



정신 건강 장애 세입자: 주거 시설의 적절한 변경을 요구할 권리

1. 주거 시설의 “적절한 변경”이란 무엇일까요?

캘리포니아에서는 주법과 연방법¹에 의거하여 임대주²는 장애가 있는 세입자에게 "적절한 편의"와 "적절한 변경"을 제공하도록 되어 있습니다. 이것은 장애가 있는 세입자에게 다른 세입자와 마찬가지로 주거 단위나 공공 구역을 사용하고 즐길 수 있는 평등한 기회를 부여합니다. 적절한 변경이란 장애가 있는 사람이 주거 단위나 공공 구역을 사용하거나 즐길 수 있도록 해당 구역을 물리적으로 변경하는

¹ 참조: 1988 년 연방 공정주택개정법(Fair Housing Amendments Act), 42 U.S.C. §§3601 이하, 캘리포니아 공정고용 및 주택법(California Fair Employment and Housing Act), 정부법(Government Code) §§12900 이하 및 언ruh법(Unruh Act), 민법(Civil Code) §§51 이하. 이러한 법률에 대한 자세한 내용은 다음 DRC 사실 보고서를 참조하십시오. *캘리포니아의 정신 건강 장애 세입자의 공정주택권리(Fair Housing Rights of Tenants with Mental Health Disabilities in California)*, 장애로 인한 주택 차별에 대항하는 방법(How to Challenge Disability-Based Housing Discrimination)

² 적절한 편의와 변경을 제공할 의무는 공공 주택 공급자는 물론 민간 임대주에게도 적용되며 단독주택을 소유하고 그 집에 거주하면서 세입자에게 방 하나만 대여하는 임대주는 제외됩니다.

것을 의미합니다. 이 사실 보고서에서는 정신 건강 또는 인지 장애가 있는 세입자가 임대주에게서 받을 수 있는 적절한 변경의 유형과 변경 요청 방법, 요청 후 진행 과정에 대해 알려 드립니다.

적절한 변경과 달리 적절한 편의란 임대주의 규칙, 정책 또는 관행의 변경 또는 주거 서비스 제공 방식의 변경을 의미합니다. 주거 시설의 적절한 편의에 대한 자세한 내용은 DRC 사실 보고서, 정신 건강 장애 세입자: 주거 시설의 적절한 편의를 요구할 권리(Tenants with Mental Health Disabilities: The Right to Reasonable Accommodations in Housing)를 참조하십시오.

2. 임대주에게서 어떤 종류의 적절한 변경을 제공받을 수 있나요?

세입자가 구내를 이용하거나 즐기기 위해 필요한 경우 임대주는 세입자의 적절한 변경 요청을 들어주어야 합니다. 법률이 달리 규정한 대로 주거지 접근에 필요한 경우를 제외한 변경에 대해서는 세입자가 비용을 지불해야 합니다.

정신 건강 또는 인지 장애가 있는 세입자나 신청자에게 임대주가 제공할 수 있는 적절한 변경의 예를 들면 다음과 같습니다.

1. 장애로 인해 세입자가 내는 소음을 줄이기 위한 카펫 또는 방음 타일
2. 뜨거운 물에 데지 않도록 온도 조절 수도꼭지를 설치하거나 가스 불을 자동으로 꺼주는 타이머 설치(장애로 인해 이러한 일을 스스로 기억하기 힘든 경우)
3. 그림이나 색상 코드 표지 또는 통로 배치(장애로 인해 글자로 된 표지를 사용할 수 없는 경우)

3. 적절한 변경을 요청하려면 어떻게 해야 하나요?

적절한 변경을 얻어내려면 이를 위한 요청을 해야 합니다. 가능하면 서면으로 요청서를 작성하되 임대주가 세입자에게 특정 날짜까지 답변해주도록 요청하십시오. 요청서에는 다음과 같은 내용이 들어 있어야 합니다.

1. 세입자가 장애인임을 밝힙니다.
2. 요청하는 변경 내용을 설명합니다.
3. 세입자가 해당 주택에 거주하거나 신청하는 데 이러한 변경이 도움이 되는 이유를 설명합니다.

4. 적절한 변경을 요청할 때 임대주에게 어떤 정보를 제공해야 하나요?

적절한 변경을 요청할 경우 임대주는 세입자가 장애가 있는 사람임을 증명하는 서류를 요청할 권리가 있습니다. 임대주에게 특정 진단서나 병원 치료 내역 사본 전체를 제공할 필요는 없습니다. 세입자에게 장애가 있으며 해당 주거지를 이용하거나 즐기기 위해서는 요청한 변경이 필요하다는 내용으로 의사나 다른 의료 서비스 제공자가 작성한 편지를 전달하면 됩니다.

임대주는 또한 원하는 작업에 대한 설명과 작업이 숨씨 있게, 필요한 모든 허가를 받아 처리되리라는 보장을 요구할 수 있습니다.

세입자가 요청하는 변경이 다음 세입자나 거주자의 생활에 방해가 될 경우 임대주는 퇴거 시 세입자가 원상 복귀한다는 조건 하에 요청을 수락할 수 있습니다. 이것은 공공 구역이 아닌 주거 단위의 내부 시설 변경에만 적용됩니다. 이러한 조건을 부과하는 경우 임대주는 세입자에게 변경 시설 제거 비용 명목으로 적절한 금액을 별도의 ("에스크로") 은행 계좌에 예치하도록 요구할 수 있습니다.

5. 적절한 변경은 언제 요청할 수 있나요?

임대주에 대한 적절한 변경 요청은 해당 주거지에 신청하는 순간부터 퇴거 시까지 아무 때나 할 수 있습니다. 임대주가 세입자를 상대로 퇴거 소송을 시작한 경우에도 여전히 세입자는 해당 주거지에 머물 수 있도록 적절한 변경을 요청할 수 있습니다.

6. 요청 후에는 일이 어떻게 진행되니까?

적절한 변경을 요청하고 구비 서류를 제공하면 임대주는 요청을 고려할 의무가 있습니다. 임대주는 질문이 있거나 자세한 내용이 필요한 경우 세입자에게 알려야 합니다. 세입자는 자신의 요청서, 구비 서류, 임대주의 반응, 기타 요청 관련 문서의 사본을 보관해야 합니다.

세입자의 적절한 변경 요청이 적절치 못하다고 생각될 경우 임대주는 그 이유를 설명하고 대안을 제시해야 합니다. 세입자가 특정 변경 수준에 동의하거나 합의에 이를 수 없다는 사실이 분명해질 때까지 임대주는 이러한 대화를 계속해야 합니다.

세입자가 적절한 변경 요청에 대한 임대주의 반응에 만족하지 못할 경우 임대주의 결정에 대항할 방법이 많이 있습니다. 중재, 행정 불만, 소송 등이 이에 해당됩니다. 자세한 내용은 DRC 사실 보고서, *장애로 인한 주택 차별에 대항하는 방법(How to Challenge Disability-Based Housing Discrimination)*을 참조하십시오.

7. 자세한 내용을 알아보려면 어떻게 해야 하나요?

장애가 있는 사람에 대한 주택 차별을 보호하는 주법 및 연방법에 따른 세입자의 권리나 의무에 대해 궁금한 점이 있으시면 다음 연락처로 Disability Rights California(캘리포니아 장애인 권익회)에 문의하십시오.

전화: 800-776-5746

TTY: 800-649-0154

www.disabilityrightsca.org

귀하의 의견을 듣고 싶습니다! 본 사실 보고서를 읽은 다음 간단한 설문 조사를 통해 귀하의 의견을 알려주십시오.

영문 버전: <http://fs12.formsite.com/disabilityrightsca/form54/index.html>

스페인어 버전: <http://fs12.formsite.com/disabilityrightsca/form55/index.html>

낙인, 차별, 축소 및 차별 금지를 위한 정책 개발 프로그램(Advancing Policy to Eliminate Discrimination Program, APEDP)은 유권자의 승인을 얻은 정신 건강 법령(Mental Health Services Act(제안 63))에 의해 자금 후원을 받고 캘리포니아 정신 건강 담당기관(California Mental Health Services Authority(CalMHSA))에 의해 관리됩니다. 카운티 MHSA 기금은 개인, 가족 및 지역사회의 정신 건강을 개선하기 위해 일하는 카운티 정부 기관인 CalMHSA를 지원합니다. CalMHSA는 주 전체, 구역 및 지역 기반의 서비스 및 교육 프로그램을 운영합니다. 자세한 내용은 <http://www.calmhsa.org>를 방문하십시오.

