



캘리포니아 보호 및 옹호 시스템

장애에 대한 차별 및 HUD 섹션 8 바우처에 관한 자료

2019년 3월 발행물 #7141.03

이 자료는 섹션 8 바우처 프로그램에서 장애가 있는 개인의 권리에 대해 논의합니다. 프로젝트 기반 섹션 8 프로그램에는 다른 규칙이 적용될 수 있습니다.

서문

(현재는 주택 선택 바우처 프로그램이라고 불리는) 섹션 8 바우처 프로그램은 저소득 가정과 장애가 있는 개인에 민간 주택 시장에서 안전하고 알맞은 주택을 제공할 수 있도록 돕는 연방 주택 프로그램입니다. 이 프로그램은 참가자 가족에게 월세의 일부를 지불하는 바우처를 제공하는 것으로 이루어집니다. 그런 다음 공공 주택 당국 ([PHA, Public Housing Authority]라고도 함)이 정한 금액 내에서 주거 당국이 임대 계약을 승인하는 한, 참여 가족은 선택한 주택 제공자로부터 임대하기 위해서 자유롭게 이 바우처를 사용할 수 있습니다.

섹션 8 프로그램은 미국 주택 및 도시 개발부 (HUD, U.S. Department of Housing and Urban Development)를 통해 자금을 지원 받고 있으며 주택 당국 네트워크를 통해 현지에서 운영됩니다. 이 프로그램은 장애가 있는 개인이 사유 임대주 및 공공 주택 기관으로부터 차별 받는 것을 보호하는 다양한 주 및 연방 법률의 적용을 받습니다. 연방법에는 재활법 504 조항 (29 U.S.C. 섹션 794), 공정 주택 개정법 (42 U.S.C. 섹션 3601-3631), 미국 장애인 법 타이틀 II (42 U.S.C. 섹션 12131-12165)가 포함됩니다. 캘리포니아주의 법률에는 공정한 고용 및 주거법(정부 코드 섹션 12955-

12956.2), 언러법 (민법 코드 섹션 51), 장애인 법 (민법 코드 섹션 54.1 및 54.2), 정부 코드 섹션 11135.

장애에 기반한 주택 차별은 많은 형태로 나타날 수 있습니다. 여기에는 장애 때문에 누군가에게 임대하기를 거부하는 불평등한 대우, 신체적 또는 통신적 접근 장벽, 성희롱, 보복 및 차별적 진술 등이 포함됩니다. 합리적인 편의 및 합리적인 개조를 제공하지 못하는 경우도 포함됩니다.

합리적인 편의 및 개조

주택과 관련하여 편의는 임대주의 규칙, 정책 또는 관행에 대한 예외 또는 변경 사항입니다. 개조는 건물, 임대 가구, 또는 공동 구역에 대한 물리적 변경입니다.

장애 차별법에 따르면, 임대주는 장애인에게 주택을 사용하고 즐길 수 있는 평등한 기회를 제공하기 위해 필요한 경우 합리적인 편의와 합리적인 개조를 제공해야 합니다. 편의 및 개조는 장애로 인해 반드시 필요한 것이어야 하며 합리적이어야 합니다. 제공되는 서비스의 본질을 근본적으로 변경하지 않고 임대주에게 과도한 부담을 주지 않는다면 편의 및 개조가 합리적이고 봅니다. 개인 주택의 경우, 합리적인 편의에 대한 비용은 임대주가 지불해야 하며, 합리적인 개조 비용은 임차인이 지불해야 합니다.

임대주와 마찬가지로, 주택 당국은 필요할 경우 장애가 있는 개인이 섹션 8 프로그램에 동등하게 접근할 수 있도록 합리적인 편의를 제공해야 합니다. 예는 다음을 포함합니다:

- **높은 지불 기준** - 지불 기준은 주택 임대를 돕기 위해 주택 당국이 지불할 수 있는 최대치를 나타냅니다. 주택 당국이 각 임대 가구 크기에 대한 지불기준을 정하며, 일반적으로 각 임대 가구 크기에 대한 해당 지역의 공정 시장 요율 (FMR, fair market rate)의 90 프로에서 110 프로 사이에 있습니다. 주택 당국은 더 높은 지불 기준을 합리적인 편의로 승인할 수 있지만 FMR의 120 프로까지만 허용합니다. 주택 당국은 FMR의 120 프로 이상의 지불 기준을 합리적인 편의로 설정할 수 있지만, HUD의 승인을 받은 후에만 가능합니다.
- **높은 보조금 기준 및 상주 간병인** - 보조금 기준은 다양한 크기 및 구성의 가족을 위한 침실 수를 결정하기 위해 주택 당국에서 수립한 기준입니다. 주거 당국은 필요한 경우 합리적인 편의로 더 높은

보조금 기준을 승인해야 합니다. 이것은 상주 간병인을 집에
들이거나, 필요한 의료 장비나 다른 장애 관련 이유로 필요한 여분의
공간을 제공하는 것일 수 있습니다.

- **높은 공공요금 수당** - 세입자가 자신의 공공요금을 지불하는 경우,
주택 당국은 합리적인 공공요금에 해당하는 공공요금 수당을 제공할
수 있습니다. 주거 당국은 필요하다면 높은 공공요금 청구를
초래하는 장애 관련 장비를 사용하는 세입자에게 합리적인 편의를
제공하기 위해 보다 높은 공공요금 수당을 승인해야 합니다.
- **검색 기간 연장** - 섹션 8 바우처의 초기 기간은 최소 60 일입니다. 즉,
일반적으로 바우처 수령 후 60 일 이내에 임대 가구를 찾아야 합니다.
필요한 경우 주택 당국은 합리적인 편의로 바우처 기간을
연장해야 합니다.
- **대기자 명단 회복** - 정보 요청 및 갱신 요청에 응답하지 않으면 주거
당국은 바우처 신청자를 대기자 명단에서 삭제할 수 있습니다.
그러나 신청자가 장애로 인해 그러한 요청에 응답하지 않은 경우
주거 당국은 신청자를 대기자 명단에 있는 가족의 이전 위치로
회복시켜야 합니다.
- **친척으로부터 임대하기** - 연방 정부 규정은 일반적으로 임대 가구의
소유주가 세입자의 친척인 경우에 주거 당국이 세입을 승인하는 것을
금지합니다. 그러나 주거 당국은 합리적인 편의를 제공하기 위해
필요한 경우에는 임대주가 그 가구에 거주하지 않는 한 입주자에게
그러한 임대주를 승인할 수 있습니다.
- **접근 가능한 가구를 찾는 것에 대한 지원** - 주택 당국이 장애가 있는
개인을 포함하는 가족에게 바우처를 발행할 때, 주택 당국에 알려진
접근 가능 공간의 현재 목록을 제공해야 하며, 필요하다면 접근
가능한 가구를 찾는 것을 도와야 합니다.

● 합리적인 편의 및 개조 승인받기

다음은 주택 당국 또는 주택 제공 업체로부터 합리적인 편의 또는 합리적인
개조를 승인받기 위한 조치입니다.

1. 합리적인 편의/개조 요청서 작성. 귀하의 요청은 다음을
설명해야 합니다.

- 귀하가 장애가 있는 개인이라는 것 (귀하의 장애 유형을 공개할 필요는 없습니다.)
 - 귀하의 주택을 사용하고 즐기거나 주택 당국 서비스에 접근하는 능력에 귀하의 장애가 영향을 미치는 방식
 - 귀하에게 필요한 구체적인 편의/개조
 - 답변 기대일
2. 귀하의 장애와 편의/변경의 필요성이 명백한 경우가 아니라면 의사나 다른 치료 전문가로부터 소견서를 받으십시오. 이 소견서는 장애로 인해 요청된 편의/개조가 필요한지 설명해야 합니다.
 3. 서면 요청서와 소견서를 보내십시오. 기록을 위해 사본을 보관하십시오.

합리적인 편의/개조 요청서 및 소견서 견본이 자료 끝에 있습니다.

비공식 청문회

주택 당국이 귀하의 합리적인 편의 요청을 거부하는 경우, 주택 당국에 비공식 청문회를 요청해야 합니다. 연방 규정이 합리적인 편의 요청에 대한 비공식 청문회의 권리를 보장하지는 않지만 많은 주택 당국은 비공식 청문회의 권리를 행정 계획에 포함시킵니다. 비공식 청문회 절차는 각 주택 당국에 따라 다를 수 있음을 양지하시기 바랍니다. 그러나 대부분의 주택 당국에는 비공식 청문회 요청 마감일이 있습니다. 마감일 전에 청문회를 요청하려면 거부 통지서와 주택 당국의 행정 계획을 확인하십시오.

행정 불만

귀하의 임대주 또는 주택 당국이 귀하의 장애 또는 귀하와 살고있는 다른 사람의 장애 때문에 귀하에게 합리적인 편의 제공을 거부했거나 차별 대우를 했다고 믿는 경우 캘리포니아주 공정 고용부(DFEH, Department of Fair Employment and Housing) 또는 HUD 에 행정불만을 제기할 수 있습니다.

가장 최근의 차별 시일로부터 1 년 이내에 DFEH 에 행정 불만을 제기할 수 있습니다. DFEH 에 불만을 제기하는 방법에 대한 정보는

<https://www.dfeh.ca.gov/filing-a-complaint-online/>에서 확인하거나

(800) 884-1684 (음성) 또는 (800) 700-2320 (TTY)에 전화하여 하실 수

있습니다. 귀하는 DFEH 의 결정에 대해서 결정 후 10 일 이내에 DFEH 디렉터에 그 결정에 대해 항소할 수 있습니다.

HUD 를 사용하여 행정 불만을 제기할 수도 있습니다. 개인 임대주에 대해 불만을 제기하는 경우 1 년 이내에 HUD 에 신고해야합니다. 주택 당국에 대해 제출하는 경우 180 일 이내에 HUD 에 신고해야합니다. HUD 불만 제기 방법에 대한 정보는 1-800-669-9777

또는 https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/topics/housing_discriminati
[on](https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/topics/housing_discriminati)에서 확인할 수 있습니다.

민사 소송

또한 귀하에게는 민사 소송을 통해 권리를 행사할 수 있는 선택권이 있습니다. 제한 법령은 소송 제기 기간을 제한하고 그 기간 내에 행동하지 않으면 청구가 효력을 상실할 수 있음을 유의하십시오. 이러한 기한은 차별 대우 일로부터 2 년이 될 수 있습니다.

주택 당국을 고소하려는 경우, 차별 사건으로부터 6 개월 이내에 정부 불법 행위에 대한 소유권 주장을 제기하여 주 또는 지방 정부 기관에 대한 손해 배상 소송을 제기하도록 요구하는 정부 불법 행위 배상법에 유의하십시오.

불법 행위 배상 청구에 대한 추가 정보는 [불법행위 배상 청구- 캘리포니아 불법행위 배상 청구법에 근거해 공공 단체에 대한 배상 청구\(Filing Claims Against Public Entities Under the California Tort Claims Act\)](#)에서 확인할 수 있습니다. 이 웹 사이트는 귀하의 경우에 적용되지 않을 수 있는 주나 주정부 기관 또는 직원에 대한 청구 양식에 링크되어 있습니다.

귀하께서 만불 미만의 금전적 손해 배상을 원하면 소액 배상 청구 법원에 차별 사건을 제기할 수 있습니다. 위에 논의된 제한 법률이 적용됩니다. 소액 배상 청구 법원에 가면 변호사를 사용할 수 없습니다. 자세한 내용은 캘리포니아 장애인 권익회의 소액 배상 청구 법원 안내서: 사업 또는 임대주가 귀하의 장애 때문에 귀하를 차별하는 경우 어떻게 소송을 제기할 수 있는가를 다음 웹사이트에서 참조하십시오.

<https://www.disabilityrightsca.org/publications/a-guide-to-small-claims-court-how-to-sue-if-a-business-or-landlord-discriminates>.

기타 자원

장애-기반 주택 차별, 주거 선택 바우처 프로그램, 합리적인 편의 및 개조를 요청할 수 있는 권리에 관한 자세한 정보는 다음 간행물 및 서신 견본을 참조하십시오.

- 장애인 권익회는 장애인의 주택에 관한 권리에 관한 일련의 자료를 발행했으며, 여기에는 다음 내용이 포함되어 있습니다.
<https://www.disabilityrightsca.org/publications/housing>
- 기술 지원 협업, *섹션 8 이 간단하게 만들었다*는 다음에서 볼 수 있습니다. <http://www.tacinc.org/knowledge-resources/publications/e-books/section-8-made-simple/>
- 바젤론 정신 보건법 센터, *장애인을 위한 공정 주택이란 무엇입니까?* 를 다음에서 볼 수 있습니다. http://www.bazelon.org/wp-content/uploads/2018/05/Fair-Housing-Guide_2018-Update.pdf
- 주거 및 도시 개발부 및 법무부의 공동 성명서, *공정 주택법에 따른 합리적인 편의*를 다음에서 볼 수 있습니다.
https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_7771.pdf
- 주거 및 도시 개발부 및 법무부의 공동 성명서, *공정 주택법에 따른 합리적인 개조*를 다음에서 볼 수 있습니다.
https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_7502.PDF
- 주거 및 도시 개발부 및 법무부의 공동 성명서, *공정 주택법에 따른 다세대 주거에 대한 접근성 (설계 및 시공) 요구 사항*을 다음에서 볼 수 있습니다. https://www.ada.gov/doj_hud_statement.pdf

- 주택 제공자에게 보내는 합리적인 편의 및 개조 요청서 견본

[날짜]

친애하는 [임대주, 주택 당국, 주택 소유자 협회]께

저는 저의 장애 및 장애들에 대한 합리적인 편의/개조를 요청하기 위해 서신을 쓰고 있습니다.

저는 귀하의 [주소]에 있는 부동산 임대를 신청하고자 합니다. 장애로 인해 다음과 같은 편의가 필요합니다. [편의/개조를 나열].

저의 주치의/정신과 의사/심리학자/치료사/사회 복지사/작업 치료사/다른 개인[설명]은 저의 장애에 비추어 이러한 편의/개조가 필요하다고 간주했습니다. 첨부한 [의사 또는 전문가의 이름]의 소견서를 참조하십시오.

연방 및 주법에 따르면 주택 공급 업체는 장애가 있는 입주자/거주자 및 신청자를 합리적으로 수용해야 합니다. 이 요청에 [날짜]까지 응답해 주십시오. 궁금한 점이 있으시면 언제든지 [전화 번호 및/또는 이메일 주소]로 문의하십시오. 고맙습니다.

진정으로,

[귀하의 이름]

[주소]

소견서 견본

[날짜]

[집주인, 주택 당국 및 주택 소유자 협회]께

저는 [귀하의 이름]의 의사/정신과 의사/심리학자/치료사/사회 복지사/작업 치료사이며 이분의 상태를 잘 알고 있습니다. 이분께서는 기능 제한을 야기하는 장애가 있습니다. 이러한 제한 사항에는 [편의 요청이 요구되는 기능적 제한 사항을 나열]가 포함됩니다.

[요청된 편의]는 [귀하의 이름]이 지역 사회에서 살고 [편의가 어떻게 개인을 돕거나 지원할지를 설명]하므로 거주지를 사용하고 즐기는 데 필요합니다.

[귀하의 이름]를 위해 합리적인 편의를 제공해 주셔서 감사합니다.

진정으로,

[전문가의 이름 및 직함]

귀하의 의견을 듣고 싶습니다! 저희 발행물에 대한 다음 설문조사를 완성해 주셔서 저희가 잘하고 있는지 알려주십시오! [\[설문조사 참여하기\]](#)

법적인 도움이 필요하시면 800-776-5746 으로 전화하여 [지원 요청 서류 양식](#)을 작성해 주십시오. 기타 다른 문제에 대해서는 916-504-5800 (북가주) 또는 213-213-8000 (남가주)으로 전화해 주십시오.

캘리포니아 장애인 권익회는 다양한 기관들로부터 자금을 지원받고 있으며, 자금 제공자의 전체 목록을 보려면
<http://www.disabilityrightsca.org/Documents/ListofGrantsAndContracts.html>
을 참조하십시오.