

수입원 차별을 피하기 위한 부동산 중개인의 최우수 사례

NYC 인권법("본 법률")은 가정의 "수입원"에 따른 차별을 포함해 24개 범주에서의 차별과 괴롭힘으로부터 보호하는 것으로서, 주거보조금 또는 바우처를 받는 임차인을 보호합니다.

브로커, 부동산 중개인 및 주택소유자는 현 임차인 또는 잠재적인 임차인을 다르게 대해서는 안 되며 또는 이들이 주거보조금이나 바우처를 받는다는 이유로 임대를 거절할 수 없습니다. 본 법률의 수입원 조항은 NYC 내에 여섯(6) 가구가 넘는 최소 한 개(1)의 건물을 소유하거나 관리하는 사람에게 적용됩니다. 본 FAQ는 부동산 중개인으로서 귀하의 의무를 충족하는 데 도움이 됩니다.

Q. 나는 부동산 중개인 및/또는 중개 회사 소유주로서 나의 에이전트, 직원, 독립계약자 및/또는 무자격 관계자의 활동에 책임을 져야 하나요?

A. 예. 귀하는 귀하의 중개인 면허에 따라 근무하는 모든 사람들의 활동에 책임을 져야 합니다.

Q. 주택소유주가 주거 바우처나 보조금 수령을 거부하면 어떻게 해야 하나요?

A. 현 임차인 또는 잠재적인 임차인의 수입원을 이유로 차별하는 주택소유자와 거래를 해서는 안 됩니다. 수입원 차별은 다른 온갖 종류의 차별과 똑같이 고려해야 할 대상입니다.

Q. 바우처 소지자를 위한 아파트 목록("대기자 명단")을 따로 준비해도 됩니까?

A. 안 됩니다. 바우처/보조금 수령자용 아파트 명단을 따로 비치하는 것은 차별 행위에 해당합니다. 신청자를 특정 주택소유자에게 연결해주는 것은 차별로 간주될 뿐만 아니라 주택소유자의 차별을 도와주고 사주하는 것으로도 여겨질 수 있습니다.

Q. 어떤 주택소유자가 여섯(6) 가구가 넘는 건물을 갖고 있지 않아서 바우처/보조금을 받는 신청자를 임차인으로 받지 않아도 된다고 생각된다면 이들 신청자에게 뭐라고 말해야 하나요?

A. 뉴욕시에서는 불법 유닛, 분할 유닛, 및/또는 1인용 유닛 등을 포함하여 대부분의 임대는 관련 법의 적용을 받습니다. 단, 두 가지 예외가 있습니다. 임대인이 자신 또는 임대인의 가족이 거주하는 건물에서 유닛(공공 부조를 받지 않는) 하나를 임대할 경우, 해당 건물에는 서로 독립적인 두 가정 이하가 사는 경우, 그리고 임대 유닛이 공개 광고를 내지 않은 경우에는, 임대인은 바우처나 기타 합법적인 수입원을 받을 필요가 없습니다. 또한 임대인이거나 임대인 가족이 거주하며 공공 부조를 받지 않는 유닛의 경우, 법은 해당 유닛에 있는 방의 임대를 면제해줍니다.

Q. 주택소유자가 바우처를 받는 대신 신청자에게 다음을 요구한다면 어떻게 해야 하나요?

일정한 수입이 있다(예, \$68,000 또는 임대료의 50배):

- 바우처 프로그램은 임차인이 자신에게 필요한 금액을 지불할 수 있도록 임차인의 임대료를 산출합니다. 따라서 특정 수입을 요구하는 것은 불필요하며, 차별 행위에 해당합니다.

보증인을 둔다:

- 바우처 프로그램이 임차인의 수입을 근거로 임대료를 산출하면 보증인이 필요하지 않을 수 있습니다. 다시 한 번 말씀드리지만, 이 프로그램은 임차인이 임대료를 감당할 수 있도록 이미 임대료를 산출한 것입니다.

신용 점수가 높아야 한다(예, 600, 650, 700 이상):

- 바우처/보조금이 임대료를 100% 커버할 경우 최소 신용 점수가 필요하지 않으며 신용 조회를 하지 않아도 됩니다.
- 임차인이 임대료의 일부만 낼 경우 신용 조회가 필요할 수 있습니다. 바우처 소지자가 대개 신용이 낮거나 신용이 없기 때문에 구체적인 신용 점수를 요구할 경우 위원회의 조사를 불러올 수 있습니다. 각 신청서는 사례별로 살펴봐야 합니다. NYC 인권법에 따라 보호를 받고 신용 평가 보고서를 바탕으로 결정을 내릴 때 연방법을 준수하려면 귀하의 분석을 담은 서면 설명서를 신청자에게 제공해야 합니다.

Q. 신청자가 바우처/보조금 수령인이라서 주택소유자가 신청을 거부한다면 어떻게 해야 하나요?

A. 법적책임으로부터 귀하를 도울 수 있는 최상의 방법은 인포라인(212-416-0197)으로 전화하여 NYC 인권위원회("위원회")에 위반 사실을 신고하는 것입니다. 법적책임을 피하려면: (1) 불법적인 거부를 하는 주택소유자를 기록하십시오; (2) 위원회에 잠재적인 위반사항을 통지하십시오; (3) 서면 거부서를 신청자에게 주십시오.

기록 일지 포함 내역: (i) 주택소유자의 이름; (ii) 해당 가구의 주소; (iii) 거부 사유; (iv) 거부와 관련해 주택소유자가 준 메모 및/또는 서면 통신물; (v) 거부 처리된 신청서 사본. 신청자가 신청서 자료의 반환을 요청하는 경우 사회보장번호 또는 생년월일과 같이 수정된 민감한 정보를 파일로 보관해두어야 합니다.

신청자에게 보낸 거부 통지서에는 다음의 내용이 담겨야 합니다: (i) 취한 조치 또는 무조치; (ii) 아파트 주소; (iii) 거부 설명서; (iv) 신청자가 위원회에 민원을 제기하는 방법에 대한 지침.

Q. 브로커가 보증금을 “홀딩(hold)”하도록 요구하거나 아파트를 볼 수 있습니까?

A. 아니요. 바우처를 소지한 사람이 아파트를 성공적으로 신청하거나 또는 확보하는 것을 어렵게 하는 정책이라면 NYC 인권법에 위배되는 것이며, 다른 차별금지법도 위배하는 것이 될 수 있습니다. 주택소유자가 이 법에 보호를 받는 사람인데 바우처/보조금을 수락하지 않는다는 것을 알게 된다면 해당 주택소유자와 거래를 해서는 안 되며, 신청자로부터 어떤 수수료도(명목상의 수수료이더라도) 받아서는 안 됩니다.

Q. 다른 것보다 특정 바우처나 보조금 프로그램을 선호하는 주택소유자와 거래해도 됩니까? 중개인으로서 내가 특정 프로그램 업무를 선호해도 됩니까?

A. 안 됩니다. 일부 바우처 또는 프로그램만 수락해도 법률에 위배됩니다. 어떤 프로그램이 서류작업이 더 많이 필요하다거나, 브로커에게 주는 수수료가 더 낮다거나, 처리 시간이 좀 더 오래 걸려서 그런 것이더라도 마찬가지입니다.

Q. 법률 위반 시 그에 따른 잠재적인 결과는 무엇입니까?

- A.** 다음 중 일부 또는 전부가 잠재적인 결과에 해당합니다:
- 고의적인 위반 시 **건당 최대 \$250,000**의 민사 상 벌금에 처해질 수 있습니다.
 - 임차인은 **한도가 정해지지 않은** 보상적 손해 배상을 청구할 수 있다. 예를 들어, 불법적인 거부로 인해 신청자가 노숙자 생활을 하게 된다면, 신청자에게 차별 행위를 한 중개인 및/또는 중개회사는 노숙과 관련한 심적 고통에 대해 책임을 져야 할 수 있습니다.
 - 위원회는 이 법률을 위반한 면허를 보유한 중개인을 뉴욕주 면허서비스국(Division of Licensing Services)에 신고할 수 있습니다. 이렇게 될 경우 브로커의 면허가 취소될 수 있습니다.
 - 임차인의 변호사 선임료를 부담해야 할 수 있습니다.
 - 위원회는 몇 개월 또는 몇 년간 브로커 또는 중개인 업무를 모니터링할 수 있습니다.

자세한 내용 및 NYC 인권법 교육에 대해 알아보려면 당사 웹사이트(NYC.gov/HumanRights)를 방문하거나 (212) 416-0197로 전화하십시오.