

세입자 보호법 (테넌트 프로텍션 액트)상 임차인의 권리

캘리포니아의 세입자 보호법(AB 1482)은 극심한 임대료 인상과 부당한 퇴거에 대하여 임차인을 위한 기본적인 보호를 제공하고 있다. 새로운 법(SB 567)은 **2024년 4월 1일부터** 시행되는 중요한 변경을 한다.

렌트비 인상

캘리포니아 법은 집주인이 임차인의 렌트비를 올릴 수 있는 금액을 제한한다.

- 렌트비는 12개월 동안 **물가상승률 (소비자물가지수 또는 "CPI") + 5%**를 초과하는 금액의 인상은 안된다. 어떤 경우에도 10%를 초과할 수 없다.
- 렌트비는 주어진 12개월 이내에 두 번만 인상할 수 있다.

정당한 퇴거 사유:

캘리포니아 법은 임차인이 퇴거될 수 있는 사유를 제한한다. 여기에는 (임차인이 한 일 또는 거부한 일 때문에) "책임" 사유와 (집주인이 부동산 관련한 일 때문에) "무과실 책임" 사유가 포함된다.

- 집주인은 임차인을 퇴거시키기 위해서는 퇴거통지서에 허용되는 사유 중 하나를 적어야 한다.
- 임차인은 단순히 리스가 종료되거나 집주인이 부동산을 판다고 해서 퇴거될 수 없다 - 집주인은 허용된 사유 중 하나를 증명해야 한다.
- 정당한 퇴거 사유 법의 보호를 받으려면 모든 임차인이 1년 동안 아파트/유닛/집에 거주했거나 최소 1명의 임차인이 2년 동안 아파트/유닛/집에 거주해야 한다.

특정 유형 주택의 임차인한테 해당되는 예외:

- 대부분의 건물 유형의 임차인은 이 자료표에 설명된 주법적 보호가 있지만 몇 가지 예외가 있다. 예를 들어, 주택 소유 방식에 따라 저렴한 (보조금 지급된) 주택, 최근 15년 이내에 지어진 주택 또는 특정 단독 주택 또는 콘도에 사는 임차인에게는 보호가 **적용되지 않는다**. 집주인이 해당 주택에 거주하는 경우 임차인은 보호를 받지 못할 수도 있다.
- 주법이 해당되지 않는 임차인은 **현시** 렌트규제법에 의해 적용을 받거나 보호를 받을 수 있다.

“책임” 퇴거 사유:

- 렌트비 미납
 - 리스 계약 위반
 - 아파트/유닛/빌딩 안에 폐를 끼침
 - 기물 파손
 - 유사한 조건의 리스 계약 연장 또는 갱신 거부
 - 아파트/유닛/빌딩 안 임차인의 범죄행위 또는 집주인 한테 범죄행위
 - 리스 계약을 위반한
- 전대
 - 특정 상황에서 집주인의 출입 거부
 - 아파트/유닛/빌딩을 불법행위에 이용
 - 임차인이 집주인의 직원으로 해고된 후 이사를 안 함
 - 임차인이 집주인에게 이사를 간다고 알린 후 이사를 안 함

집주인이 정당한 “책임” 사유로 임차인을 퇴거하려면 가능한대로 **집주인이 먼저 임차인에게 문제를 해결할 수 있는 기회를 제공해야 한다.**

“무과실 책임” 퇴거 사유:

- 집주인 또는 그의 친척이 아파트/유닛/빌딩 입주. 해당 친척: 집주인의 배우자, 동거인, 자녀, 손자녀, 부모 또는 조부모
 - 집주인이 아파트/유닛/빌딩이 임대적으로 사용하는 것을 중단하기로
- 결정함
 - 집주인은 임차인이 이사를 가야 한다는 정부 명령이나 지방법을 따라함
 - 집주인이 아파트/유닛/빌딩을 철거하거나 전부적 리모델링하기로 결정함

집주인이나 그의 친척이 입주하거나 집주인이 리모델링하는 등 “무과실 책임” 사유로 임차인을 퇴거를 결정한 경우에는 집주인은 특정한 절차를 따라야 하며 임차인은 특정한 법적 권리가 생긴다.

이주금:

- “무과실 책임” 퇴거일 경우 집주인은 임차인에게 1개월 치 렌트비와 동일한 이주금을 지급해야 한다. 대신 집주인은 임차인에게 마지막 달 치 렌트비를 면제한다고 할 수 있다.
- 퇴거 통지서는 임차인에게 이주비 또는 렌트비 면제에 대한 권리를 알려야 한다.
- 집주인은 임차인에게 퇴거 통지를 준 후 **15일 이내에** 이주금을 지급해야 한다.

집주인 입주 퇴거:

- 집주인이나 그의 친척은 임차인이 이사한 후 **90일 이내**에 입주해야 하며, **최소 12개월** 동안 거주해야 한다. 입주하지 않을 경우 임차인은 **전과 동일한 렌트비와 동일한 조건으로** 아파트/유닛/집에 복귀할 권리가 있고, 집주인은 임차인에게 이사비용을 갚아야 한다.
- 퇴거 통지서에는 이사오는 친척의 성명과 집주인과 어떤 관계인지도 적어 있어야 한다. 또한 임차인이 법에 따라 입주 가능한 가족 중 한 명이라는 증명을 요구하는 경우 집주인이 이를 제공해야 한다.
- 이사오는 사람이 이미 해당 아파트/유닛/빌딩에 거주하고 있거나 이와 비슷한 빈 유닛이 있는 경우에는 임차인을 퇴거 할 수 없다.
- 집주인이 12개월 이내에 새로운 임차인에게 렌트를 하는 경우 렌트비는 쫓아낸 임차인이 지불하고 있던 것보다 더 높이면 안 된다.
- 집주인은 리스 계약에 어떻게 써있는지, 아파트/집/빌딩을 어떻게 소유하는지, 또 한 소유 지분이 얼마인지에 따라 입주가 금지될 수도 있다.

전부적 리모델링 퇴거:

- 집주인은 리모델링 공사로 정부 허가가 필요한 주요 시스템을 교체하거나 위험물(석면 등)을 고쳐해야 경우에만 퇴거가 가능하다. 또한 공사기간이 최소 30일 이상 소요가 되야하며, 공사가 완료되는 동안에는 임차인이 안전하게 거주할 수 없어야 된다. 임차인이 안전하게 거주할 수 있으면, 언제든지 거주할 권리가 있다.
- 임차인은 심각하지 않은 미용적 수리때문에 퇴거를 당할 수 없다.
- 퇴거 통지서에는 작업에 대한 설명과 시간이 얼마나 걸릴지에 대한 내용이 포함되어야 한다.
- 공사에 필요한 허가증 사본도 함께 포함해야 한다. 공사가 위험물을 고치기 위한 것이고 허가증이 필요하지 않는 경우에는 대신 서명된 계약을 포함시킬 수 있다.
- 만약 수리를 하지 않았다면 임차인은 **전과 동일한 렌트비와 동일한 조건으로** 아파트/유닛/집에 **복귀할 권리가** 있다. 만약 임차인이 재입주 할 의사가 있다면 임차인은 집주인에게 알려주어야 하고 주소, 전화번호, 이메일 주소도 알려주어야 한다. 임차인은 재입주 제안을 받은 날로부터 30일 이내에 수락 여부를 집주인에게 알려주고, 수락 의사를 집주인에게 말한 날로부터 30일 이내에 재입주해야 한다.

임차인은 집주인이 법을 어길 경우 권리를 시행할 수 있다:

- 집주인이 세입자 보호법 (테넌트 프로텍션 액트)의 어떤 요건도 따르지 않으면 임차인을 퇴거 할 수 없다 – 이는 임차인이 법원에서 퇴거 소송을 이길 수 있다는 것을 의미한다. 집주인이 세입자 보호법을 따르지 않아도 “소환장”(Summons and Complaint)이 송달되면 임차인은 “답변”(Answer)을 법원에 제출해야 된다. 임차인은 모든 법정 절차에서 변호사의 도움을 받으면 좋다.
- 집주인이 정당한 사유 없이 퇴거를 시도하거나 렌트비 상한제가 넘는 인상을 하려 할 경우 임차인은 법원에 집주인을 상대로 금전적 처벌을 청구할 수 있다.
- 지방정부와 주 정부는 법을 어기는 집주인들을 고소할 수도 있다. 불만을 제기하려면 캘리포니아 주 검찰총장실 (<https://oag.ca.gov/contact/consumer-complaint-against-business-or-company>) 또는 임차인이 거주하고 있는 시의 검사나 카운티 변호인에 문의하면 된다.
- 믿음이 가는 이웃 커뮤니티 단체에 연락을 해서 권리를 집행하는 도움을 받으면 좋다.

이 자료표를 포함한 모든 자원은 정보를 제공하기 위한 것일 뿐이고 법률 상담이 아니다. 이러한 정보를 공유한다고 해서 변호사와 의뢰인의 관계가 형성되는 것은 아니다. 렌트비를 내지 못하거나 퇴거소송 통지를 받은 경우에는 변호사와 상담하는 것이 중요하다. 근처에 무료 또는 저렴한 변호사를 찾으려면 www.lawhelpca.org 또는 www.lsc.gov/about-lsc/what-legal-aid/get-legal-help 를 방문하면 된다. 변호사를 찾을 수 없는 경우에는 해당 지역의 법률 정보를 www.selfhelp.courts.ca.gov/self-help/find-self-help 방문해서 받을 수 있다.

소환 및 고발사항“Summons and Complaint”과 함께 제공되는 퇴거 소송에 대한 답변“Answer” 서류를 작성하는 데 도움을 받으려면

www.tenantpowertoolkit.org 를 방문하면 된다. 이 사이트는 다른 기관에서 관리하는 무료 도구이므로 임차인이 얻는 도움이 효과가 있을지 장담할 수 없다.



California Rural
Legal Assistance
Foundation



LEADERSHIP COUNSEL
FOR
JUSTICE & ACCOUNTABILITY



PICO
CALIFORNIA



PUBLIC
ADVOCATES
MAKING RIGHTS REAL



TENANTS TOGETHER



WESTERN CENTER
ON LAW & POVERTY