

이달의 공정 주거 팁

팁 #10 - 소득 원천에 따른 주거 차별

세입자: “저는 로스앤젤레스에서 노숙을 하고 있지만, 최근에 섹션 8 바우처를 얻어서 아파트에서 살 수 있게 되었습니다. 하지만 제가 집주인에게 아파트 명단에 관해 전화했을 때, 어떤 사람들은 섹션 8 을 받지 않는다고 말합니다. 제 친구는 다른 종류의 주거 보조금을 가지고 있는데, 제 생각에 그것은 지역 비영리 기관에서 받은 것 같아요. 그리고 집주인들은 지방 보조금도 받기를 거부하고 있어요. 이것이 합법인가요? 집주인들이 섹션 8 이나 다른 주거 보조금을 거부할 수 있나요?”

법에 의하면 다음과 같습니다. 아니요, 2020 년 1 월 1 일부로 주거 보조금은 현재 캘리포니아의 공정 고용 주택법(FEHA)에 따라 보호되는 소득 원천입니다. 즉, 예비 세입자나 현재 세입자가 연방, 주 또는 지방 거주 보조금을 사용하여 임대료를 지불하도록 돕는 것이기 때문에 캘리포니아의 집주인들이 그들을 차별하는 것은 불법입니다. 차별의 예로는 보조금을 지급받지 않은 세입자를 선호한다는 광고 또는 명시, 주거 보조금이 있는 예비 세입자의 신청 거절, 세입자가 섹션 8 바우처 또는 기타 주거 보조금을 사용 중이거나 사용할 계획이 있다는 이유로 임대차 종료 등의 경우가 있습니다.

캘리포니아의 집주인들은 주거 보조금이 있는 모든 신청자를 받아들이도록 요구되지는 않지만, 주거 보조금이 있는 신청자들은 지원을 받지 않는 신청자들과 다르게 대우받거나 다른 자격 요건이 적용될 수 없습니다. 주택 제공자가 예비 입주자에게 임대료의 2 배 또는 3 배의 소득을 가지도록 요구하는 것과 같은 소득 기준을 사용하는 경우, 주택 제공자는 한 가구의 전체 계약 임대료가 아니라 임대료에서 세입자의 몫에 대해 소득 기준을 충족하는지 여부를 고려할 수 있습니다. 예를 들어, 섹션 8 바우처를 가진 예비 세입자가 생활 보조금(SSI)으로 매월 \$943 를 받고 임대료에서 그들의 몫이 \$282 인 경우, 해당 세입자는 소득이 임대료의 2 배 또는 3 배여야 하는 소득 기준을 충족하게 됩니다. 임대료에서 세입자의 몫만 기준으로 삼지 않는 소득 기준을 사용하는 집주인은 FEHA 를 위반하여 불법적인 차별을 하고 있는 것입니다.

캘리포니아 법은 세입자를 소득 원천 차별로부터 보호하지만, 연방 공정 주택법(FHA)은 세입자를 보호하지 않습니다. 그러나 주택 바우처와 다른 보조금을 가진 사람들에게 대한 차별이 연방 보호 계층의 사람들에게 불평등 효과를 미칠 경우 FHA 를 위반할 수 있습니다. 예를 들어 섹션 8 바우처를 가진 사람들에게 임대하는 것을 거부하는 것이 특정 인종의 사람들을 주택에서 불균형하게 배제하는 것일 경우, 그러한 관행은 연방 공정 주택법을 위반할 수 있습니다.

취해야 할 조치: 주택 제공자가 주거 보조금이 있다는 이유로 예비 세입자를 거부하거나 소득 원천에 따른 차별을 하는 경우, 그 사람은 캘리포니아 평등 고용 주택부(DFEH)에 항의를 제기할 수 있습니다. 소득 원천은 연방 FHA 의 보호 범주는 아니지만, 주택 바우처가 있는 세입자를 거부하는 주택 제공자의 표면상 중립적인 정책이 연방 보호 계층(예: 인종, 피부색, 가족 상태, 장애)에 불평등 효과를 미치는 경우, 그러한 관행은 FHA 를 위반하는 것일 수 있으며, 영향을 받은 사람은 미국 주택도시개발부(HUD)에 항의할 수 있습니다.

참고: 섹션 8 주거 선택 바우처 보유자에 대한 "소득 원천" 차별 보호를 받는 다른 주에는 코네티컷, 컬럼비아 특별구, 메인, 매사추세츠, 뉴저지, 뉴욕, 노스다코타, 오클라호마, 오리건, 유타, 버몬트, 워싱턴이 포함됩니다.

HUD 에 항의하려면 800-669-9777 번으로 전화하거나,

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

DFEH 에 항의하려면 800-884-1684 번으로 전화하거나, www.dfeh.ca.gov/complaint-process/file-a-complaint/ 를 방문하십시오

공정 주거법은 다음 특성을 근거로 한 거주 차별을 금지하고 있습니다. 인종, 종교, 출신 국가, 피부색, 성별, 가족 상태, 장애, 혼인 여부*, 혈통*, 성적 성향*, 성 정체성*, 성 표현*, 유전 정보*, 소득원.*

* 표시는 연방법에서 적용되지 않으나 캘리포니아 법에서는 적용되는 항목입니다. (캘리포니아 법은 대부분의 주거에 대해 시민권, 이민 상태, 기본 언어에 기반한 차별도 금지하고 있습니다.)

고지 사항: 이달의 공정 주거 팁은 교육 목적으로만 사용되며 법적 자문에 해당되지 않습니다. 법적 질문이 있는 경우, MHAS, 지역 공정 주거 위원회 또는 직접 선택한 다른 변호사에게 문의하십시오.

이달의 공정 주거 팁 캠페인은 FHIP 보조금 #FEOI19008 을 받고 주거 및 도시 개발부(HUD)에서 지원하는 작업을 기반으로 합니다. 본 자료에서 제시된 의견, 결과, 판단 또는 권고사항은 저자의 의견이며 HUD 의 견해를 반드시 반영하지는 않습니다