

## 이달의 공정 주거 팁 - 2021 년 9 월

### 합리적 편의 시설 요청의 일반적인 불법적 거부

**사례 관리자:** “저는 장애가 있는 사람들과 일하는 주택 사례 관리자입니다. 고객이 합리적인 편의를 자주 요청해야 하지만, 제가 생각할 때 잘못된 이유로 요청이 거절되는 경우가 많습니다. 주택 제공자가 고객에게 이전에 다른 편의를 제공했기 때문에 이번에는 편의를 제공하지 않을 것이라고 응답한 경우를 본 적이 있습니다. 또한, 임차인이 주택 제공자의 요청 양식을 사용하지 않았기 때문에 주택 제공자가 편의 제공을 거부한 적도 있습니다. 사례 관리자나 가족은 임차인을 대신하여 편의 요청을 할 수 없으며, 임차인 본인만 편의 요청을 할 수 있다는 말도 들었습니다. 또한, 장애 확인서를 정신과 의사가 아닌 사회복지사나 치료사로부터 받아 왔기 때문에 집주인이 편의 요청을 거부하기도 했습니다. 이런 행위 중 합법적인 것이 있습니까? 그렇지 않은 경우 주택 공급자가 저와 제 고객에게 이런 말을 하는 경우 어떻게 해야 하나요?”

**법률상으로는 다음과 같습니다.** 주 및 연방 공정 주택법에 따라 임대인은 필요한 경우 장애인이 주택에서 거주하고 주택을 즐길 동등한 기회를 가질 수 있도록 '합리적 편의'라는 예외 규정을 마련해야 합니다. 합리적인 편의에 대한 일반적인 오해가 많지만, 그 중 몇 가지는 이미 경험하셨을 것입니다. 예를 들어, 임차인은 여러 개의 편의 요청을 할 수 있습니다. 임대인이 이미 임차인에게 합리적인 편의를 제공했다고 해서 그 다음 요청을 거부할 수 없습니다. 각 요청은 그 자체로 평가되어야 합니다. 그리고 새로운 요청이 이전 숙소와 동일한 장애와 관련이 있거나, 임대인이 임차인이 장애가 있다는 것을 이미 알고 있는 경우(또는 장애가 명백한 경우), 임대인은 임차인에게 장애의 증거를 요구할 수 없습니다.

합리적인 편의를 요청할 때는 요청 기록을 가지고 있을 수 있도록 항상 서면으로 요청을 제출하는 것이 좋은데, 서면 요청이 법으로 요구되지는 않습니다. 실제로 숙소를 요청하기 위해 반드시 사용해야 하는 특정 언어나 양식은 없습니다. 임차인이 합리적인 숙소 요청을 하는 데 "마법의 단어"가 필요하지는 않습니다. 집주인에게 규칙이나 관행의 변경을 요청하고 장애로 인해 변경이 필요하다고 설명하는 것만으로도 합리적인 요청을 한 것으로 간주됩니다.

많은 주택 공급자, 특히 대형 건물주, 비영리 단체 및 주택 당국은 합리적인 편의 요청을 처리하거나 추적하는 데 사용하는 양식을 가지고 있지만, 세입자가 편의 서비스를 받기 위해 특정 양식을 사용할 필요는 없습니다. 양식이 길거나 작성하기 어렵지 않고, 특정 진단과 같이 집주인이 받을 수 없는 정보를 요구하지 않는 경우,

양식을 사용하여 요청을 제출하면 편의 요청을 신속하게 처리할 수 있습니다. 하지만 주택 제공자는 특정 양식을 사용하지 않았다는 이유만으로 요청을 거부할 수 없습니다.

누가 합리적인 편의 요청을 할 수 있는가 하는 문제의 경우, 주 및 연방 법은 장애를 가진 사람이 요청을 하는 사람일 필요는 없다는 것을 분명히 합니다. 가족, 사회복지사, 의사, 친구 또는 변호사가 장애를 가진 사람을 대신하여 합리적인 편의 요청을 할 수 있습니다. 물론 장애가 있는 사람은 스스로 합리적인 편의를 요청할 수 있으며, 제 3자(예: 사례 관리자)를 통해 요청할 필요가 없습니다.

요청이 이루어진 후, 장애가 이미 임대인에게 알려지지 않았거나 명백하지 않은 경우 임대인은 장애 확인을 요청할 수 있습니다. 확인 서신은 장애가 있다는 것을 확인해 주고 (장애가 무엇인지 명시할 필요는 없지만) 장애가 합리적인 편의 요청과 어떻게 관련이 있는지 설명해야 합니다. 일부 주택 공급자는 정신과 의사나 의사가 아닌 다른 사람의 확인서를 받는 것을 거부하는데, 이는 불법입니다. 확인 서한은 특정 개인으로부터 오지 않아도 됩니다. 공정 주택법은 장애가 있거나 숙소가 필요한 사람(장애가 있는 사람 본인 또는 신뢰할 수 있는 제 3자를 포함)에 대해 알고 있는 사람은 누구나 장애 여부와 편의 필요 여부에 대해 확인할 수 있도록 허용합니다. 치료 전문가 장애 및/또는 편의의 필요성을 확인해 주는 데 이상적인 입장에 있지만, 법적으로 꼭 이들이 할 필요는 없으며 주택 제공자는 확인 서신을 정신과 의사 또는 의사가 아닌 다른 사람이 작성했다는 이유로 합리적인 편의 요청을 거부할 수 없습니다.

합리적인 편의 요청이 있을 경우, 법에 따라 주택 제공자는 임차인의 장애가 임대인에게 무리한 부담이 되거나 임대인의 사업을 근본적으로 변경하거나 사람이나 건물에 직접적인 위협을 가하지 않는한 편의 요청을 수용해야 합니다. 즉시 요청을 승인 할 수 없는 경우 집주인은 요청자의 장애 관련 요구를 충족시키는 해결책을 찾기 위한 상호 교류 과정에 참여해야 합니다. 장애가 있는 사람이 필요로 하는 합리적인 편의를 제공하지 않는 것은 불법적인 주거 차별에 해당합니다.

**취해야 할 조치:** 주택 제공자가 합리적인 편의 제공 요청을 불법적으로 거부하고 위의 정보를 제공했음에도 거부에 대한 재고를 하지 않는 경우, 지역 공정 주택 기관, 캘리포니아 공정 고용 및 주택 부서(DFEH) 또는 미국 주택 및 도시 개발 부서(HUD)에 신고할 수 있습니다.

HUD 에 민원을 접수하시려면, 800-669-9777 번으로 전화하시거나,  
[www.hud.gov/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/complaint-process](http://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/](http://www.dfeh.ca.gov/complaint-process/file-a-complaint/) 를 방문하십시오.



정신적 장애를 가진 사람들의 법적 권리를 보호하고 옹호하는 비영리 단체

공정 주거법은 다음 특성을 근거로 한 거주 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 팁은 오직 교육적인 목적으로 사용되며 법률 자문이 될 수 없습니다. 법적인 조언이 필요하시면 MHAS, 지역 공정주택위원회 또는 본인이 선택한 다른 변호사에게 문의하십시오.**

이달의 공정 주거 팁 캠페인은 FHIP 보조 기금 #FE011900435 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.