

2020 제 5 호

최신외국법제정보

Issue Brief on Foreign Laws

◆ 맞춤형 법제정보

중 국 낚시어선업법제
스웨덴 기업활력법제

◆ 외국법제동향

미 국 가상화폐세법
미 국 「공정주택법」
일 본 임대용 주택관리법제
독 일 암호화폐 수탁업법제
중 국 「암호법」
국제기구 해상 사이버 리스크 규범

KOREA
LEGISLATION
RESEARCH INSTITUTE

최신외국법제정보

Issue Brief on Foreign Laws

국
회
리

미국의 「공정주택법」 주요 내용

김희정 | 계명대학교 인권센터 조교수, 법학박사

I. 시작하며

최근 「주택임대차보호법」이 개정되면서 주택 계약기간이 4년까지 연장되었고, 임대기간이 기존에 비해 장기간 연장됨에 따라 임대인이 임차인의 다양한 상황을 고려하여 주택을 임대하고자 할 때, 상대적으로 약자의 입장에 있는 자가 주택을 임대하는데 어려움을 겪을 수 있어 미국의 「공정주택법(Fair Housing Act)」을 연구하고 국내법제도에 차용할 수 있는 부분이 있는지 검토할 필요가 있다.

「주택임대차보호법」의 개정은 국민 모두가 주택을 이용하는데 있어 어려움 없이 주거의 안정을 보장받기 위한 것인데 임대인이 임차인의 특수한 상황에 따라 차별적 대우를 하거나, 임차인이 주택을 임대, 임대를 위한 대출, 보험 가입 등에 있어 차별적 대우를 받을 수 있다면 이에 대한 정책적 대안책이 필요하다고 생각된다. 이에 미국 「공정주택법」에서의 금지하고 있는 차별과 「공정주택법」 위반 사례를 검토하여 우리법이 나아가야 할 방향을 모색하는 것으로 마무리하고자 한다.

II. 미국의 「공정주택법」

1. 「공정주택법」의 개념

「공정주택법」은 미국 연방법률로 주택임대, 매수, 매수자금조달 차별을 금지하는 법으로 ‘공정주택법’ 혹은

‘공정주거법’으로도 불린다.

1964년 공공장소에서 인종에 따른 차별을 금지하는 「민권법(Civil Right Act)」이 미국 국회에서 통과되었고, 1965년에는 인종에 상관없이 모든 미국 시민에게 투표권을 인정하는 법안이 통과되었다. 「공정주택법」으로 알려진 1968년 「민권법」 제8권(Title VIII)은 인종, 피부색, 종교, 또는 출신 국적을 근거로 주택의 구매, 판매 또는 임대에 차별을 두는 것을 불법으로 규정하였다. 1970년대에는 보호 대상으로 성별을 추가하였다. 이후 1988년 「공정주택개정법(Fair Housing Amendments Act)」에는 가족의 형태 및 장애가 추가되었고, 그에 따라 연방보호 대상의 범주는 7가지 카테고리가 되었다. 그리고 오바마 정부 시절, 「공정주택거래강화규정(Affirmatively Furthering Fair Housing, AFFH)」을 강화하여 오바마 행정부에 따르면 2015년 7월 미국 주택·도시개발부(United States Department of Housing and Urban Development, HUD)는 「공정주택법」에 따라 「공정주택규칙」을 긍정적으로 강화했다. 주택 또는 도시개발 관련 목적으로 연방 자금을 받는 시·도는 「공정주택법」에 따른 보호 계층에 근거하여 편향을 조장하는 공정주택, 주택패턴 또는 관행에 장벽이 있는지 여부를 조사하고 공정주택장벽 시정계획을 수립할 것을 요구하도록 하였다.

「공정주택법」은 「민권법」 제42권 공공건강 및 복지(The public health and welfare) 중 제45장의 공정주택(fair housing)에 규정되고 있다. 그리고 제3601조에 미국의 공정주택 정책을 선포하고 있다. 보호 범주는 미국 내 전지역을 포함하고 있다.¹⁾

2. 「공정주택법」의 내용

(1) 주택(dwelling)

「공정주택법」에서 규정하고 있는 주택이란 한 명 이상의 가족(family)가 거주하는 거주지로 사용하거나 거주하도록 설계 또는 의도된 건물, 구조물 또는 그 일부를 말하며, 그러한 건물, 구조물 또는 그 일부의 건설 또는 위치에 대한 매매 또는 임대를 위해 제공되는 공지를 말한다.²⁾ 즉, 「공정주택법」은 대부분의 주택에 적용된다.

1 §3601 Declaration of policy.

2 §3602 Definitions (b).

예외로는 위의 4가지의 주거영역 외의 소유주가 사는 건물, 중개인 없이 매도나 임대된 한 가족주택, 그리고 회원에게만 주거를 한정하는 단체나 사립클럽에 의해 운영되는 주택을 의미한다.

(2) 가족(family)

미국 「공정주택법」의 '가족'은 1인 가족(single individual)을 포함한다.³⁾

(3) 사람(person)

미국 「공정주택법」에서 적용되는 '사람'은 한 명 이상의 개인, 기업(corporation), 파트너십(partnership), 협회(association), 노동단체, 법적대리인, 상호회사(mutual company), 주식회사(joint-stock company), 신탁(trusts), 비법인 회사(unincorporated organizations), 피신탁인(trustees), 타이틀 11(title XI) 상의 수탁자, 수취인(fiduciaries)가 포함된다.⁴⁾

(4) 임대(rent)

임대(rent), 전대(sublease), 임대 및 기타 그 외 약인(consideration)으로 인한 소유하지 않은 건물에 대한 점유권을 포함한다.⁵⁾

(5) 적용 범위

미국의 주(states), 콜롬비아 특별구, 푸에르토리코 연방 또는 미국의 영토 및 소유지를 포함한다.⁶⁾

■■■■■■■

3 §3602 Definitions (c).

4 §3602 Definitions (d).

5 §3602 Definitions (e).

6 §3602 Definitions (g).

(6) 장애(handicap)

사람의 주요 일상생활 활동 중 하나 이상에 대해 실질적으로 제한을 받는 신체적 또는 정신적 장애를 의미한다. 단, 이러한 장애를 가진 것으로 간주되지만, 이러한 장애가 현재, 금지된 물질의 불법적인 사용 또는 중독으로 인해 발생된 것은 포함하지 않는다.⁷⁾ 하지만 장애를 가진 사람 또는 장애는 복장도착자(transvestite)⁸⁾인 사람에게는 적용되지 않는다.⁹⁾

(7) 가족 지위(familial status)

‘가족 지위’는 아직 18세가 되지 못한 한 명 이상의 사람이 부모 또는 법적 보호자, 양육권자와 함께 거주하는 것을 말하며, 가족 지위에 따라 차별을 금지하는 보호는 임신 중이거나 18세 미만인 개인의 법적 양육권을 확보하는 과정에 있는 사람에게 적용된다.¹⁰⁾

(8) 권리를 침해 받은자(aggrived person)

권리를 침해받은 자는 차별적 주택 관행에 의해 피해를 당했다고 주장하는 자 또는 차별적 곧 발생할 주택 관행에 의해 피해를 당할 것이라고 믿는 자를 포함한다.¹¹⁾

3. 「공정주택법」의 차별 행위

‘차별적인 주거행위’는 제3604조, 제3605조, 제3606조 그리고 제3617조에 의한 불법적 행위를 말한다. 주택의 매매와 임대에 있어 차별 행위 그리고 그 외 금지된 행위는 제3604조에서 제3603조에 해당되는 경우와 제3603(b)조와 제3607조에 규정된 예외조항에 해당되지 않는 행위를 불법행위로 규정하고 있다.

7 금지된 물질이란 제21권 제802조에 의해 정의되어 있음.

8 성전환 수술을 한 트랜스젠더가 아닌 상대의 성(opposite sex)의 옷을 즐겨 입고 성적 만족을 얻는 자를 뜻함. 일종의 cross dresser를 의미함.

9 §3602 note.

10 §3602 Definitions (k).

11 §3602 Definitions (i).

(1) 주택 매매와 임대

인종, 피부색, 출신 국가, 종교, 성별, 장애 또는 가족 관계 등을 이유로 다음의 행위를 하는 것은 위법이다.¹²⁾

임대 또는 주택에 대한 매매 거부행위로 선의의 제3자(bona fide offer)의 매매 또는 임대를 거부하거나, 인종, 피부색, 종교, 성별, 가족 지위 또는 출신국가(national origin) 등의 이유로 주택의 매매 또는 임대를 위한 협상을 거부하거나, 그 외 방법으로 주택이용을 불가능하게 하는 행위나 거부하는 행위를 금지하고 있다.

주택거래협상 거부 행위, 주택공급 거부행위, 살 곳 접근 차단행위, 주택매매나 임대 조건에 차이를 두거나 특별 조건, 차별적 혜택을 두는 행위도 금지된다.

차별적 주거서비스나 시설을 제공하는 행위로 주택의 매매 또는 임대 또는 임대 조건, 또는 이와 관련된 서비스 또는 시설의 제공에 있어 인종, 색상, 종교, 성별, 가족 지위 또는 출신국가에 따라 그 사람을 차별해서는 안 된다.

타인을 속여 집이 매매나 임대 대상이 아니라고 말하는 행위도 금지된다. 즉, 인종, 피부색, 종교, 성별, 장애인, 가족 지위 또는 출신국가로 인해 주거지가 실제로 그렇게 이용 가능한 경우에는 검사, 판매 또는 임대할 수 없다는 것을 나타내는 것이다.

이익을 위해 특정 인종, 색상, 종교, 성별, 장애인, 가족 지위 또는 출신국가의 사람 또는 특정 사람의 이웃에 대한 진입 또는 장래의 진입에 관해 건의(representation)로 주택의 매매 또는 임대를 유도하거나 유도하기 위해 노력하는 행위도 금지된다. 주택매매나 임대 관련 주거관련 편의시설이나 서비스에 대한 접근을 차별적으로 제한하는 행위를 해서는 안 된다. 인종, 색상, 종교, 성별, 장애인, 가족 지위 또는 출신국가(national origin)에 기초하여 선호, 제한 또는 차별을 나타내는 주거지의 판매 또는 임대 또는 이와 같은 의도(intention)를 가지고 인쇄 또는 간행하거나 광고 또는 광고를 제작, 인쇄 또는 게재하도록 하는 행위는 금지된다. 즉, 인종, 피부색, 출신국가, 종교, 성별, 가족관계, 또는 장애를 이유로 거부에 대한 선호 또는 제한을 표현한 광고를 하거나 발언을 하는 것은 불법이다. 차별적인 광고는 「공정주택법」에서 예외적으로 취급되는 단일세대나 소유자가 사는 주택에도 적용된다.

12 §3604 Discrimination in the sale or rental of housing and other prohibited practices.

(2) 주거를 위한 부동산 관련 거래

주거를 위한 부동산 거래에 있어 사람 또는 그 외 단체(entity)를 인종, 피부색, 출신국가, 종교, 성별, 장애 또는 가족 관계 등을 이유로 차별하는 것은 금지된다.

주택의 구입, 건축, 유지, 수리 등을 위해 대출을 받거나 담보 대출 구입 또는 다른 재정적 지원을 받는 것에 대해 차별하는 행위 또는 주택 감정 시 차별하는 행위는 금지된다.¹³⁾

또한 대출에 대한 정보를 제공하길 거부하는 행위나 저당권 담보 대출 시 인종, 피부색, 출신국가, 종교, 성별, 장애 또는 가족 관계 등을 이유로 불평등한 조건을 적용하는 행위, 모기지를 매입하는 것을 거부하는 행위 등도 불법이다.

(3) 장애인에 대한 차별

사람의 주요 일상생활 활동 중 하나 이상에 대해 실질적으로 제한을 받는 신체적 또는 정신적 장애를 의미한다. 그리고 임대인은 장애인이 필요에 의해 주택이나 공동구역에 대해 합리적인 수준의 시설변형을 하는 것을 제한할 수 없다. 물론 임대인은 장애인이 퇴거할 때 원상복구의무를 부과할 수는 있다. 또 장애인이 자신의 비용으로 주거지에 대한 규칙, 정책, 시행, 서비스 등에 합리적인 시설조종을 통한 배려를 하는 것을 거부할 수 없다.¹⁴⁾

(4) 1988년 「공정주택법」 제정일로부터 30개월이 지난 후 첫 입주를 위한 대상 공동주택에 대한 장애인 정책

공공의 용도와 일반의 용도로 이용하는 곳은 장애인이 접근할 수 있어야 한다. 출입문과 복도는 휠체어 사용에 어려움이 없을 만큼 충분히 넓어야 한다. 모든 주거 영역은 장애인이 접근가능한 통로가 있어야 하며, 접근 가능한 위치에 있는 조명 스위치, 전기 콘센트, 온도 조절기 및 기타 환경 제어, 그랩 바를 설치할 수 있도록 욕

13 §3605 Discrimination in residential real estate related transactions.

14 §3605.

실 벽의 보강재, 휠체어를 탄 개인이 공간을 조작할 수 있도록 사용 가능한 주방과 욕실이 있어야 한다.¹⁵⁾

(5) 성희롱 금지

미국 법무부는 인종, 피부색, 출신국가, 종교, 성별, 장애 또는 가족 관계 등을 이유로 주택의 임대 및 매매 등에 차별하는 것을 금지할 뿐 아니라 주택임대차계약, 주택거래, 임차인이 거주하는 동안 발생할 수 있는 성희롱, 성폭력도 이 법에 의해 금지하고 있다. 법무부는 2017년 10월부터 공정주택을 위해 임차인을 성희롱으로부터 보호하기 위해 노력하고 있다. 「공정주택법」에서 금지하고 있는 성희롱은 거주하고자 하는 집을 매매하거나 계속 거주하기 위해, 또는 집을 빌리기 위해 성관계 또는 성적인 행위를 요구받는 것을 의미하며, 이 뿐 아니라 현재 거주하고 있는 집에서 계속 살거나 집에서 받을 수 있는 편안함을 느끼기 어렵게 만드는 원치 않는 (unwelcome) 성행위를 포함한다.¹⁶⁾

이와 같은 성희롱의 피해 유형은 다양하지만, 다음의 경우가 대표적이라고 할 수 있다. 월세 감면과 주택수리를 대가로 임대인이 성관계를 요구한다거나 대출승인, 바우처지급을 조건으로 성희롱하는 경우이다. 또는 가드나 주택 관리 담당자가 임차인의 외모 등을 평가하는 성희롱을 하거나 안점점검 등을 위해 주택에 방문하여 집에 거주하는 자를 성폭력하는 경우이다.

법무부는 이런 「공정주택법」 위반의 성희롱을 조사할 수 있으며, 조사 결과 성희롱 사실이 인정되면 고발할 수 있다.¹⁷⁾

(6) 가족 관계에 따른 차별

해당 건물이나 지역이 노인 전용이 아닌 한,¹⁸⁾ 가족 관계로 인해 차별하는 것은 불법이다. 즉, 18세가 되지 못한 한 명 이상의 사람이 부모 또는 법적 보호자, 양육권자와 함께 거주하는 것을 말하며, 가족 지위에 따라 차

■■■■■■■■

15 §3604.

16 <https://www.justice.gov/crt/page/file/1055011/download>.

17 <https://www.justice.gov/crt/page/file/1055011/download>.

18 노인전용 주택은 가족관계에 따른 차별금지에서 제외된다.

별을 금지하는 보호는 임신 중이거나, 18세 미만인 개인의 법적 양육권을 확보하는 과정에 있는 사람을 차별하는 것은 금지된다.

III. 미국 「공정주택법」 위반 사례

1. 「공정주택법」 위반 사례

(1) 인종 차별

미국 부동산 재벌이자 미국프로농구(NBA) LA 클리퍼스 구단주는 자신이 소유한 아파트에 주로 한국인 세입자만 받고 흑인이나 중남미 출신을 거부해 오다 300만 달러의 배상금을 선고 받았다.

연방 법무부는 도널드 스텔링을 「공정주택법」 위반 혐의로 기소하였고, 이 사건에 합의하는 대가로 272만5000달러(약 32억2000만 원)의 합의금을 제시했다. 스텔링 구단주는 로스앤젤레스 안팎에 5000여 가구가 살 수 있는 119동의 임대아파트를 가진 부동산 재벌. 이 가운데 한인 타운에 자리한 아파트에

한인은 세입자로 잘 받아주면서 흑인이나 히스패닉, 아이가 많은 가족에게는 임대를 꺼려 법무부가 2006년 소송을 걸었다.¹⁹⁾

이런 개인 또는 기업에 의한 인종차별 문제뿐 아니라, 미국에서는 2008년 주택흑백차별철폐를 위한 시민단체 ‘인클루시브 커뮤니티 프로젝트(Inclusive Community Project, ICP)’가 텍사스 주 주택·지역사회국을 상대로 「공정주택법」위반의 인종차별 문제로 고소했다. ICP는 텍사스 주가 「공정주택법」 적용 과정에서 토지 이용 및 은행대출의 차별 이용을 유도함으로써 교묘하게 흑인을 차별했다고 주장했다. 텍사스 주가 토지 할당제를 통해 부유층이 거주하는 동네 근처에 저소득층을 위한 주택 건설을 막고, 인종 간(흑백) 모기지(주택담보대출)

19 <https://www.donga.com/news/article/all/20091106/23921574/1>.

금리를 부당하게 차등 적용함으로써 사실상 주택정책에서 흑백을 차별하고 있다고 주장했다. 이런 주의 정책으로 흑인들이 학군이 좋고 안전한 지역으로 이주할 기회가 박탈당했다는 것이다.²⁰⁾ 연방법원은 텍사스주의 이런 법과 정책이 의도하지 않았더라도 어떤 차별적인 결과가 발생한다면 「공정주택법」 위반이라고 판시했다.

(2) 페이스북(facebook)의 「공정주택법」 위반

2016년 프로퍼블리카(ProPublica)의 보고서에 따르면, 페이스북의 시스템이 특정 '민족적 우호'를 명시적으로 배제한 집단에 주택 광고를 배치할 수 있도록 허용했다는 사실을 발견했다. 하지만 2017년 반차별공정주택을 위한 페이스북 정책에도 불구하고 여전히 차별적인 임대 광고를 하고 있었다.

2019년 3월 미국 주택·도시개발부(HUD)가 페이스북의 주택 관련 타깃 광고가 인종과 피부색깔에 따라 차별적이라며, 「공정주택법」 위반 혐의로 소송을 제기했다. 주택·도시개발부(HUD)는 페이스북이 주택 광고를 볼 수 있는 사람들을 제한함으로써 편견을 '장려, 활성화 및 유발'함으로써 「공정주택법」을 위반했다고 주장했다. 주택·도시개발부(HUD)는 페이스북이 사용자 데이터를 광범위하게 추출한다고 주장했다. 그들은 또한 회사가 광고주의 원래 의도가 아닐 때에도 누가 주택 광고를 볼 수 있는지를 판단하기 위해 인종, 성별, 국적, 가족 지위, 장애 등 법으로 보호되는 속성을 사용한다고 주장했다. 이 정보를 사용하여 잠재적인 임대인은 시각 및 청각 장애인을 포함하여 특정 범주의 세입자를 찾거나 임대에서 제외할 수 있다. 주택·도시개발부(HUD) 관계자에 따르면, 미국 행정법관이 불법적인 차별이 발생했다고 판단될 경우, 판사는 손해배상을 하거나 벌금을 부과할 수 있다고 한다. 만약 이 문제가 연방법원에 회부된다면, 판사는 또한 징벌적 손해배상을 할 수 있다. 주택·도시개발부(HUD)는 또 「공정주택법」의 광고 차별 금지와 관련해 판사가 페이스북 직원에게 교육에 참석하도록 요구할 것을 요청했다.²¹⁾

(3) 구글(google)의 공정주택 정책

구글은 플랫폼에서 불법적 차별을 줄이기 위한 대책을 내놓았다.

■■■■■■■■■■

20 <https://www.yna.co.kr/view/AKR20150122009500071>.

21 <https://www.globenewswire.com/news-release/2020/02/03/1978835/0/en/How-Legal-Justice-e-Advocates-Is-Helping-Provide-Fair-Housing-for-All.html>.

구글은 특정 유형의 광고에 대한 새로운 개인 맞춤 광고 정책을 내놓았다. 이 정책은 고용, 주택 또는 신용 서비스 광고를 게재하는 법인이 성별, 연령, 자녀 유무, 결혼 여부 또는 우편 번호를 기반으로 광고를 타겟팅하거나 제외하는 것을 금지한다. 연방 공정 주택법은 지주나 매도자가 인종, 피부색, 국적, 종교, 성별, 가족 지위, 장애 등을 근거로 잠재적 임차인이나 매입자를 차별하는 것을 명시적으로 금지하고 있다(‘가족 지위’에는 임신한 사람이나 자녀를 둔 가족을 차별하는 것을 금지하고 있다). 그것은 임대 또는 담보 대출에 실제로 서명할 수 있는 사람과 그들이 지불해야 하는 것에 대한 광고뿐만 아니라 단위의 광고에도 적용된다.

구글은 이미 ‘인종, 종교, 민족성, 성적 지향, 국적 또는 장애’에 근거한 개인화를 명시적으로 금지하고 있다. 부부나 부모의 신분과 같이 오늘날 새롭게 추가된 리스트는 이미 보호되고 있는 반면에 ZIP 코드(우편번호)와 같은 그 외의 것들은 인종이나 민족과 같은 다른 카테고리에 대해 너무나 쉽게 대체(proxy)될 수 있다. 즉, 우편번호만으로 그 동네에 어떤 인종, 지위의 사람들이 살고 있는지 쉽게 파악될 수 있어 인종이나 민족, 그 외 경제 상황 등을 보호 대상으로 카테고리 한다고 하더라도 우편번호를 통해 쉽게 차별을 할 수 있는 것이다.

페이스북의 「공정주택법」 위반에 따른 연방정부의 소송에 따라 구글은 주택 광고주들에게 공정한 주택에 대한 추가 정보를 제공함으로써 주택 광고주들이 주택 기회에 대한 접근을 지원하는 방식으로 행동할 수 있도록 지원하겠다고 밝혔다.²²⁾

2. 「공정주택법」 위반에 대한 미국의 판례²³⁾

(1) Avalon Residential Care, Homes, Inc. v. City of Dallas(N.D. Tex.)

연방법원은 시가 원고에게서의 1000 피트 간격 요구 사항 및 장애인을위한 단체 주택에 대한 6인 입주 한도에 대한 차이를 허용하지 않았을 때 합리적인 편의를 부적절하게 거부함으로써 「공정주택법」을 위반했다고 주장했다.

22 <https://arstechnica.com/tech-policy/2020/06/new-google-rule-bans-discriminatory-targeting-for-housing-ads/>.

23 「공정주택법」 관련 미국의 판례는 미국 법무부 사이트를 통해 확인 할 수 있음, <https://www.justice.gov/crt/housing-cases-summary-page>.

(2) Baltimore Neighborhoods, Inc. v. Rommel Builders, Inc.(D. Md.)

연방법원은 메릴랜드주 앤 아룬델 카운티의 한 콘도미니엄 단지가 장애인에 접근하고 이용할 수 있도록 설계·시공을 하지 않아 「공정주택법」을 위반했다고 주장했다. 미국의 첫 번째 브리핑에서는, 피고들이 법의 접근성 조항을 위반했는지 여부를 판단하는 기준을 제시했다. 1999년 12월 20일에 제출된 두 번째 브리핑에서는, 피고들이 공정 주택법의 접근성 규정을 위반하여 책임이 있다고 판단된 사건에서 어떤 공평한 구제책이 적절한지에 대한 견해를 법원에 제시했다. 2000년 4월 21일, 법원은 금전적 손해와 공평한 구제에 대한 원고 승소를 판결했다. 재판부는 “이번 사건에서 개보수 또는 개보수 자금 형태의 확인적 행동 구제가 적절한 구제책”이라고 판단하여 이에 따라 법원은 약 33만3000달러의 기금을 조성해 콘도 공동구역의 개보수 비용과 개인 소유주의 동의를 얻어 인테리어를 할 것을 명령했다. 개조를 원하는 개인은 이를 위해 3,000달러의 인센티브를 받을 수 있게 되었다. 위반행위에 대해서는 콘도협회의 책임이 인정되지 않았지만 법원은 공동구역의 개량을 허용하라고 명령했다. 법원은 또한 개조 프로젝트를 감독할 특별 마스터를 임명하고 모든 기금이 지출되거나 분배 될 때까지 관할권을 유지한다. 만약 자금이 사용되지 않는다면, 법원은 공정 주택의 ‘공정한 원칙과 목적’에 따라 그 자금의 분배를 명령할 것이라고 언급했다.

(3) Consumer Financial Protection Bureau & United States v. National City Bank(W.D. Pa.)

2014년 1월 9일 법원은 미국 소비자금융보호국(CFPB) 내셔널 시티은행(W.D. Pa) 사건에서 본부와 소비자금융보호국(CFPB)의 공동조사에서 비롯된 동등한 「신용기회법」 및 「공정주택법」 사건에서 동의명령²⁴⁾에 들어갔다. PNC은행은 내셔널 시티은행의 이자에 대한 후임자다. 2013년 12월 23일 제기된 이 고소장에는 주택 담보 대출에서 인종과 국가 출신을 기준으로 차별하는 패턴이나 관행을 주장했다. 동의명령에는 PNC은행이 내셔널 시티은행의 차별행위에 따른 아프리카계 미국인과 히스패닉계 피해자들에게 3500만 달러를 지급하도록 되어 있다.

24 불공정 거래 혐의로 조사를 받는 기업이 경쟁당국과의 합의를 통해 분쟁을 조기에 해결하는 제도다. 조사 대상 기업이 법 위반 행위를 시인하고 피해 구제 등에 대해 공정거래 당국과 합의하면 추가 제재 조치 없이 사건을 마무리하게 된다.

(4) First Boston Real Estate(Okla.)

2000년 6월 28일, 미국정부는 부동산 회사 대리인 중 한 명이 인종을 근거로 「공정주택법」을 위반한 사실로 인해 한 부동산 회사와 피해구제와 재발 방지를 위한 합의를 강행했다. 이 합의로 부동산 회사인 First Boston Real Estate은 차별 없는 정책을 시행이 의무화되었고, 이는 정책은 모든 사무실에 배치되어야 하며, 부동산 회사를 이용하는 사람과 모든 대리인에게 배포하여야 하는 것이 의무사항이 되었다. 보고의무(reporting requirement)와 오클라호마주 오클라호마시티의 메트로폴리탄 페어 하우스링 위원회를 구성되었다.

(5) Fortune Society, Inc. v. Sandcastle Towers Housing Development Fund Corp.(E.D.N.Y.)

2016년 10월 18일, 미국정부는 포춘 소사이어티 샌드캐슬 타워 주택 개발 기금 주식회사(E.D.N.Y.)에 대한 의견을 표명했다. 이 사건은 켄츠주 파 로커웨이에 있는 아파트에 전과자들이 주거지로 이용할 수 있도록 돕는 단체에 의해 제기한 것이다. 미정부의 이런 입장 표명은 아파트 입주 신청 과정에서 범죄 기록을 고려하는 주택공급자의 정책이 연방주택행정(Federal Housing Administration, FHA)를 위반하고, 불법적인 차별적 영향을 미치는지 여부를 재판부가 평가하는 데 도움을 주기 한 것이었다. 연방주택행정(FHA)는 주택제공 업체가 신청자의 범죄 기록을 고려하는 것을 금지하지는 않지만, 언제 유죄판결이 났는지, 어떤 행위가 이유가 되었는지, 그리고 그 이후 유죄판결을 받은 사람이 무엇을 했는지를 고려하지 않고 전과자로 특정지어 분류화하여 금지하는 행위는 인종이나 국적에 따른 차별과는 본질적으로 다른 상당한 위험을 초래할 수 있는 것이라 설명한다. 또한 주택 제공자가 서로 다른 영향을 미치는 범죄 기록 확인 정책을 가지고 있는 경우 주택 제공자가 일반적 안전에 대한 우려만이 아니라 금지가 필요하다는 증거를 제시해야 한다고 설명한다. 그럼에도 불구하고 덜 차별적인 대안이 있다면 정책은 여전히 연방주택행정(FHA)를 위반한 것이다.

IV. COVID-19와 「공정주택법」

1. COVID-19와 「공정주택법」 위반

COVID-19에 감염된 상태이거나 코로나 바이러스에 노출된 적이 있는지 또는 검사를 받은 적이 있는지 등을 포함해 장애에 대한 공개를 요구하는 것, COVID-19 감염 확률을 높이는 장애가 있는지 물어보는 것은 「공정주택법」 위반이다. 또한, COVID-19에 감염된 상태이거나 감염된 적이 있다는 이유로 또는 감염될 가능성이 높다고 추정된다는 이유로(예를 들어, 의료 종사자이거나 검사 받은 적이 있거나) 주택 공급을 거부하거나 퇴거 시키는 것, 다른 주택 공급 업자와 건강 상태 또는 장애를 공유하는 것도 금지된다.

그리고 장애인의 일상 생활에 필요한 일을 (목욕, 요리 또는 식료품 구매 등) 돕기 위해 찾아 온 사람을 집에 들어가지 못하게 하는 것과 중국이나 아시아에서 온 사람들이 바이러스에 대한 책임이 있다는 부정확한 신념에 근거한 주택 공급 거부하는 것과 같이 국적에 따라 차별하는 것 또한 「공정주택법」 위반이 될 수 있다.²⁵⁾

2. 「공정주택법」상 주택공급자의 의무

COVID-19에 감염된 후 임시로 생활지원 시설의 1인실에 주거 할 수 있도록 어려움(장애 등)이 있는 경우에 필요한 합당한 주거 공간을 제공해야 한다.

3. 「공정주택법」상 주택공급자의 권리

모든 거주자와 방문자는 사회적 거리두기와 마스크 착용을 포함해 COVID-19의 확산을 방지하기 위해 권장되거나 요구되는 공공 안전 조치를 따라야 한다. 그리고 이웃들에게 주거 지역 내에 COVID-19 확진자가 있다고 말해야 하며, 개인정보보호법 상 확진자의 이름, 아파트 번호 또는 확진자를 식별할 수 있는 기타 정보는 공개할 수는 없다.

25 www.consumer-action.org/korean/articles/FairHousing_COVID.

주택공급자는 세입자 등은 COVID-19 감염, 또는 코로나 바이러스 확진자와 접촉 한 사실에 대해 자발적으로 보고하도록 권장할 수는 있다. 하지만 그들에게 강제적으로 정보 공개를 요구할 수 없다. 주택공급자는 건강 상태 또는 장애로 인해 편의 시설이 필요하다는 것을 증명하는 문서를 요청할 수 있지만 진단 또는 장애에 대한 세부 정보를 강제로 요청할 수는 없다.

V. 「공정주택법」 위반에 대한 대응

앞서 설명한 차별행위가 발생할 경우 피해자는 주택 소유자를 상대로 신고 할 수 있는데, 신고는 연방정부 산하 주택·도시개발부(HUD), 주정부 및 카운티 주택국, 검찰에 할 수 있다. 만약, 주택 소유주의 차별 행위가 조사 결과 사실로 인정되면 초범인 경우 1만 달러의 벌금이 부과 될 수 있지만, 5년 안에 3번 이상의 차별 행위를 할 경우 최대 5만 달러의 벌금이 부과 될 수 있다.

1. 미국 주택·도시개발부(HUD) 신고

주택·도시개발부(HUD)에 신고를 하려면 주택차별신고양식(Housing Discrimination Complaint Form)을 작성해 제출하면 된다. 주택·도시개발부(HUD)는 차별 신고를 접수하게 되면 주택소유주의 차별 행위에 대한 조사를 개시하고, 조사를 통해 차별 정도가 경미한 경우에는 앞서 사례와 판례에서 설명한 것과 같이 협상을 통해 해결한다. 그러나 인종 차별 등이 명백하다고 판단되는 사례는 미국 주택·도시개발부(HUD)는 이 사건을 법무부로 이관하여 주택 소유주를 기소하기도 한다.

주택·도시개발부(HUD)는 조사 과정에서 주법 또는 카운티의 주택관련법 및 타운의 주택관련 조례를 광범위하게 검토하기 때문에 동일한 차별 내용이라 하더라도 지역에 따라 주택소유자에 대한 처벌이 달라 질 수 있다.²⁶⁾

26 http://www.koreadaily.com/news/read.asp?art_id=188592.

2. 민사소송

「공정주택법」에 따른 차별에 대한 신고는 차별행위가 발생한지 2년 안에 해야 하며, 「공정주택법」은 연방법이므로 연방법원이 금지된 차별에 대해 관할(jurisdiction)을 가질 수 있기 때문에 각 지역에 있는 연방법원 또는 주법상 규정된 공정주택 규정에 따라 주법원에 소장을 제출할 수 있다.

즉, 「공정주택법」에 따라, 차별행위로 권리를 침해받은 자(aggravated person)는 주택문제와 관련하여 차별 행위 발생하여 현재 차별을 받고있는 중이거나 그 행위가 종료가 되고 난 후, 또는 「공정주택법」에 따라 합의된 조정 내용의 위반이 발생하고 2년 이내에 연방법원이나 주 법원에 민사소송을 제기하여 차별적 주택행위나 위반에 대한 적절한 구제를 받을 수 있다.²⁷⁾

VI. 마치며

가장 기본적인 기본권 주거의 안정이 4차 산업혁명으로 인한 기술의 발전으로 좀 더 교묘하게 차별받고 위협받고 있다. 4차 산업의 핵심 기술 중 하나인 알고리즘이 주거 선택의 기회에도 영향을 미치고 있는데, 앞서 설명한 페이스북의 사례와 아마존 사례를 통해 확인되었다. 즉, 페이스북과 아마존에서 알고리즘의 차별적 결과가 도출되어 미국 사회에서 사회적 문제로 제기된 것이다.

페이스북의 알고리즘은 인종, 가족 구성원 등에 따라 광고 타겟팅을 다르게 하여 차별했다는 비판을 받았는데, 집주인과 부동산 중개인들은 페이스북의 알고리즘을 활용해 자녀가 있는 가정, 여성 등이 임대 물건이나 매매물건을 찾는 광고에 제한을 두었다. 페이스북은 이런 문제를 해결하기 위해 알고리즘 인종차별 방지 연구팀을 만들어 미국 내 흑인, 히스패닉을 비롯한 소수 인종 사용자들이 머신러닝 시스템을 포함한 페이스북의 알고리즘에 의해 영향을 받는 것이 있는지와 이러한 내용이 백인 사용자와 다른지 비교를 할 예정이라고 한다.²⁸⁾

27 §3613 Civil Action.

28 <https://www.asiae.co.kr/article/2020072209590109457>.

참고문헌

- <https://www.justice.gov/crt/page/file/1055011/download>.
- <https://www.justice.gov/crt/housing-cases-summary-page-Legal-Justice-Advocates-Is-Helping-Provide-Fair-Housing-for-All.html>.
- <https://arstechnica.com/tech-policy/2020/06/new-google-rule-bans-discriminatory-targeting-for-housing-ads/>.
- www.consumer-action.org/korean/articles/FairHousing_COVID.
- <https://www.asiae.co.kr/article/2020072209590109457>.
- http://www.koreadaily.com/news/read.asp?art_id=188592.
- <https://www.donga.com/news/article/all/20091106/23921574/1>.
- <https://www.yna.co.kr/view/AKR20150122009500071>.
- <https://www.globenewswire.com/news-release/2020/02/03/1978835/0/en/How>.

KLRI

맞춤형 법제정보 신청 안내

한국법제연구원 글로벌법제전략팀은 정부부처, 공공기관 등을 대상으로 외국 법제 조사 신청을 받아, 조사결과를 무료로 제공하고 있습니다.

제공내용 정보

- 주요 국가(미국, 영국, 캐나다, 호주, 독일, 프랑스, 일본, 중국 등) 법령의 제·개정 내용
 - 국내 현안에 대한 외국 법제 현황 및 내용
 - 정부 입법 정책 수립에 필요한 외국 법령 정보
 - 정부 부처 관련 업무에 대한 법령 정보
- ※ 개인적인 연구(예, 학위논문 작성) 관련 및 단순 법령은 제외되며, 내용이 지나치게 광범위하거나 모호한 범위의 정보제공은 불가능할 수 있습니다.

신청방법

- 한국법제연구원 홈페이지(www.klri.re.kr)를 통하여 신청을 받습니다.
- * 홈페이지 접속 → 좌측 하단의 수요자 맞춤 서비스 중 “맞춤형 외국법제정보 신청하기 GO” Click (회원가입 후 로그인)
- 최신외국법제정보 담당자에게 메일로 신청하실 수 있습니다.
- * 신청메일주소 : foreignlaw@klri.re.kr
- ※ 신청시, 대상 국가 법령 및 제도의 명칭 등을 구체적으로 명시하여야 합니다.

접수 및 문의



TEL. (044) 861-0482
E-Mail. foreignlaw@klri.re.kr

FAX. (044) 868-9919
www.klri.re.kr

배포

- 정기간행물 형식으로 발간되고 있으며, 정부부처, 공공기관 등에 배포 중입니다.
- 신청하시는 경우 ‘최신외국법제정보’를 무료로 보내드립니다.

ISSN 1976-0760



미래혁신과 국민행복을
추구하는 글로벌 입법
연구 플랫폼
한국법제연구원



발행일 2020년 11월 30일 | 발행인 김계홍 | 발행처 한국법제연구원 (www.klri.re.kr)

주소 30147 세종특별자치시 국책연구원로15 한국법제연구원

TEL (044) 861-0300 | FAX (044) 868-9913

