

# 장애인을 위한 주택 및 합리적 편의 제공



# FAQ

캘리포니아 법은 주택 거주에 있어 차별로부터 사람들을 보호합니다. 이 법은 공정 고용 및 주택법(Fair Employment and Housing Act, 줄여서 FEHA)이라고 합니다. FEHA는 장애인이 주택을 사용하고 향유할 수 있도록 집주인이나 기타 주택 제공자에게 규칙이나 정책의 예외 또는 변경을 요청할 권리를 부여합니다. 이 주제는 일반적으로 “합리적 편의(Reasonable Accommodations)”라고 합니다.”

이 문서는 자주 묻는 질문(FAQ)에 답변함으로써 합리적 편의 절차에 대한 권리와 의무의 일반적인 개요를 제공합니다. 이 FAQ는 합리적 편의와 관련된 모든 문제와 시나리오를 다루지는 않으며, “합리적 개조(reasonable modifications)”라는 별도의 주제나 장애인을 위한 기타 주택 보호 조치에 대해서는 다루지 않습니다.<sup>1</sup> 합리적 개조에 대한 자세한 내용은 [bit.ly/reasonable-modifications](https://bit.ly/reasonable-modifications)의 팩트시트를 참조하십시오.

## 1 | 합리적 편의란 무엇입니까?

합리적 편의란 장애가 있는 세입자, 거주자 또는 신청자가 주택을 사용하고 향유할 동등한 기회를 갖기 위해 필요한 규칙, 정책, 관행 또는 서비스의 예외, 변경 또는 조정을 의미합니다.<sup>2</sup>

장애인을 위한 합리적 편의의 예는 다음과 같으며, 이에 국한되지 않습니다:

- 접근 가능한(장애인용) 주차 공간 배정
- 반려동물 금지 정책에서 정서 지원 동물
- 임대료 납부일 변경
- 제3자가 임대차 계약에 공동 서명하거나 임대료를 지불하도록 허용
- 세입자가 입주 도우미(live-in aide)를 두는 것을 허용
- 퇴거 중단 또는 연기
- 주거지 비우기에 더 많은 시간 제공
- 세입자를 다른 유닛(호실)으로 재배치
- 규칙이나 정책을 준수할 수 있도록 추가 시간 허용
- 임대차 계약 해지 수수료 면제
- 임대차 계약 조건 수정
- 검사 또는 수리를 위해 세입자에게 추가적인 사전 통지 제공

장애와 관련된 편의 제공의 필요성이 있는 경우, 주택 제공자는 다음의 경우를 제외하고는 합리적 편의를 승인해야 합니다. 1) 과도한 재정적 또는 행정적 부담이 되는 경우, 2) 주택 제공자의 서비스나 운영에 근본적인 변경을 초래하는 경우, 또는 3) 타인의 건강이나 안전에 직접적인 위협이 되거나

1 합리적 편의 및 합리적 개조에 관한 규정은 캘리포니아 규정집(California Code of Regulations), 타이틀 2, 섹션 12176~12185에서 확인할 수 있습니다. 장애와 관련된 주택 차별 보호에 대한 자세한 정보는 CRD의 팩트시트 “장애 차별(Disability Discrimination)”에서 확인할 수 있습니다: <https://bit.ly/3TZIUD1>

2 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12176(a).

## ■ 장애인을 위한 주택 및 합리적 편의 제공

상당한 재산 피해를 초래하는 경우 ([질문 8](#) 및 [질문 9](#) 참조).<sup>3</sup> 합리적 편의 제공을 거부하는 것은 주택 차별의 한 형태입니다.<sup>4</sup>

### 2 | 합리적 편의 요청을 고려해야 하는 대상은 누구입니까?

FEHA는 부동산 관리 회사, 집주인 및 주택 소유자 협회(HOA)를 포함한 모든 주택 제공자에게 적용됩니다.<sup>5</sup> 또한 이 요건은 주택 또는 주택 관련 서비스를 제공하는 모든 개인 또는 단체에도 확장됩니다. 여기에는 공공 주택 당국, 공립 대학, 주택 감정인, 모기지 대출 기관 및 부동산 중개인이 포함됩니다.<sup>6</sup>

### 3 | 캘리포니아 공정 주택법에 따른 “장애”란 무엇입니까?

FEHA에 따르면 장애는 주요 생활 활동을 제한하는 정신적 또는 신체적 손상, 장애 또는 질환입니다.<sup>7</sup> “주요 생활 활동”은 광범위하게 정의되며, 예를 들어 신체 활동(걷기, 목욕하기, 서 있기, 잠자기, 숨쉬기 등), 정신 활동(생각하기, 읽기, 집중하기 등), 사회 활동(타인과의 상호 작용 등)이 포함됩니다.<sup>8</sup>

### 4 | 합리적 편의를 요청하려면 무엇을 해야 합니까?

합리적 편의 요청은 특정 단어나 방법을 사용할 필요가 없습니다.<sup>9</sup> W주택 제공자가 특정 방식이나 특정 양식을 사용하여 요청하는 것을 선호할 수 있지만, 그러한 절차를 따르지 않았다는 이유로 요청을 거부할 수는 없습니다. 합리적 편의 요청은 요청자가 편의를 요청하는 시점에 이루어집니다. 여기에는 “합리적 편의”라는 용어 사용 여부와 관계없이 구두, 서면 또는 대리인을 통해 이루어진 요청이 포함됩니다.

### 5 | 합리적 편의 요청은 언제 할 수 있습니까?

합리적 편의 요청은 언제든지 가능합니다. 여기에는 신청 과정 중, 주택 구매 전후 또는 임대 계약 체결 전후,<sup>10</sup> 주택이나 임대 유닛에 거주하거나 점유하는 동안, 소송 중, 재판 시 또는 재판 후, 그리고 적절한 상황에서는 판결 후도 포함됩니다.<sup>11</sup> 예를 들어, 임대 계약을 위반하여 개를 키우다가 퇴거 위기에 처한 세입자가 퇴거 재판에서 정서 지원 동물을 위한 합리적 편의를 요청할 수 있습니다. 집주인은 편의 제공에 대한 장애 관련 필요성이 있는 경우, 해당 요청이 1) 과도한 재정적 또는 행정적 부담, 2) 주택 제공자의 서비스 또는 운영의 근본적인 변경, 또는 3) 타인의 건강이나 안전에 대한 직접적인 위협 또는 상당한 재산 피해를 초래하지 않는 한 요청을 고려하고 승인해야 합니다 ([질문 8](#) 및 [질문 9](#) 참조).<sup>12</sup>

3 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12179(a), (b).

4 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12927(c)(1); 12176(c), (d)

5 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12005(v), (w).

6 Gov. Code § 12955(e), (i), (l); Cal. Code Regs., tit. 2, § 12161 (4), (5).

7 Code § 12926(i), (j), (m).

8 Gov. Code § 12926(j)(1)(C), (m)(1)(B).

9 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12176(f)(3).

10 예를 들어, 세입자가 임대 계약 체결 후 “반려동물 금지” 건물에서 정서 지원 동물을 키우기 위해 합리적 편의를 요청하는 경우입니다. 주택 제공자는 임대 계약 체결 전에 요청하지 않았다는 이유로 요청을 거부할 수 없습니다. 편의는 언제든지 요청할 수 있기 때문입니다.

11 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12176(f)(3); § 12176(f)(8) (불법 점유 소송에서의 합리적 편의 요청).

12 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12179(a), (b).

## ■ 장애인을 위한 주택 및 합리적 편의 제공

### 6 | 주택 제공자가 요청된 편의가 필요한지 확인을 요청할 수 있습니까?

네, 하지만 장애나 편의의 필요성이 요청을 검토하는 사람에게 명백하지 않거나 알려지지 않은 경우에만 가능합니다. 예를 들어, 휠체어를 사용하는 세입자가 1층 유닛 배정을 요청하는 경우, 장애와 편의의 필요성이 명백하므로 주택 제공자는 추가 증빙을 요구해서는 안 됩니다.<sup>13</sup>

장애가 명백하지 않거나 주택 제공자에게 알려지지 않은 경우, 주택 제공자는 (1) 해당인이 장애가 있다는 사실, (2) 필요한 편의에 대한 설명, (3) 해당인의 장애와 요청된 편의 간의 관계(장애인이 주택을 동등하게 사용하고 향유하기 위해 해당 편의가 어떻게 필요한지 포함)를 입증하는 데 필요한 정보만 요청할 수 있습니다.<sup>14</sup> 주택 제공자는 개인의 진단명이나 의료 기록에 대한 정보를 요청하거나 의료 전문가 또는 제3자와 대화하기 위해 정보 공개 동의서에 서명하도록 요구할 수 없습니다.<sup>15</sup>

예를 들어, 정신 건강 장애가 있는 세입자가 아파트 단지의 조용한 구역으로 이동을 요청합니다. 장애나 편의의 필요성이 명백하지 않거나 집주인에게 알려지지 않았습니니다. 집주인은 장애의 존재와 요청에 대한 장애 관련 필요성에 관한 제한된 정보를 요청할 수 있습니다. 이에 대해 세입자가 장애 증상을 관리하기 위해 조용한 유닛이 필요하다는 의료 제공자의 소견서를 제출하면 충분합니다.

### 7 | 주택 제공자가 의사의 장애 또는 장애 관련 필요성 증빙 서류를 요구할 수 있습니까?

아니요. 증빙은 개인의 장애나 요청된 편의의 장애 관련 필요성을 알 수 있는 위치에 있는 신뢰할 수 있는 모든 출처로부터 받을 수 있습니다.<sup>16</sup> 여기에는 치료사, 의사, 간호사, 사회 복지사 등 비의료 서비스 제공자, 동료 지원 그룹, 요청자의 신뢰할 수 있는 진술,<sup>17</sup> 또는 장애나 장애 관련 필요성에 대해 잘 알고 있는 기타 신뢰할 수 있는 제3자가 포함될 수 있습니다. 여기에는 장애인과 간병 관계에 있는 친척도 포함됩니다.<sup>18</sup>

예를 들어, 딸이 치매를 앓는 어머니를 돌보고 있습니다. 딸은 주택 제공자와 어머니 간의 모든 의사소통에 딸이 포함되도록 하는 편의가 왜 필요한지 보여주기 위해 문서를 공유합니다.

### 8 | 주택 제공자는 언제 합리적 편의 요청을 거부할 수 있습니까?

주택 제공자는 다음 중 하나의 이유로 합리적 편의 요청을 합법적으로 거부할 수 있습니다:

- 편의가 요청된 당사자가 장애가 없거나 편의에 대한 장애 관련 필요성을 입증할 수 없는 경우<sup>19</sup>
- 요청된 편의가 과도한 재정적 및 행정적 부담을 초래하는 경우.<sup>20</sup> 편의가 과도한 재정적 및 행정적 부담을 초래하는지 여부는 다음을 포함한 여러 요소를 고려하여 사례별로 결정됩니다:<sup>21</sup>
  - 요청된 편의의 비용

13 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12178(b).

14 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12178(c), (d).

15 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12178(e).

16 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12178(g).

17 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12178(f).

18 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12178(g).

19 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12179(a).

20 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12179(b)(2).

21 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12179(d).

## ■ 장애인을 위한 주택 및 합리적 편의 제공

- 주택 제공자의 재정 자원
- 편의가 장애인에게 제공할 혜택
- 장애인의 필요를 효과적으로 충족할 수 있는 대체 편의의 가용성
- 요청된 편의가 주택 제공자의 서비스 또는 운영의 본질을 변경하는 근본적인 변경을 초래하는 경우.<sup>22</sup> 예를 들어, 집주인이 일반적으로 거주자를 위해 장를 보지 않는 경우, 장애인을 위해 장를 봐 달라는 합리적 편의 요청은 근본적인 변경이 될 가능성이 높습니다. 요청된 편의가 타인의 건강이나 안전에 직접적인 위협(즉, 신체적 상해의 중대한 위험)을 초래하거나 타인의 재산에 상당한 물리적 피해를 초래하며, 다른 합리적 편의로는 그러한 위험을 줄이거나 제거할 수 없는 경우<sup>23</sup>

### 9 | 요청된 편의가 타인의 건강이나 안전에 직접적인 위협이 되거나 타인의 재산에 상당한 물리적 피해를 초래하는지 어떻게 판단합니까?

요청된 편의가 직접적인 위협이 되는지 판단하기 위해 주택 제공자는 상황의 개별적인 정황을 살펴봐야 합니다. 이를 개별적 평가라고 합니다. 개별적 평가는 추측, 가정 또는 요청된 편의, 특정 장애 또는 장애인 일반에 대한 고정관념이 아니라 객관적인 증거에 근거해야 합니다.<sup>24</sup> 평가는 다음을 고려해야 합니다:

- 타인의 안전, 건강 또는 재산에 대한 직접적인 위협의 성격, 기간 및 심각성
- 직접적인 위협이 실제로 발생할 가능성
- 직접적인 위협을 제거할 수 있는 추가적 또는 대체적인 합리적 편의가 있는지 여부<sup>25</sup>

예를 들어, 주택 제공자는 핏불이 공격적인 경향이 있다는 고정관념에 근거하여 핏불인 정서 지원 동물에 대한 모든 편의 제공을 거부할 수 없습니다. 주택 제공자의 분석은 요청과 관련된 특정 동물에 대한 평가에 근거해야 합니다.<sup>26</sup>

### 10 | 주택 제공자는 합리적 편의 요청에 언제 어떻게 응답해야 합니까?

주택 제공자는 편의 요청을 신속하게 고려해야 합니다. 요청에 응답하는 데 필요한 시간은 편의의 필요성이 긴급한지 여부를 포함한 다양한 요인에 따라 다릅니다. 합리적 편의 요청에 응답하지 않는 것은 불법적인 주택 차별입니다.

주택 제공자가 요청된 편의를 즉시 승인할 수 없는 경우, 잠재적인 해결책을 찾기 위해 “상호 협력 절차(interactive process)”에 참여해야 합니다.<sup>27</sup> 상호 협력 절차의 목적은 정보를 교환하고 합리적 편의를 식별, 평가 및 구현하여 장애인이 주거 또는 주거 기회를 동등하게 사용하고 향유할 수

22 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12179(b)(1).

23 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12179(b)(3).

24 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12179(b)(3)(A).

25 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12179(b)(3)(B)(i)-(iii). 세입자는 위험이 감소하거나 완화되었음을 보여주기 위해 재할 또는 완화 증거를 고려해 달라는 편의를 요청할 수 있습니다. 예를 들어, 세입자는 약물을 변경했거나 치료를 다시 시작했거나 분노 조절 수업을 시작했음을 보여줄 수 있습니다. 이는 또한 세입자가 앞으로 계속 치료를 받는다는 조건 하에 머물 수 있다는 식의 조건부 편의로 구성될 수도 있습니다.

26 참고: 일부 주택 보험 정책, 지방 자치 단체, 주택 소유자 협회 및 기타 단체에는 특정 지역 및 부동산에서 살 수 있는 동물의 크기나 품종을 제한하는 정책이 있습니다. 이러한 단체는 이러한 제한을 둘 권리가 있지만, FEHA의 적용을 받으며 장애인을 위한 합리적 편의를 승인해야 합니다. 여기에는 정서 지원 동물에 대해 그러한 법이나 정책의 예외를 두는 것이 포함됩니다.

27 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12177.

## ■ 장애인을 위한 주택 및 합리적 편의 제공

있도록 합의에 도달하는 것입니다.<sup>28</sup> 주택 제공자가 요청을 승인할 수 없다고 판단하는 경우, 요청자의 필요를 충족하는 데 동등하게 효과적인 다른 편의를 찾기 위해 요청자와 협력해야 합니다.<sup>29</sup> 상호 협력 절차는 적시에 이루어져야 하며, 주택 제공자는 상호 협력 절차에 참여하고 요청을 고려하기 위해 공정하고 성실한 노력을 기울여야 합니다.<sup>30</sup>

### 11 | 주택 제공자가 “반려동물 금지” 규칙을 가질 수 있습니까?

네, 하지만 주택 제공자는 장애인이 주택을 동등하게 향유할 기회를 갖기 위해 필요한 경우 합리적 편의로서 규칙에 대한 예외를 두어야 합니다. 필요한 보조 동물(assistance animal) 허용을 거부하는 것은 불법적인 차별입니다. 단, 주택 제공자가 해당 요청이 과도한 재정적 또는 행정적 부담, 근본적인 변경, 또는 사람이나 재산에 대한 직접적인 위협이 된다고 믿는 경우는 예외입니다(위의 FAQ 8번 및 9번 참조).<sup>31</sup> 보조 동물은 일반적으로 반려동물에 적용되는 품종, 크기 또는 무게 제한의 적용을 받지 않으며, 세입자에게 반려동물 보증금이나 반려동물 임대료(pet rent)를 청구할 수 없습니다. 보조 동물에는 서비스 동물(service animals)과 정서 지원 동물(emotional support animals)이 모두 포함됩니다.<sup>32</sup> (아래 FAQ 12번 참조) 자세한 내용은 서비스 동물에 대한 CRD의 간행물을 참조하십시오.<sup>33</sup>

### 12 | 정서 지원 동물과 서비스 동물의 차이점은 무엇입니까?

정서 지원 동물(ESA)은 장애인이 장애 증상을 관리하는 데 도움을 주기 위해 정서적, 인지적 또는 기타 유사한 지원을 제공하는 동물입니다.<sup>34</sup> ESA는 위로 동물(comfort animals) 또는 지원 동물(support animals)이라고도 합니다. 서비스 동물은 신체적, 감각적, 정신과적, 지적 또는 기타 정신적 장애를 포함하여 장애인을 돕기 위해 특정 작업을 수행하도록 훈련된 동물입니다.<sup>35</sup> 예를 들어, 안내견은 시각 장애인이나 저시력자의 보행을 돕는 서비스 동물입니다. 청각 도우미견은 청각 장애인이나 난청인에게 소리를 알리는 서비스 동물입니다. ESA는 장애인을 돕기 위해 특별히 훈련되지 않았기 때문에 서비스 동물이 아닙니다.

공정 주택법 외에도 장애인이 서비스 동물과 함께 주택을 포함한 사업장에 접근할 권리를 구체적으로 보호하는 다른 캘리포니아 및 연방 법률이 있습니다.<sup>36</sup> 따라서 장애인은 자신의 집에서 서비스 동물과 함께 살기 위해 합리적 편의를 요청할 필요가 없습니다. 대신 주택 제공자는 동물이 서비스 동물인지 확인하기 위해 다음 두 가지 질문만 할 수 있습니다. 1) “당신은 장애가 있는 개인입니까?” 그리고 2) “동물이 수행하도록 훈련된 장애 관련 작업은 무엇입니까?”<sup>37</sup>

28 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12177(a).

29 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12177(c).

30 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12177(a), (d).

31 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12179(a), (b).

32 Cal. Code Regs. Tit. 2, § 12185.

33 <https://bit.ly/CRD-Housing-ESA>

34 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12005(d)(2); Cal. Code Regs., tit. 2, § 12185(c).

35 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12005(d)(1); Cal. Code Regs., tit. 2, § 12185(b).

36 Civil Code § 51 et seq.; Civil Code § 54.1 et seq.; 42 U.S.C. § 12101 et seq.; 28 C.F.R. § 36.302(c).

37 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12185(b).

## ■ 장애인을 위한 주택 및 합리적 편의 제공

### 13 | 주택 제공자가 합리적 편의 허용을 거부하거나 공정 고용 및 주택법을 위반하는 경우 어떻게 해야 하나요?

주택 제공자가 FEHA에 따른 귀하의 권리를 위반했다고 생각되면 CRD에 불만 제기를 할 수 있습니다. 혐의가 있는 사건 발생일로부터 1년 이내에 불만을 제기해야 합니다.

<https://calcivilrights.ca.gov/complaintprocess>

---

### 불만 제기 방법

#### 민권부 (Civil Rights Department)

[calcivilrights.ca.gov/complaintprocess](https://calcivilrights.ca.gov/complaintprocess)

수신자 부담 전화: 800.884.1684

TTY: 800.700.2320

캘리포니아 중계 서비스 (711)

합리적 편의가 필요한 장애가 있습니까? CRD가 불만 제기를 도와드릴 수 있습니다. 이 지침의 번역본을 보려면 [www.calcivilrights.ca.gov/posters/housing](http://www.calcivilrights.ca.gov/posters/housing) 을 방문하십시오.