



자료표:

# 차별의 정당한 이유는 없습니다 일부 퇴거는 절대 허용되지 않습니다

임대인은 종종 누군가를 퇴거시키려는 합법적인 시기를 결정할 수 있습니다.  
그러나 어떤 상황에서는 임대인이 누군가를 퇴거시킬 법적으로 용인되는 이유는 없습니다.  
본 문서는 이러한 상황 중 일부를 다룹니다.

## 임대인은 누군가를 퇴거시키거나 위협해서는 안 됩니다 ...

임차인의

- 인종,
- 피부색,
- 종교,
- 성별(성적 지향 또는 성 정체성 포함),
- 출신 국가,
- 장애, 또는
- 가정 상황<sup>1</sup>의 이유.

임대인이 다른 이유로 임차인을 퇴거시킬 권리가 있을 수도 있다는 점은 중요하지 않습니다. 퇴거 결정이 부분적으로 이러한 이유 중 하나에 근거한 경우, 임대인은 공정주택법을 위반하는 것입니다.<sup>2</sup>

*예를 들어,* 임대인이 차임 미납을 이유로 흑인 임차인을 퇴거시키지만, 유사한 처지에 놓인 백인 임차인이 차임을 미납했어도 퇴거시키지 않는 경우에는 법을 위반하는 것입니다. 누군가 자신의 차임이 연체되어 퇴거 대상이 되더라도, 임대인은 보호받는 특성에 따라 퇴거시킬 해당 임차인을 골라서 선택할 수 없습니다.<sup>3</sup>

이는 임대차 계약에서 임대인에게 퇴거에 대한 광범위한 권한, 위력 또는 재량권을 명확하게 부여한 경우에도 마찬가지입니다.

주의: 본 문서의 어떤 내용도 HUD 법령 또는 프로그램 규정을 개정하거나 변경하지 않습니다.



## 미국 주택도시개발부

**예를 들어,** 임대인이 임차인의 동거인이 히스패닉이라는 이유로 임대차 계약에 동거인을 추가하는 것을 거부하는 경우, 이러한 거부 및 이와 관련된 퇴거 위협은 불법입니다. 아래의 여부는 중요하지 않습니다.

- 임대차 계약에서 임대인에게 가구 구성원을 결정할 권리를 부여한 경우,
- 임대차 계약에서 임대인에게 무단 거주자에 대한 퇴거 권한을 부여한 경우<sup>4</sup> 또는
- 임대차 계약에서 허용된 파트너 추가를 거부하는 다른 이유가 있는 경우, 임대인이 차별적인 이유로 조치하는 경우, 이는 허용되지 않습니다.<sup>5</sup>

임대인이 개인의 보호받는 특성 때문에 조치하고 있는지는 분명하지 않을 수 있습니다. 하지만 단서가 있을 수 있습니다.

**예를 들어,**

- 영어를 못하거나 억양이 있다는 이유로 임차인을 퇴거시키겠다고 협박하는 것은 일반적으로 출신 국가 차별입니다<sup>6</sup>
- 건물 관리자가 임차인이 성소수자라고 생각하기 때문에 누군가를 퇴거시키는 것은 성별을 이유로 한 차별입니다<sup>7</sup>
- 다른 임차인 또는 지역사회 구성원이 차별적인 선호를 가지고 있거나 차별적인 발언을 했다는 이유로 임차인을 퇴거시키는 것은 불법적인 차별입니다.<sup>8</sup>



## 미국 주택도시개발부

<p><b>임차인이 임신을 했거나 자녀가 있거나 특정 연령대의 자녀가 있다는 이유.</b></p>	<p>공정주택법은 임대인이 자녀가 있거나, 임신 중이거나, 입양 또는 위탁 양육을 하려는 임차인을 차별하는 것을 금지합니다.<sup>9</sup> 이는 자녀가 출생, 입양 또는 양육권 변경을 통해 가족에 합류하거나 임차인이 임신 중이거나 다른 방식으로 자녀를 자신의 가구에 추가할 계획이 있다는 이유로 임대인이 가족을 퇴거시킬 수 없음을 의미합니다.<sup>10</sup></p> <p>그리고 임대인은 미성년자가 자신의 주택에서 할 수 있는 사항과 하지 말아야 할 사항에 대해 지나치게 제한적인 규칙을 부과한 다음, 해당 규칙을 어겼다는 이유로 가족을 퇴거시키려고 해서는 안 됩니다.</p> <p><b>예를 들어,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 어린이가 어른 없이 공용 공간이나 야외 공간에서 놀거나 머무는 것을 금지<sup>11</sup> 또는</li> <li>• 모든 미성년자가 커뮤니티 편의 시설을 이용하기 위해 어른이 동행하도록 요구하는 것은<sup>12</sup></li> </ul> <p>— 가정 상황에 근거한 불법 차별의 모든 예시입니다.</p>
<p><b>임차인이 성적 접근을 거부했다는 이유.</b></p>	<p>임대인의 성적 접근을 거부한 임차인에게 임대인이 보복하거나 임차인으로부터 성적 또는 연애적 호의를 얻기 위해 퇴거를 위협으로 사용하는 경우 공정주택법을 위반하는 것입니다.<sup>13</sup> 여기에는 임차인에게 성관계나 성적으로 노골적인 사진을 요구하는 것이 포함될 수 있습니다.<sup>14</sup></p>

주의: 본 문서의 어떤 내용도 HUD 법령 또는 프로그램 규정을 개정하거나 변경하지 않습니다.



## 미국 주택도시개발부

	<p>이러한 접근이 달갑지 않은 한, 임차인이 이러한 요구에 응하든 거부하든 그 여부는 중요하지 않습니다.<sup>15</sup></p> <p>이러한 종류의 행위로 인해 임대인은 민사 처벌은 물론 형사 고발을 당할 수도 있습니다.<sup>16</sup></p>
<p><b>임차인이 범죄 또는 긴급 상황을 신고했다는 이유.</b></p>	<p>여성폭력방지법(VAWA)에 따라, 임대인은 임차인이 자신 또는 도움이 필요한 다른 사람을 대신하여 법 집행이나 긴급 지원을 요청하는 경우에 퇴거시키거나 다른 방식으로 불이익을 줄 수 없습니다.<sup>17</sup> 이러한 도움 요청은 의료 지원이 필요한 경우와 같이 모든 응급 상황일 수 있으며 반드시 가정 폭력이나 성폭행 사건과 관련되지 않아도 됩니다.</p> <p><b>예를 들어,</b> 임대인은 임차인이 경찰이나 구급차를 불렀다는 이유로 임차인을 퇴거시키겠다고 협박할 수 없습니다.</p> <p>이는 해당 지역의 '안거 방해' 또는 '범죄 없는 주택' 법률이 있더라도 불법입니다.<sup>18</sup></p>
<p><b>공정주택법에 따라 권리를 행사하는 임차인에 대한 보복의 경우.</b></p>	<p>공정주택법에 따라 당사자의 권리 행사를 이유로 그를 퇴거 또는 퇴거시키겠다고 협박하는 것은 불법입니다.<sup>19</sup></p> <p><b>예를 들어,</b> 임대인은 다음과 같은 이유로 누군가를 퇴거시키거나 퇴거시키겠다고 협박할 수 없습니다.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 차별 신고<sup>20</sup></li> <li>● 다른 사람이 차별로부터 자유로울 자신의 권리를 행사하도록 돕는 경우<sup>21</sup></li> </ul>

주의: 본 문서의 어떤 내용도 HUD 법령 또는 프로그램 규정을 개정하거나 변경하지 않습니다.



## 미국 주택도시개발부

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 차별에 대한 HUD 조사에 참여하는 경우<sup>22</sup> 또는</li> <li>• 장애로 인해 합리적인 편의를 요청하는 경우.<sup>23</sup></li> </ul>
<p><b>임대인이 대신 합리적인 편의를 제공할 수 있었던 경우.</b></p>	<p>임대인은 임대차 계약에 따라 퇴거시킬 적법한 근거가 있거나 퇴거 문제가 이미 시작된 경우에도 퇴거를 중지해 달라는 임차인의 장애 관련 합리적 편의 요청을 무시해서는 안 됩니다.</p> <p>합리적인 편의에는 퇴거 또는 퇴거 절차에 대한 통지를 유예하거나,<sup>24</sup> 퇴거를 철회하거나,<sup>25</sup> 다른 방법으로 '추가 퇴거 단계 보류[중]' 사항이 포함될 수 있습니다.<sup>26</sup></p> <p>임차인은 우선적인 임대차 계약 위반이 장애와 관련된 것이므로 임대인에게 퇴거를 중지하도록 합리적인 편의를 요청할 수 있습니다.<sup>27</sup></p> <p><b>예를 들어,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 임차인은 자신의 장애 관련 정부 지원금이 차임 납부 기한 이후에 도착하기 때문에 차임을 늦게 지불하고 있을 수 있습니다. 임차인은 필요한 납부 기한 외에 납부할 수 있도록 합리적인 편의를 요청할 수 있습니다.(장애 수표를 송달받는 시간 확보)<sup>28</sup> 또는</li> <li>• 임차인은 치료되지 않은 심각한 우울 장애 때문에 비위생적인 아파트에 있을 수 있습니다.</li> </ul>

주의: 본 문서의 어떤 내용도 HUD 법령 또는 프로그램 규정을 개정하거나 변경하지 않습니다.



## 미국 주택도시개발부

	<p>임차인은 우울증 치료를 받거나 상황 해결에 도움이 되는 사회 서비스를 이용할 시간을 주기 위해 관련 퇴거 문제를 보류해 달라고 요청할 수 있습니다.<sup>29</sup></p> <p>이러한 요청은 본질적으로 불합리하지 않습니다.<sup>30</sup></p> <p>임대인은 개인이 신뢰할 수 있는 객관적인 증거에 근거하여 상기의 위협을 가한다고 개별적인 결정을 내리지 않는 한, 그 사람이 직접적인 위협이라고 말함으로써 요청된 편의 제공을 회피할 수 없습니다.<sup>31</sup></p> <p>임대인은 무엇보다도 직접적인 위협을 제거하거나 크게 줄일 수 있는 합리적인 편의가 있는지 고려해야 합니다.<sup>32</sup></p> <p>예를 들어, 주택 제공자는 임차인에게 치료를 위한 시간을 주거나 약물 사용을 모니터링하기 위한 입주 도우미를 허용할 수 있습니다.</p>
<p><b>단지 보조 동물이 '반려동물 금지' 건물에 있다는 이유.</b></p>	<p>합리적인 편의에는 등록된 보조 동물에 대한 접근도 포함될 수 있습니다.<sup>33</sup> 임차인이 자신의 장애 관리에 도움이 되는 보조 동물과 함께 산다는 이유로 장애가 있는 임차인을 퇴거시키는 것은 불법입니다.<sup>34</sup></p> <p>보조 동물은 반려동물이 아닙니다. 보조 동물은 장애인의 이점을 위하여 일하거나, 도움을 제공하거나, 업무를 수행하거나, 장애인의 장애로 인해 확인된 하나 이상의 영향을 완화하는 정서적 지원을 제공하는 동물입니다.<sup>35</sup></p>



## 미국 주택도시개발부

	<p>보조 동물에 대한 반려동물 요금을 지불하지 않았다는 이유로 누군가를 퇴거시키는 것도 정당한 퇴거 이유<sup>36</sup>가 아닙니다.</p>
<p><b>보호 계층에 차별적인 영향을 미치고 불가피하지 않은 경우.</b></p>	<p>임대인이 차별 의도가 없다 하더라도 다음의 경우 공정주택법에 따라 퇴거는 여전히 불법이 될 수 있습니다.</p> <p>1) 특정 보호 특성을 가진 집단의 사람들에게 같은 집단에 속하지 않은 다른 사람들에게 미치는 피해보다 더 큰 피해를 주는 경우          및 2) 퇴거가 실질적인 합법적 이익을 달성하는 데 불가피하지 않은 경우 또는 덜 차별적인 퇴거의 대안으로 임대인의 이익을 달성할 수 있습니다.<sup>37</sup></p> <p><b>예를 들어,</b> 건물을 인수한 임대인이 중범죄 전과가 있는 구성원이 있는 모든 가구를 퇴거시키기로 결정한 경우 정당한 퇴거 이유가 없을 가능성이 높습니다.<sup>38</sup></p> <p>여기에서 임대인은 자신이 퇴거시키는 가구가 임차 기간 동안 문제를 일으켰는지, 전과 기록이 얼마나 오래되었는지, 전과 기록이 건물 내 다른 사람들의 안전과 얼마나 관련이 있는지를 고려하지 않습니다. 임대인은 중범죄 유죄 판결을 받은 사람을 퇴거시키면 건물의 범죄 문제가 해결될 것이라고 생각합니다. 그러나 이와 같이 지나치게 광범위한 퇴거 정책은 필요하지 않으며, 유색인과 장애인에게 예측 가능한 차별적인 영향을 미칠 것입니다.<sup>39</sup></p>

주의: 본 문서의 어떤 내용도 HUD 법령 또는 프로그램 규정을 개정하거나 변경하지 않습니다.



## 미국 주택도시개발부

	<p>현재 이웃에게 문제를 일으키는 임차인에게 중점을 두고 보안 카메라, 조명 및 잠금 장치가 제대로 작동하고 적절하게 배치되도록 하는 등, 범죄 문제를 해결하는 데 덜 차별적이고 더 효과적인 방법이 있습니다.<sup>40</sup></p>
--	--

**적용되는 주택 유형은?** VAWA의 신고권 조항은 모든 주택<sup>41</sup>에 적용되며 공정주택법은 대부분의 주택에 적용됩니다.<sup>42</sup> 해당 주택은 VAWA 또는 공정주택법의 적용을 받기 위해 연방 지원을 받을 필요는 없지만, 연방 지원이 관련된 경우 추가적인 보호가 적용될 수 있습니다.<sup>43</sup>

**주택 차별을 신고하려면, 1-800-669-9777로  
HUD에 연락하시거나  
[hud.gov/fairhousing/fileacomplaint](http://hud.gov/fairhousing/fileacomplaint)에  
방문하여 온라인으로 불평 사항을 제기하십시오.**

<sup>1</sup> 42 U.S.C. § 3604.

<sup>2</sup> 참조: 미국 주택도시개발부(HUD), 공정 주택 및 기회 균등 사무소, 퇴거에 직면했을 경우 공정 주택 권리 알아두기(Know Your Fair Housing Rights When You Are Facing Eviction), [다음 링크에서 확인 가능](http://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/Know_Your_Fair_Housing_Rights) ([www.hud.gov/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/Know\\_Your\\_Fair\\_Housing\\_Rights](http://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/Know_Your_Fair_Housing_Rights)) (“임대인은 이러한 [보호받는] 특성의 하나에 대한 전체 또는 부분적인 근거로 퇴거를 결정할 수 없다. 임대인이 다른 이유로 퇴거시킬 권리가 있는 것은 중요하지 않다. 퇴거 결정이 부분적으로 이러한 이유 중 하나에 근거한 경우, 임대인은 공정주택법을 위반한다”). 법원은 어떤 사람이 차별적 이유 및 비차별적 이유 모두에 의해 동기가 부여된 사례를 분석하는 방법에 대해 이견을 가진다. 참조: 예를 들어, *Moore v. Townsend*, 525 F.2d 482, 485 (7th Cir. 1975년) (인종은 “허용될 수 없는 요소”이며 “거래 거부에 어느 정도만 작용하면 [] 된다”), *Pac. Shores Props., LLC v. City of Newport Beach*, 730 F.3d 1142, 1158 (9th Cir. 2013년) (공정주택법에 따른 소송 원인은 “차별적 동기의 징후”가 있고 “피고의 행동이 어떤 식으로든 원고에게 불리한 영향을 미친” 경우 성립된다), *Vanderburgh House, LLC v. City of Worcester*, 530 F. Supp. 3d 145, 154-55 (D. Mass. 2021년) (공정주택법에 따른 차별 대우 청구에서 승소하려면, 원고는 “보호받는 특성이 피고가 자신을 다르게 대우하기로 한 결정에 역할을 했다는 것”만



## 미국 주택도시개발부

입증하면 된다), *비교: 예를 들어, Mhany Mgmt., Inc. v. County of Nassau*, 819 F.3d 581, 616 (2nd Cir. 2016년) (“[일]단 원고는 “유해 조치가 ‘적어도 부분적으로는 허용되지 않는 이유에 의해 동기가 부여되었고, . . . 피고가 허용되는 이유만으로 유해 조치를 취했을 것이라는 적극적 항변에 대한 입증에 원고가 책임을 지는 경우 승소할 수 있다.[.]’는 점을 입증하기만 하면”), *United States v. Big D Enters.*, 184 F.3d 924, 931 (8th Cir. 1999년) (“허용되는 동기와 허용되지 않는 동기에 대한 증거가 존재하는 경우, 피고는 부적절한 동기와 관계없이 원고에 대해 동일한 조치를 취했을 것임을 입증하지 못하는 한 책임을 진다.[.]”).

<sup>3</sup> HUD, 공정 주택 기회 균등 사무소, 퇴거에 직면할 경우 공정 주택 권리 알아두기(Know Your Fair Housing Rights When You Are Facing Eviction), *다음 링크에서 확인 가능* [www.hud.gov/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/Know\\_Your\\_Fair\\_Housing\\_Rights](http://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/Know_Your_Fair_Housing_Rights).

<sup>4</sup> *참조: id.; United States v. Wallschlaeger*, Civ. No. 3:14-cv-00129-SMY-SCW (S.D. Ill. Jan. 4, 2014년 1월 4일) (임대인이 임대차 계약에 추가될 개인에 대한 허가 거부 및 무허가 개인의 존재를 이유로 해당 가족을 퇴거시키겠다는 협박이 공정주택법상 불법이라고 주장한 법무부(DOJ) 고발) *다음 링크에서 확인 가능* [www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2014/02/07/wallschlaegercomp.pdf](http://www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2014/02/07/wallschlaegercomp.pdf) (HUD의 임대인에 대한 차별 고발에서 유래됨), *United States v. Wallschlaeger*, Civ. No. 3:14-cv-00129-SMY-SCW (S.D. Ill. 2015년 7월 16일) (상기에 설명된 혐의를 해결하기 위해 임대인을 상대로 \$217,500와 미국에 부과되는 민사 벌금 \$34,000에 대한 동의 판결) *다음 링크에서 확인 가능* [www.justice.gov/opa/pr/justice-department-obtains-251500-settlement-housing-discrimination-lawsuit-against-effingham](http://www.justice.gov/opa/pr/justice-department-obtains-251500-settlement-housing-discrimination-lawsuit-against-effingham). HUD 지원 임대인은 또한 임대인에게 재량권이 부여되는 경우에도 여전히 비차별적인 방식으로 재량권을 행사해야 한다는 일반적인 규칙의 적용을 받는다.

*참조: 예를 들어, Altman v. Eco Vill., Ltd.*, No. C 79-202, 1984 WL 957880, \*11 (N.D. Ohio 1984년 6월 21일) (HUD 지원 주택의 임차인 퇴거는 관련 프로그램 법령이 소유주에게 임차인을 퇴거시킬 수 있는 광범위한 재량권을 부여했음에도 불구하고 공정주택법을 위반했다고 판시), *Comer v. Cisneros*, 37 F.3d 775, 795 (2d Cir. 1994년) (미국 주택법은 행정인 헌법과 민권법에 부합해야 한다는 점을 포함하여 다양한 제한을 받는다).

<sup>5</sup> *참조: 상기의 주석 2, Vanderburgh House, LLC v. City of Worcester*, 530 F. Supp. 3d 145, 154-55 (D. Mass. 2021년) (공정주택법에 따른 차별적 대우 청구에서 승소하려면, 원고는 단지 “보호받는 특성이 피고가 자신을 달리 대우하기로 결정하는데 역할을 했다는 점”을 입증만 하면 된다”).

<sup>6</sup> HUD, 법무 사무실, 영어 능력 부족(LEP)인 사람을 위한 HUD의 지침(2016년), *다음 링크에서 확인 가능* [www.hud.gov/sites/documents/LEPMEMO091516.PDF](http://www.hud.gov/sites/documents/LEPMEMO091516.PDF).

<sup>7</sup> *참조: HUD, 공정 주택 및 기회 균등 사무소, 비망록(Memorandum), 주택 차별 및 레즈비언, 게이, 양성애자, 트랜스젠더 및/또는 퀴어(LGBTQ)로 식별되는 사람 연구* (2022년 2월 1일) *다음 링크에서 확인 가능* [www.hud.gov/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/housing\\_discrimination\\_and\\_persons\\_identifying\\_lgbtq](http://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/housing_discrimination_and_persons_identifying_lgbtq); HUD, 공정 주택 및 기회 균등 사무소, 비망록, 공정주택법 시행에 관한 행정 명령 13988 이행 (2021년 2월 11일), *다음 링크에서 확인 가능* [www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUD\\_Memo\\_EO13988.pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUD_Memo_EO13988.pdf).

<sup>8</sup> *참조: 예를 들어, The Sec’y, v. Carlson*, No. HUD ALJ 08-91-0077-1, 1995 WL 365009, \*9 (1995년 6월 12일) (“판례법은 피고가 제삼자의 차별적 희망에 응하여 행동하였다는 점을 보여줌으로써 고소인이 차별을 입증할 수 있다는 명제를 뒷받침한다”) (인용: *Cato v. Jilek*, 779 F. Supp. 937 (N.D. Ill. 1991년)

*주의: 본 문서의 어떤 내용도 HUD 법령 또는 프로그램 규정을 개정하거나 변경하지 않습니다.*



## 미국 주택도시개발부

(현재 임차인이 해당 커플이 살 경우 자신의 집에 인종적으로 동기가 있는 문제가 있을 수 있다는 발언을 했기 때문에, 인종이 다른 커플에게 임대하지 않았다는 임대인의 주장은 차별적 의도의 증거가 된다), *Village of Bellwood v. Dwivedi*, 895 F.2d 1521, 1531 (7th Cir. 1990년) (“상인이 인종차별주의자이기 때문이 아니라 고객이 흑인을 좋아하지 않고, 흑인을 고용할 경우 자신의 사업을 다른 곳으로 옮겨야 한다고 믿기 때문이라고 가정한다. 그럼에도 불구하고, 흑인의 인종을 이유로 그들을 다르게 대하고 있기 때문에, 그 거부는 차별이다”), *Peoples Helpers, Inc. v. City of Richmond*, 789 F. Supp. 725, 732 (E.D. Va. 1992년) (도시가 시민들로부터 부분적으로 차별적인 동기에 근거한 것으로 여기지는 불평 사항을 접수하고, 그 불평 사항에 대해 도시가 조치를 취한 경우, 이는 차별 의도를 보여주는 데 “충분하다”는 점을 확인). 인종적으로 고발된 암호도 단서가 될 수 있다. **참조: 예를 들어, *Mhany Mgmt., Inc. v. Cnty. of Nassau*, 819 F.3d 581, 608 (2d Cir. 2016년)** (마을의 ‘특성’과 ‘정취’에 대한 우려 및 가족을 위한 저렴한 주택(주로 소수 민족이 거주할 가능성이 높음)에 대한 우려를 포함하여 인종적으로 부과된 암호가 차별 의도의 증거를 제공할 수 있다는 사실을 확인).

<sup>9</sup> 42 U.S.C. § 3602(k) (가정 상황을 ‘한 명 이상의 개인(18세가 안 됨)’으로 정의한다. (1) 상기의 개인 또는 개인들의 법적 양육권을 갖고 있는 부모 또는 다른 사람과 함께 거주, 또는 (2) 상기의 부모 또는 다른 사람의 서면 허가를 받아 양육권을 가진 부모 또는 다른 사람의 피지명인과 함께 거주함.” 24 C.F.R. § 100.20 (동일). **다음 사항도 참조: *Ortega v. Hous. Auth. of City of Brownsville*, 572 F. Supp. 2d 829, 840 (S.D. Tex. 2008년)** (양부모는 법적 및 규제적 정의에 따라 가정 상황 정의의 두 번째 갈래에 해당함을 설명), *Gorski v. Troy*, 929 F.2d 1183, 1187 (7th Cir. 1991년) (수양 가족은 연방 공정주택법에 따라 보호받는 가정 상황을 누린다는 점을 인정), *Andujar v. Hewitt*, No. 02 Civ. 2223, 2002 U.S. Dist. LEXIS 14294, \*22-26 (S.D.N.Y. 2002년 8월 2일) (동일). 또한 어린이 방문객을 제한하는 지나치게 제한적인 게스트 정책을 위반하여 조부모를 퇴거시키는 것은 공정주택법상 불법적인 가정 상황 차별일 수 있다. **참조: HUD, 공정 주택 및 기회 균등 사무소, 연령 장애 및 가정 상황 차별 혐의로 기소된 앨라배마 주택 제공자는 HUD 불평 사항을 해결하는 데 \$20,000 지불 동의(공정주택법상 가정 상황 차별 혐의가 포함된 12세 미만 방문객 금지 정책으로 인하여 임대인이 조부모에게 더 이상 손주에게 보육을 제공할 수 없다고 말했다는 혐의에 대한 임의 결의 설명), 가정 상황에 근거한 차별 금지는 또한 임대인이 주택에 거주하는 사람 수에 대해 불합리한 규칙을 부과할 수 없음을 의미한다. 이 법률은 임대인이 합리적인 입주 기준을 따를 수 있지만, 가족 수를 이유로 퇴거 또는 주택 기회를 거부하는 것은 종종 불법이다. **참조: 예를 들어, HUD, 합리적인 입주 기준 및 공정 주택 시행 63 70984-70985에 관한 Frank G. Keating의 비망록(Memorandum from Frank G. Keating Regarding Reasonable Occupancy Standards and Fair Housing Enforcement 63 70984-70985)** **다음 링크에서 확인 가능 [www.hud.gov/sites/documents/DOC\\_7780.PDF](http://www.hud.gov/sites/documents/DOC_7780.PDF)** (침실당 2인 정책이 일반적으로 합리적인 규정임에도 불구하고, 침실과 생활 공간이 큰 경우와 같이 그러한 상기의 규칙이 불합리하고 가정 상황 보호에 위반될 수 있는 정황이 있음을 설명). **다음 사항도 참조: *HUD v. Khan*, FHEO No. 06-18-2511-8 (2021년 4월 1일)** (방 6개의 집에 아이 10명은 너무 많다는 임대인에 대한 HUD 차별 고발), **다음 링크에서 확인 가능 [www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/21Charge%20Final\\_Redacted.pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/21Charge%20Final_Redacted.pdf)**, *HUD ex rel. Paul v. Sams*, 1993 WL 599076 (HUD ALJ 1993년), *aff’d*, 76 F.3d 375 (4th Cir. 1996년) (두 자녀가 있다는 이유로 잠재적 임차인에게 임대를 거부하는 것은 공정주택법상 불법적 차별임을 판결), *Kelly v. HUD*, 3 F.3d**

주의: 본 문서의 어떤 내용도 HUD 법령 또는 프로그램 규정을 개정하거나 변경하지 않습니다.



## 미국 주택도시개발부

951 (6th Cir. 1993년) (임대인이 2명 이상의 자녀가 있다는 이유로 임차인에게 임대를 거부할 경우, 임대인이 가정 상황에 따라 불법적으로 차별했다는 ALJ의 판결을 용인), *HUD ex rel. Kelsay v. Wagner*, 1992 WL 406532 (HUD ALJ 1992년) (두 자녀를 둔 어른에게 침실 2개의 아파트 임대를 거부하는 것은 가정 상황에 따른 불법적인 차별이라는 평결), *HUD v. Katherine Grosso, Grosso Investment Properties, LLC*, HUDOHA No. 13-AF-0194-FH-028, 2014 WL 1499289 (H.U.D.O.H.A.) (2014년 3월 18일) (임대인이 한 부모와 7명의 미성년 자녀로 구성된 가족에게 임대를 반복적으로 거부하거나 심지어 사용 가능한 4개 침실 유닛을 제공하는 것에 대해 “사람이 너무 많다”, “내 집에 그런 대가족은 원하지 않는다, 유닛의 크기는 중요하지 않다”고 말했고, 자녀가 19개월 아이임에도 불구하고 아이의 연령에 관계 없이 부모와 자녀가 방을 공유하는 것을 거부하는 정책을 가졌다고 진술한 것에 근거한 HUD의 동의 명령), [다음 링크에서 확인 가능 www.hud.gov/sites/dfiles/HA/documents/13-AF-0194-FH-028-Consent-Order.pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/HA/documents/13-AF-0194-FH-028-Consent-Order.pdf).

<sup>10</sup> 참조: *United States v. Rupp*, Case No. 4:19-CV-02644-SEP, 2021 WL 2187912 (E.D. Mo. 2021년) (가족의 둘째 자녀 출산으로 인하여 가족의 임대차 계약 해지를 한 임대인에 근거한 임대인에 대한 배심원 평결) (HUD 고발에 따라 제기된 고소), [다음 링크에서 확인 가능 www.justice.gov/crt/case/united-states-v-louis-rupp-ii-and-pauline-rupp-ed-mo](http://www.justice.gov/crt/case/united-states-v-louis-rupp-ii-and-pauline-rupp-ed-mo), *United States v. Bacchus*, 사례 번호 2:21-cv-368-AB1 (E.D. Pa. 2022년 2월 1일) (임대인이 임차인의 임신 파트너와 딸이 해당 유닛으로 이사오면 퇴거시키겠다고 위협했다는 주장에 근거하여 손해 배상 동의 명령) (HUD 고발에 따라 제기된 고소) [다음 링크에서 확인 가능 www.justice.gov/crt/case/united-states-v-mohamed-bacchus-and-alan-zander-e-d-pa](http://www.justice.gov/crt/case/united-states-v-mohamed-bacchus-and-alan-zander-e-d-pa). 다음 사항도 참조: *HUD ex rel. REDACTED v. Teruel*, FHEO No. 09-21-5035-8 (2023년 3월 30일) (임차인의 또다른 자녀 계획에 대한 임대인의 괴롭힘에 근거한 HUD 차별 고발) [다음 링크에서 확인 가능 www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/09-21-5035-8%20Charge%20of%20Discrimination%20\(Signed\).pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/09-21-5035-8%20Charge%20of%20Discrimination%20(Signed).pdf).

<sup>11</sup> 참조: 예를 들어, *Pack v. Fort Washington II*, 689 F. Supp. 2d 1237, 1243-44 (E.D. Cal. 2009년) (임대인이 60일 전에 임대차 계약 해지 통지를 한 후 소를 제기한 임차인 원고에 대한 약식 판결 부여. 법원은 10세 이하의 모든 어린이가 외출 시 감독을 받아야 하고 이를 따르지 않을 경우 퇴거 이유가 된다는 임대인의 임대 규정이 지나치게 제한적이며 3604(b)를 위반한 것이라고 판결하였다. “피고는 건강 및 안전상의 이유로 규칙을 자유롭게 부과할 수 있지만, 그러한 규칙은 합리적이어야 한다.” [...] “10세 이하의 모든 어린이가 외출 시 어른의 감독을 받아야 한다는 요건은 “지나치게 광범위하고 지나치게 제한적이다. 피고의 규정에 따르면 10세 어린이는 현관문에서 몇 걸음 떨어져서는 책을 읽을 수 없다.”), *United States v. Plaza Mobile Ests.*, 273 F. Supp. 2d 1084, 1092 (C.D. Cal. 2003년) (“분명히, 모든 어린이가 어른 감독 없이 공원 주변을 산책하는 것을 금지하는 것은 우려와 관계없이 지나치게 광범위하다. 절대적 금지와 마찬가지로, 이러한 어른 감독 요건도 건강 및 안전 목표를 달성하기 위한 최소한의 제한적 수단이 아니다.”), *Fair Housing Center of the Greater Palm Beaches, Inc. v. Sonoma Bay Cmty. Homeowners Ass’n, Inc.*, 136 F. Supp. 3d 1364, 1372-74 (S.D. Fla. 2015년) (콘도미니엄 협회는 규칙이 비차별적이고 정당한 목적을 위한 “최소 제한 수단”임을 입증하지 못하여 안면 차별적인 배회 및 통금 규정을 적절히 정당화하지 못함), *Bischoff v. Brittain*, 183 F. Supp. 3d 1080, 1089-92 (E.D. Cal. 2016년) (어린이가 항상 어른의 감독을 받도록 요구하는 아파트 관리인의 정책을 위법하다고 판시), *Llanos v. Estate of Coehlo*, 24 F. Supp. 2d 1052, 1059-61 (E.D. Cal. 1998년) (아파트 단지는 어린이들의 수영장 접근을

주의: 본 문서의 어떤 내용도 HUD 법령 또는 프로그램 규정을 개정하거나 변경하지 않습니다.



## 미국 주택도시개발부

제한하고 건물 안팎에서 놀이를 금지하는 규칙에 대해 적절한 정당성을 제공하지 못함), *비교: HUD v. Guglielmi*, 1990 WL 456958, 공정 주택—공정 임대 Rptr. ¶ 25,004, p. 25,076 (HUD ALJ 1990년) (어른과 동행하지 않는 한 다용도실에서 어린이를 제외하는 규칙은 “우리의 생활 방식에 근거”한 것이므로 불법이 아니다). *다음 사항도 참조:* HUD 보도 자료, “HUD 공정 주택 파트너, 캘리포니아 주택 제공업체와 300만 달러 합의에 도달하여 자녀를 둔 가정에 대한 주택 차별 혐의 해결” *다음 링크에서 확인 가능* [www.hud.gov/press/press\\_releases\\_media\\_advisories/hud\\_no\\_23\\_073](http://www.hud.gov/press/press_releases_media_advisories/hud_no_23_073) (임대인이 “야외 놀이 활동을 금지하고 부모가 모든 공용 공간에서 14세 미만 자녀를 감독하도록 요구함으로써 . . . 자녀를 둔 가정을 차별했다”는 혐의에 대한 300만 달러 합의 설명).

<sup>12</sup> *참조: United States v. Orchard Village, LLC*, 사례 번호 4:21-cv-00620 (E.D. Mo. 2021년 5월 28일) (16세 딸이 어른 동반 없이 컴퓨터실, 구내 영화관, 피트니스 센터 또는 수영장에 어린이가 접근하는 것을 금지하는 규칙을 위반하여 해당 가족을 퇴거시켜 공정주택법을 위반 한 임대인에 대한 DOJ 고소) (HUD 차별 고발에 근거함) *다음 링크에서 확인 가능* [www.justice.gov/media/1146016/dl?inline](http://www.justice.gov/media/1146016/dl?inline); *Iniestra v. Cliff Warren Inv., Inc.*, 886 F. Supp. 2d 1161, 1167-68 (C.D. Cal. 2012년) (“법원은 근본적인 안전 및 소음 문제가 사업상 필수사항이라 하더라도, 문제가 된 네 가지 정책이 피고가 진술한 목표를 달성하는 데 있어 최소한의 제한적 수단이 아니라고 판단한다. 18세 미만의 어린이가 어른 없이 수영장에 들어가는 것을 일률적으로 금지하는 수영장 이용 규칙은 수영장 안전을 달성하는 데 효율적인 방법이 아니다. 실제로, 어린 아이들이 나이가 더 많은 아이들보다 더 능숙하게 수영을 할 수 있다는 것은 전적으로 가능한 일이다 . . . 이러한 이유로 공정 주택 의회 법원은 여기와 유사한 연령 기반 수영장 규정을 폐지하여 ‘17세 공인 인명 구조원도 동반자 없이 수영할 수 없도록 하는 무감독 수영 금지는 지나치게 제한적’이라고 판결하였다.”), *Pack v. Fort Washington II*, 689 F. Supp. 2d 1237, 1246 (E.D.Cal.2009년) (“법원은 무감독 수영의 내재적 위험성을 인정하면서도 [감독하는 어른이] 부모 또는 법적 보호자라는 요구 사항은 이 규칙을 안전 예방 조치로 합리적으로 해석될 수 있는 규칙에서 단순히 어린이와 그 가족을 제한하는 규칙으로 변환한다.”), *HUD v. Paradise Gardens*, 1992 WL 406531, 공정 주택—공정 임대 Rptr. ¶ 25,037, pp. 25,388– 91 (HUD ALJ 1992년) (어린이의 수영장 사용을 제한하는 규칙은 일반적으로 주민에게 맡겨야 하고, 해당 규칙이 건강 문제를 다루지 않기 때문에 안전성을 근거로 정당화되지 않는다), *비교: HUD v. Murphy*, 1990 WL 456962, 공정 주택—공정 임대 Rptr. ¶ 25,002, p. 25,053 (HUD ALJ 1990년) (특정 연령의 어린이가 어른 동반 없이 수영장 및 기타 레크리에이션 시설을 이용하는 것을 제한하는 규칙은 합법적 안전 및 유지 관리 목적에 부합한다).

<sup>13</sup> *참조: 예를 들어, United States v. Juan Goitia et al*, 3:20-cv-000056 (S.D. Iowa 2020년 11월 6일) (자신의 성적 접근을 거부했다는 이유로 임차인에 대한 보복으로 임대인이 임차인에게 임대차 계약 해지 통지를 했을 경우, 공정주택법을 위반했다는 DOJ 혐의 고발) *다음 링크에서 확인 가능* [www.justice.gov/crt/case/united-states-v-goitia-sd-iowa](http://www.justice.gov/crt/case/united-states-v-goitia-sd-iowa), *United States v. Juan Goitia et al*, 3:20-cv-000056 (S.D. Iowa 2022년 5월 16일) (상기 문제 해결 동의 명령) *다음 링크에서 확인 가능* [www.justice.gov/opa/pr/justice-department-secures-settlement-sexual-harassment-lawsuit-against-iowa-landlord-0](http://www.justice.gov/opa/pr/justice-department-secures-settlement-sexual-harassment-lawsuit-against-iowa-landlord-0); *United States v. Hurt*, 676 F.3d 649 (8th Cir. 2012년) (“성희롱은 ‘적대적 주거환경’을 조성하거나 ‘대가성’ 성희롱에 해당할 경우 FHA에 따라 소송 가능하다.”); *West v. DJ Mortgage, LLC*, 271 F. Supp. 3d 1336, 1359 (N.D.Ga. 2017년) (임차인이 자신의 성적 접근을 거절한 결과 임대인이 유지보수를 거부한 것은 “대가성 성희롱”으로써

주의: 본 문서의 어떤 내용도 HUD 법령 또는 프로그램 규정을 개정하거나 변경하지 않습니다.



## 미국 주택도시개발부

공정주택법에 위반된다는 판시). 다음 사항도 참조: HUD ex rel. REDACTED v. Morgan, FHEO No. 08-21-2376-8 (2022년 12월 7일) (공정주택법 위반에 따른 임차인에 대한 반복된 성희롱에 대한 차별 고발), 다음 링크에서 확인 가능 [www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/Morgan%20Charge%20Final%20%2812.7.22%29.pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/Morgan%20Charge%20Final%20%2812.7.22%29.pdf).

<sup>14</sup> 참조: 예를 들어, *United States v. Ables*, 사례 번호: 1:18-cv-01249-JDB-jay (W.D. Tenn. 2019년) (부동산 소유주가 임차인에게 성관계 및 노골적인 사진을 요구하고 임차인이 이를 거부하자 임차인의 퇴거를 추진하는 등 보복한 후 배심원 평결 및 보상 및 징벌적 손해 배상 판결), 다음 링크에서 확인 가능 [www.justice.gov/crt/case/united-states-v-chad-david-ables-dba-pops-cove-wd-tenn](http://www.justice.gov/crt/case/united-states-v-chad-david-ables-dba-pops-cove-wd-tenn) (HUD 차별 고발에 근거하여 제기된 DOJ 고소).

<sup>15</sup> 81 Fed. Reg. 63054, 63061 (2016년 9월 14일), 24 C.F.R. § 100.600(a)(1) (“달갑지 않은 요청이나 요구는 개인이 달갑지 않은 요청이나 요구를 묵인하더라도 대가성 괴롭힘에 해당할 수 있다.”).

<sup>16</sup> 참조: 예를 들어, [www.justice.gov/opa/pr/justice-department-obtains-45-million-settlement-new-jersey-landlord-resolve-claims-sexual](http://www.justice.gov/opa/pr/justice-department-obtains-45-million-settlement-new-jersey-landlord-resolve-claims-sexual) (*United States v. Centanni*, 민사 소송 번호 2:20-cv-10053-HXN- AME (D.N.J. 2021년 12월 16일) DOJ는 피고가 임차인과 신청자에 대한 성희롱 및 보복 행위 패턴에 관여했다고 주장하며, 금전적 손해배상금 \$4,300,000 및 \$107,050의 민사 벌금을 미국에 지불하고 보류 중인 보복 퇴거를 기각하여, 이미 보복 퇴거가 발생한 임차인에 대한 신용 회복 조치를 취하라는 명령과 임대인에 대한 형사 고발이 진행 중임을 설명한다).

<sup>17</sup> 34 U.S.C. § 12495; HUD, 공정 주택 및 기회 균등 사무소, 여성폭력방지법에 따른 권리, [www.hud.gov/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/VAWA](http://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/VAWA) (포인트 8) (“L모든 주택의 임대인, 주택소유주, 임차인, 주민, 거주자, 손님 또는 신청자는 자신을 대신하거나 도움이 필요한 다른 사람을 대신하여 법 집행 또는 긴급 지원을 요청할 권리가 있다. 이들은 지원 요청을 이유로, 자신이 피해자인 범죄 행위를 이유로, 또는 특정 HUD 기금을 받는 정부 기관이 채택하거나 시행하는 법률, 조례, 규정 또는 정책에 따라 자신의 잘못이 아닌 활동을 이유로 불이익을 받을 수 없다.”)

<sup>18</sup> *Id.*; 다음 사항도 참조: HUD, 가정 폭력 피해자, 기타 범죄 피해자 및 경찰 또는 응급 서비스가 필요한 기타 사람들을 대상으로 지역 소란 및 범죄 없는 주택 조례 시행을 위한 공정 주택 기준 적용에 관한 법률 고문실 지침(2016년 9월 13일), 다음 링크에서 확인 가능 [www.federalregister.gov/d/2022-28073/p-67](http://www.federalregister.gov/d/2022-28073/p-67); [www.hud.gov/sites/documents/FINALNUISANCEORDGDNCE.PDF](http://www.hud.gov/sites/documents/FINALNUISANCEORDGDNCE.PDF).

<sup>19</sup> 42 U.S.C. § 3617 (“본 타이틀의 섹션 803, 805 또는 806에 의해 부여되거나 보호받는 권리를 행사하거나 향유하는 사람, 또는 그가 행사하거나 향유했다는 이유 또는 그가 다른 사람이 행사하거나 향유하는 것을 돕거나 장려했다는 이유로 강요, 협박, 위협 또는 방해하는 것은 위법하다.”), *Bloch v. Frischholz*, 587 F.3d 771, 782 (7th Cir. 2009년) (전원 합의체) (백인 남성이 흑인 여성과 결혼한 사실을 알고 퇴거시키겠다고 협박한 임대인은 실제로 임차인을 퇴거시켰는지 여부와 관계없이 §3617을 명백히 위반했다고 판시). 참고로, VAWA는 공공 주택 기관과 “적용 주택 프로그램”에 따라 지원되는 주택 소유주 및 관리자가 임차인이 VAWA에 따른 권리를 행사했다는 이유로 보복하는 것을 금지하고 있다. 참조: 34 U.S.C. § 12494.

주의: 본 문서의 어떤 내용도 HUD 법령 또는 프로그램 규정을 개정하거나 변경하지 않습니다.



## 미국 주택도시개발부

<sup>20</sup> 24 C.F.R. § 100.400(c)(6) (차별적 주택 관행을 주택 제공자 또는 기타 기관에 신고했다는 이유로 어떤 사람에게 “[보]복하는 행위 금지.”). *다음 사항도 참조: HUD v. Dana Christian and Yellowstone Apartments, LLC*, FHEO No. 08-21-2505-8 (2024년 1월 4일) (임대인이 딸에게 원치 않는 부적절한 접근을 했다고 임차인이 항의하며 임대인이 그런 식으로 딸에게 말하는 것을 중단하지 않으면 법률 자문을 구하겠다고 경고한 후 임대인이 퇴거 절차를 시작하고 임차인에게 기타 유해 조치를 취한 경우, HUD는 임대인에게 공정주택법에 따른 보복 혐의를 적용할 수 있는 이유를 확인함), *다음 링크에서 확인 가능* [www.hud.gov/press/press\\_releases\\_media\\_advisories/HUD\\_No\\_24\\_013](http://www.hud.gov/press/press_releases_media_advisories/HUD_No_24_013), *United States v. Prashad*, No: 4:19-cv-40114-TSH (D. Mass. 2021년) (임차인이 부동산 관리인의 성희롱을 부동산 소유주에게 신고하고, 부동산 소유주가 임차인에 대한 퇴거 소송을 제기하여 보복한 후 퇴거 법원에서 임차인에 대해 내린 판결을 취소하고 피고가 손해배상을 하도록 하는 합의 명령), *다음 링크에서 확인 가능* [www.justice.gov/media/1178856/dl?inline=](http://www.justice.gov/media/1178856/dl?inline=;); *United States v. Prashad*, 437 F. Supp. 3d 105, 107 (D. Mass. 2020년) (동일한 사안에서 피고의 기각 신청을 거부), HUD 사례 번호 06-17-8923-6. *Letter of Findings of Noncompliance with Title VI*. HUD (2022년 10월 26일).

<sup>21</sup> 24 C.F.R. § 100.400(c)(4) (이 부분에 의해 부여되거나 보호되는 권리를 그 사람이 다른 사람들에게 행사하도록 알리거나 상기의 다른 사람들이 행사하도록 장려하기 위해 고안된 활동에 참여하고 있다는 이유로 그 사람을 [협]박하거나 위협하는 것을 금지한다.)

<sup>22</sup> 24 C.F.R. § 100.400(c)(5) (공정주택법에 따른 절차에서 어떤 식으로든 사람이 불평 사항을 제기, 증언, 지원 또는 참여했다는 이유로 그 사람에 대해 [보]복하는 것을 금지한다.)

<sup>23</sup> *참조: 예를 들어, HUD v. Riverboy Corp.*, 2012 WL 1655364 \*20-21 (HUD ALJ 2012년), 기타 근거로 거부된 2012 WL 2069654 재검토 (HUD 장관 2012년), *Chavez v. Aber*, 122 F. Supp. 3d 581, 600 (W.D. Tex. 2015년).

<sup>24</sup> *참조: 예를 들어, Anast v. Commonwealth Apartments*, 956 F. Supp. 792, 802 (N.D. Ill. 1997년) (원고가 퇴거 청문회에 참석하는 것이 합리적인 편의를 제공할 것임을 충분히 주장한 것으로 판결), *Cobble Hill Apartments Co. v. McLaughlin*, 1999 Mass. App. Div. 166, \*4 (1999년) (퇴거 절차 유예는 임차인이 구체적으로 요청하지 않더라도, 특히 임차인의 정신적 장애를 고려하여 임대인이 고려해야 하는 합리적인 편의 제공이라는 점을 인정), *Douglas v. Kriegsfeld Corp.*, 884 A.2d 1109, 1127 (D.C. 2005년) (퇴거 절차의 단기 유예 요청은 임대인의 관행에 “근본적인 변경”이나 “과도한 재정 또는 행정 부담”을 부과하지 않으므로 합리적인 편의이다.)

<sup>25</sup> *Essex Mgmt. Corp. v. McAlister*, No. CIV 245572, 2007 WL 811093 (Cal. Super. Ct. 2007년 2월 15일) (합리적인 편의로 퇴거 조치 철회 거부는 공정주택법에 따른 불법적인 차별이었다), *affirmed as fully and fairly litigated by McAlister v. Essex Prop. Tr.*, 504 F. Supp. 2d 903, 910-11 (C.D. Cal. 2007년).

<sup>26</sup> *City Wide Assoc. v. Penfield*, 564 N.E.2d 1003, 1005 (Mass. 1991년) (장애인이 합리적인 편의 제공으로 아웃리치 및 상담 프로그램을 계속하는 동안 “추가 퇴거 단계 금지”를 거부한 것은 공정주택법에 따른 불법 차별이었다).

<sup>27</sup> *Id.*; *Douglas*, 884 A.2d, 1121, 1128 (D.C. 2005년), *Essex Mgmt. Corp.*, 2007 Cal. Super. LEXIS 11818, \*14-15, 주택도시개발부 및 법무부의 공동 성명, 공정주택법에 따른 합리적인 편의(2004년 5월 17일), 4-6, *다음 링크에서 확인 가능* [www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint\\_statement\\_ra.pdf](http://www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf); *Siniscallo v. Town of Islip*

주의: 본 문서의 어떤 내용도 HUD 법령 또는 프로그램 규정을 개정하거나 변경하지 않습니다.



## 미국 주택도시개발부

*Hous. Auth.*, 865 F. Supp. 2d 307, 341-42 (E.D.N.Y. 2012년) (임차인의 약물 및 치료 조정을 위한 수습 기간은 합리적인 편의 제공이라고 판시), *Boston Hous. Auth. v. Bridgewaters*, 898 N.E.2d 848, 849-50 (Mass. 2009년) (공공 주택 당국은 정신 질환을 가진 임차인이 임차인의 적절한 약물 복용을 중단한 상태에서 다른 임차인에게 폭력 행위를 저지른 후 합리적인 편의로 임차권의 회복을 고려해야 한다), *Super v. D'Amelia & Assocs., LLC*, 2010 WL 3926887, \*6 (D. Conn. 2010년 9월 30일) (“법원은 임대인의 장애 중립적 퇴거 정당성에도 불구하고 임차인이 자신의 주거지에 남을 수 있는 두 번째 기회, 즉 임차인이 자신의 장애에 대한 지원을 구하는 것과 결합되는 한, 편의로 수락한다.”)

<sup>28</sup> 참조: 정신 건강, 지적 또는 발달 장애가 있는 개인을 위한 공정 주택: 주택 제공자에 대한 안내(합리적인 변경이란?... 사회 보장 장애 수당 또는 장단기 장애 수당을 받을 때까지 임대료 납부 기한을 변경해 달라고 요청하는 경우...”), [다음 링크에서 확인 가능](http://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/images/MD%20Fact%20Sheet%20-%20HP.pdf) [www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/images/MD%20Fact%20Sheet%20-%20HP.pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/images/MD%20Fact%20Sheet%20-%20HP.pdf). 다음 사항도 참조: 초기 결정 및 동의 명령, *HUD v. Park Regency LLC et al* (2020년 10월 29일), [다음 링크에서 확인 가능](http://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/images/20HUDOHA_InitDecisionConsent.pdf) [www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/images/20HUDOHA\\_InitDecisionConsent.pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/images/20HUDOHA_InitDecisionConsent.pdf) (매월 6일까지 임대료 납부 유예 기간을 제공하고 원고에게 \$27,000 지급), 차별 고발, *HUD v. Morbach et al* (2006년 3월 30일), [다음 링크에서 확인 가능](http://www.hud.gov/sites/documents/DOC_14412.PDF) [www.hud.gov/sites/documents/DOC\\_14412.PDF](http://www.hud.gov/sites/documents/DOC_14412.PDF); *Fair Hous. Rts. Ctr. in Se. Pennsylvania v. Morgan Properties Mgmt. Co., LLC*, 2017 WL 1326240, \*9 (E.D. Pa. 2017년 4월 11일) (원고가 매월 1일에 임대료를 납부해야 한다는 피고의 포괄적 정책이 “장애인이 주택을 얻을 수 있는 동등한 기회를 그럴듯하게 거부”하며 원고의 SSDI 수령 후 지불 요청을 수용해야 한다는 점을 적절히 탄원했다고 판결), *United States v. MA Partners 2*, Civil No. 3:23-CV-00407-K (N.D. Tex. 2023년 6월 27일) (피고가 “매월 3일경 SSI 및 SSDI를 수령한 원고가 매월 5일까지 임대료를 납부하는 것을 거부함으로써 법을 위반하여 장애에 근거한” 차별로 인하여 공정주택법을 위반하였다는 DOJ 고소에 따른 동의 판결) (HUD 차별 고소에 근거함) [다음 링크에서 확인 가능](http://www.justice.gov/crt/case/united-states-v-ma-partners-2-et-al) [www.justice.gov/crt/case/united-states-v-ma-partners-2-et-al](http://www.justice.gov/crt/case/united-states-v-ma-partners-2-et-al); [www.justice.gov/d9/case-documents/attachments/2023/02/22/complaint\\_ma\\_partners\\_2\\_brockbk\\_jvfinal.pdf](http://www.justice.gov/d9/case-documents/attachments/2023/02/22/complaint_ma_partners_2_brockbk_jvfinal.pdf).

<sup>29</sup> 참조: 예를 들어, *Douglas*, 884 A.2d, 1127 (임차인이 기분 장애를 치료하도록 비위생적인 아파트를 청소하기 위하여 퇴거 유예를 요청한 경우, 임대인의 관행에 “근본적인 변경” 또는 “과도한 재정적 또는 행정적 부담”을 야기하지 않는 퇴거 연기 및 임차인이 퇴거를 피할 수 있는 기회 제공).

<sup>30</sup> 참조: 예를 들어, 상기에 인용된 주석 23~29의 사례. 다음 사항도 참조: *Hunt v. Aimco Props., L.P.*, 814 F.3d 1213, 1226 (11th Cir. 2016년)(임차인의 아들이 “[임대인의 직원들을] 희생시킨 다음 모든 주민들을 아파트에 가두고 건물에 불을 지르겠다”고 위협한 것을 근거로 임대인이 임차인의 임대차 계약을 해지하였으나, 임대인이 아들은 직접적인 위협이 아니라는 점을 고려하지 않았고 임차인의 장애를 수용하도록 정책을 수정하는 것을 고려하지 않은 경우, 공정주택법에 따라 합당한 수용을 하지 않았다는 이유로 임차인이 적절한 탄원을 했다고 판결), *Roe v. Sugar River Mills Associates*, 820 F. Supp. 636 (D.N.H 1993년) (합리적인 편의가 단지 내 다른 주민에게 제기한 위험을 제거하거나 수용 가능하게 최소화 할 수 없다는 점을 먼저 입증하지 않고 노인 이웃을 위협한 무질서한

주의: 본 문서의 어떤 내용도 HUD 법령 또는 프로그램 규정을 개정하거나 변경하지 않습니다.



## 미국 주택도시개발부

행동으로 유죄 판결을 받은 임차인을 임대인이 퇴거시킴으로써 법을 위반하는 것이라고 판결), *Roe v. Housing Authority of City of Boulder*, 909 F. Supp. 814 (D. Colo. 1995년) (임차인이 다른 임차인을 때려 다치게 하고 아파트 관리인을 위협하고 소란을 피운 경우, 임대인이 임차인의 장애를 수용하는 것을 고려하지 않고 임차인을 퇴거시키려 시도함으로써 임대인이 공정주택법을 위반한 것으로 판결).

<sup>31</sup> 주택도시개발부 및 법무부의 공동 성명, 공정주택법에 따른 합리적 편의(2004년 5월 17일), 4-6,

다음 링크에서 확인 가능 [www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint\\_statement\\_ra.pdf](http://www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf), *Sinisgallo*, 865 F. Supp. 2d, 336 (“개인이 타인의 건강 또는 안전에 직접적인 위협이 되는지 여부를 결정할 때, 해당 기관은 현재의 의학 지식 또는 확인 가능한 최선의 객관적 증거에 의존하는 합리적인 판단을 바탕으로 위협의 성격, 기간 및 심각성, 잠재적 상해가 실제로 발생할 확률, 정책, 관행 또는 절차의 합리적인 수정으로 위협을 완화할 수 있는지 여부를 개별적으로 평가해야 한다.”)(공동 성명 및 해당 HUD 규정 인용).

<sup>32</sup> *Id.*; 다음 사항도 참조: *Boston Hous. Auth.*, 898 N.E.2d, 859 (정신 질환이 있는 임차인이 적절한 약물을 복용하지 않은 상태에서 다른 임차인에게 폭력 행위를 저지른 경우 공공 주택 당국은 임차권 복원을 고려해야 한다고 판결), *Super*, 2010 WL 3926887, \*6 (“법원은 두 번째 가망, 즉 임대인의 장애 중립 퇴거 정당성에도 불구하고 임차인이 자신의 장애에 대한 지원을 요청하는 경우, 임차인이 자신의 주거지에 남은 기회를 수락했다.”).

<sup>33</sup> 참조: HUD, 공정 주택 및 기회 균등 사무소, FHEO-2020-01, 공정주택법에 따른 합리적 편의로서 동물 보유에 대한 개인의 요청 평가(2020년 1월 28), [www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUDAsstAnimalNC1-28-2020.pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUDAsstAnimalNC1-28-2020.pdf), *Douglas*, 884 A.2d, 1128 (D.C. 2005년) (보조 동물이 임대인의 반려동물에 대한 기준 정책에 반하는 경우에도 합리적인 편의가 될 수 있음을 인정), *Bronk v. Ineichen*, 54 F.3d 425, 428 (7th Cir. 1995년) (“반려동물 금지 정책으로 표현된 임대인의 경제적 또는 미적 우려사항과 균형을 이루는 청각 장애인의 청도견이 제공하는 편의에 대한 요구는 [공정 주택법]의 의미 내에서 그 자체로 합리적이라고 생각한다.”), *Crossroads Apartments Assocs. v. Le Boo*, 578 N.Y.S.2d 1004 (N.Y. 1991년) (정신 질환이 있는 임차인이 자신의 정신 질환을 치료하기 위해 반려동물이 필요했기 때문에 임대인의 “반려동물 금지” 정책에도 불구하고 고양이를 키울 수 있다고 판시).

<sup>34</sup> 주택도시개발부 및 법무부의 공동 성명, 공정주택법에 따른 합리적인 편의(2004년 5월 14일), 6-7 (주택 공급자는 ‘반려동물 금지’ 정책이 있더라도 임차인의 보조 동물에 대한 요구를 수용하여야 함), 다음 링크에서 확인 가능 [www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint\\_statement\\_ra.pdf](http://www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf), *United States v. Rutherford Tenants Corp.*, (S.D.N.Y. 2021년) (피고가 장애를 가진 임차인이 정서적 지원 동물을 사용했다는 이유로 퇴거하려 하자 공정주택법 위반을 주장하는 HUD의 차별 혐의에 따라 DOJ가 제기한 선거 소장), *United States v. Ruredy808, LLC*, Civil Action No.: 3:21- CV-192-MPM-JMV (N.D. Miss. 2023년 7월 10일) (동의 명령) (소유주가 장애인 임차인이 보조견을 데리고 유닛에 머무는 것을 거부하여 공정주택법을 위반한 후 임차인에게 내린 금지 명령 구제).

주의: 본 문서의 어떤 내용도 HUD 법령 또는 프로그램 규정을 개정하거나 변경하지 않습니다.



## 미국 주택도시개발부

<sup>35</sup> HUD, 공정 주택 및 기회 균등 사무소, FHEO-2020-01, 공정주택법에 따른 합리적 편의로서 동물을 기르고자 하는 사람의 요청 평가(2020년 1월 28일) (“보조 동물은 반려동물이 아니다. 보조 동물은 장애인을 위해 일을 하고, 업무를 수행하고, 보조 및/또는 치료적 정서적 지원을 제공하는 동물이다.”) *다음 링크에서 확인 가능*

[www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUDAsstAnimalNC1-28-2020.pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUDAsstAnimalNC1-28-2020.pdf), *Frechtman v. Olive Exec. Townhomes Homeowner's Ass'n*, 2007 U.S. Dist. LEXIS 81125 (C.D. Cal. 2007년 9월 24일) (원고의 정서적 보조 동물 허용은 합리적인 편의 제공이라고 판시).

<sup>36</sup> 주택도시개발부 및 법무부의 공동 성명, 공정주택법에 따른 합리적 편의 제공(2004년 5월 14일) (“주택 제공자는 신청자가 보조 동물을 기르는 것을 허용하는 조건으로 신청자에게 수수료나 보증금을 지불하도록 요구할 수 없다.”) *다음 링크에서 확인 가능* [www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint\\_statement\\_ra.pdf](http://www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf); *Fair Hous. of the Dakotas, Inc. v. Goldmark Prop. Mgmt.*, 778 F. Supp. 2d 1028, 1040 (D.N.D. 2011년) (“주택 제공자는 보조 동물에 대한 편의 제공을 포함하여 편의 제공의 조건으로 추가 수수료를 부과할 수 없다”).

<sup>37</sup> 24 C.F.R. § 100.500 (2023년) (“(a) *차별적 효과*. 관행은 인종, 피부색, 종교, 성별, 장애, 가정 상황 또는 출신 국가 때문에 한 집단의 사람들에게 실제로 또는 예측 가능하게 차별적인 영향을 미치거나 분리된 주거 패턴을 생성, 증가, 강화 또는 영속화하는 차별적 효과를 갖는다. (b) *법적으로 충분한 정당성*. (1) 문제가 되는 관행이 다음과 같은 경우 법적으로 충분한 정당성이 존재한다 (i) 이는 42 U.S.C. 3612에 따라 제기된 청구와 관련하여 피고의 실질적이고 합법적이며 비차별적인 하나 이상의 이익을 달성하기 위해 필요하거나 42 U.S.C. 3613 또는 3614에 따라 제기된 청구와 관련하여 피고의 이익에 부합하는 경우 및 (ii) 이러한 이익은 덜 차별적인 효과를 갖는 다른 관행으로 제공될 수 없다”), *Tex. Dep't of Hous. and Comm. Affairs v. Inclusive Comms. Project*, 135 S. Ct. 2507 (2015년).

<sup>38</sup> *HUD ex rel. Loveless v. Wesley Apartment Homes, LLC*, FHEO No. 04-13-0855-8 (2017년 1월 18일) (HUD는 건물을 인수한 후 임대인을 차별 혐의로 기소하고 모든 기존 임차인에 대한 범죄 경력 조사를 실시하였으며 언제든지 중범죄 유죄 판결을 받은 임차인을 퇴거시키거나 다른 방법으로 강제 퇴거시켰다. HUD는 그러한 정책이 흑인 임차인에게 서로 다른 영향을 미치며 실질적이고 합법적이며 비차별적인 이익을 달성하는 데 불필요하다고 판단하였다), *다음 링크에서 확인 가능* [www.hud.gov/sites/documents/17LOVELESSVWESLEY.PDF](http://www.hud.gov/sites/documents/17LOVELESSVWESLEY.PDF). *다음 사항도 참조*: HUD, 법무부, 주택 및 부동산 관련 거래 제공자의 범죄 기록 사용에 대한 공정주택법 기준 적용 지침(2016년 4월 4일), *다음 링크에서 확인 가능* [www.hud.gov/sites/documents/HUD\\_OGCGUIDAPPFHASTANDCR.PDF](http://www.hud.gov/sites/documents/HUD_OGCGUIDAPPFHASTANDCR.PDF), HUD, 주택 및 부동산 관련 거래 제공자 범죄 기록 사용에 대한 공정주택법 기준 적용에 대한 법무부의 지침(2022년 6월 10일), *다음 링크에서 확인 가능* [www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/Implementation%20of%20OGC%20Guidance%20on%20Application%20of%20FHA%20Standards%20to%20the%20Use%20of%20Criminal%20Records%20-%20June%2010%202022.pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/Implementation%20of%20OGC%20Guidance%20on%20Application%20of%20FHA%20Standards%20to%20the%20Use%20of%20Criminal%20Records%20-%20June%2010%202022.pdf).

<sup>39</sup> 참조 *Id.*

주의: 본 문서의 어떤 내용도 HUD 법령 또는 프로그램 규정을 개정하거나 변경하지 않습니다.



## 미국 주택도시개발부

<sup>40</sup> 24 C.F.R. § 100.500(b) (이의 제기된 관행이 하나 이상의 실질적이고 합법적이며 비차별적인 이익을 달성하기 위해 필요하고 그러한 "이익이 덜 차별적인 효과를 갖는 다른 관행으로는 제공될 수 없는" 경우에 법적으로 충분한 정당성이 존재한다"), 참조: HUD, 법률자문국, 주택 및 부동산 관련 거래 제공자의 범죄 기록 사용에 대한 공정주택법 기준 적용 지침(2016년 4월 4일), [다음 링크에서 확인 가능](#)

[www.hud.gov/sites/documents/HUD\\_OGCGUIDAPPFHASTANDCR.PDF](http://www.hud.gov/sites/documents/HUD_OGCGUIDAPPFHASTANDCR.PDF); 다음 사항도 참조: *Kline v. 1500*

*Massachusetts Ave. Apartment Corp.*, 439 F.2d 477, 480 (D.C. Cir. 1970년) (임대인이 보안 카메라, 조명 및 잠금 장치를 사용하여 임차인을 보호할 수 있는 옵션이 있음을 인지함).

<sup>41</sup> 참조: 34 U.S.C. § 12495 (자신의 집에서 범죄 및 긴급 상황을 보고할 권리).

<sup>42</sup> 매우 제한적인 상황에서 공정주택법은 4개 유닛 이하의 소유주 점유 건물, 중개인 사용 없이 소유주가 팔거나 임대하는 단독 가족 주택 및 종교 단체와 민간 클럽이 운영하는 주택으로 구성원의 점유 제한을 면제한다. HUD, 공정 주택 및 기회 균등 사무소, 퇴거에 직면한 경우 공정 주택 권리 알아보기(Know Your Fair Housing Rights When You Are Facing Eviction), [다음 링크에서 확인 가능](#) [www.hud.gov/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/fair\\_housing\\_act\\_overview](http://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/fair_housing_act_overview). 다음 사항도 참조: 42 U.S.C. §§ 3603(b), 3607(a) 및 (b).

<sup>43</sup> 참조: 예를 들어, 1964년 민권법 타이틀 VI 및 1973년 회생법 섹션 504의 적용을 받는 HUD 프로그램 목록은, [다음 링크에서 확인 가능](#) [www.federalregister.gov/d/06-6516](http://www.federalregister.gov/d/06-6516), PHA(공공 주택 기관)에 대한 차별 금지 및 기회 평등 요구 사항에 대한 HUD 지침은, [다음 링크에서 확인 가능](#) [www.hud.gov/sites/documents/PIH2011-31.PDF](http://www.hud.gov/sites/documents/PIH2011-31.PDF).

주의: 본 문서의 어떤 내용도 HUD 법령 또는 프로그램 규정을 개정하거나 변경하지 않습니다.