

# COVID-19 와 관련한 DFEH 주택 정보



## 자주하는 질문

캘리포니아와 미국 전역에서 신종 코로나바이러스(COVID-19)로 인한 호흡기 질환 유행병이 창궐하고 있음이 확인되었습니다. 2020년 3월 4일, Newsom 주지사는 캘리포니아 비상사태를 선포했습니다.

주택 공급자는 바이러스 노출을 막기 위해 건강 및 안전 절차를 검토해야 하며 캘리포니아에서 주택 세입자를 대상으로 한 불법적인 차별이 발생하지 않도록 해야 합니다.

캘리포니아 민권법에 따라, 세입자 차별과 괴롭힘은 금지되며 이는 팬데믹 기간에도 마찬가지입니다. 또한 Newsom 주지사는 2020년 5월 31일까지 COVID-19로 인한 임대료 미납 퇴거를 금지하는 행정명령 N-37-20에 서명했습니다. 여러 지역 관할권 내에서도 지금과 같은 비상사태 동안 임대인이 세입자를 퇴거시킬 수 있는 권한에 추가적인 제한을 가했습니다.

### ■ 해당 법규에 따라, 현재 및 미래의 세입자에 대해 세입자의 인종이나 출신 국가로 인해 발생할 수 있는 모든 차별과 괴롭힘은 언제나 금지됩니다.

주택 공급자가 세입자의 인종이나 출신 국가를 근거로 다른 세입자보다 그를 차별하거나 덜 호의적으로 대하는 것은 공정 고용 주택법(Fair Employment and Housing Act)에 어긋나는 불법적인 행위입니다. 출신 국가란 지리적 기원, 민족 집단, 소속 부족을 포함하는 개념입니다. 예를 들어, 주택 공급자가 세입자의 실제 또는 인지된 인종 또는 출신 국가를 근거로 임대 거부, 격리 또는 상대적으로 불리한 계약 조건의 제안과 같은 행위를 하는 것은 불법적인 행위입니다. 세입자와 타인의 관계(결혼이나 동거 포함)를 근거로 이러한 행위를 하는 것도 불법입니다.

인종이나 출신에 근거한 괴롭힘은 언제나 불법입니다. 또한 주택 공급자는 괴롭힘의 주체가 다른 세입자인 경우에도, 건물 내에서 차별과 괴롭힘을 방지하고 신속하게 이를 바로잡기 위한 합리적인 조치를 취해야 합니다. 주택 공급자가 차별적 괴롭힘이 발생하고 있다는 사실을 알고 있거나 알아야만 하는 상황에서, 그리고 주택 공급자가 불법 행위를 (예를 들어, 임대 계약 조건 또는 주택 소유자 협회 규칙에 따라) 방지, 완화 또는 중지할 수 있는 능력이 있는 경우, 주택 공급자는 세입자가 다른 세입자에게 괴롭힘을 당하지 않도록 조치를 취해야 합니다.

### ■ 해당 법규에 따라, 현재 및 미래의 세입자에 대해 세입자의 실제 또는 인지된 장애로 인해 발생할 수 있는 모든 차별과 괴롭힘은 언제나 금지됩니다.

주택 공급자가 세입자의 실제 또는 인지된 장애로 인해 근거로 다른 세입자보다 그를 차별하거나 덜 호의적으로 대하는 것은 공정 고용 주택법에 어긋나는 불법적인 행위입니다. 장애란 주요 생활 활동에 제한을 주는 질환으로 신체 장애와 정신 장애(정신 건강 질환 포함)를 모두 포함하는 개념입니다. COVID-19는 장애로 이어질 수도 있습니다. 입원 치료, 지속적인 의료 치료 또는 의료 제공자의 감독이 필요한 경우 특히 그러합니다. COVID-19는 폐렴과 같은 증상을 유발할 경우 장애로 이어질 수도 있습니다. 캘리포니아 주민 모두는 지역, 주 및 연방에서 발표한 최신의 공중 보건 권고안을 따라야 합니다. 그러나, 주택 공급자가 COVID-19 관련 장애를 근거로 임대 거부, 격리 또는 상대적으로 불리한 계약 조건의 제안과 같은 행위를 하는 것은 불법적인 행위입니다.

## ■ COVID-19와 관련한 DFEH 주택 정보

### ■ 해당 법규에 따라, 주택 공급자들이 세입자에게 세입자의 실제 또는 인지된 장애에 대해 문의하는 것은 금지됩니다.

주택 공급자가 세입자에게 COVID-19 관련 장애를 포함하여 세입자의 실제 또는 인지된 장애에 대해 문의하는 것은 공정 고용 주택법에 어긋나는 불법적인 행위입니다. 마찬가지로, 주택 공급자는 (1) 세입자가 COVID-19 관련 장애가 있다고 의심된다는 이유로 세입자에게 이사할 것을 요구할 수 없으며, (2) 그들의 장애가 COVID-19와 관련이 없음을 증빙하라는 요구도 할 수 없습니다.

### ■ COVID-19 팬데믹 기간에도, 주택 공급자는 세입자 거주지를 수리해야 합니까?

그렇습니다. 주택 공급자는 보건 안전 규정(Health and Safety Code)에 따라 세입자 거주지를 규정에 맞게 관리해야 할 의무가 있습니다. 그러나, 주택 공급자는 그들의 직원과 세입자가 COVID-19에 노출되지 않도록 보호하기 위해, 수리 작업 시 공중 보건 명령 및 권고 사항을 준수해야 합니다. 세입자는 수리 중 주택 공급자와 협력할 때, 물리적 거리 유지 조치를 포함한 공중 보건 명령 및 권고 사항을 따라야 합니다.

### ■ 주택 공급자는 COVID-19 팬데믹 기간 동안, 그것이 호의적인 동기로 인한 것이라 할지라도 연령에 따라 세입자를 차별할 수 없습니다.

주택 공급자가 팬데믹 상황을 고려하여 이들을 돕고자 하는 의도라 할지라도, 세입자를 대상으로 임대를 거부하거나, 상대적으로 불리한 계약 조건을 제안하거나, 격리하거나, 세입자를 괴롭히는 등 연령에 따라 세입자를 차별하는 행위는 불법입니다. 예를 들어, 어떠한 공중 보건 명령도 없는 경우, 나이 든 세입자의 건강을 우려하여, 해당 세입자를 임대 건물 내 특정 장소로 격리하거나 공용 구역 이용을 거부하는 방식으로 배제하는 것은 불법입니다. 그러나, 임대인은 모든 세입자들로 하여금 지역, 주, 연방 공중 보건 명령을 준수하도록 요구할 수 있습니다.

### ■ 팬데믹 기간 동안, 주택 공급자가 COVID-19 확산을 막기 위해 레크리에이션 시설을 폐쇄할 수 있습니까?

그렇습니다. 주택 공급자들은 COVID-19의 확산을 막기 위해 지역, 주, 연방 공중 보건 명령 및 권고 사항을 준수해야 하며, 이 지침들에 따르면 체육관, 수영장, 클럽하우스 등의 레크리에이션 시설은 폐쇄될 수 있습니다. 그러한 명령이나 권고를 준수하는 데 있어, 주택 공급자는 모든 세입자를 동등하고 대우해야 합니다. 장애, 인종, 출신 국가, 나이 등 보호 대상자로서의 지위에 근거하여 특정 시설에 대한 접근을 허용하거나 제한하는 것은 불법입니다.

## ■ COVID-19와 관련한 DFEH 주택 정보

- **주택 공급자는 COVID-19의 영향으로 치료를 제공해야 하는 상황에서, 가족, 친구 또는 의료 서비스 제공자의 도움을 받는 등 자택 지원 서비스를 필요로 하는 장애인에게 적절한 편의를 제공해야 합니까?**

주택 공급자는 장애인에게 주거지 및 공공, 공용 장소를 이용하고 향유할 수 있는 동등한 기회를 제공하기 위한 목적으로, 필요한 경우 적절한 편의를 제공해야 합니다. 단, 적절한 편의를 제공할 시 과도한 재정 및 행정 부담, 프로그램의 근본적인 변경이 발생하거나 다른 사람의 건강과 안전에 직접적인 위협이 되거나 다른 사람의 재산에 상당한 피해를 입힐 수 있는 경우는 예외로 합니다.

적절한 편의의 제공에는 장애가 있는 세입자가 임대지에서 동등한 기회와 즐거움을 누릴 수 있도록 필요한 경우 주택 공급자의 규칙, 정책 또는 절차를 변경하는 것이 포함됩니다. 예를 들어, 장애가 있는 세입자가 그의 가족 구성원, 친구 또는 의료 제공자가 자신의 거주지에서 COVID-19 관련 장애가 있는 자신을 돌볼 수 있도록 해달라고 요청하고, 이 요청을 들어주기 위해 숙박 방문객 불허 규칙을 포기하는 경우 이는 적절한 편의의 제공이 될 수 있을 것입니다.

- **세입자가 이러한 팬데믹 상황에서 적절한 편의 제공을 요청하는 경우, 이들은 본인이 장애인이며 적절한 편의 제공이 필요하다는 사실을 증빙해야 합니까?**

세입자(또는 세입자의 대리인)가 자신의 장애를 증빙하는 신뢰할 수 있는 자료를 제공하고 편의 요청이 불가피하다는 사실을 설명하는 경우, 주택 공급자는 해당 세입자의 장애나 편의 제공의 필요성을 증빙하는 추가 정보를 요청할 수 없습니다.

일반적으로, 세입자가 편의 제공이 불가피하다는 점을 명확하게 증빙하지 못하는 경우, 주택 공급자는 세입자에게 그가 편의 제공이 필요하다는 점, 그리고 그것이 주거지를 이용하고 주거 생활을 향유할 수 있는 동등한 기회를 가지는 것과 어떤 관련이 있는지 설명할 수 있는 정보를 요청할 수 있습니다. 그러한 정보는 해당 세입자 또는 해당 세입자의 장애나 편의 제공의 필요성에 대해 잘 알고 있는 신뢰할 수 있는 제 3자로부터 제공받을 수 있습니다. 제 3자에는 의료 전문가, 의료 직원, 지원 단체 또는 간병인 등이 포함됩니다.

팬데믹 기간 동안 의료 전문가나 의료 직원들은 긴급한 환자 요구를 해결하기 위해 고군분투하고 있기에, 이러한 상황에서 세입자가 이들의 도움을 받아 장애 및 적절한 편의 제공의 필요성을 증빙하는 것은 일반적으로 매우 어렵습니다. 주택 공급자는 모든 증빙 자료를 기밀로 유지해야 합니다. 해당 정보가 다른 세입자들에게 공개되어서는 안 됩니다.

## ■ COVID-19와 관련한 DFEH 주택 정보

- 만약 세입자들이 인종, 출신 국가, 장애에 근거하여, 또는 기타 보호 대상으로서의 특성에 근거하여 다른 세입자를 위협하고, 괴롭히고, 폭력과 기물 파손을 행하거나 그렇게 하겠다고 위협한다는 사실을 알게 되는 경우, 주택 공급자는 어떻게 해야 합니까?

(예를 들어, 임대 계약 조건 또는 주택 소유자 협회 규칙에 따라) 그렇게 할 수 있는 권한을 가진 경우, 주택 공급자는 특정 세입자가 보호 대상자로서의 지위(예: 인종, 출신 국가 또는 장애)를 가지고 있다는 이유로 다른 세입자가 해당 세입자에 대해 저지르는 차별적 행위를 바로잡고 중단시켜야 합니다. 폭력, 실제 폭력으로 이어질 가능성이 상당히 큰 폭력 위협, 기물 파손 또는 기타 범죄를 해결하기 위해 법 집행 기관에 연락하는 것이 이러한 조치에 포함될 수 있습니다.

---

주택 관련 차별을 당했다고 생각되는 경우 DFEH에 연락해주시기 바랍니다.

합당한 편의가 필요한 장애가 있는 경우, DFEH는 청각 장애 또는 난청이 있거나 언어 장애가 있는 개인에게 전화 또는 캘리포니아 중계 서비스(711)를 통해 접수 내용을 문자로 전환하여 도움을 드립니다. 아래 연락처로도 연락하실 수 있습니다.

### 불만 제기

공정 고용 주택국

dfeh.ca.gov

수신자 부담: 800.884.1684

TTY: 800.700.2320