택선택 바우처 프로그램(구 섹션 8)
 - 긴급임대지원프로그램(ERAP)
- 제가 바우처를 사용하는 경우, 주택 제공자가 제 신용조회를 할 수 있나요?
 - 예, 조회할 수 있습니다. 다만, 주택 제공자는 귀하가 바우처를 최초 수령하기 전에 발생한 신용 문제 또는 임대료 미납을 근거로 임대 신청을 거부할 수 없습니다.
- 바우처로 임대료 전액을 충당할 수 없는 경우 어떻게 하나요? 제 소득을 조회할 수 있나요?
 - 예, 귀하가 임대료 일부를 본인부담으로 지불하는 경우 귀하의 소득이 고려됩니다. 다만, 주택 제공자는 귀하가 부담하는 임대료 일부에 대한 소득 요건만 충족하도록 요구할 수 있습니다. 그럼에도, 귀하의 소득으로 귀하가 부담해야 할 임대료의 최소 30%를 충당할 수 있는 경우, 주택 제공자는 단지 소득이 부족하다는 이유로 귀하의 신청을 거부해서는 안 됩니다.

FAQ 5 – 차별 대 임대인 임차인 문제

- 임대인/임대 사무소에서 저에게 무례하게 대하면 차별인가요?
 - 경우에 따라 다릅니다. 차별은 일반적으로 보호되는 특성을 근거로 한 부당한 조치를 포함합니다. 보호되는 특성과 관련이 없는 한, 무례한 행동만으로는 일반적으로 차별이 되지 않습니다. 예를 들어, 임대인이 모든 임차인에게 세탁 시설을 사용하지 못하게 하는 경우 이는 차별 행위로 간주되지 않을 가능성이 큽니다. 그러나 임대인이 귀하에게만 세탁 시설을 사용하지 못하게 하고 과거에 귀하의 출신국가에 대해 언급한 적이 있는 경우, 이는 차별 행위로 간주될 수 있습니다.
- 임대인이 임차인에게 일관된 유지관리를 제공하지 않는 경우, 이는 차별인가요?
 - 경우에 따라 다릅니다. 주택 제공자가 주택을 일관되게 수리하지 않는 경우, 이는 반드시 차별에 해당하지는 않습니다. 그러나 이는 [DC 법무장관실\(Office of the](#)

[Attorney General](#))이나 [임차인옹호국\(Office of the Tenant Advocate\)](#)과 같은 관련 당국에서 해결할 수 있는 사안이 될 수 있습니다. 다만, 일부 가구나 주택은 수리가 이루어지고 있고 다른 가구나 주택은 수리가 이루어지지 않는 것을 인지하실 경우, 이는 차별이 될 수 있습니다.

- **가정폭력으로 인해 경찰에 수차례 신고해야 했던 이유로 임대인이 저를 퇴거시킬 수 있나요?**
 - 아니요, 그럴 수 없습니다. 가정 내 범죄(☞: 가정폭력)를 경험한 피해자에게는 추가 보호책이 있습니다. 가정폭력으로 인해 경찰에 신고하거나, 추가 보안 조치를 요청하거나, 자물쇠/출입문을 교체해야 한다는 이유로 퇴거당할 수 없습니다. 또한, 귀하가 주택에서 퇴거해야 하는 경우, 14 일 전에 서면으로 통지하여 임대차 계약을 해지할 권리가 있습니다.

FAQ 5 – 복귀 시민과 주택

- **범죄 경력 신원조회로 인해 주택이 거부된 경우 차별 소송을 제기할 수 있나요?**
 - 전과 기록은 DC 인권법(Human Rights Act)에 따라 보호되는 특성이 아니므로 전과 기록을 근거로 공정주택 차별 소송을 제기할 수 없습니다. 그러나 복귀 시민(과거 전과자)을 위한 공정주택을 구체적으로 다루는 법률로, 흔히 "밴 더 박스(Ban the Box)"로 알려진 2016 주택을 위한 공정전과기록 검토법(2016 Fair Criminal Record Screening for Housing Act)이 있습니다. 이 법률은 대부분의 임대 주택 제공자가 신청 수수료를 수락하기 전에 신청자에게 임대 자격 기준을 통지하도록 요구하고, 주택 제공자가 조건부 주택 제안을 하기 전에 신원조회를 요구하는 것도 금지합니다. 조건부 제안 후, 주택 제공자는 법률에 명시된 최근 7년 동안의 진행 중인 형사 고발 또는 유죄 판결만 고려할 수 있습니다. 주택 제공자는 법률에 명시된 요소를 고려한 후에만 조건부 주택 제안을 철회할 수 있습니다. 법률을 준수하지 않는 임대인은 DC 에 보유한 임대 주택 수에 따라 \$1,000-\$5,000 의 과태료를 부과받을 수 있습니다. 이 법률과 위반에 대한 불만 제기 절차에 대한 자세한 사항은 OHR 의 [복귀 시민 및 주택](#)을 참조하시기 바랍니다.