



연방 주택 융자 만기 세입자 지원 방법

변호인을 위한 단계별 가이드



목차

기관 소개	3
서론	5
단계별 가이드	
A. 위험에 처한 세입자 확인	8
B. 세입자 보호 지원을 받기 위한 지원자격 판단	13
C. 건물 소유주에 관한 조사	18
D. 세입자 접견	19
E. 잠재적 이해관계자들의 참여 유도	20
F. 지원 신청을 위해 건물주 설득하기	23
G. 지원 신청 과정에서 건물주 지원하기	24
H. 주택도시개발부 (HUD) 에 신속한 검토를 촉구	26
I. 공공주택국 (PHA) 의 확인 및 조사 과정에서의 변호 활동	28
J. 지원 신청 전과정을 통해 세입자 지원	30
K. 미디어 전략	31
첨부자료	
A. 용자 만기 예정 건물 목록	32
B. 주택도시개발부 (HUD) 의 공지	33
C. 세입자 편지	34
D. 캘리포니아주 부속서	36
E. 사례 연구	
- 미라클 테라스 (Miracle Terrace)	39
- 리버워크 아파트 (Riverwalk Apartments)	41

감사의 글

아시아아메리칸정의진흥협회 LA 지부는Skadden Fellowship Foundation과Flom Incubator Grant의 아낌없는 지원에 깊은 감사를 드립니다. 이 단체들의 지원이 없었다면 이 자료가 만들어질 수 없었을 것입니다.

더불어, 이 책자의 내용을 스페인어와 한국어로 번역하고 검토하는데 아낌없는 시간을 투자해 준 Michelle Kim, Yvonne Lopez, Lourdes Pena, Richard Walker, Kyung Hwa (Kay) Park에게도 감사의 인사를 전합니다. 또한, 2013-2014 국민주택법 프로젝트의 Columbia Law Fellow로서 법률조사 및 법률 문서 초안 작성을 도와준 Daniel Felix, 아시아아메리칸정의진흥협회 LA지부에서 인구통계조사 프로젝트의 프로젝트 디렉터로 근무하면서 이 책자에 실린 그래프를 만들어 준 Daniel Ichinose, 아시아아메리칸정의진흥협회의 직원으로 근무하며 이 책자에 실린 사진을 제공해 준 Beryl Tung과 Randy Bunnao에게도 깊은 감사를 드립니다.

끝으로, 이 책자를 디자인하는데 무료 봉사를 해 준 Shelley Siying Wang에게 특별한 감사의 인사를 드립니다.

기관 소개



아시안아메리칸정의진흥협회 LA 지부

1983년에 아시안퍼시픽아메리칸법률센터라는 이름으로 창립된 아시안아메리칸정의진흥협회 LA 지부(LA 정의진흥협회)는 미국에서 가장 규모가 큰 아시안 아메리칸, 하와이 원주민, 태평양 제도민들을 위한 법률 및 시민권 옹호 단체입니다. LA 정의진흥협회는 디렉트 서비스, 임팩트 소송, 정책 옹호, 리더십 개발, 역량 구축을 통해 시민권과 사회정의를 강력히 옹호하면서, 아시안 아메리칸과 하와이 원주민 및 태평양 제도민들 중 가장 취약한 구성원들의 보호에 중점을 두고 있습니다.

LA 정의진흥협회는 LA 다운타운에 위치해 있으며, 오렌지 카운티와 새크라멘토, 샌 가브리엘 밸리에서도 사무소를 운영하고 있습니다. LA 정의진흥협회와 제휴를 맺고 있는 기관들로는 워싱턴 DC에 소재한 Asian American Advancing Justice-AAJC, 샌프란시스코에 소재한 Asian American Advancing Justice-Asian Law Caucus, 애틀란타에 소재한 Asian American Advancing Justice-Atlanta와 시카고에 소재한 Asian American Advancing Justice-Chicago가 있습니다.

www.advancingjustice-la.org



공익법센터

공익법센터 (Public Law Center) 는 오렌지 카운티에서 무료 법률 서비스를 제공하는 로펌으로 저소득층 및 취약 계층 주민들의 법률 이용을 지원하고 있습니다. 33년의 역사를 가진 공익법센터의 직원 35명은 연간 1,500명 이상의 오렌지 카운티 소재 변호사, 법률보조원, 로스쿨 학생들 및 기타 자원봉사자들과 함께 카운셀링, 개인 변호, 지역사회교육, 전략적 소송 및 사회적 불의를 시정하기 위한 변호 활동을 포함한 민사법률서비스를 무료로 제공하고 있습니다.

www.publiclawcenter.org



퍼블릭 카운셀

퍼블릭 카운셀 (Public Counsel) 은 로스 엔젤레스 카운티 변호사 협회와 베벌리 힐즈 변호사 협회가 운영하는 공익 로펌이며 시민권 보호를 위한 변호사들의 모임 (Lawyers' Committee for Civil Rights Under Law) 의 남가주 지부입니다. 1970년에 설립된 퍼블릭 카운셀은 빈곤하고 이익이 충분히 대변되지 못한 어린이, 성인, 가족들에게 법적, 사회적 서비스를 무료로 제공함으로써 법 앞의 평등을 증진하고, 이러한 집단의 이익을 옹호하는 다른 지역사회기반 단체들이 법적 지원을 받을 수 있도록 보장하며, 변호사, 로스쿨 학생, 기타 전문가들의 무료 봉사 활동이 잘 활용될 수 있도록 하는 것을 주요 업무로 하고 있습니다. 퍼블릭 카운셀에 소속된 70인 이상의 변호사와 50인 이상의 직원들은 5천 명 이상의 자원 봉사 변호사, 로스쿨 학생 및 법률 전문가들과 함께 매년 3만 명 이상의 어린이, 청소년, 가족 및 지역사회단체를 지원하고 있습니다. 퍼블릭 카운셀의 의뢰인들에게 적정 주택 기회가 지속적으로 중요한 문제가 됨에 따라 퍼블릭 카운셀의 지역사회 개발 프로젝트는 적정주택의 기회를 보존하고 확대하는 일에 특별히 중점을 두고 있습니다.

www.publiccounsel.org



국민주택법 프로젝트

샌프란시스코에 소재한 국민주택법 프로젝트 (National Housing Law Project) 는 1968년부터 미국의 적정주택법 (affordable housing law) 전문단체로 활동하고 있습니다. 국민주택법 프로젝트의 임무는 미국 내 수 백 만 명의 극빈층이 적절한 시설을 갖추었으며 임대료를 감당할 수 있는 주택에서 거주할 기본적인 인권을 실현하도록 돕고, 전통적으로 유색 인종, 이민자, 빈곤층, 가정폭력 피해자, 기타 소외 계층의 주택 정의 실현에 장애를 초래한 불공평 및 차별대우를 시정하는 데 법의 힘을 이용할 수 있도록 돕는 것을 임무로 하고 있습니다.

www.nhlp.org

캘리포니아주 애너하임시에 거주하는 왕용운 씨(74세)는 은퇴한 제빵사로 매달 사회보장연금 870달러를 받아 생활하고 있습니다. 그는 도심 지역 가계 소득 평균¹⁾의 약 30% 이하를 벌고 있는 캘리포니아주 극저소득층(extremely low-income: ELI) 인구 120만명 중 한 명에 해당합니다. 캘리포니아주에서는 극저소득층 인구 열 가구 중 두 가구만이 적정 주택(affordable and available home)을 구할 수 있으며, 이러한 주택 공급 부족 현상은 로스 앤젤레스 카운티, 오렌지 카운티, 샌디에고 카운티와 샌버나디노 카운티²⁾ 등 여러 지역에서 더욱 심각하게 나타나고 있습니다. 지난 8년 간, 왕용운 씨는 연방정부가 지원하는 용자 프로그램을 통해 세입자들이 감당할 수 있는 수준으로 임대료가 제한 되는 미라클 테라스(Miracle Terrace)라는 애너하임시 소재 노인 아파트 단지에 살 수 있는 몇 안 되는 운 좋은 극저소득층 세입자 중에 하나였습니다. 미라클 테라스는 60년대부터 70년대까지 정부가 적정 주택의 개발을 촉진하기 위해 시세보다 저렴한 용자를 지원하여 지어진 많은 적정 주택들 중 하나로 건물의 이용 및 임대료가 적정한 수준으로 제한되어 왔습니다.

지난 수 십 년 간, 연방정부로부터 용자 지원을 받아 지어진 적정 주택의 공급량은 건물주들이 급등한 임대료 시세로 이익을 보려고 용자를 미리 갱아버리거나 용자가 만기가 되어감에 따라 점차 줄어들게 되었습니다. 미국 연방의회는 건물주가 용자를 선납한 주택에 살고 있는 세입자들에게 대해서는 임대료를 지원을 받을 자격을 부여했지만, 용자가 만기된 주택에 살고 있는 세입자들에게는 그러한 자격을 자동적으로 부여하지는 않았습니다. 그래서, 용자가 만기된 주택에 살고 있던 세입자들은 건물주가 용자 만기 이후에 임대료를 인상하기로 결정한 경우, 무주택자가 되거나 강제 퇴거를 당할 수 있는 극도로 취약한 입장에 놓이게 되었습니다. 왕용운 씨의 경우도 예외는 아니었습니다. 지난 해, 미라클 테라스가 받은 연방정부의 용자 만기가 도래하면서 적정 주택의 제한이 풀렸고, 새로운 건물주는 왕용운 씨의 임대료를 월 350달러에서 600달러로 인상했습니다. 본인의 고정 수입의 약 70 퍼센트를 임대료로 지불해야만 했던 왕용운 씨는 자동차 기름을 살 돈이 없어 운전을 그만두어야 했고, 필요한 당뇨병 약값을 줄여야 했으며, 식비를 월 50달러 이하로 제한해야만 했습니다. 왕용운 씨는 애너하임시가 섹션 8 대기자를 더 이상 받지 않고, 시세에 맞는 아파트들은 왕용운 씨가 부담하고 있던 것보다 더 높은 임대료를 요구했기 때문에 대체 주택을 찾을 수가 없었습니다.



다행히, 미라클 테라스에 거주하고 있던 왕용운 씨와 200여 명의 극저소득층 노인들은 지역 변호인들의 도움을 받아 새로운 건물주에게 잘 알려져 있지 않았던 '주택공급부족지역에 거주하는 위험에 처한 가구를 위한 세입자 보호 바우처(Tenant-Protection Vouchers for Certain At-Risk Households in Low-Vacancy Areas, "이용제한종료 바우처(expiring use vouchers)")'라 불리는 주택도시개발부(HUD)의 프로그램을 신청할 것을 설득한 후에 미라클 테라스에 남아 있을 수 있게 되었습니다. 2014년, 연방의회는 주택도시개발부(HUD)의 지원을 받은 용자의 만기로 인해 심각한 임대료 인상으로 고통받게 된 세입자들을 지원하기 위해 5백만 달러의 예산을 배정한 바 있습니다.³⁾ 이러한 주택 보조금은 강화된 바우처(enhanced vouchers, "EV")나 프로젝트 기반 바우처(project-based vouchers, "PBV")의 형태로 제공될 수 있지만,

¹⁾ <http://www.chpc.net/dnld/CHPCHousingNeedReport020814FINAL.pdf> (p. 3)

²⁾ id.

³⁾ <https://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=14-07hsgn.pdf>

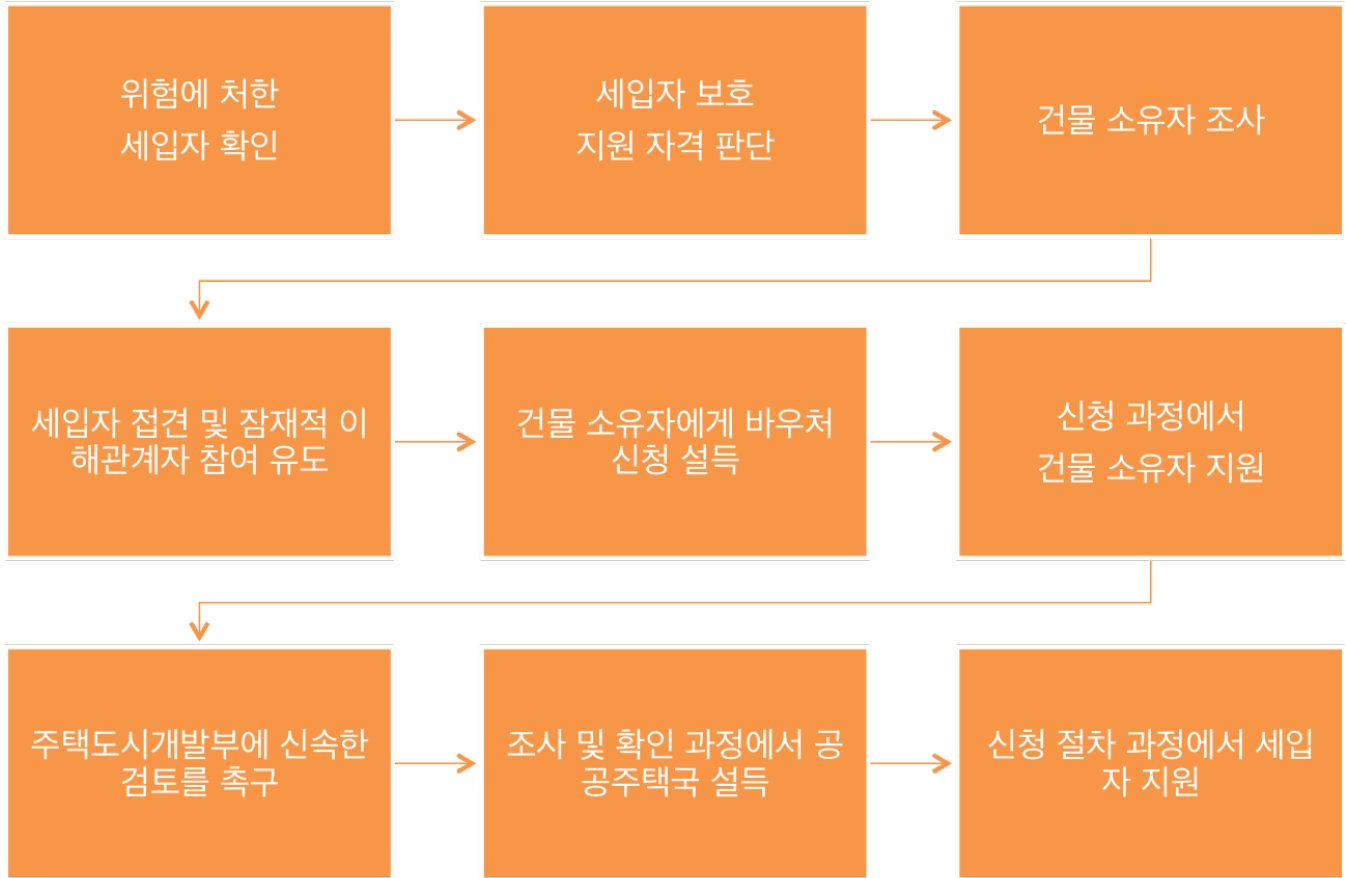
그러한 바우처의 신청 과정은 미라클 테라스에 거주하는 왕용운 씨와 다른 극저소득층 노인 세입자들이 겪은 바와 같이 매우 복잡했습니다.

건물주가 용자를 선납한 주택에 거주하고 있는 세입자들이 당연한 권리로서 이용할 수 있는 바우처들과는 달리, '이용제한종료 바우처(expiring use vouchers)'는 - 세입자들의 이익을 진심으로 최우선시 할 가능성이 낮은 - 건물주가 신청해야만 하도록 함으로써 건물주에게 지나치게 많은 권한을 부여하고 있습니다. 일례로, 미라클 테라스의 건물주는 바우처가 처리되는 기간 동안 왕씨와 다른 세입자들에게 지나치게 높은 임대료를 납부할 것을 요구했지만, 세입자들과 변호인들은 건물주가 바우처 신청에 협조하지 않을 것을 두려워한 나머지 아무런 대응도 할 수가 없었습니다. '이용제한종료 바우처'의 또 다른 문제점은 처리 과정의 지연에 있습니다. 바우처를 처리하기까지 1년 이상의 기간이 소요될 수 있기 때문에 세입자들은 그 기간 동안에 인상된 임대료를 납부해야만 하는 심각한 부담을 지게 됩니다. 미라클 테라스에 거주하는 왕용운 씨와 대부분의 다른 극저소득층 세입자들은 '이용제한종료 바우처'의 처리 기간에 1년이라는 기간이 소요되었다면 그와 같은 심각한 임대료 부담을 견뎌내지 못했을 것입니다. 다행히, 지역 법률단체들과 연방의회 의원 사무실의 필사적인 변호 활동 및 주택도시개발부(HUD) 관계자들의 협조로 미라클 테라스의 경우에는 단 4개월 반만에 바우처가 처리될 수 있었습니다. 그럼에도 불구하고, 많은 세입자들은 비상식량과 임대료를 지원을 받아서야 겨우 미라클 테라스에 남아 있을 수 있었으며, 의약품과 같은 필수품에 대한 소비는 크게 줄여야 했습니다. 결국, **미라클 테라스 프로그램을 통해 124개의 프로젝트 기반 바우처가 승인되어 미라클 테라스 단지의 적정 가격을 유지하고, 왕용운 씨를 비롯한 약 200여 명의 극저소득층 노인 세입자들이 미라클 테라스에 남을 수 있게 되었습니다.**

이러한 상황은 비단 미라클 테라스만의 문제가 아닙니다. 미라클 테라스와 유사한 수 많은 가구들이 용자 만기, 사용 제한 만기 또는 주택 보조금 지원 만기의 문제에 처해 있습니다. 2014-2016 회계년도에만 46개 주의 365개 건물에 소재한 총 27,955 가구가 지원을 받을 수 없는 상황에 놓여 있다는 것이 확인된 바 있습니다. 이러한 건물에 거주하며 지원을 받지 못하게 된 세입자들은 임대료 인상, 강제 퇴거, 무주택자화 등의 심각한 위험에 처해 있습니다. 바우처 신청 과정의 어려움을 고려할 때, 용자의 만기 전에 필요한 조치를 취하는 것이 매우 중요합니다. 이하에서 상술했듯이, 세입자들은 적어도 용자 만기 1년 전에 미리 용자 만기에 대한 통지를 받게 됩니다. 가장 좋은 방법은 세입자들이 당연한 권리로서 임대료 지원을 받을 수 있도록 가능한 경우, 건물주에게 용자의 선납을 권하는 것입니다. 그러나 선납이 여의치 않은 경우라면, 세입자들이 강제퇴거를 당하게 될 가능성이 높은 기간을 최대한 단축할 수 있도록 실제 용자 만기가 도래할 즈음에 '이용제한종료 바우처'가 처리될 수 있도록 하는 것이 가장 좋습니다.

서론

이 자료는 극저소득층 세입자들을 보호하고 소중한 적정 주택을 보존할 수 있도록 '이용제한종료 바우처'를 받는데 필요한 단계별 가이드입니다.



단계별 가이드

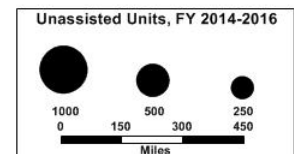
A. 위험에 처한 세입자 확인

1. 지역 내 건물의 용자 만기가 도래하고 있는지의 여부를 확인

용자의 만기로 인해 영향을 받게 될 건물을 확인하는 일은 그리 복잡하지 않습니다. 이러한 확인에 필요한 기본적인 정보는 첨부된 '용자 만기 예정 건물 목록'에 이미 포함되어 있으니 [첨부자료A\(Attachment A\)](#)를 확인하십시오.

데이터 조합하기

이 목록은 국가주택보존(National Housing Preservation) 데이터베이스⁴에서 추출한 데이터를 조합하고 정리한 것입니다. 이 목록에 포함된 프로젝트들은 다음의 3가지 유형 중 하나에 해당합니다: 'HUD 제 221조 제d항 제3호의 시세보다 낮은 이자율(Below-Market-Interest Rate),' '제236조,' 또는 '제 202조' 프로그램. 이 목록에 포함된 모든 건물들은 2012년 10월 1일에서 2016년 9월 30일 사이에 만기가 도래하는 연방 정부 지원 용자를 받은 건물들입니다. 각 건물들의 정확한 만기일은 [첨부자료A](#)의 '용자만기일(Loan Maturity Date)' 항목에서 찾아볼 수 있습니다. 대부분의 정부 데이터와 마찬가지로 이 목록 역시 정확하지 않은 부분이 많기 때문에, 이 자료를 성문법적 권한 및 주택도시개발부(HUD)의 정책에 근거해 지원의 실질적 필요성과 해당 주택 및 세입자들의 지원 자격을 판단하는데 필요한 출발점으로만 사용하십시오. 특정 지역의 건물을 확인해보고자 하실 경우에는 해당 데이터를 도시, 주, 우편번호를 기준으로 정리할 수 있습니다.



⁴ The database was created by the Public and Affordable Housing Research Corporation and the National Low Income Housing Coalition. See National Housing Preservation Database. <http://www.preservationdatabase.org/>

단계별 가이드

A. 위험에 처한 세입자 확인

무지원(지원을 받지 못하는) 세대 수

특정 건물 내에서 지원을 받지 못하는 세대의 수를 산출하려면 해당 건물의 전체 가구 총 수에서 섹션8 계약을 체결한 가구의 총 수를 제하면 됩니다. (프로젝트 기반 섹션8 계약에 따라 지원을 받는 세입자들은 용자의 만기로 인해 직접적인 영향을 받지 않습니다. 그러한 세입자들은 해당 섹션8계약의 유효한 종료 시점까지 지원을 받을 수 있으며, 종료 시점에는 거의 예외 없이 특별히 "강화된(enhanced)" 세입자 보호 바우처를 받을 자격을 갖게 됩니다.) **변호인들은 지원을 받지 못하는 세대의 수를 확인함으로써 세입자 보호 대상 건물에 거주하며, 용자 만기로 인해 영향을 받을 가능성이 있는 세입자들의 수를 가늠할 수 있게 될 것입니다.**

무지원 세대 수 산출 방법

[건물 내 세대 총 수 - 섹션8 계약을 체결한 세대 총 수]

프로젝트	건물 내 총 세대 수	섹션8 지원 세대 수	무지원 세대 수
건물 A	150	100	50
건물 B	200	189	11

2. 용자 만기로 인한 위험이 존재하는가?

여러분은 해당 지역 내에서 용자의 만기로 인해 영향을 받게 될 건물에 관한 기본적인 정보를 확보한 후에 문제의 정도 및 그러한 문제 해결에 어떠한 기여를 할 수 있을 지에 대한 판단을 시작할 수 있게 됩니다. 모든 건물이 실제로 세입자 임대료 인상이나 강제 퇴거 문제를 갖고 있는 것은 아닐 것이기 때문에, 문제가 발생할 가능성이 있는 각 건물들의 구체적 상황들을 상세히 알아둘 필요가 있습니다. **일반적으로 용자 만기로 인해 현재의 세입자가 위험에 처할 가능성이 있는 지를 판단하는 데에는 두 가지 요소가 고려됩니다: (1) 임대료가 크게 오를 수 있는 상황인가? (2) 건물주가 임대료를 인상할 것인가?**

다음과 같은 조치를 취하는 것으로 검토를 시작할 수 있습니다:

(1) 그러한 요소들을 인식할 수 있는 지 알아보기 위해 건물 목록을 살펴보십시오.

- 세입자 보호의 필요성 확인을 위해 추가적 조사를 해야 할 정당한 이유가 있는 지의 여부를 판단할 수 있도록 수집한 모든 정보를 비교해 보십시오.

(2) 특정 프로젝트 별로 세입자 보호의 필요성이 있는 지의 여부를 확인하기 위해 해당 건물의 세입자나 해당 지역의 지역사회단체, 건물주 및 지역 주택도시개발부(HUD) 사무소에 연락을 취하십시오.

- (만일 임대료 제한이 이미 풀렸다면) 건물주가 임대료를 인상했는지, 또는 가까운 시일 내에 임대료를 인상할 계획을 갖고 있는 지(즉, 세입자들에게 임대료 인상을 통보했는지)를 확인하십시오. 어떤 계획을 갖고 있는 지 건물주나 관리자와 이야기 해 보시거나, 주택도시개발부

단계별 가이드

A. 위험에 처한 세입자 확인

(HUD) 프로젝트 관리자에게 진행 중인 계획에 대해 알고 있는 지 물어보십시오. 몇몇 비영리 건물주들은 임대 시장에서 임대료가 오르고 있다 해도 임대료를 인상할 계획이 없을 수도 있습니다. 그러나 건물주가 단일 자산(single asset)만을 보유한 비영리 단체라면 임대료를 시세에 맞게 인상할 위험이 있을 수 있습니다. 만일 해당 건물이 보수가 필요한 상태라면, 이것은 건물주에게 (특별 바우처(special vouchers) 또는 프로젝트 기반 바우처(Project-Based Vouchers)의 형태로 된) 세입자 보호책의 이용 가능성이 있다는 것을 알려 줄 수 있는 좋은 기회가 될 것입니다. 건물주들은 이러한 보호책들을 이용해 시세에 근접한 인상된 임대료를 받을 수 있게 됨으로써 건물 보수에 필요한 수입을 마련할 수 있을 것입니다. 건물주는 프로젝트 기반 바우처 계약을 통해 보수에 필요한 대출을 좀 더 쉽게 받을 수 있게 될 것입니다.

(3) 해당 지역의 시장 상황이 임대료 제한이 종료될 때 지원받지 못하는 세입자들의 임대료 인상을 야기할 가능성이 있는 상황인지를 조사하십시오. 여러가지 정보들이 도움이 될 수 있을 것입니다.

- **현재의 제한된 임대료는 얼마인가?** 이것은 세입자나 주택도시개발부(HUD)에 문의해 볼 수 있으며, 만일 주택도시개발부(HUD)가 임대료 일람표의 공개를 거부할 경우에는 정보공개법(FOIA)에 근거해 정보 공개를 신청할 수도 있습니다. 그러나 그 전에, 섹션8 계약 가구를 일부 포함하고 있는 건물의 경우에는 해당 건물에 관한 데이터베이스에 현재 집주인이 부과하고 있는 계약상의 임대료(이러한 임대료는 지원을 받지 못하는 가구에 대해서도 동일하게 적용될 것입니다)와 해당 지역에 공시된 섹션8 공정 시세 임대료(Fair Market Rent, "FMR")를 비교한 비율을 제공하는 "S8_1_Rent To FMR" 이라는 항목이 포함되어 있다는 것에 주목할 필요가 있습니다. 해당 지역에 공시된 섹션8 공정 시장 임대료는 바우처 프로그램을 위한 지역의 보조금 지급 기준을 세우는데 사용됩니다. 여러분은 주택도시개발부(HUD)의 온라인 데이터를 참고해 해당 지역의 섹션8 공정시장임대료(FMR)를 판단할 수 있기 때문에 십진법을 이용하여 공정 시장 임대료(FMR)를 근거로 현행 계약 임대료를 알아볼 수 있습니다.
- **해당 건물의 임대료 시세는 얼마인가?** 이는 해당 지역에 공시된 섹션8 공정 시장 임대료(FMR, 이는 해당 건물에 대한 제한 없는 임대료 시세를 정확하게 반영하지 못할 수도 있습니다)를 살펴보거나 또는 만일 해당 가구가 바우처 소지자에게 임대가 된다면 어느 정도의 임대료가 적절한 임대료로 인정될 수 있는가를 공공주택국(public housing authority, "PHA")에 문의함으로써 대략적으로 알 수 있습니다. (공공주택국은 운영하고 있는 프로그램에 해당하는 각각의 바우처에 대해 그러한 판단을 내려야만 하기 때문에 데이터베이스를 구축해 두고 있는 경우가 많습니다.)

대체로, 현행 임대료에 대해 예상 임대료의 비율이 100% 미만인 건물의 경우에는 임대료 제한이 종료된 후에 임대료가 인상될 가능성이 특히 높습니다.

(4) 해당 건물의 소유주가 주택도시개발부(HUD)의 승인 없이 만기 이전에 용자를 선납할 자격이 있는지의 여부를 확인해야 합니다. 건물주가 선납을 하게 되면 지원을 받지 못하는 모든 세입자들에 대해 강화된 바우처가 제공될 가능성이 있기 때문에 용자 만기를 위해 이용가능한 보조금을 사용하지 않고도 좀더 쉽게 세입자들을 보호할 수 있게 됩니다.

단계별 가이드

A. 위험에 처한 세입자 확인

- 해당 건물이 '저소득층 주택 보존 및 주거용 주택소유법(Low Income Housing Preservation and Residential Homeownership Act, "LIHPRHA")⁵에 따른 "자격을 갖춘 저소득층 주택 (eligible low-income housing)"에 해당하는지의 여부를 판단하십시오.
- 용자의 선납(prepayment)이 세입자의 이익을 위한 최선의 방법인지를 확인하십시오.
- 만일 용자의 선납이 이익이 된다고 판단되면, 건물소유주에게 강화된 바우처(EV)가 보장될 수 있도록 주택도시개발부(HUD)에 즉시 선납할 것을 권하십시오.

만일 건물주가 용자만기일까지 동일한 조건을 유지하는데 동의했다면, 향후 150일 이내에 용자 만기일이 도래하고 건물주가 법적으로 요구되는 최소한의 통지를 하지 못할 가능성이 있는 경우라 할지라도, 통지에 관한 법에 근거해 해당 건물에 예외가 적용될 수 있다는 점을 참고하시길 바랍니다.⁶ 따라서, 규제 협약의 적용 기간을 용자 만기 시점까지 연장하는 간단한 이용 합의만으로도 용자의 선납이 허용될 수 있으며 150일전 통지가 없었더라도 강화된 바우처를 신청할 자격이 부여될 수 있습니다.

3. 제한책 종료의 통지

HUD는 그동안 건물주들에게 최소 9개월 전에는 세입자와 주택도시개발부(HUD)에 임박한 제236조 용자(Section 236 mortgage) 만기에 관해 통지할 것을 권고했으나 법적으로 요구하지는 않았습니다.⁷ 그러나 각 주법 하에 추가적 보호가 규정되어 있을 가능성이 있습니다. 예를 들어, 캘리포니아주법⁸은 임대료 제한의 종료로 인해 임대료가 인상되거나 보조금의 형태가 변경될 예정인 경우, 이용제한이 종료 (expiring use restrictions)되는 건물의 소유주는 12개월 전과 6개월 전에 세입자, 공공주택국(PHA) 및 지역 정부기관에 이를 통지를 해야만 한다고 규정하고 있습니다. 따라서, 만일 이들 중 누구라도 통지를 받게 된다면, 그러한 통지의 내용을 통해 현행 임대료의 수준 및 향후 예상되는 임대료 수준 등 해당 건물주가 갖고 있는 계획에 관해 중요한 단서를 얻을 수 있습니다. 단순히 건물 소유주가 법적으로 요구되는 통지를 하지 않았다고 하여 그것이 제한책이 종료되지 않을 것을 의미한다거나 제한책 종료시 건물 소유주가 임대료 인상을 계획하지 않고 있다는 것을 의미하지는 않습니다. 캘리포니아주의 통지에 관한 법률에 관한 좀더 자세한 내용은 [첨부자료 D\(Attachment D\)](#)를 참고하십시오.

4. 임대료 인상에 관한 주정부의 통지 요건

주법은 추가적인 요건들을 규정하고 있을 가능성이 있습니다. 예를 들어, 캘리포니아주법⁹은 건물주가 기존의 임대차 계약 하에 부과되는 임대료의 10% 이상 임대료가 인상될 경우에는 임대료 인상이 효력을 발생하기 최소 60일 전에 세입자에게 통지해야만 한다고 규정하고 있습니다. 그러한 통지는 전환 과정에서 상당히 늦게 전달될 가능성이 있기 때문에, 만일 세입자 보호 신청이 이미 충분히 진행되고 있는 상태가 아니라면 그러한 임대료 인상분이 강화된 바우처(enhanced voucher)와 상계될 수 있기까지 상당한 시간차가 발생할 가능성이 있습니다. 따라서 건물주가 법적으로 요구되는 60일전 통지 요건을 준수하지 못할 경우에는 임대료 인상을 미연에 방지할 수 있는 근거가 될 수 있을 것입니다.

⁵ 24 C.F.R. §248.101.

⁶ Pub. L. No. 105-276, Admin. Prov'ns, §219, 112 Stat. 2487-88 (1998).

⁷ Letter from Margaret Salazar, HUD Assoc. Dep. Ass't Sec'y, OAHF, to Section 236 Property Owners (Jan. 6, 2014).

⁸ Cal. Gov't Code §65863.10.

⁹ CA Civ. Code § 827.

단계별 가이드

A. 위험에 처한 세입자 확인

이와 더불어, 통지가 연방법 하에 요구되는 것인지, 주법 하에 요구되는 것인지의 여부와는 관계 없이, 통지를 제공할 때는 민권법의 규정을 준수해야 한다는 것에 유념할 필요가 있습니다. 이것은 세입자가 제한된 영어 능력(LEP)을 갖고 있으며 통지가 세입자가 사용하는 언어로 번역되지 않은 경우에 특히 중요한 쟁점이 될 수 있습니다. 언어 사용의 문제와 관련된 상세한 내용은 [첨부자료D](#)-캘리포니아주 부속서 제 I.C.항([Attachment D](#) - California Addendum, Section I.C.)을 참고하십시오.

미국 연방의회는 2015년에 3가지 형태의 주택도시개발부(HUD) 지원 주택에 거주하는 세입자들을 위해 7백만 달러를 지원하기로 했습니다. 여기에는 다음과 같은 형태의 건물에 거주하는 세입자가 포함이 됩니다: (1) 만기가 도래하는 HUD의 보장을 받았거나(HUD-insured), HUD가 보유하고 있거나(HUD-held), 또는 선납을 하기 위해서는 HUD의 허락을 받아야 하는 제202조 용자(Section 202 mortgage)를 받은 건물; (2) 현행법 하에서 세입자 보호 지원을 받을 자격을 갖추지 못한 세입자를 위한 임대료 지원 계약이 만료되는 건물; 또는 (3) HUD 용자 또는 보존 프로그램¹⁰ 을 수반한 적정 가격 제한이 곧 만료되는 건물이 포함됩니다. 여기에 해당하는 건물은 HUD가 선정한 "주택공급부족지역(low-vacancy area)"에 위치해 있어야 합니다.¹¹ HUD가 발행한 2015 회계년도 지침은 제한책의 종료 또는 용자의 만기가 반드시 2015년 9월 30일 이전에 도래할 것을 요하고 있습니다. 가장 최신의 HUD 공지(HUD Notice)의 원문 전체를 보시려면 [첨부자료B\(Attachment B\)](#)를 참조하십시오.

1. 어떤 세입자가 바우처 신청 자격을 갖는가?

“이용제한종료(expiring use)” 바우처를 신청하려면, 세입자는 반드시 (1) 용자 만기 또는 제한책 종료 시에 해당 건물에 거주하고 있어야 하며; (2) 저소득층이어야 하고; (3) 제한책 종료 이후에 부담해야 하는 임대료가 조정 소득(adjusted income)의 30% 이상이 되어야 합니다. 주택도시개발부(HUD)는 보조금이 고갈될 때까지 수시로 신청서를 접수할 것입니다.¹²

세입자를 보호하기 위해서는 다음과 같은 조건도 추가적으로 충족해야만 합니다.

- 건물주가 세입자 보호를 신청해야만 합니다. 세입자나 공공주택국(PHA)이 스스로 신청을 할 수 없습니다.
- 각 세대는 공공주택국의 조사(PHA inspection)를 통과해야만 하며, 건물주는 보조금 계약서(subsidy contract)에 서명해야만 합니다.
- 또한, 세입자는 공공주택국이 바우처 프로그램이 요구하는 자격조건(적격성)심사(eligibility screening)를 통과해야만 합니다.

이 과정에서 가장 어려운 것은 건물주로 하여금 세입자 보호를 신청하도록 설득하는 과정일 것입니다. 세입자 보호 신청을하기로 결정한 건물주들은 대개 공공주택국(PHA)의 검사를 통과하고, 공공주택국과의 지원 계약서에 서명하는 과정에서 요구되는 모든 간단한 정비 작업에 적극적으로 나설 것입니다. 변호인 여러분은 세입자 보호를 받는 과정에서 특정 세대에 수리가 더 필요한 경우나, 집주인이 특정 세입자에게 임대를 계속해주기 싫어 해당 세대가 갖고 있는 결함을 편리한 구실로 삼는 경우를 접하게 될 수도 있습니다. 이러한 상황을 해결하기 위해서는 주법이나 지방 법률, 또는 임대 계약에 의존하여 창의적으로 세입자의 권리 옹호를 해야 할 수도 있습니다.

¹⁰ 주택도시개발부(HUD)는 2014 회계년도(2014년 9월 30일까지)나 그 이전에 만기가 도래하는 건물과 관련된 문제를 해결하기 위해 영향을 받는 건물에 거주하는 무지원 세입자들에게 제공될 세입자 보호 바우처를 위한 5백만 달러의 보조금 배분 기준을 설명한 공지(Notice HUD 2014-15)를 발행한 바 있습니다. (HUD는 2013년(HUD Notice PIH 2013-08)에도 이와 같은 노력을 통해 2012회계년도 세출(FY12 Appropriation)을 통해 유사한 규정을 시행함으로써 18개 건물의 지원 승인을 한 바 있습니다.)

¹¹ HUD Notice HUD 2014-13 (May 20, 2014), p. 5.

¹² HUD Notice, p. 2.

단계별 가이드

B. 세입자 보호 지원을 받기 위한 지원자격 판단

일반적으로, 세입자 보호를 받을 자격을 갖춘 세입자들은 지역 공공주택국(PHA)의 자격조건(적격성) 심사를 통과할 수 있을 것입니다. 그러나 몇몇 공공주택국들이 전환 과정에서 주택도시개발부(HUD) 지원 주택의 세입자들에게 일반 바우처 프로그램에 사용하는 자격조건심사 기준을 적용하여 세입자들을 탈락시킨 사례도 있습니다. 특히, 이전에 공공주택국에 채무가 있었던 세입자들이나 범죄 이력이 있는 세입자들이 심사 통과에 취약합니다. 현행 연방법은 심사를 통과하지 못한 세입자들의 재심사를 금지하지 않고 있습니다. 따라서, 변호인 여러분은 공공주택국이 기존의 모든 세입자들에 대해 새로운 규칙을 적용하지 않도록 설득하거나, 이용할 수 있는 행정 절차를 통해 자격조건심사의 탈락에 대해 이의를 제기해야 할 것입니다.

2. 이용가능한 세입자 보호 지원책에는 어떠한 것이 있나?

자격을 갖춘 건물의 소유주는 제한책이 종료되었을 때 세입자들을 위해 강화된 바우처(EV)나 프로젝트 기반 바우처(PBV)를 요청할 수 있습니다. 이 두 가지 형태의 지원책은 모두 공공주택국(PHA)을 통해 처리가 되지만 매우 중요한 차이점이 있으니 다음의 내용을 참고하시기 바랍니다.



a. 강화된 바우처(Enhanced Vouchers)의 개요

강화된 바우처(EV)는 세입자 기반의 지원책입니다.¹³ 자격 조건을 갖춘 세입자들은 이 바우처를 가지고 현재 거주하는 곳에 계속 머물거나 다른 유닛(unit)으로 이사를 갈 수 있습니다. 만일 협조 의사를 보이는 다른 집주인이 있고, 그러한 유닛(unit)이 공공주택국의 조사(inspection)를 통과한다면, 세입자들은 공공주택국(PHA)으로부터 바우처를 받는 즉시 해당 건물에서 이사를 나갈 수도 있습니다. 이 경우, 기존의 임대 계약과 새로운 임대 계약 기간이 서로 중복이 되어 이중으로 임대료를 지불해야 하는 경우가 발생하는 것을 최소화하기 위해서는 임대료 지불을 조정할 필요가 있을 것입니다.

기존에 살고 있던 곳에 계속 거주하고자 하는 세입자가 강화된 바우처를 받게 되면 보통 임대료 제한 종료 이전에 지불하던 임대료(보통 수입의 30%를 초과하는 고정적인 "기본 임대료(basic rent)"를 의미)만 부담하게 되는데, 이러한 임대료는 수입의 30% 이하로 줄어들지는 않습니다. 공과금을 직접 부담하는 무지원 세입자들(unassisted tenants)에 대해서는 공공주택국(PHA)이 해당 유닛을 위해 산정한 공과금 한도액을 포함한 수준에서 새로 "최소 임대료(minimum rent)"가 정해질 것입니다.¹⁴ 이러한 새로운 지원책은 세입자가 지불해야 하는 임대료와 해당 유닛의 임대 시세간의 차액을 보충해 주게 됩니다. 융자 만기 전에 제한되었던 임대료가 사실상 조정 소득(adjusted income)의 30% 이하에 해당했던 세입자들은 임대료 인상을 겪게될 수도 있습니다. 공공주택국(PHA)은 추후에 가계소득이 현저히 감소한 세대에 대해서는 다른 방법을 적용하는데 즉, 강화된 바우처의 최소 임대료를 계산할 때, 일정한 금액을 규정하는 것이 아니라 소득에 비례하여 계산한 금액을 적용하게 됩니다.

¹³ HUD Notice, p. 5.

¹⁴ HUD Notice PIH 2001-41 (Nov. 14, 2001), at 30-31.

단계별 가이드

B. 세입자 보호 지원을 받기 위한 지원자격 판단

강화된 바우처(EV)는 일반 바우처와 크게 두 가지 측면에서 차이를 보입니다. 우선 '가치(value)'에 있어 차이가 납니다. 세입자가 전환(conversion) 당시나 후에 해당 건물에서 계속 거주하기 위해 좀 더 많은 보조금이 필요한 경우라면 강화된 바우처가 일반 바우처보다 높은 가치를 갖게 됩니다. 강화된 바우처 보조금은 필요한 경우에 "강화된" 지급 기준- 즉, 세입자들이 제한이 풀린 임대료를 감당할 수 있도록, 전환되는 건물의 해당 유닛에 대한 실제의, 공공주택국(PHA)이 승인한, 합당한 임대료 시세 수준 -으로 정해집니다. 강화된 바우처의 가치는, 공공주택국이 해당 유닛의 임대료가 실제로 "시세"에 맞다고 판단하는 한, 집주인이 차후에 임대료를 인상할 경우 그에 맞게 조정되어야만 합니다. 이와는 대조적으로, 세입자가 강화된 바우처를 가지고 이사를 나가기로 결정하는 경우에는 지원금 액수가 해당 유닛에 대한 합당한 임대료를 기준으로 결정되는 것이 아니라 공공주택국이 정한 일반적인 지역 지급 기준(local payment standards)에 따라 정해집니다. 이 기준으로 정해진 임대료는 실제 집주인이 부과하는 임대료와 크게 차이가 날 수 있습니다. 지역 지급 기준은 이사를 나가기로 결정한 세입자들이 새로운 집주인이 부과하는 실제 임대료를 부담하는데 있어 충분하거나 충분치 않을 수도 있기 때문에, 세입자의 순수 임대료 부담금에 큰 영향을 미칠 수 있습니다. (이하에 언급한 바와 같이, 각기 다른 공과금 수당(utility allowances)도 순수 임대료 부담금에 영향을 미칠 수 있습니다.)

둘째로, 강화된 바우처는 강제퇴거 위기에 몰린 세입자를 보호(anti-displacement protection)하는 역할도 합니다. 일반적으로, 현 건물주는 세입자가 현 거주지에 계속 거주하기를 희망하는 한 그것을 허락해야만 하며, 특별한 이유없이 임대차 기간이 만료되었다고 하여 세입자를 내쫓을 수는 없습니다. 강화된 바우처가 갖고 있는 이러한 보호 기능은, 해당 지역에 강제퇴거 보호 장치가 없을 경우, 임대차 계약 기간의 만료 시에 특별한 이유 없이도 세입자를 내쫓을 수 있는 일반 바우처 프로그램보다 더욱 강력하게 세입자를 보호하게 됩니다.

세입자가 해당 건물에서 이사를 나가기로 결정한 경우에는 강화된 바우처가 일반 바우처로 변경되기 때문에 위와 같은 두 가지의 특징은 더 이상 적용이 되지 않습니다. 그러나 이사를 하는 것이 이익이 되는 경우도 있습니다. 세입자들은 이사를 나감으로써 더 이상 강화된 바우처가 요하는 최소 임대료(enhanced voucher minimum rent, 기존의 총 임대료(prior gross rent)와 동일)의 적용을 받지 않게 됩니다. 즉, 세입자들은 새로운 유닛 임대료로 조정 소득(adjusted income)의 30%와 지역 공공주택국 지급 기준(local PHA payment standard) 대비 초과분만을 지불하면 된다는 것을 의미합니다. 강화된 바우처 최소 임대료(enhanced voucher minimum rent)로 인해 과중한 임대료 부담을 안고 있는 세입자들에게는 이사를 나가는 것이 경제적으로 더 나은 선택이 될 수도 있습니다.

강화된 바우처가 임대료 인상분 전액을 보장함에도 불구하고 강화된 바우처를 받는 일부 세입자들 중에는 세입자들이 부담해야 하는 공과금에 대한 공과금 수당(utility allowances) 산정 방식의 차이로 인해 실제 총 임대료 부담금이 달라진 경우가 있을 수 있습니다. 제236조 용자(Section 236 mortgage)의 만기가 도래하기 전에 자기 공과금의 전부 또는 일부를 부담하는 무지원 세입자들(unassisted tenants)은 (A) 공과금 수당(utility allowances) 없이 기본 임대료(basic rent)를 지불하거나, (B) 조정 소득(adjusted income)의 30%에 해당하는 임대료에서 건물주가 정한 공과금 수당을 제한 금액을 지불하는데, 이 금액은 "제236조 시세 임대료(Section 236 market rent)"의 수준으로 한도가 정해져 있습니다.¹⁵ 이렇듯

¹⁵용자 만기가 도래하는 무지원 세입자들 중에서는 노인과 장애인을 위한 제202조(Section 202) 주택에 거주하고 있는 경우도 있습니다. 그러한 무지원 세입자들은 세입자 계량 공과금(tenant-metered utilities)을 부담하고 있는 경우에도 여전히 비용 기반 임대료(cost-based rent, 제236조 기본 임대료와 같음)를 지불했으며, 공과금 수당도 받지 못했습니다. 제236조와는 달리, 무지원 제202조 세입자들 중에는 소득의 30%를 임대료로 지불하는 경우는 없었습니다. 따라서, 이러한 세입자들은 기존에 실제로 지불한 공과금의 내역에 관계없이, "총 임대료(gross rent, 즉, 기존에 집주인에게 지불했던 임대료와 공공주택국의 바우처 공과금 수당을 합한 값)"의 수준에서 정해진 최소 임대료를 부담하게 됩니다.

단계별 가이드

B. 세입자 보호 지원을 받기 위한 지원자격 판단

조정 소득의 30%에서 공과금 수당을 제한 임대료를 지불했던 세입자가 용자의 만기 이후에는 강화된 바우처의 소지자로서 새로 공공주택국이 정한 공과금 수당(PHA-set utility allowance)을 받게 되는데, 이 수당액이 기존에 집주인이 정한 공과금 수당과 차이가 있을 수 있습니다. 강화된 바우처 제도하에서 무지원 세입자들은 용자의 만기 이후에 용자의 만기일에 지불하고 있던 총 임대료와 적어도 동일한 금액(즉, 임대료와 공과금 수당을 합산한 금액)을 지불해야만 합니다.¹⁶ 공공주택국(PHA)의 바우처 프로그램에 적용되는 공과금 수당은, 기존에 집주인이 정한 공과금 수당 액수에 관계없이, 최소 임대료(minimum rent)의 역할을 하는 총 임대료 부담금(gross rent contribution)의 산정에 사용됩니다.¹⁷ 따라서, 강화된 바우처가 집주인이 인상한 모든 임대료(임대료 제한이 풀리고 난 직후에 인상된 것과 추후에 인상된 것을 모두 포함)를 보장한다고 하더라도 세입자가 강화된 바우처 제도하에서 실제로 부담해야 할 임대료는, 만일 그러한 세입자가 공과금 수당을 받는 대신 기본 임대료 보다 더 많은 임대료를 부담하고 있었다면, 용자 만기 이전에 HUD 프로그램하에 부담하던 것과는 차이(더 많을 수도 있고 더 적을 수도 있습니다)가 있을 수 있습니다.

거의 늘 그렇지만, 두 공과금 수당에 차이가 있다면, 세입자는 그러한 전환을 통해 이익을 얻거나 부담을 얻게 됩니다. 만일 공공주택국(PHA)의 공과금 수당이 기존에 집주인이 정한 공과금 수당보다 많다면 세입자는 이익을 얻게 될 것이고, 반대로, 공공주택국의 공과금 수당이 기존에 집주인이 정한 공과금 수당보다 적다면 세입자는 경제적 부담을 안게 될 것입니다.

b. 프로젝트 기반 바우처(Project-Based Vouchers)의 개요

프로젝트 기반 바우처(PBV)란 프로젝트(저소득층 주택 단지)에 기반한 지원책을 의미하며, 집주인과의 계약을 통해 해당 유닛(unit)에 부여되는 바우처를 말합니다.¹⁸ 세입자 개인이 아닌 건물에 종속되는 이 바우처는 공공주택국(PHA)과 건물주 사이의 계약 기간 (통상 15년 정도) 중에는 해당 유닛에 다른 세입자가 들어와도 사용할 수 있게 됩니다. 프로젝트 기반 바우처 유닛에 1년 이상 거주한 세입자는 공공주택국(PHA)에 일반 바우처를 신청해서 다른 유닛으로 이사를 갈 수 있게 되며, 일반 바우처 대기자 중 최우선으로 바우처를 받을 수 있게 됩니다. 이 때, 프로젝트 기반 바우처 지원은 프로젝트 기반 바우처 프로그램 및 계약의 조건에 따라 선정된 새로운 세입자가 사용할 수 있도록 해당 건물에 남아 있게 됩니다.

프로젝트 기반 바우처를 이용하는 세입자들은 보통 조정 소득(adjusted income)의 30%를 임대료로 지불합니다.¹⁹ 강화된 바우처와는 달리, 프로젝트 기반 바우처는 임대료 제한이 풀리기 전에 지불했던 기존의 임대료와 동일한 금액을 최소 임대료로 지불할 필요가 없습니다. 집주인이 해당 유닛에 부과할 수 있는 총 계약 임대료의 수준(즉, 세입자 부담금과 지원금을 합산한 금액의 최대 한도)은 정당한 시세 임대료(reasonable market rent)여야 하며, 또한 해당 지역에 대해 HUD가 공시한 공정시세임대료(FMR, 또는 HUD가 승인한 예외지급기준(exception payment standard))의 110%를 넘지 않아야 합니다.

c. 강화된 바우처(EV)와 프로젝트 기반 바우처(PBV)의 장단점

지원을 받는 즉시 이사를 나가고자 하는 세입자들은 강화된 바우처를 선호할 수 있습니다. 과중한 임대료

¹⁶ Notice PIH 2001-41 Part II (C)(3)(a)

¹⁷ Notice PIH 2001-41 Part II (C)(3)(a)

¹⁸ Notice, p. 5.

¹⁹ 24 C.F.R. § 5.628 (지원 대상 가족이 부담하는 총세입자지불액(total tenant payment, "TPP")은 가계 조정 월소득(family's monthly adjusted income)의 30%, 가계 총 월소득(family's monthly gross income)의 10%, 복지임대료(welfare rent), 공공주택국이 정한 50 달러 이하의 최소 임대료(minimum rent) 중 가장 높은 금액이라고 명시함)

단계별 가이드

B. 세입자 보호 지원을 받기 위한 지원자격 판단

부담을 안고 있는 세입자들은 이사를 나가게 되면 조정 소득(adjusted income)의 30%와 공공주택국 (PHA)의 바우처 프로그램 기준 임대료 초과분만 지불하면 되기 때문에 임대료 부담금이 줄어드는 추가적인 혜택을 얻을 수 있습니다. 건물주의 입장에서 프로젝트 기반 바우처(PBV) 임대료 제한을 초과하는 시세 임대료를 받고자 할 경우, 강화된 바우처를 통해 제공되는 지원금이 인상된 임대료를 보장해 줄 수 있기 때문에, 건물주는 세입자를 보호하면서 동시에 더 많은 소득을 올릴 수도 있습니다.

프로젝트 기반 바우처(PBV)에도 여러가지 혜택이 있습니다. 첫째, 세입자가 이사를 나가지 않고 계속 살더라도 조정 소득(adjusted income)의 30%로 임대료 부담을 줄일 수 있습니다. 둘째, 세입자가 이사를 나가더라도 바우처 지원이 해당 건물에 잔존하게 되므로 해당 건물이 계속해서 적정 가격 주택으로 사용되도록 보장할 수 있게 됩니다. 셋째, 프로젝트 기반 바우처 프로그램의 독특한 특징으로서 프로젝트 기반 바우처 지원 세대에 1년 이상 거주한 세입자가 이사를 하고자 하는 경우 일반 바우처를 신청할 기회를 제공하므로 세입자의 이동성이 지원됩니다. 끝으로, 프로젝트 기반 바우처는 해당 유닛에 대한 연방 정부 지원 계약 임대료를 통해 건물주에게 해당 건물의 보수나 재건에 필요한 자금 조달의 기회도 제공합니다.

용자 만기 및 제한책 종료에 관한 HUD의 현행 정책하에서는 HUD에 강화된 바우처(EV)를 신청할 것인지 프로젝트 기반 바우처(PBV)를 신청할 것인지를 선택할 권한이 건물주에게 있지만, 세입자들도 그러한 결정에 전략적으로 영향을 미칠 수 있습니다. 세입자들은 건물주에게 해당 프로젝트에 부속되는 지원책을 통해 건물 수리 및 개선을 위한 자금 지원을 받을 수 있으며, 세입자들의 임대료 부담이 줄어들어 따라 임대료 체납이나 비어있는 유닛으로 인한 손실이 줄어들 것이라는 점을 이해시켜야 합니다. 프로젝트 기반 바우처가 없다면, 강화된 바우처의 최소 임대료 요건 때문에 어쩔 수 없이 이사를 나가야 하는 세입자도 대량 발생할 수 있습니다.

용자 만기가 도래하였거나 곧 도래할 예정인 건물의 현 소유주는 해당 건물의 적정가격을 유지하는데 있어 매우 중요한 파트너입니다. 세입자들이 강화된 섹션8바우처를 얻을 수 있도록 연방정부의 지원을 받은 용자를 선납하는 것, 주택이 적정가격(affordability)을 보전할 수 있도록 이용제한종료 바우처(expiring use voucher)를 신청하는 것, 주택의 적정 가격 제한책이 종료된 후에 임대료를 인상할 것인지의 여부에 관한 결정은 모두 건물주의 독점적 권한에 속합니다. 따라서, 현행 건물주가 누구인지 확인하고, 건물주의 의도와 잠재적 협상 압박점을 알아내는 것은 매우 중요합니다.

변호인 여러분은 현 건물주의 신원 확인에 있어 다음과 같은 자료를 참고하실 수 있습니다.

- 지역 카운티 등기소(recorder's office)의 건물 기록 검색.
- 국가주택보존데이터베이스(National Housing Preservation Database) 검색. <http://www.preservationdatabase.org/>
- 캘리포니아주의 경우, 좀 더 최신의 데이터베이스를 보유하고 있는 캘리포니아주택합명회사(California Housing Partnership Corporation)에 문의.
- 담당을 맡은 HUD 프로젝트 관리자에게 문의.
- 해당 건물의 관리자에게 문의.
- 각주의 주무장관(Secretary of State) 웹사이트에서 해당 건물의 이름이나 건물의 주소를 이용해 사업자 검색(Business Search) 실시. 예, <http://kepler.sos.ca.gov/>

해당 건물을 소유하는 법인이 기업(corporation)이나 유한책임회사(LLC)인 경우가 종종 있는데, 이 경우에는 누구에게 실질적인 의사결정권이 있고 그들의 의도가 무엇인지에 관한 의미있는 정보를 찾아보기 어려울 수도 있습니다. 실질적인 의사결정자의 신원을 확인하기 위해서는 렉시스(Lexis)나 웨스트로(Westlaw) 사이트를 통해 공공기록검색을 하거나, 주무장관(Secretary of State) 웹사이트를 통해 사업체 검색(Business Entities Search)을 실시할 필요가 있습니다. 회사의 배후에 있는 사람들의 신원을 확인하는 데에는 여러가지 각기 다른 검색 방법이 동원될 수 있습니다. 예를 들어, 법인의 주소를 이용해 건물 검색(property search)을 할 수도 있고, 소장의 전달(service of process)을 위해 지정된 대리인(agent)의 이름을 사용해 인물 검색(person search)을 할 수도 있으며, 해당 법인이 다른 자산을 보유하고 있는 지를 확인하기 위해 법인 검색(entity search)을 실시할 수도 있습니다. 핵심 인물 또는 기업을 확인한 다음에는 구글 검색을 통해 좀 더 많은 정보를 알아낼 수도 있습니다.

단계별 가이드

D. 세입자 접견

이용 제한(use restrictions)이 종료되는 건물에 거주하는 세입자들은 강제퇴거로 이어질 수 있는 감당하기 힘든, 압박한 임대료 인상으로 인해 위기에 처해 있지만, 바우처의 승인 절차는 장기간이 소요되고, 불투명하고, 요식적이기 때문에, 초기부터 세입자들과의 관계에서 신뢰를 쌓고, 세입자들을 조직하고 정보를 배포할 수 있는 핵심 리더가 누구인지 확인하는 것이 매우 중요합니다. 세입자 단체의 수장은 모든 바우처 신청 절차의 성공에 있어 핵심적인 존재이며 특히, 저소득층 건물에서 자주 볼 수 있듯이, 세입자들의 대부분이 제한된 영어 구사 능력(limited English proficiency, "LEP")을 갖고 있는 경우에는 더욱 그렇습니다. 이상적인 리더쉽 구조는 복수의 리더들이 주도하여 다른 세입자들을 조직해 각 건물의 집집마다 방문하도록 하여 모든 세입자들에게 회의를 통보하고, 새로운 내용을 전달하며, 권고받은 절차에 관해 설명해 줄 수 있도록 하는 구조입니다. 세입자들의 대부분이 영어를 사용하는데 어려움이 있는 경우에는 이중 언어를 구사할 수 있는 대변인이 신속하고 쉽게 중요한 정보를 전달하는 것도 중요합니다.



세입자 리더 조직이 구성되도록 하는 것 뿐만 아니라 세입자들이 만날 수 있는 안전한 장소가 마련되도록 하고, 대변인/변호인들과의 회의를 충분히 자주 열어 세입자들이 진행 상황을 제때 알도록 하는 것도 중요합니다. 저희가 다룬 사례의 경우, 세입자들이 건물주나 건물관리자 몰래 이 문제를 논의할 수 있는 안전한 장소이자 많은 세입자들이 참석할 수 있을 만큼 충분히 규모가 컸던 근처 교회에서 세입자 회의를 열었습니다. 첫 회의에서는 모든 세입자들을 상대로 기본적인 정보를 수집하는 시간을 마련해 모든 세입자들의 경제적 상황 및 목표를 더 잘 이해할 수 있도록 했습니다.

회의는 건물주 접견 시, 바우처 신청서 제출 시, 진행 과정 전반에 걸쳐 업데이트가 필요한 경우 등 바우처 신청 과정에서 중요했던 매 단계마다 개최했습니다. 또한, 바우처 신청 절차의 지연, 임대료 인상에 관한 세입자들의 우려 등을 이유로 세입자들이 회의를 요청한 경우 그에 응해 회의를 개최하기도 했습니다. 세입자들의 질문과 요구를 해소할 튼튼한 소통 구조와 대응을 통해 저희는 세입자들의 신뢰를 얻고 바우처 신청 절차를 가능한 한 신속하게 처리할 수 있었습니다.

일반적으로, 이러한 건물의 세입자를 보호하고 적정가격을 보전하려는 노력이 성공하려면 강력한 지역사회의 지원이 필요합니다. 이러한 지원은 건물주로 하여금 이용제한종료 바우처(expiring use vouchers)를 신청하도록 설득하고, HUD가 바우처 신청 절차를 신속히 처리하도록 하고, 바우처 승인을 기다리는 동안 세입자들이 지원을 받을 수 있도록 하기 위해 필요할 수 있습니다. 더불어, 다른 이해관계자들에게 세입자들이나 세입자들과 비슷한 처지에 있는 사람들의 향후 대책에 관한 호소력 있는 이야기를 전달하는 것도 중요합니다.

지역 사회의 집단적 압력의 효과를 최대화하기 위해서는 바우처 신청 절차의 초기에 이러한 각 지역 사회 단체들과 관계를 구축해 나가는 것이 중요합니다. 저희는 바우처 신청서를 제출하기 전에, 모든 이해관계자들이 같은 생각을 갖도록 하고 세입자들이 처한 심각한 상황을 강조하기 위해 수 회에 걸쳐 회의를 마련했습니다. 이렇듯 초기부터 시작된 협력체제가 모든 이해관계자들과 신속하게 협력 관계를 구축하는데 도움이 되었으며, 이러한 관계를 지렛대 삼아 바우처 승인 절차를 가속화하는데 영향력을 행사하고 바우처가 처리되는 동안 세입자들이 긴급 구호를 받는 것을 가능하게 했습니다.

1. 기술 지원 제공자 (Technical Assistance Providers)

만일 주택도시개발부(HUD) 사무소, 지역 주택 당국의 규정들, 보존 정치와 같은 복잡한 세계에 익숙치 않다면, 바우처 신청 절차의 초기 단계부터 가능한 빨리 기술적 지원을 모색해 보는 것도 도움이 될 수 있습니다. **전반적인 지원을 원한다면, 바우처 신청 절차 전반에 관한 지침을 제공해 줄 수 있는 국민주택법프로젝트(National Housing Law Project)가 매우 유용한 자원이 될 것입니다.** 각 주가 마련한 정보를 이용할 수도 있습니다. 캘리포니아주에서 도움을 받을 수 있는 곳에 관한 정보를 원하시면 [첨부자료D\(Attachment D\)](#)를 참조하십시오.

2. 연방의회 의원 사무실 (Congressional Offices)

연방의회 의원 사무실은 바우처 신청서 처리와 관련해 최종적인 책임을 지고 있으며, 상당한 처리 지연의 원인이 될 수도 있는 주택도시개발부(HUD)에 가장 직접적으로 영향을 미칠 수 있는 기관이기 때문에 적정 주택 보전 노력에 있어 종종 중요한 파트너가 되기도 합니다. 연방의회 의원 사무실은 주택도시개발부가 좀 더 신속하게 일을 처리할 수 있도록 압력을 행사할 수 있습니다. 또한, 바우처 승인을 기다리는 동안 인상된 임대료를 납부해야 하는 세입자들을 위해 긴급 임대료 지원 부탁을 해줄 수도 있습니다. 저희가 담당했던 사례의 경우, 연방의회 의원 사무실에 이와 같은 사실을 호소함으로써 주택도시개발부에 대한 연방의회의 조사가 실시되었고 그로 인해 바우처 승인 절차가 극적으로 가속화되는 결과를 얻을 수 있었습니다. 뿐만 아니라, 연방의회 의원 사무실은 바우처 신청 절차 및 신청 과정에서 발생할 수 있는 긴급 임대료 지원과 같은 요구를 처리해 줄 수 있는 주택도시개발부의 핵심 관계자에게 연락을 취할 수도 있습니다. 연방의회 의원 사무실의 참여를 유도하기 위해서는 세입자들이 직접 지역 사무소에 연락을 취해 문제를 설명하는 것이 가장 좋으며, 그 후에 대변인이나 변호인이 다시 연락을 취해 추가적인 기술적 세부사항을 조율하거나 제공하는데 도움을 줄 수 있습니다.

3. 주택도시개발부 (HUD)

주택도시개발부가 바우처 신청 처리와 관련해 최종적인 책임을 지고 있기 때문에 주택도시개발부의 직원들 역시 꼭 필요한 파트너가 됩니다. 그러나 주택도시개발부는 굉장히 관료적이고 처리 속도가 느릴

수 있기 때문에, 바우처 신청 과정 초기부터 주요 직원들과 관계를 쌓아가는 것이 중요합니다. 가장 처음 연락을 취해야 하는 사람은 관할 구역 내 주택도시개발부 공공주택 HUB/프로그램센터의 책임자(HUD Multifamily HUB/Program Center(PC) Director)로 바우처 신청서를 접수받고 조정하는 역할을 합니다. 여러분의 관할 구역 내 다가구 HUB 책임자는 온라인상에서 확인할 수 있습니다.²⁰ 또한, 수도 워싱턴DC에 있는 주택도시개발부 본부의 직원들 및 수장, 지역 책임자들과의 관계 구축도 필요한 경우 주택도시개발부 직원들의 업무 처리 가속화를 촉진하는데 있어 유용할 것입니다. **저희가 담당했던 사례의 경우에도 이러한 형태의 내부적 압박이 바우처 신청을 신속히 처리하는데 매우 중요한 역할을 한 바 있습니다.**

4. 지역 주택 당국 (Local Housing Authority)

지역 주택 당국은 바우처 처리 과정의 핵심 파트너로 바우처 처리 절차를 가속하거나 지연시킬 수 있습니다. 지역 주택 당국은 이러한 새로운 바우처의 관리자로 참여할 것이 요구되지는 않지만 참여할 경우 수수료를 받게 됩니다. 만일 해당 주택 당국이 참여를 거절한다면, 주택도시개발부 공공주택 현장사무소 책임자는 그러한 책임을 맡아 줄 또 다른 주택 당국을 찾아야만 하기 때문에 바우처 처리 절차가 크게 지연될 수 있습니다.

주택도시개발부가 바우처 신청을 승인한 후에, 해당 지역의 주택 당국은 해당 유닛을 조사하고, 해당 세입자를 확인하고, 주택지원지급(Housing Assistance Payment, "HAP") 계약서를 작성하는 등 해당 바우처를 집행할 책임을 지게 됩니다. (자세한 사항은 이하에서 다시 논의합니다.) 세입자들은 수 개월이 소요될 수 있는 이러한 필수 절차가 완료될 때까지 바우처의 혜택을 받을 수가 없습니다. **따라서, 바우처 신청 절차 초기부터 주택 당국 내의 핵심 직원들과 긴밀한 관계를 구축하는 것은 이러한 필수 절차를 가속화하는데 있어 큰 도움이 될 수 있습니다.** 또한, 주택 당국은 세입자들이 바우처가 처리되기를 기다리면서 납부해야 하는 임대료 인상분에 대해 긴급 임대료 지원을 제공해 줄 수도 있습니다. 지역 주택 당국의 참여를 유도하기 위해서는 바우처 프로그램 관리자에게 연락을 취해 해당 건물의 내력과 해당 건물에 계속 거주하는 문제와 관련된 세입자들의 이해 관계에 관해 논의할 수 있고, 바우처 신청 절차 초기부터 해당 주택 당국이 바우처를 집행해 줄 의향이 있는지와 예상가능한 문제점은 없는지를 확인해 볼 수 있습니다.

5. 지방 정부 및 지역 사회 단체 (Local Government and Community Organizations)

지방 정부 기관 및 교회, 사회사업단체, 시민단체와 같은 지역 사회 기반 단체들도 건물주가 바우처 신청 처리 기간 중에 세입자가 부담하기 어려울 만큼 인상된 임대료의 납부를 요구하는 경우에 특히 핵심적인 파트너로서의 역할을 할 수 있습니다. 바우처 신청서의 처리 절차에 6개월 이상이 소요될 수 있기 때문에, 이러한 지역 사회의 파트너들은 긴급 임대료 지원, 식량 지원, 필수 의약품 구입 지원과 같은 결정적인 공백을 메워줄 수 있습니다. 또한, 지역사회 단체들은 해당 건물 세입자의 대다수가 제한된 영어구사능력(LEP)을 갖고 있는 경우, 회의의 장소를 제공하고, 번역을 지원하며, 특히, 지역 주택 당국의 유닛 조사 및 세입자 인증 단계에서 바우처 신청을 효율적으로 처리하는데 필요한 추가적 자원을 제공할 수 있기 때문에 매우 중요합니다. 끝으로, 지방 정부 및 지역 사회 단체들은 건물주가 바우처를 신청하고 주택도시개발부와 지역 주택 당국이 바우처 신청서 처리를 가속화하도록 압력을 가하는 데에도 매우 유용할 수 있습니다.

²⁰ http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/mfh/hsgmfbus/abouthubspcs

6. 건물관리회사 (Management Company)

대부분의 대규모 건물들은 해당 건물의 일상 업무를 처리하기 위해 관리 회사를 고용합니다. 그러한 관리회사가 세입자의 처지를 안타까워 할 경우, 관리회사는 세입자들에게 있어 매우 중요한 지원군이 될 수 있습니다. 관리 회사가 세입자들에 대해 어떤 태도를 취하고 있는 지를 가늠해 보기 위해서는 캘리포니아주택합명회사(California Housing Partnership Corporation)와 같은 중립적인 제3자를 통해 건물관리자에게 연락을 취해 바우처 처리 과정을 설명하고 해당 건물관리회사가 바우처를 신청하는데 관심이 있는지의 여부를 감지해 보는 것이 도움이 될 수 있습니다. 만일 관심을 보인다면, 건물주와 연락을 취할 때 해당 관리회사의 대표를 포함시키고 관리회사의 모든 직원들과 긍정적인 관계를 조성하는 것이 중요합니다. 저희가 담당했던 사례의 경우, 관리회사가 세입자들의 이익을 옹호해 주었고, 바우처를 신청하는 일에 큰 역할을 담당했으며, 바우처 신청 절차 전과정에 걸쳐 지역 주택 당국에 상당한 지원을 제공한 바 있습니다.

1. 건물주에게 바우처 신청을 설득하기

앞서 언급한 바와 같이, **오직** 건물주만이 이용제한종료 바우처(expiring use voucher)를 신청할 수 있습니다. **그러므로 반드시 건물주에게 그러한 바우처가 건물주 자신에게도 최상의 이익이 될 것임을 납득시켜야만 합니다.** 여러분은 건물주의 신원 및 동기에 관해 실시한 조사를 통해 수집된 정보를 바탕으로 이 문제의 각기 다른 측면을 강조해야 할 수 있습니다. 여러분은 사정에 따라 전화 통화, 공식적인 요청서, 또는 개별 면담 중 어느 것이 가장 효과적인 의사소통방법인지를 고려해 볼 필요가 있습니다. 그리고 가능하다면, 건물주에게 이용제한종료 바우처 또는 프로젝트기반바우처(PBV)를 신청함으로써 얻을 수 있는 경제적 이익 - 즉, 안정적인 정부 수입, 달리 얻을 수 있는 것보다 더 높은 수입을 얻게 될 가능성, 그리고 프로젝트 기반 바우처 옵션을 선택한 경우라면, 해당 건물의 재건의 필요성 및 재건하는데 필요한 새로운 자원 마련 - 에 대해 설명해 주는 것이 좋습니다.

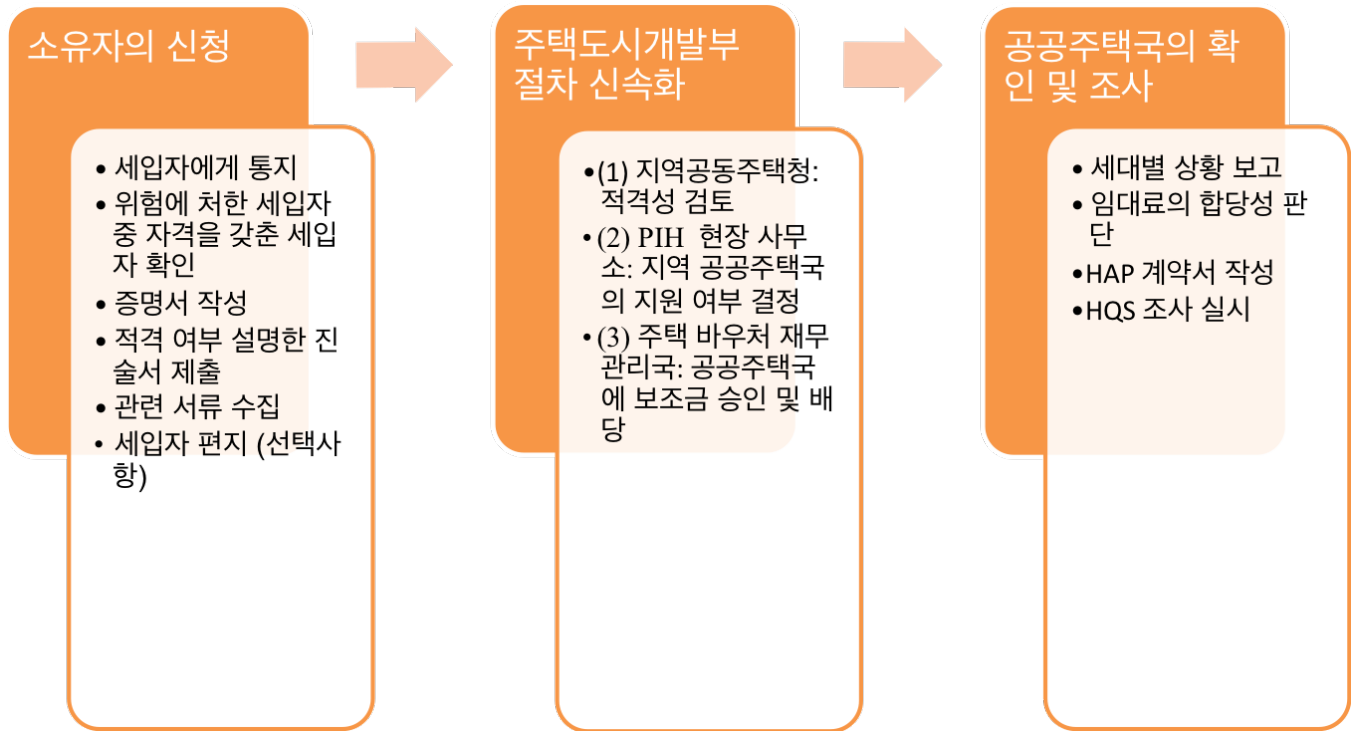
만일 비공식적인 변호 활동을 통해 바우처를 신청하도록 건물주를 설득하는 것이 효과가 없다면, 해당 건물주에게 좀 더 많은 압력을 가할 필요가 있을 수도 있습니다. 예를 들어, 법적 근거만 있다면, 건물주의 임대료 인상에 대해 잠정적금지명령(Temporary Restraining Order, "TRO")이나 예비금지명령(preliminary injunction)을 법원에 요청할 수도 있습니다. 임대료 인상 금지를 이끌어 낼 가능성이 가장 높은 법적 근거에는 통지(notice)의 결함 및 지역의 임대료 제한 조례 위반이 있습니다. 소송을 제기할 수 있는 법적 근거가 없는 경우라면, 지역 언론사에 연락을 취해 건물주에게 여론의 압박을 가하는 방법도 고려해 볼 수도 있습니다. 건물주가 바우처 신청을 기꺼이 하겠다는 경우에도 바우처 신청이 처리되는 기간 동안에 발생할 수 있는 임대료 인상 문제를 처리하기 위해서는 이러한 전략이 필요할 수 있습니다.

2. 건물주와 임대료 인상 지연 문제 협상하기

건물주로부터 바우처를 신청하겠다는 약속을 받아냈다면, 협상의 다음 초점은 건물주가 바우처 신청서 처리 기간 동안에 임대료 인상을 지연할 것인지의 여부에 맞춰집니다. 만일 건물주가 바우처를 통해 경제적 이익을 얻게 된다면 즉, 건물주가 바우처를 신청함으로써 좀 더 많은 수입을 올릴 수 있게 된다면, 세입자는 용자 만기 시 해당 유닛에 살고 있는 세입자가 쫓겨날 경우, 건물주도 바우처를 통해 지원을 받지 못한다는 점을 협상의 레버리지로 삼을 수 있게 됩니다. 하지만, 많은 경우, 건물주들은 그러한 이유로 임대료 인상을 지연하지는 않습니다. 그러한 경우에는 세입자들에게 가능하면 인상된 임대료를 납부하라고 조언하고 납부할 수 없는 세입자들에 한해 건물주와 개별적으로 합의를 하도록 하는 것이 가장 효과적인 전략이 될 수 있습니다. 저희가 담당 한 사례의 경우, 건물주는 임대료 전부를 납부하지 않은 세입자들에게 강제퇴거의 통지를 하기 전에 저희에게 먼저 통보를 하기로 합의한 바 있습니다. 이러한 합의를 통해 저희들은 세입자와 함께 임대료를 마련할 수 있는 대안을 강구할 수 있었고, 건물관리회사와 함께 납부방식을 논의할 수 있었으며, 양측의 우려를 해소할 수 있는 차선책을 마련해 볼 수 있었습니다.

단계별 가이드

G. 지원 신청 과정에서 건물주 지원하기



건물주로부터 바우처를 신청하겠다는 약속을 받아낸 후, 다음으로 해야 할 일은 건물주가 바우처 지원을 요청하기 위해 신청서를 작성하는 것입니다. 주택도시개발부(HUD)의 공지에는 이와 관련된 요건들이 상세히 열거되어 있습니다. 많은 경우, 건물관리자가 신청서를 작성할 것입니다. **바우처 신청 절차의 지연을 방지하고 자격을 갖춘 세입자가 누락되는 것을 피하기 위해서는 신청서의 제출 전에 변호인들이 신청서를 검토하는 것이 좋습니다.** 완성된 신청서의 사본은 연방의회 의원 사무실과 같은 모든 이해관계자들에게 전달할 것을 권합니다. 바우처 신청서의 구성 요소는 다음과 같습니다:

1. 세입자에게 통지: 건물주는 바우처 신청서를 제출하기 전에 지원을 받지 못하는 유닛에 거주하고 있는 모든 현 세입자들에게 서면으로 바우처 지원을 신청할 것이라는 사실과 자격을 갖춘 세대를 확인할 것이라는 사실을 공지해야만 합니다. 그러한 공지는 장애를 가진 자와 제한된 영어구사능력(LEP)을 갖춘 자들도 이해할 수 있는 방식으로 제공되어야만 합니다. 변호인들은 공지의 초안을 작성하고 그러한 공지를 번역해 주거나 장애를 가진 자 또는 제한된 영어구사능력 소지자들이 이해할 수 있는 형태로 공지를 제공함으로써 이러한 절차를 지원할 수 있습니다.

2. 자격을 갖춘 세입자 확인: 건물주는 해당 세대가 "위험에 처해있는지 (at-risk)"의 여부를 판단할 수 있도록 세입자의 지난 12개월 간 소득을 확인해야만 합니다. 만일 한 세대의 연소득이 주택도시개발국(HUD)의 2014 회계년도 기준 저소득 한도와 같거나 그에 못 미치고, 해당 세대가 바우처의 지원 없이는 새로운 전환 후 임대료(post-conversion rent)로 월소득의 30% 이상을 납부해야 한다면 그러한 세대는 "위험에 처한(at-risk)" 세대에 해당하게 됩니다.²¹ 일반적으로, 건물관리회사가 이러한 정보를 갖고 있을 것이며, 소득 확인도 담당할 수 있을 것입니다. 위험에 처한 세대의 목록 뿐만 아니라 위험에 처하지 않은 세대의 목록도 바우처 신청서와 함께 제출해야만 합니다. 변호인들은 이 과정에서 소득 결정에 이의를 제기하고자 하는

²¹ 세대의 수입 자격조건에 관한 최종 판단은 공공주택국(PHA)이 하게 됩니다.

단계별 가이드

G. 지원 신청 과정에서 건물주 지원하기

세입자들을 돕고, 소득 증명서를 수집하며, 건물주가 위험에 처하지 않은 것으로 간주한 모든 세대에 대해 특별 조사를 실시하여 건물주가 그러한 세대에 대한 가장 최신의 정보를 소지할 수 있도록 하는 등의 지원을 할 수 있습니다.

3. 증명서: 바우처 신청서는 건물주로 하여금 앞서 언급한 위험에 처한 세대와 위험에 처하지 않은 세대의 산정에 사용된 월 임대료의 정확성 및 해당 건물 내에서 시민권 기준이 준수되고 있는지의 여부 등을 포함한 여러가지의 증명을 요구합니다. 비록 건물주가 세입자들의 법적 권리를 위반한 데 대해 세입자를 처벌하는 것은 터무니없는 것처럼 보일 수도 있겠지만 후자(시민권 준수 여부)의 증명서는 변호인들이 주목해야 할 중요한 포인트가 됩니다. 만일 해당 건물 내에서 시민권 침해에 해당할 수 있는 행위가 발생하고 있다면, 해당 건물주는 바우처를 신청할 자격이 없는 것으로 간주될 것이기 때문에, 그와 관련된 이의 제기나 소송은 바우처가 승인된 이후로 미루는 것이 좋습니다. 저희가 담당했던 사례의 경우에도 수 많은 언어 사용(language access)과 관련된 문제들이 있었지만, 바우처 신청 과정 중에 몇가지 문제를 제기해 보았다가 세입자들의 주된 관심사였던 바우처 승인과 관련해 발생할 수 있는 모든 문제를 피하기 위해 모든 이의 제기를 바우처 승인 이후로 미루기로 결정한 바 있습니다.

4. 진술서: 바우처 신청서는 해당 건물이 어떻게 바우처 신청 자격을 갖추고 있는지를 설명하는 진술서를 요구합니다. 이러한 요건들은 매우 기본적인 것들이며, 주택도시개발부 공지 제3조에 열거되어 있습니다. 변호인들은 건물주의 진술서가 정확한 자격조건 기준을 언급하고 있는 지 확인할 수 있도록 해당 진술서를 검토해보아야 할 것입니다.

5. 관련 문서의 수집: 이와 더불어, 건물주는 바우처 신청서와 함께 제출해야 할 다양한 문서를 수집해야 합니다. 이러한 문서에는 임대차 계약서(leases), 융자 계약서(mortgage note), 적정 주택 제한과 관련된 규제 협약(regulatory agreements)이 포함됩니다. 변호인들은 건물주나 건물관리회사에 어떤 문서가 필요한 지 가능한 한 빨리 알려줌으로써 이 단계를 지원할 수 있습니다.

6. 세입자 편지 제출 (선택사항): 신청서의 필수 항목에 추가로, 모든 세입자들이 현재 처해 있는 상황과 바우처가 승인되지 않을 경우 겪게 될 어려움을 설명하고 서명한 편지도 제출할 수 있습니다. 세입자 편지의 예를 보시려면 [첨부자료C\(Attachment C\)](#)를 참조하십시오.

건물주가 제출한 신청서는 해당 지역의 주택도시개발부(HUD) 사무소에 전달될 것이며, 주택도시개발부의 3개 부서에 걸쳐 처리되어야만 하는데, (1) 공용주택부(Multi-family); (2) 공영인디언주택(PIH)/공영주택 현장사무소(Public Housing ("PH") Field Office); 및 (3) 워싱턴 DC에 소재한 HUD 주택바우처 재무관리국 사무소(HUD Office of Housing Voucher's Financial Management Division ("FMD"))가 이에 해당합니다. 이렇듯 번거로운 절차로 인해 바우처 처리가 지연될 수 있기 때문에, 변호인들은 지속적으로 주택도시개발부의 담당 직원이 바우처 신청서를 적시에 검토할 수 있도록 해야 합니다.

1. HUD 공용주택부(HUD Multi-Family)

지역 주택도시개발부의 책임자는 지역 HUD 공용주택부 사무소의 승인을 받기 위해 바우처 신청서를 제출할 것입니다. HUD 공용주택부의 심사는 주택도시개발부의 공지에 나와 있으며, HUD 공용주택부는 해당 건물의 자격조건(적격성)을 심사하게 될 것입니다. 바우처 신청서는 다음 사항들에 근거해 적격성 심사를 받게 됩니다.

- a. 해당 건물은 관련 기간 중에 이미 만기가 도래하였거나 또는 곧 도래할 제202조 직접차관(Direct Loan) 또는 제236조나 제221조 제d항 제3호 내지 제d항 제5호 시세보다 낮은 이자율(Below Market Interest Rate, "BMIR")로1차 용자를 받은 바 있음. 또는,
- b. 건물주의 임대료보조금지급(rental assistance payment, "RAP")계약이 2012회계년도 이전에 만료되었거나 임대료지원(Rent Supplement)계약이 2000회계년도 이전에 만료됨. 여기에는 해당 계약이 만료일에 만료되었으며, 해당 건물 용자의 선납으로 인해 만료 전에 종료되지 않았다는 확인이 포함됨. 또는,
- c. 해당 건물에는 2014년이나 그 이전에 (혹은 2015 회계년도 및 그 이후에 갱신되는 지침서가 정하는 일자에) 만료되었거나 만료될 예정인 HUD가 부과한 적정가격제한이 부과되어 있었음. 공용주택/공공주택부(Multifamily Hub/PC)의 직원들이 그러한 적정가격제한이 HUD가 부여한 합의라는 사실을 확인할 것임. 공용주택/공공주택부의 책임자(Director) 또는 피지명자(designee)는 제한책의 종료가 실제로 해당 건물의 지원을 받지 못하는 유닛에 대한 적정가격제한을 풀어주었다는 사실을 확인할 수 있도록 적정가격제한과 용자 계약서의 구체적 규정들을 검토해야만 함.

이와 더불어, 각각의 건물들은 다음과 같은 요건들도 충족해야 합니다.

- 이 건물은 바우처 지원을 요청할 당시 유효한 제202조 직접 차관이나 제221조 제d항 제3조 내지 제d항 제5조 또는 제236조의 FHA가 보장하거나 HUD가 보유한 용자를 갖고 있지 않았음.
- 이 건물은 주택공급부족지역(low-vacancy area, 주택공급부족지역 목록은 첨부자료A 참조)에 소재하고 있음.²²
- 건물주가 위험에 처해있는 것으로 확인한 세대의 수는 해당 건물 내에서 (용자 만기 또는 적정가격제한 만료로 인해) 지원을 받지 못하는 유닛의 총 수를 초과하지 않음.

²² Notice, p. 24.

- 건물주가 위험에 처해있는 것으로 확인한 세대와 그렇지 않다고 확인한 세대는 용자 만기, 임대료지원계약의 만료, 또는 적정가격제한의 만료 시에 해당 건물에 거주하고 있었음.

저희가 담당했던 사례의 경우, 중간에 건물주가 바뀌는 바람에 해당 건물의 이용제한종료 바우처(expiring use voucher) 자격조건에 관해 1차적으로 번호를 해야 할 필요가 있었지만, 결국 HUD는 해당 건물이 자격조건을 충족한다는데 동의하였습니다. 적격성 심사는 비교적 간단한 절차임에도 불구하고, 저희가 담당했던 사례의 경우 바우처 신청서가 HUD 공공주택부에서 한 달 간이나 지연된 바 있습니다. 이러한 지연 문제 뿐만 아니라 의뢰인들에게 인상된 임대료의 납부 압박이 가중되고 있었기 때문에 저희는 지역 연방의회 의원 사무실에 HUD 사무소를 조사해 줄 것을 요청했습니다. 그러한 조사를 통해 HUD에게 조치를 취할 것이 촉구되었고, 저희는 HUD로부터 해당 사무소가 바우처 신청을 신속히 진행하고 있다는 연락을 받을 수 있었습니다.

2. HUD 공공주택(PH) 현장 사무소

HUD 공공주택부가 해당 건물이 이용제한종료 바우처(expiring use voucher) 조건을 충족시켰다고 확인해주면, 바우처 신청서는 HUD의 PIH로 전달이 되며, PIH는 해당 지역의 공공주택국(PHA)과 공동으로 프로젝트 기반 바우처(PBV)나 강화된 바우처(EV)를 집행하게 됩니다. 공공주택 현장 사무소의 책임자는 관할권 및 공공주택국의 행정적 역량 등을 고려하여 적합한 공공주택국을 선정해 수립된 기준에 따라 바우처 지원을 집행할 수 있도록 합니다. 공공주택 현장 사무소가 적합한 공공주택국을 확인하면, 바우처 지원을 집행할 수 있도록 해당 지역 공공주택국이 참여할 것인지의 여부를 묻는 서한을 보냅니다. 공공주택국은 강화된 바우처나 프로젝트 기반 바우처 지원 집행을 수락하거나 거절할 기회를 갖게 됩니다.

3. HUD 주택 바우처 재무관리국(FMD) 사무소

HUD PIH가 바우처 신청서를 승인하고, 해당 지역의 PHA가 바우처의 집행을 수락하면, 바우처 신청서는 재정지원 요청서(finance request)와 함께 워싱턴 DC에 소재한 FMD로 보내집니다. 연방의회는 2014년에 이용제한종료 바우처를 위한 예산을 불과 5백만 달러 밖에 할당하지 않았고 세입자들이 지원을 받기 위해서는 재정 지원을 이용할 수 있어야만 했습니다.

FMD는 최대지원가능자금(budget authority)을 계산하고, HUD-52515 제B조의 정보를 참고해 지원할 자금의 총액을 결정한 뒤, 이를 PHA에 배정합니다. 이때, FMD는 공지(Notice)에 근거해 강화된 바우처(EV)나 프로그램 기반 바우처(PBV)를 집행하는데 필요한 번외 비용(extraordinary costs)을 위한 특별 수수료도 고려합니다.²³

만일 FMD나 PH 현장사무소에서의 일처리가 늦어진다면 이 단계를 완료하기 위해서 연방의회의 추가 조사가 필요한 경우도 있을 수 있습니다.

²³ 특별 수수료는 유닛 당 200 달러로 책정되어 있으며, 유닛의 수는 (a) 건물주가 신청한 바우처 지원서에 언급된 해당 건물에 거주하며 위험에 처해있는 것으로 판단된 세대의 수; 또는 (b) 바우처 지원을 받을 자격을 갖춘 세대수를 기준으로 결정됩니다. (HUD-52515 제B조를 참고하십시오)

단계별 가이드

I. 공공주택국(PHA)의 확인 및 조사 과정에서의 변호 활동

1. 공공주택국(PHA)의 역할

바우처 신청과 관련해 공공주택국(PHA)이 담당하는 업무는 크게 두 가지입니다. 우선, 건물주가 프로젝트 기반 바우처(PBV)를 신청할 경우, 공공주택국은 그러한 프로젝트 기반 바우처 지원 요청이 프로젝트 기반 바우처 프로그램에 관한 법적·규제적 요건들을 충족하였는지의 여부와 적용가능한 모든 공정주택 및 시민권 요건들을 포함한 다른 모든 프로그램 요건들을 충족하는지의 여부를 확인해야 합니다.

둘째로, 공공주택국(PHA)은 주택도시개발부(HUD)와 공공주택국간에 체결되는 연례기여금계약(Annual Contributions Contract, "ACC") 관련 서류와 송달장(transmittal letter)을 전달받은 후에 유닛과 세입자의 적격성을 결정하기 위해 지정된 업무를 수행해야 합니다. 그런 후에야 자격을 갖춘 것으로 확인된 세대에 바우처를 발행합니다. 주택도시개발부의 공지에 따른 이 절차는 일반적인 주택 바우처 신청 절차와 동일합니다. 공공주택국의 조사 및 확인 절차는 프로젝트 기반 바우처(PBV)와 강화된 바우처(EV)가 유사합니다. 여기서 주목해야 할 것은 바우처 지원은 공공주택국이 해당 유닛이 해당 바우처 프로그램의 주택 품질 기준(housing quality standards, "HQS")을 충족한다고 판단하기 전까지의 기간에 대해서는 지원금이 지급되지 않을 수 있다는 점입니다. 따라서, 변호인 여러분은 세입자들이 HQS 승인이 난 다음 달부터 지원을 받기 시작할 수 있도록 공공주택국이 가능한 한 빨리 조사를 실시하도록 촉구해야 합니다.

2. 확인/인증 절차 (Certification Process)

프로그램 기반 바우처(PBV)의 승인에 필요한 확인/인증 절차는 일반적인 주택 바우처의 승인에 필요한 확인/인증 절차와 동일하며, 해당 지역 공공주택국(PHA)의 행정 계획을 따르게 됩니다. 공공주택국은 소득 한도, 시민권 또는 적합한 이민자 신분, 사회보장번호(SSN)의 공개, 정보 공개에 대한 세대의 동의, 신원조사, 가족의 의무 등을 기준으로 각 세대의 적격성을 심사합니다.²⁴ 공공주택국은 확인 과정에서 a) 해당 세대에 프로젝트 기반 바우처(PBV) 또는 강화된 바우처(EV)에 관해 간략히 설명해야 하며, b) 임대료가 합당한 지의 여부를 판단하고, c) 주택보조금지급(HAP) 계약을 결정하고, d) 해당 건물이 주택품질기준(HQS)을 충족하는 지를 조사해야 합니다.

a. 해당 세대에 바우처에 대해 간략히 설명하기: 각 세대는 프로젝트 기반 바우처(PBV)나 강화된 바우처(EV)에 관해 각 세대가 알아야 하고 제공해야 하는 모든 정보가 담겨 있으며, 각 세대가 이러한 바우처들과 관련해 갖고 있는 모든 궁금한 점에 대한 답을 해 줄 수 있는 자료집을 받게 됩니다.

b. 합당한 임대료: 공공주택국(PHA)은 건물주가 해당 유닛에 대해 요구하는 임대료가 해당 유닛의 현재 컨디션과 비슷하며, 지원 대상이 아닌 다른 유닛과 비교했을 때 합당한 것인 지를 판단해야 합니다. 이때, 공공주택국은 건물주가 향후에 계획하고 있는 수리나 보수 계획같은 것은 고려하지 않습니다. 만일 공공주택국이 건물주가 제안한 새로운 임대료가 합당하지 않다고 판단한다면, 건물주가 임대료를 낮추거나 해당 세대가 바우처의 지원을 받기 위해서는 다른 유닛을 찾아봐야만 합니다.

c. 주택보조금지급(HAP)계약: 주택보조금지급 계약은 건물주와 해당 지역의 공공주택국(PHA) 간에 체결되는 것으로, 특정 건물에 제공될 섹션8지원을 받을 수 있는 유닛의 숫자를 명기하게 됩니다. 뿐만 아니라, 주택보조금지급계약은 공공주택국이 승인한 임대료(PHA-approved rent)

²³ 24 C.F.R. 982.551

단계별 가이드

I. 공공주택국(PHA)의 확인 및 조사 과정에서의 변호 활동

와 주택도시개발부가 요구하는 세입자임대료부담금(HUD-required tenant rent contribution) 간의 차이를 보장받을 수 있도록 건물주에게도 섹션8보조금을 지원합니다. 강화된 바우처(EV) 이든 프로젝트 기반 바우처(PBV)이든, 공공주택국이 승인한 임대료는 비슷한 다른 건물의 렌트비와 비교해 합당한 것이어야만 합니다. 프로젝트 기반 바우처의 경우에는 최대 임대료가 해당 지역의 주택도시개발부(HUD)가 산정한 공정시세임대료(FMR) 110%를 초과할 수 없으며 다른 허용가능한 예외지급기준내로 한정됩니다.

d. 주택품질기준(HQS): 주택품질기준이란 주택도시개발부(HUD)와 공공주택국(PHA)이 마련한 요건을 종합한 것을 말합니다. 주택품질기준 조사는 주택보조금지급(HAP) 계약 체결 전에 실시되어야 하며, 보조금은 해당 건물이 조사를 통과한 시점까지 소급하여 지급될 수 있습니다. 첫째로, 해당 건물은 HUD 성능 및 합격 기준(Performance and Acceptability Standards)이라는 물리적 기준을 충족해야만 합니다. 건물의 결함을 확인하기 위한 조사가 실시되며, 조사 결과는 프로그램 기반 바우처(PBV) 또는 강화된 바우처(EV)를 신청한 건물주와 현 세입자들에게 통보됩니다. 공공주택국은 그러한 조사를 통해 발견된 결함이 치유되어야 하는 기간에 관해 정책을 마련해 둘 수 있으며, 결함이 치유된 이후에 재조사를 실시하게 됩니다.

저희들은 미라클 테라스에서 1차 브리핑 회의를 개최하고 세입자들에게 가능한 한 조속히 관련 정보를 모으고, 바우처 신청서를 작성하라고 권고했습니다. 더불어, 브리핑 회의가 끝난 후에 다음 회의 때까지 세입자들이 바우처 신청서 제출 준비를 마칠 수 있도록 하기 위해 세입자들에게 기술적 언어적 지원을 제공하였습니다.

임대료의 합당성 요건을 충족하기 위해, 건물주의 임대료 요구와 관련해 공공주택국(PHA) 및 건물주와 의견을 교환했습니다. 저희들은 양측이 서로 받아들일 수 있는 임대 요율을 협상하고 있음에도 불구하고 협상 자체가 주택보조금지급(HAP) 계약의 체결을 지연시키지 않도록 하고자 노력했습니다. 미라클 테라스의 수리는 더디게 진행되고 있었습니다. 건물주는 임대료를 더 받길 원했지만 공공주택국은 프로젝트 기반 바우처의 지원을 받고 있던 유닛들이 그때까지 수리가 되지 않았다는 이유로 더 높은 임대료를 허락하지 않으려 했습니다. 그러나, 결국에는 양 측이 합당한 임대료에 합의할 수 있었습니다.

해당 건물이 공공주택국의 조사(inspection)를 통과하면 주택보조금지급(HAP)계약이 통과 일자까지 소급적으로 체결될 수 있기 때문에 조사는 변호 활동 지원이 필요한 또 다른 지점입니다. **따라서, 저희는 조사와 수리를 30일 내에 모두 완료하여 그 다음달 중에 세입자들을 위한 주택보조금지급(HAP)계약이 발효될 수 있도록 하기 위해 공공주택국과 건물주를 압박했습니다.** 또한, 1차 조사 후의 통보에서 언급된 세입자와 관련된 문제들을 확인하고, 그러한 유닛에 거주하는 모든 세입자들이 재조사 전까지 필요한 조치 및 수리를 끝낼 수 있도록 도왔습니다. 비록 주택보조금지급(HAP) 계약 및 바우처 처리 기간이 미라클 테라스에 대한 조사 완료 후 2개월 가량이 추가로 더 소요되었지만, 주택보조금지급(HAP) 계약의 효력 발생은 조사 승인 일자까지 소급적으로 적용되었습니다. 미라클 테라스의 세입자들은 소급적용된 달에 대해서는 임대료 크레딧을 받을 수 있었습니다.

저희들은 건물주와 공공주택국을 상대로 한 지속적인 변호 활동을 통해 30일 내에 확인/인증 절차(certification process)를 성공적으로 끝마칠 수 있었습니다. 변호인 여러분들도 그렇게 하시기를 촉구합니다.

세입자들에게 바우처 신청 절차는 특히, 건물주가 임대료 인상의 지연을 거절하는 경우에는 장기간의 고된 과정이 될 수 있습니다. 따라서, **세입자들이 바우처가 처리될 때까지 계속 거주할 수 있도록 세입자들을 전면적으로 지원하는 것이 매우 중요합니다.** 저희들은 바우처가 처리되는 기간 동안 장기 지원과 긴급 지원의 두가지 방식으로 세입자들을 지원했습니다.

1. 장기적 지원 (Long-Term Assistance)

장기적 지원은 바우처 신청 과정과 공공주택국(PHA)의 세입자 및 유닛 확인 과정에서 세입자가 필요로 하는 기술적 지원을 제공하는 것과 관련이 있습니다. 바우처 처리 절차가 순조롭고 빠르게 진행되기 위해서는 공공주택국 및 건물주에 협력하는 것이 중요하다는 것을 세입자들이 알아야 할 필요가 있습니다. 더불어, 바우처 처리 과정을 지속적으로 세입자들에게 알려주면, 세입자들이 자신이 갖고 있는 옵션에 대해 이해하는데 도움이 됩니다.

저희들은 미라클 테라스 세입자들과의 회의를 통해 지속적으로 바우처 처리 경과에 대한 최신 정보를 제공했으며, 세입자들에게 다음달 임대료를 납부할 것을 권장했고, 바우처 자격조건을 갖추 수 있도록 필요한 문서를 수집하는 것도 도왔습니다. 저희들은 개별 상담 및 단체 상담을 통해 프로젝트 기반 바우처의 처리 과정과 프로젝트 기반 바우처를 통해 얻을 있는 것에 관해 세입자들이 이해할 수 있도록 했습니다.

2. 단기적 지원(Short-Term Assistance)

수 개월의 바우처 처리 기간 동안, 세입자들은 저희들에게 긴급구호식량 및 임대료 지원을 요청해 왔습니다. 이런 경우에는 우선, 세입자들을 위해 지역 차원에서 제공하는 단기 임대료 지원책이 있는 지를 확인해 보십시오. 단기적으로 임대료를 지원하는 단체는 많이 있습니다. 그런 단체에 호소할 수 있는 이야기를 가진 세입자를 찾아보십시오.

저희들은 저희 지역의 211긴급상담전화(hotline)에 연락을 취해 긴급 임대료 지원 및 식량 지원을 제공하는 단체를 찾았고, 무주택 위험에 처한 거주민들을 위해 지역 긴급해결보조금(Emergency Solutions Grant, "ESG")이 지원될 수 있다는 것을 알고는 시 당국에 연락을 취했습니다. 대부분의 단체들이 매월 초에 임대료 지원을 하고 있으며 그러한 지원금을 매우 빠르게 소진된다는 사실을 명심하십시오. 저희들은 세입자들 중에서도 가장 어려운 분들이 누구인지 확인하기 위한 인터뷰(intake)를 실시하기도 했습니다.

다음으로, 지역 푸드뱅크, 생산자 단체, 교회 단체 등 많은 단체에 연락을 취해 식량 지원을 요청했습니다. 미라클 테라스 세입자들이 매우 안타까운 처지에 놓여 있었기 때문에, 그들의 이야기는 많은 단체들로 하여금 자발적으로 여러 박스의 식량을 전달하게 만들었습니다. 더불어, 미라클 테라스의 세입자들 스스로도 이웃이나 교회를 통해 도움을 요청하기도 했습니다.

이 과정에서, 세입자들이 단기적, 장기적으로 필요한 것이 무엇인지를 판단하는 것이 매우 중요했습니다. 특히, 임대료 지원이 그러했습니다. 자신이 살고 있는 유닛에서 이사를 나가는 세입자는 바우처를 받을 자격이 없어지기 때문에, 바우처 신청서 처리 기간 동안, 그리고 새로운 보조금이 건물주에게 전달되는 시점까지 계속해서 세입자가 해당 건물에 남아 있을 수 있도록 돕는 것이 매우 중요합니다.

단계별 가이드

K. 미디어 전략

미디어 전략은 이러한 사례를 처리하는데 있어 매우 중요한 수단이 될 수 있습니다. 예를 들어, 다루기 어려운 건물주는 매스컴 보도를 통해 바우처 신청을 하도록 하거나, 강제 퇴거를 미루도록 압박할 수 있습니다. 리포터들은 바우처 신청서 처리 기간이 지나치게 오래 걸리거나 세입자들이 강제퇴거의 위기에 몰려 있을 경우, 주택도시개발부(HUD)와 지역 주택 당국 내의 일처리 지연 및 비효율성을 집중 조명해 줄 수 있습니다. 매스컴 보도, 특히, 특정 민족의 이주민들을 겨냥한 매스컴 보도는 세입자들을 위한 지원이나 기부를 이끌어낼 수도 있습니다.



그러나 바우처 신청은 건물주가 해야 하기 때문에 바우처 신청 절차가 완료되기 전까지 건물주의 협조는 필수적이므로 미디어 전략의 사용에 신중을 기할 필요가 있습니다. 변호인들은 매스컴을 통해 보도되는 내용을 통제할 수 없기 때문에 건물주가 언론을 통해 부정적인 모습이 노출되었다고 인식하면 건물주의 협조를 받기 어려워지는 위험한 상황에 처할 수가 있습니다. 제한된 영어구사능력을 가진 세입자, 특히 바우처 신청서가 처리되는 동안 인상된 임대료를 납부할 것을 강요받은 세입자를 위한 도움을 요청하는데도 특정 민족을 겨냥한 미디어를 활용할 수 있습니다. 만일 건물주가 세입자와 다른 민족에 속한다면, 세입자의 사정을 알리고 지원을 요청하는데 있는 특정 민족을 겨냥한 미디어를 사용하는 것과 관련된 위험이 훨씬 줄어들 것입니다.



저희들은 미라클 테라스 사례에서 건물주가 협력을 거부할 경우 즉, 건물주가 바우처 신청을 거절하거나 바우처 신청 절차 진행 중에 세입자를 쫓아낼 경우에 미디어를 통해 압박을 가한다는 전략적 결정을 내렸었습니다. 하지만 건물주가 협조를 하는 한은 바우처가 완전히 승인되기까지는 어떠한 미디어도, 심지어 특정 민족을 겨냥한 미디어도 사용하지 않기로 결정한 바 있습니다.

첨부자료

A. 용자 만기 예정 건물 목록

구글 드라이브 에 PDF를 볼 수있는 제목이나 이미지를 클릭 하세요

Mortgage Maturities with Unassisted Units FY13

Property Name	Address	City	State	Zip Code	County Name	FHA_1 End Date	Total Units	Sec. 8 Assisted Units	Unassisted Units	SE_1 Program	SE_1 Assisted Units	SE_1 Rent To PwH	SE_2 Program	SE_2 Assisted Units	FHA_1 ID	FHA_1 Program	FHA_2 Assisted Units	S202_1 Status	S202_1 Assisted Units
Cashewcroft Villa	113 Mission 1114	Mobile	AL	36615	Mobile	8/1/2013	36	0	27	Rent Supp	9	23			1764023	236	36		
Montauk Arms	Montauk Ave	Mobile	AL	36604	Mobile	4/1/2013	40	0	40						0624022	236	40		
Country Square Apartments	1522 Aq Cr	Springdale	AR	72765	Springdale	5/1/2013	120	12	108	UMSA	12	91			0824067	236	120		
Mariner Two	N Merrill & W Harding	Marlinton	AR	72110	Conway	5/1/2013	48	0	48						0824052	236	48		
Halyon Apartments	3975 E Quintero Ave	Fresno	CA	93726	Fresno	10/1/2012	50	0	50						12144093	236	50		
Fourtain West Apartments	2530 W 1144	Fountain Valley	CA	92705	Fresno	10/1/2012	72	0	72						12144189	236	72		
Colorado Park Apartments	1444 Colorado Ave	Palo Alto	CA	94303	Santa Clara	10/1/2012	60	17	23	UMSA	37	53			12144164	236	60		
Eden House Apartments	1501 260th Ave	San Leandro	CA	94578	Alameda	11/1/2012	116	0	116						12144151	236	116		
970 Homewood Dr	970 Homewood Dr	San Jose	CA	95125	Santa Clara	11/1/2012	148	0	148						12144802	236/202	148		
San Pedro Townhouse #1	13935 San Pedro St	Los Angeles	CA	90064	Los Angeles	12/1/2012	8	0	8						12244221	236	8		
San Pedro Townhouse #2	13915 S 1400	Los Angeles	CA	90064	Los Angeles	12/1/2012	12	0	12						12244222	236	12		
Valley Oak Park II St	1400 Northwood St	Santa Rosa	CA	95403	Sonoma	12/1/2012	131	71	60	UMSA	71	79			12144147	236	131		
Casa De Harwood	1387 Veterans Blvd	Redwood City	CA	94061	San Mateo	2/1/2013	136	0	43	UMSA	93	66			12144814	216/202	136		
Mountview Arms	3154 E 1174 W Ave	Fairfield	CA	94533	Solano	1/1/2013	92	0	31	UMSA	61	71			12144135	236	92		
Knickbocker	1174 W Ave	Los Angeles	CA	90028	Los Angeles	5/1/2013	282	280	2	UMSA	280	80			12222002	241(A)/236	282		
Huntington Villa North	16000 Villa North	Huntington Beach	CA	92647	Orange	5/1/2013	198	192	6	Preservatio	192	66			12244274	236	198		
Meadow Apartments	1145 Meadow Ave	Merced	CA	95340	Merced	5/1/2013	100	20	80	Rent Supp	20	76			12144123	236	100		
Foodhill Plaza Apartments I	5124 Foodhill Pl	Sacramento	CA	95841	Sacramento	6/1/2013	100	97	3	Preservatio	97	82			13644132	236	100		
Kearney Coolidge Plaza	720 W 11th St	Fresno	CA	93706	Sonoma	8/1/2013	150	138	11	UMSA	138	85			12144261	236	150		
Esperanza 39th Street Manor	1230 W 39th St	Los Angeles	CA	90037	Los Angeles	8/1/2013	45	0	45						12244489	236	45		
Linda Glen	1937 Linda Ave	Oakland	CA	94611	Alameda	8/1/2013	42	40	2	UMSA	40	102			12144442	236	42		
Vicentian Villa	1500 Mission St	San Francisco	CA	94103	San Francisco	8/1/2013	124	77	57	UMSA	73	62			12144127	236	124		
Unity, Peace & Freedom	Cashmere St	San Francisco	CA	94124	San Francisco	8/1/2013	94	88	6	UMSA	88	65			12144025	236	94		
Norfolk Senior Housing	P Sheppard Rd	Norfolk	CT	06254	Litchfield	1/1/2013	28	11	17	UMSA	11	70			01744144	236	28		
Southfield Apartments	Willard Ave	Newington	CT	06111	Hartford	2/1/2013	113	0	113						01744178	236	113		
Georgetown Gardens	150 Sany Ln	Torrington	CT	06790	Litchfield	7/1/2013	184	96	148	Rent Supp	36	61			01744114	236	184		
Presbyterian Village	122nd Ave	Largo	FL	33773	Pinellas	10/1/2012	400	80	320	UMSA	80	62			06744057	236	400		
Presbyterian Village	721 Green St	Tampa	FL	33607	Hillsborough	11/1/2012	140	48	92	UMSA	48	68			06744103	236	140		

Mortgage Maturities with Unassisted Units FYs 14-16

Project	Address	City	State	Zip Code	County	Loan Maturity Date	Total Units	Assisted Units	Unassisted Units	SE_1 Program	SE_1 Rent To FMR	SE_2 Program	S202_1 Status	S202 Program Name	S202_1 Assisted Units	FHA Program Name
GRUBBING PINE*	1880 Northwood Dr	Jarvis	AL	36801	Jarvis	11/1/2014	96	56	40	UMSA	95.79	UMSA				236
Selma Square Apartments	1201 Woodrow Ave	Selma	AL	36701	Dallas	2/1/2014	88	67	21	UMSA	155					236
Columbia Square Townhouses	131 Chewsita Dr	Rainbow City	AL	35906	Etowah	4/1/2014	200	80	120	UMSA	121					236
Charlterick Apartments	1200 Woodrow Ave	Selma	AL	36701	Dallas	7/1/2014	96	66	30	UMSA	139					236
PRESBYTERIAN APARTMENTS*	2211 Country Club Ave NW	Huntsville	AL	35816	Madison	11/1/2014	206	82	124	UMSA	100.49					236/202
IDEVIA THOMAS	1484 Ave - Highway Rd	Tuscaloosa	AL	35461	Tuscaloosa	8/1/2015	130	0	130							236
Robinsdale East Apartments	381 N Hollywood St	Blytheville	AR	72315	Mississippi	8/1/2014	88	8	80	UMSA	95.75					236
CARROLL HOUSE APARTMENTS	PO Box 101	Lumbia Springs	AR	72612	Carrroll	10/1/2014	64	0	64							236
METHODIST VILLAGE INC	7811 Euper Ln	Fort Smith	AR	72903	Sebastian	3/1/2015	96	0	96							236
Partlow Towers	1200 Commerce St	Little Rock	AR	72202	Pulaski	4/1/2015	131	0	131				Active	202 direct loan/elderly/jun-2014	0	
Macarena De Los Arroyos	7529 E Cullen St	Scottsdale	AZ	85257	Maricopa	4/1/2014	121	101	20	UMSA	71					236
COUNTRY CLUB CIRCLE	355 Country Club Cir	Prescott	AZ	86303	Yavapai	8/1/2015	60	0	60							236
Garden Grove Manor	10212 Solita Ave	Garden Grove	CA	92641	Orange	10/1/2013	78	0	78							236
Town Park Towers	60 N Third St	San Jose	CA	95112	Santa Clara	10/1/2013	216	173	43	UMSA	80					236/202
Serra Woods	4855 Miller Ave	Riverside	CA	92505	Riverside	11/1/2013	190	0	190							236
Miracle Terrace	225 S Western Ave	Anaheim	CA	92804	Orange	11/1/2013	179	0	179							236
Congregational Tower	288 F St	Chula Vista	CA	91910	San Diego	11/1/2013	186	184	2	UMSA	55	UMSA				236
Wiss Plaza	1226-43 Anapalca	Los Angeles	CA	90006	Los Angeles	1/1/2014	43	0	43							236
Los Robles De Cortez	1475 Oak Dr	Vista	CA	92083	San Diego	1/1/2014	76	0	76							236
Heaven #201	1178 N Madison	Los Angeles	CA	90029	Los Angeles	2/1/2014	50	48	2							236
Vista Tower	3000 Larnard Ave	Los Angeles	CA	90005	Los Angeles	2/1/2014	230	146	84	UMSA	46					236/202
Siskiyou Gardens	380 Siskiyou Way	Weed	CA	96094	Siskiyou	3/1/2014	48	24	24	UMSA	107					236
Sunset Apartments	1711 Park Ave	Los Angeles	CA	90026	Los Angeles	4/1/2014	86	81	5	UMSA	55					236
Bullflower Friendship Manor	9550 E Oak St	Bullflower	CA	90706	Los Angeles	4/1/2014	144	72	72	UMSA	54					236/202
Midway West Apartments	3712 La Mirada Ave	Los Angeles	CA	90038	Los Angeles	5/1/2014	84	79	5							236

구글 드라이브 에 PDF를 볼 수있는 제목이나 이미지를 클릭 하세요

[HUD Notice PIH 2015-07](#)



**U.S. Department of Housing and Urban Development
Office of Public and Indian Housing
Office of Housing**

Special Attention of:
Regional and Field Office Directors of
Public Housing; Multifamily Hub
Directors; Multifamily Program Center
Directors; Public Housing Agencies;
and Owners/Agents

Notice HUD 2015-07

Issued: April 23, 2015

Expires: This notice remains in effect until amended, revoked, or superseded

Cross References:

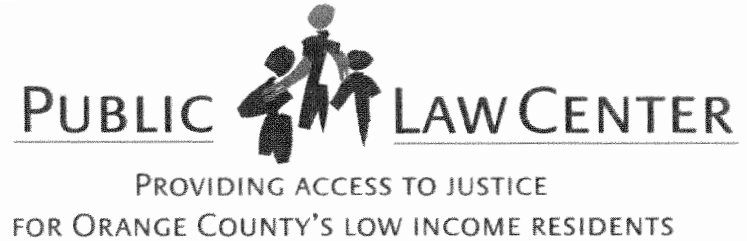
HUD Notice PIH 2014-13
HUD Notice PIH 2008-12 (HA);
HUD Notice PIH 2011-20 (HA);
HUD Notice PIH 2011-46 (HA);
“Consolidated Appropriations Act, 2014”
(PL 113-76)
“FY 2015 Omnibus; Consolidated and
Further Continuing Appropriations Act” (PL
113-235)

Subject: Funding Availability for Tenant-Protection Vouchers for Certain At-Risk Households in Low-Vacancy Areas – Fiscal Year 2015

1. **Purpose.** HUD is making up to \$7,000,000 available for Tenant Protection Vouchers (TPV) for certain at-risk households in low-vacancy areas for Fiscal Year (FY) 2015.

The FY 2015 Omnibus; Consolidated and Further Continuing Appropriations Act (Public Law No. 113-235, enacted December 16, 2014), provides that up to \$5,000,000 of the \$130,000,000 appropriated for TPVs may be made available for this purpose. In addition to exercising that authority, HUD is also making available \$2 million in carry-over TPV funding of the \$5 million that HUD made available for this purpose under the Consolidated Appropriations Act, 2014 (PL 113-76). TPVs provided under this set-aside are considered “replacement” TPVs and are not subject to the re-issuance restrictions that apply to certain TPVs under the FY 2015 Omnibus.

This Notice describes the eligibility, selection, and funding process for this TPV set-aside funding in FY 2015. (The Notice retains the same eligibility, selection, and funding process from the previous fiscal year’s notice for this set-aside funding, HUD Notice PIH 2014-13.) To be eligible for this set-aside funding, the three potential events that trigger a project’s eligibility (described in section 3 of the notice) must either occur in Federal Fiscal Year (FY)



July 11, 2014

Mr. Thomas Azumbrado
Multifamily Hub/PC Director
Los Angeles Multifamily Hub
611 W. Sixth Street, Suite 800
Los Angeles, California 90017

Re: Request for Tenant-Protection Vouchers for At-Risk Senior Households Living at Miracle Terrace Apartment (225 S. Western Avenue, Anaheim, CA) Pursuant to HUD Notice 2014-13

미라클 테라스 아파트에 거주중인 저소득층 노인가정을 위한 세입자-보호 특별 바우처 요청

Dear Mr. Azumbrado:

We are tenants at Miracle Terrace Apartment, a 179-unit apartment building for seniors located at 225 S. Western Avenue in Anaheim, CA. We moved in to Miracle Terrace when it offered affordable rent for senior citizens. Most of us have lived at Miracle Terrace for more than five years and some for more than fifteen years. We are all tenants on fixed social security income. Most of us receive less than \$12,000 per year and all of us fall below the extremely low-income guideline of \$22,000 per year.

저희는 애나하임 225 S. Western Ave 에 위치한 179 유닛이 있는 연장자 아파트인 미라클 테라스 아파트에 거주하는 세입자들입니다. 저희는 미라클 테라스가 연장자들을 위한 저렴한 렌트를 보장하고 있을 때 여기로 이사왔습니다. 저희 중 대부분은 5년 이상 미라클 테라스에 살고 있고, 그중 일부는 15년 이상 살았습니다. 저희는 모두 고정된 수입은 소셜 시큐리티 밖에 없으며, 대부분 일년 12,000 불 미만으로 살고 있어, 모두 연방 반곤충 가이드라인인 22,000 불 이하입니다.

Over the last eight months, our rent has risen by 75 to 80 percent. After we sought help from Asian Americans Advancing Justice – Los Angeles and Public Law Center, non-profit legal advocacy organizations, we learned that we were experiencing these dramatic rent increases because the federally subsidized mortgage that had kept our rent low expired last year. This month, a rent increase of 50 to 60 percent went into effect and we are all paying more than 30 percent of our income on rent. Most of us are paying more than 50 percent of our income on rent. We are left with only \$15 - \$50 a month for food after we pay for basic necessities like prescriptions and transportation.

지난 8개월동안, 저희 렌트비는 75 퍼센트에서 80 퍼센트까지 상승했습니다. 엘에이 아태계 법률센터와 퍼블릭 로 센터에게 도움을 받아, 저희는 이런 엄청난 렌트비 인상이 지난해 연방보조 주택모기지가

Building upon the legacy of the Asian Pacific American Legal Center
1145 Wilshire Blvd., 2nd Floor, Los Angeles, CA 90017 T 213-977-7500 F 213-977-7595 www.advancingjustice-la.org

PLC, 601 Civic Center Drive West • Santa Ana, CA 92701-4002 • (714) 541-1010 • Fax (714) 541-5157

만기가 된 것이 이유임을 알았습니다. 이 달만 해도 50에서 60 퍼센트의 렌트비 인상이 시행되었고, 저희는 현재 소득의 30 퍼센트 이상을 렌트비로 감당하고 있습니다. 저희 대부분은 소득의 반 이상을 렌트에 내고 있으며, 약값과 교통비를 빼고 나면 한달에 식비로 남는 돈은 고작 15 불에서 50 불 정도입니다.

The current owner of our building is submitting this application for Tenant-Protection Vouchers for At-Risk Households in Low Vacancy Areas provided for in the 2014 Appropriations Act pursuant to HUD Notice 2014-13. We appreciate that the owner is working to help us obtain this voucher. We are very worried that we will not be able to pay the dramatically increased rents for long. We ask that you process and approve the application as quickly as possible and hopefully no later than August 2014. We do not want to be evicted while this application is pending. If we are evicted, we have nowhere to go because the Anaheim Housing Authority Section 8 voucher list is closed and the waiting list for those of us who managed to get on is five to eight years.

현재 아파트의 소유주는 연방주택국 규정 2014-13 에 의거하여 지정된 주거 밀집지역 저소득층 가정을 위한 세입자-보호 바우처 신청을 위해 서류를 제출했습니다. 저희는 소유주가 이 바우처를 받아 저희를 도우려고 한다는 사실에 감사합니다만, 이대로는 엄청난 렌트비 인상을 오랫동안 감당할 수 없다는 것에는 변함이 없습니다. 저희는 당국이 이 바우처 신청을 최대한 빨리 검토, 2014년 8월내에 승인해 주시기를 부탁드립니다. 저희는 이 신청서가 진행되고 있는 동안 살고 있는 집에서 쫓겨나지 않기를 바랍니다. 애너하임 주택국의 섹션 8 바우처가 아예 없고, 대기명단이 5년에서 8년인 현재 상황에서 쫓겨나면 저희가 갈 곳은 없습니다.

There is no rent control in Anaheim and we cannot afford market rents when our income is less than \$1000 per month. Expedited processing and approval of these vouchers is our only hope to avoid homelessness. At our advanced age, many of us have disabilities and serious health problems that would be severely exacerbated by displacement and homelessness. Please help us to remain at Miracle Terrace.

애너하임에는 렌트비를 적정수준 이상 올리지 못하게 하는 법률이 없고, 월 소득이 1000 불 미만인 저희가 현재 마켓수준의 렌트를 감당할 방법이 없습니다. 최대한 빨리 바우처 신청을 검토하고 승인받는 것이 저희가 가진 유일한 희망입니다. 많은 분들이 신체가 부자유하고 건강문제가 심각한 상황에서 저희가 현재 살고 있는 집에서 쫓겨난다면 제대로 남은 여생을 영위할 수 없음은 자명합니다. 제발 저희가 미라클 테라스에서 계속 살 수 있게 도와주시기 바랍니다.

Sincerely,

I. 캘리포니아주 통지 요건

A. 용자 만기에 대한 통지

본문에서 설명한 바와 같이, 용자의 만기 이전에 세입자에게 통지할 것을 요하지 않는 연방법과는 달리, 캘리포니아주 법은 적정 주택을 위한 임대료 제한이 종료되기 12개월 전과 6개월 전에 세입자에게 통지할 의무를 건물주에게 부과하고 있습니다.¹ 또한, 통지에 관한 법은 임대료 제한의 종료로 인해 "영향을 받게 되는 공공 단체(affected public entities)"²에도 12개월과 6개월 전에 통지할 것을 요하는데, 이러한 단체에는 일반적으로 그 지역의 시장(local mayor)과 주택 당국(housing authority) 뿐만 아니라 그 주의 주택 및 지역사회 개발부(Department of Housing and Community Development, "HCD")도 포함이 됩니다.³

변호인들은 건물주가 이러한 통지 요건을 준수했는지의 여부를 검토하기 전에, 그러한 통지에 관한 법이 적용되는 경우인가를 먼저 확인해야 합니다. 이는 해당 건물이 동 법이 규정한 "지원받은 주택 개발(assisted housing development)"에 해당하는지의 여부를 확인해보면 알 수 있습니다.⁴ 연방 정부의 지원을 받은 대부분의 주택이 '지원받은 주택 개발'에 해당하며, 저소득층 주택 세금 공제(low-income housing tax credits)를 통해 재정 지원을 받은 건물들도 여기에 해당이 됩니다.⁵

통지에 결함이 있었는지를 검토하는 과정에서 가장 첫번째로 해야 할 일은 건물주가 각각의 관계자들과 관련 기관들, 즉 영향을 받게 되는 세입자, 해당 지역의 관계 당국자, 주택 및 지역사회개발부(HDC)에 충분히 통지를 하였는지의 여부를 조사하는 것입니다. 그 다음으로 해야 할 일은 그러한 통지가 갖춰야 하는 모든 요건들을 실제로 갖추고 있었는지의 여부를 조사하는 것입니다. 12개월전 사전통지와 6개월전 사전통지가 갖추어야 할 요건에는 약간의 차이가 있기 때문에, 변호인들은 통지에 관한 법이 규정하는 각각의 요건들을 검토해야 합니다.

12개월전 통지에 포함되어야 하는 주요 사항들은 다음과 같습니다:

- 임대 제한(rental restrictions)이 만료될 것임을 알리는 내용,
- 만료 예정일,
- 관련 프로그램, 및
- 그러한 만료로 인해 임대 제한이 풀릴 수 있다는 내용⁶

임대 제한의 만료로 인해 영향을 받게 되는 세입자들에게 6개월 전에 전달해야 하는 통지에는 다음과 같은 좀더 구체적인 정보가 포함되어야 합니다:

¹ Cal. Gov't Code §§ 65863.10(b)(1), 65863.10(c)(1).

² Id.

³ Cal. Gov't Code § 65863.10(a)(1). 추가적으로, 잠재적 구매자가 될 수 있는 "자격이 있는 기관"으로 묘사된 기관들에도 만료 12개월 전에 별도의 통지를 할 것이 요구됩니다. 건물주가 이러한 통지를 적시에 한 이후에 이사를 들어 온 세입자들에게도 통지(또는 이미 전달된 통지의 사본을 전달)를 해야만 하는지의 여부는 불분명합니다.

⁴ Id. at § 65863.10(a)(3).

⁵ 캘리포니아에서는 건물주가 현행 임대료 제한의 종료 이후에도 최소 30년 이상 해당 건물을 적정 주택으로 보호하기로 서약한 경우에는 이러한 통지 요건을 면제 받을 수 있다는 것에 주의해야 합니다. See Cal. Gov't Code § 65863.13.

⁶ See id. at § 65863.13.

첨부자료

D. 캘리포니아주 부속서

- 임대 제한의 만료 이후의 예상 임대료, 및
- 지역 정부, 주택당국 및 법률서비스기관의 명칭과 연락처⁷

더불어, 공공 기관(public entities)에 보내야 하는 6개월전 통지에는 다음과 같이 해당 건물에 관한 추가적 정보가 포함되어야만 합니다:

- 지원을 받는 가구(unit)의 수,
- 영향을 받는 세입자들의 소득 수준, 및
- 건물주의 개발 계획에 대한 설명서⁸

영향을 받는 세입자 또는 공공 기관들은 적절한 통지를 전달받지 못한 경우에 금지명령 구제(injunctive relief)를 모색해 볼 수 있습니다.⁹

B. 임대료 인상에 대한 통지

캘리포니아주 법에 따르면,¹⁰ 집주인은 기존의 임대차 계약에 따라 부과되고 있는 임대료의 10% 이상 임대료를 인상할 경우, 그러한 임대료 인상이 적용되기 최소 60일 전에는 세입자에게 통지를 해야만 합니다. 그러한 통지는 전환 과정에서 상당히 늦게 전달될 가능성이 있기 때문에, 만일 세입자 보호 신청이 이미 완전히 처리되지 않은 상태라면, 인상된 임대료가 강화된 바우처(enhanced voucher)와 상계될 수 있기 전까지 상당한 공백이 발생할 수 있습니다. 건물주가 60일전 통지를 전달하는데 실패했다면, 임대료 인상을 막을 수 있는 근거가 될 수 있을 것입니다.

C. 언어 사용의 문제

변호인들은 주법이 요구하는 통지 요건 외에, 다른 추가적인 주법이나 연방법이 적용되는지의 여부를 검토해보아야 합니다. 예를 들어, 민권법(civil rights law)은 서면 통지를 세입자의 모국어로 번역하여 전달할 것을 요구할 수 있습니다. 민권법 제6편(Title VI of the Civil Rights Act of 1964)은 연방정부 프로그램이 차별해서는 안되는 여러가지 이유 중에 출신국을 근거로 한 차별을 금지하는 규정을 두고 있습니다.¹¹ 법원은 민권법 제6편이 제한적 영어 능력(LEP)을 보유한 개인을 상대로 한 차별도 금지하는 것으로 해석한 바 있습니다.¹² 주택도시개발부(HUD)를 포함한 여러 기관들이 제한적 영어 능력을 보유한 개인들의 연방정부 프로그램이용과 관련된 지침을 작성한 바 있는데,¹³ 그러한 지침은 일반적으로 연방정부 지원의 수혜자들이 연방 프로그램을 의미있게 이용할 수 있도록 합당한 조치를 취할 것을 요구하고 있습니다.¹⁴ 그 결과, 건물주가 제한적 영어구사능력을 보유한 세입자들에게 보내는 통지를 번역하지 않은 경우에는 통지 요건을 위반한 것으로 볼 수 있는 것입니다.

⁷ See Cal. Gov't Code § 65863.10(c)(2).

⁸ Id. at § 65863.10(c)(3).

⁹ Id. at § 65863.10(j).

¹⁰ Cal. Civ. Code § 827.

¹¹ See 42 U.S.C. §§ 2000d - 2000d-7.

¹² See e.g., *Lau v. Nichols*, 414 U.S. 563 (1974)

¹³ See *Final Guide to Federal Financial Assistance Recipients Regarding Title VI Prohibition Against National Origin Discrimination Affecting Limited English Proficiency Persons*, 72 Fed. Reg. 2732 (Jan. 22, 2007); See also *Executive Order 13166*, 65 Fed. Reg. 50121 (Aug. 16, 2000); *Memorandum from the Attorney General to Heads of Federal Agencies, General Counsels, and Civil Rights Heads, Federal Government's Renewed Commitment to Language Access Obligations Under Executive Order 13166* (Feb. 17, 2011).

¹⁴ *Executive Order 13166*, 65 Fed. Reg. 50,121 (Aug. 16, 2000).

미국 대법원은 차별적 효과(disparate impact)를 주장하는 자-언어 사용의 문제와 관련해 종종 제기됨-는 제6편에 근거한 사적 청구권이 없다고 판결한 바 있습니다.¹ 이것은 다시 말해 차별적 효과를 주장하고자 하는 자가 그러한 요건의 준수를 강제하기 위해서는 주택도시개발부(HUD)의 공정 주택 불만처리절차(fair housing complaint process)와 같은 행정적 절차에 의존해야만 할 수 있다는 것을 의미합니다. 공정주택법(Fair Housing Act)하에서 권리를 주장할 수 있는 사적 청구권이 있기는 하지만, 언어 사용과 관련해 출신국에 기초한 차별 관련 판례가 많지 않고 소송에 어려움이 따를 수 있습니다.² 따라서, 변호인들은 제한된 영어 능력과 관련해 번역 요건을 자체적으로 규정하고 있을 가능성이 있는 각 주별 공정주택법 및 기타 관련 법을 조사하도록 해야만 합니다. 예를 들어, 캘리포니아주법의 경우, 임대 계약에 관한 협상이 스페인어, 중국어, 필리핀어, 베트남어, 또는 한국어로 이루어졌을 경우에는 통지도 해당 언어로 하라고 규정하고 있습니다.³

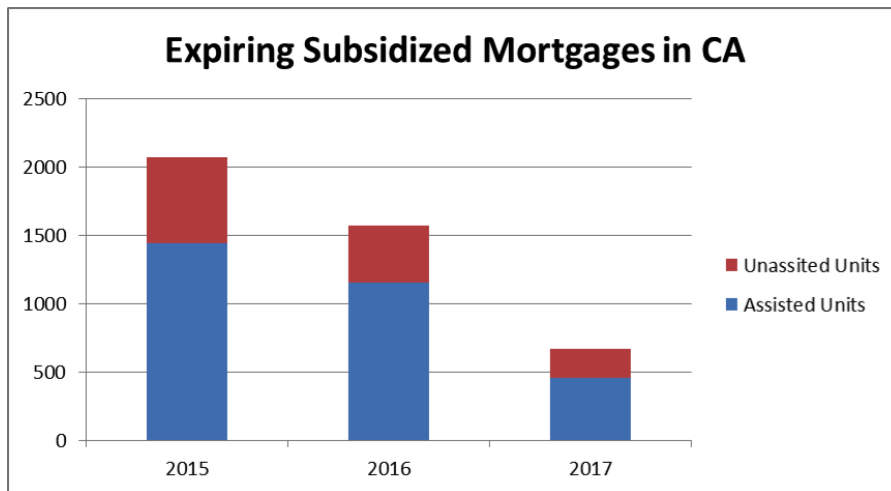
II. 캘리포니아주 지원 단체

캘리포니아주 저소득층 주택 건물주와의 협상과정에서 지원받고자 하는 경우라면, 변호사나 변호인보다 좀 더 독립적으로 세입자들의 대표 역할을 해줄 수 있는 매우 중요한 지원 단체로 캘리포니아주택합명회사(California Housing Partnership Corporation)가 있습니다.

이하의 캘리포니아 소재 기관들도 저소득 세입자를 위해 이용제한종료 바우처(expiring use vouchers)를 확보하는 문제와 관련해 전문지식을 갖고 있습니다.

- 아시안아메리칸정의진흥협회(Asian Americans Advancing Justice - Los Angeles) - www.advancingjustice-la.org
- 국민 주택법 프로젝트 (National Housing Law Project) - www.nhlp.org
- 퍼블릭 카운셀 (Public Counsel) - www.publiccounsel.org
- 공익법 센터 (Public Law Center) - www.publiclawcenter.org

해당 지역의 공공주택당국과 같은 지역 정부 기관과 상의하는것도 도움이 될 수 있을 것입니다.



¹⁵ *Alexander v. Sandoval*, 532 U.S. 275 (2001).

¹⁶ See e.g., *Vialez v. New York City Housing Authority*, 783 F. Supp. 109 (E.D.N.Y. 1991) (이 사건에서 법원은 집주인이 만료 통지를 스페인어로 제공하지 않은 것은 모든 비 영어 사용자들에게 동일한 영향을 미쳤기 때문에 차별적 효과라는 주장을 뒷받침하지 못한다고 판단했습니다.)

¹⁷ See Cal. Civ. Code § 1632.

첨부자료

E. 사례 연구 - 미라클 테라스 (Miracle Terrace)



미라클 테라스는 캘리포니아주 애나하임시에 소재한 179가구로 구성된 건물로 세입자들은 대부분 한국어만을 구사할 수 있는 저소득층 중장년들로 구성되어 있습니다. 미라클 테라스에는 프로젝트 기반 섹션8(Section 8) 유닛(unit)은 없었지만, 몇몇 세대주민들이 개인 바우처(individual vouchers)를 가지고 계셨습니다. 이 저소득층 주택은 국민주택법(National Housing Act) 제236조 하에 보장 및 보조를 받은 용자를 통해 자금을 지원받은 적정가격주택단지(affordable housing complex)로 비영리 종교 단체가 개발했습니다. 이 프로그램은 운영비 및 채무원리금 상환 보조를 바탕으로 저소득층 세입자들이 부담할 수 있는 임대료를 제공했습니다. 그러나 2013년 11월 1일, 용자 만기가 도래하고 나서는 저소득층 가구 지원이 종료되었습니다. 그 후, 미라클 테라스는 대규모 공동주택단지를 목표로 하는 민간 영리 회사인 클리어 캐피탈(Clear Capital LLC)에 매각되었습니다. 이 건물의 임대료는 적정 임대료 제한 기간이 만료된 이후 8개월간 75 ~ 80퍼센트까지 인상되었습니다.

급격히 인상된 임대료를 감당할 수 없는 많은 세입자들이 해결 방안을 찾기 위해 아시아아메리칸정의진흥협회 LA 지부(Asian Americans Advancing Justice - Los Angeles)와 공익법센터(Public Law Center)에 도움을 요청해왔습니다. 이러한 임대료의 인상은 약 200명에 달하는 제한된 영어구사능력을 가진 저소득층 세입자들에게 심각한 어려움을 초래했습니다. 세입자들은 매월 800 달러에서 1,000 달러 정도의 매우 적은 사회보장연금으로 생계를 이어가고 있습니다. 세입자들은 임대료가 인상된 이후로는 불과 200에서 300불 정도를 가지고 생활을 꾸려나갈 수 밖에 없었습니다. 상당수의 세입자들이 노인층이기 때문에 넉넉치 않은 잔여 수입을 처방약과 병원 진료, 통신 및 교통 운임 등 기초 서비스의 이용에 사용해야만 했습니다. 아시아아메리칸정의진흥협회와 공익법센터는 세입자들 중 몇몇 분들의 경우, 매월 식비로 지출할 수 있는 수입이 겨우 15불에서 50불에 불과하다는 것을 알게 되었습니다. 수 개월이 지나 저축해 놓은 것조차 바닥나기 시작하면서, 암이나 당뇨와 같은 심각한 병을 앓고 있는 세입자들은 임대료를 내기 위해 꼭 필요한 약값마저 줄이기 시작했습니다. 미라클 테라스에서 8년간 거주해오신 한국어만을 구사하시는 왕용운 할아버지(74세)는 "임대료 인상은 저에게는 치명적인 일이었어요. 제가 앓고 있는 만성 질환에 꼭 필요한 약도 살 수가 없었어요. 저는 일반적인 식료품을 살 수도 없어서 음식 섭취를 줄여야만 했고, 차비가 없어서 친구나 가족을 볼 수조차 없었습니다. 임대료가 인생된 이후로는 아주 우울한 나날을 보내야 했습니다"라고 말했습니다.

건물주가 정부 지원 대출금을 선납했거나 프로젝트 기반 섹션8에의 참여를 중단함으로써 적정성 (affordability)을 잃게 되어 HUD 프로그램의 지원을 받게 되는 다른 저소득층 세입자들과는 달리, 미라클 테라스의 세입자들은 임대료 지원을 받을 자격을 자동적으로 부여받지는 못했습니다. 미라클 테라스의 세입자들이 임대료 지원이 필요했을 당시 애너하임시 주택 당국(Housing Authority)의 섹션8 바우처 대기자 명단은 이미 만석인 상태였고, 대기자 명단에 있던 몇몇 세입자들조차 이미 약5년에서 8년 정도의 매우 오랜 시간을 기다리고 있던 상태였습니다. 더욱이, 미라클 테라스는 임대료 규제 지역에 위치해 있지 않았습니다. 이렇듯 극도로 취약한 상황에 놓인 노인들이 이용할 수 있는 유일한 임대료 지원 방법은 잘 알려지지 않은 이용제한종료 섹션 8 바우처(expiring use Section 8 voucher)라는 것이었습니다. 미국연방의회는 연방정부의 지원을 받은 용자가 만기가 되거나 기타 임대료 제한이 종료되는 건물에 거주하는 세입자들이 받게 될 영향을 완화하기 위해 이러한 바우처를 제공해 왔습니다. 그러나 건물주가 대출금을 선납하거나 보조프로그램을 탈퇴한 경우에 세입자들이 이용할 수 있는 바우처들과는 달리, 이 이용제한종료 바우처는 자격이 있는 모든 세입자들이 이용할 수 있는 것이 아니라 건물주가 자발적으로 그러한 지원을 신청해야만 합니다.

아시아아메리칸정의진흥협회 LA지부와 공익법센터는 이러한 바우처가 있다는 사실을 알게 되었고 미라클 테라스의 건물주에게 그러한 바우처를 신청해 줄 것을 요청했습니다. 건물주는 그러한 바우처를 신청하는 것에는 동의했지만, 임대료 인상을 미루는 것은 거절했습니다. 그로 인해, 세입자들은 바우처 신청이 처리 중에 있던 5개월간 극심한 임대료 부담을 겪을 수 밖에 없었습니다. 이러한 바우처를 신청하는 과정은 주택도시개발부(HUD)의4개 부서 담당자들에게 승인을 받아야 하는 관료적 절차로 인한 지연 뿐만 아니라, 세입자를 확인하고, 각 가구를 조사하고, 프로젝트 기반의 바우처 계약을 협상하고 승인하기 위해 공공주택국(PHA)에서 요구하는 여러가지 행정적 절차로 인해 많은 어려움이 있었습니다. 더불어, 미라클 테라스 프로젝트가 이용제한종료 바우처의 적용 기준에 맞는 프로젝트인지의 여부와 관련해 혼동이 있기도 했습니다. 뿐만 아니라, 아시아아메리칸정의진흥협회와 공익법센터의 지속적인 변호 활동이 요구되었으며, 이용제한종료 바우처 신청을 처리하는 과정에서는 주택도시개발부를 상대로 의회 조사(Congressional Inquiries)가 몇 차례 이루어지기도 했습니다. 이 과정에서 세입자 대표단장과 이중 언어 구사자인 두 명의 세입자 대변인들이 세입자들을 결집하고 지원하는데 매우 중요한 역할을 했습니다. 결국, 로레타 산체스(Loretta Sanchez) 하원 의원과 세입자 대변인들의 지속적인 변호 활동으로 유례없이 빠르게 124 개의 프로젝트 기반 바우처가 승인되었으며, 대규모 임대료 인상 이후 3개월까지 소급적으로 바우처가 승인되기도 했습니다.



©2015 Google Map

이전에 캘러한 플라자(Callahan Plaza)라는 이름으로 불렸던 [리버워크 아파트\(Riverwalk Apartments\)](#)는 플로리다주 마이애미시에 소재한 14 에이커의 대지 위에 세워진 336가구로 구성된 건물입니다. 이 건물은 1968년에 주택도시개발부(HUD)의 보장을 받은 용자(HUD-insured mortgage)를 통해 재정을 지원받아 건축되었습니다. 당시 임대료가 수입에 근거해 산정된 것은 아님에도 불구하고 임대료는 주택도시개발부의 보장을 받은 용자를 받는 조건으로 붙은 제한책 덕분에 시세보다 훨씬 저렴했습니다. 리버워크에 거주하는 세입자들은 히스패닉계의 저소득 중장년층이 주를 이루었습니다. 세입자들의 상당수는 그곳에서 십 수 년 간을 거주했으며 가족을 양육해 왔습니다.

2010년 4월, 주택도시개발부의 보장을 받은 용자는 만기가 되었고, 해당 가구들의 주택 보조 또한 종료되었습니다. 그 후, 해당 건물은 임대료를 시세에 맞게 인상하려는 CFH Group에 매각되었습니다. 새로운 건물 관리자는 장기 세입자들의 처지에 안타까움을 표했지만, 인상된 임대료는 대부분의 세입자들이 부담할 수 없는 금액이었습니다.

2012년 말부터 임대료가 인상되기 시작했을 때, 세입자 중 몇몇 분들이 마이애미 지역 법률 서비스(Legal Services of Greater Miami, Inc. (LSGMI))에 연락을 취해 도움을 청했습니다. 대부분의 세입자들은 고정 수입으로 생활을 하고 있었고 생활비를 충당하기 위해 가족구성원들의 도움을 필요로 하는 상황이었습니다. 안타깝게도, 그 당시 세입자들은 지원을 받을 길이 없었고 그로 인해 많은 세입자들이 이사를 나가야 했습니다.

2013년 4월, LSGMI는 국민주택법 프로젝트(National Housing Law Project)로부터, 주택도시개발부(HUD)가 이용제한종료 섹션 8 바우처(expiring use Section 8 vouchers) 발행을 위한 재정 지원을 허락했으며, 리버워크가 그러한 지원을 받을 수 있는 건물이라는 통보를 받았습니다. LSGMI의 변호사들은 친구 및 가족들로부터 재정적 지원을 받아가며 그때까지 계속 리버워크에 살고 있던 의뢰인 한 분을 찾았습니다. LSGMI는 그 의뢰인에게 바우처를 받을 기회가 있다는 것을 알리고, 그러한 바우처를 받기 위해서는 건물주가 신청을 해야만 한다는 것을 설명했습니다. LSGMI의 변호사들은 그 의뢰인을 대신해 리버워크 건물 관리자에 연락을 취해 바우처 신청 절차를 논의하기 위한 만남을 청했습니다. 바우처의 신청

절차가 시간이 많이 소요되고 마감일이 불과 몇 주 밖에 남지 않은 상태여서 LSGMI의 변호사들은 건물주가 참여를 거절하지는 않을까 우려했습니다. 그러나 오히려 건물 관리자는 중장년층 세입자들의 대부분이 해당 건물에 계속 거주할 수 있는 가능성이 있다는 것에 매우 기뻐하며 그러한 보조금 지원 신청에 기꺼이 참여했습니다. 2010년 용자 만기 당시 해당 건물에 거주하고 있었으며 2013년 5월까지 계속 남아 있던 세입자들은 약 175가구에 달했습니다.

리버워크는 2013년 6월 바우처를 신청했고, 주택도시개발부는 2013년 8월에 바우처를 승인해주었습니다. 주택도시개발부는 마이애미-데이드 카운티의 공공주택및지역사회개발부(Miami-Dade County's Public Housing and Community Development)를 바우처 관리 기관으로 지정했습니다. 하지만 주택도시개발부는 지원금배당통지(funding allocation notice)를 즉각적으로 하지 않았습니다. 2013년 11월, 일리애나 로스 레티넨(Ileana Ros-Lehtinen) 하원의원은 바우처의 지연 이유를 묻기 위해 주택도시개발부에 서한을 보냈습니다. 2013년 12월, 지역 현장 사무소는 LSGMI에 "예산과 관련된 문제로 지연되고 있다"고 알려왔습니다. 전해진 바에 따르면, 주택도시개발부는 지원금을 배당하기 전에 모든 프로젝트가 자격 조건을 충족했는지의 여부를 확인하고 싶어했다고 합니다. 2014년 2월, 주택도시개발부는 마침내 지원금을 배당했고, 공공주택국(PHA)은 2014년 3월과 4월에 걸쳐 거주자들의 적격성을 심사했습니다. 안타깝게도, 주택도시개발부가 프로젝트를 승인한 시점부터 공공주택국이 세입자의 적격성을 심사한 시점 사이에 바우처를 받을 가능성이 있었던 27 가구가 리버워크에서 이사를 나가게 되었습니다.

자격조건을 심사하는 과정에서, 몇몇 신청자들이 용자 만기가 도래했을 당시에 리버워크에 거주하고 있었음에도 불구하고 심사에서 탈락이 되었습니다. 용자 만기는 4년 전에 도래했고, 당시에 다른 건물 관리회사가 리버워크를 관리하고 있었기 때문에 이 건물주는 그러한 몇몇 신청자들이 2010년 4월에도 리버워크에 거주하고 있었다는 사실을 입증할 수가 없었던 것입니다. 이러한 이유로, 주택도시개발부에 제출한 바우처 적용 대상 가구의 명단이 바뀌게 되었습니다. 이 사례를 통해 한 가지 얻을 수 있는 교훈은 건물주는 바우처를 받을 수 있는 가능성이 있는 모든 가족을 명단에 포함하되, 그러한 명단을 상세히 검토해야 한다는 것입니다. 다행히, LSGMI는 공공주택국을 설득하는데 성공해 이러한 가구들의 원 적격 심사 결과를 뒤집을 수 있었습니다. 결과적으로 약 160여 가구가 섹션 8 바우처를 승인받을 수 있었습니다.

LSGMI가 처음 리버워크에 연락을 취했을 때, 건물주는 세입자 기반 바우처만 신청하고 싶어했을 뿐, 프로젝트 기반 바우처를 신청하는 것은 원하지 않았습니다. LSGMI의 변호사들은 건물주가 바우처 신청을 기꺼이 해주겠다고 했기 때문에 건물주의 그러한 결정에 이의를 제기하지는 않았습니다. 돌이켜 생각해 보면, 그 문제는 좀더 논의가 되었어야 하는 문제였고, 건물주가 프로젝트 기반 지원을 선택하도록 좀더 설득하려는 노력이 있었어야 했습니다. 세입자들이 받은 것이 보통의 섹션 8 바우처가 아니라 강화된 바우처 (enhanced voucher)이기 때문에, 세입자들이 부담해야 하는 임대료는 용자 만기 당시의 임대료보다 낮아질 수는 없었습니다. 이 바우처는 대부분의 세입자들의 임대료를 약 475달러까지 인하했습니다. 이것은 상당한 임대료 인하에 해당하긴 하지만, 국가보조금(SSI)으로 생계를 꾸려가고 있는 세입자나 극저소득층 세입자의 경우에는 이러한 임대료가 소득의 30%를 초과할 수도 있고, 그렇게 때문에 임대료를 부담하는데 여전히 어려움을 겪을 수 있습니다. (건물주가 리버워크 세입자에게 부과하려던 임대료 시세는 이 금액의 거의 두 배에 가까운 950 달러였습니다.) 따라서, 그러한 가구의 경우 결국 다른, 좀더 임대료 부담이 적은 장소로 이사를 할 수 밖에 없게 되고 해당 바우처를 섹션 8 바우처로 전환해야만 할 가능성이 있습니다.

Skadden Foundation

SKADDEN FELLOWSHIP

이 책자와 관련해 좀 더 상세한 정보를 원하신다면, 아래의 저자들에게 문의하십시오.

Adam Cowing, Public Counsel
acowing@publiccounsel.org

Lili Vo Graham, Public Law Center
lgraham@publiclawcenter.org

James Grow, National Housing Law Project
jgrow@nhlp.org

Stephen Knight, National Housing Law Project
sknight@nhlp.org

Nicole Ochi, Asian Americans Advancing Justice - Los Angeles
nochi@advancingjustice-la.org

이 보고서는 이하의 후원 단체들의 도움으로 만들어졌습니다:
스캐든연구지원재단과 (The Skadden Fellowship Foundation) &
플롬인큐베이터그랜트 (The Flom Incubator Grant).

이 책자에 포함된 내용 및 의견은 전적으로 저자들의 것임을 알려드립니다.