

소득원 관련 자주 제기되는 질문

문 소득원 보호와 관련된 신규 법규는 무엇인가요?

답 캘리포니아는 공정 고용 및 주택법(Fair Employment and Housing Act, FEHA)을 시행하여 인종, 피부색, 국적, 종교, 장애, 성별, 성 정체성, 가족의 상황, 성적 취향 및 일부 소득원을 바탕으로 주택 공급과 관련된 차별을 받지 않도록 보호하고 있습니다. 소득원 보호 관련법 최신 수정안에는 연방/주/지역 주택 보조금을 받는 이들도 보호 대상에 포함되었습니다. 다시 말해 2020년 1월 1일부터 임대인과 같은 주택 공급자는 임차인이 주택 임대료 납부에 도움이 되는 섹션 8 주거 선택 바우처(Section 8 Housing Choice Voucher)와 같은 주택 보조금을 받는다는 이유로 주택 임대를 거부하거나 차별할 수 없습니다.

문 소득원 보호법에는 어떤 주택 보조금 프로그램이 포함되나요?

답 이 법은 신청인이 임대료 납부를 위해 연방/주/지역 주택 보조금을 이용한다는 이유로 신청인을 차별하는 행위를 금지합니다. 섹션 8 주거 선택 바우처, HUD-VASH 프로그램, 노숙자 방지 및 빠른 주택 재공급 프로그램(Homelessness Prevention and Rapid Re-Housing Programs), AIDS 환자 주택 확보 기회(Housing Opportunities for Persons with AIDS), 보증금 지원 프로그램이 이 새 법의 보호 대상 범위에 모두 해당합니다. 이 보호 대상 보조금 목록에는 시, 카운티, 공공기관이 증가하는 노숙자 문제를 해결하기 위해 준비한 지역 보조금 프로그램도 포함됩니다.

문 “섹션 8 주거 선택 바우처 임대 지원”은 무엇인가요? “VASH 바우처”란 무엇인가요?

답 섹션 8 주거 선택 바우처 임대 지원은 저소득층 가구의 임대료 납부를 돕기 위해 미국 주택도시개발부(U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD)에서 자금을 지원하고 지역 공공주택청에서 관리하는 프로그램입니다. 바우처가 있는 임차인은 임대료에서 미리 정해진 부분을 납부하며 섹션 8 프로그램에서 주택 공급자에게 잔액을 직접 지급합니다. HUD-VASH 프로그램은 일종의 섹션 8 주거 선택 바우처로, 무주택 상태인 재향군인과 그들의 가족을 지원합니다. 이 프로그램에도 미국 보훈처에서 제공하는 사례 관리 및 임상 서비스가 포함되어 있습니다.

문 새 법은 누구에게 적용되나요?

답 주택 공급자는 누구나 FEHA의 신규 소득원 보호법을 준수해야 합니다. 캘리포니아 내 민간 임대인, 부동산 관리 기업, 주택 소유주 협회, 기업 및 기타 주거용 부동산 임대자 등이 모두 포함됩니다. 다만 자신의 주택, 아파트 및 기타 단독주택에 거주하며 그 안의 방 1개만 임대하는 주택 소유주는 제외됩니다.

문 금지된 행위로는 어떤 것이 있나요?

답 주택 공급자는 임차인의 소득원 또는 임차인이 수혜를 받는 주택 임대 지원 프로그램만을 바탕으로 다음과 같은 행위(일부)를 할 수 없습니다.

1. 특정 소득원이 있는 임차인에 대한 선호도를 광고하거나 명시하는 행위
2. 임차인 또는 임차 예정인이 섹션 8 바우처나 기타 주택 보조금을 받는다는 이유로 임차 신청을 거부하거나, 더 높은 보증금 또는 임대료를 부과하거나, 여하한 방식으로 차별하는 행위
3. 임차인이 섹션 8 바우처나 기타 주택 보조금을 받는다는 이유로 임대 계약의 체결 또는 갱신을 거부하는 행위
4. 임차인이 섹션 8 바우처 및 기타 주택 보조금을 받고 있거나 이용할 예정이라는 이유로 임대를 중단하거나 종료하는 행위
5. 임차 예정인이 섹션 8 바우처 및 기타 주택 보조금을 받는다는 이유로 임대가 불가하다고 잘못된 정보를 제공하는 행위
6. 임차인이 섹션 8 바우처 및 기타 주택 보조금을 받는다는 이유만으로 임대 계약서에 관련 조항이나 조건, 제약 등을 삽입하라고 요구하는 행위(다만 특정 보조금 프로그램에 따라 필요한 조항은 예외)
7. 임차인이 섹션 8 바우처 사용 및 기타 주택 보조금을 받는다는 이유로 임대 주택의 특정 시설이나 서비스(수영장 또는 피트니스 센터) 이용을 제한하거나 주택의 수리 또는 개축을 거부하는 행위

문 주택 공급자는 “섹션 8 주거 선택 바우처 임대 지원 프로그램 이용자를 받지 않습니다”라는 내용을 공지 또는 광고에 명시할 수 있나요?

답 아니요. 2020년 1월 1일부터 임차인의 소득원에 섹션 8 바우처 보조금이 포함된다는 이유로 임차인을 거부함을 어떤 방식으로든 공지문, 성명서나 광고문을 만들고 인쇄하고 게재하고 광고하거나 유포하는 행위는 불법입니다.

문 주택 공급자는 그 외 다른 요소를 바탕으로 주택 보조금 지원을 받는 입주 신청인을 심사하는 것이 금지되어 있나요?

답 아니요. 주택 공급자는 신청인의 주택 지원 수혜 사실만을 바탕으로 임차인이나 임차 예정인을 거부하거나 다른 신청인과 차별할 수 없으나, 합법적인 선정 기준에 따라 신청인을 심사할 권리는 있습니다. 공정한 모든 주택법은 인종, 피부색, 국적, 종교, 성별, 가족의 상황, 장애, 연령, 출신 성분, 성적 취향, 성 정체성, 유전적 정보, 결혼 여부, 군 복무 여부, 시민권 상태,* 모국어,* 또는 이민 상태* 등을 바탕으로 임차인을 선정하지 못하도록 방지합니다.

*언러 민권법(Unruh Civil Rights Act)에 따르며, 이는 캘리포니아 대부분의 주거 시설에 적용됩니다.

문 주택 공급자는 신청인이 임대료를 납부할 수 있는지 확인하기 위해 소득 자격을 바탕으로 입주자를 선정할 수 있나요?

답 예. 다만 주택 공급자는 반드시 신청인 또는 거주자의 합법적 및 검증 가능한 소득원을 고려해야 합니다. 신청인 또는 거주자의 소득이 임대료 또는 기타 금융 기준 요건에 부합하는지 판단할 때 가구에서 납부하는 금액을 연 소득에 포함해야 합니다. 다시 말해 주택 공급자는 함께 거주하는 기혼자들이나 동거를 제안하는 이들의 총수입과 동일하게 결혼하지 않더라도 동거하거나 동거를 제안하는 사람의 총수입을 고려해야 합니다.

문 주택 공급자가 입주 자격을 갖추려면 일정한 수입이 있어야 한다는 금융 자격 기준을 적용하는 경우, 어떻게 섹션 8 바우처를 이용하는 임차인이 이에 부합할 수 있나요?

답 임차인이나 신청인이 섹션 8 바우처와 같은 주택 보조금을 이용하는 경우 주택 공급자는 입주자의 실제 납부 금액만을 고려할 수 있습니다. 주택 공급자가 입주자의 실제 납부 금액 외의 금액을 포함하여 금융 또는 소득 기준을 적용하는 경우에는 불법적인 차별 행위를 한 것입니다. 다음을 예로 들 수 있습니다.

침실 2개가 있는 아파트의 임대료가 월 2,500달러라고 홍보합니다. 이 건물의 주인은 임대료 납부를 위해 입주 시 임대료의 3배가 넘는 소득이 있어야 한다는 정책을 적용하고 있습니다. 섹션 8 바우처를 받는 가구가 이 아파트 입주를 신청합니다. 이 임차인의 실제 납부액은 500달러이며 주택청에서 나머지 2,000달러를 주인에게 지급합니다. 이때 이 주택 공급자는 임차인이 납부액의 3배인 월 1,500달러 이상의 소득이 있어야 한다고 정할 수 있습니다. 이 공급자는 임차인이 원래 임대료의 3배인 7,500달러의 소득이 있어야 한다고 요구할 수 없습니다. 이는 이 금액에 주택청이 지급하는 2,000달러가 포함되기 때문입니다. 차트를 참고하십시오.

	표준	섹션 8
임차인의 실 납부액:	\$2,500	\$500
최소 소득:	\$7,500	\$1,500

문 주택청은 섹션 8 주거 선택 바우처 임대 지원을 이용할 수 있는 임차인을 어떻게 선정하나요?

답 섹션 8 주택 선택 바우처 임대 지원을 받는 가구는 범죄 이력* 및 퇴거 이력 등의 특정한 요인에 대한 배경 확인 및 소득을 검증하는 과정을 거치게 됩니다. 주택 지원 수급자 역시 일반적으로 지원대상 주택 내 강령 기준을 준수해야 하며, 임차인을 위한 추가 장려금을 제공함으로써 임대 규정을 준수해야 합니다. 주택 공급자들은 연방/주/지방 법을 위반하지 않는 한 자체적으로 신원 조사를 할 수 있습니다.

*FEHA 역시 범죄 이력 정보와 관련된 특정한 규정을 시행합니다.

문 새 보호 법규에 따르면 주택 공급자가 임대료를 자체적으로 설정할 수 없나요?

답 아니요. 지역 공공주택청에서는 주택 공급자가 섹션 8 주거 선택 바우처 지원을 받는 가구에 대해 요구하는 임대료가 합리적인지 판단합니다. 이때 주택의 소재지, 질, 크기, 종류, 연식, 편의시설 등 임대료에 영향을 미치는 중대한 시장 요소를 고려합니다. 주택 공급자가 임대료를 인상하려면 먼저 특정 주택의 임대료 인상을 제한하는 법규를 준수하고 임차인 및 지역 공공주택청에 임대료 인상안을 서면으로 통보하며 임대료 인상 신청서를 제출해야 합니다. 기존 섹션 8 주거 선택 바우처 지원 이용 임차인에 대한 임대료는 이 지원을 이용하지 않는 임차인에 대한 임대료를 초과할 수 없습니다.

문 주택 공급자가 새 법을 위반할 경우에는 어떤 처벌을 받나요?

답 주택 공급자가 이 법을 위반하는 경우 임차인 및 신청인은 민사소송을 제기하거나 DFEH에 이의를 제기할 수 있습니다. DFEH가 이의를 해소하기 위해 조사를 실시합니다. 이의가 해소되지 않고 DFEH의 판단에 법규 위반 소지가 있는 경우 DFEH에서 직접 소송할 수도 있으며, 이 경우 손실 비용 회수, 불법 행위 금지 처분, 거부당한 주택에 대한 이용 권리, 심리 피해 보상, 민사 처벌 또는 징벌적 손해배상, 변호사 수임료 등의 구제를 추구할 수 있습니다.

문 자세한 정보는 어디서 볼 수 있나요?

답 소득원 관련 차별에 대한 자세한 정보 및 관련 자료는 www.dfeh.ca.gov 웹사이트에서 볼 수 있습니다.