

장애인을 위한 주택 공급 및 합당한 개조



FAQ

캘리포니아 법은 주택 공급 차별로부터 보호하는 법입니다. 본 법은 공정 고용 및 주택법(줄여서 FEHA)라고 명칭합니다. 장애가 있는 자가 주택 유닛 혹은 공동 구역을 물리적으로 개조하여 주택에서 동등한 접근성을 누릴 수 있도록 해야 할 경우, FEHA는 해당되는 자의 임대인, 주택소유자 협회 혹은 타 유형의 주택제공자에게 요청을 승인하도록 요구할 수 있습니다. 본 주제는 일반적으로 ‘합당한 개조’라고 합니다.

본 문서는 자주 묻는 질문(FAQ)에 대한 답변으로, 합당한 개조에 관한 일반적 개요를 제공하고 있습니다. 이 자주 묻는 질문은 합당한 개조와 관련된 모든 문제 및 시나리오를 다루고 있지는 않으며 장애인을 위한 ‘합리적 시설’ 혹은 기타 주택 보호에 관련된 별도의 주제는 다루지 않습니다.¹

1 | 합당한 개조란 무엇인가요?

합당한 개조란 장애인이 주택을 소유하거나 사용 혹은 이용할 수 있도록 동등한 기회를 제공하는 기존 주택 시설의 물리적으로 시설을 바꾸는 것입니다.² 합당한 개조의 예는 다음과 같습니다:

- 신체의 장애가 있는 사람은 주택 유닛 내부의 욕실을 안전하게 사용할 수 있도록 변기 혹은 샤워실 쪽에 난간을 설치
- 휠체어를 사용하는 거주자를 위해 방을 드나드는 것이 더 용이하도록 출입구를 넓히고 캐비닛의 위치를 낮추기
- 보행기와 같은 이동 보조 장치를 사용하는 세입자가 아파트 건물 입구 혹은 기타 공간에 접근할 수 있도록 경사로를 설치
- 청각 장애인 거주자의 주택 유닛에 깜박임 초인종 혹은 비상 알람 설치
- 시각 장애인 거주자가 정보에 접근할 수 있도록 주택 단지의 공용 공간에 세워진 표지판에 점자 추가

FEHA는 부동산 관리 회사, 임대인, 주택 소유자 협회(HOA)를 포함한 모든 주택제공자에게 적용됩니다.³ 주택제공자는 장애가 있는 개인 혹은 대리인에게 기존 주택 시설을 합당하게 개조할 기회를 제공해야 합니다. 단, 예외가 적용될 수 있습니다(하단 FAQ 6항 참조).⁴

2 | 캘리포니아 공정 주택법에 따른 ‘장애’의 의미는 무엇인가요?

FEHA에 따르면 장애란 주요한 삶의 활동을 제한하는 정신적 혹은 신체적 손상, 이상 혹은 질병을 의미합니다.⁵ ‘주요한 삶의 활동’은 광범위하게 정의됩니다. 예를 들어 신체적 활동(걷기, 목욕하기, 서기), 정신 활동(사고하기, 읽기, 집중하기), 사회활동(타인과 교류하기)가 이에 해당됩니다.⁶

1 합리적 시설 및 합당한 개조에 관한 규정은 캘리포니아 규정집 제2편 제12176조부터 제12185조에서 확인할 수 있습니다. 장애와 관련된 주택 차별 보호에 관한 자세한 내용은 CRD의 ‘장애인 차별’ 팩트시트에서 확인할 수 있습니다. <https://bit.ly/3TZIUD1>

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

3 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12005(v), (w), 12167(d).

4 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12176(d).

5 Gov. Code § 12926 (i), (j), (m).

6 Gov. Code § 12926(j)(1)(C), (m)(1)(B)(iii); Cal. Code Regs., tit. 2, § 11065(l).

■ 장애인을 위한 주택 공급 및 합당한 개조

3 | 합당한 개조를 요청하려면 무엇이 필요한가요?

합당한 개조 요청에 특정한 단어를 사용하거나 특정한 방법을 사용하지 않아도 됩니다.⁷ 합당한 개조 요청은 요청자가 구두 혹은 서면으로, 혹은 대리인을 통해 장애로 비롯된 주택 시설의 개조 요청 시 이루어지며, 요청의 일부로 ‘합당한 개조’라는 문구의 사용 여부는 중요하지 않습니다. 합당한 개조 요청은 신청 절차 중, 주택 매입 혹은 임대 전, 주택을 찾거나 이용하는 도중, 주택 시설 임대 혹은 점유 도중, 소송 중, 재판 중 또는 재판 후, 그리고 적절한 상황에서 판결이 난 후를 포함해 언제든지 이루어질 수 있습니다.⁸

4 | 주택제공자는 요청받은 개조에 필요한 증거를 요구할 수 있나요?

그렇습니다. 그러나 요청을 고려하는 사람에게 장애 혹은 개조의 필요성이 명확하지 않거나 알려지지 않은 경우에만 해당됩니다. 예를 들면, 아파트(condominium)에 거주하는 거주자가 휠체어를 사용하는 연유로 건물 입구에 경사로를 설치하기 위해 HOA에 허가를 요청하는 경우, 해당 장애와 개조의 필요성이 명확하기 때문에 HOA는 추가 증거를 요구하지 않을 수 있습니다.⁹

요청을 고려하는 사람에게 장애 여부가 명확하지 않거나 장애가 알려지지 않은 경우, 주택제공자는 확고히 하기 위해 (1) 해당 개인에게 장애가 있음, (2) 필요한 개조에 대한 설명, (3) 개인의 장애 및 요청받은 개조 사항이 장애인이 주택을 사용하고 이용할 수 있는 동등한 기회를 제공하는 데 필요한 관계를 보여주는 정보와 같은 필요한 정보만 요청할 수 있습니다.¹⁰ 주택제공자는 개인의 특정 진단 혹은 병력에 관한 정보를 요청할 수 없습니다.¹¹

예를 들어, 정신 건강 장애가 있는 세입자가 아파트에 방음을 설치해 달라고 요청했습니다. 그러나 장애 혹은 방음의 필요성이 임대인에게 명백하거나 알려지지 않았습니니다. 임대인은 장애 여부와 장애 관련 요구에 대한 제한된 정보를 요청할 수 있습니다. 이와 관련된 답변으로, 세입자는 당사자가 큰 소리를 받아들이기 어려운 장애가 있으므로 방음이 필요하다는 내용의 치료사의 메모를 제공하면 충분합니다.

요청자의 신뢰할 수 있는 진술에서 시설의 필요성에 대한 증거를 도출할 수 있습니다.¹² 예를 들어, 세입자가 주택제공자에게 청력이 약하다고 신뢰할 수 있는 진술을 하면, 깜박임 초인종을 설치해 달라는 세입자의 요청을 뒷받침해주는 진술이 됩니다. 또는 세입자는 장애 혜택을 받는다는 서류를 공유하여 주택제공자에게 장애가 있음을 보여줄 수 있습니다. 세입자가 요청된 개조 사항에 대한 장애 관련 요구를 보여주는 신뢰할 수 있는 정보를 제공하는 경우, 임대인은 추가 정보를 요청할 수 없습니다.

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

8 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12176(f)(3); § 12176(f)(8) (합당한 개조 요청 및 불법 구금자)

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

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

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

12 Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12178.

■ 장애인을 위한 주택 공급 및 합당한 개조

5 | 주택제공자가 의사에게 장애 또는 장애 관련 요구에 대한 서류를 요구할 수 있나요?

아니요. 개인의 장애 또는 요청된 개조 사항에 대한 장애 관련 요구를 알고 있는 위치의 사람에게서 신뢰할 수 있는 증거를 얻을 수 있습니다.¹³ 여기에는 치료사, 의사, 간호사, 사회복지사와 같은 비의료 서비스 제공자, 동료 지원 그룹 또는 장애가 있는 사람 혹은 다른 신뢰할 수 있는 제3자와 간병 관계에 있는 친척을 포함하여 개인의 장애 또는 개조 사항에 대한 장애 관련 요구를 알고 있는 위치의 사람이 포함될 수 있습니다.¹⁴

6 | 주택제공자는 요청된 합당한 개조를 거부할 수 있는 경우가 있나요?

주택제공자는 다음 이유로 합당한 개조 요청을 합법적으로 거부할 수 있습니다.

- 개조를 요청한 개인이 장애가 없거나, 장애 관련 요구를 증명할 수 없는 경우.¹⁵
- 요청자가 프로젝트에 대한 설명, 프로젝트를 유능한 방식으로 수행할 계획 또는 필요한 허가를 받는 것을 거부하는 경우.¹⁶
- 복원이 합리적인 경우, 요청자가 개조한 해당 유닛을 원래 상태로 복원하는 것을 거부하는 경우(하단에 자세히 설명되어 있음).¹⁷
- 주택제공자가 비용을 지불해야 하는 경우를 제외하고 요청자가 개조 비용을 지불하는 것을 거부하는 경우(하단에 자세히 설명되어 있음).¹⁸
- 요청자가 제안한 개조와 관련된 합리적 설명 혹은 개조를 “숙련된” 방식으로 수행할 것이라는 확인 사항을 제공하지 않는 경우.¹⁹

또한 주택제공자는 합당하지 않은 개조를 허용할 필요가 없습니다. 주택제공자가 비용을 지불해야 하며 과도한 재정적 및 행정적 부담을 초래하는 경우 합당한 경우의 개조가 아닙니다.²⁰ 주택제공자의 서비스나 운영에 근본적인 변경을 수반하는 경우에도 합당한 경우의 개조가 아닙니다.²¹

법원은 요청받은 개조가 사례별로 관리하기에 너무 고가이거나 부담스러운지 여부를 다음과 같은 특정 요소를 고려하여 결정합니다.

- 주택제공자가 개조 비용을 지불해야 하는 경우, 해당 비용
- 주택제공자의 재정적 자원(개조 비용을 지불할 의무가 있는 경우)
- 장애인에게 제공되는 혜택
- 요청자의 장애 관련 요구 사항을 충족하는 그 외 이용 가능한 개조가 있는지 여부

13 Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12178(g).

14 Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12178(g)-(h).

15 Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12179(a).

16 Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12179(c)(3).

17 Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12179(c)(4).

18 Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12179(c)(1).

19 Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12179(c)(3).

20 Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12179(c)(2)(i).

21 Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12179(c)(2)(i).

■ 장애인을 위한 주택 공급 및 합당한 개조

- 주택제공자가 더 많은 자원을 보유한 대규모 조직의 일부인지 여부와 주택제공자와 대규모 조직의 관계
- 장애인이 개조를 요청한 이유가 주택제공자가 해당 부동산을 적절하게 개발, 유지 또는 수리하지 못한 것과 관련이 있는지 여부²²

7 | 개조를 요청하면 주택제공자의 보복이나 기타 부정적인 조치로부터 보호받을 수 있나요?

예. 주택제공자는 주택제공자에게 합당한 개조가 필요함을 알리는 사람에게 부정적인 조치를 취할 수 없습니다.²³ 예를 들어, 주택제공자는 신청자가 휠체어 접근이 가능하도록 출입구를 넓히기 위한 합당한 개조에 대한 허가를 요청했다는 이유로 해당인의 임대 신청을 거부하거나 더 높은 보증금을 청구할 수 없습니다.

8 | 주택제공자는 합당한 개조에 대한 비용을 지불해야 하?

일반적으로 그렇지 않습니다. 합당한 개조를 요청하는 사람은 일반적으로 합당한 개조에 대한 비용을 지불할 책임이 있습니다. 그러나 주택제공자는 다음과 같은 경우 합당한 개조에 대한 비용을 지불할 책임이 있을 수 있습니다.

- 주택제공자가 엘리베이터와 같은 기존에 있는 접근 가능한 기능을 유지 관리 혹은 수리하지 못해 개조가 필요한 경우.²⁴
- 해당 유닛은 주택 선택/프로젝트 기반 섹션 8 유닛 또는 공공 주택과 같은 특정 유형의 정부가 보조하는 저렴한 주택이 해당되지만,²⁵ 여기에는 주택 선택/섹션 8 바우처로 임대된 주택은 포함되지 않습니다.
- 주택제공자가 휠체어가 통행하기에 충분히 넓은 출입구를 건설하도록 요구하는 적용 법률을 따르지 않은 경우와 같이, 건물이 건설될 당시의 법률에 따라 개조가 필요한 경우.²⁶

9 | 주택제공자는 합당한 개조 요청에 응답해야 하나요?

예. 주택제공자는 법률에 따라 모든 합당한 개조 요청에 상호 작용 프로세스를 통해 응답해야 합니다. 주택제공자가 요청을 승인할 수 없다고 생각하더라도 여전히 세입자 또는 거주자와 요청에 대해 논의하고 요청 또는 대체 가능한 개조의 효과가 있는지 확인하기 위해 성실하게 임해야 합니다.

로비에 들어가기 위해 세 개의 계단이 있는 건물로 휠체어를 사용하는 사람이 이사하는 경우를 예로 들어보겠습니다. 새로운 세입자는 합당한 개조로 휠체어 경사로를 설치할 수 있도록 요청합니다.

22 Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12179(d)(1)-(6).

23 Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12176(d).

24 Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12179(d)(6).

25 Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12181(h).

26 Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12179(d)(6).

■ 장애인을 위한 주택 공급 및 합당한 개조

새로운 세입자가 사용하도록 식별된 특정 경사로는 보도를 침범하기 때문에 도시의 시립 코드를 위반하여 주택제공자는 해당 요청을 승인할 수 없습니다. 주택제공자는 세입자와 만나 보도를 침범하지 않고도 세입자의 요구를 충족하는 경사로에 대해 논의하고 합의합니다.

10 | 유닛 또는 공용 구역을 개조한 후, 세입자 또는 거주자는 이사하기 전에 유닛 또는 공용 구역을 원래 상태로 복원해야 하나요?

상황에 따라 다릅니다. 세입자 또는 거주자가 합당한 개조를 요청하는 경우, 주택제공자는 세입자 또는 거주자가 유닛을 원래 상태로 복원하는 데 동의하는 것을 승인 조건으로 할 수 있습니다. 즉, 주택제공자는 개조에 대한 허가를 얻기 위한 조건으로 개조를 요청하는 사람에게 유닛을 복원하도록 요구할 수 있습니다.

그러나 주택제공자는 세입자가 세입자 또는 거주자의 유닛 내부를 개조하도록 요구할 수 있습니다. 주택제공자는 공용 또는 공공 구역에서 합당한 개조에 대한 복원을 요구할 수 없습니다. 또한 주택제공자는 공동주택이나 기타 '공동 이익 개발', 일부 보조 주택 또는 주택제공자가 개조 비용을 지불해야 하는 상황에 있는 경우 합당한 개조에 대한 복원을 요구할 수 없습니다.

11 | 주택제공자가 합당한 개조를 허용하지 않거나 공정 고용 및 주택법을 위반하는 경우 무엇을 할 수 있나요?

민권부(CRD)에 불만을 제기하십시오. 또한 변호사(법률 지원 또는 사설 변호사 등)나 공정 주택 기구에 연락하여 도움을 받는 것도 고려할 수 있습니다. CRD에 불만을 제기하려면 다음을 방문하세요:

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

민권부에 불만을 제기하려면

다음을 방문하세요

calcivilright.ca.gov/complaintprocess

수신자 부담 전화번호: 800.884.1684

문자 전화 (TTY): 800.700.2320

합당한 시설이 필요한 장애를 갖고 계신 경우, 민권부(CRD)에서 지원해 드릴 수 있습니다. 위 방법 중 하나로 문의하시거나, 청각 장애 또는 난청이 있으신 분들은 캘리포니아 통신 중계 서비스(711)를 통해 문의하시기 바랍니다.

본 안내서의 더 자세한 번역본이 필요한 경우 다음을 방문하십시오:

www.calcivilrights.ca.gov/posters/housing/