

이달의 공정 주거 팁 - 2021년 11월

제한된 영어 능력을 지닌 세입자를 위한 공정 주거 보호

세입자: "저는 로스앤젤레스 카운티의 아파트에 살고 있는 세입자이며 스페인어를 사용합니다. 저는 영어를 거의 이해하지 못하기 때문에 집주인은 스페인어를 구사하는 직원의 도움으로 스페인어로 임대차 계약을 협상했습니다. 하지만 입주 이후 집주인이 모든 임차권 관련 공지를 영어로 제 집 문에 붙여 놓았습니다. 이 아파트로 이사 오기 전 저는 이전 집에서 쫓겨나 노숙자가 되었는데, 그것은 매우 충격적인 경험이었습니다. 저는 그 경험으로 인해 불안, 우울증, 외상 후 스트레스 장애(PTSD) 진단을 받았습니다. 제가 이해하지 못하는 통지를 받으면 공황 발작을 일으킬 수 있습니다. 임대차 계약을 도와준 스페인어 구사 직원에게 번역을 부탁했지만, 집주인이 더 이상 스페인어로 소통하지 말라고 지시했다고 합니다. 다른 언어를 구사하는 건물 내 세입자가 그들의 모국어로 직원과 대화하지 않는 것은 불공평하기 때문이라고 합니다. 대부분의 통지는 건물 정책에 관한 것이었지만, 하나가 제 임대료 인상에 대한 내용이었습니다. 집주인이 스페인어로 통지를 하고 직원들이 스페인어로 저와 대화할 수 있도록 할 수 있는 방법이 있나요?"

법률상으로는 다음과 같습니다. 캘리포니아 법에 따르면 임대차 계약이 캘리포니아에서 가장 많이 쓰는 다섯 가지 비영어 언어(스페인어, 중국어, 타갈로그어, 베트남어, 한국어) 중 하나로 협상된 경우, 임대차 계약서에 대한 중요한 변경 사항도 해당 언어로 전달해야 합니다. 임대차 계약에 대한 중대한 변경에는 임대료 인상이 포함됩니다. 따라서 임대료 인상과 관련하여 귀하가 받은 통지는 캘리포니아 법률에 따라 스페인어로 제공되어야 했습니다.

캘리포니아 및 연방 공정 주택법은 또한 출신 국가에 따른 차별을 금지하고 있으며, 캘리포니아 법률은 주로 쓰는 언어에 기반한 차별을 금지하고 있습니다. 미국 주택 및 도시 개발부(HUD)는 주로 쓰는 언어에 기반한 차별적 관행이 출신국 차별과 같은 것이 될 수 있으며 공정한 주택법을 위반할 수 있다는 점을 매우 분명하게 밝히고 있습니다. 영어로만 의사소통을 요구하는 정책은 법률을 위반할 수 있습니다. 또한, HUD는 주택 제공자가 언어 지원 서비스를 무료로 또는 저렴한 비용으로 구할 수 있는 경우에 (예: 제한적인 영어 능력을 지닌 세입자가 쓰는 언어를 할 수 있는 직원이 있는 경우) 주택 제공자가 적절한 언어로 의사 소통을 거부하는 것을 정당화할 수 없다고 밝혔습니다.

귀하의 경우, 집주인에게 스페인어로 귀하와 의사소통할 수 있는 직원이 있기 때문에, 임대인은 해당 직원이 그렇게 할 수 있도록 허용해야 합니다. 스페인어로 의사소통하는 것을 거부하는 것은 귀하의 출신 국가 및/또는 주로 쓰는 언어에 기반한 의도적인 차별일 수 있습니다.

또한, 영어로 의사소통을 하는 것이 귀하의 정신 건강 장애를 유발하므로 귀하의 장애에 대한 편의 제공의 일환으로 모든 의사소통을 스페인어로 하도록 요청할 수 있습니다. 집주인은 장애인이 주택을 동등하게



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

사용하고 누릴 기회를 허용하기 위해, 일반적인 규칙이나 정책에 예외적인 편의를 제공해야 합니다. 집주인에게 과도한 부담을 주거나 다른 사람이나 건물에 직접적인 위협이 되지 않는다면 편의가 합리적인 것으로 간주됩니다. 집주인이 통지서를 번역하는 데 돈이 든다 하더라도 과도한 부담이 될만큼 많지는 않을 것입니다.

스페인어로 의사소통을 허용하는 것이 다른 세입자에게 불공평하다는 임대인의 주장은 공정한 주택법에 대한 오해입니다. 일반적으로 "공정"이라는 단어를 들으면, 우리는 모든 사람이 똑같은 방식으로 대우를 받아야 한다고 생각합니다. 그러나 때때로 사람들은 공정한 대우를 받기 위해 다른 대우를 받아야 합니다. 집주인은 다른 세입자와 다른 대우를 하게 되더라도 귀하의 상황에 적용되는 공정한 주택법을 준수해야 합니다. 귀하의 경우, 영어를 구사하는 임차인과 똑같이 임차 관련 정보를 받아보려면 스페인어로 번역된 통지를 받아야 합니다. 마찬가지로, 장애가 있는 사람이 비장애인만큼 주택을 사용하고 누리는 데 있어 규칙에 예외가 필요한 경우, 그 사람을 예외로 다루는 것이 공정한 것이 됩니다.

취해야 할 조치: 출신 국가 및/또는 주로 쓰는 언어에 기반한 차별에 대해 공정한 주택 관리 기관에 집주인을 신고할 수 있습니다. 번역되지 않은 통지는 정신 건강 장애 증상을 악화시키기 때문에, 임대인에게 모든 통지를 스페인어로 제공하도록 요청하는 합리적인 편의 요청을 할 수 있습니다. 스스로 권리를 주장하는 것이 안전하지 않다면 주택법을 다루는 현지 법률 지원 단체에 연락하여 도움을 받을 수 있습니다. 합리적인 편의 제공 요청이 거부되는 경우, 출신 국가 및/또는 주로 쓰는 언어에 기반한 차별을 캘리포니아 공정 고용 및 주택 부서 (DFEH) 또는 현지 공정 주택 기관에 신고할 수 있습니다. 출신 국가에 기반한 차별을 HUD 에 신고할 수도 있습니다.

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. 법적 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.