

아래 모델 공정 주택 정책(Model Fair Housing Policy)은 New Jersey 차별금지법(New Jersey Law Against Discrimination), N.J.S.A. § 10:5-1부터 49(LAD), 주거 선택 공정 기회법(Fair Chance in Housing Act), N.J.S.A. § 46:8-52부터 64(FCHA), 및 연방 공정주택법(Fair Housing laws)에 정해진 주거 권리 보호 규정을 반영하기 위해 New Jersey 민권국(New Jersey Division on Civil Rights)에 의해 초안이 작성되었습니다. 이 모델 공정 주택 정책은 주거 제공자가 자체적으로 공정 주택 정책을 작성할 때 참고할 수 있습니다.

### 모델 공정 주택 정책

[주거 제공자 이름]은 New Jersey 차별금지법(LAD), N.J.S.A. § 10:5-1부터 49 및 주거 선택 공정 기회법(FCHA), N.J.S.A. § 46:8-52부터 64(2022년 1월 1일 발효) 규정을 준수하는 것을 정책으로 정하고 있습니다.

#### LAD:

차별금지법(LAD) 준수를 위하여, [주거 제공자 이름]은 모든 제공 주택은 물론 그러한 주택과 관련된 모든 약관, 조건 및 특권이 실제 또는 인식된 인종, 신념, 종교, 피부색, 국적, 조상, 임신 여부 또는 모유 수유, 성별, 성 정체성 또는 성적 표현, 성적 지향성, 가족 상태(만 18세 미만의 아동을 돌보고 있거나 양육권이 있거나 임신한 상태로 정의), 장애, 미국군 복무 의무, 결혼 상태, 시민 결합 상태 또는 동반자 동거 상태와 관계없이 모든 개인에게 제공될 수 있도록 해야 합니다. LAD는 또한 임대료 또는 모기지 지급에 사용된 합법적 소득원(섹션 8 주거 선택 바우처, COVID-19 긴급 임대료 지원 프로그램(CVERAP), 주 임대료 지원 프로그램(SRAP), 임시 임대료 지원(TRA) 프로그램, 퇴거 보호 프로그램(EPP), 실업 급여, 자녀 양육비, 위자료 및 추가 보장 소득)에 기초한 주거 제공 관련 차별을 금지합니다.

이 정책은 다른 무엇보다도 [주거 제공자 이름]의 소유주 또는 운영자가 주택의 판매, 임대 또는 점유와 관련된 모든 부분에서 실제 또는 인식된 LAD 보호 대상에 속하거나 LAD 보호 대상에 속한 인물과 연관이 있다는 사실이나 합법적 소득원을 근거로 개인을 차별할 수 없다는 의미입니다. 특히 다음과 같은 행위는 금지됩니다:

- A. LAD 보호 대상에 속한 사실을 근거로 특정한 개인에게 주택을 판매 또는 임대하기 위한 협상을 거부하거나 달리 주택이 제공될 수 없도록 하는 행위;
- B. LAD 보호 대상에 속한 사실을 근거로 임대료를 포함한 주택의 판매, 임대 또는 점유와 관련된 약관, 조건, 또는 특권과 관련하여 개인을 차별하는 행위;
- C. LAD 보호 대상에 속한 사실을 근거로 세입자를 퇴거시키거나 임대 계약의 갱신을 거부하는 행위;
- D. 인쇄 광고 및 온라인 게시물을 포함하여 LAD 보호 대상에 속한 사실을 근거로 특정한 선호도, 제한 또는 차별을 표현한 진술을 작성하거나 인쇄하거나 발행하는 행위;
- E. LAD 보호 대상에 속한 사실을 근거로 실제로는 그렇지 않은 경우에도 특정 주거지는 검사, 임대, 또는 판매 대상이 아니라고 주장하는 행위;



- F. LAD 보호 대상에 속한 사실 때문에 그러한 개인을 설득하여 원하는 주거지로부터 멀어지게 하는 행위, 또는 거주 지역이 건물 가치가 하락할 수 있고, 범죄율이 증가하거나 학교를 포함한 공공 서비스 품질이 떨어질 수 있는 방향으로 변화되고 있다고 설명하는 행위;
- G. 잠재적 세입자가 섹션 8 주거 선택 바우처, COVID-19 긴급 임대료 지원 프로그램(CVERAP), SRAP(주 임대료 지원 프로그램), TRA(임시 임대료 지원) 프로그램, 퇴거 보호 프로그램(EPP)이나 기타 연방, 주, 또는 지역 임대료 지원 프로그램을 통해 지급된 보조금이나 바우처; 또는 실업 급여, 자녀 양육비, 위자료 및 추가 보장 소득을 포함한 기타 소득원으로 집세를 지급할 계획이라는 것을 이유로 임대를 거부하거나 임대하지 말아 주기를 설득하는 행위; 또는 인쇄된 광고, 구두 또는 서면 진술이나 온라인 게시물에 그러한 제한 또는 거부를 표현하는 행위(예를 들어, "섹션 8 불가", "TRA 수용 불가", 또는 "본 건물은 섹션 8이 승인되지 않았습니다"와 같은 진술은 모두 금지되어 있습니다);
- H. 원치 않는 성적 접근 또는 성적 호의 요청을 수락한 대가로 개인의 주택이나 그와 관련된 약관, 조건 또는 특권을 제공하는 행위, 또는 위협적이거나 적대적이거나 공격적인 주거 환경을 조성하는 성적인 형태의 원치 않는 행동이나 확대적인 행동에 가담하는 행위, 또는 그러한 행동을 허용하는 행위;
- I. LAD 보호 대상에 속한 사실을 근거로 위협적이거나 적대적이거나 공격적인 주거 환경을 조성하는 원치 않는 행동이나 확대적인 행동에 가담하는 행위, 또는 그러한 행동을 허용하는 행위;
- J. 특정 인물이 LAD 보호 대상에 해당되는지에 관한 인식에 기초하여, 또는 LAD 보호 대상에 실제로 해당되거나 해당될 것으로 믿는 사람과 관련이 있다는 사실에 근거하여 부속 조항 (A)부터 (I)까지 명시된 행동을 행사하는 행위;
- K. 어린 자녀가 있는 가족이 이사 올 수 없도록 하기 위해 부당한 점유 제한 정책을 부과하는 행위;
- L. 부록 A에 추가로 설명된 바와 같이 장애인 수용을 위해 적절한 조정 및 적절한 개조 작업을 거부하는 행위;
- M. 특정 인물의 실제 또는 인식된 국적, 인종, 또는 민족성에 근거하여 잠재 세입자 또는 구매자의 이민 상태나 시민권 상태에 관한 질문을 하거나 그와 관련된 정보 및/또는 서류를 선택적으로 요구하는 행위;
- N. 임대 신청에 대한 최소 소득 조건을 적용할 때(모든 최소 소득 조건, 재정 기준, 또는 소득 기준은 월세 총액이 아니라 해당 세입자가 지불해야 할 월세 부담금만을 기초로 계산되어야 함), 특정 인물의 임대 보조 프로그램(예를 들어, 섹션 8 주택 선택 바우처, SRAP, TRA, EPP, 실업 수당, 자녀 양육비, 위자료 또는 추가 보장 소득) 수령 및 사용 상태를 고려하지 않는 행위.
- O. 체포 또는 유죄 판결 기록이 있는 모든 개인을 일괄적으로 배제함으로써; 또는 범죄 기록을 인종이나 국적에 기초한 의도적 차별에 대한 구실로 사용함으로써 2016년 4월 발행된 미국 주택도시개발부(U.S. Department of Housing and Urban Development) 지침을 위반하는 행위.

FCHA:

주거 선택 공정 기회법(FCHA) 준수를 위하여, [주거 제공자 이력]은 연방 보조 주택 경내에서 메탐페타민을 조제 또는 생산하기 위한 마약 관련 범죄 활동으로 유죄 판결을 받았는지, 또는 신청자가 주 성범죄자 등록 프로그램 법규에 따라 평생 등록할 의무가 있는지에 대한 질문은 제외하고, 조건부 주거지 제공을 제안하기 전까지는 최초 신청 서류에 신청자의 범죄 이력에 관해 질문하거나 어떠한 형태로든지 달리 신청자의 범죄 이력을 고려하지 않을 것을 확인합니다.

FCHA의 어떤 규정도 집주인이나 주거지 제공자가 임대를 결정할 때 개인의 범죄 이력을 고려할 것을 요구하지는 않습니다. 만약 주거 제공자가 조건부 주거 제공을 제안한 후 신청자의 범죄 이력을 검토한다면, 특정한 제한이 적용됩니다. 주거 제공자는 신청자의 범죄 이력을 개별적으로 분석하는 작업을 수행해야 하며 실질적이고 합법적이며 비차별적인 이해관계를 충족하기 위해 조건부 제안을 철회하는 것이 필수적이라고 판단한 경우에만 임대를 철회할 수 있습니다.

[주거 제공자 이력]은 또한 다음과 같이 FCHA 규정을 준수합니다:

- [주거 제공자 이력]은 형사상 유죄 판결로 이어지지 않은 체포 기록 또는 기소 기록, 말소된 유죄 판결, 행정 사면을 통해 말소된 유죄 판결, 취소되었거나 달리 합법적으로 무효가 된 유죄 판결, 소년법의 적용을 받는 청소년 비행 및 봉인된 기록을 포함한 특정 유형의 범죄 이력은 전혀 고려하지 않습니다.
- 만약 [주거 제공자 이력]이 조건부 주거 제공을 제안한 후 신청자의 범죄 이력을 고려하고자 한다면, 다음 사항만을 고려할 수 있습니다:
  - N.J.S.2C:24-4(b)(3)에 위반되는 살인, 가중 성폭행, 납치, 방화, 인신매매, 성폭행, 아동의 복지를 위협하는 행위로 인한 유죄 판결;
  - 주 성범죄자 등록 프로그램에 평생 등록해야 할 의무가 지워지는 범죄로 인한 유죄 판결;
  - 지난 6년 이내에 1급 기소 범죄에 대한 범죄 이력, 또는 그러한 범죄로 교도소에 수감된 후 석방된 범죄 이력;
  - 지난 4년 이내에 2급 또는 3급 기소 범죄에 대한 범죄 이력, 또는 그러한 범죄로 교도소에 수감된 후 석방된 범죄 이력; 또는
  - 지난 1년 이내에 4급 기소 범죄에 대한 범죄 이력, 또는 그러한 범죄로 교도소에 수감된 후 석방된 범죄 이력.
- 만약 [주거 제공자 이력]이 신청자의 범죄 이력에서 위에 언급된 기록 중 한 가지를 발견한다면, [주거 제공자 이력]은 아래 요소들에 근거한 개별적 평가 작업을 수행하여 조건부 제안을 철회하는 것이 실질적이고 합법적이며 비차별적인 이해관계를 충족하는지 판단해야 합니다:
  - 범죄(들)의 본질 및 심각성
  - 범죄(들)를 저지른 당시 신청자의 나이;
  - 범죄(들)가 얼마나 최근에 발생했는지 여부;
  - 범죄(들)가 있었던 이후 신청자가 정상 참작을 위해 제공한 모든 정보;

- 만약 그러한 범죄(들)가 미래에 재발했을 경우, 그것이 다른 세입자나 건물의 안전에 미칠 영향; 및
  - 그러한 범죄(들)는 신청자가 세입자로 있었거나 임대했던 건물에서 발생했는지, 또는 그와 연관이 있었는지 여부
- 만약 [주거 제공자 이름]가 조건부 주거 제공을 제안한 후 FCHA 규정에 따라 범죄 이력을 고려하고자 한다면, 그러한 사실을 신청자에게 공개하고 그들의 범죄 이력에 대해 잘못된 부분에 대한 증거나 기타 재할 또는 정상 참작의 증거를 제공할 기회를 신청자에게 제공하기 전에는 신청비를 수령할 수 없습니다. 이러한 요구 사항은 DCR 웹사이트 [https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Disclosure-Statement\\_12.14.21.pdf](https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Disclosure-Statement_12.14.21.pdf)에 제공된 모델 공개 성명서(Model Disclosure Statement)를 참조하여 준수할 수 있습니다.
  - 만약 [주거 제공자 이름]가 신청자의 범죄 이력을 근거로 조건부 주거 제공 제안을 철회한다면, 그에 대한 사유를 반드시 서면으로 설명해야 하며, 이에 대한 요구 사항은 DCR 웹사이트 [https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Notice-of-Withdrawal\\_12.15.21.pdf](https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Notice-of-Withdrawal_12.15.21.pdf)에 제공된 모델 철회 통지서(Model Notice of Withdrawal)를 참조하여 준수할 수 있습니다. 이 경우 신청자는 주거 제공자가 근거한 정보를 요청할 수 있고 정상 참작 정보나 FCHA에 따라 고려될 수 있는 본인의 범죄 이력의 면면에 잘못된 부분의 증거를 제출할 수 있으며, 이러한 정보가 제출되면 주거 제공자는 이를 재검토해야 합니다.
  - [주거 제공자 이름]는 광고, 공지 또는 출판물 등에서 범죄 이력이 있는 사람을 차별하지 않습니다. [주거 제공자 이름]는 또한 신청자가 약물 검사 또는 알코올 중독 검사를 받도록 요구하거나 치료 시설로부터 정보를 제공하기를 요청하지 않습니다.
  - 만약 [주거 제공자 이름]가 그들을 대신하여 범죄 이력 확인 작업을 수행할 수 있도록 다른 업체나 외부인 또는 외부 단체를 활용한다면, [주거 제공자 이름]는 그러한 업체나 외부인 또는 외부 단체가 FCHA 규정을 준수하여 범죄 이력 확인 작업을 수행하도록 하기 위한 적절한 조치를 취해야 합니다 [주거 제공자 이름]는 규정 준수를 위한 적절한 조치를 취하지 않는 상태에서 다른 업체나 외부인 또는 외부 단체가 FCHA를 위반하여 수행한 범죄 이력에 관한 질의서에 의존한다면, FCHA 규정에 따라 법률상 책임을 져야 합니다. 특히, 만약 [주거 제공자 이름]가 특정 범죄 이력에 대해 본 법률에 따라 고려하는 것이 허용되지 않은 범죄 이력을 공개함으로써 본 법률을 위반하여 조사 작업이 이루어진 질의서를 다른 업체 또는 외부인 또는 외부 단체로부터 받는다면, [주거 제공자 이름]는 그러한 정보는 세입자 자격 결정에 반영되지 않음을 반드시 증명해야 합니다.

본 정책을 준수하지 않은 [주거 제공자 이름]의 모든 대리인, 직원 또는 지정인은 적절한 징계 조치를 받게 됩니다. 본 정책 위반에 대한 신고는 [정책 위반과 관련된 민원 접수 업무를 담당할 직원의 이름과 연락처 정보]에게 해주시기 바랍니다.

본 정책에 따라 민원을 제출했다는 이유로, 또는 본 정책이나 LAD, 또는 FCHA에 따라 보장된 권리를 행사하려고 했다는 이유로 보복할 수 없으며 보복해서도 안 됩니다.

[주거 제공자 이첩]의 대리인, 직원 또는 지정인이 본 정책에 명시된 규정을 위반하여 취한 모든 행동은 LAD 및/또는 FCHA의 위반으로 간주될 수 있습니다. 만약 [주거 제공자 이첩]의 소유주, 대리인, 직원 또는 지정인이 위의 요구 사항을 위반했다고 믿는다면 [www.NJCivilRights.gov](http://www.NJCivilRights.gov) 또는 (866) 405-3050로 New Jersey 민권국에 연락해주시오. 그러한 민원은 주장하는 차별적 행동이 발생한 날로부터 180일 이내에 New Jersey 민권국에 제출되어야 합니다. DCR은 <https://www.nj.gov/oag/dcr/housing.html>에 몇 가지 공정한 주거 제공에 관한 팩트시트를 게시하고 있습니다.

DCR Model Fair Housing Policy

## 부록 A: 장애인 수용을 위한 적절한 조정 및 변경

[주거 제공자 이름]는 해당 단체의 규칙, 정책, 관행, 절차, 또는 서비스에 대한 조정이 [주거 제공자 이름]에 부당한 고충을 야기하지 않는 한 장애인에게 거주지를 사용하고 즐길 기회가 평등하게 제공될 수 있도록 하기 위해 그러한 조정이 필요하다면 적절한 조정을 허용해야 합니다. 적절한 조정에 해당될 수 있는 사항의 예시에는 제삼자가 임대 계약에 공동 서명할 수 있도록 허용하거나 장애가 있는 세입자 대신 집세를 지불할 수 있도록 허용하거나 감정적 지원을 위한 반려동물이 필요한 주민을 위해 건물의 일반적 반려동물 금지 정책에 사례별 예외를 허용하는 것 등이 포함될 수 있습니다. 보조 동물이나 안내 동물은 감정적 지원을 위한 반려동물과는 달리 자동적으로 반려동물 금지 정책에 대한 예외로 간주됩니다. 보조 동물 또는 안내 동물은 시각 장애인을 안내해주거나 간질병이 있는 개인에게 발작이 일어났을 때 해당 인물을 도와주는 것과 같이 주인의 장애에 따라 특정한 임무를 수행하도록 개별적으로 훈련된 동물을 의미합니다.

[주거 제공자 이름]는 또한 해당 건물에 대한 물리적 구조의 변경이 [주거 제공자 이름]에 부당한 고충을 야기하지 않는 한 장애인에게 거주지를 사용하고 즐길 기회가 평등하게 제공될 수 있도록 하기 위해 필요하다면 적절한 변경을 허용해야 합니다. 적절한 변경이란 장애가 있는 주민을 위해 개별 주거 유닛이나 공공 구역의 내부 또는 외부에 구조적 변경을 수행하는 것을 의미합니다.

적절한 조정 또는 적절한 변경을 요청하시려면, [합당한 조정 및 변경 요청 접수 업무를 담당할 주거 제공자 직원의 이름, 전화번호 및 이메일 주소]에게 연락해주시기 바랍니다. [주거 제공자 이름]는 요청의 처리를 위해 요청자에게 LAD에 정의된 장애가 있다는 사실과 요청자에게 거주지를 사용하고 즐길 기회가 평등하게 제공될 수 있도록 하기 위해 요청된 조정 또는 변경이 필요하지 확인해주는 증명 문서를 담당 의사나 정신 건강 전문가로부터 요구할 수 있습니다. 의료 정보를 포함하여 그러한 요청과 관련된 모든 요청 사항과 정보는 법률에 따라 공개할 의무가 있는 경우가 아니라면 비밀로 유지됩니다.

[주거 제공자 이름]는 그러한 요청에 대해 신속한 결정을 내리고 결정 내용을 서면으로 제공합니다. 만약 [주거 제공자 이름]에서 그러한 조정 또는 변경 요청을 허용할 수 없다면, 요청자가 수용할 수 있는 대안을 찾기 위한 시도를 할 것입니다.

요청을 제출한 사람에 대해서는 본 정책 아래 조정 또는 변경 요청을 제출했다는 이유로, 또는 본 정책이나 LAD에 따라 권리를 행사하려고 했다는 이유로 보복할 수 없으며 보복해서도 안 됩니다.

조정 또는 변경 요청이 불법적으로 거부되었거나 부당하게 지연되었다고 의심된다면 [www.NJCivilRights.gov](http://www.NJCivilRights.gov) 또는 1-866-405-3050으로 New Jersey 민권국에 연락하실 수 있습니다. 민원은 주거 제공자로부터 임대 요청이 거부된 날로부터 180일 이내에 New Jersey 민권국에 제출되어야 합니다.