

정서 지원 동물 및 공정 주택법



FAQ

캘리포니아 공정 고용 주택국(DFEH)은 캘리포니아의 민권 기관입니다. DFEH가 시행한 법 중에는 공정 고용 및 주택법(Fair Employment and Housing Act) 및 해당 시행 규정이 있습니다.¹

이러한 법률은 장애를 이유로 하는 차별로부터 임차인/거주인을 보호하며, 장애인이 주택 기회를 누리고 이용할 수 있도록 임대주, 자산 관리 회사, 주택소유자 연합 및 기타 주택 제공자에게 장애인을 합리적으로 수용할 것을 요구합니다. 주택 제공자가 반려동물을 허용하지 않거나 반려동물의 종류, 크기 또는 수를 제한하는 경우, 캘리포니아 법률은 일반적으로 장애를 관리하는 데 있어 장애인을 보조하는 정서 지원 동물(ESA)와 함께 살 수 있도록 장애인에게 합리적인 편의를 제공할 것을 주택 공급자에게 요구합니다.

주택 공급자, 임차인, 거주인, 다른 사람들이 캘리포니아 법률을 이해하고 준수하도록 지원하기 위해 DFEH는 정서 지원 동물(ESA)에 대한 자주 묻는 질문에 대한 답을 제공하고 있습니다.

1 | 정서 지원 동물(ESA)은 반려동물입니까?

아니요. ESA는 장애 증상을 관리하는 데 있어 장애인을 보조하기 위해 장애인에게 감정적, 인지적 또는 기타 유사한 지원을 제공하는 동물입니다. ESA는 위안 동물 또는 지원 동물이라고도 합니다.²

2 | ESA는 서비스 동물입니까?

아니요. ESA는 서비스 동물과 다릅니다. 서비스 동물은 신체적, 감각적, 정신의학적, 지적 또는 기타 정신적 장애를 포함하여 장애를 가진 개인을 지원하기 위해 구체적인 임무를 수행하도록 훈련 받은 동물을 말합니다. 예를 들어, 안내견은 시각 장애 또는 저시력을 가진 사람들의 이동을 지원하는 서비스 동물이며 신호견은 청각 장애 또는 난청을 가진 사람들에게 알림을 주는 서비스 동물입니다. ESA는 장애를 가진 개인을 지원하도록 구체적으로 훈련 받지 않으므로 서비스 동물이 아닙니다.³ 이 FAQ에서 다루어지지 않는 서비스 동물에 적용 가능한 규칙을 위해서는 캘리포니아 규정집 13편 12185조(California Code of Regulations, title 2, section 12185)를 확인하십시오.

1 Gov. Code § 12900 et seq.; Cal Code Regs., tit. 2, § 11000 et seq.
2 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12005(d).
3 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12005(d).

정서 지원 동물 및 공정 주택법

3 | 주택 제공자는 임차인 또는 거주인이 ESA를 보유하는 것을 금지할 수 있습니까?

주택 제공자는 반려동물 금지, 대형 동물 또는 야생 동물 등 특정 종류의 반려동물 금지, 또는 끊임없는 짓음과 같은 반려동물이 유발하는 불쾌한 활동 금지를 포함하여 반려동물 관련 규칙을 지닐 수 있습니다.⁴ 그러나, 임차인 또는 거주인이 장애 관련하여 ESA가 필요한 경우 주택 제공자는 해당 개인이 합리적인 편의로서 해당 동물을 소유하는 것을 허용해야 합니다. 단, 주택 제공자가 예외사항이 적용될 수 있음을 보여줄 수 있는 경우는 제외합니다.⁵

4 | 합리적인 편의 제공이란 무엇입니까?

합리적인 편의 제공은 장애인이 공평한 이용 및 주거생활을 누릴 기회를 가질 수 있도록 주택 제공자의 규칙 또는 정책에 대해 필요한 변경사항입니다. 주택 제공자가 반려동물의 종류, 크기 또는 수를 제한하는 규칙을 보유하고 임차인 또는 거주인이 ESA를 보유하기 위한 합리적인 편의 제공을 요청한 경우, 해당 주택 제공자는 ESA를 허용하거나 ESA를 허용할지를 결정하기 위해 해당 임차인 또는 거주인과 “상호적인 절차”에 적극적으로 참여해야 합니다.⁶

5 | 누군가 ESA를 보유하기 위해 합리적인 편의 제공을 요청한 경우 주택 제공자는 어떤 종류의 문서를 요청할 수 있습니까?

임차인 또는 거주인의 장애(또는 합리적인 편의 제공에 대한 필요성)가 분명하거나 쉽게 눈에 띄지 않는 경우, 주택 제공자는 ESA를 보유하기 위한 합리적인 편의 제공 요청을 지원할 문서를 요청할 수 있습니다(하지만 필수는 아닙니다). 그러나 해당 임차인 또는 거주인은 본인의 장애를 공개할 필요는 없습니다. 대신 그들은 ESA를 위한 본인의 장애 관련 필요성을 서류로 입증할 충분한 정보만을 공개할 필요가 있습니다.⁷ 개인의 장애 및/또는 ESA를 보유하기 위한 합리적인 편의 제공 필요성에 대한 신뢰성 있는 문서는 개인 본인의 신뢰할 수 있는 진술 또는 장애 혜택 수령 문서를 포함할 수 있습니다. 또한, 해당 문서는 해당 개인의 장애 또는 ESA를 위한 장애 관련 필요성에 대해 잘 알고 있는 신뢰할 수 있는 제3자로부터 제공받을 수 있습니다. 이러한 제3자에는 의료 서비스 제공자, 치료사, 사회 복지사, 비의료 서비스 제공자, 동료 지원 그룹 구성원, 부모, 자녀 또는 기타 친척 등이 포함됩니다.⁸ 제3자의 신뢰 여부에 대한 결정은 사례별로 이루어지며 이때 제3자가 해당 개인의 장애 및/또는 ESA를 위한 장애 관련 필요성에 대해 얼마나 잘 알고 있는지를 고려할 수 있습니다.⁹

6 | 합리적인 편의 제공에 대한 자격을 얻기 위해 ESA를 등록해야 합니까?

아니요. ESA로서 자격을 얻기 위해 해당 동물을 “등록”하거나 “인증”할 법적 요건은 없습니다. ESA를 등록하거나 인증한다고 주장하는 사업체는 합리적인 편의 제공에 대한 필요성을 입증하는 데 따른 불필요한 서비스에 대해 요금을 부과하고 있습니다.

4 몇몇 법률이 특정 종류의 주택에서 반려동물을 보유하는 개인의 능력을 보호합니다. 예를 들어, 캘리포니아 반려동물 친화 주택법, 건강 및 안전 규정 (California Pet Friendly Housing Act, Health & Safety Code) § 50466에 따라 캘리포니아 주택 및 지역사회 개발부(California Department of Housing and Community Development)는 2018년 또는 그 이후 자금을 지원한 부동산에서 일반적으로 거주인에게 반려동물 보유를 허용하도록 요구합니다. 이와 유사하게 연방법은 저소득 “공공” 주택 (42 U.S.C. § 1437z-3) 및 노인 또는 장애인을 위한 연방 보조 임대 주택에서(12 U.S.C. § 1701r-1 and 24 C.F.R. § 5.300 et seq.) 거주인이 반려동물을 보유하는 것에 대해 일반적으로 허용합니다.

5 Cal. Code Regs., tit. 2, §§ 12176 – 12180.

6 Cal. Code Regs., tit. 2, §§ 12176 – 12180.

7 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12178.

8 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12178(a)-(e).

9 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12178(f)-(g).

정서 지원 동물 및 공정 주택법

7 | 온라인 인증, ID 카드, 태그 또는 동물이 입는 조끼로 ESA에 대한 장애 관련 필요성을 확실하게 입증할 수 있습니까?

FAQ #5에서 보다 자세히 설명했듯이, 누군가의 장애 또는 ESA를 보유하기 위한 합리적인 편의 제공 필요성이 분명하거나 쉽게 눈에 띄지 않는 경우, 주택 제공자는 해당 개인의 요청을 지원할 문서를 요청할 수 있습니다. 개인의 장애 및/또는 ESA를 보유하기 위한 합리적인 편의 제공 필요성에 대한 신뢰성 있는 문서는 해당 개인의 장애 또는 ESA를 위한 장애 관련 필요성에 대해 알고 있는 신뢰할 수 있는 제3자로부터의 서류를 포함할 수 있습니다. 일반적으로 동물이 착용하는 조끼 또는 태그, ESA 확인 카드 또는 해당 동물이 ESA임을 확인하는 인증서는 단독으로 장애 또는 합리적인 편의 제공 필요성을 확실하게 입증하지 않습니다. 그러나 인터넷상에서 서비스를 제공하는 합법적이며, 면허를 지닌 의료서비스 전문가가 많이 있습니다. 면허를 지닌 의료서비스 전문가가 실시한 “개별화된 평가”에 기초한 온라인 서비스의 문서는 장애 또는 합리적인 편의 제공 필요성을 확실하게 입증할 수 있습니다. 이러한 목적상 “개별화된 평가”는 해당 개인이 장애를 가지고 있음을 보여주는 정보에 기초한 평가를 의미하며, 필요한 편의 제공(동물 종류 포함)을 기술하고, 개인의 장애 및 요청된 편의가 해당 장애인에게 거주 또는 주거 기회를 이용하고 누릴 동등한 기회를 제공하기 위해 필요한 방식과의 관련성을 기술합니다.

ESA를 요청하는 누군가가 장애 또는 ESA 필요성을 불충분하게 입증하거나 개별화된 평가를 기반으로 하지 않은 인증서 또는 다른 품목을 제작한 경우, 해당 주택 제공자는 합리적인 편의 제공 요청을 단순히 거부할 수 없습니다. 대신, 해당 개인이 다른 신뢰성 있는 정보를 제공하도록 허용해야 합니다.¹⁰

8 | 언제 주택 제공자는 장애 관리에 도움이 되는 ESA 요청을 거부할 수 있습니까?

임차인 또는 거주인이 ESA를 위한 장애 관련 필요성이 있음을 보여준 후 주택 제공자는 다음과 같은 제한된 경우에만 해당 요청을 거부할 수 있습니다. (a) ESA를 허락하는 것이 주택 제공자에게 과도한 재정적 관리적 부담을 야기할 때, (b) ESA를 허락하는 것이 주택 제공자의 사업체에 근본적인 변경으로 간주될 때 (c) 해당 동물이 다른 사람의 건강 또는 안전에 대한 직접적인 위협으로 간주될 때(즉, 신체적 위협의 중대한 위협) 또는 다른 사람의 자산에 중대한 물리적 손해를 야기하고 그러한 손해가 합리적인 편의 제공에 의해 충분히 경감되거나 제거될 수 없을 때. 이러한 결정은 사례별로 이루어져야 하며 고정관념 또는 추정이 아니라 신뢰할 수 있고 객관적인 증거를 기초로 하여야 합니다.¹¹

¹⁰ Cal. Code Regs., tit. 2, § 12185(c).

¹¹ Cal. Code Regs., tit. 2, § 12185(c).

정서 지원 동물 및 공정 주택법

9 | 한 마리 이상의 ESA를 보유할 수 있습니까?

예. 임차인 또는 거주인이 한 마리 이상의 ESA를 보유하기 위해 합리적 편의 제공을 요청하는 경우, 주택 제공자는 일반적으로 FAQ #3 - #8의 지침을 따라야 합니다. 다수의 ESA에 대한 필요성이 분명치 않은 경우, 주택 제공자는 다수의 동물 또는 해당 개인이 이미 한 마리의 ESA를 보유하는 경우 추가 동물에 대한 장애 관련 필요성을 입증하는 문서를 요청할 수 있습니다. 그러나, 주택 제공자는 동일한 주택 유닛에 다수의 동물이 미치는 총 영향이 과도한 부담을 주거나 해당 주택 프로그램의 근본적인 변경에 이르게 하는지를 고려할 수 있습니다. 더 자세한 정보는 FAQ #8 “언제 주택 제공자는 장애 관리에 도움이 되는 ESA 요청을 거부할 수 있습니까?”를 확인하십시오.

10 | 주택 제공자는 ESA 보유에 대해 무료 또는 임대료를 부과할 수 있습니까?

아니요. 주택 제공자는 ESA를 보유한 누군가에게 “반려동물 보증금”, “반려동물 임대료” 또는 ESA로 인한 기타 수수료 또는 임대료를 부과할 수 없습니다. 주택 제공자가 다른 임차인에게 그러한 추가적인 수수료, 보증금 또는 임대료를 부과하더라도 그러합니다. 또한, 주택 제공자는 ESA를 보유한 누군가에게 해당 동물을 보장하는 책임 보험 가입을 요구할 수 없습니다. 그러나, ESA를 보유한 개인은 일상적인 마모를 제외하고 해당 동물이 해당 부동산에 야기한 손해에 대한 수리 비용을 부담하도록 요구될 수 있습니다.¹²

11 | 주택 제공자는 ESA의 품종, 크기 또는 무게를 제한할 수 있습니까?

아니요. 보험 회사가 부과하는 제한을 포함하여 ESA의 품종, 크기, 무게에 대한 제한은 금지됩니다. 그러나, 사례에 따라 주택 제공자는 타인의 건강 또는 안전에 직접적인 위해로 간주되거나 타인의 자산에 중대한 물리적 손해를 야기하는 ESA에 대한 요청을 거부할 수 있습니다.¹³ 예를 들어, 임차인의 핏볼 보유를 금지하는 정책은 불법일 수 있습니다. 그러나, 특정 핏볼이 해당 부동산의 다른 임차인에게 주기적으로 으르렁대거나 물려고 하며 해당 개가 누군가를 물 수 있는 위험이 다른 합리적인 편의 제공으로 충분히 경감될 수 없는 경우, 해당 주택 제공자가 ESA로서 특정 개를 보유하려는 해당 임차인의 합리적인 편의 제공을 거부하는 것이 정당화될 수 있습니다. 더 자세한 정보는 FAQ #8 “언제 주택 제공자는 장애 관리에 도움이 되는 ESA 요청을 거부할 수 있습니까?”를 확인하십시오.

12 | 합리적 편의 제공으로서 ESA를 보유한 경우, 주택 제공자는 어떤 종류의 규칙을 해당 동물에게 부과할 수 있습니까?

ESA 이용이 장애를 가진 개인 또는 장애인을 보조하는 개인의 통제 하에 있도록 ESA 이용에 대해 합리적인 조건을 부과할 수 있습니다. 해당 조건이 해당 동물의 정상적인 임무 수행을 방해하지 않는 한 이러한 조건은 쓰레기 처리 및 불편함으로 간주될 수 있는 동물의 행위에 대한 제한을 포함합니다. 예를 들어, 정서 지원 개의 끊임없는 짖음은 소란 행위와 관련한 합리적인 제한을 위반할 수 있습니다. 그러한 조건은 해당 부동산의 다른 동물에게 부과되는 조건보다 더 제한적일 수 없습니다.

¹² Cal. Code Regs., tit. 2, § 12185(d).

¹³ Cal. Code Regs., tit. 2, § 12185(d).

정서 지원 동물 및 공정 주택법

13 | 의회 법안(Assembly Bill) 468에 따라 ESA 관련 캘리포니아주 공정 주택 법률이 변경되었습니까?

아니요, 2021년에 캘리포니아주는 의회 법안 468를 제정했습니다. 이 법안은 정서 지원 도그 및/또는 ESA 조끼, 태그, 인증서를 판매하는 사업체에게 ESA는 서비스 도그로 구체적으로 훈련 받지 않으며 법률에 따라 서비스 도그에게 허용되는 권리 및 특권에 대한 자격이 없음을 구매자에게 공지하도록 요구합니다. (안내견 및 신호견과 같은 서비스 동물에 관한 자세한 정보는 FAQ #2 “ESA가 서비스 동물입니까?”를 확인하십시오) 의회 법안 468에서도 정서 지원 도그에 대한 개인의 필요성과 관련하여 문서를 제공하는 의료서비스 실무자에 대한 일부 조건을 부여합니다. 중요하게도, 의회 법안 468은 명시적으로 “합리적인 편의 제공 및 동등한 주택 이용에 대한 개인의 권리 관련 기존 연방 및 주 법을 제한하거나 변경하지 않습니다.”¹⁴ 그리고 공정 고용 및 주택법(Fair Employment and Housing Act)은 합리적인 편의 제공 거부를 포함하여 불법적인 주택 차별을 요구하거나 허용한다고 표명하는 한도에서 모든 주법을 무효로 합니다.¹⁵ 그러므로, 주택 제공자는 이 FAQ에서 기술되며 인용된 규칙에 따라 ESA를 위한 합리적인 편의 제공을 허용해야 합니다. 이에는 ESA 보유하기 위해 합리적인 편의 제공을 위한 누군가의 장애 관련 필요성을 입증하는 문서의 종류 관련 기존 규칙이 포함됩니다.

차별을 당했다고 생각되는 경우 DFEH에 연락 바랍니다.

민원 제기처

공정 고용 주택부(Department of Fair Employment and Housing)

dfeh.ca.gov

수신자 부담: 800.884.1684

TTY: 800.700.2320

합리적인 수준의 편의 제공이 필요한 장애가 있는 경우 DFEH가 도와드릴 수 있습니다. 청각 장애, 난청 또는 언어 장애가 있는 경우, 상기 방법을 이용하거나 캘리포니아 중계 서비스(California Relay Service)(711)를 통해 문의할 수 있습니다.

¹⁴ Health & Safety Code § 122319(b).

¹⁵ Gov. Code § 12955.6.