

공정 주택 및 소득원



FAQ

1 | 소득원 보호에 관한 법률은 무엇입니까?

캘리포니아에는 공정 고용 및 주택법(FEHA)¹ 다음과 같은 보호 특성에 따른 주택 차별로부터 사람들을 보호하는 법률이 있습니다. 주택 신청자 또는 세입자의 수입원 이는 주거 지원 프로그램으로 연방, 주, 또는 지역에서 제공되는 것을 포함합니다. 예를 들어, 주택 선택 바우처(일반적으로 “HCV” 또는 “부분 8”로도 알려짐)와 같은 프로그램을 통해 참가자들이 임대료를 지불할 수 있도록 돕는 것을 말합니다. 법률은 임대 주택 이외의 주거에서 소득 출처에 대한 차별을 방지합니다.

2 | 소득 보호 원천에는 어떤 유형의 주택 보조금 프로그램이 포함됩니까?

법률은 임대료 지불을 돕기 위해 어떤 유형의 연방, 주, 또는 지역 주거 보조금을 사용하고 있는지에 따라 신청자나 세입자에 대한 차별을 금지합니다. 이는 Section 8 바우처/HCV 프로그램, HUD-VASH 프로그램, 무주택 예방 및 신속한 재주택 프로그램, 에이즈 갖은 사람들을 위한 주거 기회 프로그램 및 보증금 지원 프로그램을 비롯하여 다양한 주거 지원 프로그램을 포함하지만 이에 국한되지 않습니다. 이 법은 도시, 군, 그리고 공공 기관이 증가하는 노숙 문제에 대처하기 위해 만든 보조금 프로그램의 사용을 보호합니다.²

3 | “섹션 8/하우징 초이스 바우처는 무엇인가요?” “HUD-VASH 바우처”란 무엇인가요?

섹션 8 바우처/HCV는 미국 주택 및 도시 개발부(HUD)에서 자금을 지원하는 임대 보조금입니다. 이 자금은 지역 공공 주택 당국에 의해 관리되며 소득이 낮은 가구들이 임대료를 지불하는 데 도움을 주기 위해 사용됩니다. 바우처를 가진 입주자는 미리 정해진 액수를 지불합니다 임대료의 일부는 입주자가 부담하며,부분 8 바우처/HCV 프로그램은 나머지 임대료를 직접 주거 제공자에게 지불합니다.

HUD-VASH 프로그램은 무주택 상태에 있는 군인 및 그들의 가족에게 지원을 제공하는부분 8 바우처/HCV의 한 유형입니다. 이 프로그램에는 미국 국립 보훈청(Department of Veterans Affairs)에서 제공하는 케이스 매니지먼트 및 임상 서비스도 포함되어 있습니다.

4 | 소득원 보호에 관한 법률을 준수해야 하는 주체는 누구인가요?

모든 주거 제공자는 FEHA(캘리포니아 주 고용 및 주거에 관한 공정 직장 및 주거 법)의 소득원 보호 규정을 준수해야 합니다.

여기에는 개인 집주인, 부동산 관리 회사, 주택 소유자 협회, 기업 및 캘리포니아에서 주거용 부동산을 임대하는 기타 사람들이 포함됩니다.³ 또한 제공업체 모기지 대출 기관, 보험사, 감정사 등 주택 관련 서비스 및 프로그램도 법을 준수해야 합니다.⁴ 그러나 자신의 집에 거주하는 주택 소유자는 주택, 콘도미니엄 또는 기타 단독 주택을 임대하고 해당 주택 내의 방 하나만 임대하는 것은 법에서 면제됩니다.⁵

1 칼 정부 코드 § 12900 et seq.

2 2 CCR § 12140(b)(4)

3 2 CCR § 12005(v)

4 2 CCR § 12140.1

5 2 CCR § 12052

■ 공정 주택 및 소득원

5 | 어떤 행위들이 금지되어 있는지의 몇 가지 예시는 무엇인가요?

소득원에 기초하여 주거 제공자나 주택 서비스/프로그램 제공자가 취할 수 없는 행동의 예시는 다음과 같지만 이에 국한되지 않습니다:

- 1특정 소득원이 있는 세입자에 대한 우선권 광고⁶
- 임대 신청자에 대한 신청을 거부하거나 더 높은 보증금이나 임대료를 부과하거나 다른 어떤 방식으로든 임대 신청자나 입주자를 다르게 대우하는 행동을 소득원에 기반하여 하는 것이 포함됩니다.
예비 세입자 또는 세입자가 섹션 8 바우처/HCV 또는 기타 주택 보조금을 사용하는 경우⁷
- 보증금 지원을 이용하는 사람과의 임대 계약 거부⁸
- 임대료를 지불하기 위해 주택 보조금을 사용하기 시작했다는 이유로 기존 세입자를 괴롭히거나 퇴거시키는 행위⁹
- 임차인이 섹션 8 바우처/HCV 또는 기타 주택 보조금을 사용 중이거나 사용할 계획이라는 이유로 임대차를 중단하거나 종료하는 행위¹⁰
- 잠재 세입자가 HUD-VASH 바우처를 사용할 것이기 때문에 임대 단위를 임대할 수 없다고 허위 진술¹¹
- 세입자가 섹션 8 바우처/HCV를 사용한다는 이유만으로 계약 조건에 조항, 조건 또는 제한을 요구하는 경우(특정 보조금 프로그램에서 요구하는 조항은 제외)¹²
- 임대 부동산의 시설이나 서비스(수영장, 피트니스 센터 등)에 대한 임차인의 접근을 제한하거나 섹션 8 바우처/HCV 사용을 이유로 임차와 관련된 부동산의 수리 또는 개선을 거부하거나 추가 보조금¹³
- 적격 신청자가 퇴직 급여로 지불할 것이라는 이유로 모기지 승인 거부¹⁴
- 노숙자를 경험하는 사람들에게 호텔 객실을 제공하기 위해 사회 서비스 제공업체가 특별 라이선스를 구매하도록 요구하는 도시¹⁵

6 | 주택 제공자들이 “섹션 없음 8”이라고 명시하거나 다른 임대 지원에 대한 선호 사항이나 금지 사항을 나타내는 공지나 광고를 게시할 수 있을까요?

아니요. 섹션 8 바우처/HCV를 포함한 수입원으로 인해 세입자가 거절될 것임을 나타내는 통지, 진술 또는 광고를 어떤 방식으로든 제작, 인쇄, 출판, 광고 또는 유포하는 것은 불법입니다.¹⁶

6 2 CCR § 12141(7)

7 2 CCR § 12141(a)

8 2 CCR § 12141(a)

9 2 CCR § 12140.1(e)

10 2 CCR § 12141(a)

11 2 CCR § 12141(a)

12 2 CCR § 12141(a)

13 2 CCR § 12141(a)

14 2 CCR § 12140.1(d)

15 2 CCR § 12140.1(k)

16 2 CCR § 12141(7)

7 | 주택 제공자들은 임대 지원을 받는 신청자에 대해 다른 요인을 기반으로 스크리닝을 금지하나요?

아니요. 주택 공급업체는 주택 보조금을 받는 지원자에게만 의존하여 세입자를 거절하거나 잠재적 세입자를 다른 지원자와 다르게 대우할 수는 없지만, 여전히 주택 공급업체는 합법적인 세입자 심사 기준에 따라 모든 신청자를 검토할 권리가 있습니다.¹⁷ 1월 1일 2024년부터 주택 공급업체는 주택 보조금을 받는 신청자에게 임대료 부분을 지불할 수 있는 검증 가능하고 합법적인 증거를 제시할 기회를 주어야 합니다. 만약 주택 공급자가 그러한 증거를 받는다면, 그들은 고려해야 합니다. 이 정보를 신청자의 신용 기록 대신에 고려해야 합니다. 이러한 증거에는 공공 혜택 수령 문서, 은행 명세서 또는 급여 명세서가 포함되지만 이에 국한되지는 않습니다.¹⁸

또한, 모든 공정 주택법은 여전히 적용되어 임차인 선택이 결코 인종, 피부색, 출신 국가, 종교, 성별, 가족 상태, 장애, 나이, 혈통, 성적 취향, 성 정체성, 성적 표현에 근거하지 않도록 보장합니다. , 유전 정보, 결혼 상태, 군 복무 상태, 시민권 상태, 모국어 또는 이민 상태.¹⁹

8 | 주택 공급자는 지원자가 월세를 지불할 수 있는지 확인하기 위해 여전히 소득 자격을 조사할 수 있나요?

예. 그러나 주택 공급자는 신청자나 주인의 모든 합법적이고 검증 가능한 소득 원천을 고려해야 합니다. 임대료 금액이나 다른 금전적 기준을 결정할 때, 가구가 지불할 모든 돈은 신청자나 입주자의 연간 소득의 일부로 고려되어야 합니다. 이는 주택 공급자가 함께 거주하거나 함께 거주하기로 제안한 기혼자의 총 소득과 동일한 기준으로 함께 거주하거나 함께 거주를 제안하는 사람의 총 소득을 고려해야 함을 의미합니다.²⁰

9 | 임대 보조금을 받는 신청자는 신용 보고서 이외의 증빙을 통해 월세를 지불할 능력을 증명할 수 있을까요?

예. 만약 주택 제공자가 임대 지원을 받는 신청자의 신용 기록을 확인하려고 계획한다면, 해당 제공자는 신청자에게 임대료 부분을 지불할 능력을 입증하는 대안적이고 합법적이며 검증 가능한 증거를 제시할 기회를 제공해야 합니다. 또한, 신청자에게 합리적인 시간을 부여해야 합니다. 만약 신청자가 이러한 증거를 제출한다면, 주택 공급자는 신용 보고서 대신에 이를 고려해야 합니다. 증거에는 공공 혜택 수령 문서, 은행 명세서 또는 급여 명세서가 포함될 수 있습니다.²¹

10 | 주택 제공자가 단위에 자격을 얻기 위해 가구가 특정 금액의 소득을 가져야 하는 재정 자격 기준을 사용하는 경우, 섹션 8 바우처/HCV를 가진 입주자는 어떻게 재정 기준을 충족시킬 수 있을까요?

만약 섹션 8 바우처나 주택 보조금과 같은 주택 보조금을 사용하는 입주자나 신청자라면, 주택 공급자는 입주자가 부담하는 임대료 부분만을 고려할 수 있습니다. 주택인 경우 제공자가 세입자가 지불할 임대료 부분만을 기준으로 하지 않는 재정적 또는 소득 기준을 사용하는 경우 주택 제공자는 불법적인 주택 차별 관행을 저지른 것입니다.²²

¹⁷ 2 CCR § 12141(b)

¹⁸ 칼.18칼로리 정부 규정 § 12955(o)(B)

¹⁹ 2 CCR § 12141(b)

²⁰ 2 CCR § 12142

²¹ 칼. 정부 규정 § 12955(o)(B)

²² 칼. 정부 규정 § 12955(o)(A); 2 CCR § 12143

■ 공정 주택 및 소득원

예를 들어:

두 침실 유닛이 월세 \$2,500에 광고되고 있습니다. 건물에는 두 침실 유닛이 월세 \$2,500에 광고되고 있습니다. 건물은 모든 가구가 유닛 자격을 얻으려면 월세의 적어도 세 배에 해당하는 소득이 있어야 한다는 정책을 가지고 있습니다. 섹션 8 바우처/HCV를 가진 가구가 아파트에 신청합니다. 임차인이 부담하는 임대료는 \$500이며, 주택 당국은 추가 \$2,000을 지불할 것입니다. 주택 공급자는 입주자가 월세 부분을 3배로 곱한 \$1500 이상의 소득이 있어야 한다는 것을 요구할 수 있습니다. 주택 제공자는 세입자에게 해당 유닛의 총 임대료(7500달러)의 세 배를 만들도록 요구할 수 없습니다. 왜냐하면 이는 주택 당국에서 지불되는 부분을 포함하기 때문입니다. 이를 설명하는 차트를 참조하세요.

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

11 | 이것은 주택 공급자가 자체 임대료를 설정할 수 없다는 것을 의미합니까?

아니요. 지역 공공 주택 당국은 Section 8 바우처/HCV를 가진 가구에 대한 주택 제공자의 요청 임대료가 합리적인지 여부만 결정합니다. 임대료에 영향을 미치는 중요한 시장 요소들이 고려됩니다. 위치, 품질, 크기, 유닛 유형, 계약 유닛의 연식뿐만 아니라 어떠한 편의 시설들도 고려됩니다. 임대료를 인상하려면 주택 제공자는 먼저 특정 주택에 대한 임대료 인상을 제한하는 지역이나 주 법률을 준수해야 합니다. 주택 제공자는 임대료 인상을 제안할 때 세입자와 지역 공공 주택 당국에게 서면 통지를 제공하고 임대료 인상 신청서를 제출해야 합니다. 기존의 Section 8 바우처/HCV 소지자 세입자들의 임대료는 임대 지원을 받지 않는 세입자가 사는 유닛의 임대료를 초과할 수 없습니다.

12 | “섹션 8 바우처” 또는 “HCVs”를 가진 세입자들은 어떻게 주택 당국에서 심사받을까요?

부분 8 바우처/HCV를 받는 가구는 소득 및 테넌트 적합성과 관련된 일부 요소에 대한 배경 조사를 포함한 검증 프로세스를 거쳐야 합니다. 이는 범죄 기록 및 이전 강제퇴거 기록과 관련된 사항을 포함합니다. 게다가, 부분 8 바우처/HCV를 포함한 많은 임대 지원 프로그램은 지원을 받기 위해 주거에서의 행동에 관한 특정 규칙과 기준을 준수해야 하는 수혜자를 요구합니다. 이는 입주자가 임대 계약 조항을 준수하는 데 추가 동기를 제공합니다. 주택 공급자들은 또한 허용되어 있습니다 만약 스크리닝이 모든 연방, 주 및 지방 법을 준수한다면, 입주자가 자체 배경 조사를 수행할 수 있습니다.

13 | 소득원 보호 정책은 비임대 상황에도 적용되나요?

예. 주거 서비스 및 프로그램의 모든 제공자는 소득 차별을 포함한 모든 형태의 차별을 금지하며, 임대가 아닌 상황에서도 해당합니다. 예에는 다음이 포함되지만 이에 국한되지는 않습니다. 1) 주택 숙박과 관련된 재정 지원을 제공하는 은행, 모기지 회사 및 기타 금융 기관 2) 주택 숙박에 대한 보험을 제공하는 사업체 3) 평가를 수행하는 개인 또는 기업.²³ 소득원 차별에 참여하는 것이 금지된 법인에 대한 자세한 내용은 캘리포니아 규정집, 제목 2, 섹션 12140.1.

23 2 CCR § 12140.1

* FEHA에는 주택 의사결정 시 범죄 이력 정보 사용과 관련된 특정 규정도 있습니다.

■ 공정 주택 및 소득원

14 | 주택 공급자가 법을 따르지 않으면 어떤 일이 일어날 수 있을까요?

금지된 소득 차별을 경험한 입주자, 신청자 및 기타 사람들은 법을 위반하는 주택 공급자에 대해 사적 소송을 제기하거나 CRD에 불만을 제기할 수 있습니다. CRD(또는 해당 조직)는 불만 사항을 조사하고 해결하려 노력할 것입니다. 만일 불만이 해결되지 않고 CRD(고객 민원 처리부)가 법적 위반 사항이 확인되면, CRD는 소송을 제기할 수 있습니다.

법정에서 제기된 소송은 소송을 제기한 측이 손실 회복, 불법 행위 금지 명령, 거부된 주택에 대한 접근, 정서적 고통에 대한 손해배상, 민사 과태료 또는 징벌적 손해배상, 그리고 변호사 비용과 같은 구제를 포함할 수 있습니다.

15 | 더 많은 정보를 얻고 싶다면 어디에서 얻을 수 있을까요?

소득원 차별에 대한 자세한 정보와 자료는 저희 웹사이트 www.calcivilrights.ca.gov를 참조하세요.

차별 피해를 입었다고 생각되면, CRD에 연락하십시오.

불만을 제기하려면

민권부

calcivilrights.ca.gov/complaintprocess

무료 전화: 800.884.1684

TTY: 800.700.2320

캘리포니아 중계 서비스(711)

합리적인 편의가 필요한 장애가 있습니까? CRD는 귀하의 불만 사항에 대해 도움을 드릴 수 있습니다.

이 지침의 번역을 보려면 www.calcivilrights.ca.gov/posters/housing을 방문하세요.