

COVID-19 관련 DFEH 주택 정보



FAQ

신종 코로나 바이러스(COVID-19)에 의한 호흡기 질환의 대유행이 캘리포니아와 미국 전역에서 발생하고 있습니다. 2020년 3월 4일, Newsom 주지사는 캘리포니아에 비상사태를 선포했습니다. 캘리포니아 공정 고용 주택국(Department of Fair Employment and Housing, DFEH)는 COVID-19 대유행 기간 동안 거주시설을 안전하게 유지하는 동시에 민권 유지하는 방법에 대해 자주 묻는 주택 공급자, 임차인 등을 돕기 위해 이 지침을 제공하고 있습니다. 이 지침은 현재 공중 보건 정보에 기반하고 있으며 종종 갱신될 수 있습니다. 또한 이 지침은 2020년 4월 13일에 발행된 이전 지침을 대체합니다. 이 지침은 정보 제공만을 목적으로 하며 FEHA와 그 시행 규정 및 기타 법률에 의해 부과된 권리와 의무에서 분리된 권리와 의무를 만들지 않습니다.

주택 공급자는 질병 통제 예방 센터(Centers for Disease Control and Prevention, CDC), 캘리포니아 공공보건부의 지침을 포함하여 거주시설 내 COVID-19 전염을 줄이는 방법에 대한 정부의 최신 지침을 준수해야 합니다. 동시에, 주택 공급자는 공정 고용 주택법(Fair Employment and Housing Act, FEHA)을 포함한 연방 및 주의 민권법을 준수해야 합니다. FEHA는 인종, 출신 국가, 장애, 소득원 등의 특성을 바탕으로 한 [주거 차별 및 괴롭힘](#)을 금지하고 있습니다.

일반 정보

■ 대유행 중에 주거 관련 민권 법은 효력이 있습니까?

예. 캘리포니아 공정 주거 권리법(Fair housing law)은 임대주, 부동산 관리 회사, 주택 소유주 모임(Homeowner association, HOA)을 비롯한 주택 공급자가 보호 받는 특성을 근거로 세입자, 입주자, 주택을 찾는 자 또는 입주지원자 등을 차별하거나 괴롭히는 것을 금지합니다. 공정 고용 주택법(FEHA)은 사람의 인종, 피부색, 혈통, 출신 국가(출신지의 지리적 위치, 민족 집단, 부족 소속 등), 종교, 정신적/신체적 장애, 성별(임신 포함), 젠더, 성적 지향, 성 정체성, 성별 표현, 유전적 정보, 혼인 여부, 가족 사정, 군인 또는 재향군인 신분을 바탕으로 한 차별과 괴롭힘을 금지합니다. 또한 모든 유형의 사업적 주택 공급자에게 적용되는 운루 민권법(Unruh Civil Rights Act)은 다른 특성 중에서도 나이, 시민권, 주요 사용 언어, 체류 신분과 관련된 차별을 하지 못하도록 보호하고 있습니다.

■ COVID-19와 관련한 DFEH 주택 정보

차별 및 괴롭힘 금지는 누군가의 보호 받는 특성(사실과 다른 경우에도) 또는 차별 피해자와 관계된 또 다른 사람의 보호 받는 특성에 바탕을 둔 행위까지 확대됩니다.

예를 들어 주택 공급자가 임차인의 실제 또는 인지된 인종 또는 출신 국가를 이유로, 또는 인종 또는 출신 국가에 근거한 누군가와 관계(결혼 또는 동거 포함)를 이유로 임대를 거부하거나 분리시키거나 불리한 조건을 제시하거나, 누군가를 괴롭히는 것은 불법입니다.

이와 함께 캘리포니아 법은 장애가 있는 사람이 거처를 이용하고 누릴 수 있도록 합당한 시설을 제공하거나 합당한 개조를 허용할 것을 요구합니다.

주택 공급자는 캘리포니아 공정 주거 권리법에 따른 권리를 행사하거나 DFEH에 차별을 고발하는 등의 과정에서 도움을 주거나 격려한 사람에게 보복할 수 없습니다.

■ 주택 공급자는 어떤 세입자 또는 입주자가 한 세입자 또는 입주자를 괴롭히는 데 대한 책임이 있습니까?

예. 주택 공급자는 괴롭힘 또는 또 다른 차별적 주거 관행을 야기한 자신의 행위를 책임질 뿐 아니라 주택 공급자의 근로자 또는 대리인이나, 다른 세입자 또는 입주자에 의한 괴롭힘 또는 차별적 주거 관행을 시정, 종결시키기 위한 즉각적 조치를 취하지 못한 데 대해 책임을 질 수 있습니다. 또한 주택 공급자는 건물 내에서 불법적 괴롭힘 행위를 신속하게 시정하고 종결시키기 위한 합리적인 조치를 취해야 합니다. 주택 공급자는 자신이 불법적 행위를 방지, 완화 또는 종결할 수 있는 권한이 있는 괴롭힘에 대해 알고 있거나 알아야만 하는 상황에서 주택 공급자는 세입자 또는 입주인이 다른 세입자, 다른 입주자, 또는 제3자에게 괴롭힘을 당하지 않도록 조치를 취해야 합니다.

■ 만약 한 입주자가 피해자의 실제 또는 인지된 인종, 출신 국가, 장애 또는 기타 보호받는 특성을 이유로 다른 세입자를 괴롭히고 위협한다는 사실을 알게 되는 경우, 주택 공급자는 어떻게 해야 하나요?

위에서 설명한 것처럼 주택 공급자는 자신에게 권한이 있는 경우 자신이 알고 있거나 알아야만 하는 제3자에 의한 차별적 괴롭힘을 시정하고 종결시켜야 합니다. 예를 들어 주택 공급자는 임대 조항 또는 HOA 규정을 집행하여 차별적 괴롭힘을 구제하거나 방지해야 합니다. 괴롭힘이 비교적 경미한 경우 괴롭히는 사람을 상담하는 것으로 괴롭힘을 끝내기에 충분할 수 있습니다. 상담으로 괴롭힘이 즉각 끝나지 않거나 괴롭힘이 끝났다고 합리적으로 기대되지 않는 경우 상황에 따라 벌금을 부과하거나, 종료 또는 중단을 통지하거나, 괴롭히는 사람의 임차, 주거 또는 근로 계약을 해지하는 등 여러 가지 추가 조치를 취하는 것이 적절할 수 있습니다. 주택 공급자의 조사로 스토킹, 확실한 폭력 위협 또는 폭행과 같은 범죄에 해당할 수 있는 행위가 드러난 경우 이러한 사안은 사법기관의 개입이 필요할 수 있습니다.

■ COVID-19와 관련한 DFEH 주택 정보

소득원 차별

■ 주택 공급자는 COVID-19에 금전적으로 영향을 받은 세입자를 대신해 임대주에게 임대료를 지불하는 임대 구제 프로그램에 참여해야 합니까?

COVID-19 대유행으로 많은 캘리포니아 주민들이 엄청난 재정적 영향을 받았기에 캘리포니아 주정부, 일부 지방 및 민간 조직은 세입자이 임대료를 지불하는 것을 돕고 노숙자를 방지하기 위한 임대 지원 프로그램을 마련했습니다. FEHA는 "[소득원](#)"을 근거로 한 주거 차별을 금지합니다. "소득원"은 "연방 주거 지원 바우처를 비롯한 연방, 주 또는 지역 차원의 공적 지원 및 연방, 주, 또는 지역 차원의 주거 보조금을 포함해 세입자 또는 세입자의 대리인에게 직접 지급되거나 세입자를 대신하여 주택 소유자 또는 임대주에게 지급되는 합법적이고 입증 가능한 소득"으로 정의됩니다 (정부법 섹션 12955(p)). 따라서 임대주 또는 기타 주택 공급자가 연방, 주 또는 지역 차원의 주거 보조금이나 임대료 지불을 돕기 위한 기타 합법적 지원을 이유로 입주지원자를 거절하거나, 임대를 해지하거나, 그 밖에 누군가를 차별하는 것은 불법입니다.

주택 공급자가 COVID-19 임대 지원 프로그램에 반드시 참여해야 하는지 여부는 프로그램의 요건에 따라 다르지만 세입자를 대신하여 이러한 프로그램에서 지불하는 임대료를 받는 것을 전면적으로 거부하지 못할 수 있습니다. 예를 들어 임대주가 어떠한 주정부 또는 지방정부의 임대 지원 프로그램으로부터 임대료를 받지 않는 정책을 두는 것은 불법입니다. 이와 유사하게 임대주가 세입자가 지는 임대료 등의 특정 정보를 증명하는 것을 원하지 않는다는 이유로 임대주가 세입자를 대신하여 부분적 임대 지원금을 받는 것을 거부할 경우 이는 "소득원" 차별에 해당됩니다.

캘리포니아의 COVID-19 임대 지원 프로그램 및 기타 세입자 보호정책에 대한 자세한 내용은 housing.ca.gov의 캘리포니아 주거 정책(California's Housing is Key initiative)에서 확인할 수 있습니다.

■ 주택 공급자가 보호 받는 특성을 이유로 일부 세입자에 대해서만 임대 지원금을 받을 수 있습니까?

아닙니다. 주택 공급자가 세입자의 인종, 민족, 출신 국가, 장애, 가족 사정 또는 기타 보호 받는 특성을 이유로 세입자에게(또는 세입자를 대신하여) 임대료를 받는 것을 거부하는 것은 불법입니다.

■ COVID-19와 관련한 DFEH 주택 정보

장애인 차별 및 합당한 시설

■ 캘리포니아 공정주거권리법은 실제 또는 인지된 장애를 이유로 현재 및 잠재적 세입자를 차별하고 괴롭히는 것을 금지하고 있습니까?

예. 주택 공급자가 세입자의 실제 또는 인지된 장애를 이유로 세입자 또는 입주자를 괴롭히거나, 차별하거나, 불리하게 대우하는 것은 불법입니다. 장애란 주요 생활 활동에 제한을 주는 질환으로 신체 장애와 정신 장애(정신 건강 질환 포함)를 모두 포함하는 개념입니다. COVID-19 감염은 특히 입원 치료, 지속적 치료 또는 의료 제공자의 관리를 받게 될 경우 장애로 이어질 수 있습니다. COVID-19 감염은 폐렴과 같은 증상이 나타날 경우 장애로 이어질 수도 있습니다. 또한 COVID-19 감염은 기존의 장애를 악화시킬 수도 있습니다.

■ 주택 공급자가 임대 결정을 내릴 때 COVID-19와 관련된 세입자의 실제 또는 인지된 장애에 대해 질문할 수 있습니까?

주택 공급자가 잠재적 또는 현재 세입자에게 COVID-19 관련 장애를 포함하여 해당인의 실제 또는 인지된 장애에 대해 묻는 것은 불법입니다. 마찬가지로, 주택 공급자는 세입자가 COVID-19와 관련된 장애가 있다고 생각된다는 이유로 세입자를 내쫓거나 장애가 COVID-19와 관련없다는 증거를 제시하도록 요구할 수 없습니다.

■ 주택 공급자는 COVID-19의 영향으로 치료를 제공해야 하는 상황에서, 가족, 친구 또는 의료 서비스 제공자의 도움을 받는 등 자택 지원 서비스를 필요로 하는 장애인에게 적절한 편의를 제공해야 합니까?

예. 주택 공급자는 장애인에게 주거지 및 공공, 공용 장소를 이용하고 향유할 수 있는 동등한 기회를 제공하기 위한 목적으로, 필요한 경우 적절한 편의를 제공해야 합니다. 단, 적절한 편의를 제공할 시 과도한 재정 및 행정 부담, 프로그램의 근본적인 변경이 발생하거나 다른 사람의 건강과 안전에 직접적인 위협이 되거나 다른 사람의 재산에 상당한 피해를 입힐 수 있는 경우는 예외로 합니다.

적절한 편의의 제공에는 장애가 있는 세입자가 임대지에서 동등한 기회와 즐거움을 누릴 수 있도록 필요한 경우 주택 공급자의 규칙, 정책 또는 절차를 변경하는 것이 포함됩니다. 예를 들어, 장애가 있는 세입자가 그의 가족 구성원, 친구 또는 의료 제공자가 자신의 거주지에서 COVID-19 관련 장애가 있는 자신을 돌볼 수 있도록 해달라고 요청하고, 이 요청을 들어주기 위해 숙박 방문객 불허 규칙을 포기하는 경우 이는 적절한 편의의 제공이 될 수 있을 것입니다.

■ COVID-19와 관련한 DFEH 주택 정보

- **세입자가 이러한 대유행 상황에서 COVID-19와 관련된 장애에 대해 적절한 편의 제공을 요청하는 경우, 이들은 본인이 장애인이며 적절한 편의 제공이 필요하다는 사실을 증빙해야 합니까?**

세입자(또는 세입자의 대리인)가 자신의 장애를 증빙하는 신뢰할 수 있는 자료를 제공하고 편의 요청이 불가피하다는 사실을 설명하는 경우, 주택 공급자는 해당 세입자의 장애나 편의 제공의 필요성을 증빙하는 추가 정보를 요청할 수 없습니다.

일반적으로, 세입자가 편의 제공이 불가피하다는 점을 명확하게 증빙하지 못하는 경우, 주택 공급자는 세입자에게 그가 편의 제공이 필요하다는 점, 그리고 그것이 주거지를 이용하고 주거 생활을 향유할 수 있는 동등한 기회를 가지는 것과 어떤 관련이 있는지 설명할 수 있는 정보를 요청할 수 있습니다. 그러한 정보는 해당 세입자 또는 해당 세입자의 장애나 편의 제공의 필요성에 대해 잘 알고 있는 신뢰 할 수 있는 제3자로부터 제공받을 수 있습니다. 제 3자에는 의료 전문가, 의료 직원, 지원 단체 또는 간병인 등이 포함됩니다.

팬데믹 기간 동안 의료 전문가나 의료 직원들은 긴급한 환자 요구를 해결하기 위해 고군분투하고 있기에, 이러한 상황에서 세입자가 이들의 도움을 받아 장애 및 특정 편의 제공의 필요성을 증빙하는 것은 종종 현실적이지 않습니다. 주택 공급자는 모든 증빙 자료를 기밀로 유지해야 합니다. 해당 정보가 다른 세입자들에게 공개되어서는 안 됩니다.

나이 차별

- **전연령의 세입자/입주자가 있는 건물의 경우 노인의 공용 공간 이용을 제한하거나 연령을 근거로 분리할 수 있습니까?**

주택 공급자가 노인 임차인 또는 입주자를 보호하기 위한 선의의 의도라 할지라도, 세입자 또는 입주자를 대상으로 임대를 거부하거나, 상대적으로 불리한 계약 조건을 제안하거나, 격리하거나, 세입자 또는 입주자를 괴롭히는 등 연령에 따라 세입자를 차별하는 행위는 불법입니다. 예를 들어, 어떠한 공중 보건 명령도 없는 경우, 나이 든 세입자의 건강을 우려하여, 해당 세입자를 임대 건물 내 특정 장소로 격리하거나 공용 구역 이용을 거부하는 방식으로 배제하는 것은 불법입니다. 그러나, 임대인은 모든 세입자들로 하여금 지역, 주, 연방 공중 보건 명령을 준수하도록 요구할 수 있습니다.

■ COVID-19와 관련한 DFEH 주택 정보

수리 및 시설

■ COVID-19 팬데믹 기간에도, 주택 공급자는 세입자 거주지를 수리해야 합니까?

예. 주택 공급자는 보건 안전 규정(Health and Safety Code)에 따라 세입자 거주지를 규정에 맞게 관리해야 합니다. 그러나, 주택 공급자는 그들의 직원과 세입자가 COVID-19에 노출되지 않도록 보호하기 위해, 수리 작업 시 공중 보건 명령 및 권고 사항을 준수해야 합니다. 세입자는 수리 중 주택 공급자와 협력할 때, 물리적 거리 유지 조치를 포함한 공중 보건 명령 및 권고 사항을 따라야 합니다.

■ 팬데믹 기간 동안, 주택 공급자가 COVID-19 확산을 막기 위해 위락 시설을 폐쇄할 수 있습니까?

예. 주택 공급자들은 COVID-19의 확산을 막기 위해 지역, 주, 연방 공중 보건 명령 및 권고 사항을 준수해야 하며, 이 지침들은 체육관, 수영장, 클럽하우스 등의 위락 시설을 폐쇄하도록 요구할 수 있습니다. 그러한 명령이나 권고를 준수하는 데 있어, 주택 공급자는 모든 세입자를 동등하고 대우해야 합니다. 장애, 인종, 출신 국가, 나이 등 보호 대상자로서의 지위에 근거하여 특정 시설에 대한 접근을 허용하거나 제한하는 것은 불법입니다.

주택 관련 차별을 당했다고 생각되는 경우 DFEH에 연락해주시기 바랍니다.

민원 제기처

Department of Fair Employment and Housing

dfeh.ca.gov

수신자 부담: 800.884.1684

TTY: 800.700.2320

적절한 편의가 필요한 장애가 있는 경우, DFEH는 청각 장애 또는 난청이 있거나 언어 장애가 있는 개인에게 전화 또는 캘리포니아 중계 서비스(California Relay Service)(711)를 통해 접수 내용을 문자로 전환하여 도움을 드립니다. 위 연락처로도 연락하실 수 있습니다.