

미 주택 도시 개발청

(U.S. Department of Housing and Urban Development: HUD)

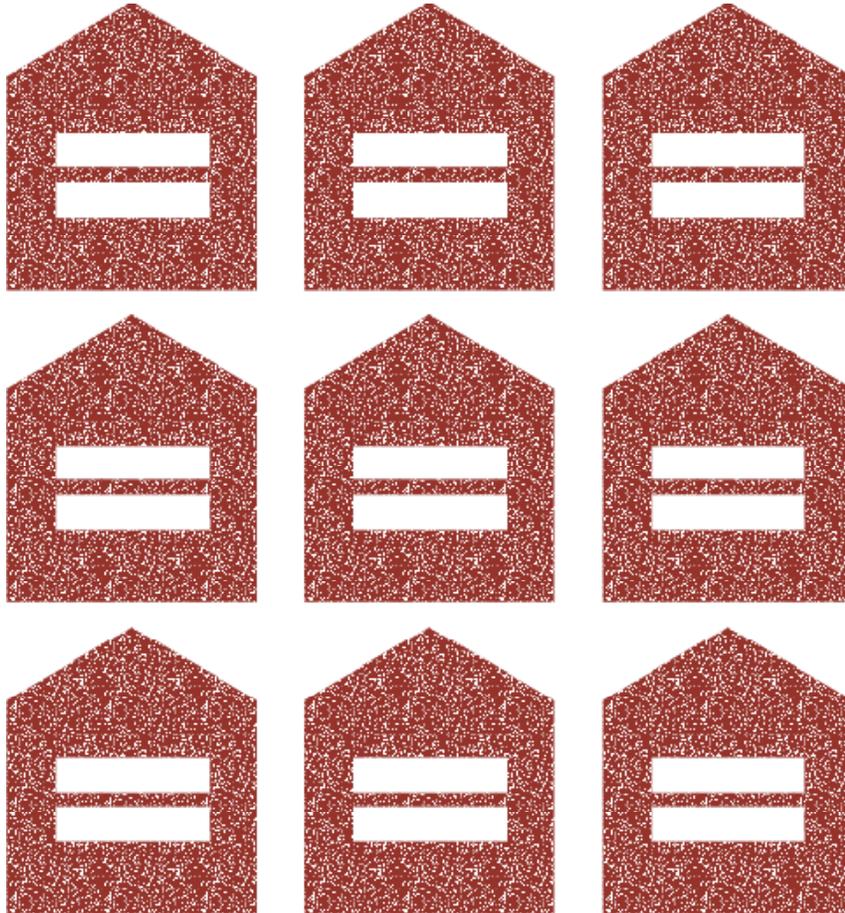
공정 주거 및 기회 균등 사무국

(Office of Fair Housing and Equal Opportunity)



# 공정한 주거 정책

누구에게나 균등한 거주 기회



저희 웹사이트를 방문해주십시오:

[www.hud.gov/fairhousing](http://www.hud.gov/fairhousing)

---

## 공정한 주거 정책 – 누구에게나 균등한 거주 기회

미국은 모든 이에게 모든 측면에서의 기회 균등을 상징합니다. 다양한 인종 구성과 미국인을 하나로 묶는 단결심은 모두 미국의 건국 이념인 자유와 정의를 상징합니다. 그러므로, 새로운 이민자, 소수 민족, 자녀가 있는 가정 그리고 장애인들이 불법적인 차별로 말미암아 자신이 희망하는 주거를 거부당하는 것은 매우 우려되는 문제입니다.

주택 도시 개발청에서는 공정 주거법(Fair Housing Act)을 비롯, 가정, 아파트, 콘도미니엄 단지에서 그리고 주택 임대차 및 매매와 담보 대출 제공을 비롯한 거의 모든 주택 거래에 있어 차별과 위협을 금지하는 그 외 여러 가지 연방법을 집행합니다.

임대 주택 이용 및 주택 소유의 균등한 기회는 미연방 주거 정책의 기본 토대입니다. 인종, 피부색, 국적, 종교, 성별, 가족 상황, 또는 장애를 이유로 주택 임대나 매매를 거부하는 부동산 소유주는 연방법을 위반하는 것이며 HUD 에서 이들을 철저히 추적할 것입니다.

주거 차별은 불법적일뿐만 아니라, 모든 측면에서 미국인으로서 우리가 소중히 여기는 자유와 기회의 원칙에 위배됩니다. 주택 도시 개발청은 모든 사람이 거주지를 구할 때 동등한 대우를 받도록 하기 위해 최선을 다하고 있습니다.



Alphonso Jackson  
주택 및 도시 개발청장

---

<b>목차</b>	
공정 주거법 .....	1
법 적용 주거 유형 .....	1
금지 사항 .....	1
장애인에게 적용되는 추가 보호책 .....	3
자녀가 있는 가정의 주거 기회 .....	5
권리 침해 시 대처법 .....	6
부당 차별 신고 처리 절차 .....	10
미 법무부의 역할 .....	11
부당 차별 신고에 관한 조사 이후 결과 .....	12
부록 .....	14

미 주택 도시 개발청(HUD)  
Alphonso Jackson 주택 도시 개발청장  
451 7th Street, S.W.  
Washington, D.C. 20410-2000

## 공정 주거법

다음은 이유로 한 차별은 공정 주거법(Fair Housing Act)에 따라 금지됩니다.

- 인종 또는 피부색
- 국적
- 종교
- 성별
- 가족 상황(부모 또는 법적 보호자와 함께 사는 18 세 미만 미성년자, 임산부 및 18 세 미만 미성년자를 보호하고 있는 보호자 포함)
- 장애

## 법 적용 주거 유형

공정 주거법은 대부분의 주거 형태에 적용됩니다. 경우에 따라, 소유주가 거주하고 있으며 세대수가 4 세대 이하인 건물, 중개인을 통하지 않고 매매 또는 임대되는 단독 주택, 단체나 민간 클럽에서 운영하는 것으로서 소속 회원들에 한해 거주를 허용하는 주택은 본 법의 적용을 받지 않습니다.

## 금지 사항

**주택 매매 및 임대 시:** 어느 누구도 인종, 피부색, 종교, 성별, 장애, 가족 상황이나 국적을 이유로 다음 중 어떠한 차별적 행위도 해서는 안됩니다.

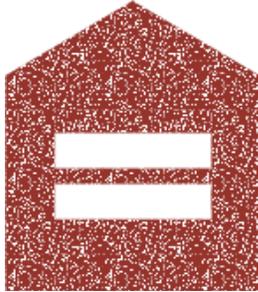
- 주택 임대나 매매 거부
- 주택과 관련된 협상 거부
- 주택 매물을 거두어 들임
- 거주를 거부함
- 원래와 다른 주택 매매 또는 임대 조건이나 특전을 설정함
- 원래와 다른 주택 서비스나 설비 제공
- 주택 점검, 매매 또는 임대가 불가능하다고 허위 진술함
- 이익을 얻기 위해, 특정 인종 등의 사람이 이웃에 이사왔거나 곧 이사 올 예정임을 낚시 비추어 집주인에게 집을 팔거나 임대하도록 설득하거나 설득하려고 시도함(블록버스팅)
- 타인이 주택 매매나 임대와 관련된 단체, 시설이나 서비스(복수 대기자 명단 서비스 등)를 이용하거나 회원으로 가입 또는 참여하지 못하도록 하거나, 그러한 이용, 회원 가입 또는 참여 조건에서 차별함.

**주택 담보 대출 시:** 어느 누구도 인종, 피부색, 종교, 성별, 장애, 가족 상황이나 국적을 이유로 다음 중 어떠한 차별적 행위도 해서는 안됩니다.

- 주택 담보 대출 거부
- 대출 관련 정보 제공 거부
- 다른 이자율, 포인트 또는 수수료 등, 원래와 다른 대출 조건을 설정
- 자산 평가에 있어 차별
- 채권 매입을 거부
- 채권 매입 시 원래와 다른 조건을 설정

**또한,** 다음 사항도 공정 주거법 위반에 해당됩니다.

- 공정 주거 권리 행사자 또는 권리 행사자를 돕는 사람을 협박, 회유, 위협 또는 방해하는 행위
- 주택 매매 또는 임대와 관련하여, 인종, 피부색, 종교, 성별, 장애, 가족 상황이나 국적에 근거한 선호, 제한, 또는 차별성 발언을 하거나 발언을 문서화 또는 유포하는 행위 이와 같은 차별적 언행 금지 조항은 원래는 공정 주거법 예외 대상인 단독 주택과 집주인 거주 주택에도 적용됨
- 집주인 및/또는 주택 점유자의 인종, 피부색, 종교, 성별, 장애, 가족 상황이나 국적을 이유로 집주인의 주택 보험 가입을 거부하는 행위
- 집주인 및/또는 주택 점유자의 인종, 피부색, 종교, 성별, 장애, 가족 상황이나 국적을 이유로 집주인의 보험 가입 조건을 차별하는 행위
- 주택 소재지 인근 주민 중 다수를 차지하는 인종, 피부색, 종교, 성별, 장애, 가족 상황이나 국적을 이유로 집주인의 보험 가입을 거부하거나 불리한 가입 조건을 적용하는 행위("특정 경계 지역 지정")
- 집주인 및/또는 주택 점유자의 인종이나 기타 이유로, 주택 보험 가입과 관련된 모든 옵션에 대해 선택 가능한 정보의 제공을 거부하는 행위
- 주택 보험 가입 조건과 관련하여, 인종, 피부색, 종교, 성별, 장애, 가족 상황이나 국적에 근거한 선호, 제한, 또는 차별성 발언을 하거나 발언을 문서화 또는 유포하는 행위



## 장애인에게 적용되는 추가적 보호책

여러분 본인 또는 여러분과 연관된 이가 다음에  
해당될 경우:

- 한 가지 이상의 주요 일상적 활동을 크게 제한하는 신체 또는 정신 장애가 있음(청각, 운동 및 시각 장애, 암, 만성 정신 질환, AIDS, AIDS 관련 증후군 또는 정신 지체 포함)
- 그러한 장애를 지닌 기록이 있거나,
- 그러한 장애를 지닌 것으로 간주되면 임대인에 의한 다음과 같은 행위는 금지됩니다.
  - 장애를 지닌 임차인이 주택을 제대로 이용하기 위해 필요한 조치로서, 임차인 자비로 주택이나 공동 구역을 적절히 개조해야 할 경우, 이를 허락치 않음.  
(합당한 경우, 임대인은 임차인이 되거 시 주택을 원상 복구하기로 동의했을 때에 한해 주택 개조를 허용할 수도 있음)
  - 장애인이 비장애인과 동등하게 주택을 사용할 수 있도록, 관련 규칙, 정책, 관행이나 서비스 측면에서 적절히 편의를 봐주어야 할 필요가 있을 경우, 이를 거부함.

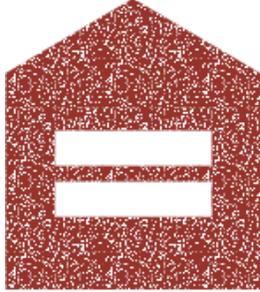
**사례 보기:** “애완 동물 금지” 건물에서는 시각 장애가 있는 임차인의 경우 맹도견을 키울 수 있도록 필히 허용해야 합니다.

**사례 보기:** 주차 공간에 여유가 있고, 지정 주차 구역이 정해져 있지 않은 아파트 단지에서 이동이 자유롭지 못한 장애 임차인이 자신의 아파트에서 가까운 곳에 전용 주차 공간을 지정해 줄 것을 요청할 경우, 장애 임차인의 용이한 아파트 출입을 위해 필요하다면, 이를 반드시 수락해야 합니다

그러나, 타인의 건강이나 안전에 직접적인 위협이 되거나 현재 불법 마약류를 사용하고 있는 사람에게 주택을 제공할 의무는 없습니다.

**신축 다세대 주택의 접근성 요건: 1991년 3월 13일 이후** 최초로 입주가 시작된 4세대 이상의 다세대 주택과 엘리베이터가 있는 다세대 주택에서는,

- 공공 및 공용 구역을 필히 장애인들이 접근할 수 있도록 설계해야 합니다.
- 출입문과 복도의 폭은 필히 휠체어 통행이 가능할 정도로 넓어야 합니다.
- 모든 세대는 필히 다음을 갖추어야 합니다.
  - 세대로 연결되고 세대를 지나는 접근통로
  - 장애인이 접근할 수 있는 조명등 스위치, 전기 소켓, 자동 온도 조절 장치 및 기타 환경 조절 장치
  - 추후 손잡이 봉 설치가 가능하도록 보강된 욕실 벽
  - 휠체어에 탄 상태로 이용할 수 있는 주방과 욕실



4세대 이상의 다세대 주택 건물로서, 엘리베이터가 없고 1991년 3월 13일 이후 최초 입주가 시작된 건물의 경우, 지상층 세대에만 이러한 기준이 적용됩니다.

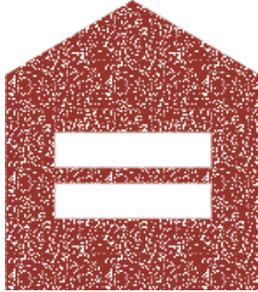
신축 다세대 건물에 대한 이러한 접근성 요건이 주법 또는 지방법에서 정해진 이보다 더 엄격한 접근성 기준을 대신하는 것은 아닙니다.

## 자녀 부양 세대의 주거 기회

공정 주거법에 의거, 1명 이상의 18세 미만 미성년 자녀가 포함된 세대를 차별하는 것은 불법 행위입니다("가족 상황"). 아래에 명시된 사람과 함께 거주하는 1명 이상의 미성년 자녀가 포함된 세대에는 가족 상황과 관련된 보호 조항이 적용됩니다.

- 부모 중 한명,
- 미성년 어린이의 법적 보호자(후견인 포함),
- 부모나 법적 보호자에게서 서면 허가를 받은 대리인.

가족 상황 보호 조항은 또한 임산부와 미성년 어린이의 법적 보호권(입양이나 위탁 양부모)을 취득 중에 있는 모든 사람에게까지 확대 적용됩니다.



### 추가적 가족 상황 보호 조항:

다음과 같은 이유로 보복을 당하거나 또는 재정적 손실(고용, 주거, 또는 부동산 중개 수수료)을 입은 경우에도 공정 주거법의 가족 상황 보호 조항이 적용됩니다.

- 미성년 자녀가 포함된 세대에 주택을 매도하거나 임대하거나 매도 또는 임대를 제안함, 또는
- 미성년 자녀가 포함된 세대와 매매 또는 임대 협상을 하거나 협상을 시도함.

### "노인 주택" 예외 사항:

공정 주거법에 따라 특히, 일부 노인 주거 시설과 커뮤니티는 가족 상황차별에 따른 손해 배상 책임이 면제됩니다. 책임이 면제된 노인 주거 시설이나 커뮤니티는 미성년 자녀가 포함된 세대에 주택 매매나 임대를 합법적으로 거부하거나 별도의 거주 조건을 적용할 수 있습니다. "노인 주택" 예외 요건을 만족시키고자 하는 시설이나 커뮤니티는 해당 주택에 대해 반드시 다음 사실을 증명해야 합니다.

- HUD로부터 노인(주 또는 연방 프로그램에서 정의됨) 지원용으로 특별히 기획 및 운영하는 것으로 인정받은 주 또는 연방 프로그램에 의거하여 제공됨, 또는

- 62 세 이상 노인을 대상으로 하거나 62 세 이상 노인들만이 거주함
- 55 세 이상 노인을 대상으로 하거나 55 세 이상 노인의 거주 목적으로 운영됨

"55 세 이상" 거주 주택 예외 자격을 인정받고자 하는 시설이나 커뮤니티는 반드시 해당 주택에 대해 다음 요건을 충족해야 합니다.

- 시설을 점유하고 있는 세대 중 55 세 이상 세대원이 포함된 세대가 최소 80 % 이상임
- "55 세 이상"을 위한 주택으로 운영하기 위한 의도를 보여주는 정책과 절차를 해당 시설이나 커뮤니티가 필히 공포 및 준수하고 있을 것
- 신뢰할 만한 조사와 진술서를 통해 시설이나 커뮤니티가 거주민 연령을 검증하도록 규정한 HUD 규정 요건을 필히 준수해야 함.

노인용 주거 시설이나 커뮤니티라 해도, "노인용 주택" 예외 규정을 구실삼아 인종, 피부색, 종교, 성별, 장애 또는 국적에 근거한 주거 차별로 인한 책임을 면제받는 것은 아닙니다. 나아가, 미성년 자녀가 포함된 세대 입주를 허용하는 "55 세 이상용" 주거 시설이나 커뮤니티에서는 그러한 세대를 특정 구역, 특정 건물 또는 건물 내 일부 장소에 합법적으로 격리시킬 수 없습니다.

## 권리 침해 시 대처법

HUD 는 주거 차별과 관련된 모든 문제를 도와드릴 준비가 되어 있습니다. 자신의 권리가 침해되었다고 생각되시면, 가까운 HUD 사무국에 서면이나 전화로 신고하십시오. 신고자가 주장하는 차별 발생 또는 종료 시점으로부터 1 년 이내에 HUD 에 신고서를 제출하시되, 가능하면 조속히 제출하시는 편이 좋습니다.

### HUD 제출 신고서 기재 사항:

- 신고자 성명 및 주소
- 신고하고자 하는 사람의 이름과 주소(피고인)
- 관련 주택 주소 및 기타 식별 정보
- 주장하는 위반 사항 내용 요약(자신의 권리가 침해되었다고 판단하게 된 근거)
- 주장하는 위반 사실 발생일

**신고서 제출처 또는 전화 연락처:** 서면 신고서를 가까운 HUD 사무국으로 제출하시거나, 원하시면 해당 사무국으로 직접 전화 연락하십시오. HUD 사무국의 TTY(청각 장애인용 문자 전화) 번호는 수신자 부담이 아닙니다. 수신자 부담 전화를 원하시면 전국 TTY 핫라인, 1-800-927-9275 번을 이용하시기 바랍니다.

*코네티컷, 메인, 매사추세츠, 뉴햄프셔, 로드 아일랜드와 버몬트 지역:*

**BOSTON REGIONAL OFFICE (보스톤 지역 사무국)**

*(Complaints\_office\_01@hud.gov)*  
U.S. Department of Housing and Urban Development  
Thomas P. O'Neill Jr. Federal Building  
10 Causeway Street, Room 308  
Boston, MA 02222-1092  
전화 (617) 994-8300 또는 1-800-827-5005  
팩스 (617) 565-7313 \* TTY (617) 565-5453

*뉴저지와 뉴욕 지역:*

**NEW YORK REGIONAL OFFICE(뉴욕 지역 사무국)**

*(Complaints\_office\_02@hud.gov)*  
U.S. Department of Housing and Urban Development  
26 Federal Plaza, Room 3532  
New York, NY 10278-0068  
전화 (212) 542-7519 또는 1-800-496-4294  
팩스 (212) 264-9829 \* TTY (212) 264-0927

*델라웨어, 컬럼비아 특별구 (District of Columbia), 메릴랜드, 펜실베이니아, 버지니아 및 웨스트 버지니아 지역:*

**PHILADELPHIA REGIONAL OFFICE (필라델피아 지역 사무국)**

*(Complaints\_office\_03@hud.gov)*  
U.S. Department of Housing and Urban Development  
The Wanamaker Building  
100 Penn Square East  
Philadelphia, PA 19107-9344  
전화 (215) 656-0663 또는 1-888-799-2085  
팩스 (215) 656-3449 \* TTY (215) 656-3450

앨라배마, 플로리다, 조지아, 켄터키, 미시시피,  
노스 캐롤라이나, 푸에르토리코, 사우스  
캐롤라이나, 테네시 및 미국령 버진 아일랜드 지역:

**ATLANTA REGIONAL OFFICE (애틀랜타 지역 사무국)**

(Complaints\_office\_04@hud.gov)  
U.S. Department of Housing and Urban  
Development  
Five Points Plaza  
40 Marietta Street, 16th Floor  
Atlanta, GA 30303-2808  
전화 (404) 331-5140 또는 1-800-440-8091  
팩스 (404) 331-1021 \* TTY (404) 730-2654

일리노이, 인디애나, 미시건, 미네소타, 오하이오  
및 위스콘신 지역:

**CHICAGO REGIONAL OFFICE (시카고 지역 사무국)**

(Complaints\_office\_05@hud.gov)  
U.S. Department of Housing and Urban  
Development  
Ralph H. Metcalfe Federal Building  
77 West Jackson Boulevard, Room 2101  
Chicago, IL 60604-3507  
전화 (312) 353-7796 또는 1-800-765-9372  
팩스 (312) 886-2837 \* TTY (312) 353-7143

아칸소, 루이지애나, 뉴멕시코, 오클라호마 및  
텍사스 지역:

**FORT WORTH REGIONAL OFFICE (포트워스 지역 사무국)**

(Complaints\_office\_06@hud.gov)  
U.S. Department of Housing and Urban  
Development  
801 North Cherry, 27th Floor  
Fort Worth, TX 76102-6803  
전화 (817) 978-5900 또는 1-888-560-8913  
팩스 (817) 978-5876/5851 \* TTY (817) 978-5595  
우편 주소:  
미 주택 도시 개발청  
Post Office Box 2905  
Fort Worth, TX 76113-2905

*아이오와, 캔사스, 미주리 및 네브라스카 지역:*

**KANSAS CITY REGIONAL OFFICE (캔사스 시티 지역 사무국)**

*(Complaints\_office\_07@hud.gov)*  
U.S. Department of Housing and Urban  
Development  
Gateway Tower II,  
400 State Avenue, Room 200, 4th Floor  
Kansas City, KS 66101-2406  
전화 (913) 551-6958 또는 1-800-743-5323  
팩스 (913) 551-6856 \* TTY (913) 551-6972

*콜로라도, 몬테나, 노스 다코타, 사우스 다코타,  
유타 및 와이오밍 지역:*

**DENVER REGIONAL OFFICE (덴버 지역 사무국)**

*(Complaints\_office\_08@hud.gov)*  
U.S. Department of Housing and Urban  
Development  
1670 Broadway  
Denver, CO 80202-4801  
전화 (303) 672-5437 또는 1-800-877-7353  
팩스 (303) 672-5026 \* TTY (303) 672-5248

*애리조나, 캘리포니아, 하와이 및 네바다 지역:*

**SAN FRANCISCO REGIONAL OFFICE  
(샌프란시스코 지역 사무국)**

*(Complaints\_office\_09@hud.gov)*  
U.S. Department of Housing and Urban  
Development  
600 Harrison Street, Third Floor  
San Francisco, CA 94107-1387  
전화 (415) 489-6548 또는 1-800-347-3739  
팩스 (415) 489-6558 \* TTY (415) 489-6564

*알래스카, 아이다호, 오레곤 및 워싱턴 지역:*

**SEATTLE REGIONAL OFFICE (시애틀 지역 사무국)**

*(Complaints\_office\_10@hud.gov)*  
U.S. Department of Housing and Urban  
Development  
Seattle Federal Office Building  
909 First Avenue, Room 205  
Seattle, WA 98104-1000  
전화 (206) 220-5170 또는 1-800-877-0246  
팩스 (206) 220-5447 \* TTY (206) 220-5185

가까운 곳의 지역 사무국과 접촉한 후에도 여전히 문의 사항이 있을 경우, 다음의 HUD 상급 기관으로 문의하십시오:

U.S. Department of Housing and Urban  
Development  
Office of Fair Housing and Equal Opportunity  
451 7th Street, S.W, Room 5204  
Washington, DC 20410-2000  
전화 1-800-669-9777  
팩스 (202) 708-1425 \* TTY 1-800 -927-9275

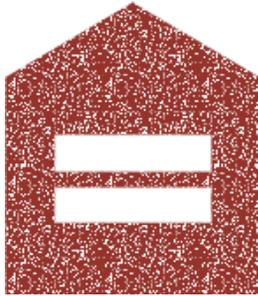
**장애인 지원:** HUD 는 또한 다음과 같은 장애인 지원 서비스를 제공합니다.

- 청각 장애인이나 청력에 문제가 있는 분들을 위한 TTY 전화(가까운 사무국의 TTY 전화번호는 위 리스트 참조)
- 통역 서비스
- 테이프 및 점자 자료
- 읽기와 서식 작성 지원

### 부당 차별 신고 처리 절차

제출된 신고서가 공정 주거법에 따라 정식으로 접수되면 HUD 는 제출자에게 통보합니다. HUD 는 또한,

- 제출된 신고서에서 위반자로 지목된 자(“피고”)에게 통보하여, 피고에게 신고 사항에 대한 답변서를 제출할 수 있는 시간을 허용합니다.
- 신고 내용을 조사하여, 피고가 공정 주거법을 위반하였다고 판단할 만한 합당한 사유가 있는지 결정합니다.
- 만약 HUD 가 신고자의 신고서 제출일로부터 100 일 이내에 조사를 완료할 수 없을 경우, 그 사유와 함께 이를 신고자와 피고에게 통보합니다.



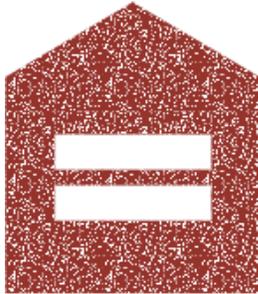
**공정 주거법에 따른 조정:** 신고건 조사 기간 중에, HUD 는 신고자와 피고에게 HUD 조정 합의서에 따라 당사자들끼리 자발적으로 문제를 해결할 수 있는 기회를 제공해야 합니다. HUD 조정 합의서는 신고자에게는 개별적 구제를 제공하고, 향후 피고에 의한 이와 같은 차별이 다시 발생하지 않도록 억제함으로써 공공의 이익을 보호합니다. 신고자와 피고가 일단 HUD 조정 합의서에 서명하고, HUD 가 이 합의서를 승인하면, HUD 는 신고에 대한 조사를 종결합니다. 만약 피고가 조정 합의서를 위반(“파기”)하였다고 판단되면, 신고자는 자신의 사건을 담당 HUD 사무국에

이를 즉시 알려야 합니다. 만약 HUD에 의해, 피고가 합의를 위반한 것으로 판단할 수 있는 합당한 사유가 있는 것으로 결론이 나면, HUD는 합의서 집행을 위해 미법무부에 피고를 연방 지방 법원에 고소하도록 요청할 것입니다.

**주 또는 지방 정부 공공 공정 주거국으로 위임된**

**신고서:** 만약, 해당 주 또는 지방 정부의 공공 공정 주거국에서 공정 주거법과 “**사실상 동등한**” 권리, 구제책과 보호책을 제공하는 인권법이나 조례를 집행하고 있는 것으로 HUD에 의해 인정될 경우, HUD는 필히 신고자의 신고서를 즉시 해당 관계 기관으로 이관하여 조사를 의뢰하고, 이 사실을 신속히 당사자에게 알려야 합니다. 주 또는 지방의 관계 기관에서 “**사실상 동등한**” 주 또는 지방 인권법이나 조례에 따라 사건을 조사할 것입니다. 주 또는 지방 공공 공정 주거국은 HUD로부터 신고 사건을 의뢰받은 날로부터 30일 이내에 반드시 조사에 착수해야 하며, 그렇지 않을 경우, HUD에서 공정 주거법에 따른 조사 목적으로 신고서를 회수(“조사 재개”)할 것입니다.

**미 법무부의 역할**



공정 주거법 위반으로 초래된 심각한 문제를 중지 또는 예방하기 위해 즉각적인 도움이 필요할 경우, 신고서가 제출되는 즉시 HUD가 신고자에게 도움을 줄 수 있습니다. HUD는 미법무부가 피고를 상대로 10일간의 임시 금지 명령(TRO) 발의서를 연방 지방 법원에 제출하도록 승인할 수 있고, 그 후 HUD 조사 결과가 나올 때까지 임시 강제 명령이 뒤따릅니다. 다음과 같은 경우, 연방 판사가 피고에게 TRO(임시 금지 명령) 또는 임시 강제 명령을 내릴 수 있습니다.

- HUD의 개입이 없으면 주거권의 회복이 불가능할 정도(원상 복구 불가)로 피해를 입거나 침해될 가능성이 있음
- 피고의 공정 주거법 위반을 입증할 만한 충분한 증거가 있음.

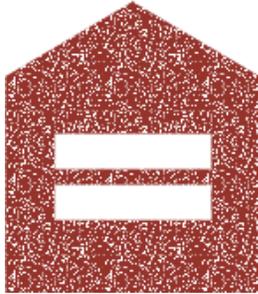
**사례 보기:** 집주인은 집을 팔기로 동의했으나, 매입자가 흑인이라는 사실을 알고는 매물을 거둬들였다가, 곧 다시 매물로 내놓습니다. 매수자는 HUD로 신고서를 제출합니다. HUD는 HUD 조사가 완료될 때까지 집주인이 다른 사람에게 집을 매도하지 못하도록 미법무부로 하여금 연방 지방 법원에 강제 명령을 신청하도록 승인할 수 있습니다.

## 부당 차별 신고에 관한 조사 이후 결과

**합당 사유 판결, 차별 혐의 및 선택:** 신고건에 관한 조사가 완료되면, HUD에서는 조사 기간 동안 수집한 증거를 요약한 최종 조사 보고서를 작성합니다. 피고(들)가 신고자를 차별했다고 판단할 만한 합당한 사유가 있는 것으로 판결하면, HUD는 피고(들)에 대해 합당 사유 판결 및 차별 혐의서를 발부합니다. 신고자와 피고(들)은 혐의서를 수령한 날로부터 20일 이내에 본 사건에 대해 HUD 행정법 심판관실(ALJ)에서 주최하는 공청회를 열 것인지 아니면 연방 지방 법원에서 민사 소송을 진행할 것인지를 결정("선택")해야 합니다.

### HUD 행정법 심판관실 공청회(HUD

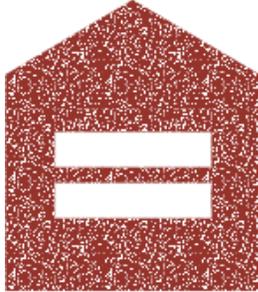
**Administrative Law Judge Hearing):** 20 일간의 선택 기간 내에 신고자와 피고 양측 모두 연방 법원 민사 재판을 선택하지 않을 경우, HUD에서는 신속히 해당 사건에 대해 HUD 행정법 심판관에 의한 공청회 일정을 정할 것입니다. ALJ 공청회는 차별이 발생한 것으로 주장된 지역에서 열리게 됩니다. ALJ 공청회가 열리는 동안, 신고자와 피고(들)에게는 공청회에 직접 참석하고, 법정 변호사의 변론을 받고, 증거를 제출하고, 증인 반대 심문을 하고, 증거 확보를 돕기 위한 소환장을 요청할 수 있는 권리가 있습니다. HUD 측 변호사가 ALJ 공청회에서 신고자의 무료 변론을 담당할 것입니다. 그러나, 신고자 본인이 직접 사건에 개입하여 변호사를 스스로 선임할 수도 있습니다. 공청회가 끝나면, HUD ALJ에서 사실 확인 결과와 법 조항에 근거하여 판결문을 발표할 것입니다. 만약 HUD ALJ에 의해, 피고(들)에게 공정 주거법 위반 판결이 내려지면, 피고(들)에게 다음과 같은 명령이 내려질 수 있습니다.



- 신고자의 실제 피해에 대한 보상.
- 항구적인 강제 명령 구제책 제공.
- 형평법상 유효한 적절한 구제책(예, 신고자가 해당 주택을 이용할 수 있게끔 함) 제공.
- 신고자의 적정 변호사 비용을 부담.
- 향후 이와 같은 차별적 주거 관행을 억제함으로써 공공의 이익을 보호하기 위해 HUD에 민사상의 벌금을 납부함. 민사상 벌금의 최대 금액은 다음과 같음: 공정 주거법 최초 위반 시, **\$16,000.00**, 최초 위반으로부터 5년 이내에 다시 동일한 위반 행위를 저질렀을 경우 **\$37,500.00**, 7년 동안에 세 번 이상 위반 행위를 저질렀을 경우 **\$65,000.00**.

**연방 지방 법원에서의 민사 재판:** 신고자나 피고, 둘 중 한 명이 신고 사건에 대해 연방 법원 민사 소송을 선택할 경우, 법 집행을 위해 HUD는 반드시 해당 사건을 미 법무부로 이관해야 합니다. 미 법무부는 차별이 발생하였다고 주장되는 지역의 미국 지방 법원 순회 법정에 신고자를 대리하여 민사 소송을 제기합니다. 신고자는 또한 본 사건에 직접 참여하고 자신의 변호사를 스스로 선임할 수 있습니다. 신고자나 피고는 배심 재판을 요청할 수 있으며, 양측 모두에게 직접 재판에 출석하고, 법정 변호사의 변론을 받으며, 증거를 제출하고, 증인 반대 심문을 하며, 증거 확보를 돕기 위한 소환장을 요청할 권리가 있습니다. 만약 연방 법원에서 신고자에게 승소 판결을 내리면, 판사나 배심원은 피고인(들)에게 다음을 명할 수 있습니다.

- 신고자의 실제 피해에 대한 보상.
- 항구적인 강제 명령 구제책 제공.
- 형평법상 유효한 적절한 구제책(예, 신고자가 해당 주택을 이용할 수 있게끔 함) 제공.
- 신고자의 적정 변호사 비용을 부담.
- 신고자에 대한 징벌적 피해 보상.
- 공정 주거법 최초 위반 시 최대 **\$55,000.00**, 추후 위반 시에는 최대 **\$110,000.00**의 민사상 벌금을 미재무부에 납부하도록 하여 공공의 이익을 보호함.



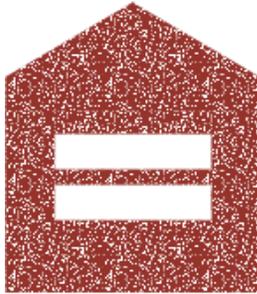
**합당 사유 부재 판결과 소송 각하:** 만약, 피고가 본 법을 위반한 것으로 판단할 수 있는 합당한 사유가 없다고 HUD에서 판결을 내릴 경우, HUD는 합당 사유 부재 판결(Determination of No Reasonable Cause)로서 신고자의 소송을 각하할 것입니다. HUD에서는 우편을 통해 소송 각하를 신고자와 피고(들)에게 통보할 것이며, 신고자는 최종 조사 보고서 사본을 요청할 수 있습니다.

**합당 사유 부재 판결 재심의:** 공정 주거법에는 HUD에서 기각한 소송 건에 대한 정식 항소 절차가 마련되어 있지 않습니다. 그러나, 소송이 합당 사유 부재 판결사유로 기각될 경우, 재심의 요청서를 아래 주소로 제출할 수 있습니다. Director, FHEO Office of Enforcement, U.S. Department of Housing and Urban Development, 451-7th Street, SW, Room 5206, Washington, DC 20410-2000.

**민사 소송 제기:** 비록 HUD에서 신고 건을 기각하더라도, 공정 주거법에 따라 신고자에게는 피고(들)를 상대로 연방 지방 법원에서 개인적으로 민사 소송을 제기할 수 있는 권리가 있습니다. 소송은 필히, 가장 최근의 차별 발생 시점으로부터 2년 이내에 제기해야 합니다. HUD에서 신고자의 신고를 처리하는 기간은 위 언급된 2년의 기간에 포함되지 않습니다. 소송 비용은 본인 부담입니다. 그러나, 변호사를 선임할 금전적 여유가 없다면, 법원에서 신고자의 변론을 담당할 법정 변호사를 배정합니다.

다음과 같은 경우, HUD에서 사건을 처리하는 기간 동안에도 개인적으로 피고를 상대로 민사 소송을 제기할 수 있습니다. (1) HUD로 신고한 사건의 해결을 위한 HUD 조정 합의서(HUD Conciliation Agreement)에 아직 서명하지 않았음, 또는 (2) HUD 행정법 심판관실에서 해당 신고 건에 대한 행정법상의 공청회를 아직 개최하지 않았음.

**주거 차별에 맞서기 위한 기타 수단:**



- 행정법 심판관실의 명령을 따르지 않는 일이 발생할 경우, HUD는 미 항소 법원에서 임시 구제책, 명령 집행 또는 금지 명령을 강구할 수 있습니다.
- 주거 차별이 반복되거나 일상화되고 있다고 판단할 만한 합당한 근거가 있을 경우, 법무장관은 연방 지방 법원에서 소를 제기할 수 있습니다.

**상세 문의:**

본 안내문은 여러분의 공정 주거권을 요약한 것입니다. 공정 주거법과 HUD 규정에는 좀더 상세한 내용과 전문적 정보가 포함되어 있습니다. 공정법이나 규정 사본이 필요하신 분은 가까운 HUD 공정 사무국(HUD Fair Housing Office)으로 문의하십시오. 7-9 페이지의 HUD 공정 사무국 목록을 참조하십시오.

**Department of Housing and Urban  
Development**  
Room 5204  
Washington, DC 20410-2000

HUD-1686-1-FHEO-Korean  
January 2006

