

이달의 공정 주거 팁- 2022 년 3 월

전환 주택 프로그램에서 퇴거 위협을 받은 장애인 세입자를 위한 공정 주거 보호

세입자: "저는 정신 건강에 장애가 있고, 현재 로스앤젤레스의 전환 주택에 살고 있습니다. 금주 생활 프로그램 주택이기 때문에 단지 내 알코올을 반입할 수 없으며, 잡다한 일을 하거나 집단 상담에 참여하는 등 다른 요구 사항도 많습니다. 1 년 전쯤 입주할 당시에, 저는 프로그램 규칙을 따르라는 계약에 서명했습니다. 지난달 주택 관리자가 제게 '기간이 끝났다'라고 말했고 저는 월말까지 집을 비워야 하는 상황입니다. 관리자는 이 주택이 임시 주택일 뿐이며 제가 이곳에 너무 오래 있었다고 말합니다. 제가 새로운 룸메이트의 모욕적인 행동에 대해서 빈번하게 보고했기 때문에 관리자가 저를 좋아하지 않아서 이러는 것 같습니다. 제 룸메이트의 행동이 저의 불안과 PTSD 를 악화시키기 때문에 제가 잘못된 것은 없다고 생각하지만, 관리자들은 제가 보고서를 제출하는 것을 탐탁지 않게 여깁니다. 전 이곳이 마음에 안 들지만, 여기 아니면 어디로 가야 할지 모르겠습니다. 이 주택이 전환 주택이라는 것도 이해하고 프로그램 규칙에도 동의했지만, 1 년 동안 이곳에 임차료를 지불했으니 다른 세입자들과 동일한 권리를 가질 수 있어야 되는 게 아닌가요? 만약 제가 월말까지 나가야 한다면, 노숙자나 다름없게 될 겁니다. 관리자들이 제게 나가야 한다고 말해도 문제가 없는 건가요?"

법률상으로는 다음과 같습니다. 아니요, 그렇지 않습니다. 첫째, 연방 및 캘리포니아 공정 주택법은 전환 주택과 영구 주택 거주자 모두를 장애 기반 차별로부터 보호합니다. 정신 건강 장애를 비롯한 장애를 가진 사람들도 동등한 수준의 주택 이용 권한을 가지며, 여기에는 규칙, 정책, 관행 또는 서비스를 변경하거나 예외를 두는 '정당한 편의'를 요청할 권리가 포함됩니다. 정당한 편의 요청은 요청자의 장애에 기인하여 사실상 '정당'하고 필요한 경우라면 인정되어야 합니다. 집주인에게 과도한 부담을 주거나 임대 사업을 본질적으로 변경하지 않으며, 사람 또는 재산에 직접적인 위협을 주지 않는 편의는 정당한 것입니다. 귀하의 상황에서는 장애의 증상을 악화시키는 룸메이트와의 상호작용을 피하기 위해 객실을 바꿔 달라는 정당한 편의를 요청할 수 있습니다. 대체 객실이 있는 경우(또는 곧 생기는 경우) 그러한 요청은 정당하며, 주택 제공자는 귀하를 퇴거시키는 것이 아니라 요청을 수용해야 할 것입니다. 문제를 해결할 수 있는 정당한 편의 요청을 거절하고 퇴거 조치를 계속 취하면 불법적인 장애인 차별이 될 확률이 높습니다.

둘째, 주택 임대를 종료하려면 공급자가 합법적인 법원 절차를 거쳐야 합니다. 캘리포니아의 경우 퇴거 보호는 전환 주택 프로그램과 금주 생활 시설에 거주하는 사람들을 포함한 모든 세입자에게 적용됩니다. 유효한 법원 명령 없이는 세입자에게 주거지를 비우도록 강요할 수 없습니다. 전환 주택 공급자들이 퇴거 법률에서 면제된다는 생각은 흔히 하는 오해입니다.

임대차 관계가 성립되면 퇴거 법률의 보호를 받게 됩니다. 임대차 관계는 종종 서면 임대차 계약 또는 임대 계약서로 공식화되지만 서면 계약 없이 성립될 수도 있습니다. 캘리포니아에서는 임대차 관계를 한 방식으로만 정의하지



3255 Wilshire Blvd., Suite 902
 Los Angeles, CA 90010
 (213) 389-2077
 www.mhas-la.org
 캘리포니아 릴레이 서비스 TTY: (800) 735-2929



공정 주거:
 법으로 정해져
 있습니다!

정신적 장애를 가진 사람들의 법적 권리를 보호하고 옹호하는 비영리 단체

않습니다. 임차료 지불이나 우편물 수신과 같은 여러 가지 것들을 통해 거주자가 임대차 관계에 있다는 것을 알 수 있습니다. 그러나 이러한 요인 중 어느 것도 필요조건이 아닙니다. 대부분의 경우 사람이 30 일 동안 집을 점유하면 임대차 관계가 성립됩니다.

집주인은 거주자의 퇴거를 명령하거나 이행할 수 없습니다. 집주인이 이를 시도할 경우 이를 "자조 퇴거"라고 하며, 이것은 불법입니다. 오직 판사만이 퇴거 조치를 명령할 수 있고, 보안관만이 퇴거를 집행할 수 있습니다.

취해야 할 조치: 우선, 하지 *말아야* 할 사항부터 짚고 넘어가겠습니다. 갈 수 있는 곳이 있거나 거주를 옮기는 것을 원하지 않는 이상, 단지 집주인이나 프로그램 관리자의 말만 듣고 퇴거하지 마십시오. 집을 비우면 대체 주택을 찾는 데 어려움이 있을 수 있으며 노숙자가 될 수도 있습니다.

대신, 본인의 장애와 관련된 문제에 대해 구두로 퇴거 위협을 받는 경우, 그러한 문제를 해결할 수 있는 정당한 편의를 서면으로 요청하십시오. 임대인이 귀하의 요청을 거부하거나, 대화형 프로세스에 참여하기를 거절한다면 지역 공정주택기관, 캘리포니아 공정고용주택부(DFEH) 또는 미국 주택도시개발부(HUD)에 민원을 접수할 수 있습니다.

전환 주택에 살아도 임대차 관계가 성립되었을 가능성이 있다는 것을 기억하십시오. 집주인에게 귀하의 임차 권리, 특히 주택 제공자가 당신을 퇴거시키기 위해 유효한 법원 명령을 받지 않는 한, 귀하의 집에 머무를 수 있는 권리를 존중해달라고 주장하십시오. 주택 제공자가 귀하의 임차 권리를 존중하지 않거나, 서면으로 퇴거 통지서를 제공하거나, 퇴거 또는 기타 소송을 제기하는 경우, 즉시 해당 지역의 법률 지원단 또는 개인 변호사에게 연락하여 법률 지원을 받으십시오.

만약 보안관 이외의 누군가가 집을 비우라고 강요한다면, 그들이 하려는 것은 심각한 민사 및 형사상의 처벌로 이어질 수 있는 불법적인 자조 퇴거 행위라고 설명하십시오. 집주인이나 프로그램 관리자가 물리적으로 귀하를 쫓아내거나 문을 잠그고 못 들어가게 하면 경찰을 불러야 합니다.

HUD 에 민원을 접수하시려면, 800-669-9777 번으로 전화하시거나, www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/complaint-process 를 방문하십시오.

DFEH 에 민원을 접수하시려면, 800- 884- 1684 번으로 전화하시거나, www.dfeh.ca.gov/complaint-process/file-a-complaint/ 를 방문하십시오.

공정 주거법은 다음 특성에 기반한 주택 차별을 금지합니다: 인종, 종교, 출신 국가, 피부색, 성별, 가족 상황, 장애, 혼인 여부,* 혈통,* 성적 지향,* 성 정체성,* 성별 표현,* 유전 정보* 및 소득원.*
 *표시는 캘리포니아 법률이 적용되는 항목이며, 연방법은 적용되지 않습니다. (캘리포니아 법은 대부분의 주거에 대해 시민권, 이민 상태, 그리고 기본 언어에 기반한 차별을 금지합니다.)

고지 사항: 이달의 공정 주거 팀은 오직 교육적인 목적으로 사용되며 법률 자문이 될 수 없습니다. 법적인 조언이 필요하시면 MHAS, 지역 공정주택위원회 또는 본인이 선택한 다른 변호사에게 문의하십시오.

이달의 공정 주거 팀 캠페인은 FHIP 보조 기금 #FEOI20029 에 따라 주택도시개발부(HUD)가 지원하는 작업을 기반으로 합니다. 본 자료에 제시된 의견, 조사 결과, 결론 또는 권고 사항은 저자의 생각이며 반드시 HUD 의 견해를 반영한 것은 아닙니다.