



3255 Wilshire Blvd., Suite 902
 Los Angeles, CA 90010
 (213) 389-2077
 For California Relay Service TTY: (800) 735-2929
 www.mhas-la.org



공정 주거 (FAIR HOUSING):
 바로 그 법!

A nonprofit organization protecting and advancing the legal rights of people with mental disabilities.

이 달의 공정 주거(Fair Housing) 팁

팁 #8 – 정당한 변경(Reasonable Modification) 요청

임대인: "저의 세입자가 사람들이 아파트에 들어와서 물건들을 옮긴다고 불평하네요. 이런 상황 때문에 그녀는 극도로 불안해 하고 있어요. 그녀가 저에게 그녀의 집에 경보 시스템을 설치할 수 있는지 물어보았어요. 왜냐하면 치료사가 그렇게 하면 이 집이 안전하다라는 느낌을 줄 수 있다고 했기 때문이지요. 저는 세입자가 개인적인 시스템을 설치하는 것이 싫어요. 만약 잘못 작동하더라도 하는 날에는 다른 세입자들이 화를 낼 수도 있거든요. 그녀가 비용을 낸다고 하더라도 그녀가 경보 시스템을 설치할 수 있는 권리가 있는 걸까요? 저는 공사 업자를 통제할 수도 없고, 공사의 품질을 모니터 할 수도 없고, 제대로 작동하도록 보장할 수 있는 방법도 없거든요. 이 요청을 제가 거절할 수 있을까요?"

법률상으로는 다음과 같습니다: 임대인은 반드시 장애를 가진 세입자가 집을 온전히 사용하고 쾌적하게 사용할 수 있도록 필요한 변경을 할 수 있도록 허용해야 합니다. 장애가 있는 사람도 동등하게 건물을 이용할 수 있도록, 세대나 건물 내의 공동구역에 구조적인 변경을 가하는 것을 "정당한 변경"이라고 합니다. 정당한 편의 제공과 마찬가지로, 세입자는 반드시 장애와 요청하는 변경 사이의 관련성을 입증하셔야 합니다. 일반적으로, 세입자는 변경에 대한 비용과 원래의 상태로 유닛을 복구하는 비용을 부담할 책임이 있습니다. 경우에 따라 임대인은 세입자에게 임대 기간이 만료한 후에 복구 공사를 하기 위해 필요한 금액을 에스스로 계좌에 입금하도록 요청할 수 있습니다. 세입자는 세입자가 단독으로 사용하는 해당 변경 부분에 대해서 유지하고 보수할 책임을 집니다. 일반적으로 임대인이 관리하는 공동 구역에 변경이 이루어진 경우, 변경 부분의 유지 보수는 임대인의 책임입니다. 일반적으로 임대인이 관리하지 않는 공동구역에 변경이 이루어진 경우, 임대인은 변경 부분을 유지 보수할 필요가 없습니다. 하지만, 거주 단지가 정부의 자금 지원을 받는 경우, 장애가 있는 세입자를 위한 구조적 변경은 반드시 임대인이 지급해야 합니다. 단, 너무 어렵거나 비용이 많이 드는 일("부당한 부담")이거나 상식적으로 볼 때 임대업 본래의 특성을 벗어나는 경우("근본적인 변경")라면, 비용을 부담하지 않을 수 있습니다.

취해야 할 조치: 우선, 임대인은 세입자의 정당한 변경 신청에 응하는 일정한 절차를 정하셔야 합니다. 이런 경우, 세입자의 장애와 변경 요청 사이에 관련성이 있기 때문에 임대인은 반드시 변경을 허용해야 하고, 세입자는 설치 비용을 부담해야 합니다. 다른 세입자들이 조용하고 쾌적하게 지낼 수 있도록, 임대인은 세입자에게 경보 시스템의 정상 작동을 확인하라고 요청 할 수 있습니다. 경보 시스템은 침입에 의해 작동된 경우가 아닐 때, 임의로 울리지 않아야 하고 지나친 소음을 내지 않도록 확인해야 합니다. 예를 들어, 임대인은 다른 세입자들에게 부당하게 불편을 주지 않도록, 경보가 울리고 나서 일정 시간이 지나면, 경보가 멈추도록 보장 받을 수 있는 권리가 있습니다.

만약 임대인이 정당한 변경에 대한 요청을 거절 하거나, 상호 협의 과정에 참여하기를 거부하는 경우에는 지역 공정 주거 기관, 캘리포니아 공정 고용 및 주거부(DFEH), 또는 미국 연방 주거 및 도시 개발부(HUD)에 불만(complaint)을 접수하실 수 있습니다.

HUD에 불만을 접수하시려면, 800-669-9777번으로 전화하시거나 다음 웹사이트를 방문하십시오:

www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/complaint-process

DFEH에 불만을 접수하시려면, 800-884-1684번으로 전화하시거나 다음 웹사이트를 방문하십시오:

www.dfeh.ca.gov/complaint-process/file-a-complaint/

공정 주거법은 다음 특성을 근거로 한 거주 차별을 금지하고 있습니다: 인종, 종교, 출신 국가, 피부색, 성별, 혼인 여부*, 혈통*, 가족 상황, 장애, 성적 지향*, 소득원*.

* 표시는 연방법에는 해당되지 않으나 캘리포니아에서 차별이 금지된 항목을 나타냅니다.

고지사항: 공정 주거법 이 달의 팁 프로그램은 교육을 위한 목적으로 사용되며, 법적인 자문에 해당되지 않습니다. 법적인 조언이 필요하시면, MHAS, 지역 공정주거의회 또는 기타 개인적으로 선택한 변호사에게 연락하십시오.

공정 주거 이달의 팁은 HUD 의 주거 및 도시개발 공정 주거 프로그램(Fair Housing Initiatives Program)의 보조 기금(보조 기금 #FEOI180041-01-00)으로 제공됩니다.