



주거 차별의 징후를 알고 계십시오



인종, 피부색, 종교, 성별, 출신 국가, 그들에게 미성년 자녀의 유무 혹은 그 들이 장애인이라는 것 등의 이유로 사람들의 주거 기회를 거부하는 것은 주거 차별로 알려져 있습니 다. 주거 차별은 연방 공정주거법에 의해 불법으 로 규정돼 있습니다.

일부 소수계, 미성년 자녀가 있는 가족 그리고 장애인들이 주거 차별로 알려진 불공정하고 불법적인 관행 때문에 주거의 기회를 거부당하고 있습니다. 장애인들과 미성년 자녀가 있는 가족과 더불어 모든 인종, 피부색, 종교, 출신 국가 혹은 성별의 세입자들과 주택구입 예정자들은 연방법에 의해 차별로부터 보호받습니다. 그들의 권리가 침해 당했을 때 구제 받을 수 있는 방법이 있습니다. 미국 주택도시개발부(the U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD)에 의해 집행되는 공정주거법은 주거 차별로부터 여러분을 보호하는 연방법입니다. 만약 여러분이 인종, 피부색, 종교, 출신 국가, 성별, 장애 혹은 가족상황 등의 이유로 불공정한 대우를 받았다고 생각될 경우 여러분에게는 HUD에 불만을 신고할 수 있는 권리가 있습니다. 그러나 여러분의 공정 주거 권리가 침해 당했는지를 알기 위해서는 여러분이 주거 차별의 징후를 알고 있어야 합니다.

주거 차별 감지

주거 차별의 징후는 명확할 때도 있지만 감지하기가 매우 힘들 때도 있습니다.

예를 들어 임대주나 부동산 개발업자가 아프리카인, 아시아인, 아메리칸/ 퍼시픽 아일랜드, 라티노 혹은 네이티브 아메리칸과 같이 임대를 희망하는 세입자나 주택구입 예정자가 특정 인종이나 민족 그룹에 속한다는 이유만으로 임대를 거부하는 경우 그들은 불법 행위를 저지르는 것입니다. 세입자가 이들 그룹에 속한다는 이유로 괴롭히는 것 또한 불법입니다.



장애인들은 더 많은 보호를 받습니다. 장애에 대한 법의 정의는 청각, 이동 그리고 시각 장애뿐만 아니라 장애가 생활을 위한 주요 활동을 심각하게 제한할 경우 HIV/AIDS(에이즈) 환자들 혹은 알코올이나 약물 중독으로부터 회복 중인 사람들도 포함합니다. 장애인들은 장애가 있다는 이유만으로 차별을 받는 것으로부터 보호받습니다. 그들은 또한 임대한 주택을 개조하는 것이 타당하고 생활하는데 필요할 경우 자신의 비용으로 개조할 권리가 있습니다. 그들은 또한 임대주의 규칙이나 방침을 융통성 있게 적용해 줄 것을 요청할 수 있는 권리가 있습니다. 예를 들어 애완동물 금지 방침을 안내견을 가진 시각장애 세입자에게 적용할 수 없습니다. 추가로 일부 다세대 주택은 공정주거법의 장애인 편의시설 기준을 준수해야 합니다.

법은 또한 18세 이하의 자녀들을 가진 가족들을 보호합니다. 이 구분을 “가족상황(familial status)”이라고 부르며 임산부와 18세 이하 자녀의 양육권 확보 과정에 있는 사람들을 포함한 그 밖의 일부 사람들 또한 보호합니다. 노인들을 위한 주택들 중 일부는 노인주택법(the Housing for Older Persons Act, HOPA)에 의해 이들 준수요건으로부터 제외됩니다.

공정주거법 금지 규정들

연방 공정주거법은 인종, 피부색, 출신 국가, 종교, 성별 가족상황, 혹은 장애를 기준으로 하는 몇 가지 형태의 차별적인 관행을 금지하고 있음

니다. 차별적인 관행의 예는 다음과 같습니다.

- 판매와 임대를 거부하고 이해 관계에 있는 세입자나 구입자와만 거래하는 것 (응답 전화를 해주지 않거나 확실한 구매 의향을 무시하는 것 등을 포함)
- 사람에 따라 각기 다른 세일, 임대 혹은 인원 제한에 대한 조건을 적용하는 것 (유색인종에게 더 많은 보증금을 요구하는 것을 포함)
- 부동산 전문업자이거나 업체들이 소수계 고객들에게 서비스 제공을 거부하는 것, 고객들을 특정 지역으로 유도하거나 어떤 지역의 인종 구성에 대해 언급하는 것 (어떤 주택에 관심이 있는 백인 고객에게 옆집에 소수계 가족이 산다고 말하는 부동산 중개인, 자녀가 없는 사람들이나 특정 인종 혹은 출신 국가 사람들을 선호한다는 암시를 주는 광고를 게재하는 업체들을 포함)
- 주택이나 아파트의 임대 혹은 구입 가능 여부에 대해 거짓말을 하는 것 (유색인종이나 자녀가 있는 가족들 혹은 장애인에게 비어있는 아파트를 이미 임대된 것으로 말하는 것을 포함)
- 사람들의 편견을 조종해 그들이 부동산을 임대하거나 매각하도록 유도하는 것 (블록버스팅 (blockbusting)이라고 불리며 사람들에게 그 지역에 어떤 소수계 그룹의 사람들이 이사 온다는 말을 해 부동산을 공정 시장 가격보다 낮게 구입하려고 하는 것을 포함)
- 은행, 저축 및 융자 조합 혹은 그 밖의 사업체에 의한 주택 융자 차별 (신용이 좋은 소수계 고객들에게 백인 고객들보다 높은 이자율을 적용하는 것을 포함)
- 임대를 포기하거나 집에서 나가도록 괴롭히거나 겁을 주는 것 (인종적 혹은 성적 희롱, 비방, 폭력 행사 위협, 성적 접근, 빈정거림 등)
- 소수계 주민들에게 불공정한 영향을 주고 사실상 차별적인 지역 토지 이용규제법(zoning laws) (장애인들이 거주하는 그룹 흠의 위치를 제한하는 규제법을 포함); 그리고
- 사람들에게 겁을 주거나 위협해 연방 공정주거법에 의한 권리 행사나 불만 신고를 못하도록 시도하는 것.

임대 차별

임대주 혹은 그들의 에이전트들(예로 브로커들과 부동산 관리인들)의 다음과 같은 관행들은 금지되어 있습니다:

- 차별적인 광고 게재(예로 “성인들만 가능”, “어린 아이들 있으면 안됨” 혹은 백인 세입자 찾음);
- 소수계 임대 신청자에게 비어있는 아파트를 이미 임대됐다고 거짓으로 말하는 것;
- 임대 예정인 세입자에게 인종이나 그 밖의 보호 대상인 신분 기준으로 보다 높거나 낮은 임대료, 보증금 혹은 신용 기준을 적용하는 것;
- 임대 예정인 소수계 세입자의 요청에 응답하지 않는 것;
- 임대 예정인 소수계 세입자에게 임대 신청서를 제공하지 않는 것; 그리고
- 장기 임대 세입자들에게 소수계 거주자들이 부동산 가치에 미치는 영향, 범죄 증가나 반사회적인 행동, 혹은 학교나 그 밖의 서비스 혹은 시설의 질적 저하 등에 관련된 거짓 혐의를 제기해 아파트에서 나가도록 유도하는 것 (“블록버스팅”이라고 부르며 임대료를 올리거나 아파트를 콘도나 협동 주택으로 개조해 팔기 위해 행해짐)

일부 부동산 중개인을 통하지 않고 임대되거나 매매된 한 가족을 위한 주택과 일부 소유주가 거주하는 4개 이하의 유닛이 있는 빌딩을 포함한 특정 형태의 부동산은 연방 공정주거법 규정의 적용을 면제받습니다.

주택 거래 차별

판매인이나 중개인이 차별적인 광고를 게재하거나 발언을 하는 것은 불법입니다. 예를 들어 판매인이 판매할 주택이 위치한 지역의 인종 구성의 특징을 묘사하는 신문 안내 광고를 게재하거나 자녀가 있는 가족에게는 그 주택을 팔지 않을 것이라고 말할 경우 이들은 연방 공정주거법을 위반하는 것이 될 것입니다. 연방 공정주거법의 이 규정은 한 가족을 위한 주택과 소유주가 거주하는 주택을 위한 광고에도 적용되며 그 주택이 연방 공정주거법의 다른 부분으로부터 적용을 면제 받는 경우에도 이 부분은 적용 받습니다. 추가로 판매인들과 그들의 에이전트들이 보호받는 계층을 불리하게 할 때 그들에 의한 다음과 같은 행동은 불법입니다:

- 특정 주택 매입 예정자들의 구입 의지를 꺾기 위해 판매 조건에 대해 거짓말을 하거나 시장가격을 벗어난 가격을 책정하는 것;
- 매입 예정자들에게 그들이 원하는 가격대와 위치에 포함되는 모든 구입 가능한 매물의 리스트를 제공하지 않는 것;
- 매입 예정자에게 집을 보여주지 않기 위해 지연작전을 쓰는 것;
- 매입 예정자들을 특정 인종들만이 거주하는 지역으로 유도하는 것; 그리고
- 매입에 관심이 있는 사람과 협상하기를 거부하는 것.

모기지론과 보험 차별

모빌 홈 파크의 소유주가 어린 자녀들이 있는 부모들에게 임대를 거부하거나 부동산 중개인이 유색인종에게 집을 보여 주기를 거부하는 것과 같이 일부 불법적인 차별은 확실히 알 수 있습니다. 그러나 주택 모기지론과 보험 차별은 개개인이 인식하기에 좀더 어려울 수 있습니다. 모기지론과 보험 전문가들이 보호받는 계층들을 불리하게 하는 다음을 포함한 특정 관행들에 관여하는 것은 금지되어 있습니다:

- 특정 지역들에 위치한 주택들을 매입하려는 사람들에게 모기지론이나 보험을 거부하는 것;
- 인종을 문제 삼아 다른 신청자보다 신청서를 좀더 면밀히 조사하는 것;
- 특정 지역들에 위치한 부동산을 인위적으로 낮게 평가하는 것; 그리고
- 좀더 높거나 낮은 수수료, 포인트 혹은 이자율과 같이 모기지론에 대해 각기 다른 계약조건을 적용하는 것.

타당한 개조와 합당한 시설

장애인이 주거지를 충분히 사용하고 즐길 수 있도록 하기 위해 필요할 때는 타당한 개조와 합당한 시설이 연방 공정주거법 규정에 따라 요구됩니다. 이 법은 장애를 가진 매입자와 임대자, 장애인이 있는 가정, 그리고 장애를 가진 매입자 혹은 임대자와 관련된 모든 사람들을 보호합니다.

타당한 개조: 연방 공정주거법은 주거지 제공자가 장애인이 부담하는 비용으로 장애인 자신만을 위한 생활 공간뿐만 아니라 공동으로 사용하는 공간에 대한 타당한 개조를 허가할 것을 규정하고 있습니다.

개조는 건물에 대한 물리적인 변화입니다. 요청된 개조의 필요성을 보여주기 위해 요청된 개조와 각 장애인 개인의 장애 사이의 확인 가능한 상관관계가 반드시 있어야 합니다. 또한 개조는 반드시 타당한 것이어야 합니다. 타당한 개조의 예는 다음과 같습니다:

- 휠체어가 출입할 수 있도록 램프를 설치하는 것.
- 휠체어를 탄 사람들이 좀더 쉽게 출입할 수 있도록 출입구를 넓히는 것.
- 욕실에 가로대를 설치; 혹은
- 휠체어를 탄 사람들의 높이에 맞게 부엌 캐비닛을 낮게 설치하는 것.

합당한 시설: 연방 공정주거법은 장애인이 공공 장소와 공동 사용 공간을 포함한 주거지를 충분히 사용하고 즐길 수 있도록 하기 위해 특정 시설들이 필요할 경우 주거지 제공자가 규칙, 방침, 관행, 혹은 서비스 등에 의한 합당한 시설을 만들도록 요구하고 있습니다. 요청된 시설의 필요성을 보여주기 위해 요청된 시설과 각 장애인 개인의 장애 사이의 확인 가능한 상관관계가 반드시 있어야 합니다. 또한 시설 제공은 반드시 합당한 것이어야 하며 일례로 주거지 제공자에게 지나친 재정과 관리상의 부담이나 제공자 사업체의 특성을 근본적으로 바꿀 것을 강요할 수 없습니다. 합당한 시설의 예는 다음과 같습니다:

- “애완동물 금지” 방침을 가진 주거지 제공자는 도우미 동물이 필요한 세입자에게는 그 방침의 적용을 면제하는 것; 혹은
- 주차 공간이 지정되어 있지 않은 아파트는 활동 장애가 있는 세입자에게 유닛 바로 앞에 위치한 지정된 주차 공간을 제공하는 것.

디자인과 건축 요구사항

연방 공정주거법은 1991년 3월 13일 이후에 디자인되고 건축되어 처음으로 사용된 정부와 개인 소유의 4개 혹은 그 이상의 유닛을 가진 다세대 주택들이 장애인을 위한 시설을 갖추도록 요구하고 있습니다. 연방 공정주거법의 적용을 받는 다세대 주택들의 디자인과 건축에 관련된 모든 사람들은 연방 공정주거법의 위반에 대한 책임을 지게 될 수 있습니다. 이것은 건축업자, 개발업자, 그리고 건축가를 포함합니다. 장애인들을 위한 디자인과 건축의 요구사항은 다음과 같지만 이들에 국한되는 것은 아닙니다:

- 주거지 내의 공동으로 사용되는 부분은 반드시 장애인들이 사용할 수 있도록 만들어져 있어야 합니다;
- 주거지로 들어가는 통로와 주거지 내부의 통로는 휠체어를 탄 사람들이 지나다닐 수 있도록 충분히 넓게 만들어져야 합니다;
- 주거지로 들어가는 길과 주거지를 통과하는 길이 반드시 제공되어야 합니다;
- 전등 스위치와 그 밖의 조정 스위치들이 접근할 수 있는 위치에 있어야 합니다;
- 욕실의 벽은 차후에 가로대를 설치할 수 있도록 보강돼 있어야 합니다; 또한
- 부엌과 욕실은 휠체어를 탄 사람들이 내부를 돌아다닐 수 만들어져야 합니다.

주거차별을 받는다고 생각되십니까?

HUD에 연락하십시오. 불만 신고나 연방 공정주거법에 관련된 여러분의 질문에 대한 답을 얻으려면 미국 주택도시개발국(the U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD)의 800-669-9777로 전화하거나 HUD의 웹사이트(www.hud.gov)를 방문하십시오. HUD의 웹사이트는 또한 HUD의 지역 공정주거 사무실, 공정주거 협력자, 그리고 공정주거 불만 신고를 위한 정보 및 양식의 목록을 포함하고 있습니다. 웹사이트 www.hud.gov/fairhousing에서 상세한 정보를 얻을 수 있습니다.

주거차별로부터 자유로워지십시오

이 출판물에 대해: 이 출판물은 미국 주택도시개발부(the U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD)의 자금 지원으로 소비자 행동(Consumer Action)이 제작했습니다. 다른 언어로도 제작되었습니다. © Consumer Action 2011



consumer action
Education and advocacy since 1971

