



캘리포니아주 임차인 CALIFORNIA TENANTS

A GUIDE TO RESIDENTIAL TENANTS' AND
LANDLORDS' RIGHTS AND RESPONSIBILITIES



Department of Consumer Affairs, 1998

Reprinted, 2000

Updated and reprinted, 2001

Reprinted, 2002

Updated and reprinted, 2003

Updated, 2004

Updated and reprinted, 2006

Updated and reprinted 2007

Reprinted 2008

Updated and reprinted 2010

[번역본 마지막 수정일: 04/19/2010]

California Tenants – A Guide to Residential Tenants’ and Landlords’ Rights and Responsibilities 는 소비자 보호부 법무실(Department of Consumer Affairs’ Legal Affairs Division)이 저작하였고 정책과 출판 개발실(Policy & Publications Development Office)가 발행하였습니다. 캘리포니아 소비자 보호 재단(California Consumer Protection Foundation)의 지원으로 1998 년 발행되었습니다.

California Department of Fair Employment and Housing 이 불법 차별 대우의 내용을 제공하였습니다.

NOTICE

본 책자에 표시된 의견은 저자들의 의견이며 공공 기관의 의견 또는 정책으로 해석하여서는 아니됩니다. 본 책자는 관련 법규의 정확한 현행법을 소개하는 것이 목적이거나, 사용자는 변호사나 다른 전문가를 상담하여 개별 상황에 대한 자문을 받아야 하며, 참고 법규나 법원의 판례는 원본 문안을 참고하여야 합니다.

본 책자 주문하기

본 책자 (영문판)은 인터넷에서 접속이 가능합니다. 소비자 보호부의 홈페이지, www.dca.ca.gov 를 참조하십시오.

본 책자는 다음 조건으로 복사가 가능합니다: (1) 복사된 문구의 내용이 변경되거나 부정확하게 전달되지 않아야 하며, (2) 출처를 캘리포니아 소비자 보호부라고 명시하여야 하며, (3) 모든 사본을 무료로 배포하여야 합니다.

본 책자를 소비자 보호부에서 주문하려면 아래 [116]페이지를 참조하십시오.

[본 한글 번역본에 오타나 있거나 번역문구를 수정하여야 하는 부분을 발견하시면 이를 yangtm@yangtmlaw.com 나 (408) 434-6071 로 연락하여 주시면 고맙겠습니다. 한글 번역판은 www.yangtmlaw.com 에서 다운로드가 가능합니다.

California 주정부 소비자 보호원은 본 번역본의 내용을 검토하거나 승인하지 않았습니다.]

목 차

| | |
|---|----------|
| 서두 – INTRODUCTION..... | 1 |
| 이 책자의 사용법 – HOW TO USE THIS BOOKLET..... | 2 |
| 목차 – TABLE OF CONTENTS | 2 |
| 색인 – INDEX..... | 2 |
| 용어풀이 – GLOSSARY..... | 2 |
| 누가 임대인과 임차인인가? – WHO IS A “LANDLORD” AND WHO IS A “TENANT”? | 2 |
| 임대인과 임차인에 대한 일반 정보 – GENERAL INFORMATION ABOUT LANDLORDS AND TENANTS..... | 2 |
| 특수 상황 – SPEICIAL SITUATIONS..... | 3 |
| 호텔과 모텔 – Hotels and motels..... | 3 |
| 주거용 호텔 – Residential hotels | 5 |
| 개인 주택에 일인 하숙인 – Single lodger in a private residence | 5 |
| 임시 주택 – Transitional housing..... | 5 |
| 모빌 홈 및 레크리에이션용 차량 주거지역 – Mobilehome parks and recreational vehicle parks | 5 |
| 임대 UNIT 찾기 – LOOKING FOR A RENTAL UNIT | 6 |
| 임대 UNIT 을 찾고 점검하기 – LOOKING FOR AND INSPECTING RENTAL UNITS..... | 6 |
| 임대 unit 찾기 – Looking for a rental unit | 6 |
| 임대하기 전 점검 – Inspecting before you rent..... | 7 |
| 임대 신청서 – THE RENTAL APPLICATION | 9 |
| 크레딧 확인 – CREDIT CHECK | 11 |
| 임대 신청서 수수료 – APPLICATION SCREENING FEE | 13 |
| 계약금 – HOLDING DEPOSIT | 14 |
| 불법 차별 대우 – UNLAWFUL DISCRIMINATION | 15 |
| 무엇이 불법 차별 대우인가 – What is unlawful discrimination? | 15 |

| | |
|---|-------------------------------------|
| 1 인 임차인 또는 룸메이트에 대한 특례 – Limited exceptions for single rooms and roommates | 17 |
| 주거지관련 차별 대우 문제 해결안 – Resolving housing discrimination problems..... | 18 |
| 임대 합의하기 전 – BEFORE YOU AGREE TO RENT..... | 19 |
| RENTAL 계약과 리스 – RENTAL AGREEMENTS AND LEASES | 20 |
| 일반 정보 – General information | 20 |
| 구두 기간 미확정 임대 계약 – Oral rental agreements | 21 |
| 서면 기간 미확정 임대 계약 – Written rental agreement..... | 21 |
| 장기 임대계약 – Leases..... | 22 |
| UTILITY 미터기 공유 – SHARED UTILITY METERS | 23 |
| 임대계약안의 번역 – TRANSLATION OF PROPOSED RENTAL AGREEMENT | 24 |
| 임대하기로 결정 –WHEN YOU HAVE DECIDED TO RENT..... | 24 |
| 임대 계약에 포함되어야 하는 조항 – WHAT THE RENTAL AGREEMENT OR LEASE SHOULD INCLUDE | 25 |
| 주요 사항 – Key terms | 25 |
| 임차인의 기본 권한 – Tenant’s basic legal rights..... | 27 |
| 임대인과 임차인의 공평함과 신의성실의 의무 – Landlord’s and tenant’s duty of good faith and fair dealing | 28 |
| 공유하는 utility – Shared utilities..... | 28 |
| 장애가 있는 임차인을 위한 개조 – ALTERATIONS TO ACCOMMODATE A TENANT WITH A DISABILITY | 28 |
| 임대인 공개 사항 – LANDLORD’S DISCLOSURES..... | 29 |
| 납성분이 포함된 페인트 – Lead-based paint | 29 |
| 정기적 해충 제거 조치 – Periodic pest control treatment | 29 |
| 석면 – Asbestos | 30 |
| 발암성 물질 – Carcinogenic Material..... | 30 |
| 불법성 통제약물 – Illegal Controlled Substances..... | Error! Bookmark not defined. |
| 필로폰 오염 – Methamphetamine Contamination..... | 30 |
| 파괴 허가 – Demolition Permit..... | 30 |
| 군사 기지 또는 폭발물 – Military base or explosives | 31 |
| 임대 unit 에서의 사망 – Death in the rental unit..... | 31 |
| 콘도 전환 프로젝트 – Condominium conversion project..... | 31 |
| 보증금에 대한 일반 규정 – BASIC RULES GOVERNING SECURITY DEPOSITS | 32 |

| | |
|--|-----------|
| 재고 목록 – THE INVENTORY CHECKLIST | 34 |
| 임차인의 보험 – RENTER’S INSURANCE | 35 |
| 임대 통제 – RENT CONTROL | 36 |
| 임대 UNIT 에서 생활 – LIVING IN THE RENTAL UNIT | 37 |
| 임대료 지급 – PAYING THE RENT | 37 |
| 임대료 지급일 – When is rent due?..... | 37 |
| 수표 또는 현금 – Check or cash? | 38 |
| 임대료 영수증 받기 – Obtaining receipts for rent payments | 39 |
| 연체료와 지급거절 수표 수수료 – Late fees and dishonored check fees..... | 39 |
| 임대료의 일부 지급 – Partial rent payments..... | 40 |
| 보증금 인상 – SECURITY DEPOSIT INCREASES | 41 |
| 임대료 인상 – RENT INCREASES | 41 |
| 얼마나 자주 가능한가 – How often can rent be raised?..... | 41 |
| 임대료 인상; 통보 및 효력발생일 – Rent increase; notice and effective date | 43 |
| 임대료 인상의 예 – Example of a rent increase | 43 |
| 임대인이 임대 UNIT 에 출입할 수 있는 상황 – WHEN CAN THE LANDLORD ENTER THE RENTAL UNIT?..... | 44 |
| 서브리스와 계약 양도 – SUBLEASES AND ASSIGNMENTS | 46 |
| 서브리스 – Subleases | 47 |
| 양도 – Assignments | 48 |
| 문제 해결방안 – DEALING WITH PROBLEMS..... | 48 |
| 수리 및 주거성 – REPAIR AND HABITABILITY | 48 |
| 임대인의 수리 의무 – Landlord’s responsibility for repairs..... | 49 |
| 임차인의 수리 의무 – Tenant’s responsibility for repairs | 49 |
| 임대건물을 주거용으로 부적절하게 만드는 상황 – Conditions that make a rental unit legally uninhabitable..... | 50 |
| 임대인의 주거용 적절성 의무의 한계 – Limitations on landlord’s duty to keep the rental unit habitable..... | 52 |
| 다른 수리 의무 – Responsibility for other kinds of repairs..... | 53 |
| 임차인이 합의한 수리 의무 – Tenant’s agreement to make repairs | 53 |
| 수리 – HAVING REPAIRS MADE..... | 54 |
| “수리하고 수리비 공제” 대응안 – The “repair and deduct” remedy..... | 54 |

| | |
|--|-----------|
| “포기” 대응안 – The “abandonment” remedy..... | 56 |
| “임대료 보류” 대응안 – The “rent withholding” remedy..... | 57 |
| 임대인에게 주는 통보 – Giving the landlord notice | 61 |
| 임차인의 정보 – Tenant information..... | 61 |
| 손해배상 소송 – Lawsuit for damages as a remedy | 62 |
| 법원외에서 분쟁의 해결 – Resolving complaints out of court | 64 |
| 임대인이 임대건물을 매각하는 경우 –LANDLORD’S SALE OF THE RENTAL UNIT | 64 |
| 콘도 전환 – CONDOMINIUM CONVERSIONS | 65 |
| 임대건물의 파괴 – DEMOLITION OF DWELLING..... | 65 |
| 임차인이 임대를 포기하도록 유도 – INFLUENCING THE TENANT TO MOVE | 65 |
| 임대 포기 – MOVING OUT..... | 66 |
| 통보를 주거나 받기 – GIVING AND RECEIVING PROPER NOTICE | 66 |
| 임차인이 기간미확정 임대 해지 통보 제공 – Tenant’s notice to end a periodic tenancy | 66 |
| 임대인이 기간미확정 임대관계 해지하는 통보 – Landlord’s notice to end a periodic tenancy | 67 |
| 마지막 달 임대료 선 지급 – ADVANCE PAYMENT OF LAST MONTH’S RENT | 70 |
| 보증금 반환 –REFUND OF SECURITY DESPOSITS | 71 |
| 일반 문제 및 그러한 문제를 피하는 방법 – Common problems and how to avoid them..... | 71 |
| 임대 건물의 매각이후 보증금의 반환 – Refund of security deposits after sale of building | 82 |
| 보증금의 반환 소송 – Legal actions for obtaining refund of security deposits..... | 83 |
| 임차인의 사망 – TENANT’S DEATH..... | 84 |
| 임대 완료 이후 이사 – MOVING AT THE END OF A LEASE..... | 85 |
| 재고 목록 – THE INVENTORY CHECKLIST | 86 |
| 해지 및 강제양도 – TERMINATION AND EVICTIONS | 87 |
| 임대인이 임대를 해지할 수 있는 경우 –WHEN CAN A LANDLORD TERMINATE A TENANCY?..... | 87 |
| 서면 해지 통보 – WRITTEN NOTICES OF TERMINATION | 88 |
| 30 일 통보 – Thirty-day notice | 88 |
| 30 일 통보 대응안 – How to respond to a thirty-day notice..... | 89 |

| | |
|---|------------|
| 3 일 통보 – Three-day notice..... | 89 |
| 3 일 통보에 대한 대응 – How to respond to a three-day notice | 91 |
| 3 일 통보 기간 계산하기 – How to count the three days | 92 |
| 통보전달 절차 –PROPER SERVICE OF NOTICES | 93 |
| 강제 명도 이전 절차 – THE EVICTION PROCESS (UNLAWFUL DETAINER LAWSUIT) | 94 |
| 강제명도 이전 전반적 절차 – Overview of the eviction process..... | 94 |
| 명도 이전 소송의 대응 – How to respond to an unlawful detainer lawsuit..... | 96 |
| 무명의 거주자의 철거 – Eviction of “unnamed occupants”..... | 97 |
| 법원 기일전 – Before the court hearing..... | 98 |
| 판결 이후 – After the court’s decision..... | 100 |
| 명도이전 – Writ of possession..... | 101 |
| 결석판결 취소 – Setting aside a default judgment | 101 |
| 파산에 대한 조언 – A word about bankruptcy..... | 102 |
| 보복 행위, 퇴거 및 차별대우 – RETALIATORY ACTIONS, EVICTIONS AND DISCRIMINATION | 103 |
| 보복 행위와 퇴거 – Retaliatory actions and evictions | 103 |
| 보복 차별대우 – Retaliatory discrimination..... | 105 |
| 분쟁 해결 – RESOLVING PROBLEMS | 105 |
| 임대인과 대화 – TALK WITH YOUR LANDLORD | 105 |
| 제 3 자의 도움 받기 – GETTING HELP FROM A THIRD PARTY | 106 |
| 중재와 조정 – ARBITRATION AND MEDIATION..... | 108 |
| APPENDIX 1 – OCCUPANTS NOT NAMED IN EVICTION LAWSUIT OR WRIT OF POSSESSION | 109 |
| APPENDIX 2 – 임대 통제 규정이 있는 도시 – LIST OF CITIES WITH RENT CONTROL | 109 |
| APPENDIX 3 – 임차인 정보와 지원 – TENANT INFORMATION AND ASSISTANCE RESOURCES..... | 110 |
| APPENDIX 4 – 관련 기타 자료 – OTHER RESOURCES | 110 |
| APPENDIX 5 – 법규에서 지정한 문안 – LEGALLY-REQUIRED TEXT OF NOTICES..... | 111 |

| | |
|---|-----|
| 재고 목록 – Inventory Checklist..... | 112 |
| 본 책자 주문하는 방법 (무료) – How to Order Copies of this Booklet | 116 |

CALIFORNIA TENANTS

A Guide to Residential Tenants' and Landlords' Rights and Responsibilities

서두 – INTRODUCTION

임대 unit 에 수리가 필요하게 되면, 임차인은 어떻게 하여야 할까요? 임대인이 강제로 임차인에게 이사를 가게 할 수 있을까요? 임차인이 이사를 가기 얼마 전까지 임대인에게 통보를 하여야 할까요? 임대인이 임대료를 인상할 수 있을까요? *California Tenants – A Guide to Residential Tenants' and Landlords' Rights and Responsibilities* 는 위 질문 및 기타 질문에 대한 답을 드립니다.

임차인이 단칸방, 아파트, 집, duplex 등 어떤 형태의 주택을 임대하든, 임대인과 임차인의 관계는 연방법, 주법과 지역법에 규정을 받습니다. 이 책자는 임대인과 임차인의 관계에 대한 California 법에 중점을 두고, 우호적인 관계가 될 수 있도록 조언을 하고 있습니다. 이 책자는 임차인의 관점에서 작성되었으나, 임대인에게도 도움이 되리라 생각합니다.

임차인과 임대인은 임대 계약을 체결하기 전에 각각 서로의 기대와 책임에 대하여 상의하는 것이 좋겠습니다. 문제가 발생하면, 임차인과 임대인은 솔직한 의견 교환은 각자의 의견 주장이 옳지 않을 수도 있으며, 공평한 타협안이 필요함을 보여주기도 합니다.

임대인에게 문제의 책임이 있으면 (48~54 페이지 참조), 만약 임차인이 다른 조치를 취하지 않아도 임대인이 자발적으로 해결안을 찾아 볼 수도 있습니다. 반대로, 임차인에게 책임이 있으며(48~54 페이지 참조) 임대인의 우려 사항을 이해한다면, 임차인이 쉽게 문제를 수정하겠다고 합의할 수도 있습니다. 임대인과 임차인이 당사자들끼리 문제의 해결에 합의를 이루지 못하는 경우, 조정 또는 중재를 통하여 문제를 해결 할 수도 있습니다. (108 페이지 참조). 그러나, 경우에 따라 소송만이 그 해결안을 제공 할 수도 있습니다. (62~64, 83, 94~102 페이지 참조).

소비자 보호부(Departement of Consumer Affairs)는 이 책자가 임차인과 임대인의 분쟁을 사전에 방지하고 해결하는데 사용되기를 바라는 바입니다.

이 책자의 사용법 – HOW TO USE THIS BOOKLET

필요한 정보는 목차, 색인 또는 용어풀이를 통하여 찾을 수 있을 것입니다.

목차 – TABLE OF CONTENTS

목차에서 보시다시피, 본 책자는 9 섹션으로 분리되어 있습니다. 각 섹션은 다시 여러 서브섹션으로 나뉘어져 있습니다. 예를 들어, 임대 계약에 대한 정보를 원하시면, “임대하기 전 – BEFORE YOU AGREE TO RENT” 섹션의 “임대계약 – Rental Agreements and Leases” 서브섹션을 참조하십시오.

색인 – INDEX

대부분의 토픽은 목차에 명시되어 있습니다. 목차에서 찾을 수 없는 토픽은 색인에서 찾아 보십시오. 목차보다 구체적입니다. 예를 들어, “청소” 아래, “보증금 또는 수수료”, “임차인의 책임” 등을 색인에서 찾을 수 있습니다. [생략]

용어풀이 – GLOSSARY

“퇴거”나 “보증금”과 같은 용어의 의미를 확인하려면 용어풀이를 참조하십시오. 60 개 이상의 용어의 의미를 첨부하였습니다. [각 용어가 각 섹션에서 처음 명시될 때 볼드 폰트로 인쇄하였습니다]. [생략]

소비자 보호부는 당신이 원하는 정보를 이 책자에서 찾을 수 있기를 기대합니다. 이 책자에서 찾을 수 없는 정보를 원하시는 경우, “제 3 자로부터 도움을 받기 – Getting Help From a Third Party” (106 페이지 참조) 또는 “임차인관련 정보 및 도움처 – Tenant Information and Assistance Resources” (첨부 3 참조)를 참조하십시오.

누가 임대인과 임차인인가? – WHO IS A “LANDLORD” AND WHO IS A “TENANT”?

임대인과 임차인에 대한 일반 정보 – GENERAL INFORMATION ABOUT LANDLORDS AND TENANTS

임대인은 임대 unit 을 소유하고 있는 개인 또는 회사를 의미합니다. 임대인은 임대 unit 을 제 3 자인 임차인에게 거주 목적으로 임대합니다. 임차인은 임대 기간동안 임대 unit 을 독점적으로 점유하고 사용할 권한을 취득하게 됩니다.

임대인은 “주인 – owner”라고도 불리우고, 임차인은 “거주자 – resident”라고도 불리웁니다.

임대 unit(rental unit)은 아파트, 집, duplex, 콘도 또는 방으로 임대인이 임차인에게 주거 목적으로 임대하는 것입니다. 본 책자에서 임대 unit 이란 위 명시된 임대물을 의미합니다. 임차인이 임대 unit 을 주거 목적으로 임대하기 때문에, “주거용 임대 unit”이라고도 합니다.

임대인이 임대 대리인 또는 임대 건물을 관리하는 임대 관리인을 고용하는 경우가 많이 있습니다. 대리인 또는 관리인은 임대인의 고용인으로 임대인을 대리합니다. 대부분의 경우, 임차인은 임대인의 대리인 또는 관리인을 임대인과 동일하게 대할 수 있습니다. 예를 들어, 임차인은 대리인 또는 관리인과 직접 문제의 해결안에 협의할 수 있습니다. 임차인이 임대인에게 통보를 전달하여야 하는 경우 (61~61, 66 페이지 참조), 임차인은 임대인의 대리인 또는 관리인에게 전달할 수 있습니다.

임대인 또는 관리인 (또는 임대인을 대리하여 법적 통보를 수령할 수 있는 자)의 이름, 주소 및 전화번호는 임대계약에 명시되거나 임대 unit 또는 건물의 잘 보이는 곳에 게시되어 있어야 합니다.¹

특수 상황 – SPECIAL SITUATIONS

본 책자에서 임차인의 권한 또는 책임이라고 논의된 내용은 법에서 “임차인”이라고 정의한 자에게만 해당됩니다. 일반적으로, California 법상 호텔, 모텔의 숙박자나 거주자는 임차인과 동일한 권한을 가지게 됩니다.² 호텔과 모텔의 숙박자와 거주자가 임차인과 동일한 권한을 가지게 되거나 그러하지 아니한 상황에 대한 판단기준은 아래 “특수 상황 – Special Situations” 도표 (sidebar)를 참조하십시오.³

특수 상황 – Special Situations

호텔과 모텔 – Hotels and motels

호텔 또는 모텔의 거주자는 아래의 경우 임차인의 권한이 없습니다:

1. 호텔, 모텔, 주거 클럽 및 기타 숙박시설에 30 일 이하 숙박하면서 주정부의 호텔 숙박세가 부과되는 경우

¹ Civil Code Sections 1961, 1962, 1962.5. See Moskovitz et al, California Landlord-Tenant Practice, Section 1.21A (Cal. Cont. Ed. Bar, 2009).

² Civil Code Section 1940(a).

³ See additional discussion in Moskovitz et al., California Landlord-Tenant Practice, Section 1.3 (Cal. Cont. Ed. Bar, 2002, 2005, 2009).

2. 호텔, 모텔, 주거 클럽 및 기타 숙박시설에 30 일 이상 숙박하면서, 숙박 30 일까지의 숙박비 및 기타 관련 모든 비용을 지급하지 않은 경우
3. 관리인이 출입할 수 있고 관리인에게 통제권이 있는 호텔이나 모텔에 숙박하고 있고, 아래 모든 사항이 적용되는 경우
 - 호텔 또는 모텔에 7 일 이하의 숙박 기간만 허용함
 - 아래 서비스가 모든 숙박자에게 제공됨
 - 내화성 금고를 숙박자에게 사용할 수 있게 함
 - 중앙 전화 서비스 (central phone service)
 - 메이드, 우편과 룸 서비스 및
 - 호텔이나 모텔내 또는 바로 옆에 위치하고 호텔이나 모텔과 같이 운영되는 식당

위 1, 2 또는 3 항에 해당하는 경우, 숙박자는 임차인이 아니고, 숙박고객입니다. 숙박자는 임차인과 동일한 권한이 없습니다.⁴ 예를 들어, 호텔의 주인은 숙박비를

⁴ Civil Code Section 1940.

⁵ Health and Safety Code Section 50519(b)(1); see California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraphs 2:39, 2:40, 7:6.2 (Rutter Group, 2009).

⁶ Health and Safety Code Sections 50519(b)(1), See California Practice Guide, Landlord-Tenant, paragraph 2:39, 2:40.1, 7:6.2 Rutter Group 2009).

⁷ Health and Safety Code Sections 17958.3; Civil Code Section 1944.1(l); California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraph 3:21(a) (Rutter Group 2009).

⁸ Civil Code Section 1940.1. 숙박자가 체크인하였다가 다시 등록하여야 하였다면 임대인이 숙박자의 단기 숙박자 신분(transient occupancy)를 유지하게 위한 의도적인 행위라고 가정됩니다. (Civil Code Section 1940.1(a).) 이러한 가정은 입증의 부담에 영향을 주게됩니다.

⁹ Civil Code Section 1946.5.

¹⁰ Civil Code Section 1940(a).

¹¹ Civil Code Section 1946.5, Penal Code Section 602.3.

¹² Health and Safety Code Sections 50580-50591.

¹³ Civil code Section 798-799.10. See Moskovitz et al., California Landlord-Tenant Practice, Sections 6.62-6.89 (Cal. Cont. Ed. Bar, 2009)

¹⁴ Civil Code Sections 799.20-799.79.

¹⁵ California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraphs 11:27-11:28 (Rutter Group 2009).

지급하지 않는 숙박자가 그의 방에 출입할 수 없게 할 수 있습니다. 임대인의 경우, 임차인을 퇴거하기 위해서는 공식적으로 명도 이전 소송을 제기하여야 합니다.

주거용 호텔 – Residential hotels

주거용 호텔을 실제로 주거지로 이용하는 숙박자에게는 임차인의 권한이 주어집니다.⁵ “주거용 호텔”은 6 unit 이상의 취침용으로 설계, 사용 또는 임대되는 방 또는 efficiency unit 으로 실제로 주거지로 사용되는 곳을 의미합니다.⁶ 주거용 호텔에는 각 임대유니트용으로 잠글 수 있는 개별 우편함이 제공되어야 합니다.⁷

주거용 호텔의 주인이 숙박자가 임차인의 권한을 취득하는 것의 방지를 목적으로 숙박자에게 호텔의 숙박 기간이 30 일 되기 전에 호텔에서 나가거나 check-out 하고 다시 등록할 것을 요구하는 것은 불법 행위입니다.⁸ 이 법을 위반하는 자는 \$500 벌금 및 숙박자의 변호사 비용을 배상하여야 할 수도 있습니다.

개인 주택에 일인 하숙인 – Single lodger in a private residence

하숙인은 주인이 거주하는 집의 방 하나에 거주하는 자를 의미합니다. 주인은 하숙인이 사용하는 모든 공간에 출입할 수 있고 집 전체에 대한 관리를 합니다.⁹ 대부분의 하숙인은 임차인과 동일한 권한의 혜택을 받습니다.¹⁰

그러나, 다른 하숙인이 없는 일인인 하숙인의 경우, 주인은 공식적 절차 없이 그 하숙인을 퇴거(evict)시킬 수 있습니다. 주인은 하숙인에게 하숙을 해지한다는 서면 통보를 보내면 됩니다. 통보기간은 임대료의 지급기일이면 됩니다 (예를 들어, 월별 임대료를 지급하는 경우, 30 일). (“임대인의 기간 미확정 임대 해지 통보 – Landlord’s notice to end a period tenancy” 67 참조). 임대인이 통보제공하고 통보 기간이 완료된 이후, 하숙인은 추가 주거 권한이 없으며, 침입자로 퇴거될 수 있습니다.¹¹

임시 주택 – Transitional housing

“임시 주택”의 거주자인 임차인이 있습니다. 임시 주택(transitional housing)은 집이 없는 자(homeless)들에게 30 일에서 24 개월 사이의 임시 주거지로 제공되는 것입니다. 이러한 임시 주택의 거주자의 임대 조건 및 퇴거에는 특별 규정이 적용됩니다.¹²

모빌 홈 및 레크리에이션용 차량 주거지역 – Mobilehome parks and recreational vehicle parks

모빌 홈 또는 레크리에이션용 차량의 주거지역에서의 임대인과 임차인의 관계에 대한 법규는 특별 모빌 홈 주거법¹³ 또는 레크리에이션용 차량 주거지법¹⁴이 적용됩니다.

그러나, 모빌 홈 거주자를 퇴거시키는 일부의 경우에는 일반 퇴거 절차가 적용됩니다. (94~102 페이지 참조) 특히, 모빌 홈의 소유자(모빌 홈 주거지의

관리자로부터 모빌 홈이 위치한 자리를 임대한 모빌 홈의 주인)로부터 모빌 홈을 임대하는 자를 퇴거시킬 경우, 모빌 홈 주거법에 적용을 받지 않고 본 책자에 명시된 명도 이전 절차가 적용됩니다. 모빌 홈과 모빌 홈 자리를 임대한 자에게도 동일하게 일반 명도 이전 절차가 적용됩니다.¹⁵

임대 UNIT 찾기 – LOOKING FOR A RENTAL UNIT

임대 UNIT 을 찾고 점검하기 – LOOKING FOR AND INSPECTING RENTAL UNITS

임대 unit 찾기 – Looking for a rental unit

임대 unit 을 찾는 과정에서 고려하여야 하는 가장 중요한 사항은 아래와 같습니다:

- 월별 임대료 및 utility 비용 예산
- 보증금의 예산
- 임대 unit 의 위치

그 외로 다음 사항도 고려하여야 하겠습니다.

- 원하는 임대 unit 의 타입 (아파트 단지, 두플렉스, 단독주택)와 특성 (예를 들어, 침실 또는 화장실 수)
- 기간 미확정 임대 또는 장기 임대를 원하는지 (20-25 페이지 참조)
- 근처의 학교, 상점, 대중교통, 병원, 보육원 및 기타 필요한 편의시설
- 동네의 성격 및 수준 (안정도 및 appearance)
- 임대 unit 의 상태 (“임대전 점검 – Inspecting before you rent” 7 페이지 참조)
- 기타 임차인 또는 임차인의 가족에게 필요한 특별 조건 (예를 들어 월채어 출입)

임대 unit 에 대한 정보는 여러 출처에서 구할 수 있습니다. 지역 신문에 임대에 대한 광고가 게재될 수 있습니다. 여러 지역에는 임대 광고면을 게재하는 무료 주간 또는 월간 발행물이 있습니다. 지역의 부동산 중개사무소나 관리사무소에서도 종종 임대물 목록을 가지고 있습니다. 공공기관의 게시판, 대학교 또는 교회에도 임대광고가 게시되어 있을 수 있습니다. 임대 하기를 원하는 지역에 임대광고판이 부착된 건물이 있을 수도 있습니다.

임대하기 전 점검 – *Inspecting before you rent*

임대를 결정하기 전 임대인 또는 그의 대리인과 함께 임대 unit 을 자세히 점검하여야 합니다. 임대 unit 이 잘 유지 보수되어 있는지를 확인하여야 합니다. 점검 목록(108-111 페이지 참조)을 참고할 것을 추천합니다. 점검과정에 아래의 문제가 있는지 확인하십시오:

- 바닥, 벽 또는 천장에 구멍이나 금이 있는지
- 바닥, 벽 또는 천장에 물이 샌 자국 또는 물로 인한 손상이 있는지
- 가족의 건강과 안전을 위협할 수 있는 곰팡이가 있는지
- 수도물에 녹물이 나오는지
- 부엌이나 화장실 설치물에 물이 새는지
- 온수가 잘 나오는지
- 조명과 콘센트가 충분한지
- 냉·난방이 충분한지
- 환풍이 충분한지 혹은 악취가 나는지
- 전선 또는 전기 시설물에 하자가 있는지
- 바닥이 파손되었는지
- 가구가 딸린 임대 unit 의 경우, 손상된 가구가 있는지
- 곤충, 해충 또는 쥐가 있는지
- 먼지나 쓰레기가 쌓여 있는지
- 쓰레기 통 크기가 부족하지 않은지
- 오래된 건물의 경우, 페인트가 벗겨져 있는지 (페인트 조각에 간혹 납이 포함되어 있을 수 있습니다. 아이들이 납을 삼키게 되면, 건강을 해칠 수 있습니다. 임대 건물이 1978 이전에 건축되었다면, “집안의 납으로부터 가족을 보호하기 – Protect Your Family From Lead in Your Home” – 1-800-424-LEAD 에 연락하거나 www.epa.gov/lead 에서 다운로드 받을 수 있음 – 을 참조하십시오.)
- 오래된 건물인 경우, 석면이 포함된 자재가 사용되었는지, 예를 들어 천장 타일이 얇은 조각으로 벗겨져 있거나, 파이프를 둘러싼 물질이 부스러져 있는지 (석면은 건강에 심각한 해를 줄 수 있습니다 – www.epa.gov/asbestos 에서 중요한 정보를 확인하십시오)

- 독성 화학물이나 다른 독성 물질이 있는지

건물 외부 및 공동 장소를 확인하십시오. 건물이 잘 유지되어 보이는가요? 공동 장소가 청결한가요?

임대 unit 이 얼마나 좋은지는 차이가 많이 있을 수 있습니다. 임대를 결정하면서, 임대료가 적절한지를 고려하는 과정에 임대 unit 의 장•단점을 정확하게 이해하는 것이 좋겠습니다.

가스, 전기, 상수도 및 쓰레기 수거 비용 등을 누가 지불하는지를 임대인에게 확인하여야 하겠습니다. 대부분의 경우, 임차인이 그것의 일부 또는 전체에 대한 책임을 가지게 됩니다. 가능하면, 전 임차인이 utility 비용을 어느정도 지불하였는지 확인하는 것이 도움이 되겠습니다. 이 정보는 임대료 및 utility 비용을 포함한 총 임대 비용이 어느 정도인지를 확인하여 줍니다. 에너지 비용이 인상되는 추세인 현재, 임대 unit 이 에너지를 얼마나 효율적으로 사용하는지를 확인하는 것이 바람직하겠습니다.

임대 unit 이 단독주택 또는 두플렉스로 마당이 있는 경우, 마당의 유지 책임이 누구에게 있는지를 확인하여야 하겠습니다. 임차인에게 책임이 있다면, 임대인이 잔디 깎기 기계나 호스 등 마당유지에 필요한 장비를 제공할 것인지를 확인하여야 하겠습니다.

임대 unit 을 처음 점검하면서, 임대 unit 에 대한 우려사항을 언급하면서 그에 대한 임대인의 반응을 살펴 볼 기회를 가질 수 있습니다. 동시에, 임대인은 문제가 발생하였을때 임차인이 그것을 어떻게 처리할 지에 대해 관찰 할 수 있는 기회가 되기도 합니다. 임차인과 임대인은 문제가 발생했을때, 그 어떤 합의에도 도달하지 못하는 경우도 있습니다. 그렇다 하더라도, 임대인과의 대화가 얼마나 원활하게 이루어 지느냐가 임대 결정에 도움이 될 것입니다.

위 명시된 문제들을 발견하면 임대인과 그것을 상의하십시오. 법상, 임대인이 책임지고 수리하여야 하는 문제라면 (48~54 페이지 참조), 임대인이 문제를 해결할 것인지를 확인하십시오. 임대를 결정할 경우, 그러한 약속과 해결 시일에 대한 약속을 서면으로 받는 것이 좋겠습니다.

임대인에게 법적 수리 책임이 없는 문제가 아니더라도, 점검과정에 발견된 문제는 서면으로 기록하여 두는 것이 좋겠습니다. 임대인에게 그 기록에 서명날인 할 것을 요청하는 것이 좋겠습니다. 문제 부분의 사진 또는 동영상을 촬영하는 것이 좋겠습니다. 카메라에 일자와 시간을 기록하는 기능이 있으면, 그 기능을 사용하는 것도 좋겠습니다. 임대하기 전에 존재하는 문제의 기록과 그의 사진 또는 동영상이 있으면, 나중에 임대가 완료되고 이사를 하면서, 임차인에게 그에 대한 책임이 없음을 입증하는데 도움이 될 것입니다.

마지막으로, 임대 unit 의 동네 주변을 낮과 밤에 돌아 보는 것이 좋겠습니다. 옆에 사는 이웃에게 그 동네에 대하여 물어 보는 것도 좋겠습니다. 만약 임대 unit 이 아파트 단지내에 있으면, 이웃 임차인들에게 임대인과의 관계에 대하여 물어 보십시오. 보안

문제에 대하여 걱정이 되시면, 이웃에게 보안과 관련된 문제가 있었는지 또는 동네가 안전하다고 생각하는지를 확인해 보는 것도 좋겠습니다.

임대 신청서 – THE RENTAL APPLICATION

임대하기 전에, 대부분의 임대인은 임차인에게 임대 신청서를 제출할 것을 요구할 것입니다. 임대 신청서는 임대 계약서와는 다른, 별도의 서류입니다. 임대 신청서는 입사원서나 융자신청서와 같은 서류입니다. 임대인은 신청서를 검토하고 임대 unit 을 신청인에게 임대할 것인지를 결정합니다.

임대 신청서에는 일반적으로 아래의 정보를 요구합니다.:

- 현재 및 과거 직장의 이름, 주소 및 전화번호
- 현재 및 과거 임대인의 이름, 주소 및 전화번호
- 신원 보증인의 이름, 주소 및 전화번호
- 소셜시커리티 번호
- 운전면허증 번호
- 은행계좌 번호
- 크레딧 정보확인용 크레딧 계좌 번호

신청서에는 임대인이 임차인의 과거 크레딧 정보를 확인할 수 있도록 임차인의 크레딧 보고서를 크레딧 정보사에게 신청하고 그를 제공 받는 것을 허용하는 내용이 포함되어 있을 수 있습니다.

임대인은 임차인에게 직업, 월 소득 및 임대료 지급 능력 등의 정보를 요구할 수 있습니다. 임대인은 인종, 피부색갈, 종교, 성, 성적 지향(sexual orientation), 결혼 여부, 출생국, 조상, 가족 상황, 소득 출처, 장애¹⁶ 및 미성년자가 가족에 있는지를 사유로 차별대우하거나 괴롭히는 것은 법으로 금지되어 있습니다.¹⁷ 소득출처를 제외하고, 임대인은 서면으로 또는 구두로 임차인의 인종, 피부색갈, 종교, 성, 성적 지향, 결혼여부, 출생국, 조상, 가족, 장애 및 미성년자가 가족에 있는지를 질문할 수 없습니다.¹⁸ 또한

¹⁶ Civil Code Section 51.

¹⁷ Government Code Sections 12955(b), 12955.1 – 12955.9; 12989 – 12989.3; 42 United States Code Sections 3601 – 3631; Moskowitz et al., California Landlord Tenant Practice Sections 2.22 – 2.25 (CEB 2009).

¹⁸ Government Code Section 12955(b).

임대인은 임차인이 불법체류자인지 또는 그의 국적에 대하여 질의할 수 없습니다.¹⁹ 소득 출처를 근거로 차별대우를 할 수는 없지만, 임대인은 소득규모 및 소득출처에 대하여 질문을 할 수 있습니다.²⁰ 또한, 임대인은 임차인의 나이 및 건강상태에 대하여 확인할 수 없습니다.²¹ (“불법적 차별대우 – Unlawful Discrimination” 15-19 페이지 참조)

임대인은 임차인에게 임대 unit 에 거주할 자의 숫자를 확인할 수도 있습니다. 과다한 인원이 거주하는 상황을 방지하기 위하여 California 주는 Uniform Housing Code 에서 최대 주거인 규제를 인정하고 있습니다.²² (일반적 규정은 각주 22 참조) 그러나, 현실적인 규정은 다음과 같습니다: 임대인은 임대 unit 의 면적에 따라 합리적인 한도를 정할 수 있습니다. 단, 그러한 제한을 핑계로 성인들에게는 임대하면서, 미성년자가 포함된 동일한 규모의 가족 임차인에게 임대를 거부할 수 없습니다.²³

선지급 Rental Listing 서비스

선지급 rental listing 서비스 업체들은 임대물의 목록을 판매합니다. 이들은 California 주 부동산부(Department of Real Estate)에서 관리하며, 라이선스를 받아야 합니다.²⁴ 선지급 rental listing 서비스 업체가 유효한 라이선스를 보유하고 있는지는

¹⁹ Civil Code Section 1940.3(b). See California Practice Guide, Landlord Tenant, Paragraph 2:569.1 (Rutter Group 2009).

²⁰ Government Code Sections 12900-12996; Civil code Sections 51-53; 42 United States Code Section 3601 and following. 그러나 특별 수도꼭지나 문 손잡이 등, 장애에 대한 “합리적인 편의 시설 (reasonable accommodation)”을 요구한 경우, 임대인은 임대 계약에 합의한 이후에 장애에 대한 입증 자료를 요구할 수 있습니다. (Brown, Warner and Protman, The California Landlords’ Law Book, Vol. I: Rights and Responsibilities, pages 161-163 (NOLO Press 2009)). (See chapter 9 of this reference for a comprehensive discussion of discrimination).

²¹ Government Code Section 12900-12996; Civil Code Sections 51-53; 42 United States Code Section 3601 and following. 그러나, 임대인과 임차인이 임대를하기로 결정한 이후, 임차인이 특수 수도꼭지나 문 손잡이 등 장애에 대한 적절한 설비 (reasonable accommodation)을 요구한 경우, 임대인은 장애를 입증할 것을 요구할 수 있습니다. (Brown, Warner and Portman, The California Landlords’ Law Book, Vol. 1: Rights & Responsibilities, pages 161-163 (NOLO Press 2009)) (차별대우에 대한 자세한 내용은 이 참고서적의 챕터 9를 참조하십시오).

²² Health and Safety Code Section 17922; see 1997 Uniform Housing Code Section 503(b) (모든 주거용 임대 unit 에는 120 square feet 이상 규모의 방 1 개 이상이 있어야 하며; 주거용 다른 방들이 최소 70 square feet 이어야 하고; 침실로 사용되는 방은 사용자가 2 인 이상인 경우, 1 인당 최소 50 square feet 이어야 함). 간의 아파트의 경우, 별도의 규정이 적용됩니다. (See 1997 Uniform Housing Code Section 503(b), Health and Safety Code Section 17958.1.)

²³ Brown, Warner and Portman, The California Landlord’s Law Book, Vol. 1: Rights & Responsibilities, pages 166-167 (NOLO Press 2009). 이 참고서는 임대인이 침실당 2 명과 1 명초과 기준보다 낮은 총인원수로 제한하는 것은 합법적이지 않은 차별 규정일 것이라고 충고하고 있습니다.

²⁴ Business and Professions Code Section 10167.

캘리포니아 부동산 department 의 웹사이트(www.dre.ca.gov)를 통하여 확인할 수 있습니다. 이러한 선지급 rental listing 서비스 업체가 임차인에게 서비스를 제공하려면, 수수료를 수령하기 전에 임차인과 서비스 계약을 체결하여야 합니다.²⁵ 계약에는 선지급 rental listing 서비스 업체가 제공하는 서비스를 설명하여야 합니다. 계약에는 임차인이 원하는 임대 unit 에 대한 내용을 명시하여야 합니다. 예를 들어, 원하는 임대 unit 의 침실 수와 최대 임대료를 명시하여야 합니다.

선지급 rental listing 서비스 업체와 계약을 체결하기 전에, 임차인은 그 업체가 주정부가 발행하는 라이선스를 소지하고 있는지, 라이선스가 유효한지를 확인하여야 하겠습니까. 계약 기간은 90 일을 초과할 수 없습니다. 업체는 계약을 체결한 이후 5 일 이내에 최소한 3 개의 임대물에 대한 정보를 임차인에게 제공하여야 합니다.

계약에 명시된 임차인이 원하는 임대 unit 의 조건에 맞는 임대물 3 개 이상을 알려주지 않으면, 임차인은 계약 수수료를 환급받을 수 있습니다.²⁶ 수수료를 환급받기 위해서는, 계약 체결일로부터 15 일 이내에 전액 환급을 요구하여야 합니다. 환급은 서면으로 요구하여야 하며, 요구는 직접 전달하거나, 배달증명 우편 또는 등기 우편으로 제공하여야 합니다. (그러나, 업체를 통하여 임대 unit 을 결정하였으면, 환급을 받을 수 없습니다.)

임차인이 서비스 업체가 제공한 목록에서 임대 unit 을 찾지 못하거나, 다른 출처를 통하여 임대 unit 을 발견한 경우, 선지급 rental listing 서비스 업체는 \$50 이상의 수수료를 부과할 수 없습니다. 업체는 그를 초과하는 수수료를 반환하여야 하나, 임차인이 계약기간이 완료된 이후 10 일 이내에 반환을 요구하여야 합니다. 임차인은 이사를 하지 않았거나 선지급 rental listing 서비스 업체가 제공한 목록을 사용하지 않고 임대 unit 을 찾았다는 입증자료를 제공하여야 합니다. 입증 자료가 없는 경우, 선지급 rental listing 서비스 업체가 그 목적으로 작성한 양식을 작성하고 그의 진실을 선서하여 제출하여야 하겠습니까. 반환 신청서는 직접 전달하거나 우편 (배달 증명 우편 또는 등기 우편 (수령증 요청) 으로 전달하는 것을 추천합니다)으로 전달 할 수 있습니다. 서비스 계약서에 우편 주소가 명시되어 있을 것입니다. 업체는 환불 요청서를 받고 10 일 이내에 환불 하여야 합니다.

크레딧 확인 – CREDIT CHECK

임차인이 제출하는 임대 신청서로 임대인 또는 그의 대리인이 임차인의 크레딧 역사 및 과거 임대인과의 관계를 확인할 것입니다. 임대인은 크레딧 보고 기관으로부터 임차인의 크레딧 보고서를 제출받아 임대를 결정하는데 사용할 것입니다. 크레딧 보고 기관 (“credit bureaus”)은 많은 사람들의 크레딧 관련 정보 기록을 유지합니다. 크레딧

²⁵ Business and Professions Code Section 10167.9(a).

²⁶ Business and Profession Code Section 10167.10.

보고서에는 보고 대상인이 각종 청구서의 지급을 늦게 한적이 있는지, 명도 이전 소송의 피고이었던 경우가 있는지 또는 파산 신청을 하였었는지 등에 대한 기록이 포함됩니다.²⁷

일부 크레딧 보고 기관은 임차인에 대한 정보를 수집하여 “tenant screening services”라는 특별 서비스를 제공하고 있습니다. 이러한 정보에는 임차인이 임대료를 정기적으로 지급하였는지, 임대 unit 에 손실을 입혔는지, 명도 이전 소송의 피고이었던지, 과거 임대인들이 문제 임차인이라고 생각하였는지 등의 정보가 포함되어 있습니다.²⁸

임대인은 이러한 정보를 고려하여 임차인에게 임대할 지를 결정하게 됩니다. 일반적으로 임대인은 과거 청구서를 정기적으로 지급한 임차인에게 임대를 하는 것을 선호합니다.

임대인이 임대를 거절하면서 그 사유를 알려 주어야 할 의무는 없습니다. 그러나, 임대인의 거부 결정이 일부 또는 전부 크레딧 보고서에 의한 것이라면, 임대인은 다음 사항에 대한 정보를 임차인에게 서면으로 제공하여야 합니다:

- 결정의 일부 또는 전부가 크레딧 보고서에 의한 것이었으며,
- 크레딧 보고서를 제공한 크레딧 보고 기관의 이름, 주소 및 전화번호와
- 관련 크레딧 보고 기관으로부터 무료로 크레딧 보고서를 제공받고 그 내용의 정확도 및 완전도에 대하여 이견을 제시할 수 있는 권한에 대한 설명²⁹

임대인이 크레딧 보고서를 근거로 임대를 거부하는 경우, 임차인은 크레딧 보고서를 무료로 제공받고 그 내용을 검토하여 정확하지 않는 정보가 있으면 그를 수정하여야 하겠습니까.³⁰ 틀린 내용이 포함되어 있으면, 다른 임대인도 임대를 거부할 가능성이 있습니다.

또한, 크레딧 보고서에 문제가 될만한 내용이 포함되어 있는 지를 알고 있으면, 임대 신청서에서 그에 대한 설명을 할 수도 있습니다. 예를 들어, 크레딧 보고서에 임차인이 어느 특정 청구서를 지급하지 않았다고 명시되어 있는데, 실제로는 개인 수표로

²⁷ Brown, Warner and Portman, The California Landlord's Lw Book, Vol. 1: Rights & Respoonsibiliteis, page 16-20 (NOLO Press 2009); California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraphs 9:419.5, 9:419.11 (Rutter Group, 2009).

²⁸ Schoendorf v. Unlawful Detainer Registry, Inc. (2002) 97 Cal. App. 4th 227 [118 Cal. Rptr. 2d 313].

²⁹ Consumer Credit Report Agencies Act, Civil Code Sections 1785.1-1785.36 and Section 1785.20(a); Investigative Consumer Reporting Agencies Act, Civil Code Sections 1786-1786.60 and Section 1786.40; 15 United States Code Section 1681-1681x and 1681m(a). 무료로 크레딧 보고서를 제공받기 위해서는 임대인으로부터 임대 거부 통보를 받고 60 일 이내에 보고서를 요청하여야 합니다. See discussion in California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraphs 2:104.50-2:104.55 (Rutter Group 2009). Landlords' responsibilities when using credit reports are outlined at www.ftc.gov/bcp/online/pubs/buspubs/landlord.htm.

³⁰ Civil Code Section s 1785.16, 1786.24, 15 United States Code Section 16811.

지급하였었다면, 임차인은 지급한 수표의 사본을 임대인에게 보여주어 그 내용이 사실이 아님을 설명할 수 있겠습니다.

임대인은 임차인의 크레딧 점수(credit score)를 고려할 것입니다. 크레딧 점수는 크레딧 보고서 정보를 종합하여 수치화한 점수입니다. 임대인과 다른 채권자는 크레딧 점수를 향후 임차인이 얼마자 정기적으로 채무를 지급할지를 예측하여 주는 한 자료로 인지하고 있습니다. 임차인은 크레딧 보고 기관으로부터 크레딧 보고서를 요청하면서 크레딧 점수도 함께 요청할 수 있습니다. (크레딧 점수를 요청하는 경우, 수수료를 지급하여야 할 수 있습니다). 또는 크레딧 점수를 공급처로부터 구입하실 수도 있습니다.³¹

임대 신청서 수수료 – APPLICATION SCREENING FEE

임대 신청서를 제출할 당시, 임대인이 임대 신청서 수수료를 요구할 수 있습니다. 임대인은 \$42.06(2009 년 기준)이하의 수수료를 부과할 수 있으며, 수수료는 임차인의 크레딧 보고서 등 정보를 수집하는 비용으로 사용할 수 있습니다.³²

임대 신청서 수수료는 임대인의 실 지출 비용을 초과할 수 없으며, 2009 년에는 \$42.06 을 초과할 수 없습니다. 임대인은 항목별 각 정보 소집 비용을 명시한 영수증을 제공하여야 합니다. 사용하지 않은 수수료는 반환하여야 합니다. (예를 들어, 임대인이 임차인의 보증인을 확인하지 않은 경우)

즉시 임대 가능한 임대 unit 이 없거나 일정 기간이내에 임대가 가능할 임대 unit 이 없는 경우, 임대인은 임대 신청서 수수료를 부과할 수 없습니다. 단, 임차인이 서면으로 수수료 부과에 합의하면, 가능합니다.³³

임차인이 요청하는 경우, 임대인은 임차인에 대한 크레딧 보고서를 받고 그의 사본을 임차인에게 제공하여야 합니다.³⁴ “크레딧 확인 – Credit Checks” 섹션에서 설명되었듯이, 임차인은 임대인으로부터 크레딧 보고서 사본을 받아 검토하는 것이 좋겠습니다.

임차인은 임대 신청서 수수료를 지급하기 전에 그와 관련하여 아래의 내용을 확인하는 것이 좋겠습니다:

³¹ Civil Code Sections 1785.15(a)(2), 1785.15.1, 1785.15.2; 15 United States Code Section 1681g(g). Vendors include www.TransUnion.com, www.Experian.com, www.Equifax.com and www.myfico.com.

³² Civil Code Section 1950.6. 수수료 한도는 1998 년 1 월 1 일 이후부터 매년 소비자에게 의하여 조정되며, 2009 년에는 \$42.06 이었습니다. (Issue insights, California Apartment Association, January 2009)

³³ Civil code Section 1950.6(c).

³⁴ Civil Code Section 1950(f).

- 크레딧 보고서를 받는데까지 어느 정도의 시간이 필요한지. 임대인이 그를 검토하고 임대에 대한 결정을 하는데 필요한 시간이 얼마나 되는지
- 크레딧 확인 과정이 지연되어 임차인이 다른 곳에 임대를 하여야 하는 경우, 임대인이 수수료를 반환하여 줄 것인지
- 임차인이 크레딧 보고서의 사본을 이미 가지고 있으면, 임대인이 그를 사용하고 수수료의 일부 또는 전부를 할인하여 줄 수 있는지

임대인의 임대 신청서 수수료 정책이 마음에 들지 않으면, 임차인은 다른 곳에서 임대를 찾아 볼 수도 있습니다. 임대 신청 수수료를 지급하는 경우, 환급에 대한 합의내용을 서면으로 받는 것이 좋겠습니다.

계약금 – HOLDING DEPOSIT

임대인과 임차인이 임대에 대하여 합의를 하였으나, 사정이 있어서 임차인이 즉시 임대를 시작할 수 없는 경우가 있을 수 있습니다. 이러한 경우, 임대인이 임차인에게 계약금을 요구할 수 있습니다. 계약금(holding deposit)은 임차인이 첫달에 대한 임대료와 보증금을 지급할 때까지 일정 기간동안 임대 unit 을 제 3 자에게 임대하지 않고 유지하기 위한 공탁금입니다. 이 기간 동안, 임대인은 임대 unit 을 제 3 자에게 임대하지 않기로 약속합니다. 임차인이 결정을 바꾸어 임대를 하지 않게 되면, 임대인은 최소한 계약금의 일부를 반환하지 않아도 됩니다.

계약금을 지급하기 전에 아래 내용을 확인할 것을 추천합니다:

- 계약금이 첫달 임대료로 전환되는지. 그렇다면, 계약금의 영수증에 그 내용을 명시할 것을 요구하십시오. 계약금을 첫달 임대료로 전환하는 것이 관행입니다.
- 임대를 포기하게 되는 경우, 계약금의 일부를 반환해 주는지. 일반적으로, 임대를 포기하면, 임대인은 계약금의 일부 – 또는 전체 – 를 반환하지 않습니다. 임대인이 반환하지 않는 금액은 임차인이 임대를 포기함으로써 임대인에게 발생한 손해금액에 따라 결정됩니다. 예를 들어, 추가 광고비용 및 기회상실에 해당하는 임대료.

임대를 포기하여야 하는 사유가 임차인의 귀책사유가 아닌 경우에도 계약금을 상실할 수 있습니다. 예를 들어, 임차인이 직업을 잃어 임대를 할 수 없는 경우.

임차인이 임대를 포기하게 되어도 계약금의 일부를 반환하기로 임대인과 합의한 경우, 그 내용이 계약금 영수증에 명시되어 있는지를 확인하는 것이 좋겠습니다.

계약금은 임대인이 임대 unit 을 일정 기간동안 제 3 자에게 임대하지 않을 것만 보장합니다. 계약금을 지급하여도 임차인은 임대 unit 을 점유하거나 거주할 권한이 없습니다. 임차인은 일정 기간이내에 첫달의 임대료 및 기타 합의한 보증금을 지급하여야

합니다. 그러하지 아니한 경우, 임대인은 계약금의 일부 또는 전부를 차지하고 임대 unit 을 제 3 자에게 임대할 수 있습니다.

임대인이 계약금을 수령하고 그 일정 기간 이내에 임대 unit 을 제 3 자에게 임대하였다고 가정하여 봅시다. 임차인은 계속 임대를 원하고 그러한 능력이 있다고 가정합니다. 임대인은 최소한 계약금 전액을 임차인에게 반환하여야 하겠습니다. 임차인은 변호사, 법률상담소, 임차인 권익 보호단체 등과 임대인이 임차인의 추가 손해에 대한 배상 책임이 있는지를 상담할 것을 추천드립니다.

임차인이 임대 신청서를 제출하면서 계약금을 지급하고, 임대인이 임대를 거절한다면, 임대인은 계약금 전액을 반환하여야 합니다.

불법 차별 대우 – UNLAWFUL DISCRIMINATION

무엇이 불법 차별 대우인가 – What is unlawful discrimination?

임대 사업과 직접적인 관련이 없는 그룹의 특성을 근거로 임대를 거절하거나 다른 형태의 차별 대우를 하는 것은 법에서 금지되어 있습니다. 인종과 종교가 법에서 구체적으로 언급하는 차별 대우의 예들에 해당합니다.³⁵ 임의적으로 본 섹션에 명시된 개인의 특성을 근거로 차별대우하는 것은 금지되어 있습니다.³⁶ California 주 의회는 불법적 차별대우를 받지 않고 주거지를 찾을 수 있는 것은 인권(civil right)이라고 선언하였습니다.³⁷

임대인, 관리자, 부동산 중개인이 개인의 인종, 피부색갈, 종교, 성 (임신, 출산 또는 그와 관련된 신체 조건), 성적 지향, 결혼 여부, 출생국, 조상, 가족 현황, 소득 출처 또는 장애를 근거로 그를 차별 대우하거나 괴롭히는(harass) 것은 California 법상 불법행위입니다.³⁸ California 법은 아래의 사항을 근거로 차별대우하는 것을 금하고 있습니다.

- 개인의 건강 상황이나 정신적 또는 육체적 장애;

³⁵ 예를 들어, 임대인은 임대를 원하는 자에게 일정 수준의 크레딧 역사, 임대료 및 보증금 지급 능력, 확인이 가능한 크레딧 참고인 및 정기적 임대료 지급 기록 등을 요구할 수 있습니다. (See Portman and Brown, California Tenants' Rights, pages 104, 106 (NOLO Press 2007).)

³⁶ California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraph 2:553.15 (Rutter Group 2009), citing Harris v. Capital Growth Investors XIV (1991) 52 Cal. 3d 1142 [278 Cal. Rptr. 614].

³⁷ Government Code Sections 12921(b).

³⁸ Government Code Sections 12926(p), 12927(e), 12955(a), (d). See Fair Employment and Housing Act, Government Code Section 12900 and following; federal Fair Housing Act, 42 United States Code Section 3601 and following.

- 개인의 생김새나 성적 지향과 같은 또는 성적 지향 등 임차인으로서의 책임과 관련이 없는 개인적 특성³⁹;
- 개인의 인종, 피부색갈, 종교, 성, 성적 지향, 결혼 여부, 출생국, 조상, 가족 현황, 소득 출처, 장애 또는 건강 상태에 대한 인식 또는 그러한 특성이 있는 제 3 자와의 친분관계⁴⁰

California 법상, 임대인은 임대를 결정하는데 사용하는 재정 및 소득조건을 적용하면서, 2 명 이상이 같이 살고자 하는 임차인들을 상대로 일반 기준 또는 결혼한 부부 임차인의 소득을 함께 고려하는 기준과 다른 별도의 기준을 적용할 수 없습니다. 정부의 임대 보조 프로그램에 참여하는 경우, 임대인은 임대료 중 임차인이 책임지는 임대료만 임차인의 소득 또는 재정에 대한 기준에 적용할 수 있습니다.⁴¹ 임대인은 등록된 동거자(partner) 임차인과 결혼한 부부임차인에게 동일한 재정 조건을 적용하여야 합니다.⁴² 임대인은 임차인의 불법체류자인지에 대하여 질의할 수 없으며, 임대인의 조건으로 임차인에게 그의 국적이나 불법체류여부에 대한 언급할 것을 요구할 수 없습니다.⁴³ 임차인으로서의 의무와 관련되지 않고 임의로 적용되거나 실질적으로 임차인의 인종 또는 출신 국가에 기준한 불법체류자 신분 또는 국적에 따른 차별대우는 법에서 금하는 것으로 보여집니다.⁴⁴

임대인이 18 세 미만의 미성년자가 있는 가족에게 차별대우하는 것은 불법 행위입니다. 그러나, 노인을 위한 단지는 미성년자가 있는 가족을 거부할 수 있습니다. 노인을 위한 단지는 62 세 이상의 임차인만 허용하거나, 55 세 이상의 임차인만 허용하고 기타 다른 임대, 정책과 보고 등 법에서 요하는 조건을 충족하여야 합니다.⁴⁵

³⁹ Civil Code Sections 51,51.2, 53; Harris v. Capital Growth Investors XIV (1991) 52 Cal. 3d 1142 [278 Cal. Rptr. 614].

⁴⁰ Government Code Section 12955(m), Civil Code Section 51.

⁴¹ Government Code Sections 12955(n), (o).

⁴² California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraph 2:571.11 (Rutter Group 2005), citing *Koebke v. Bernardo Heights Country Club* (2005) 36 Cal. 4th 824 [31 Cal. Rptr. 3d 565].

⁴³ Civil Code Section 1940.3; California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraph 2:569.1 (Rutter Group 2009).

⁴⁴ California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraph 2.553 citing *Koebke v. Bernardo Heights Country Club* (2005) 36 Cal.4th 824 [31 Cal. Rptr. 3d 565]. See Civil Code Section 1940.3.

⁴⁵ 42 United States Code Section 3607(b), Civil Code Section 51.3(b)(1). 노인 주택은 다음도 포함합니다: HUD 장관 (Secretary of Housing and Urban Development)이 주정부나 연방정부의 프로그램에 의거하여 노인을 위하여 특별히 개발되고 운영되는 주택이라고 확인한 주택 (42 United States Code Section 3607(b)); 또는 법에서 요구하는 조건에 따라 개발되거나, 상당부분(substantially) 재개발되거나, 상당부분 재건축되었고 일정 규모를 초과하는 단지 (예를 들어, 150 개 이상의 아파트가 1996 년 1 월 이후 대도시 지역에 건설되어야 함) (Civil Code Section 51.2, 51.3. See *Marina Point Ltd. v. Wolfson* (1982) 30 Cal. 3d 72 [180 Cal. Rptr. 496]).

불법 차별 대우의 예 – Examples of Unlawful Discrimination

불법 차별대우는 여러 형태가 가능합니다. California 주 Fair Employment and Housing Act 와 Unruh Civil Rights Act 에 의거하여, 임대인, 관리인, 부동산 중개인이 개인의 인종, 피부색갈, 종교, 성 (임신, 출산 및 그와 관련된 건강 상태), 성적 지향, 결혼 여부, 출생국, 조상, 가족 상황, 소득 출처, 장애, 건강 상태, 나이와 관련하여 아래의 어느 형태로 차별 대우하는 것은 금지합니다.

- 매각, 임대 거부
- 매각, 임대 협상 거부
- 시장에 나와 있는 주택을 점검, 매각 또는 임대할 수 없다고 함
- 주택시설을 거부하거나 배제하는 행위
- 열등한 조건, 특혜, 시설 또는 서비스를 제공하는 행위
- 주택 시설과 관련하여 개인을 괴롭히는 행위
- 매매 또는 임대 계약의 해지
- 분리(segregated)된 주거 설비를 제공하는 행위
- 장애가 있는 임차인이 임대 unit 을 제대로 사용하기 위하여 자비로 임대 unit 을 개조하는 것을 방지하는 행위 (단, 임대인은 임대 조건으로 임대가 완료되면 임대 시작의 상태로 전환할 것을 요구할 수 있음 (일상적인 사용으로 인한 마모와 훼손은 제외))
- 장애가 있는 임차인이 임대 unit 을 남들과 동일하게 즐길 수 있도록 합리적인 수준까지 규정, 관행, 정책 또는 서비스를 조정하는 것을 거부하는 행위 (예를 들어, 장애인의 서비스 또는 companion 애완동물을 허용하지 않는 경우)⁴⁶

1 인 임차인 또는 룸메이트에 대한 특례 – Limited exceptions for single rooms and roommates

주인이 거주하는 단독주택의 방 1 를 임대하고자 하고, 다른 임차인이 없는 경우, 임대인은 본 섹션에 명시된 불법 차별 대우 규정의 적용을 받지 않습니다.

법은 나이에 대한 차별 대우를 금하고 있지만, 청소년 homeless 를 위한 주택은 허용되고 지원되고 있습니다. (Government Code Section 11139.3.)

⁴⁶ Government Code Sections 12926(p), 12927(c)(1), (e), 12948, 12955(d), Civil Code Sections 51, 51.2, 55.1(b). See Moskovitz et al, California Landlord-Tenant Practice, Section 2.27 (Cal. Cont. Ed. Bar, 2009).

단, 주인은 인종, 피부색갈, 종교, 성, 성적 지향, 결혼 여부, 출생국, 조상, 가족 현황, 소득의 출처 또는 장애에 대한 선호도를 구두로나 서면으로 광고에서 언급할 수 없습니다.⁴⁷ 또한, 주인은 건강상태나 나이를 근거로 차별 할 수 없습니다.⁴⁸

또한, 단독 주택에 사는 임대인은 부엌, 거실, 또는 화장실 등의 주거설비를 같이 사용할 룸메이트를 구하는 광고에서 원하는 임차인의 성에 대한 선호도를 언급할 수 있습니다.⁴⁹

주거지관련 차별 대우 문제 해결안 – Resolving housing discrimination problems

불법 차별 대우(예를 들어, 출생국 또는 인종을 근거로 임대를 거절 당하는 경우)의 피해자는 아래의 법적 판결을 요구할 수 있습니다:

- 발생한 비용의 배상
- 불법 행위를 금하는 가처분 명령
- 임대인이 거절한 임대 unit 의 임대
- 정신적 고통에 대한 배상
- 벌금 또는 처벌적 손해 배상 (punitive damages)
- 변호사 비용 배상

법원은 임대인에게 불법 차별대우를 중단하라는 구체적인 명령을 지시할 수도 있습니다. 예를 들어, 임대인은 비어있는 임대물을 소수민족을 위한 신문에 광고하거나 불법 차별대우에 대한 포스터를 임대 사무실에 게시하라고 명령할 수 있습니다.

불법 차별 대우를 방지하는데 도움을 제공하는 조직은 아래와 같습니다:

- 지역 fair housing organizations (fair housing councils 이라고도 알려짐). 전화번호부 참조; National Fair Housing Alliance 의 www.Fairhouseing.org 에는 fair housing 에 대한 서비스를 제공하는 지역단체의 목록(search 가 가능함)을 유지하고 있습니다.
- California 지역 아파트 협회. 전화번호부 참조; California Apartment Association 은 www.caanet.org 에 지역별 사무실 연락처 목록을 유지하고 있습니다.

⁴⁷ Government Code Sections 12927(c)(2)(A), 12955(c).

⁴⁸ Civil Code Sections 51, 51.2, Government Code Section 12948.

⁴⁹ Government Code Section 12927(c)(2)(B).

- 지역 정부 기관. 시나 군의 정부 사무소 전화번호부 참조 또는 선출된 지역 공무원 사무실 (시의원이나 군 supervisor)
- California 주 공정 고용 및 주택 부(Department of Fair Employment and Housing)는 불법 차별 대우 고발 건을 조사합니다 (다른 종류의 임대인-임차인 문제는 조사하지 않습니다) Housing Enforcement Unit(조사과)의 전화번호는 1-800-233-3212 (TTY 1-800-700-2320) 입니다. www.dfeh.ca.gov 사이트에서 관련 정보를 찾으실 수 있습니다.
- 연방 주택 도시 개발부(Department of Housing and Urban Development (HUD))는 fair housing 연방법을 집행합니다. 연방 fair housing 법은 성, 인종, 피부색, 종교, 출생국, 가족 상황 및 장애를 근거로 한 차별 대우를 금하고 있습니다. HUD의 연락처는 전화번호부에서 미국 연방 정부 사무실을 찾거나 www.hud.gov 를 참조하십시오.
- 법률상담소에서는 무료로 민사사건에 대한 자문을 제공하거나 대변하여 주고 있습니다. 사무소는 각 지역마다 있으며, 전화번호부에서 연락처를 찾아 보시거나, www.lawhelpcalifornia.org/CA/StateDirectory.cfm 을 참조하십시오. California 주의 Legal Aid Association 은 www.calegaladvocates.org 에 무료법률상담소 목록을 유지하고 있습니다.
- 개인 변호사. 불법 차별 대우를 행한 임대인을 상대로 법적 조치를 취하는데 개인 변호사를 선임할 수도 있습니다. 주택관련 차별대우에 대한 전문 변호사는 군의 변호사 협회나 추천 서비스를 사용하시면 소개받으실 수 있습니다.

불법 차별 대우의 피해자라고 생각되는 경우, 그에 대하여 빨리 대응하는 것이 좋겠습니다. 그에 대한 법적 조치를 취할 수 있는 시한 기간이 짧습니다. 예를 들어, Department of Fair Employment and Housing 에 고발은 피해를 입은 시점으로부터 1 년 이내에 고발하여야 합니다.⁵⁰ 우선, 발생 날짜 및 관련자의 이름을 포함하여 어떤 일이 발생하였는지를 서면으로 기록하여야 하겠습니다. 그리고 난 후, 위 명시된 조직에 연락을 하십시오.

임대 합의하기 전 – BEFORE YOU AGREE TO RENT

임대를 결정하기 전에 몇가지 추가 고려 사항이 있습니다. 예를 들어, 구두 임대 계약이 유효할까요? Rent 계약과 리스의 차이가 무엇일까요? 각각의 장•단점이 무엇일까요? 이 섹션에서는 위 질문 및 기타 관련 질문에 답을 합니다.

⁵⁰ Government Code Section 12980(b).

RENTAL 계약과 리스 – RENTAL AGREEMENTS AND LEASES

일반 정보 – General information

임대 unit 을 임대하기 전에, 임차인과 임대인은 기간 미확정 임대(periodic rental agreement) 또는 장기임대(lease)계약을 체결할지를 결정하여야 합니다. 기간 미확정 임대계약이나 장기 임대 계약은 임차인이 임대 unit 에서 거주할 권한을 정하게 됩니다. 임차인이 임대인의 임대 unit 을 보유하고 거주할 수 있는 권한은 임차(tenancy)라고 합니다.

기간 미확정 임대 계약은 임대료 지급기간을 명시합니다 – 예를 들어, 일주일(7 일) 또는 한달 (30 일). 임대료 지급일 기간을 임대기간(rental period)이라고 합니다.

월별 임대료 지급을 요구하는 기간 미확정 임대는 월별 임대라고 합니다.⁵¹ 월별 임대는 기간 미확정 임대 중 가장 흔한 임대입니다. 물론, 그보다 짧거나 긴 임대기간도 가능합니다.

임대료를 매주 지급하여야 하는 임대는 주별 임대입니다. 임대 기간은 1 주일입니다.⁵²

기간 미확정 임대계약은 매 임대기간이 완료되면서 그 다음 임대기간만큼이 갱신됩니다.⁵³ 기간 미확정 임대 계약에는 몇주 또는 몇달 등 임대계약의 유효기간에 대한 언급이 없습니다. 임차인이 임대료를 지급하고 있고, 임대인이 임차인에게 이사를 하라고 요구하지 않는 이상, 임대는 계속되고 임차인은 임대 unit 에 계속 거주할 수 있습니다.

기간 미확정 임대에서 임대료 지급기일은 아래 3 가지 사항을 결정하게 됩니다.

- 임대료 지급일
- 임대인과 임차인이 임대를 해지하기 위하여 상대방에게 제공하여야 하는 사전 통보 기간;
- 임대인이 임대료 이외의 임대 조건을 조정하려고 할때 임차인에게 제공하여야 하는 사전 통보 기간⁵⁴ (임대료를 인상하려는 경우에는 특별 규정이 적용됨 – 41-44 페이지 참조)

⁵¹ Civil Code Section 1944.

⁵² Civil Code Section 1944.

⁵³ Civil Code Sections 1945, 1946.

⁵⁴ Civil Code Section 827(a), (b).

구두 기간 미확정 임대 계약 – Oral rental agreements

구두 기간 미확정 임대계약은 임대인과 임차인이 구두로 임대하기로 합의함으로써 체결이 됩니다. 임차인은 특정 임대료를 특정 기간마다 지급하기로 합의합니다 – 예를 들어, 매주 또는 매월. 이러한 계약은 대부분의 경우, 법적으로 유효합니다. 단, 임차인과 임대인이 임대에 대하여 이견이 있는 경우, 임대 합의 조건이 무엇이었는지를 입증하기가 어려울 것입니다. 따라서, 대부분의 경우, 서면 계약을 체결하는 것이 바람직합니다.

구두 임대의 계약의 경우에도, 임대인은 다음 내용이 명시된 서류를 임차인에게 제공하여야 합니다: 임대인 또는 법적 통보를 수령할 수 있는 그의 대리인의 이름, 주소 및 전화번호; 임대료를 수령할 자의 연락처; 임대료 지급방식(현금, 수표 또는 money order).⁵⁵

임대 계약에 특별 조건이 포함되는 경우에는 특히 서면 계약을 체결하는 것이 좋습니다.

- 임대 unit 에게 장기 거주할 계획인 경우 – 예를 들어 9 개월 또는 1 년
- 임대인이 애완동물 또는 물을 채우는 가구 (예를 들어 물침대)를 허용하기로 합의한 경우
- 임대인이 특수 비용을 부담하기로 한 경우 (예를 들어, utilities 나 쓰레기 수거비) 또는 서비스를 제공하기로 한 경우 (예를 들어, 정원사 제공)

1 년을 초과하는 임대 기간에 합의하는 계약은 서면으로 체결하여야만 합니다.⁵⁶ 이런 계약이 서면 계약이 아니면, 그는 법적으로 유효하지 않습니다.

서면 기간 미확정 임대 계약 – Written rental agreement

서면 기간 미확정 임대계약은 서면으로 체결한 기간 미확정 임대 계약입니다. 서면 기간 미확정 임대계약에는 모든 임대 조건을 명시하게 됩니다. 서면 계약에는 임대, 임대료 지급시점 및 임대인과 임차인의 의무조항 등이 포함됩니다. 그 외에도 애완동물, 연체료 및 사전 통보기간에 대한 내용이 포함될 수 있습니다.

임대료 지급일 사이의 기간은 중요합니다. 대부분의 경우, 임대인이 임대조건을 조정하고자 하는 경우, 임차인에게 제공하여야 하는 사전 통보기간은 임대료 지급일 사이의 기간과 동일합니다. 예를 들어, 월별 임대계약에서는 임대인이 주차비를 인상하거나 보증금을 인상하기 위하여 30 일 사전 통보를 하여야 합니다.

⁵⁵ Civil Code Section 1962(b).

⁵⁶ Civil Code Sections 1091, 1624(a)(3).

또한, 임차인이 임대를 해지하기 위하여 임대인에게 제공하여야 하는 사전 통보기간도 임대료 지급기간과 동일합니다. 예를 들어, 월별 임대를 해지하려면, 임차인은 임대인에게 최소한 30 일 사전 통보를 하여야 합니다. (66~67 페이지 참조) 주별 임대에서는 임차인은 임대인에게 최소한 1 주일 임대 해지 사전 통보를 하여야 합니다.

대부분의 경우, 임대인이 임대 조건을 조정하기 위해서는 임차인에게 임대료 지급일 사이의 기간과 동일한 사전 통보기간을 제공하여야 합니다. 그러나, 임대인과 임차인이 그보다 짧은 통보 기간으로 서면 합의 할 수 있습니다.⁵⁷ 예를 들어, 임대인과 임차인이 월별 기간 미확정 임대계약에서 임대료를 제외한 다른 임대 조건의 조정에 대한 통보기간을 10 일로 합의할 수 있습니다. 그러한 경우, 임대인은 주차비를 인상하기 위하여 임차인에게 10 일전 통보를 하여 인상할 수 있겠습니다. 마찬가지로, 임차인은 10 일 사전 통보를 제공하고 임대를 해지할 수 있습니다. 단, 임대인과 임차인이 합의하여도 사전 통보기간을 1 주일 미만으로는 조정할 수 없습니다.⁵⁸

서면 기간 미확정 임대 계약의 경우, 임대인이 임대료를 인상하기 위하여 임차인에게 제공하여야 하는 사전 통보기간에는 특수 규정이 적용됩니다. (41-44 페이지 참조)

장기 임대계약 – Leases

장기임대계약 또는 리스계약에는 임대 유효기간을 명시합니다 – 예를 들어 6 개월 또는 12 개월 유효기간을 명시합니다. 대부분의 리스 계약은 서면 계약입니다. 구두 계약도 유효할 수 있습니다. 단, 임대기간이 1 년을 초과하는 경우에는 서면 계약만 유효합니다.⁵⁹

임대료를 매월 지급하여야 하지만, 임대기간은 임대계약이 완료될 때 까지 계속됨을 이해하여야 하겠습니다. (예를 들어, 1 년 리스계약에는 12 개월이 완료되는 시점까지) 임대 기간이 완료되는 시점까지 임대료를 지급하고 기타 임대 조건을 이행하여야 하겠습니다.⁶⁰

리스 임대 계약을 체결하는 것이 유리할 수도 있습니다. 리스 계약에서 구체적으로 허용하지 않는 이상, 임대계약이 유효한 기간동안 임대인은 임대료를 인상할 수 없습니다.

⁵⁷ Civil Code Sections 827(a), 1946.

⁵⁸ Civil Code Section 827(a).

⁵⁹ Civil Code Sections 1091, 1624(a)(3).

⁶⁰ 그러나, 임차인의 임대료 지급 의무는 임대인이 주거성 목시적 보증 의무를 이행하는 지에 따라 결정될 수도 있습니다. “수리 및 주거성 – Repairs and Habitability” 48~53 페이지와 “수리 – Having Repairs Made” 54-61 페이지 참조)

또한 임차인이 임대 unit 을 파손시키거나 임대료를 지급하지 않는 경우를 제외하고는 임대인이 임차인을 퇴거시킬 수 없습니다.

리스 계약은 확정된 임대료로 장기간 임대를 보장합니다. 임대 계약이 임대료 인상을 허용하는 경우에도, 인상 한도를 명시하거나 그 빈도를 제한합니다.

리스 계약의 단점은 임차인이 임대 중간에 이사를 하여야 하는 경우, 임대 계약을 해지하기가 어려울 수도 있다는 점입니다. 이는 특히 다른 임차인을 찾기가 어려운 경우에는 더욱 어려울 수 있습니다. 임대기간이 완료되기 전에 이사를 하면, 임대인은 임차인에게 남아 있는 임대 기간에 대한 임대료를 청구할 수 있습니다.

리스계약을 체결하기 전에, 변호사, 법률상담소, 임차인 권인단체와 상담하여, 임대 계약의 모든 조항, 의무 및 위험을 이해하여야 하겠습니까.

UTILITY 미터기 공유 – SHARED UTILITY METERS

가스나 전기 미터기가 하나만 설치되어 있고, 여러 임대 unit 이 그를 공유하는 임대 건물이 있을 수 있습니다. 어느 임대 unit 에 설치된 가스나 전기 미터기에 빨래방과 같은 공동 공간에서 사용되는 가스나 전기도 연결되어 있을 수도 있습니다. 임대인은 이와 같이 utility 미터기를 공유하는 상황을 임대 계약을 체결하기 전에 공개하여야 합니다.⁶¹ 임대인과 임차인의 이러한 공유된 utility 비용을 누가 지불할 것인에 대하여 별도로 합의는 서면 계약으로만 가능 합니다.

오래된 임대 unit 은 개별적 상수도 미터기가 없을 수도 있습니다. California 법에는 임대인이 상수도 및 하수도 관련 비용을 청구하는데에 대한 구체적인 규정이 없습니다. 임차인은 임대를 하기 전에 상수도 미터기가 임대 unit 에 별도로 설치되어 있는지를 임대인에게 확인하여야 하겠습니까. 별도의 미터기가 없고, 임대인이 상수도 비용을 임차인에게 직접 청구하는 경우, 임대인이 청구금액을 어떻게 계산하는 지를 이해하여야 하겠습니까.⁶²

⁶¹ Civil Code Section 1940.9, Public Utilities Code Section 739.5. See California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraphs 2:170.1-2:170.9 (Rutter Group 2009). See discussion of utilities billing in Moskovitz et al., California Landlord-Tenant Practice, Paragraph 4.41A-4.41E (Cal Cont. Ed. Bar 2009). There it is discussed that the California Public Utilities Commission (CPUC) has held that it has no jurisdiction in the vast majority of landlord-tenant billing relationships. Because there is no direct regulation or guidance from the CPUC or statute, it is important that all facets of the landlord-tenant billing relationship for utilities are agreed to in writing.

⁶² See discussion of utility billing in Moskovitz et al., California Landlord-Tenant Practice, Sections 4.41A-4.41E (Cal. Cont. Ed. Bar, 2009).

임대계약안의 번역 – TRANSLATION OF PROPOSED RENTAL AGREEMENT

임대 계약 협상을 스페인어, 중국어, 필리핀어, 월남어 또는 한국어로 위주로 이행하였을 수 있습니다. 이러한 경우, 임대인은 계약 체결 전에 임차인에게 협상과정에 주로 사용하였던 언어로 번역된 계약안을 제공하여야 합니다.⁶³ 협상이 구두로 또는 서면으로 이루어진 모든 경우에 적용됩니다. 단, 1 달 이하의 임대기간에 대한 임대 경우에는 적용되지 않습니다.

임차인이 번역본을 요청하지 않아도, 임대인은 번역본을 제공하여야 합니다. 번역본에는 이름, 주소, 숫자, 금액 및 일자 등을 제외하고는 모든 내용을 번역하여야 합니다. 임대 계약을 체결한 이후 번역본을 제공하는 것으로 관련 법규를 충족시킬 수 없습니다.

단, 아래 모든 조항을 충족시키는 경우, 임대인은 임차인에게 번역본을 제공하지 않아도 됩니다.:

- 스페인어, 중국어, 필리핀어, 월남어 또는 한국어를 하는 임차인이 본인의 통역관을 통하여 계약 협상을 하였고;
- 임차인의 통역관이 영어와 협상 언어를 능통하게 읽고 말할 수 있었어야 하며;
- 통역관이 18 세 이상이어야 하고;
- 통역관은 임대인이 고용하거나 제공하지 않았어야 함.

번역본을 제공하였어야 하는 경우에 임대인이 이를 제공하지 않았으면, 임차인은 임대계약을 해제(취소 – rescind)할 수 있습니다.⁶⁴

임대하기로 결정 –WHEN YOU HAVE DECIDED TO RENT

임대 계약을 체결하기 전에 임대 계약을 자세히 읽고 모든 조항을 이해하여야 하겠습니까. 어떠한 조항이 임대 계약에 포함되어야 할까요? 임대계약으로 법에서 보호되는 임차인의 권한을 포기할 수 있을까요? 임대인이 보증금으로 얼마나 요구할 수 있을까요? 이 섹션에서는 위 질문 및 기타 관련 질문을 답하여 줍니다.

⁶³ Civil Code Section 1632(b). 이 법의 목적은 스페인어, 중국어, 필리핀어, 월남어 또는 한국어를 사용하는 분들이 그 언어를 주로 사용하여 임대 계약을 협상한 경우, 계약안을 읽고 이해할 수 있고 제 3 자와 상의할 수 있도록 확인하고자 하는 것입니다.

⁶⁴ Civil Code Section 1632(k). See Civil Code Section 1688 and following on rescission of contracts.

임대 계약에 포함되어야 하는 조항 – WHAT THE RENTAL AGREEMENT OR LEASE SHOULD INCLUDE

대부분의 임대인은 인쇄된 임대 계약을 사용하고 있습니다. 그러나 인쇄된 계약서의 내용이 다를 수 있습니다. 표준 임대 계약은 존재하지 않습니다. 따라서, 계약을 체결하기 전에 계약서 전체를 자세히 읽고 이해하여야 하겠습니까.

임대 계약에는 임대인이 약속한 모든 내용이 명시되어야 하며, 약속한 내용과 상충되는 내용이 포함되어서는 아니겠습니까. 임대 계약에서 “임차인의 규정 – tenant rules and regulations”와 같은 다른 서류를 언급하면, 그를 요구하고 미리 검토하여야 하겠습니까.

계약을 체결하라고 압박을 받고 서명하지 않으셔야 하겠습니까. 계약의 모든 내용을 이해한 이후 서명을 하여야 하겠습니까. 이해되지 않는 부분이 있으면, 임대인에게 그를 설명하여 줄 것을 요청하십시오. 그 이후에도 이해가 되지 않으면, 친구, 변호사, 법률상담소, 임차인 권리 보호단체 등과 상의하여 보시는 것이 좋겠습니까.

주요 사항 – Key terms

서면 임대 계약에는 아래의 주요 사항이 포함되어야 하겠습니까:

- 임대인과 임차인의 이름
- 임대 unit 의 주소
- 임대료
- 임대료를 수령하는 장소 및 수령자
- 보증금 액수 및 목적 (32-34 페이지 참조)
- 연체료 및 지급 거절 반납된 수표 수수료 (39-41 페이지 참조)
- 애완동물의 허용 여부
- 최대 거주자 수
- 소송에서 패소하는 자가 승소자의 변호사 비용을 부담하여야 하는지
- Utility (가스, 전지, 상수도 및 쓰레기 수거비) 비용의 책임자⁶⁵

⁶⁵ Civil Code Section 1942.2. 임대인이 유틸리티비를 지급하여야 하는데, 지급하지 않아 유틸리티 서비스가 중단될 위기에 있는 경우, 임차인이 유틸리티 서비스 계좌를 인수할 수 있습니다. 유틸리티 서비스 제공자는 서비스를 중단하기 전에 임차인에게 영어, 스페인어, 중국어, 필리피어, 월남어, 한국어로 작성된 중단에 대한 통보를 제공하여야 합니다. Public Utilities Code 제 777, 777.1, 10009, 10009.1, 12822, 12822.1,

- 마당이 있는 경우, 마당 관리의 책임자
- 임대인이 약속한 수리 내용과 수리 완료 시점
- 임차인이 임대 unit 을 재임대(sublet)할 수 있는지 (47-48 페이지 참조) 또는 어떠한 상황에서 임대인이 임대 unit 을 검사할 수 있는지 등에 대한 기타 조건

그 외에도, 임대 계약에는 다음 내용이 공개/명시되어야 합니다:

- 임대 건물의 관리자의 이름, 주소 및 전화번호와 임대인 또는 임대인을 대리하여 법적 통보 등을 송달받을 수 있는 자의 이름, 주소 및 전화번호 (이 정보는 계약서에 포함되지 않고, 눈에 쉽게 띄는 임대 건물 한 장소에 게시되어도 됩니다.)
- 임대료를 수령하는 자의 이름, 주소 및 전화번호. 임대료를 직접 전달할 수 있는 경우에는 수령하는 일자 및 시간을 명시하여야 하며, 금융기관에 지급하는 경우, 금융기관의 이름, 주소 및 계좌 번호 또는 전산 송금에 필요한 정보
- 임대료 지급 형태 (예를 들어, 수표 또는 money order).⁶⁶ (일반적으로 임대인은 현금으로 지급할 것을 요구할 수 없습니다. 37-39 페이지 참조.)⁶⁷

구두 임대 계약의 경우, 임대인 또는 그의 대리인은 위 마지막 3 사항의 내용이 명시된 서류를 합의한날로부터 15 일 이내에 임차인에게 제공하여야 합니다. 임차인은 그 이후 매년 그 내용을 서면으로 요구할 수 있습니다.⁶⁸

모든 임대 계약에는 성범죄자에 대한 정보를 법무부의 웹사이트인 www.meganslaw.ca.gov 에서 접할 수 있다는 문안이 명시되어야 합니다. 이 문구는 법규에서 지정한 문안이어야 합니다.⁶⁹

임대계약에는 다른 조항이 포함될 수 있습니다. 예를 들어, 주차장의 위치, 파티를 열기전 임대인의 승인이 필요한지 등이 있을 수 있습니다.

임대 계약의 모든 조항을 이해하는 것이 중요합니다. 임대 조건을 위반하면, 임대인은 임차인을 퇴거시킬 수도 있습니다.

16481 또는 1648.1 조에 의거하여 유틸리티 비를 지급한 임차인은 임대료에서 그 유틸리티 비를 공제할 수 있습니다.

⁶⁶ Civil Code Sections 1961-1962.7. See Moskovitz et al., California Landlord-Tenant Practice, Section 1.21A (Cal. Cont. Ed. Bar 2006); California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraphs 2:147-2:147.6 (Rutter Group 2009).

⁶⁷ Civil Code Section 1947.3.

⁶⁸ Civil Code Section 1962(b).

⁶⁹ Civil Code Section 2079.10a, Penal Code Section 290.46. 필요한 문안은 계약 날짜에 따라 다릅니다. See Appendix 5.

임대 조건이 부당하다고 생각하면 임대 계약을 체결하지 않아야 합니다. 임대인이 제시하는 조건이 임차인의 필수 조건과 상충한다면, 좀더 합리적인 조건을 협상하여야 하겠습니까 (예를 들어, 좀더 낮은 보증금 또는 연체료). 변경하기로 합의한 내용이 임대인과 임차인 모두가 서명하는 계약서에 명시되어 있는지를 확인하여야 하겠습니까. 임대인과 임차인 모두가 계약 내용을 수정한 곳 옆에 서명하거나 이니셜 하여 수정한 내용에 합의함을 표시하여야 하겠습니까. 또는 수정 내용을 포함한 계약서 전체를 다시 프린트 하여 서명하여야 하겠습니까,

계약서 내용에 합의하지 않았고, 협상이 불가능한 경우, 그 내용이 얼마나 중요한지를 다시 자세히 검토하고 임대인의 조건대로의 계약을 체결 할지를 결정하여야 하겠습니까.

임대인 또는 임대인을 대리하여 임대계약을 체결하는 자는 계약 체결일 이후 15 일 이내에 체결된 계약의 사본을 임차인에게 제공하여야 합니다.⁷⁰ 계약서 사본에 임차인과 임대인 (또는 그의 대리인)의 서명이 있는 지를 확인하고 안전한 장소에 보관하여야 하겠습니까.

임차인의 기본 권한 – *Tenant's basic legal rights*

임대 계약으로 임차인의 특정 기본 법적 권한을 포기 할 수 없습니다. 이 기본 권한은 아래의 권한을 포함합니다:

- 임대인이 요구할 수 있는 보증금의 한도 (32-34 페이지 참조)
- 임대인이 임대 unit 에 출입하는 권한의 한도 (44-45 페이지 참조)
- 보증금의 반환 및 공제금에대한 사용기록 및 세부 정보 (71-82 페이지 참조)를 받을 권한
- 임대인의 법규 또는 임대 계약의 위반에 대한 책임 추궁 소송
- 특정 상황에서 임대 unit 의 중대한 하자를 수리하고 수리비를 임대료에서 공제할 수 있는 권한 (54-56 페이지 참조)
- 특정 상황에서 임대료를 보류하는 대응안 (57-61 페이지 참조)
- 주거성 묵시적 보증에 대한 권한 (48-53 페이지 참조)
- 보복성 퇴거에 대한 보호 (103-105 페이지 참조)

위 권한과 기타 권한은 본 책자 아래에서 논의됩니다.

⁷⁰ Civil Code Section 1962(a)(4).

임대임과 임차인의 공평함과 신의성실의 의무 – Landlord's and tenant's duty of good faith and fair dealing

모든 임대 계약에서 임대인과 임차인 각각은 상대방에게 공평하게, 신의성실 원칙에 의하여 대하여야 할 의무가 있습니다. 근본적으로, 각 당사자는 상대방에게 정직하고 합리적으로 대하여야 합니다. 이러한 공평하고 신의성실 원칙에 의한 행동의무는 계약서에 명시되어 있지 않아도 법에서 부과되는 의무입니다.⁷¹

공유하는 utility – Shared utilities

임대 unit 의 utility 미터기를 다른 임대 unit 또는 임대 건물의 다른 부분과 공유하는 경우 (23 페이지 참조), 임대인은 임차인과 공유하는 utility 비용을 누가 지불할지에 대하여 별도로 합의하여야 합니다. 그 합의는 서면으로 합의하여야 하며 (임대계약에 포함될 수도 있습니다), 아래 3 가지 중 1 내용이어야 합니다:

- 임대 unit 에 설치된 미터기를 임대인 명의로 하고, 임대 unit 외부에 사용되는 utility 비용은 임대인이 부담함
- 미터기를 임대 unit 외부에 설치하고, 임대 unit 외부에 사용되는 utility 비용은 임대인이 부담함
- 임차인이 미터기에 연결하여 사용되는 모든 utility 비용을 지불함⁷²

장애가 있는 임차인을 위한 개조 – ALTERATIONS TO ACCOMMODATE A TENANT WITH A DISABILITY

장애가 있는 임차인이 임대 unit 을 최대 사용할 수 있도록 임대인은 임차인이 임대 unit 에 적절한 개조를 허용하여야 합니다.⁷³ 임차인은 개조 비용을 부담하여야 합니다. 개조를 허용하는 조건으로 임대인은 임차인에게 임대가 완료되면 임대 unit 을 개조하기 전과 동일한 형태로 원상복귀할 것을 요구할 수 있습니다. 임대인은 이에 대한 추가 보증금을 요구할 수 없습니다. 단, 임대인과 임차인은 예상되는 원상복귀 비용을 에스스로 계좌에 입금하여 유지하는 조건에 합의할 수 있습니다.⁷⁴

⁷¹ Andrews, Mobile Aire Estates (2005) 125 Cal. App. 4th 578 [22 Cal. Rptr. 3d 832]. 공평하고 신의성실 원칙에 의한 행동의무의 법적 해석은 상대방이 계약의 이익을 누리는 것을 방해하는 행위를 하지 않아야 된다는 것입니다. 위 Andrews 판결에서는 그와 비슷한 묵시적으로 계약에 포함된 임대 unit 의 즐길 수 있는 권한(implied covenant of quiet enjoyment)에 대한 내용이 논의되어 있습니다.

⁷² Civil code Section 1940.9. This section also provides remedies for violations.

⁷³ Civil Code Section 54.1(b)(3)(A). See Examples of Unlawful Discrimination, page 15.

⁷⁴ Civil Code Section 54.1(b)(3)(A).

임대인 공개 사항 – LANDLORD’S DISCLOSURES

납성분이 포함된 페인트 – Lead-based paint

임대 건물이 1978 년 이전에 건축되었으면, 아래 조항 모두를 준수하여야 합니다.

- 임차인이 임대계약을 체결하기 전에 임대 건물에 사용된 납성분이 있는 페인트 및 기타 납과 관련된 위험물질에 대한 정보를 공개하여야 합니다. 임대인은 연방 정부가 작성한 자료 “Protect Your Family From Lead in Your Home”을 제공하여야 합니다 (1-800-424-LEAD 에 연락하여 받을 수 있고 www.epa.gov/lead 에서 다운로드할 수 있습니다).⁷⁵
- 임대인은 납이 포함된 페인트인지 테스트를 하거나 그를 제거할 의무가 없습니다.⁷⁶
- 법규에서 지정하는 납에 대한 경고 문구가 임대계약에 포함되어야 합니다.⁷⁷
- 임대인은 납이 포함된 페인트 및 그의 위험에 대한 서면 공제 자료를 임차인 또는 임차 후보자에게 제공하여야 합니다.⁷⁸

정기적 해충 제거 조치 – Periodic pest control treatment

해충 관리사는 장기 계약에 의거하여 첫 해충 제거 조치를 이행하기 전에 임대인과 임차인에게 사용 살충제에 대한 정보를 통보하여야 합니다. 임대인은 해충 제거 계약에 조치가 가해지는 임대 unit 에 새로 이사오는 임차인에게 그 통보의 사본을 제공하여야 합니다.⁷⁹

⁷⁵ California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraphs 2:104.20-2:104.23 (Rutter Group 2004); 42 United States Code Sections 4851b, 4852d (침실이 없는 임대 unit 또는 노인이나 장애자를 위한 임대 unit(단, 6 살 미만의 아이가 거주하는 곳을 제외)에는 적용되지 않습니다; 24 Code of Federal Regulations Section 35.88; see Health and Safety Code Section 17920.10 (dwelling that contains lead hazards).

⁷⁶ 24 Code of Federal Regulations Section 35.88.

⁷⁷ 24 Code of Federal Regulations Section 35.92. See Appendix 5.

⁷⁸ Moskovitz et al., California Landlord-Tenant Practice, Section 1.29 (Cal. Cont. Ed. Bar 2009); 24 Code of Federal Regulations Sections 35.88, 35.92. The disclosure form is available at www.epa.gov/lead/pubs/lest_eng.pdf and is reproduced in Appendix 5.

⁷⁹ Business and Professions Code Section 8538, Civil Code Section 1940.8.

석면 – Asbestos

1981 년 이전에 건축된 주택에는 석면 자재가 사용되었을 수 있습니다. 한 권위있는 임대인을 위한 참고서적은 임대건물에서 석면이 발견되면, 임대인은 그 사실을 임차인에게 공개할 것을 추천하고 있습니다. (그 참고 서적은 임차인에게 공개하는 자료에 대한 자세한 정보와 직원 보호에 대한 내용이 포함되어 있습니다.)⁸⁰

발암성 물질 – Carcinogenic Material

10 명 이상의 직원을 고용하는 임대인은 알고 있는 발암물질 (예를 들어 석면)을 임대 신청자에게 공개하여야 합니다.⁸¹

필로폰 오염 – Methamphetamine Contamination

필로폰 생산지로 사용되었던 주택은 필로폰으로 오염되었을 가능성이 높습니다.

보건부 직원이 임대 건물을 검사하면서 필로폰 생산과 관련된 화학물질의 오염을 발견하면, 그 직원은 그 임대 건물을 사용하거나 건물에 체류하는 것을 금지하는 명령을 발행하여야 합니다. 금지령은 건물의 주인과 모든 거주자에게 송달되어야 합니다. 주인과 거주자 모두는 건물을 비우고, 보건부에서 오염의 문제가 없다는 통보를 보낼때까지 건물을 사용할 수 없게 됩니다.

건물의 주인은 보건부의 금지령의 사본을 임대 신청서를 작성한 자에게 전달하여야 합니다. 임대계약을 체결하기 전에 임차인은 금지령을 수령하였음을 확인하는 확인서에 서명하여야 합니다. 임대인이 이런 절차를 위반하는 경우, 임차인은 체결한 임대 계약을 취소할 수 있습니다. 임대인은 보건부에서 오염의 문제가 해결되었다는 통보를 받을 때까지 위 절차를 준수하여야 합니다.⁸²

위 의무조항은 2006 년 1 월 1 일부터 유효합니다.

파괴 허가 – Demolition Permit

임대 건물에 대한 파괴 허가 신청서를 제출한 임대인은 임차인으로부터 임대 관련된 수수료를 받거나 임대계약을 체결하기전에 파괴 허가 신청 사실을 공개하여야 합니다. (임대인은 기존 임차인들과 계약을 체결하였지만 임대를 시작하지 않은

⁸⁰ Brown, Warner and Portman, The California Landlord's Law Book, Vol. 1: Rights & Responsibilities, pages 245-248 (NOLO Press 2009). See also: Portman & Brown, California Tenants Rights, pages 184-198 (NOLO Press 2007).

⁸¹ Moskovitz et al., California Landlord-Tenant Practice, Section 1.29 (Cal. Cont. Ed. Bar, 2009). Health and Safety Cod Sections 25249.5-25249.13.

⁸² Health and Safety Code Sections 25400.10-25400.46, effective January 1, 2006.

임차인에게도 통보를 하여야 합니다.) 통보에는 예측되는 최대 빠른 파괴 일정에 대한 정보 및 파괴의 시작과 함께 임대 해지됨을 명시하여야 합니다.⁸³

군사 기지 또는 폭발물 – Military base or explosives

임대 건물이 탄약 또는 폭발물이 사용되었던 폐쇄된 군사 기지로부터 1 마일 이내의 거리에 위치된 사실을 알고 있다면, 임대인은 이를 임대 신청자에게 서면으로 공개하여야 합니다. 임대계약을 체결하기 전에 임차인에게 이를 통보하여야 합니다.⁸⁴

임대 unit 에서의 사망 – Death in the rental unit

임차인이 임대 unit 을 임대하겠다고 제의 (offer)하기 3 년 전 이내에 임대 unit 에서 전 임차인이 사망하였다면, 임대인은 이 사실을 임차인이 임대 제의 (offer)할 때 공개하여야 합니다. 임대인 또는 그의 대리인은 사망과정에 대한 정보를 제공하여야 합니다. 단, AIDS 로 또는 그와 연결된 질병으로 사망하였는지는 공개하지 않아도 됩니다. 그러나 임차인이 사망의 원인에 대하여 구체적으로 질문을 하는 경우, 임대인 또는 그의 대리인은 의도적으로 허위된 답을 제공할 수 없습니다.⁸⁵

콘도 전환 프로젝트 – Condominium conversion project

임대 unit 이 콘도 전환 프로젝트에 포함되어 있을 수 있습니다. 콘도 전환 프로젝트는 아파트 건물을 콘도로 전환하거나 아파트 건물을 파괴하고 새로운 콘도 건물을 건축하는 프로젝트를 말합니다. 임차인이 임대계약을 체결하기 전에, 임대인 또는 콘도 프로젝트의 subdivider 는 임차인에게 아래 내용의 정보를 서면으로 통보하여야 합니다:

- 임대 unit 을 일반인에게 매각하는 것이 승인되었거나 매각될 수 있다는 사실;
- 임대 unit 이 매각되면 임대가 해지된다는 사실;
- 임대 unit 을 매각하려고 시장에 offer 하기 90 일전에 통보를 제공한다는 사실;
- 일반적으로 임차인에게 매입우선권을 제공한다는 사실.

통보는 법규에서 지정한 문안을 사용하여야 합니다. 이 통보 의무는 5 unit 이상의 아파트가 있는 건물의 콘도 전환프로젝트로 마지막 승인을 받은 프로젝트에만 적용됩니다. 통보가 제공되지 않았으며, 임차인은 \$1,100 을 초과하지 않는 범위내에서 실제로 발생한 이사비용과 \$1,100 을 초과하지 않는 범위내에서 새로 임대한 unit 의 첫

⁸³ Civil Code Section 1940.6.

⁸⁴ Civil Code Section 1940.7.

⁸⁵ Civil Code Section 1710.2.

1 개월 임대료를 배상받을 수 있습니다. 이 통보 요건은 4 unit 이하의 단지 또는 법원 지시(상속관련 법원 지시 포함), foreclosure 및 trust 에 의한 양도로 인한 transfer 에는 적용되지 않습니다.⁸⁶

보증금에 대한 일반 규정 – BASIC RULES GOVERNING SECURITY DEPOSITS

임대를 시작하면서, 임대인은 임차인에게 보증금의 지급을 요구할 것입니다. 임대인은 임차인이 미지급한 임대료를 유지하고 이사한 경우, 임대 unit 을 파상시킨 경우 또는 임대를 시작할 때보다 더러운 상태로 이사한 경우 등에 사용할 수 있습니다.⁸⁷

California 법상, 임대 계약에서 보증금이 반환되지 않는다고 명시 할 수 없습니다.⁸⁸ 이는 임대가 완료되면, 임대인은 적법한 목적으로 공제한 금액(34 페이지 및 71-82 페이지 참조)을 제외한 나머지 보증금을 반환하여야 한다는 내용입니다.

거의 대부분의 임대인들은 임차인에게 보증금을 요구합니다. 보증금은 “마지막 달의 임대료”, “보증 예탁금”, “애완동물 보증금”, “key money”, 또는 “청소비”라고 불릴 수도 있습니다. 보증금은 마지막 달의 임대료와 일정 보증금을 합한 것일 수도 있습니다. 명칭과 상관없이 법은 위 모든 예탁금을 보증금이라고 합니다.⁸⁹ 단, 한가지 특예는 다음 문단에 명시되어 있습니다.

법은 임대인에게 보증금 외에 신청서 수수료를 수령하는 것을 허용하고 있습니다. (13-14 페이지 참조)⁹⁰ 신청서 수수료는 보증금의 포함되지 않습니다. 그러나, 그 이외로 임대인이 임대 시작 시점에 임대인의 비용에 대하여 임차인에게 부과하는 수수료는 모두 보증금에 포함됩니다.⁹¹ 아래 그러한 수수료 2 가지 예가 있습니다:

- **신청서 수수료** – 임대인은 임차인의 신원보증을 확인하거나 크레딧 보고서를 제공받는등의 임차인에 대한 정보를 수집하는데 발생하는 비용을 임차인에게 부과할 수 있습니다. (11-14 페이지 참조) 신청서 수수료는 보증금에 포함되지 않습니다. 따라서, 신청서 수수료는 반환되지 않습니다.

⁸⁶ Government Code Section 66459; California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraphs 5:313.5-5:313.9 (Rutter Group, 2009). See Appendix 5 for the required language.

⁸⁷ Civil Code Section 1950.5(b).

⁸⁸ Civil Code Section 1950.5(m); Portman and Brown, California Tenants' Rights, page 235 (NOLO Press 2007).

⁸⁹ Civil Code Section 1950.5(b).

⁹⁰ Civil Code Sections 1950.5(b), 1950.6.

⁹¹ Civil Code Section 1950.5(b).

- **신규 임차인 프로세스 수수료** – 신규 임차인을 process 하면서 발생하는 임대인의 비용을 임차인에게 부과할 수도 있습니다. 예를 들어, 임대 신청서류를 임차인에게 제공하면서 서류비용, 임대 unit 을 임대중개 listing 비, 임차인의 면접비 등을 부과할 수 있습니다. 그런데 이러한 수수료는 보증금에 포함됩니다.⁹² 따라서, 이러한 수수료는 보증금의 일부로 임대인이 34 페이지 및 71-82 페이지에 명시된 방법에 의하여 적법하게 공제하지 않으면 임차인에게 반환해 주어야 합니다.

법은 임대인이 부과할 수 있는 보증금의 한도를 제한합니다. 적법한 보증금의 한도는 임대 unit 에 가구가 포함되어 있는지 또는 물침대를 허용하는지에 따라 다릅니다.

- **가구가 포함되지 않은 임대 unit:** 보증금은 2 개월치 임대료를 초과할 수 없습니다. 물침대를 사용하는 경우, 2.5 개월치 임대료를 초과할 수 없습니다.
- **가구가 포함된 임대 unit:** 보증금은 3 개월치 임대료를 초과할 수 없습니다. 물침대를 사용하는 경우, 3.5 개월치 임대료를 초과할 수 없습니다.
- **첫달 임대료:** 임대인은 첫달 임대료를 보증금과 함께 지급할 것을 요구할 수 있습니다.⁹³

일반적으로 임대인은 보증금을 현금으로 지급할 것을 요구할 수 없습니다. (37-39 페이지 참조)

보증금 예: 임차인이 가구가 포함되지 않은 아파트를 \$500/월 임대료에 임대하기로 합의하였습니다. 이사를 하기 전에, 임대인이 2 개월치 임대료(\$500 x 2 = \$1,000)를 보증금으로 지급할 것을 요구하였습니다. 임대인은 첫달 임대료, \$500 와 신청서 수수료 \$42.06 을 함께 지불할 것을 요구하였습니다. 첫달 임대료와 신청서 수수료는 보증금에 포함되지 않습니다.

임대인이 보증금으로 \$1,000 을 요구하였다고 가정합니다 (이는 법에서 허용하는 보증금 한도 금액입니다). 임대인이 추가로 \$200 청소 예약금, \$15 열쇠 예약금과 임차인으로 process 하는 비용으로 \$50 을 요구한다면, 이는 불법 행위입니다. 임대료가 \$500/월이고 가구를 제공하지 않는 임대인 경우에 보증금의 한도는 \$1,000 이기 때문에 위 추가 비용을 요구할 수 없습니다.

만약에 임차인이 임대인에게 임대 unit 의 구조, 장식 또는 가구를 개조하거나 변경해 줄 것을 요청하고 일정 금액을 지급하기로 합의하였다면, 그 금액에 대해서는 보증금에 대한 제한이 적용되지 않으며, 보증금에 포함되지 않습니다. 그러나, 임차인이

⁹² Civil Code Section 1950.5(b).

⁹³ Civil Code Section 1950.5(c). 6 개월 이상의 장기 임대 계약에 6 개월 이상의 임대료를 선지급하여야 하는 장기임대 계약에는 위 조항들이 적용되지 않습니다. Civil code Section 1940.5 는 물 침대 또는 물을 채우는 가구를 사용하는 경우에 적용되는 보증금 한도 내용이 있습니다. 임대인인 그를 관리 하는데 필요한 합리적인 관리비도 허용됩니다.

요청한 개조 또는 변경 내용에 임대인이 그 전 임차인에게 청구할 수 있는 부분이 포함되어 있다고 가정합니다. 그 경우에는 관련 개조 또는 변경 비용이 보증금의 제한 규정에 적용을 받으며, 보증금에 포함되겠습니다.⁹⁴

보증금으로 지급하는 금액에 대하여 반환이 불가능하다고 할 수 없습니다.⁹⁵ 그러나, 임대가 완료되고 임차인이 이사를 가는 시점에 법은 아래의 경우 임대인이 보증금의 일부 또는 전부를 공제하는 것을 허용합니다:

- 미지급된 임대료
- 임대를 시작할때보다 더러운 상태로 임대 unit 을 남기는 경우
- 일상적인 사용으로 인한 마모와 훼손을 초과하여 임대 unit 을 파손시킨 경우
- 일상적인 사용으로 인한 마모와 훼손 이외로 동산을 원상복귀하지 못한 경우

위에 해당하는 사항이 없으면, 임대인은 보증금 전액을 임차인에게 반환하여야 합니다. 그러나, 임대 unit 을 아주 더러운 상태로 남겼거나, 일상적인 사용으로 인한 마모와 훼손 이상으로 파손시켰으면, 임대인은 수리 및 청소에 합리적으로 필요한 비용을 공제할 수 있습니다.⁹⁶ 보증금에서 공제하는 내용은 좀더 세부적으로 71-82 페이지에 설명되어 있습니다.

임대 계약에 보증금을 임대인에게 지급하였다는 사실과 그 금액이 정확하게 명시되어 있는지를 확인하여야 하겠습니다. 임대 계약에 어떤 상황에서 임대인이 그 보증금의 일부 또는 전부를 반환하지 않아도 되는지를 명시하여야 하겠습니다. 대부분의 임대인은 수령한 보증금에 대한 영수증을 제공 할 것입니다. 분쟁이 발생하는 가능성을 대비하여 임대계약을 안전한 장소에 잘 보관하여야 하겠습니다.⁹⁷

재고 목록 – THE INVENTORY CHECKLIST

임차인과 임대인 또는 그의 대리인이 108-111 페이지에 있는 재고 목록 또는 그와 비슷한 것을 작성하는 것이 좋겠습니다. 이사를 하기 전에 그를 이행하는 것이 좋겠습니다. 상황이 어려우면, 이사한 이후 2-3 일 이내에 작성하는 것을 추천합니다. 임차인과 임대인 또는 그의 대리인이 임대 unit 을 함께 점검하고, 목록에 있는 품목의 상태를 기록하면 됩니다. 임차인과 임대인 또는 그의 대리인이 서명날인하여야 합니다. 각각이 그 사본을 보관하여야 하겠습니다. 임대를 시작하기 전에 그러한 목록을 자세하게

⁹⁴ Civil Code Section 1950.5(c).

⁹⁵ Civil Code Section 1950.5(m).

⁹⁶ Civil Code Section 1950.5(b), (e).

⁹⁷ Civil Code Section 1950.5(o) (보증금의 존재와 금액을 입증하는 자료에 대한 언급).

작성하면, 임대료가 완료되고 이사를 할 때 분쟁을 방지할 수 있습니다. 108 페이지의 추가 제안내용을 참조하십시오.

임차인의 보험 – RENTER’S INSURANCE

임차인 보험은 화재 또는 도난으로부터 임차인의 재산 피해를 보호하여 줍니다. 또한 임차인의 부주의로 제 3 자에게 부상을 입히거나 재산에 피해를 주어 임대인 또는 제 3 자로부터 책임 추궁을 받게 되는 경우에도 임차인을 보호합니다. 임차인 보험은 보험가입자에게만 혜택을 줍니다. Roommate의 개인 자산에 대해서는 혜택이 없습니다. 보험에 혜택을 원하면 roommate가 별도의 보험에 가입하여야 합니다.

임차인의 부주의로 화재가 발생하여 다른 임차인의 재산 또는 임대 건물에 피해를 주는 경우에는 임차인에게 그에 대한 책임이 있을 수 있습니다.⁹⁸ 임차인이 임대인 또는 제 3 자의 손해를 배상하여야 할 수 있습니다. 임차인의 보험이 임차인을 대신하여 그 손해의 전부 또는 일부를 배상하게 됩니다. 그렇기 때문에, 임차인 보험에 가입하는 것이 바람직할 수도 있습니다.⁹⁹

임차인 보험이 어디서나 가입 가능한 것은 아닙니다. 보험 가입이 가능하고 가입하기로 결정하면, 보험이 임차인에게 필요한 보호를 제공하고 보험료가 적절한지를 확인하십시오. 보험사마다 보험과 보험료에 차이가 많이 있을 수 있기 때문에 한 개 이상의 회사의 보험 상품을 비교하여 보시는 것이 좋겠습니다. 보험료는 보험한도에 따라 차이가 있을 수 있습니다.

임대인이 임대 건물을 보호하는 보험에 가입하였을 것이지만, 임차인이 그 보험으로 혜택을 받을 수 있다고 생각하지 않는 것이 좋겠습니다. 임대인의 보험회사가 임차인이 원인을 제공하여 발생하는 손실에 대하여 임대인에게 보상을 하면, 그 보험회사는 임차인으로부터 그 보상금을 배상받기 위하여 소송을 제기할 수 있습니다.

임차인이 물침대를 사용하기를 원하면, 임대인은 임차인에게 그의 사용으로 인하여 발생할 수 있는 손상에 대한 보험을 요구할 수 있습니다.¹⁰⁰

⁹⁸ 일반적으로, 어느 누구도 그의 부주의로 제 3 자에게 피해를 입히면, 그에 대한 책임을 지게 됩니다. 9Civil Code Section 1714.)

⁹⁹ See discussion of renter’s insurance in Portman and Brown, California Tenants’ Rights, pages 313-314 (NOLO Press 2007).

¹⁰⁰ Civil Code Section 1940.5(a).

임대 통제 – RENT CONTROL

California 주의 몇 도시에서는 임대료의 인상을 규제하는 임대 통제 법이 적용됩니다.¹⁰¹ 이런 몇 도시에서는 임대인이 임대료를 인상하려고 하거나, 임차인을 퇴거시키고자 할때 좀더 까다로운 절차를 명시하고 있습니다. 각 도시의 규정이 다릅니다.

예를 들어, 정당한 사유가 있어야만 퇴거를 허용하는 규정도 있습니다. 이러한 규정이 적용되는 지역에서는 임대인이 기간 미확정 임대를 해지하고자 하는 경우, 정당한 사유를 제시하여야만 합니다. 다른 도시에는 그러한 의무가 없습니다.

몇 도시에는 임대료의 인상을 승인하거나 거부할 권한이 있는 위원회(board)가 있기도 합니다. 다른 도시에서는 매년 특정 비율 이하의 인상을 허용하는 규정이 있기도 합니다. 최근 수정된 주법에 의거하면, 모든 임대 통제 도시에 “vacancy decontrol” 규정이 있습니다. 임대료 미지급 사유로 임대인이 임대를 해지하거나 임차인이 자의로 임대를 해지하는 경우, 임대인은 임대 unit 을 시가에 임대할 수 있게 되었습니다.

몇 규정은 아파트를 콘도로 전환하는 것을 어렵게 합니다.

지역 임대 통제규정에 적용을 받지 않는 몇 특정 건물들이 있습니다. 예를 들어, 1995 년 이후에 완공이 된 건물은 임대 통제를 받지 않습니다. 1999 년 1 월 1 일 부터는 단독 주택 및 콘도에서 1996 년 1 월 1 일 이후 시작한 임대에도 임대 통제법이 적용되지 않습니다.¹⁰²

임대 통제 규정은 그 이외의 임대인과 임차인의 관계에 중요한 영향을 줄 수 있습니다. 임대 통제 규정이 있는 도시에 거주하고 있는지를 확인하여 보십시오. (Appendix 2 에 명시된 임대 통제 도시목록을 참고하십시오.) 지역 housing agency 나 임대 통제 위원회에 연락하여 확인하십시오. 지역의 법률 도서관에서 임대 통제 규정을 확인하거나¹⁰³ 거주지 도시 또는 군 clerk 의 사무소에서 임대 통제 규정을 요청하시면 됩니다. 임대 통제 규정을 웹사이트에 공시하는 도시도 있습니다. (예를 들어 Los Angeles 의 임대 통제 규정은 www.lacity.org/lahd 에서 접할 수 있습니다.)

¹⁰¹ See list of rent control cities in Appendix 2.

¹⁰² Brown, Warner and Portman, The California Landlord's Law Book, Vol. 1: Rights & Responsibilities, page 81 and Appendix C (NOLO Press 2009); Civil Code Section 1954.52.

¹⁰³ For example, see the discussion in Brown, Warner and Portman, The California Landlord's Law Book, Vol. 1: Rights & Responsibilities, Appendix C (NOLO Press 2009) and California Practice Guide, Landlord-Tenant, Chapter 5 (Rutter Group 2009).

임대 UNIT 에서 생활 – LIVING IN THE RENTAL UNIT

임차인은 임대 unit 과 사용하는 공동 공간에 적절한 관리를 하여야 합니다. 임차인은 손님, 가족 또는 애완동물 등 임차인이 책임져야 하는 자가 파손시킨 것에 대해서도 수리를 하여야 합니다.¹⁰⁴ 임차인의 책임에 대해서는 “문제 해결방안 – Dealing with Problems” 섹션, 48-53 페이지를 참조하십시오.

본 섹션에서는 임대기간 내에 발생할 수 있는 다른 문제에 대하여 논의합니다. 예를 들어, 임대인이 사전 통보없이 임대 unit 에 출입할 수 있을까요? 리스 계약이 있음에도 불구하고 임대인이 임대료를 인상할 수 있을까요? 임대기간이 완료되기 전에 이사를 하여야 하면 어떻게 해야 할까요?

임대료 지급 – PAYING THE RENT

임대료 지급일 – When is rent due?

대부분의 임대 계약은 각 임대 기간이 시작하는 시점에 임대료를 지급할 것을 요구합니다. 예를 들어, 월별 기간 미확정 임대에서, 매달 첫날 임대료를 지급하여야 합니다. 그러나, 계약에서는 지급일을 아무날로 정할 수 있습니다 (예를 들어 월별 임대에서 매달 10 일, 또는 주별 임대에서 매주 화요일).

페이지 25 에 설명되었듯이, 임대 계약에는 임대료를 수령하는 자의 이름, 주소가 명시되어야 합니다. 임대료를 그 주소에 직접 전달을 할 수 없으면, 명시된 이름과 주소로 우편으로 지급하면 됩니다. 명시된 이름과 주소로 우편을 발송한 것을 입증할 수 있으면 (예를 들어, 배달증명 우편의 영수증), 법에서는 발송한 날 임대료를 지급한 것으로 인정합니다.¹⁰⁵

임대료를 지급일 까지 지급하는 것이 매우 중요합니다. 연체하여 지급하는 경우, 임차인의 크레딧 보고서에 그 사실이 포함될 수 있고¹⁰⁶, 연체료 또는 퇴거로 이어질 수도 있습니다. (87-89 페이지 참조)

¹⁰⁴ Civil Code Sections 1929, 1941.2.

¹⁰⁵ Civil Code Section 1962(f).

¹⁰⁶ 임대인이 연체되어 임대료를 지급하는 것을 크레딧 기관에 보고할 의도가 있으면, 임대인은 그를 임차인에게 공개하여야 합니다. 임대인을 보고하기 전 또는 보고 이후 30 일 이내에 임차인에게 통보하여야 합니다. 통보는 임대 계약에 포함되어도 됩니다. 9Civil Code Section 1785.26; Moskowitz et al., California Landlord-Tenant Practice, Section 1.29, 4.9 (Cal. Cont. Ed. Bar 2009).)

수표 또는 현금 – Check or cash?

임대인 또는 그의 대리인은 임차인에게 임대료를 현금으로 지급할 것을 요구할 수 없습니다. 단, 과거 3 개월 이내에 임대료로 지급한 수표가 은행에서 지급 거절당한 경우가 있으면, 임대인 또는 그의 대리인은 임차인이 임대료를 현금으로 지급할 것을 요구할 수 있습니다. (은행이 지급거절하는 것은 임차인이 지급중지 지시를 하였거나, 계좌에 자금이 부족한 경우입니다.)

임대료를 현금으로 지급할 것을 요구하려면, 임대인은 임차인에게 임차인의 수표가 지급 거절 당하였으며, 일정 기간동안 현금으로 임대료를 지급하여야 한다는 내용이 명시된 통보를 제공하여야 합니다. 그 현금 지급 의무 기간은 아래 상황 이후 3 개월을 초과할 수 없습니다:

- 임차인이 은행에 수표의 지급중지를 지시한 시점; 또는
- 계좌에 자금이 부족한 상황에서 임대인에게 임대료를 수표로 지급한 시점

임대인은 지급거절된 수표의 사본을 통보에 첨부하여야 합니다. 통보의 내용이 임대 계약의 조건을 변경하는 경우, 계약 변경에 필요한 사전 통보 기간을 제공하여야 합니다. (19-22 페이지 참조)¹⁰⁷

임대인이 보증금을 현금으로 지급할 것을 요구하는 경우에도 동일한 규정이 적용됩니다.

예: 월별 기간 미확정 임대 계약에서 매월 1 일 임대료를 지급하여야 하는 상황입니다. 임대계약에는 임대료의 지급 형태에 대한 언급 및 (수표, 현금 또는 money order 등) 계약 조건을 변경하기에 필요한 사전 통보 기간에 대한 언급이 없습니다. (20-22 페이지 참조)

4 월 1 일 임차인은 임대인에게 4 월 임대료를 수표로 지급하였습니다. 4 월 11 일 임대인은 은행으로부터 자금 부족의 사유로 임차인의 수표의 지급이 거절되었다는 통보를 받았습니다. 4 월 12 일, 임대인은 임차인에게 수표의 지급 거절 사실을 통보하면서 그 이후 3 개월의 임대료는 현금으로 지급할 것을 요구하였습니다. 이러한 사실관계에서 임차인의 권한과 의무는 무엇일까요? 임대인의 권한과 의무는 무엇일까요?

애석하게도, 관련 법에서 임대인에게 현금지급을 요구할 수 있는 권한을 인정하는 내용이 명확하지 않습니다. 아래의 내용은 관련 법률의 합리적으로 해석한 것입니다.

임대료를 현금으로 지급하라는 요구사항은 실제로 임대 계약 조건을 수정하는 내용으로, 통보 30 일 이후에 효력이 발생합니다 (5 월 12 일). 이는 임대인이 기존

¹⁰⁷ Civil Code Section 1947.3. 이 규정을 포기하는 것은 무효이며 법적 효력이 없습니다.

임대계약의 조건을 변경하려면, 임대인은 임차인에게 30 일 사전 통보를 하여야 하기 때문입니다. (20-22 페이지 참조) 그렇다면, 임차인은 5 월의 임대료를 수표로 5 월 1 일 지급할 수 있습니다. 그러나, 이러한 경우, 임대인은 임차인에게 30 일 임대 해지 통보를 제공할 수도 있습니다 (88-89 페이지 참조). 임대료를 현금으로 지급하여야 하는 의무는 수표가 지급 거절 당한 시점으로 부터 3 개월 동안 유효합니다 (7 월 10 일까지). 임대관계가 계속된다면, 임차인은 6 월과 7 월분의 임대료를 현금으로 지급하여야 합니다. 4 월 1 일 수표로 지급하였던 4 월 임대료는 어떨까요? 현실적으로, 임차인은 4 월치 임대료를 곧 지급하여야 하겠습니까. 그렇지 않으면, 임대인은 퇴거 절차의 첫 단계인 “3 일 해지 통보”를 제공할 수 있습니다. (89-92 페이지 참조)¹⁰⁸

임대료 영수증 받기 – Obtaining receipts for rent payments

임대료를 현금 또는 money order 로 지급하는 경우, 임대인에게 서명날인한 영수증을 요구하여야 하겠습니까. 임차인은 임대료를 지급하고 영수증을 받을 법적 권한이 있습니다.¹⁰⁹ 수표로 지급하는 경우, 지급된 수표를 영수증으로 사용할 수 있습니다. 지급된 수표를 안전한 장소에 보관하여 임대료를 지급한 기록으로 사용하십시오.

연체료와 지급거절 수표 수수료 – Late fees and dishonored check fees

임대인은 연체된 임대료에 대하여 연체료를 부과할 수 있습니다. 단, 임대계약에 연체료에 대한 조항이 명시되어 있어야만 연체료를 부과할 수 있습니다. 임대 통제 규정이 있는 지역에서는 연체료를 제한할 수도 있습니다. (“임대 통제 – Rent Control” 섹션, 36-37 페이지 참조)

연체료는 임대료가 연체되어 실제로 임대인에게 발생하는 손실비용과 합리적인 관련이 있어야 합니다. 정당하게 책정된 연체료는 유효합니다. 그러나 벌금형태의 연체료는 무효로 법적 효력이 없습니다.¹¹⁰

연체료 조항이 포함된 임대 계약을 체결한 이후, 처음으로 임대료가 연체되는 경우를 가정합니다. 연체를 하게 된 정당한 사유(예를 들어, 월급지급이 지연되는 경우)가

¹⁰⁸ See discussion of late fees and dishonored check fees, pages [28-29]. 계좌에 자금이 부족한 사실을 인지하면서 상대방에게 사기 행위를 의도하면서 수표로 임대료를 지급하는 것은 형사법 위반 행위입니다. (Penal Code Section 476a).

¹⁰⁹ Civil Code Section 1499.

¹¹⁰ See Harbor Island Holdings, LLC v. Kim (2003) 107 Cal. App. 4th 790 [132 Cal. Rptr. 2d 406] (예측 손실(liquidated damages) 조항이 실제로 가능하다고 예상할 수 있었던 손실과 어떠한 연관이 없어 무효함); Orozco v. Casimiro (2004) 121 Cal. App. 4th Supp. 7 [17 Cal. Rptr. 3d 175] (임대인이 임대료가 연체된 경우 발생하는 임대인의 손실을 계산하기가 어려움을 입증하지 못하여, 연체료가 무효).

있는 경우, 이를 일단 임대인에게 설명하는 것이 좋겠습니다. 임대료를 연체하게 된 상황에 대한 정당한 사유가 있고, 임차인이 그 외의 기타 의무를 충실하게 이행하여 왔다면, 임대인이 연체료를 포기할 수도 있습니다. 임대인이 연체료를 포기 또는 조정하는 것을 거부하는 경우, 임차인은 임대인에게 연체료의 책정 근거를 요청할 수 있습니다 (예를 들어, 연체된 임대료를 process 하는 비용 등). 단, 연체료가 적절하면, 연체료가 유효할 가능성이 높습니다; 임대료가 연체되었고 임대인이 연체료를 주장하는 경우, 임차인은 연체료를 지급하여야 할 것입니다.

임차인의 수표를 은행에서 지급 거절한 경우(지급 거절된 수표 (dishonored check)은 a “bounced” or “NSF” or “returned” check 이라고도 불려집니다), 임대인은 임차인에게 수수료를 부과할 수 있습니다. 이러한 수수료를 부과하려면, 임대계약에 그에 대한 조항이 명시되어야 하며, 수수료 역시 합리적이어야 합니다.

예를 들어 합리적인 수수료는 은행이 임대인에게 부과하는 수수료와 지급 거절된 수표를 process 하는 임대인의 비용일 수 있습니다. California 의 “bad check” 법규에 의거하여, 임대인은 지급 거절 수표 수수료 대신 service charge 를 부과할 수 있습니다. Service charge 는 첫번째 지급거절된 수표에 대해서는 \$25 이하, 그 이후에는 \$35 까지 가능합니다.¹¹¹

임대료의 일부 지급 – Partial rent payments

임대료 전액을 지급일까지 지급하지 않으면 임대 계약을 위반하는 것입니다. 임대료 전액을 지급할 수 없는 경우, 임대인에게 임대료의 일부라도 지급할 것을 제안할 수 있습니다. 그러나, 임대인은 임대료의 일부를 수령하고도 임차인을 퇴거시킬 수 있습니다.¹¹²

임대인이 임대료의 일부를 수령하고 나머지 임대료에 대해서는 지급일을 연기하기로 합의하여 주면, 그 내용을 서면으로 확인하는 것이 중요합니다. 서면 합의서에는 임차인이 지급한 임대료 일부의 금액, 나머지 금액의 새로운 지급일, 연체료와 임차인이 나머지 임대료를 새로운 지급일까지 지급하면, 임대인은 임차인을 퇴거하지 않겠다는 내용을 명시하여야 하겠습니다. 임대인과 임차인이 모두 서명 날인하여야 하겠습니다. 그러한 합의서는 법적으로 유효합니다.

¹¹¹ Civil code Section 1719(a)(1). 법규에서는 요구하지 않지만, 거의 모든 경우, 임대인은 service charge 에 대한 사전 통보를 제공하고 있습니다. 임대인은 지급거절 수표 수수료와 service charge 를 모두 부과할 수 없습니다. 임대인이 법규에서 허용하는 실 손실의 3 배의 배상을 청구하는 경우, 임대인은 service charge 를 부과할 권한을 상실합니다. (Civil Code Section 1719; see 3 Consumer Lw Sourcebook [Department of Consumer Affairs 1996] Sections 28.12-28.47; see Legal Guide K-S, “California’s Bad Check Law,” Department of Consumer Affairs (1998) (see page [95] for ordering information).)

¹¹² Code of Civil Procedure Section 1161 paragraph 2.

보증금 인상 – SECURITY DEPOSIT INCREASES

임대를 시작한 이후 임대인이 임대 보증금을 인상할 수 있는지는 임대 계약에서 이를 허용하는지와 지급한 보증금 액수에 따라 결정됩니다.

임대 계약이 보증금 인상을 허용하지 않으면, 임대인은 보증금을 인상할 수 없습니다.

기간 미확정 임대계약의 경우, 계약이 이를 금지하지 않으면, 임대인은 보증금을 인상할 수 있습니다. 임대인은 인상하기 전에 적절한 사전 통보를 하여야 하겠습니까 (월별 임대계약의 경우, 30 일 사전 통보).

그러나, 가구가 포함되지 않은 임대에서 기 지급한 보증금이 2 개월치의 임대료라면, 또는 가구가 포함된 임대에서, 3 개월치 임대료라면, 임대계약의 내용과 상관없이 임대인은 임대 보증금을 인상할 수 없습니다. (임대 보증금의 한도에 대하여 32-34 페이지 참조) 또한, 지역 임대 통제 규정에 보증금 인상을 제한하는 내용이 포함되어 있을 수 있습니다.

임대인은 보증금 인상에 대한 적절한 사전 통보를 제공하여야 합니다. (“통보 전달 절차 – Proper Service of Notices” 섹션, 93-94 페이지 참조)

일반적으로 임대인은 보증금 인상금을 현금으로 지급할 것을 요구할 수 없습니다. (37-39 페이지 참조)

임대료 인상 – RENT INCREASES

얼마나 자주 가능한가 – How often can rent be raised?

30 일 이상 기간의 리스의 경우, 리스 계약이 허용하지 않으면, 임대료를 임대 기간 중 인상할 수 없습니다.

기간 미확정 임대의 경우, 임대인은 적절한 사전 통보를 하고 임대료를 인상할 수 있습니다. 서면 통보에는 인상 금액과 효력이 발생하는 시점을 명시하여야 합니다.

California 법은 월별 (또는 그보다 짧은 주기) 기간 미확정 임대의 경우, 임대료 인상에 대하여 최소 30 일의 사전 통보기간을 제공하는 것을 의무화 하고 있습니다.

지난 12 개월 중 부과되었던 어느 임대료보다 10% 이하로 인상 (또는 인하)하는 경우, 임대인은 최소 30 일 사전 통보를 제공하여야 합니다. 10% 를 초과하는 변화에 대해서는 최소 60 일 사전 통보를 제공하여야 합니다.¹¹³ 사전 통보 기간을 계산하기

¹¹³ Civil Code Section 827(b). 법규, 규정 또는 계약에 더 긴 사전 통보기간이 요구되면, 그 더 긴 기간이 적용됩니다. (Civil Code Section 827(c).) Section 8 housing 의 경우, 지역 housing authority 가 재확인 한

위해서는 과거 12 개월 중 적용되었던 최저 임대료와 그 기간 중 적용되었던 인상금과 계획하는 인상금의 합계를 확인하여야 합니다.

예: 현재 임대료가 \$500/월이며 매달 1 일이 지급일이라고 가정합니다. 임대인은 6 월 1 일부터 임대료를 \$550 로 \$50 인상하기를 원합니다. 적용되는 사전 통보기간을 계산하기 위하여는 12 개월전인 지난 6 월 이후를 검토하여야 하겠습니까.

30 일 사전 통보 기간: 지난 6 월 1 일 임대료가 \$500 이었다고 가정합니다. 아래는 임대 인상률의 계산방법과 통보기간에 대한 내용입니다:

| | | | |
|------------------------|---------|-------------|----------|
| 지난 6 월 1 일 임대료의 10% | 임대료 인상금 | 비교 대상 | 임대료의 10% |
| \$500 임대료 X .10 | | | |
| \$50 | \$50 | 오른쪽과 동일함 | \$50 |

임대인은 임대료 인상에 대하여 최소 30 일 사전 통보를 제공하여야 합니다.

60 일 사전 통보기간: 지난 6 월 1 일의 임대료가 \$475 이었고, 지난 11 월에 \$25 인상되어 \$500 이었다고 가정합니다. 인상금의 비율과 사전 통보기간의 계산은 아래와 같습니다:

| | | | |
|------------------------|----------------|-------------|----------|
| 지난 6 월 1 일 임대료의 10% | 임대료 인상금 | 비교 대상 | 임대료의 10% |
| \$475 임대료 X .10 | \$25 + \$50 | | |
| \$47.50 | \$75 | 오른쪽을 초과함 | \$47.50 |

임대인은 최소한 60 일 사전 통보를 제공하여야 합니다.

만약 지난 6 월 1 일의 임대료가 \$500 이었는데, 임대인이 6 월 1 일부터 임대료를 \$575 로 \$75 인상하기를 원한다고 가정합니다. 임대료 인상 비율과 사전 통보 기간은 아래와 같이 계산합니다:

(recertification) 임차인의 소득, 가족현황의 변경으로 임대료를 10% 이상 조정하는 경우, 최소한 30 일의 사전통보를 제공하여야 합니다. (Civil Code Section 827(b)(3).)

| | | | |
|---------------------------|---------|-------------|----------|
| 지난 6 월 1 일 임대료의 10% | 임대료 인상금 | 비교 대상 | 임대료의 10% |
| \$500 임대료 <u>X .10</u> | | | |
| \$50 | \$75 | 오른쪽을 초과함 | \$50 |

임대인은 최소한 60 일의 사전 통보를 제공하여야 합니다.

일반적으로 기간 미확정 임대인 경우, 임대인은 임의로 임대료를 인상할 수 있습니다. 단, 임대인은 임대료 인상액에 대한 적법한 사전통보를 제공하여야 하며, 보복행위로 인상할 수 없습니다. (103-105 페이지 참조) 지역 임대 통제 규정이 별도로 제한을 할 수도 있습니다.

정부의 보조금을 받는 임대는 대체적으로 임대료 인상을 제한받고 있습니다. 그러한 임대 unit 을 임대하고 있는 임차인은 해당 제한 규정을 지역 public housing authority 와 확인하는 것이 좋겠습니다.

임대료 인상; 통보 및 효력발생일 – Rent increase; notice and effective date

임대인이 제공하는 임대료 인상 통보는 서면이어야 합니다. 임대인은 임차인에게 통지서를 직접 전달할 수 있습니다.¹¹⁴ 그 경우, 임대료 인상은 인상폭에 따라 30 일 또는 60 일에 효력이 발생합니다.

임대인은 통보를 1 종 우편으로 전달할 수도 있습니다. 임대인은 적절한 우표를 부착하고, 임대 unit 의 주소로 임차인에게 서신을 발송하여야 합니다. 우편으로 전달하는 경우, 임대인은 5 일의 추가 통보기간을 제공하여야 합니다. 따라서, 임대료 인상률이 10% 이하인 경우, 35 일의 사전 통보기간을 제공하여야 하며, 10%를 초과하는 인상률의 경우 65 일의 기간을 제공하여야 합니다.¹¹⁵

임대료 인상의 예 – Example of a rent increase

대부분의 임대료 인상 통보에는 임대료 기간이 시작하는 시점에 유효하다고 명시하고 있습니다. 예를 들어, 월별 기간 미확정 임대인 경우, 10 월 1 일부터 임대료를 10% 이하로 인상하고자 하는 임대인은 인상액에 대한 통보를 9 월 1 일까지 임차인에게 직접 전달하거나 8 월 27 일까지 우편으로 발송하도록 하여야 하겠습니다. 물론, 임대인은 사전 통보 요건을 충족한다면, 임대기간 어느 시점부터라도 임대료를 인상할 수 있습니다.

¹¹⁴ Civil Code Section 827(b)(1)(A).

¹¹⁵ Civil Code Section 827(b)(1)(B), (2), (3); Code of Civil Procedure Section 1013.

임대료를 임대 기간의 중간 시점부터 인상한다면, 임대인은 중간 시점 이후의 임대기간에 대해서는 인상된 임대료를 부과할 수 있습니다. 예를 들어:

- 임대기간: 월별, 1일부터 월말까지
- 임대료: \$500/월
- 임대료 인상금: \$50 (\$500 에서 \$550 로 – 10% 인상)
- 인상에 대한 통보 전달일: 4 월 15 일 (임차인에게 직접 전달됨)
- 인상의 효력 발생일: 5 월 15 일

임대인이 통보를 4 월 15 일 전달하면, 30 일 이후인 5 월 15 일에 인상의 효력이 발생합니다. 임대인은 5 월 15 일 부터 임대료를 인상할 수 있습니다. 5 월 1 일에, 임차인은 5 월 상반기의 임대료로 \$250, 5 월 하반기의 임대료로 \$275 을 지급하여야 합니다. 다시 설명하자면, 임대인은 임대료 인상통보의 효력이 5 월 15 일에서야 발생하였기 때문에, 5 월의 하반기에 대해서만 인상된 임대료를 부과할 수 있습니다.

물론, 6 월 1 일부터 임대료를 인상하겠다는 통보를 4 월 15 일 전달할 수도 있습니다. 그러한 경우, 임차인은 5 월 1 일 5 월의 임대료로 \$500 을 지급하고 6 월 1 일은 6 월의 임대료로 \$550 을 지급하면 되겠습니다.

임대인이 임대 UNIT 에 출입할 수 있는 상황 – WHEN CAN THE LANDLORD ENTER THE RENTAL UNIT?

California 법은 아래의 경우에만 임대인이 임대 unit 에 출입하는 것을 허용하고 있습니다:

- 비상사태
- 임차인이 이사를 하였거나 임대를 포기한 경우
- 필요하거나 합의한 수리, 장식(decoration), 개조 또는 다른 공사를 이행하는 경우
- 임대가 종료되기 전에 다음 임차인 (후보), 매수자, 용자 제공자에게 임대 unit 을 보여주기 위하여, 임대 unit 에 공사를 하기 위해 작업자가 출입할 수 있게 하기 위하여, 또는 임차인이 요청한 일차 점검을 위하여 (일차 점검에 대한 도표, 75-76 페이지 참조)
- 출입을 허용하는 법원의 지시¹¹⁶

¹¹⁶ Civil Code Section 1954(a).

- 임차인이 물 침대를 사용하는 경우, 설치가 완료된 시점과 그 이후 정기적으로 설치가 법규를 준수하는지 확인하기 위하여.¹¹⁷

임대인 또는 그의 대리인은 적절한 사전 서면 통보를 제공한 후, 일반 사무시간(일반적으로 주 중 오전 8 시에서 오후 5 시 사이)에 출입할 수 있습니다. 통보에는 출입할 일, 대략적 시간 및 출입의 목적을 명시하여야 합니다.¹¹⁸ 단, 아래의 경우에는 사전 서면 통보가 필요하지 않습니다:

- 비상사태에 대비하기 위한 경우
- 임차인이 이사를 하였거나 임대를 포기한 경우
- 임차인이 임대인의 출입에 동의하고 동참하는 경우
- 임대인이 수리작업을 이행할 것을 임대인과 임차인이 동의하고, 임대인의 출입에 대하여 구두로 합의한 경우. 수리에 대한 서면 동의에는 출입 일자와 대략적 시간이 명시되어야 하며, 구두 합의시점에서 1 주 이내에 체결되었어야 합니다.¹¹⁹

임대인 또는 그의 대리인은 아래의 한 방법으로 출입 계획에 대한 통보를 전달하면 됩니다. 임대인 또는 그의 대리인은 통보를

- 임차인에게 직접 전달하거나;
- 임대 unit 에 적절한 나이와 판단력이 있는 자(예를 들어, 룸 메이트나 틴에이지 가족)에게 남기거나;
- 임대 unit 의 출입구, 그 주변 또는 밑에 눈에 잘 띄이게 남기거나,
- 임차인에게 우편으로 전달할 수 있습니다.¹²⁰

법에서는 대부분의 경우 24 시간 사전 통보가 적절하다고 명하고 있습니다.

통보를 우편으로 전달하는 대부분의 경우, 6 일의 사전 통보기간이 적절하다고 하겠습니까.¹²¹ 임차인은 그보다 짧은 통보기간 또는 일반 사무시간 외의 출입에 동의할 수 있습니다.

¹¹⁷ Civil Code Section 1940.5(f).

¹¹⁸ Civil Code Section 1954(b), (d)(1).

¹¹⁹ Civil Code Section 1954(d), (e).

¹²⁰ Civil Code Section 1954(d)(1).

¹²¹ Civil Code Section 1954(d)(1).

임대 unit 의 출입 목적이 임대 unit 의 매수자에게 보여주기 위한 경우에는 특별 규정이 적용됩니다. 그런 경우, 임대인 또는 그의 대리인이 직접 구두로 또는 전화상으로 사전 통보를 제공할 수 있습니다. 대부분의 경우, 24 시간 사전 통보가 적절하다고 법은 명시하고 있습니다. 단, 구두로 통보를 하기 전에, 임대인은 서면으로 임대 unit 을 매각하려고 하고 있으며, 구두로 출입에 대한 사전 통보를 할 지도 모른다는 것을 미리 알려야 합니다. 서면 통보는 구두 통보를 제공하기 전 120 일 이내에 제공되어야 합니다. 구두 통보에 출입일, 대략적 시간과 출입 목적을 명시하여야 합니다.¹²² 임대인 또는 그의 대리인은 임차인이 동의하지 않는 이상 일반 사무시간에만 출입하여야 합니다.¹²³ 임대인 또는 그의 대리인은 unit 출입시, 출입하였다는 증거로 명함과 같은 기록물을 남겨야 합니다.¹²⁴

임대인은 이러한 출입 권한을 남용할 수 없으며, 임차인을 괴롭히려고 그 권한을 사용할 수도 없습니다.¹²⁵ 또한 법은 임대인이 임차인에게 임대를 포기하도록 설득하기 위하여 이러한 출입 규정을 위반하는 것을 금하고 있습니다.¹²⁶

임대인이 이러한 규정을 위반하는 경우, 임차인은 그에 대한 임차인의 우려 사항을 임대인에게 언급하여야 하겠습니까. 그러한 대화로 임대인의 위반 행위를 중단시킬 수 없으면, 임대인에게 출입 규정을 준수하라는 공식적인 서신을 보내는 것이 좋겠습니까. 임대인이 위반 행위를 계속하는 경우, 임차인은 변호사, 법률상담소의 자문을 받거나 임대인의 위반 행위로 인하여 발생한 임차인의 손해 배상을 요구하는 소송을 소액법원에 제기할 수도 있습니다. 임차인이 임대 unit 을 포기하고 이사를 하도록 하는 목적으로 임대인이 관련 규정을 의도적으로 중대하게 위반한 경우, 임차인은 소액 법원에서 개별 위반행위마다 \$2,000 의 벌금을 요구하는 소송을 제기할 수 있습니다.¹²⁷

서비스와 계약 양도 – SUBLEASES AND ASSIGNMENTS

임대 기간 중, 임차인이 이사를 하여야 하거나 임대료 지급에 도움이 필요할 수 있습니다. 이러한 경우, 임차인은 임대 unit 을 다른 임차인에게 서비스하거나 임대계약을 양도하기를 원할 수 있습니다. 그러나, 임대계약에서 그를 허용하지 않으면, 임차인은 임대 unit 을 서비스하거나 임대를 양도할 수 없습니다.

¹²² Civil Code Section 1954(d)(2); see Moskovitz et al., California Landlord-Tenant Practice, Section 3.3 (Cal. Cont. Ed. Bar 2009).

¹²³ Civil Code Section 1954(b).

¹²⁴ Civil Code Section 1954(d)(2).

¹²⁵ Civil Code Section 1954(c).

¹²⁶ Civil Code Section 1940.2(a)(4).

¹²⁷ Civil Code Section 1940.2(b).

서브리스 - Subleases

서브리스는 별도의 임대계약으로 기존 임차인과 새로운 임차인 사이의 계약으로, 새로운 임차인은 임대 unit에 일시적(예를 들어, 여름)으로 임대 unit에 거주하거나 또는 기존 임차인과 함께 임대 unit에 거주하게 됩니다. 새로운 임차인은 서브임차인이라고 합니다.

서브리스가 있어도, 임대인과 기존 임차인이 체결한 리스계약은 계속 유효합니다. 기존 임차인은 임대료 전액에 대한 책임이 있고, 서브임차인에 대해서는 임대인이 되겠습니다. 서브리스 계약은 서면으로 체결하여야 하겠습니다.

대부분의 임대계약에는 임차인이 임대 unit을 서브리스하거나 양도하는 것을 금하는 조항이 포함되어 있습니다. 이러한 조항은 임대 unit을 누구에게 임대하는 지를 임대인이 관리할 수 있게 하여줍니다. 임대계약에 이러한 서브리스나 양도를 금하는 조항이 포함되어 있으면, 임차인은 임대 unit을 서브리스나 양도하기 전에 임대인의 승인을 받아야 하겠습니다.

임대계약에 그러한 조항이 없다고 하여도, 임차인은 서브리스나 양도에 대한 계획을 임대인과 사전에 상의하는 것이 좋겠습니다. 모든 관계자가 사전에 합의하지 않으면, 서브리스나 양도는 무난하게 이행되기가 어렵습니다.

서브리스는 2가지의 경우가 있습니다. 첫째, 임대 unit이 임차인의 필요에 비교하여 너무 크거나, 임차인이 임대료를 혼자 부담하기에 벅찬 경우가 되겠습니다. 임차인이 임대 unit의 침실을 제 3자에게 임대하기를 원할 수 있습니다. 둘째, 임차인이 임대 unit에서 일시적으로 이사를 하여야 할 필요가 있을 수 있습니다. 예를 들어, 대학생인 임차인이 여름에 임대 지역을 떠났다가 가을에 다시 돌아와야 할 수 있습니다. 임차인은 그 기간동안만 임대 unit을 사용할 서브임차인을 원할 수 있습니다.

서브리스계약에서 서브임차인은 임대료를 임대인이 아닌 임차인에게 지급하기로 합의합니다. 서브임차인은 임대인에게 직접적인 책임이 없습니다. 서브임차인은 임대 unit에 대하여 임차인의 권한만을 행사할 수 있습니다. 예를 들어, 임차인이 월별 기간 미확정 임대계약을 체결하였다면, 서브임차인도 마찬가지입니다. 임대계약에서 애완 동물이 허용되지 않으면, 서브임차인도 동일하게 애완 동물을 키울 수 없습니다.

모든 서브리스 상황에서, 임차인과 서브임차인 모두 각각의 의무에 대하여 정확하게 이해를 하는 것이 매우 중요합니다. 분쟁을 방지하기 위하여, 서브리스는 서면 계약으로 양방이 서명하여야 하겠습니다.

서브리스 계약에는 임대료, 지급일, utility 비용 부담 (특히 가스, 전기, 상수도, 쓰레기 수거비 및 전화비), 계약 시작일과 완료일, 임대 unit에 남겨질 임차인의 소지품, 임대 unit의 상태 및 임대 unit과 임차인의 소지품 사용 및 관리 조건 등이 명시되어야 하겠습니다. 임차인의 의무가 서브임차인에게 동일하게 적용되도록 (그것이 서로 합의한 내용이라면), 서브리스 조건은 리스 조건과 일치하여야 하겠습니다.

양도 – Assignments

양도는 임차인의 권한을 제 3 자에게 양도하는 것입니다. 임대 기간이 완료되기 전에 이사를 하여야 하는 경우, 양도를 사용합니다. 서브리스와 마찬가지로, 양도는 기존 임차인과 새로운 임차인 사이의 계약입니다.

그러나, 양도는 서브리스와 다른 중요한 내용이 있습니다. 새로운 임차인이 양도에 합의하면, 그는 임대료의 지급, 임대 unit 의 손상 등에 대하여 임대인에게 직접 책임이 있습니다. 그럼에도 불구하고, 기존 임차인은 기존 임대에 의거하여 임대인에게 계속 책임이 있습니다. 새로운 임차인이 임대료를 지급하지 않거나, 임대 unit 에 손상을 입히면, 기존 임차인은 임대인에게 계속 법적 책임이 있습니다.¹²⁸

기존 임차인이 이러한 책임 상황을 피하기 위해서는 기존 임차인, 새로운 임차인과 임대인 모두가 새로운 임차인만이 양도계약상 책임이 있다고 합의하여야 합니다. 이러한 합의서는 계약의 경개(novation)이라고 하며 서면으로 합의하여야 합니다.

주의: 임대인이 서브리스나 양도에 동의하여도, 기존 임차인은 계속 임대 unit 에 대한 책임이 있습니다. 단, 그와 다른 내용에 합의하는 서면 계약(novation)이 있으면 그러하지 아니합니다. 이러한 사유로, 제 3 자가 임대 unit 에 거주하는 것에 동의하기 전에 임차인은 그 상황에 대하여 조심스럽게 검토하여야 하겠습니까.

문제 해결방안 – DEALING WITH PROBLEMS

대부분의 임차인-임대인 관계에는 문제가 없습니다. 그러나, 간혹 문제가 발생할 수 있습니다. 예를 들어, 한 겨울에 난방이 작동하지 않을 수가 있습니다. 임대인이 건물을 양도할 수도 있고, 콘도로 전환할 수도 있습니다. 본 섹션에서는 이러한 문제 및 기타 임차인-임대인관계에서 발생할 수 있는 여러 문제에 대하여 알아 봅니다.

수리 및 주거성 – REPAIR AND HABITABILITY

임대 건물은 주거용으로 적합하여야 합니다. “주거용”으로 적합하여야 함은 법률용어로 임대 건물이 임차인의 건강과 안전에 중요한 영향을 주는 주정부 및 지역정부의 건축 및 건강 법규를 상당부분 준수하는 것을 의미합니다.¹²⁹

¹²⁸ Civil Code Section 822.

¹²⁹ Green v. Superior Court (1974) 10 Cal. 3d 616, 637-638 [111 Cal. Rptr. 704, 719]; Civil Code Sections 1941, 1941.1.

캘리포니아법은 임대인과 임차인 각각에게 특정 수리의무를 부과합니다. 단, 임차건물이 주거용으로 적합한지의 총체적 책임은 임대인에게 있습니다.

임대인의 수리 의무 – *Landlord's responsibility for repairs*

임대인은 임대하기 전에 임대건물이 주거용으로 적합함을 확인하여야 합니다. 또한, 임대기간 중, 임대인은 임대 건물이 주거용으로 적합하도록 발생하는 문제를 수리하여야 합니다.

이러한 임대인의 의무는 캘리포니아 주 대법원의 Green v. Superior Court 이라는 판결문에서 주거용 임대계약에는 주거성 보증내용이 묵시적으로 포함되어 있다고 인정된 바 있습니다.¹³⁰ 이 주거성 묵시적 보증의무에 의거하여, 임대건물이 주거용으로 적합하지 않은 경우, 임대인에게 그를 수리할 의무가 부과됩니다.¹³¹ 이는, 추가로 설명하자면, 임대인은 임대 건물의 중요한 하자 및 주 정부 및 지역 정부의 건축 및 건강관련 규정의 중요한 위반사항을 수리하여야 합니다.¹³² 단, 임대인은 임차인, 임차인의 가족, 손님 또는 애완견에 의하여 발생한 손실을 수리할 의무는 없습니다.¹³³

일반적으로, 임대인은 임대건물이 주거용으로 적합하도록 유지하여야 합니다.¹³⁴ 그 이외의 심각하지 않은 수리의무는 통상적으로 임대 계약에 의거하여 결정됩니다.

관련 법규는 어떠한 상황에서 임대건물이 주거용으로 적합하지 않은지를 아래와 같이 구체적으로 정의하고 있습니다.

임차인의 수리 의무 – *Tenant's responsibility for repairs*

임차인은 임대 unit 과 홀웨이 등의 공동지역과 건물 외부공간에 대해 적절한 관리를 하여야 합니다. 임차인은 그러한 공간을 깨끗하고 손실이 없게 유지하여야 합니다. 임차인의 과실 또는 남용으로 발생하는 손실과 임차인이 책임을 져야하는 임차인의 가족, 손님 및 애완견에 의하여 발생하는 손실에 대한 책임은 임차인에게 있습니다.¹³⁵ 임차인의 유지 의무 및 손실배상 책임은 49-53 페이지에 자세히 설명되어 있습니다.

¹³⁰ Green v. Superior Court (1974) 10 Cal. 3d 616 [111 Cal. Rptr. 704].

¹³¹ Green v. Superior Court (1974) 10 Cal. 3d 616 [111 Cal. Rptr. 704]; Hinson v. Delis (1972) 26 Cal. 3d 62 [102 Cal. Rptr. 661].

¹³² Green v. Superior Court (1974) 10 Cal. 3d 616, 637-638 [111 Cal. Rptr. 704, 718-719].

¹³³ Civil Code Sections 1929, 1941.2.

¹³⁴ Green v. Superior Court (1974) 10 Cal. 3d 616 [111 Cal. Rptr. 704].

¹³⁵ Civil Code Sections 1929, 1941.2.

임대건물을 주거용으로 부적절하게 만드는 상황 – Conditions that make a rental unit legally uninhabitable

여러 종류의 하자가 관련 임대 unit 을 주거용으로 적합하지 않게 만듭니다. 임대인은 임대 unit 이 주거용으로 적합하도록 유지하여야 합니다.¹³⁶ 또한 임대 unit 은 임차인의 건강과 안전에 영향을 줄 수 있는 관련 건축과 주택 규정을 “거의 모두 준수” (substantially comply)하여야 합니다.¹³⁷

임대건물에 빌딩 거주자 또는 일반인에게 위험한 납이 사용되었거나, 구조에 하자, 부적절한 위생설비 등 기타 하자가 있어 거주자 또는 일반인의 건강, 생명, 안전, 자산 및 복지를 위협하는 상황이 존재하면 주거용으로 부적합하다고 할 수 있습니다.¹³⁸

아래의 한 조항이 상당수준 부족한 경우, 주거건물은 주거용으로 부적합하다고 할 수 있습니다.¹³⁹

- 지붕과 (깨지지 않은) 창과 문을 포함한 외부벽이 비에 대한 방수 및 날씨로부터 보호되어야 함
- 상하수관에 문제가 없어야 하며, 냉·온수가 제공되어야 하고, 하수관은 하수처리 시스템에 연결되어 있어야 함
- 가스관에 하자가 없어야 함
- 난방시스템에 하자가 없어야 함
- 전등, 전선 및 장비등의 전기시스템에 하자가 없어야 함
- 건물, 토지 및 기타 부동산이 청결하고 위생적이어야 하며, 쓰레기, 쥐, 해충 등이 없어야 함
- 적절한 쓰레기통이 있어야 함
- 바닥, 층계, 층계손잡이 등에 하자가 없어야 함

각 임대 유니트에는 아래 설비가 포함되어야 한다.

- 하자 없는 변기, 화장대, 욕조 또는 샤워어. 변기, 욕조와 샤워어는 환기가 되며 프라이버시가 있는 방에 있어야 함

¹³⁶ Civil Code Section 1941.

¹³⁷ Green v. Superior Court (1974) 10 Cal. 3d 616 [111 Cal. Rptr. 704].

¹³⁸ Civil Code Section 1941.1 paragraph 1, Health and Safety Code Sections 17920.3, 17920.10.

¹³⁹ Civil Code Section 1941.1.

- 싱크대가 설치된 부엌; 싱크대는 습기를 흡수하는 나무 등의 자재로 만들어 저서는 아니됨
- 각 방에 창이나 스카이라이트를 통하여 햇빛이 들어와야 하며, 각 방의 창은 fan 으로 통풍이 가능하지 않으면 통풍이 되도록 반이상 열수 있어야 함.
- 화재 또는 응급시 사용할 수 있는 거리나 복도로 통하는 안전 출구; 층계, 복도 및 출구에는 쓰레기가 없어야 함; 창고, 차고 및 지하실에는 연소물이 없어야 함¹⁴⁰
- 현관문에는 작동하는 잠금 자물쇠 (deadbolt lock)이 설치되어 있어야 하며, 창문에는 작동하는 잠금 또는 보안 장치가 설치되어 있어야 함.¹⁴¹
- 다세대 빌딩의 각 세대에는 작동하는 화재탐지기 (smoke detector)가 설치되어 있어야 함; 아파트 단지에는 층계 공동지역에도 화재탐zburg이 설치되어야 함¹⁴²
- 각 unit 마다 잠글 수 있는 우편함. 우편함은 우체국의 아파트용 우편함 규격을 충족시켜야 함.¹⁴³
- 단독 주택을 제외한 아파트 단지 등의 주거지 수영장에 접지 누전 회로 차단기 (ground fault circuit interrupter)가, 어린이 물놀이터 (wading pool)에는 흡입 방지 보호 장치가 설치되어 있어야 함¹⁴⁴

이러한 주거성 묵시적 보증은 단지 임대 건물이 완벽하지 않거나, 심미적으로 아름답지 않다고 위반되는 것은 아닙니다. 또한 그 자체만으로는 주거성에 영향을 주지 않는 사소한 건축 규정 위반으로도 그 보증 내용을 위반하는 것이 아닙니다.¹⁴⁵

예를 들어, 임대 건물내에 전화선을 설치하고 그를 유지하는 것이 임대인의 의무이기는 하나, 그를 위반한다고 하여 주거용으로 적절함의 보증의무를 위반한다고는 볼 수 없겠습니다.¹⁴⁶

¹⁴⁰ Health and Safety Code Sections 17900-17995; California Landlord's Law Book: Rights and Responsibilities, page 186 (NOLO Press 2009)..

¹⁴¹ Civil Code Section 1941.3. See this section for additional details and exemptions. Remedies for violation of these requirements are listed at Civil Code Section 1941.3(c). See California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraph 3:21.5-3:21.10 (Rutter Group 2009).

¹⁴² Health and Safety Code Section 13113.7.

¹⁴³ Health and Safety Code Section 17958.3; Civil Code Section 1941.1(i).

¹⁴⁴ Health and Safety Code Sections 116049.1, 1.116064.

¹⁴⁵ Green v. Superior Court (1974) 10 Cal. 3d 616, 637-638 [111 Cal. Rptr. 704, 718-719]; Hinson v. Delis (1972) 26 Cal. App. 3d 62, 70 [102 Cal. Rptr. 661, 666].

¹⁴⁶ Civil Code Section 1941.4; Public Utilities Code Section 788. See California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraph 3:21.10 (Rutter Group, 2009).

권위 있는 참고서에서는 주거용으로 적절함의 보증의무를 위반하는 경우가 이외 2 가지가 있다고 언급하고 있습니다. 첫번째는 임대건물에 곰팡이가 있어 주거용으로 적절하지 않거나 임차인의 건강 또는 안전에 위협을 주는 경우가 있습니다. 두번째는 지역정부의 보건담당자로부터 임대인에게 임대건물이 필로폰 (methamphetamine)으로 오염되었다고 통보를 받은 경우 임대인에게 의무를 부과하는 새로운 법안이 통과되었기 때문입니다 (본 책자의 “필로폰 오염” 참조 – 30 페이지). 위 참고서는 이러한 증거가 있는 오염 상황의 경우에, 임차인은 임대인에게 주거용으로 적절함의 보증 위반을 주장할 수 있을 것이라는 의견을 제시하고 있습니다.¹⁴⁷

임대인의 주거용 적절성 의무의 한계 – Limitations on landlord's duty to keep the rental unit habitable

임대 건물이 위 조항에 적용되어 주거용으로 부적절한 경우에도, 임차인이 본인의 의무를 이행하지 않으면 임대인에게 해당 상황을 수정할 의무가 부과되지 않을 수도 있습니다.

임차인이 임대 건물에 적절한 관리를 하여야 하는 의무 이외에도, 법은 임차인에게 다음과 같은 구체적인 관리 의무를 부과하고 있습니다.

임차인은 다음 모두를 이행하여야 합니다:

- 건물과 대지를 상황이 허용하는 수준까지 청결하고 위생적 환경으로 유지하여야 함
- 가스, 전기 및 상하수도 시설을 올바르게 사용하여야 함 (잘 못 사용하는 예로, 전기 용량을 초과하여 사용하는 경우, 큰 이물질을 변기에 버리는 경우 및 가스, 전기, 상하수도 시설을 대단히 더럽게 사용하는 경우)
- 쓰레기를 청결하고 위생적으로 처리하여야 함
- 건물과 대지를 파괴, 손실 또는 손상시키거나 제 3 자에게 그를 허용하지 말아야 함
- 건물, 설비, 장비 및 장치의 일부를 제거하거나 제 3 자에게 그를 허용하지 말아야 함
- 건물과 대지를 주거용으로 사용하고, 방들을 방의 목적에 맞게 사용하여야 함. 예를 들어 침실은 침실로 사용하여야 하며, 부엌으로 사용하지 말아야 함¹⁴⁸

¹⁴⁷ Moskowitz et al., California Landlord-Tenant Practice, Section 3.118 (Cal. Cont. Ed. Bar, 2006); See Health and Safety Code Sections 25400.10-25400.46, effective January 1, 2006.

¹⁴⁸ Civil Code Section 1941.2(a)(5).

- 데드록(dead bolt lock)이나 창문의 잠금 또는 보안장치가 제대로 작동하지 않는 경우, 그를 임대인에게 통보함¹⁴⁹

단, 임대인이 임대 unit 을 청소하고 쓰레기를 처리한다고 서면 동의를 할 수도 있습니다.¹⁵⁰

임차인이 위 의무를 사소하게 위반하는 경우에도, 임대인에게 임대 건물을 주거용으로 적절한 환경으로 유지할 의무가 있으며, 이를 위반하는 경우, 주거 건물 규정 위반으로 처벌을 받을 수 있습니다. 임차인이 위 의무를 위반하였고, 그 위반 자체가 임대 건물이 주거용으로 부적절하게 된 사유에 상당히 기여하였거나 임대인이 그 상황을 수정하는데 상당히 방해를 하였다면, 임대인은 그 상황을 수정하지 않아도 됩니다.¹⁵¹ 그러나, 임차인이 위 의무를 위반한 경우, 임차인은 임대인이 주거성 보증을 위반하였다고 임대료를 지급하지 않거나 임대인을 상대로 소송을 제기할 수 없습니다.¹⁵²

다른 수리 의무 – Responsibility for other kinds of repairs

심각하지 않은 수리에 대해서는 임대계약에서 임차인 또는 임대인에게 그 수리 의무를 부과할 수 있습니다. 그러한 수리 의무로, 냉장고, 빨래기계, 주차공간 및 수영장에 대한 수리의무가 포함될 수 있습니다. 이러한 조항은 일반적으로 쾌적 설비 (amenities)로 간주되며, 그러한 설비가 없어도 주거용 적절성에는 영향을 주지 않습니다.

이러한 임대 계약의 조항은 임대 계약 당사자의 의도에 따라 집행됩니다.¹⁵³

임차인이 합의한 수리 의무 – Tenant's agreement to make repairs

임대인과 임차인은 임대료를 할인하는 조건으로 임차인이 모든 수리에 대한 책임을 지겠다고 임대계약에 합의할 수 있습니다.¹⁵⁴ 그러한 합의는 성의 성실 원칙에 의하여 합의되어야 합니다: 임대료가 실질적으로 할인되어야 하며, 임차인에게 모든 수리를 책임질 의도와 능력이 있어야 합니다. 임차인은 그러한 계약을 협상하면서, 수리비를 일정 한도까지로 제한하는 규정을 고려하여야 하겠습니까. 그러한 계약 체결

¹⁴⁹ Civil Code Section 1941.3(b).

¹⁵⁰ Civil Code Section 1941.2(b).

¹⁵¹ Civil Code Section 1941.2(a).

¹⁵² Civil Code Sections 1929, 1942(c); see Brown, Warner and Portman, The California Landlord's Law Book, Vol. 1: Rights & Responsibilities, pages 188-189 (NOLO Press 2009).

¹⁵³ Portman and Brown, California Tenants' Rights, page 30 (NOLO Press 2007).

¹⁵⁴ Civil Code Section 1942.1.

여부와 상관없이, 임대인에게 임대건물에 대한 주 정부 및 지역 정부의 주택 규정 준수 의무가 계속 부과됩니다.¹⁵⁵

수리 – HAVING REPAIRS MADE

임대 건물에 수리가 필요하고, 주거성 보증의무에 의거하여 임대인에게 수리 의무가 있다고 임차인이 생각한다면, 임차인은 이를 임대인에게 통보하여야 합니다. 대부분의 경우, 임대 건물은 투자 자산으로 임대인은 그를 안전하고, 청결하게, 수리하여 유지할 것을 원할 것입니다.

건물의 하자 또는 손실 상황은 전화 및 서신으로 임대인에게 통보하는 것이 바람직합니다. 임차인은 전화와 서신에서 건물의 하자 또는 손실 및 필요한 수리 내용을 구체적으로 언급하여야 하겠습니까. 임차인은 날짜를 서신에 기재하고 사본을 보관하여 통보 사실 및 내역에 대한 기록을 가지고 있는 것이 좋겠습니까. 임대인에게 이메일 또는 팩스로 임대인에게 통보를 한 경우, 우편으로 다시 통보를 하는 것이 좋겠습니까. (61-61 페이지 참조)

임차인은 서신을 임대인, 매니저 또는 에이전트에게 전달 확인을 요청한 (수령증 요청 – return receipt requested) 배달증명(certified) 우편으로 보내는 것이 좋겠습니까. 배달증명 (certified) 우편으로 서신 통보를 보내는 것이 법적으로 꼭 필요한 것은 아니나, 추천드리고 있는 방법입니다. 또는, 임차인 (또는 임차인의 친구)가 서신을 임대인, 매니저 또는 에이전트에게 직접 전달하고, 수신확인서를 요구하는 것도 가능하겠습니다. 임차인은 서신의 사본과 수신확인서나 서신이 전달되었다는 다른 입증 자료를 보관하는 것이 좋겠습니까. (아래 임대인에게 통보 전달 – Giving the landlord notice, 43-44 페이지 참조)

임대인이 정당한 사유가 없이 요구한 수리를 하지 않으면, 수리의 심각성에 따라 임차인에게 아래 대응안이 있을 수 있습니다. 그러한 대응안은 아래에 논의되었습니다. 각 대응안에 대하여 각각의 요구사항 및 어려움이 있으니, 임차인은 조심하여 이를 이행하여야 하겠습니까.

“수리하고 수리비 공제” 대응안 – The “repair and deduct” remedy

수리하고 수리비 공제 대응안으로 임차인은 임대 unit 의 하자를 수리하고 1 달치 임대료 이하로 그 수리비를 임대료에서 공제할 수 있습니다.¹⁵⁶ 이 대응안은 임차인의 건강과 안전에 영향을 주는 하자나 주거용 적절 보증 내용을 중대하게 위반하는 상황에

¹⁵⁵ Portman and Brown, California Tenants' Rights, page 20 (NOLO Press 2007).

¹⁵⁶ Civil Code Section 1942.

적용됩니다.¹⁵⁷ (주거성 보증관련 내용 참조, 48-54 페이지 참조) 예를 들어, 비가 새는 지붕, 온수가 없거나 가스가 세는 경우가 있습니다.

실질적으로, 이 수리하고 수리비 공제 대응안은 임차인이 심각한 하자를 임대인을 상대로 소송을 제기하지 않고 수리할 수 있게 합니다. 그러나, 이 대응안은 까다로운 법적 조건의 적용을 받기 때문에, 변호사, 무료 법률 상담소 또는 임차인 조합 등의 자문을 받는 것을 추천드립니다.

이 수리하고 수리비 공제 대응안을 사용하시려면, 아래의 내용을 원칙적으로 준수하여야 합니다.

1. 하자가 심각하고 임차인의 건강과 안전에 직접적으로 영향을 주어야 함.¹⁵⁸
2. 수리비는 1 달 임대료를 초과할 수 없음.
3. 임차인은 이 수리하고 수리비 공제 대응안을 각 12 개월의 기간 중 3 번 이상 사용할 수 없음.
4. 수리가 필요한 하자가 임차인 또는 임차인의 가족, 방문객 또는 애완 동물에 의하여 발생하지 않았어야 함.
5. 임차인은 구두로 또는 서면으로 임대인에게 수리가 필요함을 통보하여야 함.
(임대인에게 통보를 제공하는 내용을 참조, 61-61 페이지)
6. 임차인은 임대인이 수리를 할 적절한 기간을 제공하여야 함.
 - 적절한 기간이 얼마나 되는지는 하자 및 적절한 수리에 따라 결정됩니다. 일반적으로 30 일이 적절한 기간으로 인정되지만, 상황에 따라 그보다 짧은 기간이 적절한 기간이 될 수도 있습니다. 예를 들어, 추운 날씨에 난방장치에 고장이 났으면, 2 일이 적절한 기간이라고 간주될 수도 있습니다 (그 기간에 자격있는 수리공을 찾을 수 있다는 가정하에).
7. 임대인이 적절한 기간내에 수리를 하지 않는다면, 임차인은 직접 수리를 하거나, 제 3 자를 고용하여 수리를 할 수 있습니다. 임차인은 그 수리비를 임대료에서 공제하고 임대료를 지급하면 됩니다. 임차인은 수리비의 모든 영수증을 보관하여야 하겠습니까.
 - 법에 의한 의무조항은 아니나, 임차인은 임대인에게 임대료에서 수리비를 공제하였다는 통보를 하는 것을 추천드립니다. 임차인은 이 통보의 사본을 보관하여야 하겠습니까.

¹⁵⁷ California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraphs 3:115-3:116 (Rutter Group, 2009).

¹⁵⁸ Brown, Warner and Portman, The California Landlord's Law Book, Vol. 1: Rights & Responsibilities, pages 189-190 (NOLO Press 2009).

주의: 임대 건물의 하자가 이 “수리와 수리비 공제” 대응안의 사용을 허용할 정도로 심각하여야 합니다. 심각한 수준의 하자가 아닌 경우, 임대인은 임차인을 상대로 공제한 임대료의 지급을 요구하는 소송을 제기할 수 있고 또는 임대료 지급 위반을 근거로 명도이전 소송(eviction)을 제기할 수 있습니다. 임차인이 위 대응안으로 허용되는 범위를 초과하는 수리비를 공제하였거나, 임대인에게 제공되어야 하는 통보를 제공하지 않은 경우, 또는 적절한 수리 기간을 제공하지 않은 경우, 법원은 임차인이 수리비를 지급하였더라도 임대료 전액을 지급하라고 지시할 수 있고, 또는 명도이전을 명할 수 있습니다.

임대인은 임차인이 이 “수리와 수리비 공제” 대응안을 사용하면 임차인을 상대로 명도이전을 강요하거나 임대료를 높일 수도 있습니다. 이런 행위는 보복성 명도 이전 (retaliatory eviction)이라 합니다 (103-105 페이지 참조). 이런 행위는 상황에 따라 불법 행위가 되겠습니다.¹⁵⁹

“포기” 대응안 – The “abandonment” remedy

임대 건물에 하자가 있는 경우, 임차인은 그를 수리하고 수리비를 공제하지 않고, 임대를 포기(이사)할 수 있습니다. 이는 “포기” (abandonment) 대응안이라고 합니다. 하자의 수리비가 1 달 임대료를 초과하는 경우에 임차인은 이런 포기 대응안을 사용할 수 있겠습니다¹⁶⁰. 단, 이는 이 대응안의 필수 조건은 아닙니다. 이 “포기” 대응안에게 위 “수리하고 수리비 공제” 대응안과 동일한 요건이 적용됩니다.¹⁶¹

이 “포기” 대응안을 사용하려면 임대 건물에 임차인의 건강과 안전에 영향을 주는 하자가 존재하거나 주거성 보증을 심각하게 위반하는 상황이어야 합니다.¹⁶² (주거용 적절성 보증 내용 참조, 48-54 페이지) 이 대응안을 적법하게 사용하면, 임차인은 임대를 포기한 시점부터 임대료 지급의무가 상실됩니다.¹⁶³

합법적인 “포기” 대응안의 여건은 아래와 같습니다:

1. 하자가 심각하고 임차인의 건강과 안전에 직접적인 영향을 주어야 함.¹⁶⁴

¹⁵⁹ Civil Code Section 1942.5(a).

¹⁶⁰ California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraph 3:127 (Rutter Group, 2009).

¹⁶¹ Civil Code Section 1942.

¹⁶² California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraphs 3:115-3:116, e:126 (Rutter Group, 2009).

¹⁶³ Civil Code Section 1942.

¹⁶⁴ Brown, Warner and Partman, The California Landlord’s Law Book, Vol. 1: Rights & Responsibilities, page 189 (NOLO Press 2009).

2. 임차인, 임차인의 가족, 방문객 또는 애완 동물이 수리를 필요로 하는 하자를 만들지 않았어야 함.
3. 임차인은 임대인에게 구두로 또는 서면으로 수리가 필요하다고 통보를 하여야 함.
(임대인에 통보를 참조, 61-61 페이지)
4. 임차인은 임대인에게 수리할 수 있는 적절한 기간을 제공하여야 함.
 - 적절한 기간이 얼마나 되는지는 하자 및 적절한 수리에 따라 결정됩니다. 일반적으로 30 일이 적절한 기간으로 인정되지만, 상황에 따라 그보다 짧은 기간이 적절한 기간이 될 수도 있습니다. 예를 들어, 나무 뿌리가 하수구를 막아 집안의 하수구 및 변기가 모두 박혔다면, 1~2 일 정도가 적절한 기간이라고 간주될 수도 있습니다.
5. 임대인이 적절한 기간내에 수리를 하지 않는다면, 임차인은 임대인에게 서면으로 임차인이 임대를 포기하는 사유를 설명하고, 임대건물에서 이사를 하여야 합니다. 임차인은 건물의 모든 열쇠를 임대인에게 반환하여야 합니다. 통보는 “임대인에게 통보제공” 섹션(61-61 페이지)에 명시된 절차에 따라, 직접 또는 우편으로 전달하여야 합니다. 임차인은 통보의 사본을 보관하여야 합니다.
 - 법에 의한 의무조항은 아니나, 임차인은 임대를 포기하는 사유를 임대인에게 서면으로 통보하는 것을 추천합니다. 임차인의 서면은 임대인으로 하여금 임차인을 상대로 추가 임대료의 지급 또는 다른 손실 배상의 소송 제기하는 것을 재검토하게 할 수 있습니다. 임차인의 서면 통보는 향후 소송이 제기되면, 임차인의 “포기” 사유를 입증할 수 있습니다. 가능하다면, 임차인은 임대 건물의 하자 내용을 사진 또는 비디오로 촬영하여 입증 자료를 준비하는 것도 좋겠습니다. 임차인은 통보, 점검 보고서, 사진 또는 비디오의 사본을 보관하는 것이 좋겠습니다.

주의: 하자가 임차인의 건강과 안전에 심각하게 영향을 주지 않을 수 있습니다. 임대인은 추가 임대료 및 손해 배상을 청구할 수 있습니다.

“임대료 보류” 대응안 – The “rent withholding” remedy

임차인은 또다른 대응안을 사용할 수 있습니다 – “임대료 보류” 대응안.

임대인이 중대한 하자를 수리하지 않아 주거성 보증 내용을 위반하는 경우, 관련 법규는 임차인이 임대료 지급을 중단하는 것을 허용하고 있습니다.¹⁶⁵ (주거성 보증내용에 대해서는 위 48~53 쪽 참조) 임대료 지급 중단의 권한을 행사하기 위해서는 관련 하자나 필요한 수리가 위 임차인이 수리하고 수리비를 공제하는 권리 또는 임대를 포기하는

¹⁶⁵ Green v. Superior Court (1974) 10 Cal.3d 616 [111 Cal.Rptr. 704].

권리의 행사의 경우보다 심각한 경우여야 합니다. 관련 하자가 임차인의 건강 또는 안전을 위협하여야 하겠습니까.¹⁶⁶

임대료 지급 중단할 수 있는 근거가 되는 하자는 *Green v. Superior Court* 판례¹⁶⁷에서 아래의 하자등이 명시되었습니다.

- 화장실 천장이 떨어지고 수리가 되지 않은 상황
- 쥐, 생쥐와 바퀴벌레가 계속하여 존재하는 상황
- 아파트내 4 개 방에 난방이 되지 않는 상황
- 하수구가 막혀 있는 상황
- 전기줄이 노출되고 하자가 있는 상황
- 불법으로 설치되어 있는 위험한 상태의 스토브

Green 건에서는 위 명시된 상황 모두가 존재하였으며, 그 외에도 건축코드와 주택코드를 위반하였었습니다. 상황에 따라 다른 위반/하자로 임대료 지급 중단이 인정될 수 있습니다. 단, 해당 하자/위반이 중대하여 임차인의 건강 또는 안전을 위협하여야 합니다.

주거성 보증의무를 위반하였음을 입증하기 위하여, 임차인은 임대건물에 수리를 필요하는 하자가 있음을 입증하여야 합니다. 법원의 도움을 받기 위해서는 그에 대한 사진, 영상물, 증인 및 임대인에게 그러한 사실을 알리는 서면의 사본등이 필요하겠습니다.

임대료의 지급을 중단하기 전에 변호사, 법률상담소, 임차인을 위한 기관등과 임대료 지급 중단이 적절한 지를 확인하는 것을 추천합니다.

임대료 지급 중단 권한을 행사하기에 필요한 조건과 절차는 아래와 같습니다.

1. 수리를 필요로하는 하자가 임차인의 건강 또는 안전을 위협하여야 합니다.¹⁶⁸

- 임대 아파트에 거주할 수 없을 정도로 심각한 하자이어야 합니다. 예를 들어, 위 *Green* 판례에 명시된 하자들을 참조하십시오.

¹⁶⁶ Brown, Warner and Portman, *The California Landlord's Law Book*, Vol. 1: Rights & Responsibilities, pages 190-191 (NOLO Press 2009).

¹⁶⁷ *Green v. Superior Court* (1974) 10 Cal.3d 616 [111 Cal.Rptr. 704]. See *Hyatt v. Tedesco* (2002) 96 Cal.App.4th Supp. 62 [117 Cal.Rptr.2d 921] for additional examples of substantial defects that violated the implied warranty of habitability.

¹⁶⁸ Brown, Warner and Portman, *The California Landlord's Law Book*, Vol. 1: Rights & Responsibilities, page 190 (NOLO Press 2009).

2. 임차인 또는 임차인의 가족, 방문객 또는 애완동물이 하자를 발생시키지 않았어야 합니다.
3. 임차인은 임대인에게 구두 또는 서면으로 수리가 필요함을 통보하여야 합니다.
(임대인에게 통보를 하는 내용은 아래 61-61 페이지 참조)
4. 임차인은 임대인이 수리를 하기 위한 적절한 기간을 제공하여야 합니다.
 - 적절한 기간이 얼마나 되는지는 하자과 필요한 수리에 따라 결정될 것입니다.
5. 임대인이 적절한 기간내에 수리를 하지 않는 경우, 임차인은 임대료의 일부 또는 전부를 보류할 수 있습니다. 임대인이 수리를 이행할 때까지 임대료 지급을 중단할 수 있습니다.
 - 임대료의 얼마를 지급하지 않을 수 있을까요? 법은 어느 정도의 임대료를 지급하지 않는 것이 적절한지에 대하여 구체적인 언급이 없습니다. 단, 관련 판례에 의하면, 판사들은 아래의 방법에 의하여 적절한 금액을 정하고 있습니다.

임대료의 일정 비율: 하자로 인하여 주거용으로 부적절한 부분이 전체 임대 면적에서 차지하는 비율을 계산하여 그 비율에 해당하는 임대료의 지급을 중단하게 합니다. 예를 들어, 임대 아파트의 4 개 방 중, 1 개방이 주거용으로 부적절하면, 임차인은 임대료의 ¼을 지급하지 않아도 됩니다. 임차인은 나머지 임대료, 즉 임대료의 75%를 계속 지급하여야 합니다. 법원에서 가장 많이 쓰이는 계산 방법입니다.

임대 아파트의 시가: 하자가 존재하는 임대 아파트의 적절한 임대료를 계산하여, 임차인은 그 금액을 지급합니다.¹⁶⁹ [영문본에는 계약상의 임대료와 하자가 존재하는 임대 unit 의 시가의 차액을 지급하라고 명시되어 있는데, 이는 오타로 판단됩니다.]

6. 임차인은 지급하지 않은 임대료를 쓰지 말고, 유지하여야 합니다. 임차인은 지급하지 않은 임대료의 전부 또는 일부를 나중에 임대인에게 지급하게 될 가능성을 예상하여야 합니다.
 - 임차인이 임대료의 지급을 보류하는 경우, 임차인은 지급하지 않은 임대료를 별도의 특수 은행계좌 (에스크로 계좌)에 입금 관리하여야 하겠습니까. 임차인은 임대인에게 지급하지 않은 임대료를 에스크로 계좌에 입금하였다는 사실과 그 사유를 서면으로 통보하여야 하겠습니까.

임대인에게 지급하지 않은 임대료를 에스크로 계좌에 입금하여 관리하는 것은 법규상 의무 조항은 아니지만, 아래 3 가지 이유로 강력히 추천드립니다.

¹⁶⁹ See discussion in Brown, Warner and Portman, The California Landlord's Law Book, Vol. 1: Rights & Responsibilities, page 11/12 (NOLO Press 2005), Portman and Brown, California Tenants' Rights, page 191 (NOLO Press 2009), and California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraph 3:150-3:142 (Rutter Group, 2009).

첫째, 아래 “위험”섹션에서 설명된바와 같이, 임대료 지급을 중단하는 경우의 상당 부분이 소송으로 전개됩니다. 대부분의 경우, 판사는 임차인에게 하자가 존재하는 임대물의 해당하는 조정된 임대료를 지급하라고 판결을 내립니다. 아주 드문 경우에, 판사는 임대료 전체에 대한 지급 중단을 허용합니다. 지급을 중단한 임대료를 에스크로 계좌에 입금 관리하면, 법원에서 “적절한” 임대료를 지급하라고 명령하는 경우에 문제없이 그를 지급할 수 있겠습니다. 임차인은 법원의 판결이 확정되고 5 일 이내에 판결에 의한 임대료를 지급하여야 합니다.

둘째, 임대료를 에스크로 계좌에 입금하면 임차인이 단순히 임대료를 지급하지 않기 위하여 허위주장을 한 것이 아님을 법원에 쉽게 설득할 수 있습니다. 법원에서 재판이 있으면, 임차인은 문제가 발생하기 전에 임대계약에 의하여 정기적으로 제시간에 임대료를 지급하였음을 보여주는 자료를 지참하여 참석하는 것이 좋겠습니다.

셋째, 여러 무료법률상담소와 변호사들이 임대료를 에스크로 계좌에 입금하지 않은 임차인을 대변하여 주지 않고 있는 것이 사실입니다.

상황에 따라, 임차인과 임대인이 하자가 있는 임대물의 적정 임대료에 합의할 수도 있습니다. 임차인과 임대인이 적정 임대료에 합의할 수 없는 경우에는 적정 임대료는 소송 또는 중재나 조정에 의하여 결정되어야 하겠습니다(아래 제 108 페이지 참조).

위험 – Risks: 임대물의 하자가 임차인의 건강 또는 안전을 위협하는 정도로 심각하지 않을 수 있습니다. 그러한 경우에, 임차인이 임대료 지급을 거부하는 경우, 임대인은 임차인에게 명도이전 통보(임대료를 지급하거나 명도이전하라는 3 일 사전 통보)를 제시할 수 있습니다. 임차인이 임대료 지급을 계속 거부하면, 임대인은 아마도 법원에 강제 명도 이전 소송을 제기할 것입니다. 임차인은 법원에서 임대인이 주거성 보증 의무를 위반하였음을 입증하여야 합니다.¹⁷⁰

임차인이 승소하는 경우, 임대인은 하자를 수리하라고, 임차인은 적절한 임대료를 지급하라고 법원의 지시를 받을 것입니다. 일반적으로 적절한 임대료라고 인정된 금액은 판결이 지시된 이후 5 일내 지급하여야 합니다. 임차인이 승소하고 지시된 임대료를 지급하지 않으면, 판사는 임대인의 승소로 새로운 판결을 내릴 것이고, 임차인은 다른 특별 상황이 없는한 임대물에서 강제로 퇴거될 것입니다. 임차인이 패소하는 경우, 임차인은 임대료를 지급하여야 하며, 아마도 임대권한을 상실하게 되고, 임대인의 변호사 비용을 지급하게 될 가능성도 있습니다.

임대계약이 없는 임차인이 임대료 지급을 거부하는 경우에 또 다른 위험은 임대인이 임차인의 하자 통보를 무시하고 별도로 임대 해지 30 일 사전 통보를 하고 임차인을 내보내려고 할 수 있습니다. 이런 경우, 그러한 임대 해지 통보는 보복성

¹⁷⁰ 사실관계에 따라, 임대인이 주거성 묵시적 보증을 위반하였다고 가정이 인정될 수 있습니다. 임대인은 이런 가정을 반박할 수 있습니다. (Civil Code Section 1942.3.) 가정 사실은 입증 부담의무를 변경시킬 수 있습니다.

명도이전이 될 수 있습니다. (아래 103-105 페이지 참조).¹⁷¹ 몇가지 제한이 있지만, 법은 보복성 명도이전을 금하고 있습니다.¹⁷²

임대인에게 주는 통보 – Giving the landlord notice

임차인이 수리하고 공재, 임대료 지급 거부, 또는 임대 포기에 대한 임대인에게 통보를 하는 경우, 서면 통보를 할 것을 추천합니다. 통보는 서신의 형태로, 타자하거나 자필로 쓸 수 있습니다. 서신에서 하자 및 필요한 수리에 대한 자세한 설명을 포함하여야 하겠습니까. 서신에 서명날인하고, 사본을 보관하여야 하겠습니까.¹⁷³

서신을 전자우편이나 팩스로 보내는 것이 간편할 수 있습니다. 임차인의 수리 및 공재에 관한 관련 법규에는 서면 또는 구두로 통보를 할 수 있다고 명시되어 있으나, 전자우편이나 팩스에 대한 언급이 없습니다. 통보가 관련 법규의 요건을 충족시키는지 여부에 대한 이견이 없도록, 전자우편이나 팩스로 통보를 하는 경우, 하자와 필요한 수리를 설명하는 서신을 보내는 것이 바람직하겠습니다.

서신은 임대인, 관리인 또는 대리인에게 배달 증명 우편 (수령증 요청)으로 보내는 것이 좋겠습니다. 배달 증명 우편으로 서신을 보내는 것이 법규에 요구사항은 아니지만, 추천할만한 방식입니다. 또는, 임차인 (또는 친구)이 직접 서신을 임대인, 관리인 또는 대리인에게 전달하는 것도 가능합니다. 임차인은 임대인에게 수령증에 날짜 기재 및 서명할 것을 요청하거나 서신을 받았다고 사본에 서명하거나 이니셜을 해줄 것을 요청하여야 하겠습니까. 어떠한 방식으로 통보를 전달하던지, 임차인은 임대인 또는 그의 관리인이나 대리인에게 통보하였음을 입증할 수 있는 것이 중요합니다.

통보 서신의 사본 또는 수령증으로 통보가 전달되었음과 그 내용을 입증할 수 있겠습니까. 임대물의 하자 및 수리에 대한 모든 대화 및 전화내용에 대한 노트를 하여 그 기록을 보유하는 것을 추천합니다. 각 대화 중 또는 가능하면 대화를 완료한 이후 즉시, 대화의 시간, 대화 내용 및 노트를 작성한 시간을 기록하는 것이 바람직 합니다.

중요 사실: 임차인과 임대인은 상대방의 동의없이 대화를 녹음할 수 없습니다.¹⁷⁴

임차인의 정보 – Tenant information

주택건물의 거주자는 임차인의 권한에 대한 정보를 구하기 위하여, 또는 임차인 모임에 참석하기 위하여 또는 그러한 모임에 대한 정보를 구하기 위하여 일반 시간이나

¹⁷¹ Moskowitz, California Eviction Defense Manual, Section 16.19 (Cal. Cont. Ed. Bar 2008).

¹⁷² Civil Code Section 1942.5(a).

¹⁷³ Moskowitz, California Landlord-Tenant Practice, Section 3.13 (Cal. Cont. Ed. Bar 2009). See Civil Code Section 1942(a).

¹⁷⁴ Penal Code Section 632.

비상사태의 경우에 외부인을 임대건물로 초대할 수 있습니다. 초대받은 자는 침입죄로 처벌될 수 없습니다.¹⁷⁵

손해배상 소송 – Lawsuit for damages as a remedy

수리이후 수리비 공제, 임대포기 및 임대료 지급 거부는 임차인에게 임대물에 심각한 하자가 있는 경우 임대인을 상대로한 법정 소송없이 행사할 수 있는 권한들입니다. 중재나 조정은 임대건물의 하자에 대한 분쟁을 해결하는 또 다른 방법입니다. (아래 제 108 페이지 참조).

임대인이 임대건물의 중대한 하자를 수리하지 않으면 임차인은 임대인을 상대로 손해배상 청구 소송을 제기할 수도 있습니다.¹⁷⁶ 손해배상 청구금액에 따라 소액 재판소 또는 일반 재판소(superior court)에서 소송을 제기할 수 있습니다.¹⁷⁷ 임차인은 수리 이행 후 수리비 공제 등 다른 방식의 권리행사를 하지 않고 직접 소송을 제기할 수 있습니다.

임차인이 소송에서 승소하면, 법원은 임차인에게 실제 손해의 배상과 \$100에서 \$5,000 사이의 특별 배상금을 판결할 수 있습니다.¹⁷⁸ 특별 배상금은 모텔 비용 등으로 임대인이 임대건물을 수리하지 않아 임차인에게 발생한 비용을 의미합니다. 승소한 자는 소송비용(법원 수수료) 및 적절한 변호사 비용도 배상받을 수 있습니다.¹⁷⁹

법원은 임대인에게 문제원인을 제거하고 임차인의 건강과 안전을 위협하는 상황을 수리하라고 명령할 수도 있습니다.¹⁸⁰ 예를 들어, 법원은 임대인에게 물이 새는 지붕을 수리하라고 지시하고, 수리가 완료될 때까지 관할권을 유지할 수 있습니다.

임차인이 승소하기 위해서는 아래의 조건이 모두 충족되어야 합니다:¹⁸¹

- 임대건물의 주거성에 중대한 하자가 있어야 합니다. 이는, 임대건물에 납성분이 거주자 또는 일반인에게 위협한 수준이거나 또는 위 50 페이지에 명시된

¹⁷⁵ Civil Code Section 1942.6. A tenants' association does not have a right under the California Constitution's free speech clause to distribute its newsletter in a privately owned apartment complex. (Golden Gateway Center v. Golden Gateway Tenants Assoc. (2001) 26 Cal.4th 1013 [111 Cal. Rptr. 2d 336].)

¹⁷⁶ Civil Code Section 1942.4.

¹⁷⁷ 한 참고서적은 임차인이 소액법원에서 주거성 묵시적 보증에 대한 소송을 하는 것에 주의를 주고 있습니다. 이는 그 판결로 그에 대한 클레임을 다시 제기할 수 없게 되기 때문입니다. Moskowitz et al, California Landlord-Tenant Practice, Sections 5.16, 5.39 (Cal. Cont. Ed. Bar, 2006), citing Ptzen v. Superior Court (2004) 120 Cal. App. 4th 1374 [16 Cal. Rptr. 3d 628].

¹⁷⁸ Civil Code Section 1942.4(b)(1).

¹⁷⁹ Civil Code Section 1942.4(b)(2), Code of Civil Procedure Section 1174.2.

¹⁸⁰ Civil Code Section 1924.(a), (c).

¹⁸¹ Civil Code Section 1942.4(a). See Health & Safety Code Sections 17920.3, 17920.10.

주거용으로 부적절한 상황; 또는 거주자 또는 공공인의 건강, 생명, 안전, 재산, 복지를 위협하는 구조물에 하자가 있거나, 위생시설이 부족하거나, 불법방해(nuisance)가 있어 수준이하(substandard)라고 공표되었어야 합니다;

- 주택 검사자 (housing inspector)가 임대물을 검사하고 임대인 또는 임대인의 대리인에게 서면으로 임대인이 수리를 하여야 한다고 통보를 하였어야 합니다;
- 주택 검사자가 위 서면 통보를 임대인에게 전달하고 35 일 계속 하자가 지속되어야 하며, 임대인은 그에 대한 수리를 하지 못한 것에 대한 정당한 사유가 없어야 합니다;
- 임차인 또는 임차인의 가족, 손님이나 애완 동물이 관련 임대물의 하자를 발생시키지 않았어야 합니다;
- 위 모든 조건이 충족된 이후에 임대인이 임대료를 수령하거나, 임대료의 지급을 요구하거나, 임대료 인상 통보를 전달하거나 또는 3 일내 임대료 지급 또는 임대포기 통보(아래 89-91 페이지 참조)를 전달하였어야 합니다.

소송을 제기하려면, 임차인은 아래의 모든 조항을 이행하여야 합니다.

- 임차인은 임대인에게 서면으로 수리를 요하는 하자에 대한 통보를 하여야 합니다. (임대인에게 통보, 61 페이지 참조). 임차인 또는 임차인의 가족, 손님 또는 애완 동물이 원인을 제공하지 않은 심각한 주거성 하자가 임대 unit 에 존재하여야 합니다.
- 임대인에게 전달하는 통보에는 하자 및 필요한 수리에 대한 구체적인 정보를 기재하여야 합니다.
- 임대인에게 수리를 이행할 적절한 기간을 제공하여야 합니다.
- 임대인이 적절한 기간내에 수리를 하지 않으면, 임차인은 관련 시청 또는 군청의 건축부 또는 보건부 등에 연락하여 임대건물의 검사를 요청하여야 합니다.
- 주택 검사자가 반드시 임대건물을 검사하여야 합니다.
- 주택 검사자가 하자의 수리에 대한 서면통보를 임대인 또는 임대인의 대리인에게 전달하여야 합니다.
- 주택 검사자가 임대인에게 위 언급된 통보를 전달한 이후, 관련 하자가 35 일 이상 지속되어야 합니다. 임대인이 그 이후 임대료를 수령하거나, 임대료의 지급을 요구하거나, 임대료를 인상하거나 임대료 지급 또는 임대 포기를 요구하는 3 일 통보를 하여야 합니다.
- 임차인은 사진, 영상물, 증인의 증언자료, 주택 검사자의 보고서 등 하자에 대한 법원에 제출할 수 있는 입증 자료를 수집하여야 합니다.

- 변호사, 법률상당소, 임차인 권익보호서 등과 소송에서 예상할 수 있는 결과 및 위험 등에 대하여 논의하는 것이 좋겠습니다.¹⁸²

법원의에서 분쟁의 해결 – Resolving complaints out of court

소송을 제기하기 전에, 임차인은 개인적 협상 또는 중재 또는 조정 등 임대인-임차인의 분쟁을 해결하여 주는 프로그램을 통하여 문제를 해결하도록 노력하는 것이 좋겠습니다. 임차인과 임대인이 동의하면, 중립적인 제 3 자가 양방과 협의하여 해결안을 찾도록 노력할 수도 있습니다. 비공식적 해결방식이 빠르고 비용이 저렴할 수 있습니다. (아래 “중재와 조정”, 108 페이지 참조)

임대인이 임대건물을 매각하는 경우 – LANDLORD’S SALE OF THE RENTAL UNIT

임대인이 임대건물을 자발적으로 제 3 자에게 양도하는 경우, 임차인으로서의 법적 권한에는 아무런 변화가 없습니다. 임대계약이 있는 임차인은 동일한 조건으로 임대계약의 완료 시점까지 계속 임대관계를 유지할 권한이 있습니다. 새로운 임대인은 기간미확정 임대관계(예를 들어, 월별임대)를 필요한 사전 통보를 하여 해지할 수 있습니다. (아래 “임대인의 기간미확정 임대 해지통보” 67-70 페이지 참조).

임차인이 임대완료 이후 지급받을 보증금에 대한 권한은 임대건물의 매각과 상관없이 계속 존재합니다. 아래 82-83 페이지는 임대완료 이후 보증금에 대한 임대인의 지급 의무에 대하여 설명을 하고 있습니다.

부동산이 foreclosure 에서 매각되는 경우 – When property is sold in foreclosure

주법은 foreclosure 로 부동산이 매각된 시점에 임대 unit 을 점유하고 있는 임차인을 퇴거시키기 전에 임차인에게 60 일 사전 서면 통보를 제공할 것을 요구하고 있습니다.¹⁸³ 단, 모기지자가 등기되기 전에 임대계약을 서명하였으면, 그 임대계약은 foreclosure 에 영향을 받지 않습니다.¹⁸⁴

¹⁸² Civil Code Section 1924.4, 본 섹션에 명시된바와 같이, 임차인에게 임대인을 상대로 소송을 제기할 권한을 제공하는데, 임대인이 임대료 미지급을 근거로 명도 이전 소송을 제기하는 경우에, 방어 용으로도 사용할 수 있습니다. 임대인이 62 페이지에 명시된 5 조건을 모두 위반하였다고 판결하면, 임대인은 임차인의 변호사 비용과 법원 비용까지 배상하게 됩니다. (Code of Civil Procedure Section 1174.21.)

¹⁸³ Code of Civil Procedure 1161b(a). 이 통보 의무는 2013 년 1 월 1 일까지만 유효합니다. 그 이전에 새로운 법이 통과되어 그 내용을 삭제하거나 연기하지 않으면 그 날로부터 그 의무가 무효가 됩니다.

¹⁸⁴ Portman and Brown, California Tenants Rights, pages 4-5 (NOLO Press 2007).

콘도 전환 – CONDOMINIUM CONVERSIONS

임대건물을 콘도로 전환하고자 하는 임대인은 관련 시 또는 군의 도시계획부(planning agency)의 승인을 받아야 합니다. 임대인은 또한 주정부 부동산부(Department of Real Estate)의 공문보고서 형태의 최종 승인을 받아야 합니다. 전환에 영향을 받는 임차인에게 신청 및 승인과 관련된 각종 절차에 대한 통보가 전달되어야 합니다.¹⁸⁵ 이러한 통보는 임차인과 사회일반인이 그 승인과정에 참여할 수 있게하기 위해서입니다.¹⁸⁶ 임차인은 승인 절차와 의견제출 절차에 대하여 현지 당선된 official 또는 housing agency 를 통하여 확인할 수 있습니다.

가장 중요한 내용 중 하나는, 이러한 콘도 전환으로 임대가 완료되는 시점으로부터 180 일 이상 전에 해당 임차인에게 서면통보가 제공되어야 하는 것입니다.¹⁸⁷ 해당되는 임차인에게 관련 임대물을 일반인에게 제공되는 조건과 동일(또는 그보다 유리한)한 조건으로 우선 매입할 권한을 제공되어야 합니다. 주정부 부동산부의 공문 최종 승인에 있고, 최소 90 일 동안의 매입권한 행사기간이 해당 임차인에게 제공되어야 합니다.¹⁸⁸

임대건물의 파괴 – DEMOLITION OF DWELLING

임대인은 임대건물의 파괴의 허가를 신청하기 전에 임차인에게 서면통보를 하여야 합니다. 임대인은 임대계약을 체결하고 아직 임대를 시작하지 않은 임차인에게도 서면통보를 하여야 합니다. (위 30-31 페이지 참조) 통보서에는 임대인이 예상하는 가장 이른 파괴 및 임대가 해지되는 일을 명시하여야 합니다.¹⁸⁹

임차인이 임대를 포기하도록 유도 – INFLUENCING THE TENANT TO MOVE

California 주법은 임대인이 법적 권한을 행사한 임차인에게 보복하는 것을 금하고 있습니다. (아래 103-105 페이지 참조) California 주법은 또한 임대인이 아래와 같이 임차인으로 하여금 임대를 포기하도록 유도하는 것을 금하고 있습니다:

- 절도나 강탈에 해당하는 행위
- 임차인이 임대물을 즐기는 것을 방해하는 협박, 폭력 또는 위협적인 행위 (일반인에게 안전하지 않다는 두려움을 주는 정도의 행위여야 함)

¹⁸⁵ Government Code Section 66427.1(a), (b).

¹⁸⁶ Government Code Sections 66451.3, 65090, 65091.

¹⁸⁷ Government Code Section 66427.1(c).

¹⁸⁸ Government Code Section 66427.1. See business and Professions Code Sections 11018, 11018.2, California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraph 5:306 and following (Rutter Group, 2009).

¹⁸⁹ Civil Code Section 1940.6.

- 임대인이 임대물에 침입함을 금지하는 규정의 중대하고 고의적인 위반 (위 44-45 페이지 참조).¹⁹⁰

임대인이 신의(good faith)로 임차인 또는 임차인의 손님이 임대 계약을 위반한다고 경고 통보를 전달하는 것은 법을 위반하는 것이 아닙니다. 통보는 구두로 또는 서면으로 가능합니다. 임대인이 구두로 또는 서면으로 임대계약 또는 법규에 대하여 업무상 일상적인 방식으로 설명을 제공하는 것도 법을 위반하는 것이 아닙니다.¹⁹¹

임대인이 위 명시된 바로 불법행위를 이행하는 경우, 임차인은 소액 법원 또는 일반 법원에서 임대인을 상대로 소송을 제기할 수 있습니다. 임차인이 승소하는 경우, 법원은 각 위반 행위에 대하여 \$2,000 이하의 벌금을 부과할 수 있습니다.¹⁹² 그러나, 소송이 항상 좋은 방법이지 아닐 수 있다는 사실을 이해하여야 합니다. 위 명시된 상황을 접하면서, 객관적으로 현실 상황을 검토하여야 하겠습니까. 상황에 대하여 신뢰하는 친구, 임대 상담사, 임차인을 대변하는 변호사 등과 상의하는 것을 추천합니다. 임대인과 협의할 수 없다고 확신하면, 소송을 고려하는 것이 좋겠습니까.

임대 포기 – MOVING OUT

통보를 주거나 받기 – GIVING AND RECEIVING PROPER NOTICE

임차인이 기간미확정 임대 해지 통보 제공 – Tenant's notice to end a periodic tenancy

기간미확정 임대(예를 들어 월별 임대계약)를 해지하기 위해서는 이사하기 전에 임대인에게 서면 통보를 하여야 합니다.

임대인에게 임대료 지급 기간 만큼의 사전 통보를 하여야 합니다.¹⁹³ 예를 들어, 임대료를 월별로 지급하고 있다면, 이사하기 전 최소 30 일 이전에 서면으로 임대인에게 통보를 하여야 합니다. 매주 임대료를 지급하고 있다면, 이사하기 전 최소 7 일전에 임대인에게 서면 통보를 하여야 합니다.¹⁹⁴ 이는 임대인이 임대계약을 해지하기 위하여

¹⁹⁰ Civil Code Section 1940.2(a).

¹⁹¹ Civil Code Section 1940.2(c).

¹⁹² Civil Code Section 1940.2(b).

¹⁹³ Civil Code Section 1946.

¹⁹⁴ Civil Code Section 1946.

60 일 사전 통보를 제공하였고 임차인이 그 기간 전에 임대 unit 에서 이사하기를 원하는 경우에도 적용됩니다 (아래 통보요건에 대한 내용 참조).¹⁹⁵

임대계약에 그와 다른 사전통보기간을 명시하고 있으면 (예를 들어, 10 일), 임차인은 임대인에게 계약에 명시된 통보기간을 준수하여 통보를 제공하여야 합니다.¹⁹⁶

나중의 분쟁을 방지하기 위하여, 통보에는 통보날짜, 이사를 할 날짜를 기재하고 통보의 사본을 보관하셔야 하겠습니까. 통보는 직접 임대인에게 전달하거나 배달 증명 우편 (수신 확인 요청)으로 전달하는 것이 좋겠습니까. (아래 “통보 전달 방법”, 93-94 페이지 참조)¹⁹⁷

임대인에게 임대기간 아무때나 통보를 전달할 수 있습니다. 단, 통보기간 전체 기간에 대한 임대료를 지급하여야 합니다. 예를 들어, 월별 임대계약 관계로 매월 1 일 임대료를 지급하는 경우, 아무때나 임대 해지 통보(예를 들어, 10 일)를 전달할 수 있습니다. 그리고 통보 전달 30 일 이후 (다음달 10 일 또는 그전에)에 이사를 할 수 있습니다. 단, 통보한 다음달 10 일 또는 그 이전에 이사를 하더라도, 그 달의 10 일까지의 기간에 대한 임대료를 지급하여야 합니다. (단, 10 일 이전에 이사하고, 임대인이 10 일 전에 재 임대를 하고 새로운 임차인이 10 일 전체 또는 그 일부의 기간에 대하여 임대료를 지급하였다면, 그 기간에 대해서는 임대료를 지급하지 않아도 됩니다.)¹⁹⁸

임대계약은 임차인이 임대료를 지급하여야 하는 수금인의 성명 또는 사명과 주소가 명시되어야 합니다 (아래 20 페이지 참조). 그 주소에 직접 전달할 수 없다면, 그 주소앞으로 통보 서신을 우편으로 보내면 됩니다. 그 이름과 주소로 우편을 보냈다는 자료 (예를 들어 배달 증명 우편 수령증)가 있으면 법은 서신을 보낸 날 통보가 수신된 것으로 간주합니다.¹⁹⁹

임차인이 가정폭행, 성폭행 또는 스토킹때문에 임대관계를 해지하는 통보 – Tenant’s notice to end tenancy due to domestic violence, sexual assault, or stalking

임차인은 본인이 또는 다른 가족이 가정폭행, 성폭행 또는 스토킹의 피해자인 사실과 그로 인하여 임대관계를 해지할 계획임을 통보할 수 있습니다. 단, 그러한 통보

¹⁹⁵ Civil Code Section 1946.1(e), effective January 1, 2007. This section shall remain in effect until January 1, 2010, when a later enacted statute deletes or extends that date.

¹⁹⁶ Civil Code Section 1946.

¹⁹⁷ Civil Code Section 1946.

¹⁹⁸ See Brown, Warner and Portman, The California Landlord’s Law Book, Vol. 1: Rights & Responsibilities, page 19/4 (NOLO Press 2005).

¹⁹⁹ Civil Code Section 1962(f).

이후 30 일간 기간에 대한 임대료를 지급하여야 합니다. 임차인은 그 통보에 발급된지 60 일 미만의 기간이 지난 법원의 금지명령 (restraining order), 긴급 보호 명령(emergency protective order)나 경찰보고서를 그러한 명령 또는 보고서의 사본을 첨부하여야 합니다.²⁰⁰

임대인이 기간미확정 임대관계 해지하는 통보 – Landlord’s notice to end a periodic tenancy

임대인은 임차인에게 사전 서면 통보를 제공하여 기간미확정 임대관계(예를 들어 월별 임대)를 해지할 수 있습니다. 임차인과 다른 임차인 또는 거주자가 임대 unit 에서 1 년 이상을 거주하였으면, 임대인은 60 일의 사전 서면 임대 해지 통보를 제공하여야 합니다.²⁰¹ 아래 사항에 해당하는 경우에는 임대인은 30 일 사전 서면 통보를 제공하여야 합니다.

- 임대 unit 에서 거주한 기간이 1 년 미만인 임차인 또는 거주자가 1 명이상 있는 경우²⁰², 또는
- 임대인이 임대관계가 종료된 이후 임대 unit 에서 1 년 이상을 거주할 의도를 가진 제 3 자에게 임대 unit 을 양도하기로 계약한 경우. 추가로, 임대인이 30 일 사전 통보를 제공하기 위해서는 다음 아래의 사항이 모두 사실이어야 합니다:
 - 임대인은 부동산 중개인 또는 라이선스가 있는 에스크로 에이전트와 에스크로 계좌를 개설하였어야 하고,
 - 임대인은 에스크로 계좌를 개설하고 120 일 이내에 30 일 사전 통보를 제공하였어야 하며,
 - 임대인은 그전에 계속 유효한 30 일 또는 60 일 사전 통보를 제공하지 않았어야 하고,
 - 임대 unit 은 단독으로 양도될 수 있어야 합니다 (예를 들어, 단독주택이나 콘도는 다른 unit 과 상관없이 단독으로 양도될 수 있습니다.)²⁰³

임대인은 일반적으로 30 일 또는 60 일 임대 해지 통보에 해지 사유를 명시할 의무가 없습니다. (아래 “30 일 또는 60 일 사전 통보” 87-89 페이지 참조). 임대인은 배달 증명 우편 또는 아래 “통보 전달 방식” 93-94 방식으로 전달할 수 있습니다.²⁰⁴

²⁰⁰ Civil Code Section 1946.7.

²⁰¹ Civil Code Section 1946.1(b).

²⁰² Civil Code Section 1946, Civil Code Section 1946.1(c).

²⁰³ Civil Code Section 1946.1(d).

²⁰⁴ Civil Code Section 1946(f).

주의: 아래 89-91 페이지에 명시된 상황의 경우, 임대인은 임차인에게 3 일 사전 통보를 제공할 수 있습니다.

임차인이 30 일 또는 60 일 임대 해지 사전 통보를 받으면, 통보를 받고 30 일 또는 60 일 이전까지 이사를 하여야 합니다. (아래 89 페이지 참조). 예를 들어, 임대인이 60 일 사전 통보를 7 월 16 일 전달하였으면, 7 월 17 일부터 60 일 기간이 시작되어, 9 월 14 일 완료됩니다. 9 월 14 일이 주중이라면, 그 날 또는 그 이전에 이사를 하여야 합니다. 그러나 마지막날인 9 월 14 일이 토요일인 경우에는 그 다음 월요일까지만 이사를 하면 됩니다. 이는 토요일과 일요일은 공휴일이기 때문입니다. 다른 법적 공휴일의 경우도 통보기간이 연장됩니다.²⁰⁵

임차인이 통보기간까지 이사를 가지 않는 경우, 임대인은 강제 명도이전 소송(unlawful detainer lawsuit)을 제기할 수 있습니다 (아래 94 페이지 참조).

임대인이 60 일 사전 통보를 제공하였는데, 임차인이 그 이전에 이사를 하고 있다면 어떻게 할까요? 임차인은 임대인에게 임대료 지급기간만큼 (예를 들어, 월별로 임대료를 지급하는 경우에는 30 일의 사전 통보)의 사전 통보를 하면 됩니다. 단,

- 사전 통보기간이 최소한 임대료 지급기간만큼이어야 하며,
- 임차인이 제시하는 임대종료 시점은 임대인이 제시한 해지시점이전이어야 합니다.²⁰⁶

임대인으로부터 30 일 또는 60 일 임대 해지 통보를 받았지만, 임차인은 계속 임대를 유지하고 싶거나, 임대를 해지할 만한 근거가 없다고 생각하는 경우가 있을 수 있습니다. 그러한 경우, 임대 해지 통보를 취소하도록 임대인을 설득시키도록 노력을 할 수 있습니다. 임대인이 해지 통보를 한 이유를 알아보도록 노력하십시오. 임차인이 해결할 수 있는 사유라면 (예를 들어, 임대료를 늦게 지급하였거나, 음악을 너무 크게 틀었거나), 임대료 지급을 제시간에 하겠다거나 음악을 크게 틀지 않겠다고 약속을 하거나 하여 임대인을 설득할 수 있겠습니다. 그리고, 약속을 지켜야 하겠습니다. 그러나, 임대인이 통보를 취소하지 않으면, 30 일 또는 60 일 통보기간이 완료되기 전에 이사를 하거나 임대인이 강제 명도이전 소송을 제기하는 것을 준비하여야 하겠습니다.

임대 통제법(rent control)이 있는 경우에는 특별규정이 적용될 수 있습니다. 예를 들어, 임대 통제법이 있는 지역에서는, 임대인은 기간미확정 임대관계를 신의 성실하의 정당한 사유(good cause or just cause)가 없이는 해지할 수 없습니다. 그러한 지역에서

²⁰⁵ Code Civil Procedure Section 12a. See California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraphs 7:220-7:220.6 (Rutter Group 2009) on whether the service of the thirty-day notice by mail extends the time for the tenant to respond.

²⁰⁶ Civil Code Section 1946.1(e).

임대인은 해지 통보에 그러한 사유를 반듯이 명시하여야 하며, 관련 지역 주택관리 당국은 그러한 내용을 검토할 수 있습니다.

섹션 8 주택 voucher 프로그램에 참여하는 임차인의 경우에는 다음 사항이 적용됩니다. 임대가 유효한 기간동안에 임대인이 임대를 해지하기 위해서는 정당한 사유가 필요합니다. 정당한 사유에는 중대하거나 반복되는 임대조건 위반 또는 다른 임차인의 건강 또는 안전을 위협하는 형법 위반 행위들이 있겠습니다.²⁰⁷ 그러나 임대인은 가정 폭행 사건을 피해자 또는 위협받은 피해자의 계약 위반으로 간주하여 임대관계, 주거권한 또는 피해자 지원을 해지할 수 없습니다.²⁰⁸

임대인은 California 법(아래 87-93 페이지 참조)에 의거하여 임차인에게 3 일 또는 30 일 또는 60 일 사전통보를 제공하여야 하며, 임대인과 임차인 모두 공공주택 관리부서(public housing agency)에 그 사본을 제공하여야 합니다.²⁰⁹ 임대인이 임대계약을 갱신하지 않기로 결정한 경우 또는 주택보조프로그램(HAP-housing assistance payment)을 해지하기로 결정한 경우에는 어떨까요? 그러한 경우, 임대인은 임차인에게 임대 완료 90 일 이전에 사전 서면 통보를 제공하여야 합니다.²¹⁰ 임차인이 그 90 일 통보기간 완료 이후에 이사를 하지 않았으면, 임대인은 California 법에 따라 강제 명도이전 소송을 하여야 합니다.²¹¹

정부 보조 주택에 거주하거나 임대 통제법 지역에 거주하는 임차인은 특별 규정이 있는지 지역 주택관리 정부기관에 확인하는 것이 좋겠습니다.

마지막 달 임대료 선 지급 – ADVANCE PAYMENT OF LAST MONTH'S RENT

많은 경우, 임대인은 임차인에게 임대관계를 시작하기 전에 보증금의 일부로 또는 보증금을 지급하는 시점에 마지막 달의 임대료를 선지급할 것을 요구합니다. 이렇게 선 지급한 임대료를 임대기간의 마지막 달의 임대료로 대체할 수 있는지는 임대계약의 조항에 따라 가능하겠습니다.²¹²

²⁰⁷ California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraphs 12:270 to 12:270.6 (Rutter Group 2009) on whether service of the 30-day notice by mail extends the time for the tenant to respond.

²⁰⁸ California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraph 12:250 and 12:273.1 (Rutter Group 2009) citing United States Code Sections 1437f(d)(1)(5), 1437f(c)(9)(B); 24 CFR section 5.2005(a), 982, 452(b)(1).

²⁰⁹ Moskowitz, California Eviction Defense Manual, Section 18.22 (Cal. Cont. Ed. Bar 2005), citing Gallman v. Pierce (ND Cal. 1986) 639 F. Supp. 472, 485 (landlord must follow California law when terminating a tenant's Section 8 lease).

²¹⁰ Wasatch Property Management v. Degrate (2005) 35 Cal. 4th 1111 [29 Cal. Rptr. 3d 262].

²¹¹ California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraph 12:301 (Rutter Group 2009).

²¹² Brown, Warner and Portman, The California Landlord's Law Book, Vol. 1: Rights & Responsibilities, pages 96-97 (NOLO Press 2009).

예를 들어, 임대를 시작하면서 임차인이 보증금과 마지막 달의 임대료를 선 지급하고 임대계약에서 그 임대료를 “마지막 달”의 임대료라고 명시되어 있을 수 있습니다. 이러한 경우에는, 임대기간의 마지막 달의 임대료를 지급한 것입니다. 그러나, 임대인이 임대기간 중 임대료를 인상한 경우에, 임차인이 마지막 달의 임대료로 인상 부분을 추가로 지급하여야 할까요?

법에서 이러한 경우에 정확한 답을 제공하고 있지 않습니다. 임대계약에 임대를 시작하면서 지급한 마지막 달의 임대료를 “마지막 달의 임대료”라고 명시하고 있으면, 임대인이 마지막 달의 임대료를 인상할 수 없다고 주장할 수 있는 강한 근거가 될 수 있겠습니다.²¹³ 그러나, 임대계약에 선지급한 금액을 마지막 달 임대료에 대한 보증금이라고 명시하고 있으면, 임대인은 임차인이 마지막 달의 임대료를 선 지급한 것이 아니고 그의 지급에 대한 보증금을 지급한 것이라고 강하게 주장할 수 있겠습니다. 임대인은 임차인에게 마지막 달의 임대료로 인상된 임대료를 지급하라고 요구할 수 있을 것이고 보여줍니다.

예를 들어, 임대 계약에 명시된 “보증금” 중에, 일부가 마지막 달의 임대료에 대한 보증금이라고 또는 마지막 달의 임대료라고 명시되어 있을 수 있습니다. 임대료가 \$500 이고, 임대를 시작하면서 임차인이 임대인에게 \$500 을 마지막 달의 임대료의 보증금으로 지급하였다고 가정합니다. 임차인은 추가로 \$500 을 보증금으로 임대인에게 지급하였습니다. 임대인이 합법적인 절차에 의하여 임대료를 \$550 로 인상하였다면, 임차인은 마지막 달의 임대료로 \$50 을 추가로 지급하여야 하겠습니다. (이는, 마지막 달의 임대료 \$550 에서 선지급한 \$500 을 제외하고 추가로 지급하여야 하는 \$50 을 의미합니다).

임대계약이 임대를 시작하면서 지급한 총 금액을 보증금이라고 하고, 세부적으로 그 내용에 대한 언급이 없는 경우, 임차인은 마지막 달 임대료를 정상적으로 지급하여야 합니다. 이러한 경우, 보증금의 일부로 마지막 달의 임대료를 지급할 수 없습니다. 그러나, 임차인은 임대가 완료된 이후, 보증금을 반환 받을 권한이 다음 섹션의 내용과 같이 있습니다.

보증금 반환 – REFUND OF SECURITY DESPOSITS

일반 문제 및 그러한 문제를 피하는 방법 – Common problems and how to avoid them

임대인과 임차인 사이에 가장 흔한 분쟁은 임대기간이 완료되고 임차인이 이사를 한 이후, 보증금의 반환에 대한 문제입니다. California 법은 보증금의 반환, 사용 및 계산에 대하여 임대인 따라야 하는 구체적인 절차를 정하고 있습니다.

²¹³ Portman and Brown, California Tenants' Rights, page 243 (NOLO Press 2007); see Brown, Warner and Portman, The California Landlord's Law Book, Vol. 1: Rights & Responsibilities, pages 96-97 (NOLO Press 2009).

California 법은 임대인에게 보증금을 아래 4 가지 목적으로 사용하도록 구체적으로 제한하고 있습니다.

- 미지급한 임대료
- 임차인이 이사한 이후 임대건물을 청소하기 위하여, 단, 임차인이 처음 임대를 시작할 때의 깨끗한 수준으로만 청소할 수 있습니다.²¹⁴
- 임차인 또는 임차인의 손님이 원인을 제공한 손상, 단 일상적 사용으로 인한 마모와 훼손은 제외
- 임대계약에서 허용되면, 가구, 비품 및 (열쇠를 포함한) 기타 동산의 원상복귀 또는 교체 비용 (일상적 사용으로 인한 마모와 훼손은 제외)²¹⁵

임대인은 위 상황에 합리적으로 필요한 금액만 보증금에서 사용할 수 있습니다. 임차인이 임대를 시작하면서 이사하기 전 존재하던 하자 또는 임차인 또는 그전의 임차인의 사용 중 일상적 사용으로 인한 마모와 훼손을 수리하기 위하여나 임대를 시작할때보다 깨끗하게 청소하기 위하여는 보증금을 사용할 수 없습니다.²¹⁶ 임대계약은 보증금이 반환되지 않는다고 할 수 없습니다.²¹⁷

California 법은 임차인이 이사를 간 이후 21 일 이내에, 임대인이 아래 2 가지 중 하나를 선택 이행할 것을 의무화하고 있습니다.

- 임차인에게 보증금 전액을 반환하거나,
- 항목별로 보증금에서 공제한 금액, 공제 사유를 기재한 서신을 직접 또는 우편으로 전달하여야 하며, 공제 이후 남은 보증금을 반환하여야 합니다.²¹⁸

²¹⁴ 이 현실적인 기준은 2003 년 1 월 1 일 이후 점유권이 발생하는 임대 unit 에 적용되도록 Civil Code Section 1950.5(b)(3)에 입법화되었습니다. 다른 법규의 해석과 마찬가지로, 이 조항도 “합리적이고 common sense 에 따라 법규의 목적에 일치하도록 해석되어야 하겠습니다.” (7 Witkin, summary of California Law (10th ed. 2005) Constitutional Law, Section 115.) Notwithstanding this new standard, the tenant is not responsible for damages resulting from normal wear and tear (Civil Code Section 1950.5(b), (e)), and the rental must, at a minimum, be fit to live in at the beginning of each tenancy (Civil Code Section 1941; see discussion of “Habitability”).

²¹⁵ Civil Code Section 1950.5(b), (e).

²¹⁶ Civil Code Section 1950.(b), (e).

²¹⁷ Civil Code Section 1950.5(m).

²¹⁸ Civil Code Section 1950(g)(1). The landlord has the option of providing you the itemized statement and any refund to which you are entitled when you or the landlord gives the other a 30-day notice to end the tenancy (see pages 64-65), or when the landlord serves you a 3-day notice to end the tenancy (see pages 65-67), or no earlier than 60 days before the end of a lease.

임대인은 임차인에게 임대건물의 수리와 청소로 발생한 비용을 지급하고 받은 영수증의 사본을 제공하여야 합니다. 임대인은 이러한 영수증의 사본을 공제금을 항목별로 기재한 목록에 첨부하여야 합니다.²¹⁹ 임대인은 아래의 규정을 반드시 준수하여야 합니다:

- **임대인 또는 임대인의 직원이 작업을 이행한 경우** – 항목별 statement에 이행한 작업을 설명하고, 시간당 비용 및 작업시간을 명시하여야 합니다. 시간당 비용이 적절하여야 합니다.
- **제 3자 또는 업체가 작업을 이행한 경우** – 임대인은 제 3자의 청구서의 사본을 제공하여야 합니다. 작업을 이행한 제 3자의 이름, 사명, 주소와 전화번호를 청구서, 영수증 또는 항목별 statement에 명시하여야 합니다.
- **임대인이 사용한 자재의 가격을 공제한 경우** – 임대인은 임차인에게 청구서나 영수증의 사본을 제공하여야 합니다. 사용한 자재가 임대인이 정기적으로 대량 구매하는 경우, 임대인은 자재의 가격을 입증할 수 있는 자료를 제공하여야 합니다. (예를 들어, 청구서, 영수증 또는 납품업체의 자재 가격표)²²⁰
- **임대인이 (good faith) 견적 비용을 공제한 경우** – 임대인은 다음 2 상황에 항목별 statement에 견적 비용을 공제할 수 있습니다: (1) 임대인 또는 그의 직원이 작업을 이행하고 있으며, 작업이 21 일내 (reasonably) 완료될 수 없는 경우, 또는 (2) 제 3자가 작업을 이행하거나 자재를 공급하는 상황으로 청구서나 영수증을 21 일 이내에 받을 수 없는 경우. 위 (2)항의 경우에, 임대인은 견적 금액을 보증금에서 공제할 수 있습니다. 위 (2)항의 의 경우, 임대인은 제 3자의 이름, 주소와 전화번호를 제공하여야 합니다.

작업을 완료하거나 청구서나 영수증을 수리하고 14 일 이내에 임대인은 임차인에게 확정된 항목별 statement, 청구서, 영수증 및 추가 반환하여야 하는 보증금을 임차인에게 직접 또는 우편으로 전달하여야 합니다.²²¹

임대인은 항목별 statement, 청구서 및 영수증의 사본, (good faith) 견적을 임차인이 통보한 주소로 전달하여야 합니다. 임차인이 전달 주소를 제공하지 않으면, 임대하였던 건물의 주소로 전달하여야 합니다.²²²

임대인은 수리 또는 청소 비용이 \$126 이하인 경우 또는 임차인이 관련 자료를 받을 권한을 포기하는 경우, 청구서나 영수증의 사본 또는 (good faith) 견적 자료를 보내지

²¹⁹ Civil Code Section 950(g)(2).

²²⁰ Civil Code Section 1950(g)(2).

²²¹ Civil Code Section 1950.5(g)(3).

²²² Civil Code Section 1950.5(g)(6).

않아도 됩니다.²²³ 임차인이 위 자료를 받을 권한을 포기하고자 하는 경우, 임차인은 임대인이 임대해지 30 일 또는 60 일 사전 통보(아래 87-89 페이지 참조)를 제공한 시점, 임차인이 30 일 임대해지 통보를 제공한 시점 또는 임대인이 임차인에게 임대해지 3 일 사전 통보를 제공한 시점(아래 89-93 페이지 참조)에 또는 그 이후 권한 포기서에 서명하여 포기할 수 있습니다. 임대계약을 체결한 경우, 임대가 완료되는 시점에서 60 일 이하 이전에 이러한 권한을 포기할 수 있습니다. 임대인이 포기서를 제공하는 경우, 법에서 요하는 보증금의 반환 권한에 대한 문안이 명시되어 있어야 합니다.²²⁴

수리비용이 \$126 이하이거나, 임차인이 청구서, 영수증 또는 **good faith** 견적을 받을 권한을 포기한 경우에는 어떨까요? 임대인은 그래도 임차인이 이사한 날로부터 21 일 또는 그 이전에 항목별 **statement** 을 전달하고 공제하고 남은 보증금을 반환하여야 합니다. 임차인은 **statement** 를 받은 이후 청구서, 영수증 및 **good faith** 견적을 요구할 수 있습니다. 임차인은 **statement** 를 받고 14 일 이내에 관련 자료를 요구할 수 있습니다. 이러한 요구는 구두 및 서면으로 요청하는 것이 좋겠습니다. 임대인은 임차인의 요구를 받고 14 일 이내에 그러한 자료를 전달하여야 합니다.²²⁵

임대인이 부당하게 비용을 공제하였다고 생각되는 경우나 임대인이 정당한 사유없이 보증금 전체를 반환하지 않는 경우에는 어떻게 대응을 하여야 할까요?

임대인 또는 임대인의 대리인에게 공제금이 부당하다고 즉시 통보를 하여야 하겠습니다. 임차인은 즉시 임대인 또는 임대인의 대리인에게 임차인이 반환받아야 된다고 생각하는 금액의 반환을 요구하여야 하겠습니다. 이러한 요구는 전화 또는 전자메일로 요구할 수도 있으나, 그러한 경우, 요구이후 서면으로 다시 통보하는 것을 추천합니다. 서면에는 임대인이 제시하는 반환금액이 부당하다고 판단되는 사유 및 반환받아야 하는 금액에 대한 사유를 명시하여야 하겠습니다. 서신의 사본을 가지고 있어야 하겠습니다. 서신은 임대인이 서신을 받았음을 입증할 수 있도록 배달 증명 우편(수령증 요청)으로 보내는 것이 좋겠습니다. 또는 서신을 직접 전달하고 수령증에 서명하고 서명날짜를 기재할 것을 요구할 수도 있겠습니다.

임대인이나 그의 대리인이 그래도 임차인이 요구하는 보증금을 반환하지 않는 경우, 임차인은 임대인과 적당한 선에서 반환에 대하여 합의하도록 노력할 것을 추천합니다. 임차인은 임대인에게 중립적인 제 3 자에게 조정을 부탁할 것을 제의할 수도 있습니다. (아래 77 페이지 참조) 임차인은 아래 첨부 3 에 명시된 **agency** 에 도움을 요청할 수도 있겠습니다. 위 어떠한 해결안이 어려운 경우, 다른 법적 조치를 고려 할 수 있겠습니다. (아래 83-85 페이지 참조).

²²³ Civil Code Section 1950.5(g)(4).

²²⁴ Civil Code Section 1950.5(g)(4)(B). Civil Code Section 1950.5(g)(2) describes the tenant's right to receive receipts. The waiver must "substantially include" the text of Section 1950.5(g)(2). See Appendix 5.

²²⁵ Civil Code Section 1950.5(g)(5).

임대인이 법에서 요구하는 21 일 이내에 보증금 전체를 반환하지 않거나, 공제금에 대한 **statement** 을 제공하지 않고 공제하지 않는 보증금을 반환하지 않는 경우에는 어떠한 조치가 가능할까요? **California** 대법원의 판례에 의하면, 임대인은 보증금에서 적절한 비용을 공제할 권한을 상실하며, 보증금 전액을 반환하여야 합니다.²²⁶ 그럼에도 불구하고, 임차인이 임대인으로부터 보증금 전액을 반환 받기가 어려울 수도 있습니다.²²⁷ 임대인은 연체된 임대료, 손상의 수리 및 청소에 대한 손해 배상을 상계처리 근거 또는 손해 청구의 근거로 주장할 수 있습니다. 임차인은 아래 87-95 페이지에 명시된 **agency** 를 연락하여 도움을 요청하시는 것이 좋겠습니다.

임대인이 21 일 규정을 준수하지 않는 경우, 임차인에게 현실적으로 2 개의 선택이 있습니다. 2 가지 선택 모두의 첫 사항은 임대인에게 보증금 전액의 반환을 요구하고 그를 서면으로도 요구 하는 것입니다. 보증금의 반환에 대하여 조정을 제안할 수도 있겠습니다. 임대인이 위 71 페이지에 명시된 상황에 의거한 정당한 사유로 보증금의 공제를 주장하는 경우, 임대인과 적당한 선에서 합의를 시도하는 것이 바람직할 수도 있습니다. 이는 다른 해결 방안이 어렵고 결과를 예측하기 어려울 수도 있기 때문입니다.

다른 선택의 방법은 임대인을 상대로 보증금의 반환을 청구하는 소액 소송을 제기하는 것입니다. 그러나, 그러면 임대인은 임차인을 상대로 반대 소송을 제기할 수 있습니다. 임대인은 반대 소송에서 보증금에서 공제할 권한을 주장할 수 있습니다. 예를 들어, 미지급된 임대료, 임차인에 의하여 발생한 임대 건물의 손실 등이 가능 할 수도 있습니다. 반대 소송이 제기되면, 임대인과 임차인 각각은 법원에서 보증금에 대한 권한을 입증하여야 하겠습니다.²²⁸

임차인이 이사하기전 일차 점검 – Initial Inspection Before Tenant Moves Out

임차인은 임대가 끝나기 전에 임대인에게 임대물을 점검할 것을 요구할 수 있습니다. 이러한 일차 점검과정에서, 임대인 또는 임대인의 대리인은 보증금에서 공제할 수 있는 하자 또는 상황을 지적합니다. 임차인은 지적된 사항을 수리하거나 청소하여 공제를 방지할 수 있습니다. 임차인은 점검과정에 참여할 권한이 있습니다.

²²⁶ Granberry v. Islay Investments (1995) 9 Cal. 4th 738, 745 [38 Cal. Rptr. 2d 650, 653]. See California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraphs 2:783-2:783.6 (Rutter Group 2005).

²²⁷ Portmand and Brown, California Tenant's Rights, pages 235-236 (NOLO Press 2007).

²²⁸ See Granberry v. Islay Investments (1995) 9 Cal. 4th 738, 749-750 [38 Cal. Rptr. 2d 650, 656-657]; Portman and Brown, California Tenants' Rights, page 236 (NOLO Press 2007). In simplest terms, the landlord must convince the judge that the damage occurred, and that the amount claimed is reasonable and is a proper deduction from the security deposit. The tenant then must prove that the landlord's conduct makes it unfair to allow the deductions from the deposit (for example, because the landlord waited too long to claim the damage and the delay harmed the tenant in some way).

임차인인 일차 점검을 요청하는 경우, 임대인은 일차 점검을 본 도표에 언급된 방식으로 이행하여야 합니다. 단, 임차인이 일차 점검을 요청하지 않는 경우, 임대인은 그러한 점검을 할 수 없습니다. 그러나, 임대인이 본 문장의 각주에 명시된 사유로 3 일 임대 해지 사전 통보를 제공한 경우 (강제 명도 이전)에는 일차 점검을 이행하지 않아도 됩니다.²²⁹

임대인의 통보 – Landlord’s notice

임대인은 임차인에게 일차 점검을 요구하고 그에 참여할 수 있는 권한이 있음을 서면으로 통보하여야 합니다. 임대인은 이런 통보를 임차인 또는 임대인이 임대 해지 통보를 제공한 이후 적절한 기간 이내에 임차인에게 제공하여야 합니다 (66-70 페이지 와 88-89 페이지 참조). 임대계약을 체결한 경우, 임대인은 임대기간이 완료되기 전 적절한 기간 전까지 임차인에게 통보를 제공하여야 합니다. 임차인이 일차 점검을 요구하지 않으면, 임대인에게는 일차 점검에 대한 다른 어떠한 의무도 없습니다.²³⁰

²²⁹ Civil Code Section 1950.5(f)(1). The landlord is not required to perform an initial inspection if the landlord has served the tenant with a three-day notice because the tenant has failed to pay the rent, violated a provision of the lease or rental agreement, materially damaged the property, committed a nuisance, or used the property for an unlawful purpose.

²³⁰ Civil Code Section 1950.5(f)(1).

²³¹ See Senate Judiciary Committee Report on AB 2330 (2001-02 Regular Session), as amended May 21, 2002, p. 10.

²³² Civil Code Section 1950.5(f)(1).

²³³ Civil Code Section 1950.5(f)(2).

²³⁴ Civil Code Section 1950.5(f)(2), referring to Civil Code Sections 1950.5(b)(1)-(4). See Appendix 5.

²³⁵ See Civil Code Section 1950.5(b)(2), (e). See discussion in “Suggested Approaches to Security Deposit Deductions” sidebar pages 57-59.

²³⁶ Civil Code Section 1950.5(f)(3).

²³⁷ Civil Code Section 1950.5(f)(4), (5); see Civil Code Section 1950.5(e).

²³⁸ Civil Code Section 1950.5(b), (e).

²³⁹ Civil Code Section 1950.5(g).

²⁴⁰ Civil Code Section 1950.5(b), (e).

²⁴¹ Civil Code Section 1950.5(b), (e), (f)(4).

²⁴² Civil Code Section 1950.5(b)(3).

²⁴³ Civil Code Section 1905.5(e).

²⁴⁴ Civil Code Section 1950.5(f)(5).

점검 일정 정하기 – Scheduling the Inspection

임차인인 일차 점검을 요청하면, 임대인과 임차인은 양방에 편리한 점검 일정에 합의하도록 노력을 하여야 합니다. 점검은 임대 완료시점 2주 이상 전에 이행 할 수 없습니다. 어떠한 경우에도, 점검과정에 발견되는 하자를 수리하거나 청소할 수 있는 충분한 시간을 제공할 수 있는 일정이어야 하겠습니까.²³¹ 임대인은 임차인이 합의하였는지와 상관없이 점검 예정 시간에 대하여 임차인에게 최소한 48 시간 이상의 사전 서면 통보를 제공하여야 합니다. 단, 임대인은 다음의 경우 임차인에게 48 시간 사전 통보를 제공하지 않아도 됩니다:

- 양방이 점검의 일정에 합의를 하지 않았고, 임차인이 점검을 원하지 않는 경우, 또는
- 임대인과 임차인이 48 시간 사전 통보 의무/권한을 포기하기로 서면으로 합의한 경우

항목별 Statement – Itemized Statement

임대인은 임차인이 참여하거나 하지 않거나, 상관없이 일정대로 점검을 이행할 수 있습니다. 단, 임차인이 일차 점검 요청을 취소한 경우는 그러하지 않습니다.²³²

점검 결과에 근거하여, 임대인 또는 그의 대리인은 임차인이 보증금의 공제를 원하지 않으면 수리하거나 청소하여야 할 사항에 대한 항목별 statement 를 작성하여야 합니다. 임대인을 작성한 statement 를 임차인이 점검에 참석하였으면, 임차인에게 직접 제공하여야 하며, 임차인이 점검에 참석하지 않았으면, 임대 unit 에 그 statement 의 사본을 남겨야 합니다.²³³ 임대인 또는 그의 대리인은 임차인에게 보증금의 사용을 허용하는 California 법규의 사본을 제공하여야 합니다.²³⁴

보증금에 대한 법규는 임대인이나 그의 대리인이 보증금에서 공제할 수 있는 수리비나 청소비를 제한하고 있습니다. 이 법규에 의거하여, 임대인은 임대가 시작하기 전에 존재하던 하자를 수리하거나 일상적으로 사용하여 마모되거나 훼손된 것을 수리하는 비용을 공제하는 것을 금하고 있습니다.²³⁵ 임대인이 이러한 수리 비용을 공제할 수 없기 때문에, 그와 관련된 사항을 항목별 statement 에 포함할 수 없습니다.

임대기간이 끝나기 전에, 임차인은 항목별 statement 에 명시된 하자를 수리하거나 청소하여 임대계약에 명시된대로 그에 대한 비용을 보증금에서 공제하는 것을 방지할 수 있습니다.²³⁶ 그러나, 임대인은 임차인에게 보증금에서 공제할 수 없는 비용에 해당하는 수리나 청소를 이행하게 할 수는 없습니다.

마지막 점검 – Final inspection

임대인은 임차인이 이사를 한 이후 마지막 점검을 이행할 수 있습니다. 임대인은 하자를 수리하거나 특정 상황을 바로하기 위하여 다음의 경우에 관련 비용을 보증금에서 공제할

수 있습니다:

- 임차인이 수리하거나 바로하지 않은 일차 점검 statement 에 명시되었던 하자
- 임차 점검 이후 발생한 하자
- 임차인의 소지품이 있어 일차 점검시 발견되지 않았던 하자²³⁷

공제금은 적절하여야 하며, 관련 보증금 법규에서 허용되는 목적이어야 합니다.²³⁸ 임대가 끝나고 나서 21 일 (또는 그 이하의 기간)이전에 임대인은 적법한 금액을 공제하고 남은 보증금을 반환하여야 합니다 (34 와 71 페이지 참조).²³⁹

예 - Example

기간 미확정 임대 (월별)로 있는 임차인이 적법한 절차로 임대를 해지하겠다고 30 일 통보를 하였습니다. 통보를 받고 며칠 후, 임대인은 임차인에게 일차 점검을 요청할 수 있음과 점검에 참여할 수 있음을 알리는 통보를 임차인에게 제공하였습니다. 그리고 며칠 후, 임대인이 임차인에게 전화를 하고, 양방은 일차 점검을 임대가 해지되기 14 일 전, 정오에 이행하기로 합의하였습니다. 합의한 시간 48 시간 전에 임대인은 임차인에게 점검일정을 확인하는 내용을 서면으로 통보하였습니다.

임대인이 합의한 시간에 임차인이 참여한 상태에서 점검을 실시하였습니다. 임차인이 이미 소지품을 일부 이동하였으나, 소파가 living room 벽에 기대져 있었습니다. 점검을 완료하고, 임대인은 임차인에게 항목별 statement 와 보증금에 대한 법규를 제공하였습니다. Statement 에는 아래의 내용이 명시되어 있었습니다.

- 창턱에 담배불로 탄 자국 수리
- 소파 앞에 마모된 carpet 수리
- 임차인의 애완견이 물어뜯은 문설주(door jamb) 수리
- 창문 청소
- 욕조에 비누찌꺼기(soap scum) 청소

임차인은 욕조를 깨끗하게 청소하였으나, 다른 수리를 하지 않았고 창문을 청소하지 않았습니다. 임차인이 이사를 한 이후, 임대인은 마지막 점검을 시행하였습니다. 임대가 끝나고 21 일째 되는날, 임대인은 공제금에 대한 항목별 statement 를 임차인에게 제공하고 나머지 보증금을 반환하였습니다. Statement 에는 창턱 수리비, carpet 수리비, 문설주 수리비와 창문 청소비가 명시되고 보증금에서 공제되었습니다. 임대인이 이렇게 공제한 것이 적법한 것일까요?

임대인이 보증금에서 공제한 것이 적법하였는지는 관련 사실관계에 따라 그 결과가 다를 수 있습니다. 만약 창턱에 담배물로 탄 것은 그 전 임차인에 의한 것이었고, carpet 은 10 년된 것이었다고 한다면, 창턱의 하자는 그 전 임차인에 의한 것이고, carpet 은

일부 임차인의 사용에 의하여 마모되었지만 일상적으로 사용하여 마모되거나 훼손되었기 때문에, 관련 법규에 의거하면 임대인은 그에 대한 수리비를 보증금에서 공제할 수 없습니다.²⁴⁰ 그러나 임대인은 문설주에 대해서는 합리적인 수리비를 공제할 수 있습니다. 이는 손실이 임차인의 임대기간에 발생하였고 일상적인 사용으로 인한 마모나 훼손보다 심하게 마모되었기 때문입니다.²⁴¹

또한 임차인이 임대를 시작하였을때 창문이 더러웠고, 창문은 임대를 끝내고 이사한 시점과 임대를 시작한 시점 모두 동일하게 더러웠다고 가정하여 봅니다. 관련 법규에 의거하여, 창문은 임대 시작과 완료시점에 동일하게 더러운 상태에 있다고 판단할 수 있습니다. 이런 경우, 임대인은 창문의 청소비용을 보증금에서 공제할 수 없습니다.²⁴²

만약, 임차인이 임대가 끝나고 이사를 하는 과정에 dining room 의 등반이 유리를 깨뜨렸고, 소파위 벽에 하자를 발견하였다고 가정을 하여봅니다. 둘다 일차 점검 statement 에 명시되어 있지 않습니다. 그래도 임대인이 그의 수리비용을 보증금에서 공제한다고 하면, 이는 적법한 공제로 인정될까요?

합리적인 수리 비용을 공제하였다면, 임대인의 공제는 적법하다고 하겠습니다.²⁴³ 위 하자는 일상적인 사용에 의하여 마모되거나 훼손되었다고 할 수 없고, 임대인은 일차 점검 이후 발생한 하자 및 임차인의 소지품으로 인해 일차 점검때 발견되지 않은 하자의 수리비를 공제할 수 있습니다.²⁴⁴

보증금 공제에 대한 추천 대응안 -

Suggested Approaches to Security Deposit Deductions

보증금 관련 California 주 법규는 71 페이지에 명시된 4 가지 목적으로 임대인이 보증금을 사용하는 것을 허용함을 명시하고 있습니다. 법규는 공제하는 금액을 그 목적에 합리적으로 필요한 (reasonably necessary) 금액으로 제한하고 있습니다.²⁴⁵

애석하게도 “합리적으로 필요하다”(reasonably necessary)거나 “일상적인 사용으로 인하여 마모되거나 훼손되었다”(normal wear and tear)는 문안의 의미가 정확하지 않고 각개인에 따라 다른 의미를 가질 수 있습니다. 아래의 내용은 현실적으로 도움이 될 수 있도록 보증금의 공제에 대한 분쟁에 해결안으로 추천드립니다. 이는 법의 내용과 전반적으로 일치한다고 할 수 있으나 법에서 요구한다고는 할 수 없겠습니다.

1. 청소비용

²⁴⁵ Civil Code Section 1950.5(e).

임대인은 임대 unit 을 임대가 시작한 시점과 동일한 수준으로 깨끗하게 청소하기 위한 비용을 보증금에서 공제할 수 있습니다.²⁴⁶

임대인은 임대 unit 을 다음 임차인에게 임대하기 위하여 관행적으로 carpet, 커튼, 벽이나 창문을 청소하는 비용을 보증금에서 공제할 수 없습니다. 임대인은 이사가는 임차인이 임대 unit 을 얼마나 깨끗하게 청소하였는지를 관찰하고, 임대를 시작한 시점보다 더럽게 한 부분에 대한 청소 비용만을 보증금에서 공제할 수 있습니다. 공제 대상으로 인정되는 예로, 임차인의 애완동물이 남긴 벼룩제거 비용, 오븐 청소비, 벽에 붙여논 그림 제거비용, 욕실에 곰팡이 제거비용, 냉장고 냉동실 서리제거 비용, 또는 부엌바닥 청소비 등이 있겠습니다. 물론, 이런 상황이 임차인이 처음 임대를 시작할 당시 이미 존재하였다면, 그를 보증금에서 공제할 수 없습니다. 예를 들어, 임차인이 부엌 바닥을 청소하였지만, 왁스가 오랫동안 겹겹이 쌓여 거무스름한 상태로 이사를 하였다면, 임대인은 겹겹이 쌓인 왁스 제거 비용을 임차인의 보증금에서 공제할 수 없습니다.

임대인은 임대 unit 의 합리적인 청소비용만 보증금에서 공제할 수 있습니다.²⁴⁷

2. Carpet 과 커튼 – 일반 수명 규정 – Carpets and drapes – “useful life” rule

일상적 사용으로 마모되거나 훼손된 carpet, 커튼 또는 다른 가구의 비용을 임차인의 보증금에서 공제할 수 없습니다.²⁴⁸ 일상적 사용으로 인하여 carpet 이나 커튼이 마모되거나 훼손되는 것은 일상적으로 사용하여 낙후되거나, 일정 수준의 때가 타거나 얼룩지는 것을 포함합니다. 이와 상충되어, 크게 찢어지거나 지울 수 없는 얼룩 등은 그의 수리비 또는 필요한 경우 대체 비용을 보증금에서 공제할 수 있습니다.

대체비용을 계산하는 보편적인 한 방식은 총 대체비용에서 임차인이 손상하거나 파괴하여 상실된 그 제품의 수명을 총 수명에 비례하여 공제하는 것입니다. 예를 들어, 임차인이 8 년된 carpet 를 파괴하여 대체하여야 하는 경우, 그 carpet 의 수명이 10 년이고, 대체 비용이 약 \$1,000 이라면, 임대인은 임차인에게 \$200 을 부담시킬 수 있습니다. 이는 남은 수명 2 년에 대한 대체 비용이기 때문입니다.

3. 벽에 새로 페인트 칠하기 – Repainting walls

²⁴⁶ Civil Code Section 1950.5(b)(3). The “clean as it was when the tenant moved in” legal standard applies only to tenancies for which the tenant’s right to occupy the rental began after January 1, 2003.

²⁴⁷ Civil Code Section 1950.5(e).

²⁴⁸ Civil Code Section 1950.5(e).

²⁴⁹ Brown, Warner and Portman, The California Landlord’s Law Book, Vol. 1: Rights & Responsibilities, pages 384-385 (NOLO Press 2009).

²⁵⁰ Brown, Warner and Portman, The California Landlord’s Law Book, Vol. 1: Rights & Responsibilities, pages 384-385 (NOLO Press 2009).

임차인의 책임으로 임대 unit 의 벽에 페인트 칠하여야 하는 경우, 임차인의 보증금에서 공제할 금액을 계산하는 한 방법은 임차인의 임대 기간에 따라 결정하는 방식입니다. 이 계산은 벽의 페인트의 수명이 2 년이라고 간주하는 것입니다. (벽의 페인트 수명이 3 년 또는 그 이상이라고 간주하는 임대인도 있습니다.)

| 임대 기간 | 공제 금액 |
|---------------|-------|
| 6 개월 미만 | 100% |
| 6 개월 에서 1 년까지 | 2/3 |
| 1 년에서 2 년까지 | 1/3 |
| 2 년 이상 | 0% |

위 방법에 의하면, 임차인인 임대 unit 에서 2 년 이상 거주하였다면, 벽이 얼마나 더러운지와 상관없이 임대인은 벽에 페인트 칠하는 가격을 임차인에게 부담시킬 수 없겠습니다.²⁴⁹

4. 벽에 대한 다른 손상 – Other damages to walls

전반적으로 심각하지 않은 벽의 자국이나 홈(nicks)은 일상적 사용에 의하여 마모되거나 훼손되는 것으로 간주되어 임대인의 책임으로 인정됩니다. (예를 들어, 소파를 벽에 기대놓아 생기는 벽에 자국) 그럼으로 임차인은 그러한 자국이나 홈에 대하여 책임이 없습니다. 단, 벽이나 천장에 많은 구멍이 있어 석고로 구멍을 뭍칠하여야 하거나 칠을 하여야 하는 경우에는 수리비를 보증금에서 공제하는 것이 합리적일 수도 있습니다. 만약, 임대 unit 에 최근 페인트 칠을 하였다면, 공제가 인정될 가능성이 좀더 높겠고, 임대 unit 에 페인트 칠이 필요하였다면, 그 가능성이 좀더 낮겠습니다. 일반적으로 큰 자국이나 큰 페인트 홈은 임차인의 책임이라고 하겠습니다.²⁵⁰

5. 상식과 신의성실 – Common sense and good faith

주의사항:여기의 추천안은 엄격하게 확정된 규칙이 아닙니다. 임차인과 임대인이 보증금에 대한 분쟁을 피할 수 있도록 도움이 될 수 있는 제안일 뿐입니다.

많은 경우, 보증금의 반환에 대한 분쟁은 임대인과 임차인이 상식적인 측면에서 서로에게 합리적으로, 신의 성실의 원칙으로 접근하면 해결할 수 있거나 아예 처음부터 분쟁의 발생을 차단할 수 있습니다. (28 페이지 참조) 예를 들어, 임대인은 정상적인 사용으로 인한 임대 unit 의 마모나 훼손에 대해서는 보증금에서 공제를 하지 않고, 임차인은 임차인의 실수로 발생한 손상에 대해서는 책임을 기피하려고 하지 않으면 좋겠습니다.

임대인이 세부적인 항목별 statement 를 임차인에게 제공하여야 하는 의무는 보증금의

반환에 대한 분쟁을 차단하는데 도움이 될 수 있습니다. (71 페이지 참조) **Statement** 를 임차인에게 제공하기 전에, 임대인은 공제금이 합리적으로 필요하고, 적절한 금액이며, 보증금 관련 법규의 요건을 충족함을 재 확인하여야 하겠습니다. 공제금에 이견을 제기하기 전에, 임차인은 임대인이 제공한 자료를 자세히 검토하여야 하겠습니다. 이 과정에서 서로의 솔직한 행동이 분쟁 발생 가능성을 최소화 하겠습니다.

보증금 반환에 대한 분쟁의 경우 특히, 한 당사자가 무리한 요구를 하면, 상대방의 입장이 강화될 수 있습니다. 이러한 감정적 상황에 도달한 분쟁은 종종 합의가 어려워지고 법원의 소송으로까지 전개되고 있습니다.

임대 건물의 매각이후 보증금의 반환 – Refund of security deposits after sale of building

임대건물이 매각되는 경우, 임대인은 임차인의 보증금에 대하여 아래 2 가지 중 1 을 선택하여 이행하여야 합니다. 매각하는 임대인은 보증금을 매입하는 새로운 임대인에게 양도하거나 매각 이후 임차인에게 반환하여야 합니다.²⁵¹

새로운 임대인에게 보증금을 양도하기 전에, 매각하는 임대인은 보증금에서 수리비 등을 공제할 수 있습니다. 공제는 임차인이 임대를 끝내고 이사하는 시점에서와 동일한 조건을 적용받게 됩니다. (예를 들어, 미납한 임대료 등) 매각하는 임대인은 공제 하고난 나머지 보증금을 새로운 임대인에게 양도하여야 합니다.²⁵²

매각하는 임대인은 매각 사실을 서면으로 임차인에게 통보하여야 합니다. 매각하는 임대인은 각 임차인에게 보증금에서 공제하는 금액이 있는지와 새로운 임대인에게 양도하는 보증금액을 통보하여야 합니다. 그 서면 통지에는 새로운 임대인의 이름, 주소 및 전화번호를 첨부하여야 합니다. 매각하는 임대인은 그 통지를 각 임차인에게 직접 전달하거나 제 1 종 우편으로 전달하여야 합니다.²⁵³

새로운 임대인은 매각하는 임대인으로부터 보증금을 양도받으면 그 보증금의 반환에 대하여 책임을 지게 됩니다.²⁵⁴

매각하는 임대인이 보증금을 임차인에게 반환하는 경우, 임대인은 적법한 수리비 등을 공제할 수 있습니다. 매각하는 임대인은 각 임차인에게 공제금액 및 사유를 명시한 항목별 **statement** 를 제공하여야 하며, 공제하지 않은 보증금을 함께 반환하여야 합니다.²⁵⁵

²⁵¹ Civil Code Section 1050.5(h).

²⁵² Civil Code Section 1950.5(e), (h)(1).

²⁵³ Civil Code Section 1950.5(h)(1).

²⁵⁴ Civil Code Section 1950.5(k).

매각하는 임대인이 보증금을 임차인에게 반환하지 않거나, 새로운 임대인에게 양도하지 않는 경우, 매각하는 임대인과 새로운 임대인 모두가 임차인에게 보증금의 반환 책임을 가지게 됩니다.²⁵⁶ 만약, 새로운 임대인이 매각하는 임대인과 보증금을 찾을 수 없다면, 새로운 임대인은 임차인의 임대가 끝나고 이사하는 시점에 (적법한 공제금을 제외한) 보증금을 반환하여야 합니다.²⁵⁷

새로운 임대인은 매각하는 임대인으로부터 인수받지 못한 보증금을 임차인에게 다시 청구할 수 없습니다. 그러나, 매각하는 임대인이 보증금을 반환하였거나, 새로운 임대인이 보증금에서 적법하게 수리비 등을 공제한 경우, 새로운 임대인은 별도의 보증금을 임차인에게 요구할 수 있습니다.²⁵⁸

만약 매각하는 임대인이 보증금을 초과하는 금액을 반환한 경우, 새로운 임대인은 그 초과 금액을 임차인으로부터 반환 받을 수 있습니다.²⁵⁹

새로운 임대인이 보증금액을 인상할 수 있을까요? 임대인의 성격에 따라 가능할 수도 있습니다. 임대계약이 있는 경우, 임대계약이 그를 구체적으로 허용하지 않는다면, 임대인은 보증금을 인상할 수 없습니다. 기간 미확정 임대관계의 경우 (예를 들어, 월별 임대관계), 새로운 임대인은 적법한 절차를 충족하는 사전 통보를 하고 보증금을 인상할 수 있습니다. 어떠한 경우에도, 인상된 보증금은 법에서 제한하는 보증금의 한도를 초과할 수 없습니다. (32-34 페이지 참조) 일반적으로 임대인은 보증금 인상 부분을 현금으로 지급할 것을 요구할 수 없습니다. (37-39 페이지 참조.)

위 내용을 보면 알 수 있듯이, 임차인은 임대계약과 보증금 지급 영수증을 보관하여야 하겠습니다. 이런 자료로 임차인은 보증금의 금액 및 그의 지급과 임대인이 보증금에서 공제를 할 수 있는지 등을 입증하기 위하여 필요할 수 있습니다.²⁶⁰

보증금의 반환 소송 – Legal actions for obtaining refund of security deposits

임대인이 관련 법규를 위반하고 보증금을 반환하지 않거나 부당하게 일부를 공제한다고 가정하여 보겠습니다. 임대인을 설득하여 반환에 대한 합의에 이르지 못한다면, 임차인은 소액 법원에서 보증금의 반환, 법정비용 및 벌금과 이자를 포함하여

²⁵⁵ Civil Code Section 1950.5(e), (g), (h)(2).

²⁵⁶ Civil Code Section 1950.5(j). Exception: If the new landlord acted in the good faith belief that the old landlord properly complied with the transfer or refund requirement, the new landlord is not jointly liable with the old landlord.

²⁵⁷ See Portman and Brown, California Tenants' Rights, page 237 (NOLO Press 2007).

²⁵⁸ Civil Code Section 1950.5(j).

²⁵⁹ California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraph 2:810 (Rutter Group, 2009).

²⁶⁰ Civil Code Section 1950.5(o) (describes evidence that proves the existence and amount of a security deposit).

\$7,500 까지 청구 소송을 제기할 수 있습니다.²⁶¹ (만약, 그 합계금이 \$7,500 을 초과하는 경우, 초과분을 포기하고 \$7,500 만의 반환을 요구하는 소액 소송을 제기할 수 있습니다.) \$7,500 을 초과한다면, 일반 법원(superior court)에서 소송을 제기하여야 하며, 변호사를 선임하여야 유리할 것입니다. 그러한 소송에서 보증금에서 공제한 금액이 적절하였음을 입증 할 의무는 임대인에게 있습니다.²⁶²

임대인이 불성실(bad faith)하게 보증금에서 공제하였음을 법원에서 입증한다면, 판사는 임대인에게 부당하게 공제한 금액을 반환하고, 추가로 보증금의 2 배까지 불성실한 행위에 대한 벌금을 부과할 수 있습니다. 판사는 임차인이 요구하지 않았더라도, 불성실 행위가 인정되면 임대인에게 실 손해배상금 이외에 벌금을 추가로 부과할 수 있습니다.²⁶³ 임대 건물을 매입한 새로운 임대인이 부당하게 보증금을 다시 지급하라고 요구하는 경우에도 이러한 벌금이 부과될 수 있습니다. 추가로 요구하였던 보증금의 근거가 적법하였음의 입증의무는 새로운 임대인에게 있습니다.²⁶⁴

임차인이 승소한 경우, 임대인으로부터 변호사 비용을 받을 수 있는지는 임대계약에 그러한 조항이 있는지에 달려 있습니다.²⁶⁵ 임대계약에 변호사 비용에 대한 조항이 있으면, 임차인은 법원에 변호사 비용의 배상을 판결문에 포함할 것을 요청할 수 있습니다. 임대 계약에 임대인만 변호사 비용을 청구할 수 있다고 명시되어 있어도 임차인은 변호사 비용을 요구할 수 있습니다.²⁶⁶ 단, 변호사 비용을 청구하기 위해서는 실제로 변호사가 임차인을 대변하였어야 하겠습니까.²⁶⁷

임차인의 사망 – TENANT’S DEATH

일정 기간동안의 임대관계(예를 들어 1 년 임대기간)를 가지고 있는 임차인이 임대기간 중 사망하였다고 가정을 하여 보겠습니다. 임차인의 사망에도 불구하고 임대관계는 그 확정 기간이 완료할 때까지 계속됩니다. 나머지 임대 기간에 대한 책임은 임차인의 유언집행자에게 있습니다.²⁶⁸

²⁶¹ Civil Code Section 1950.5(n), Code of Civil Procedure Section 116.221.

²⁶² Civil Code Section 1950.5(l).

²⁶³ Civil Code Section 1950.5(l).

²⁶⁴ Civil Code Section 1950.5(l).

²⁶⁵ Code civil Procedure Sections 1032(b), 1033.5(a)(10(A)).

²⁶⁶ Civil Code Section 1717.

²⁶⁷ Jacobson v. Simmons Real Estate (1994) 23 Cal. App. 4th 1285 [28 Cal. Rptr. 2d 699]; Trope v. Katz (1995) 11 Cal. 4th 274 [45 Cal. Prtr. 2d 241]; see California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraphs 9:391.1-9:391.10 and following (Rutter Group, 2009).

²⁶⁸ Joose v. Castle (1939) 33 Cal. App. 2d 138 [91 P.2d 172]; Brown, Warner and Portman, The California Landlord’s Law Book, Vol. 1: Rights & Responsibilities, pages 366-369 (NOLO Press 2009).

만약 임대관계가 기간 미확정 임대(예를 들어 월별 임대)였다고 가정하여 보겠습니다. 이런 경우, 임대는 임차인의 사망통보로 해지됩니다.²⁶⁹ 임대는 임차인의 사망전 마지막 임대료 지급한 시점으로부터 30 일 이후에 해지됩니다. 30 일 사전 해지 통보가 필요하지 않습니다.²⁷⁰

임대 완료 이후 이사 – MOVING AT THE END OF A LEASE

임대는 임대기간이 완료되는 시점에 자동으로 해지됩니다.²⁷¹ 임차인은 임대가 완료되기 전에 (임대인과 합의하여) 임대를 갱신하거나 이사하게 됩니다. 일반적으로 임대가 완료되기 전에 임차인은 그에 대한 어떠한 통보를 제공하지 않아도 됩니다. 그러나, 임차인은 임대의 완료에 대한 어떠한 조항이 있는지 임대 계약을 검토하여야 하겠습니까.

임대가 완료되어 이사하기전에, 임대인에게 임대를 갱신하지 않겠다고 호의적 통보를 제공하는 것이 좋겠습니까.

임대가 완료된 이후, 임차인이 이사를 하지 않고 계속하여 임대료를 지급하고 임대인이 이를 받으면, 임대는 그 시점부터 자동적으로 기간 미확정 임대로 전환됩니다. 임대료의 지급기간에 따라 그 임대관계가 확정될 것입니다. (예를 들어, 임대료를 월별로 지급하면, 월별 임대가 되겠습니까.) 임대기간에 대한 조건을 제외하고는 기존 임대 조건이 그대로 유지되어 적용됩니다.²⁷² 일부 임대인은 임대가 완료되는 것을 확인하기 위하여 임대기간 완료되기 30 일 전에 임대 해지 통보를 제공하기도 합니다.²⁷³

임대가 완료되고 임차인이 이사를 하지 않고, 임대인이 임대료 지급을 거부하는 경우, 임대인은 다른 사전 통보 없이 강제 명도 이전 소송을 즉시 제기할 수 있습니다. (94-102 페이지 참조) (임대 통제법이 있는 지역에 거주하는 경우에는 해당 법규가 다를 수도 있습니다.)²⁷⁴

주요 사항: 임대관계를 갱신하고 싶다면, 임차인은 임대 완료 시점보다 상당 기간 전부터 임대인과 갱신에 대한 대화를 시작하여야 하겠습니까. 임대인과 임차인 모두가

²⁶⁹ Civil Code Section 1934.

²⁷⁰ Miller & Desatrik Management Co. v. Bullock (1990) 221 Cal. App. 3d Supp. 13, 18-19 [270 Cal. Rptr. 600, 604]. See Brown, arner and Portman, The California Landlord's Law Book, Vol. 1: Rights & Responsibilities, pages 368-369 (NOLO Press 2009).

²⁷¹ California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraph 2:395 (Rutter Group 2009).

²⁷² Civil Code Section 1945, Portman and Brown, California Tenants' Rights, page 226 (NOLO Press 2007).

²⁷³ Brown, Warner and Portman, The California Landlord's Law Book, Vol. 1: Right & Responsibilities, page 359 (NOLO Press 2009).

²⁷⁴ Portman and Brown, California Tenants Rights, page 252 (NOLO Press 2007).

갱신 조건에 합의하여야 합니다. 갱신하면서 기존 조건과 다른 조건을 원한다면, 협상이 오래 걸릴 수도 있습니다.

군인인 임차인에 적용되는 특수 규정 – Special Rules for Tenants in the Military:

군인은 임대 이후 또는 군의 발령 이후, 임대가 완료되지 않았어도 임대를 해지할 수 있습니다. 이러한 규정은 임대관계를 성립한 이후 임대하는 군인 또는 그 이후 주거지역 또는 소속 부대를 변경하거나 90 일 이상의 재배치 발령을 받는 군인의 경우에 적용됩니다.

해당 군인은 발령 사본을 첨부한 해지 서면 통지를 임대인에게 제공하여야 합니다. 군인은 그 통지를 임대인에게 직접 전달하거나, FedEx 나 UPS 등의 소포 배달회사를 통하여 전달 하거나, 배달 증명 우편 (수령증 요청)으로 전달하면 됩니다. 임대를 적절하게 해지하면, 임차인 군인의 배우자 또는 자식은 임대에 대한 어떠한 책임도 지지 않습니다.

임대료를 매월 지급하였다면, 임대 해지 통보 이후 첫 임대료 지급일로부터 30 일 이후 임대가 해지됩니다. 임대가 해지되는 날까지 임대료를 지급하여야 합니다. 임대 해지 이후 기간에 대한 임대료를 선 지급하였다면, 임대인은 임대 해지 이후 30 일 이내에 선 지급된 임대료를 반환하여야 합니다.²⁷⁵

예: 한 군인이 매월 10 일 \$600 을 임대료로 지급합니다. 그 군인이 6 월 10 일 \$600 임대료를 지급하고, 6 월 15 일 해지 통보를 임대인에게 직접 전달합니다. 임대 해지는 8 월 9 일 유효합니다 (7 월 10 일 임대료 지급일로부터 30 일). 그 군인은 7 월 10 일 7 월 10 일부터 8 월 9 일까지의 임대료 \$600 을 지급하여야 합니다. 임대인은 임대가 해지된 이후의 기간에 대한 선지급된 임대료(보증금을 포함함)가 있으면 그를 9 월 8 일까지 그 군인에게 반환하여야 합니다.

재고 목록 – THE INVENTORY CHECKLIST

임차인이 일차 점검을 요청하는 경우, 본 책자에 첨부된 재고 목록을 참고로 사용할 수 있습니다. (아래 108-111 페이지 참조) [일차 점검 참조] 임대인과 임차인은 임대 완료시점 2 주 전쯤 서로 편리한 시간에 일차 점검의 일정에 합의하여야 합니다. 점검과정에 임차인과 임대인 또는 그의 대리인은 임대 unit 을 같이 돌아보고 “일차 점검 상황 –Condition Upon Initial Inspection”을 완성하여야 하겠습니다.

임차인이 이사한 이후, 임대인은 마지막 점검을 이행하고 “양도후 점검 상황 – Condition Upon Departure” 부분을 완성하면 되겠습니다. 임대인이 마지막 점검을 이행할 때 임차인이 참여하는 것이 바람직하겠습니다. 단, 임대인에게 임차인의 참석을 허용하여야 할 법적 의무는 없습니다.

²⁷⁵ Servicemembers Civil Relief Act, 50 United States Code appendix Sections 501-596 and Section 535. See California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraphs 7:328-7:328.5 (Rutter Group 2009).

임차인이 일차 점검을 원하지 않는 경우, 임차인과 임대인은 임대완료 후 임차인이 이사한 이후 단시일내에 마지막 점검을 이행하는 것이 좋겠습니다. 임대인 또는 그의 대리인과 임차인이 함께 임대 unit 을 돌아보고 “양도후 점검 상황 – Condition Upon Departure”부분을 완성하는 것이 좋겠습니다. 원칙적으로는 임차인이 임차인의 소지품 모두를 이동하고 임대 unit 을 청소한 이후 점검하는 것이 좋겠습니다. 재고 목록을 자세히 작성하는 것이 문제 사항을 발견하고 나중 분쟁 발생을 방지하는데 도움이 되겠습니다.

예를 들어, 임차인이 이행하여야 하는 수리 또는 청소 사항을 “입주시 재고 목록”과 “양도후 점검 상황”을 비교하여 판단할 수 있겠습니다. 임차인의 책임으로 지적된 수리나 청소 사항을 임차인이 먼저 수리나 청소하지 않거나 그에 대하여 임대인과 합의하지 않으면, 나중에 관련 비용이 보증금에서 공제될 수 있겠습니다.

임대인과 임차인 또는 그의 대리인은 점검 목록에 서명기일 하여야 하겠습니다. (임차인이 참석하지 않은 경우에도, 임대인 또는 그의 대리인은 점검 목록을 작성하고 서명기일하여야 하겠습니다.) 임차인은 임대인으로부터 각 점검 목록의 사본을 요청, 보관하여야 하겠습니다.

재고 목록과 관련된 추가 추천 사항에 대하여 아래 108-111 페이지를, “보증금의 반환”에 대해서는 71~82 페이지를 참조하십시오.

해지 및 강제양도 – TERMINATION AND EVICTIONS

임대인이 임대를 해지할 수 있는 경우 – WHEN CAN A LANDLORD TERMINATE A TENANCY?

임대인은 30 일 사전 해지 통보를 제공하고 월별 기간 미확정 임대를 해지할 수 있습니다. (월별 기간 미확정 임대에 대한 설명은 20-22 페이지 참조; 30 일 사전 통보는 66 페이지 참조)

그러나, 아래의 경우, 임대인은 3 일 사전 서면 통보로 임대를 해지할 수 있습니다.²⁷⁶

- 임대료 미지급
- 임대계약 위반
- 임대물의 중대한 손상 (“committed waste”)

²⁷⁶ Code of Civil Procedure Section 1161(2)-(4).

- 다른 임차인에게 중대한 방해 (“committed a nuisance”)
- 임대 건물의 다른 임차인 또는 전차인에게 가정폭행, 성폭행을 가하거나 스토킹을 함²⁷⁷
- 임대물의 불법사용²⁷⁸
- 마약 거래나 불법 약물의 사용, 재배, 수입 또는 생산
- 무기 또는 탄약이 개입된 불법행위²⁷⁹

3 일 사전 통보는 89-93 페이지에 설명되어 있습니다.

서면 해지 통보 – WRITTEN NOTICES OF TERMINATION

30 일 또는 60 일 통보 – 30-day or 60-day notice

월별 기간 미확정 임대를 해지하고자 하는 임대인은 임차인에게 필요한 절차에 따라 30 일 또는 60 일 사전 서면 통보를 전달하고 해지할 수 있습니다. 일반적으로, 해지통보에 해지 사유를 명시하여야 할 의무는 없습니다. 30 일 또는 60 일 사전 통보는 67 페이지에 설명되어 있고, 통보 절차는 93-94 페이지에 설명되어 있습니다.

특정 지역 또는 상황에는, 30 일 또는 60 일 통보에 아래 특별 규정이 적용될 수 있습니다.:

- 특정 임대 통제시는 강제 양도(해지)하기 위해서는 정당한 사유(just cause)를 요구하고 있고, 통지에 그 사유를 명시하도록 하고 있습니다.
- 정부 임대 보조금이 지급되는 프로그램은 해지를 제한할 수 있으며, 통보에 그 사유를 명시할 것을 요구할 수 있습니다. (67 페이지 참조)
- 특정 해지 사유는 법에서 금지하고 있습니다. 예를 들어 차별사유 또는 보복성 해지는 불법입니다. (103-105 페이지 참조)
- 임대인은 지진을 대비하여 온수기 통을 벽에 부착하여야 하는 것을 사유로 임대를 해지할 수 없습니다.²⁸⁰

²⁷⁷ Code of Civil Procedure Section 1161(4).

²⁷⁸ Code of Civil Procedure Section 1161(4), Civil Code Section 1946.7.

²⁷⁹ Civil Code Section 3485.

²⁸⁰ Health and Safety Code Section 19211(c).

30 일 또는 60 일 통보 대응안 – How to respond to a 30-day or 60-day notice

임대인이 30 일 또는 60 일 사전 해지 통보를 적법하게 전달하였다고 가정해 보겠습니다. 30 일 또는 60 일 통보 기간 동안, 임차인은 이사를 가거나 임대인과 임대 unit 에 계속 거주할 수 있도록 합의안을 찾도록 하여야 하겠습니다. 임대 unit 에 계속 거주하기를 원한다면, 임차인은 임대인에게 임대를 계속할 수 있는 조건을 확인하여야 하겠습니다. 임대인은 임대를 해지하려는 사유를 임차인에게 공개할 의무가 없으나, 대부분의 경우 임대인은 특정 사유가 있어 임대를 해지하려고 합니다. 임대를 계속하려면, 임대인과의 관계를 향상할 수 있는 방법을 확인하는 것이 좋겠습니다.

임대인이 임대를 계속 할 것에 동의한다면, 그 것을 서면으로 합의하는 것이 중요하겠습니다. 임대 계속 합의서는 임대인과 임차인이 서명하여 기존 임대 계약에 첨부하여도 되고, 그 합의 내용을 자세하게 명시한 서신을 서로 주고 받아도 되겠습니다. 합의 내용을 서면으로 보관하는 것이 서로의 합의내용을 확실하게 보장해 주겠습니다.

임대인이 임대를 계속하는 것에 동의하지 않으면, 임차인은 30 일 또는 60 일 기간이 완료되기 전에 임대 unit 에서 이사를 하여야 합니다. 임차인은 모든 소지품을 이동하여야 하며, 임대 unit 을 입주할 시점과 동일한 수준으로 청소 하여야 합니다. 임대 보증금을 반환 받는데 도움이 될 것입니다. (“임대 보증금의 반환”, 71-82 페이지 참조)

통보기간이 완료된 이후에 임차인이 임대 unit 에 계속 체류하고 있으면, 이는 불법 체류이며, 임대인은 강제 명도 이전 소송(unlawful detainer – eviction)을 제기할 수 있습니다.

임대인이 불법적으로 30 일 또는 60 일 사전 통보를 제공하였거나, 강제 명도 이전 소송에 대한 유효한 대응안이 있다면, 임차인은 임대인의 소송에 대응하는 것을 심중히 검토하여야 하겠습니다. 그러한 검토 과정에 변호사, 법률상담소나 임차인 권익옹호 단체 등과 상담을 하는 것이 좋겠습니다. (제 3 자로부터 도움받기”, 106-108 페이지 참조)

3 일 통보 – Three-day notice

임차인이 아래 사항 중 하나를 행한 경우, 임대인은 3 일 사전 양도 통보를 제공할 수 있습니다.²⁸¹

- 임대료 체납
- 임대계약 위반
- 임대물의 중대한 손상 (“committed waste”)
- 다른 임차인에게 중대한 방해 (“committed a nuisance”)

²⁸¹ Code of Civil Procedure Section 1161(2)-(4).

- 임대 건물의 다른 임차인 또는 전차인에게 가정폭행, 성폭행을 가하거나 스토킹을 함²⁸²
- 마약 거래나 불법 약물의 사용, 재배, 수입 또는 생산²⁸³
- 무기 또는 탄약이 개입된 불법 행위²⁸⁴

임차인이 임대료를 지급하지 않아 3 일 통보를 제공하는 경우, 임대인은 통지서에 미납된 임대료 금액을 명시하여야 합니다. 그 외로, 통지서에는 아래의 내용이 포함되어야 합니다:

- 임대료를 수령할 자의 이름, 주소 및 전화번호.
- 임대료를 직접 수령하는 경우, 수령인의 임대료 수령 업무 시간; 명시된 주소에서 임대료를 직접 수령하지 않는 경우, 임차인은 임대인에게 명시된 주소와 명의로 임대료를 우편으로 지불할 수 있습니다. 우편을 전송한 것을 입증할 수 있으면, 법은 우편을 전송한 시간에 임대인에게 임대료를 지불한 것으로 인정합니다.
- 또는, 통지서에 임대료를 지불할 수 있는 금융기관 사명, 주소 및 계좌번호를 명시할 수 있습니다 (금융기관이 임대 unit 에서 5 마일 이내의 거리에 있다면). 과거에 임대료를 송금하여 지불한 경우가 있다면, 그 방법으로 송금하여 임대료를 지불하여도 되겠습니다.²⁸⁵

임대인은 체납된 임대료를 현금으로 지불하라고 요구할 수 없습니다. (37-38 페이지 참조).

3 일 사전 통보가 위 명시된 4 가지 사항 중에 해당 된다면, 통지서에 임차인의 임대계약 위반 사실 또는 다른 부적절한 행위에 대한 내용을 명시하여야 합니다. 3 일 통보는 임차인에게 적법한 절차에 따라 전달되어야 합니다. (93-94 페이지 참조)

통보를 하게 된 사유에 따라, 3 일 통보는 (1) 임차인이 위반 사항을 수정하거나 임대를 포기하라고 또는 (2) 임차인이 임대를 포기할 것을 요구합니다. 수정할 수 있는 위반 행위인 경우 (예를 들어 임대료 체납 또는 허용되지 않는 애완동물의 소지), 임차인에게 그 위반 사항을 수정할 기회를 제공하여야 합니다.

²⁸² Code of Civil Procedure Section 1161(4), Civil Code Section 1946.7.

²⁸³ Code of Civil Procedure Section 1161(4). Health and Safety Code Section 11571.1; California Landlord-Tenant Practice, Section 3.7 (Cal. Cont. Ed. Bar 2009).

²⁸⁴ Code of Civil Procedure Section 1161(4), Civil Code Section 3485(a).

²⁸⁵ Code of Civil Procedure Section 1162 paragraph 2. See California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraphs 7:104.10-7:104.12, 7:119.3-7:110.4 (Rutter Group 2006).

임대료 체납 및 대부분의 임대계약 위반은 수정이 가능합니다. 이런 경우, 3 일 해지 통보는 임차인에게 위반 사항을 수정할 기회를 제공하여야 합니다. 그러나 위 명시된 사항중 나머지 3 개 사항은 수정할 수 없는 사항들입니다. 이 경우, 통보는 임차인에게 3 일 통보기간 완료 전에 명도 이전할 것을 요구할 수 있습니다.

만약 임차인이 3 일 통보기간이 완료되기 전에 체납된 임대료를 지불하거나 위반 사항을 수정하면, 임대는 계속됩니다.²⁸⁶ 3 일 통보기간이 완료된 이후에 임차인이 체납된 임대료를 지불하려고 하면, 임대인은 강제 명도 이전 소송을 제기하거나 임대료를 수리할 수 있습니다. 만약 임대인이 임대료를 받으면, 임대인은 임대료의 체납으로 인한 임대 unit 을 명도 이전할 권한을 포기하는 것이 됩니다.²⁸⁷

3 일 기간을 세는 방법은 93 페이지를 참조하십시오.

3 일 통보에 대한 대응 – How to respond to a three-day notice

임차인이 임대료를 지급하지 않아 임대인이 필요한 절차를 의거하여 3 일 해지 통보를 전달하였다고 가정하여 보겠습니다. 임대료를 지급하지 않아도 되는 근거가 있지 않으면, 임차인은 3 일 통보기간이 완료되기 전에 미지급한 임대료를 지급하거나 임대 unit 에서 이사를 하여야 합니다. (93-103 페이지 참조)

임차인이 밀린 임대료를 지불하기로 결정하였다면, 임대인 또는 그의 대리인에게 즉시 그 의도를 통보하는 것이 좋겠습니다. 임대인이나 그의 대리인에게 통지서에 명시된 (그 금액이 맞다면) 임대료를 지불 하겠다고 통보하고 임대료를 직접 지불할 주소 및 시간에 합의하는 것이 좋겠습니다. 임차인은 3 일 통보기간이 완료되기 전에 임대료를 지불하여야 합니다. 어떠한 형태로 지불하던지, 임차인은 지불금액과 지불시간이 명시되고 임대인 또는 그의 대리인이 서명한 영수증을 받는 것이 중요합니다.

임대인은 일반적으로 현금으로 임대료를 지불할 것을 요구할 수 없습니다. (37-39 페이지 참조)

통지서에 명시된 체납된 임대료 금액이 맞지 않는다면, 이를 특히 임대인이나 그의 대리인에게 연락하여, 맞는 금액을 지급할 의사를 전달하는 것이 중요합니다. 맞는 금액을 지급하겠다는 제안을 구두 및 서면으로 제시하고 그의 사본을 보관하여야 합니다. 임대인이 3 일 해지 통보에서 실제로 체납된 임대료를 초과하는 금액의 지불을 요구하거나, 체납된 임대료 외 다른 비용(예를 들어, 지체부과금, 수도 전기 등의 utility 비, 반환수표비 또는 이자 등)의 지불을 요구하면, 통보는무효가 됩니다.²⁸⁸

²⁸⁶ Code of Civil Procedure Section 1161(3).

²⁸⁷ EDC Associates Ltd. V. Gutierrez (1984) 153 Cal. App. 3d 167 [200 Cal. Rptr. 333].

²⁸⁸ Brown, Warner and Portman, The California Landlord's Law Book, Vol. 1: Rights & Responsibilities, pages 314-315 (NOLO Press 2009).

만약, 통지서에 명시된 체납 임대료가 정확하고, 다른 비용이 포함되어 있지 않은데, 임차인이 그 것을 지불하지 않으면, 임차인 및 다른 거주자는 임대 unit 에서 즉시 이사를 하여야 하겠습니까.

임대료를 지불하지 않고 3 일 통보 기간 완료 이후에 임대 unit 에 계속 체류하고 있다면, 임차인은 불법 체류를 하고 있는 것입니다. 임대인은 이에 대해 강력한 법적 조치를 단행할 수 있습니다: 강제 명도 이전 및 체납된 임대료의 지불 요청 소송입니다. (강제 명도 이전 소송 – unlawful detainer [eviction] lawsuit”, 94 페이지 참조). 임대료를 지불하지 않은 것과 임대 unit 에 불법 체류한 것이 임차인의 크레딧 정보에 포함되어 다른 임대를 하기 어렵게 될 수도 있습니다.

3 일 통보가 임대료 체납외의 다른 사유에 의한 것이라면, 통지서에 임차인이 그 사유를 수정할 수 있는지가 명시되어 있을 것입니다. (89~91 페이지 참조). 통지서에 수정할 수 있다고 명시되어 있고, 임차인이 사유를 수정하고 임대를 계속할 의지가 있다면, 임차인은 해당 사유를 통지기간이 완료되기 이전에 수정하여야 합니다. 사유를 수정한 이후, 즉시 임대인이나 관리자에게 그 것을 통보하여야 하겠습니까.

통지서에 해당 사유를 수정할 수 있다는 언급이 없는 경우에도, 임차인은 해당 사유를 수정하고 문제를 발생시키지 않겠다고 임대인을 설득하려고 노력할 수 있습니다. 임대인이 합의하면, 임차인은 임대인과의 약속을 지켜야 하겠습니까. 임대인은 임차인의 과거 위반 사항에 대한 권리를 포기하여야 하고, 임대가 계속됩니다. 물론, 다시 위반 상황이 발생하면, 임대인은 30 일 또는 3 일 사전통보로 임대를 해지할 수 있습니다.

3 일 통보가 불법적으로 제공되었거나 강제 명도 이전 소송에 대응안이 있다고 임차인이 믿고 있는 경우, 임차인은 임대 unit 에서 이사하지 않고 임대인의 강제 명도 이전 소송에 대응하는 것의 장•단점에 대하여 조심하여 검토하여야 하겠습니까. 검토 과정에 변호사, 법률상담소, 임차인 권익보호단체 등과 상의하는 것을 추천드립니다. (제 3 자로부터 도움받기 – Getting Help From a Third Party” 106-108 페이지 참조)

3 일 통보 기간 계산하기 – How to count the three days

통보를 전달받은 다음날부터 3 일 기간을 계산하기 시작합니다. 만약 3 일째되는 날이 토요일, 일요일 또는 공휴일인 경우, 3 일 기간은 다음 월요일 또는 비공휴일에 완료됩니다.²⁸⁹ (통보의 전달과 통보기간의 시작에 대하여 다음 섹션을 참조)

²⁸⁹ Code of Civil Procedure Sections 12,12a.

통보전달 절차—PROPER SERVICE OF NOTICES

임대인의 3 일 또는 30 일 통보는 임차인에게 “송달 (serve)” 되어야 합니다. “송달”이라함은 법에서 요하는 절차를 의미합니다. 이런 절차는 통보가 실제로 의도한 수령자에게 전달되었음을 확실하게 하고자 하는 목적에서 작성되었습니다.

임대인은 3 일 통보를 다음 3 가지 방법 중 1 로 송달할 수 있습니다: 직접 송달, 대리인에게 송달; 게시하고 우편 송달. 임대인, 그의 대리인 또는 18 세 이상의 성인이 통보를 임차인에게 송달할 수 있습니다.

- **직접 송달** – 임차인에게 직접 송달하기 위해서는 통보를 임차인에게 직접 전달하여야 합니다 (단, 임차인이 수령을 거부하는 경우, 통보를 임차인에게 남기는 것으로 가능합니다).²⁹⁰ 3 일 통지 기간은 송달 다음 날부터 시작합니다.
- **대리인에게 송달** – 임대인이 임차인을 주거지에서 만날 수 없는 경우, 임대인은 임차인의 직장에 송달을 시도하여야 합니다. 임대인이 임차인을 주거지 또는 직장에서 만날 수 없으면, 임대인은 통보를 “대리인”에게 송달 할 수 있습니다.

대리인에게 송달하기 위해서는 임차인을 대리하여 송달을 받는 대리인은 임대인의 주거지나 직장에서 적절한 나이와 판단력 (discretion)이 있어야 하며 임대인은 임차인의 주거지로 통보의 사본을 우편으로 보내야 합니다.²⁹¹ 적절한 나이와 판단력이 있는 대리인은 대부분의 경우, 임차인의 주거지나 직장에 있는 성인 또는 13 세 이상의 가족을 의미합니다.

통보의 송달은 위 2 사항을 모두 이행하면 완료됩니다. 3 일 통보 기간은 2 사항을 이행한 다음 날부터 시작합니다.

- **게시하고 우편 송달** – 임대인이 직접 송달이나 대리인에게 송달을 할 수 없는 경우, 통보를 임대 unit 에 눈에 잘 띄이는 곳(예를 들어 앞문)에 게시하고 사본을 임대 unit 의 주소로 우편발송하여 송달할 수 있습니다.²⁹² (이 송달 방법은 흔히 “posting and mailing” 또는 “nailing and mailing”이라고 불리기도 합니다)

송달은 통보의 사본을 우편으로 전송하여야 완성됩니다. 3 일 통보 기간은 통보를 임대 unit 에 게시하고 사본을 우편으로 전송한 다음날부터 시작합니다.²⁹³

²⁹⁰ Code of Civil Procedure Section 1162(1).

²⁹¹ Code of Civil Procedure Section 1162(2).

²⁹² Code of Civil Procedure Section 1162(3).

²⁹³ *Walters v. Meyers* (1990) 226 Cal. App. 3d Supp. 15, 19-20 [277 Cal. Rptr. 316, 318-319] (service of a three-day notice is effective from the date the notice is mailed, not from the date the tenant received it). See California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraphs 7:186-7:188.2 (Rutter Group 2009) (mailing three-day notice does not extend time to respond).

3 일 통보 기간을 어떻게 계산하는 지는 92 페이지를 참조하십시오.

임대인은 30 일 사전 통보를 위 3 가지 방법 중 1 가지를 사용할 수 있으며, 또는 수령증을 요청한 배달 증명 우편이나 등기 우편으로도 송달을 할 수 있습니다.²⁹⁴

강제 명도 이전 절차 – THE EVICTION PROCESS (UNLAWFUL DETAINER LAWSUIT)

강제명도 이전 전반적 절차 – Overview of the eviction process

임대인이 적법한 절차에 의한 통보를 임차인에게 송달 한 이후, 임차인이 임대 unit 에 계속 체류하는 경우, 임대인은 임차인을 임대 unit 에서 퇴거 시킬 수 있습니다. 그러기 위해서는 임대인은 임차인을 상대로 강제 명도 이전 소송을 일반 법원(superior court)에 제기하여야 합니다.

명도 이전 소송에서 임대인은 “원고 (plaintiff)”라 하고, 임차인은 “피고(defendant)”라고 합니다.

약물 거래²⁹⁵와 무기 및 탄약의 불법 사용, 생산 및 소지²⁹⁶의 단속을 목적으로 하는 근래의 법에 의하면, 시 또는 특정 지역²⁹⁷의 법무관 또는 검사는 체포보고서 (또는 범집행기관 또는 감독기관의 기타 조치 또는 보고서)를 근거로 임대인에게 통보한 후 30 일 이내에 임대인이 관련 임차인을 퇴거시키지 않으면 임차인을 상대로 강제명도 이전 소송을 제기할 수 있게 되었습니다. 임차인에게는 소송의 내용과 가능한 대응안에 대한 통보를 제공하여야 합니다.

명도 이전 소송은 즉결 재판 (summary procedure)로 이행됩니다. 이것은 소송이 단기간에 이행되고 임차인이 대응할 수 있는 시간이 아주 짧은 것을 의미합니다. 예를 들어, 대부분의 경우, 임차인은 임대인의 소장을 받고 5 일 이내에 서면으로 소장에 대한 답을 제출하여야 합니다.²⁹⁸ 일반적으로 판사는 임차인이 답을 제출하면 20 일 이내에 법원 기일을 잡고 판결을 하게 됩니다.²⁹⁹

²⁹⁴ Civil Code Section 1946, Code of Civil Procedure Section 1162.

²⁹⁵ Civil Code Section 3486. This section will remain in effect until January 1, 2014, unless extended by the Legislature. California Landlord-Tenant Practice Section 3.7 (Cal. Cont. Ed. Bar 2009).

²⁹⁶ Civil Code Section 3485(a).

²⁹⁷ For unlawful detainers based on weapons and ammunitions allegations, the cities are Los Angeles, Long Beach, Oakland, Sacramento, and San Diego. For Drug abatement unlawful detainers, the cities are Los Angeles, Long Beach, Oakland, Palmdale, and San Diego.

²⁹⁸ Code of Civil Procedure Section 1167.3.

²⁹⁹ Code of Civil Procedure Section 1170.5(a).

법원은 명도 이전 소송과정에서 임대인이 임차인을 퇴출시킬 권한이 없다고 임차인이 믿는 경우에 임차인에게 그 것을 입증할 기회를 제공합니다. 임대인은 법원의 소송을 제기하고 법원의 판결에 의해서만 임차인을 퇴거시킬 수 있습니다 – 법원의 판결없이 임대인 스스로 임차인을 퇴거시킬 수 없습니다. 예를 들어, 임대인은 임차인을 육체적으로 임대 unit 에서 퇴거시키거나 임대 unit 의 자물쇠를 바꾸어 임차인이 못들어 가게 할 수 없으며, 상수도나 전기 등의 utility 를 차단하거나, 창문이나 출입문을 철거할 수 없으며, 임차인의 소지품을 가져갈 수 없습니다. 임대인은 법원의 절차를 따라야 합니다.

임대인이 적법하지 않은 방법으로 임차인을 철거하면, 임대인은 임차인의 손해를 배상하여야 하며, 그 외에도 임대인이 불법행위를 사용한 기간에 대하여 \$100/일 벌금을 지급하여야 할 수도 있습니다.³⁰⁰

명도 이전 소송에서 법원은 각 당사자가 그의 입장을 설명하고 입증할 기회를 제공합니다. 임차인에게 정당한 대응안이 있다고 법원이 인정하면, 임차인은 퇴거되지 않을 것입니다. 임차인이 승소하는 경우, 임차인은 임대를 포기하지 않아도 되고, 임대인에게 법원 비용을 지급하라고 지시할 수도 있습니다. (예를 들어, 임차인의 법원 filing 비용). 임대 계약에 변호사 비용 부담 조항이 있고 변호사가 임차인을 대변한 경우, 임대인은 임차인의 변호사 비용도 책임져야 할 수도 있습니다.³⁰¹

임대인이 승소하는 경우, 법원은 명도 이전(writ of possession)을 지시할 것입니다.³⁰² 명도 이전 판결문은 집달관(sheriff)에게 임차인을 임대 unit 에서 퇴거시킬 것을 지시합니다. 단, 임차인에게는 판결문을 받고 5 일 이내에 자발적으로 퇴거할 기회가 제공됩니다. 5 일 이내에 퇴거하지 않으면, 집달관은 임차인을 강제로 퇴거시키고 임대 unit 에 들어가지 못하도록 조치를 취할 수 있습니다. 임대인은 집달관이 임차인을 강제로 퇴거시킨 이후에 임대 unit 을 다시 소유(possess)할 수 있습니다.

법원은 임차인에게 미지급된 임대료를 임대인에게 배상하라고 지시할 수 있습니다. 법원은 임대인의 기타 손해, 법원 비용 및 변호사 비용 (임대 계약에 변호사 비용 배상에 대한 조항이 있고 변호사가 임대인을 대변한 경우)을 배상하라고 임차인에게 지시할 수 있습니다. 임차인이 악의로 임대 unit 을 포기하지 않았다고 법원이 판정하면, 법원은 임차인에게 하루에 \$600 의 벌금을 임대인에게 지급하라고 지시할 수도 있습니다.³⁰³ 임차인의 패소한 사실은 7 년간 임차인의 크레딧 자료에 포함됩니다.³⁰⁴

³⁰⁰ Civil Code Section 789.3.

³⁰¹ Civil Code Section 1717; Trope v. Katz (1995) 11 Cal. 4th 274 [45 Cal. Rptr. 2d 241]; see California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraphs 9:391.4, 9:391:10 and following (Rutter Group, 2009).

³⁰² Code of Civil Procedure Sections 712.010 and 715.010.

³⁰³ Code of Civil Procedure Section 1174(b).

³⁰⁴ Civil Code Section 1785.13(a)(2), (3).

명도 이전 소송의 대응 – How to respond to an unlawful detainer lawsuit

강제 명도 이전 소송의 소장을 송달 받으면, 임차인은 즉시 법률 자문과 도움을 받아야 합니다. 임차인의 권익보호 단체, 법률상담소, 변호사 등이 필요한 자문과 도움을 제공할 수 있습니다. (“제 3 자로부터 도움받기 – Getting Help From a Third Party” 106-108 페이지 참조)

일반적으로 임차인은 5 일 이내에 서면으로 소장에 대한 답을 제출하여야 합니다. 소송이 제기된 법원의 clerk에게 적절한 형식의 답을 제출하여야 합니다. 5 일째되는 날이 주말이거나 공휴일인 경우, 그 다음 월요일 또는 비공휴일에 답을 제출할 수 있습니다.³⁰⁵ 일반적으로 임차인은 임대인의 소장에 대한 “답”을 법원에 제출합니다 (“답”의 형식을 법원의 clerk로부터 받거나 www.courtinfo.ca.gov/cgi-bin/forms.cgi (Form 982.1(95))에서 다운로드 할 수 있습니다).

임차인에게 소송에 대한 법적 대응안이 있을 수 있습니다. 임차인은 그 대응안을 답에 명시하여 5 일이 지나기 전에 법원에 제출하여야 합니다. 그렇지 않으면, 대응 권한을 상실하게 됩니다. 일반적으로 임차인이 주장할 수 있는 대응안으로는 아래의 내용이 가능할 수 있습니다:

- 3 일 통지서에 명시된 체납 임대료가 실 체납 임대료보다 많음
- 임대 unit 이 주거성 목시적 보증의무를 위반함
- 명도 이전 소송이 임차인으로서의 권리를 주장하거나 임대 unit 의 상황을 건물 검사자(building inspector)에게 불평한 것에 대한 보복 조치임

소송건의 사실관계에 따라, 임차인에게 다른 대응안이 가능할 수도 있습니다. 예를 들어, 임대인이 소장을 적법하게 송달하지 않았으면, 임차인은 송달을 무효화 하는 요청(Motion to Quash Service of Summons)을 제출할 수 있습니다. 소장에 기술적인 하자가 있거나 임대인의 명도 이전 권한을 제대로 주장하지 않았다고 생각하면, 방소 항변(demurrer)를 제시할 수 있습니다. *이러한 절차를 사용하기 전에 변호사의 자문을 받는 것이 좋겠습니다.*

5 일 이전에 소장에 대한 답을 제출하지 않으면, 법원은 임대인에게 결석 승소 판결을 내릴 것입니다. 결석 판결은 임대인에게 명도 이전 (writ of possession)을 지시하게 되고, 임대인에게 체납된 임대료, 손해 및 법원 비용까지 모두 배상이 가능하게 될 수도 있습니다.

임차인이 답을 제출할때 법원의 clerk는 임차인에게 filing 수수료를 지불하라고 할 것입니다. Filing 수수료는 대부분 \$180 정도입니다. 그러나, 그 수수료를 부담할 능력이 없으면, clerk에게 filing 수수료를 지불하지 않고 답을 제출할 수 있도록 요청하여야

³⁰⁵ Code of Civil Procedure Section 1167.

합니다. (filing 수수료의 waiver) Filing 수수료를 부과하지 않을 것을 요청하는 신청서인 “Application for Waiver of Court Fees and Costs”는 법원의 clerk 나 www.courtinfo.ca.gov/cgi-bin/forms.cgi (form 982a(17))을 받을 수 있습니다.³⁰⁶

임차인이 답을 제출한 이후, 법원의 clerk 는 임대인과 임차인에게 법정 기일 날짜 및 시간을 알려주는 통보를 보내 줄 것입니다. 그 기일에 법원에 출두하지 않으면, 결석 판결이 결정될 수 있습니다.

군인 임차인에게 적용되는 특별 규정 – Special Rules for Tenants in the Military:
군인은 명도 이전 소송을 90 일간 연기할 권한이 있습니다. 이 권한은 임대료가 \$2,400/월 이하인 임대 unit 과 군인과 그의 부양가족 (배우자나 자녀)에게 적용됩니다. 군인의 임대료 지급 능력이 군복무로 인하여 상당히 영향을 받았어야 합니다. 판사는 자발적으로 또는 군인의 요청에 의하여 소송을 중단할 수도 있습니다. 판사는 상황의 판단에 따라 중단 기간을 조정할 수 있습니다.³⁰⁷

무명의 거주자의 쫓겨 – Eviction of “unnamed occupants”

임대계약의 당사자가 아닌 제 3 자가 임차인과 동거하거나 임차인은 임대 unit 을 떠났지만, 임대인이 명도 이전 소송을 제기하기 전에 임대 unit 에 입주하여 거주하는 경우가 있습니다. 그러한 제 3 의 거주자들이 임대 unit 에 거주할 권한을 주장할 것이 우려되는 경우, 임대인은 그러한 제 3 의 거주자들이 누구인지 모르면서도 그들을 피고로 포함하여 명도 이전 소송을 제기할 수 있습니다. 이러한 경우, 임대인은 소환장 송달관 (process server)에게 임차인인 피고와 기타 판결전 소유권(Prejudgment Claim of Right to Possession)을 주장하는 임대 unit 의 거주자에게도 소장을 송달할 것을 요청할 수 있습니다.³⁰⁸ “무명의 거주자 – unnamed occupants”와 Claim of Right to Possession 양식을 첨부 1 참조.

³⁰⁶ The application form is Judicial Council Form 982(a)(17). You should qualify for a fee waiver if you receive benefits under the SSI/SSP, CalWORKs/TANF, Food Stamp or General Relief/General Assistance program, or if your gross monthly household income for a family of four is less than \$2,083.33. You also may qualify for fee waiver if your income is not enough to pay for the common necessities of life and also pay court fees and costs.

³⁰⁷ Servicemembers Civil Relief Act, 50 United States Code Appendix Sections 501-596 and Section 531. See California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraph 7:80.10 (Rutter Group 2006).

³⁰⁸ Code of Civil Procedure Section 415.46.

강제명도이전 소송에서의 DISCOVERY (자료공개) – DISCOVERY IN UNLAWFUL DETAINER CASES

4 가지 discovery 방법 각각은 임대인에게 5 일 이상의 사전 통보를 하여야 임대인에게 그에 응하여야 하는 의무가 발생한다.³⁰⁹ 강제 명도 소송에서 가능한 discovery 방법은 구두 심사 (oral depositions)³¹⁰, 서면 질의 (written interrogatories)³¹¹, 임대인 기록, 물건 및 장소의 검사,³¹² 및 시인 요청 (requests for admissions)³¹³ 입니다. 임대인은 5 일 이내에 이러한 discovery 요청에 응하여야 합니다.³¹⁴ 모든 discovery 는 소송일 5 일전까지 모두 완료되어야 합니다.³¹⁵

- 임차인이 소송에 대응하고 discovery 절차를 사용할 계획이면, California 주 명도이전 소송에 적용되는 discovery 에 대한 일정 규정을 받듯이 준수하여야 합니다.
- Discovery 절차는 5 일 단위로 적용됩니다. 소장을 받고나면, 임차인은 discovery 요청 자료를 우편으로 보내어 discovery 절차를 시작할 수 있습니다. 임대인이 요청 자료를 받을때까지 5 일을 기다려야 합니다. 임대인은 그 이후부터 5 일내에 요청에 응하여야 합니다. 모든 discovery 절차는 소송 시작 5 일전까지 완료되어야 합니다.³¹⁶

법원 기일전 – Before the court hearing

법원에 출두하기 전에 변호사가 준비하듯이 임차인은 사건에 대하여 신중하게 준비하여야 하겠습니까. 임차인은 아래의 내용을 포함하여 준비하여야 하겠습니까:

- 소장을 받은 날짜에 주의를 주셔야 합니다. 소장에 대한 답은 5 일내에 제시되어야 합니다. 소장을 주의하여 읽어야 합니다. 소장에는 소장 내용에 대하여 어떻게

³⁰⁹ Code of Civil Procedure Section 1170.8. Moskowitz, California Eviction Defense Manual, Paragraph 23.1-23.52 (Cal. Cont. Ed. Bar 2009).

³¹⁰ Code of Civil Procedure Section 2025.270(b).

³¹¹ Code of Civil Procedure Section 2030.260(b).

³¹² Code of civil Procedure Section 2031.010, 2031.260(b), 2031.020(b)(c).

³¹³ Code of Civil Procedure Section 2033.020(c).

³¹⁴ Code of Civil Procedure Section 1170.8.

³¹⁵ Code of Civil Procedure Section 2024.040(b).

³¹⁶ The time periods discussed assume that no orders are obtained shortening or extending time. See also Moskowitz, California Eviction Defense Manual, Paragraph 23.8 (Cal. Cont. Ed. Bar 2009) for a day-by-day timeline.

답을 하여야 하는지 및 일정에 대한 구체적인 내용이 포함되어 있습니다. (위 96 페이지 참조)

- 임차인의 권익 보호 단체, 변호사, 법률 상담소 등과 상의 하십시오. 소송건에 관련된 법규를 이해하고 입증자료에 대한 이해에 도움이 될 것입니다.
- 임차인의 주장내용이나 대응안에 도움이 될 수 있는 증거물의 discovery 를 요청하십시오. (위 강제 명도이전 소송에서의 Discovery, 98 페이지 참조)
- 임차인의 사건과 관련된 사실을 어떻게 입증할 것인지를 검토하십시오. 증인, 서신 또는 기타 서류, 사진이나 영상물을 사용할 수 있습니다.
- 증거로 제출할 자료는 최소 5 개의 사본을 준비하십시오. 판사를 위한 원본, clerk 를 위한 사본, 상대방을 위한 사본, 증인을 위한 사본 및 임차인 본인을 위한 사본입니다.
- 임차인의 사건에 도움이 될 증인에게 증언을 요청하십시오. 자의로 증언을 하지 않는 증인에게는 소환장(subpoena)를 발급할 수 있습니다. 소환장은 증인에게 법원에 출두하라는 명령입니다. 소환장은 반드시 증인에게 임차인이 아닌 18 세 이상의 제 3 자가 전달할 수 있습니다. 소환장을 법원의 clerk 에게도 요청하여 받을 수 있습니다. 증인이 요구하면, 소환장을 전달하면서 증인 비용 (witness fees)를 지급하여야 합니다.

명의 이전 소송의 각 당사자는 배심원 재판을 요구할 수 있습니다.³¹⁷ 임대인의 소장에 대한 답을 법원에 제출한 이후, 법원은 Memorandum to Set Case for Trial 이라는 서류를 보내올 것입니다. (공식적으로는 “Request/Counter-Request to Set Case for Trial”이라고 합니다. (Judicial Council Form UD-150).)³¹⁸ 이 서류에 임대인이 배심원 재판을 요구하였는지가 명시되어 있을 것입니다. 임대인이 배심원 재판을 요구하지 않았고, 임차인은 변호사를 선임하지 않았으면, 임차인도 배심원 재판을 요구하지 않을 것을 추천합니다.

이 추천에는 여러가지 사유가 있습니다. 첫째, 법원에서 배심원에게 사건을 전개 제시하는 것이 판사에게 제시하는 것보다 어려워서, 변호사가 아닌 임차인이 진행하는 것이 어려울 것으로 예상되며; 둘째, 배심원 재판을 먼저 요구하는 당사자가 배심원 비용을 선 지급하여야 하며; 셋째, 패소하는 자가 배심원 비용을 모두 책임져야 합니다.³¹⁹

³¹⁷ The lease or rental agreement cannot require that the tenant waive the right to a jury trial before a dispute arises. However, the lease or rental agreement can require that any dispute that arises be submitted to arbitration (Crafton Partners LP v. Superior Court, Pricewaterhouse Coopers LLP (2005) 36 Cal. Rth 944 [32 Cal. Rptr. 3d 5]).

³¹⁸ In some counties, the landlord must file the Request to Set Case for Trial form. Moskovitz, California Eviction Defense Manual, Section 25.1 (Cal. Cont. Ed. Bar 2008).

³¹⁹ See Portman and Brown, California Tenant's Rights, pages 291-293 (NOLO Press 2007).

판결 이후 – After the court's decision

임차인이 승소하는 경우, 임차인은 임대 unit 에서 이사를 할 필요가 없고, 임대인은 임차인의 법원 비용 (예를 들어 filing 비용)과 변호사 비용을 지급하여야 할 수도 있습니다. 그러나, 임차인은 법원이 지시하는 임대료를 지급하여야 합니다.

임대인이 승소하면, 임차인은 이사를 하여야 합니다. 그외에도, 법원은 임차인에게 임대인의 법원 비용, 변호사 비용 및 체납된 임대료와 임차인이 손상시킨 것의 수리비 등 입증된 손해를 배상하라고 지시할 수도 있습니다.

가능하지만 드물게, 법원은 임차인이 패소한 경우에도 임대 unit 에서 계속 거주를 허용할 수 있습니다. 이를 **relief from [임차의] forfeiture** 라고 합니다. 임차인은 법원에게 2 가지를 설득하여야 합니다: 퇴거하면 임차인이 아주 어려운 곤경에 빠질 것이며, 임차인에게 체납된 임대료를 지급할 능력이 있거나 임차인이 임대 of 모든 조건을 준수할 것입니다.³²⁰

임차인이 패소하였더라도, 임대 unit 을 점유하고 있다면, 임대가 종료되었더라도 임대 계약의 **forfeiture** 를 방지할 가능성이 있습니다. 임대 계약의 **forfeiture** 를 방지하고자 하는 임차인 (또는 임차인의 변호사)는 법원이 명도 이전 소송의 판결문을 발표하자마자 그를 요청하여야 합니다.³²¹

명도 이전 소송에서 패소한 임차인은 판사가 소송 과정의 법적 쟁점(issue)에 잘 못된 판단을 하였다고 믿으면 항소를 제기할 수 있습니다. 그러나 임차인이 1 심 판결의 집행을 유예받거나 임대 계약의 **forfeiture** 를 방지하는 판결을 받지 못하면, 임차인은 항소 소송이 시작하기 전에 임대 unit 에서 이사를 하여야 합니다. 법원은 1 심 판결을 집행하는 경우, 임차인 또는 임차인의 가족이 아주 어려운 곤경에 빠질 것이고, 임대인에게 배상이 가능하지 않은 손실이 발생하지 않을 것이라고 설득되지 않으면, 집행을 유예하는 지시를 내리지 않을 것입니다. 법원이 1 심 판결의 집행을 유예시키면, 법원은 임차인에게 법원이 지시하는 임대료를 법원에 납부하라고 지시할 것입니다.³²²

명도 이전 소송에서 패소한 임대인도 항소할 권리가 있습니다.

³²⁰ Code of civil Procedure Section 1179.

³²¹ California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraph 9:444 (Rutter Group 2009). The tenant's written petition must be served on the landlord at least five days before the date of the hearing on the request for relief. If the tenant does not have an attorney, the tenant may orally apply to the court for relief, if the landlord either is present in court or has been given proper notice. The court also may order relief from forfeiture on its own motion. The court may order relief from forfeiture only on condition that the tenant pay all the rent due (or fully comply with the lease or rental agreement). (Code of Civil Procedure Section 1179).

³²² Code of Civil Procedure Section 1176.

명도이전 – Writ of possession

임차인이 1 심에서 패소하고, 그 판결이 확정되었는데도 (임차인이 항소를 포기하거나 항소에서도 패소하는 경우) 임차인이 임대 unit 에서 이사를 하지 않으면, 법원은 임대인에게 명도 이전 명령(writ of possession)을 발행할 것입니다.³²³ 임대인은 그 법적서류를 집달관(sheriff)에게 제시하고, 집달관은 임차인이 곧 이사를 하지 않으면 임차인을 강제로 임대 unit 에서 퇴거시킬 것입니다.

임차인을 강제로 퇴거시키기 전에 집달관은 임차인에게 명도 이전 명령의 사본을 제공할 것입니다.³²⁴ 명도 이전 명령은 임차인에게 임대 unit 에서 그 명령을 수령받고 5 일 이내에 이사를 하여야 하며, 그러하지 아니한 경우, 집달관이 임차인을 강제로 퇴거시키고 임대 unit 을 임대인에게 양도한다는 내용입니다.³²⁵ 명도 이전 명령을 임차인에게 송달하는 비용은 임대인이 임차인에게 청구할 다른 비용에 추가됩니다.

임차인에게 명도 이전 명령이 송달되면, 임차인은 그로부터 5 일 이내에 임대 unit 에서 이사를 하여야 합니다. 집달관이 5 일후 강제로 퇴거시키려고 올 것입니다.³²⁶ 임차인의 소지품이 아직 임대 unit 에 남아 있으면, 집달관은 소지품을 철거하거나 임대인에게 그것을 보관하도록 할 수 있습니다. 임대인이 보관을 하면, 합리적인 보관 비용을 임차인에게 부과하게 됩니다. 임차인이 보관된 소지품을 18 일 이내에 회수하지 않으면, 임대인은 임차인에게 우편으로 회수를 요구하는 통보를 보내고, 그것들을 경매로 매각 처분하거나 (시가가 \$300 이하인 경우) 그것들의 소유권을 가질 수 있습니다.³²⁷ 집달관이 강제로 임차인을 퇴거시킨 경우, 집달관의 비용이 판결 명령에 포함되어, 임차인은 그 비용을 임대인에게 배상하여야 합니다.

결석판결 취소 – Setting aside a default judgment

임차인이 소장을 송달 받고 그에 대한 답을 서면으로 법원에 제출하지 않으면, 임대인은 법원에 결석 판결을 내릴 것을 요청할 수 있습니다. 임차인은 판결의 통보를 받을 것이고 위에서 언급한 명도 이전 명령이 발행될 것입니다.

임차인이 소장에 답을 하지 않았을 때 여러가지 사유가 있을 수 있습니다. 예를 들어, 소장을 송달 받기는 하였으나, 병에 걸렸었거나 또는 다른 사정이 있어 답을 하지

³²³ Code of Civil Procedure Section 715.010.

³²⁴ Code of Civil Procedure Section 715.020.

³²⁵ Code of Civil Procedure Section 715.010(b)(2).

³²⁶ Code of Civil Procedure Section 715.020(c).

³²⁷ Code of Civil Procedure Section 715.030, 1174(h); Civil Code Section 1965, 1988. See the department of Consumer Affairs' Legal Guides LT-4, "How to Get Back Possessions You Have Left in a Rental Unit," and LT-5, "Options for a Landlord: When a Tenant's Personal Property has Been Left in the Rental Unit." These Legal Guides are available on the Department of Consumer Affairs' Web site, www.dca.ca.gov.

못하였을 수 있습니다. 가능성이 낮지만, 임차인이 소장의 송달을 받지 못하였을 수도 있습니다. 위와 같이 임차인이 답을 제출하지 않은 사실에 정당한 사유가 있는 경우, 임차인은 법원에 결석 판결을 취소할 것을 요청할 수 있습니다.

결석 판결을 취소하기에는 복잡한 법정 절차가 필요합니다. 결석 판결을 취소하고자 요청하는 사유로는 임차인(또는 임차인의 변호사)의 실수, 부주의, 놀라움, 또는 용서할 수 있는 부주의 등이 있습니다.³²⁸ 결석 판결을 취소시키고자 하는 임차인은 이를 법원에 즉시 요청하여야 합니다. 임차인은 법원에 결석에 대한 적절한 사유가 있었고, 신속하게 판결 취소 요청을 제시하였으며, 승소할 가능성이 있음을 설득하여야 합니다.³²⁹ 결석 판결을 취소할 수 있는 근거가 있다고 생각하는 임차인은 변호사나 법률 상담소에서 먼저 자문을 받는 것이 좋겠습니다.

군인에게 적용되는 특수 규정은 임대인이 결석 판결을 받는 것을 더욱 어렵게 할 수 있고, 임차인이 결석 판결을 취소시키고 명도 이전 소송에서 대응할 수 있게 할 수 있습니다.³³⁰

파산에 대한 조언 – A word about bankruptcy

임차인이 파산을 선언하면 강제 퇴거를 방지할 수 있다고 생각할 수 있습니다. 그러나, 이는 항상 그렇지 않습니다.

파산 신청을 하는 것은 임대 **unit**에서의 퇴거 이외에도 장기적으로 여러 결과가 있을 수 있습니다.. 또한 널리 알려졌던 파산법이 지난 2005 년 입법된 Bankruptcy Abuse Prevention and Consumer Protection Act of 2005 로 인하여 많이 수정되었습니다.

강제 퇴거의 위협으로 인하여 또는 다른 사유로 파산 신청을 고려하고 있는 임차인은 파산전문가와 협의하고 그의 자문을 신중하게 검토하여야 하겠습니다.

파산법은 법분야에서도 전문분야 이며 본 책자에서 설명하기는 어려운 면이 많이 있습니다. 단, 명도 이전 소송과 관련된 파산법에 대한 몇가지 사항을 아래에 정리하였습니다.³³¹

³²⁸ Code of Civil Procedure Section 473(b). See Moskovitz, California Eviction Defense Manual, Section 12.12 (Cal. Cont. Ed. Bar 2009).

³²⁹ Moskovitz, California Eviction Defense Manual, Sections 12.15, 12.16 (Cal. Cont. Ed. Bar 2009). See Moskovitz et al, California Landlord-Tenant Practice, Sections 13.7-13.14 (Cal. Cont. Ed. Bar 2009).

³³⁰ Servicemembers Civil Relief Act, 50 United States Code Appendix Sections 521(a), (b), (c), (g) and Jdicial Council Form 982(a)(6); see California Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraphs 8:518.5-8:518.7 (Rutter Group 2009).

³³¹ See California Practice Guide, Landlord-Tenant, Chapter 10 (Rutter Group 2009), Moskovitz et al, California Landlord-Tenant Practice, Capter 14 (Cl. Cont. Ed. Bar, 2009).

- 2005 년 10 월 17 일(200 년 파산법 유효시점) 이후에 파산 신청을 하는 임차인에게서는 진행 중인 명도 이전 소송이 자동적으로 중단되지 않습니다. 소송이 제기되기 전에 파산 신청을 하게 되면, 임대인은 3 일 통보를 전달하거나 소송을 제기할 수 없게 됩니다.³³²
- 임대인은 명도 이전 소송을 진행할 수 있도록 파산법원에 승인을 요청할 수 있습니다. (“relief from the automatic stay”라고 합니다)³³³
- 파산 신청으로 적용되는 자동 유예(automatic stay)는 파산건이 완료되거나, 기각될때까지 유지됩니다. 그러나, 임대인이 자동 유예로부터 풀려야 된다고 법원을 설득할 수 있으면, 명도 이전 소송은 진행됩니다.³³⁴
- 파산 신청이 있기 전에 완료된 명도 이전 소송 판결명령의 집행은 유예 대상이 아닙니다. 특정 경우에는, 판결의 집행을 파산 신청 이후 30 일까지 유예할 수 있습니다.³³⁵
- 임차인이 임대물을 손상시키는 경우나 마약을 사용하는 경우에는 임대인이 그에 대한 확약서(certification)를 법원에 제출하면 자동 유예가 적용되지 않습니다. 단, 임대인이 확약서를 제출한 이후 15 일간은 유예됩니다.³³⁶
- 정당한 사유가 있으면 파산건이 기각될 수 있습니다 – 예를 들어, 임차인이 관련 수수료를 지급하지 않거나, 필요한 서류나 재정 정보를 제출하지 않거나 무리한 지연으로 임대인에게 손실이 발생하거나 불성실하게 파산을 신청한 경우가 있겠습니다.³³⁷

보복 행위, 퇴거 및 차별대우 – RETALIATORY ACTIONS, EVICTIONS AND DISCRIMINATION

보복 행위와 퇴거 – Retaliatory actions and evictions

임차인이 임차인의 법적 권한(예를 들어, 수리하고 공제 권한, 54~56 페이지 참조)을 행사하거나 임대 unit 의 하자에 대하여 불평을 제기한 것에 대한 보복으로

³³² 11 United States Code Section 362(a)(1)-(3).

³³³ 11 United States Code Section 362(d).

³³⁴ 11 United States Code Section 362(c), (d).

³³⁵ 11 United States Code Sections 362(b)(22), 362(l)(1).

³³⁶ 11 United States Code Sections 362(b)(23), 362(m)(1).

³³⁷ Moskowitz et al. California Landlord-Tenant Practice, Section 14.32 (Cal. Cont. Ed. Bar, 2009).

임대인이 임차인을 퇴거시키려고 할 수도 있습니다. 또는 임대인이 임대료를 인상하려고 하거나 다른 방법으로 적정한 권한을 행사하거나 불평을 제기하려고 하는 임차인에게 불이익을 주려고 할 수 있습니다.

그러한 경우, 임대인의 행위는 보복적 행위라고 합니다. 법은 이러한 임대인의 보복 퇴거나 기타 보복행위로부터 임차인을 보호합니다.³³⁸

임차인이 아래의 권한을 행사한 이후 6 개월 이내에 임대인이 임차인을 퇴거하려고 하는 경우, 법은 임대인이 보복 퇴거를 의도하는 것으로 추정합니다.³³⁹

- 수리이후 공제 권한의 행사 또는 임대인에게 수리이후 공제 권한을 행사할 것이라고 사전 통보하는 것
- 임대인에게 임대 unit 의 하자에 대하여 불평을 하거나, 통보한 이후 관련 정부기관에 제보하는 것
- 임대 unit 의 상황에 대하여 소송 또는 중재를 신청하는 것
- 관련 정부 기관이 임대 unit 을 점검하게 하거나 임대인에게 그에 대한 소환장(citation)을 발급하게 하는 것

임대인이 임차인을 퇴거시키려고 하는 것이 보복 퇴거임을 입증하기 위해서는 임차인은 그로부터 6 개월 이전에 위 명시된 권리 행사를 하였고, 체납된 임대료가 없으며, 임차인이 보족금지 대응안을 지난 12 개월간 2 회 이상 사용하지 않았음을 입증하여야 합니다. 임차인이 이 내용을 입증하면, 임대인은 퇴거가 보복 퇴거가 아님을 입증하여야 합니다.³⁴⁰ 임대인이 퇴거에 정당한 근거가 있다고 입증하여도, 임차인은 임대인의 행위가 신의 성실 원칙을 위반함을 보여 보복 퇴거임을 입증할 수 있습니다.³⁴¹ 양방이 증거를 제공하여 각자의 주장을 입증하면, 판사나 배심원은 임대인의 퇴거가 정당한 근거에 의한 것인지를 결정하여야 합니다.

임차인이 임차인의 권익 모임을 알선하거나 항의하거나 다른 법적 권한을 행사한 것에대한 임대인의 보복 퇴거도 퇴거에 대한 대응요건으로 인정됩니다. 이러한 경우, 임차인은 보호되는 행위를 이행하였고, 임대인이 그에 대한 보복으로 퇴거를 시도하였음을 입증하여야 하겠습니까.³⁴²

³³⁸ Civil Code Section 1942.5.

³³⁹ Civil Code Section 1942.5.

³⁴⁰ Civil Code Section 1945.2(a) (b); see California Practiece Guide, Landlord-Tenant, Paragraphs 7:368-7:380 (Rutter Group 2009).

³⁴¹ Moskowitz et al., California Landlord-Tenant Practice, Section 12.38 (Cal. Cont. Ed. Bar 2009).

³⁴² Civil Code Section 1942.5(c).

임대인이 임차인을 법에서 보호하는 행위에 대한 보복으로 퇴거를 시도한다고 판단되면, 임차인은 변호사, 법률상담소와 상의하는 것이 좋겠습니다. 변호사는 다른 대응안에 대해서도 자문을 제공하여 줄 수 있습니다.

보복 차별대우 – Retaliatory discrimination

아래의 1 사항을 이행한 자에 대한 보복을 주 목적으로 임차인을 괴롭히거나, 퇴거시키거나 또는 주택건물의 판매 또는 임대와 관련 하여 차별 대우하는 임대인, 관리인, 중개인은 California 주 Fair Employment and Housing 법을 위반하게 됩니다.³⁴³

- 위 법에서 금하는 행위에 반대함
- 위 법을 위반하는 행위라고 믿고 그를 관련 법 집행자(경찰관)에게 신고함
- 위 법이 보호하는 권한을 행사하는 것을 도와 주거나 지자함

임대인의 명도 이전 소송에서 퇴거 시도가 위 보복 차별에 의한 것임을 임차인이 입증하면 임차인은 소송에서 승소할 수 있습니다. 보복 차별의 피해자인 임차인은 추가로 Fair Employment and Housing 법에 의하여 손해배상을 청구할 수 있습니다.³⁴⁴

분쟁 해결 – RESOLVING PROBLEMS

임대인과 대화 – TALK WITH YOUR LANDLORD

대화는 분쟁의 방지 및 해결에 중요합니다. 임대 unit 에 대하여 문제가 있으면, 그에 대하여 제 3 자와 대화를 하기 전에 임대인과 먼저 대화를 가지는 것이 중요하겠습니다. 임대인이 자진해서 문제를 해결하려고 할 수도 있고 임차인과 해결안을 합의할 것을 원할 수도 있습니다. 마찬가지로, 임대인 또는 그의 대리인도 공식적인 법적 조치를 취하기 전에, 임차인과 그에 대하여 상의하는 것이 바람직하겠습니다. 임대인의 우려 사항을 이해하면, 임차인이 문제를 해결할 수도 있겠습니다. 임대인과 임차인 각각은 상대방에게 공평하게 대응하고 신의 성실의 원칙을 존중하여야 하는 의무가 있음을 인지하여야 하겠습니다. (28 페이지 참조)

임대인과 문제를 상의하여도 문제가 해결되지 않고, 임대인의 책임이라고 생각되면, 임차인은 임대인에게 그에 대하여 우편이나 전자 우편으로 서신을 보내는 것을 추천합니다. 임차인은 서신에서 문제를 설명하고, 그 문제가 어떠한 영향을 주고 있는지,

³⁴³ Government Code Section 12955(f), 12955.7.

³⁴⁴ Cflifornia Practice Guide, Landlord-Tenant, Paragraphs 7:205, 7:391-7:394 (Rutter Group 2009).

얼마나 오랜 기간동안 존재하였는지, 그의 해결을 위하여 어떠한 노력을 하였는지, 임대인이 어떠한 조치를 취하는 것을 원하는지 등을 설명하여야 하겠습니까. 서신의 사본을 보유할 것을 추천합니다.

임대인의 대리인 또는 관리자하고 먼저 접촉을 하였으나 해결안을 찾지 못하였다면, 임대인에게 직접 접촉을 하는 것을 고려할 수 있습니다. 임대인 또는 임대인을 대리하여 법적 통보를 수령할 수 있는 자의 이름, 주소와 전화 번호가 임대계약에 명시되어 있거나 임대 건물 눈에 띄는 곳에 게시되어 있어야 합니다.³⁴⁵ 거주지의 군청의 과세평가인의 사무실에 연락하여 위 정보를 확인할 수 있습니다.

임대인에게 통보를 한 이후, 임대인이 연락을 하지 않거나 임차인과 동의하지 않는 경우, 임차인은 본 책자에 언급된 권한 행사를 고려하거나 (예를 들어, 수리후 공제, 54~56 페이지 참조) 법률적 도움(legal assistance)을 받을 수 있겠습니까. 임대인이 문제를 해결하도록 기다려 주는 기간은 문제의 심각함에 따라 다르겠습니까. 아주 심각한 문제 외의 대부분의 경우, 30 일이 적절하다고 할 수 있습니다.

주요 사항: 임대인과 임차인이 문제를 상의하면 작은 문제가 큰 문제로 전개되는 것을 방지할 수 있습니다. 문제를 해결하려고 노력하는 것은 모두에게 이익이 됩니다. 상황에 따라 쌍방의 친구 또는 전문 중재인이나 조정인 제 3 자를 개입시키는 것이 도움이 될 수 있습니다. 상의와 협상 및 가능한 양보로 문제가 해결되지 않으면, 각 당사자는 법에 의한 해결안을 고려할 수 있겠습니까.

제 3 자의 도움 받기 – GETTING HELP FROM A THIRD PARTY

임대인과 임차인의 문제를 해결하는데 도움을 주는 여러 조직이 있습니다. 아래의 사무실을 확인하거나 연락을 하여 정보 또는 도움을 요청하십시오.

- 지역 소비자 보호기관. 도시나 군 정부 사무실 (전화번호부에서 확인).
- 지역 주택관할 사무소(housing agency). 도시나 군 정부 사무실 (전화번호부에서 확인).
- 지역 검찰청. 군 정부 사무실 (전화 번호부에서 확인).
- 시나 군 정부의 임대 통제부 (rent control board). 시나 군정부 사무실 (전화 번호부에서 확인).
- 지역 임차인 연합 (tenant association) 또는 임대 연합. (전화번호부에서 확인).
- 지역 분쟁 해결 (dispute resolution) 프로그램. 군별 프로그램 목록을 구하려면, 첨부 4 페이지 참조.

³⁴⁵ Civil Code Sections 1961, 1962, 1962.5.

- 지역 임차인 정보 및 지원 자료. 첨부 3 의 목록 참조

California 주 소비자 보호부의 정보 센터 (Department of Consumer Affairs' Consumer Information Center – 1-800-952-5210, 또는 Sacramento 지역에서는 (916) 445-1254)에서 정보를 받을 수 있습니다. TDD 는 (916) 322-1700 으로 연락을 하십시오. 소비자 보호부의 인터넷 사이트, www.dca.ca.gov 에서 정보를 확인할 수 있습니다.

여러 군(county)의 변호사 협회에서 변호사 소개를 하거나 봉사 프로그램 등으로 저가 또는 무료로 법률 자문을 받을 수 있게 하는 프로그램을 제공하고 있습니다. 법률상담기관(legal aid organizations)에서는 저소득층 임차인에게 명도 이전 소송 대응 지원 프로그램을 제공하기도 합니다. 그리고 여러 법대에서 무료 자문 및 지원을 제공하기도 합니다.

임차인은 소위 퇴거 대응 또는 파산 clinic 이라고 불리는 곳을 사용하는 것에 조심하여야 하겠습니다. 이 중 적법하고 좋은 서비스를 제공하는 클리닉도 있지만, 합법적이지 않은 곳도 있습니다. 이 중 매출을 올리기 급급해 강압적인 영업 방식을 사용하거나, 과장된 허위 약속을 하거나, 공난이 있는 계약서에 서명을 요구하거나, 수수료를 받고 아무런 도움을 제공하지 않는 곳도 있습니다.

이런 클리닉 중 연방 집행 유예 (automatic stay)를 받아 줄 수 있다고 약속하는 곳도 있습니다. 이 경우, 클리닉은 파산 신청을 하는 것을 계획하는 것입니다. 파산 신청은 명도 이전 소송을 일시 정지할 수 있으나, 임차인이 그 이후 임대를 구하거나 크레딧을 구하는 것을 아주 어렵게 할 수 있습니다. 파산 신청 내용은 임차인의 크레딧 기록에 10 년간 명시됩니다.

“비합법적 명도 이전 지원”이란 변호사가 아닌 자가 임대인과 임차인에게 합법적인 명도 이전 소송에 대해 자문을 제공하는 것을 가르칩니다. 비합법적 명도 이전 자문제공자(UDA)는 본사가 있는 군의 군청의 clerk 의 사무실에 등록을 하여야 합니다.³⁴⁶ UDA 와 계약을 체결한 임차인은 계약 서명후 24 시간 이내에 그것을 취소할 수 있습니다.³⁴⁷

“법률 서류 지원”(LDA)는 변호사가 아닌 자가 법률 소송 등에서 변호사 없이 직접 대응하는 당사자의 지시에 따라 법률 서류의 타자 및 제출의 지원 업무를 제공하는 자를 가르칩니다. 위 UDA 의 경우와 비슷한 등록 및 취소 규정이 적용됩니다.³⁴⁸

³⁴⁶ Business and Professional Code Sections 6400-6415.

³⁴⁷ Business and Professions Code Section 6410(e). The content of the UDA's contract are governed by regulation. See 16 California Code of Regulation, Section 3890.

³⁴⁸ Business and Professions Code Sections 6400-6415. The contents of the legal documents assistant's contract for self-help services are governed by regulation. See 16 California Code of Regulations, Section 3950.

비록 UDA 나 LDA 가 county clerk 에 등록 되어 있으나, 그들이 소송의 당사자를 도울 수 있는 지식이 있는지는 보장할 수 없습니다.

중재와 조정 – ARBITRATION AND MEDIATION

지역 housing agency 는 임대인-임차인 분쟁을 지역 분쟁 해결 센터나 조정서비스에 의뢰합니다. 이 조직들의 목적은 소송의 비용 및 부담을 피하여 분쟁을 해결하고자 하는 것입니다.

조정은 공평한 제 3 자의 도움을 받아 임대인과 임차인이 자발적으로 합의를 이룰 수 있도록 하는 것입니다. 조정인은 분쟁에 대한 구속력 있는 결정을 하지 않습니다.

중재는 분쟁에 대한 결정을 하는 공평한 제 3 자에게 의뢰하는 것을 말합니다. 임대인과 임차인이 분쟁을 중재로 해결할 것에 동의하면, 중재인의 결정을 따라야 합니다. 단, 양방이 구속력 없는 중재인에 의뢰하기로 합의한 경우에는 그러하지 아니합니다.

임대인과 임차인은 항상 소송대신 조정 또는 중재로 분쟁을 해결하도록 노력하여야 하겠습니다. 중재는 거의 항상 소송보다 신속하고 저렴하며 부담이 적습니다. 중재는 조정보다 공식적이고, 소송보다 신속하며 스트레스가 적고 부담도 적습니다.

중재 서비스는 상업 전화번호부 (yellow pages)에 포함되어 있습니다. 군별로의 분쟁 해결 서비스사의 목록은 아래 첨부 4 를 참조하십시오.

* * *

Glossary

[색락]

[생략한 Glossary 및 첨부자료는 주정부 소비자 보호부의 웹 페이지
<http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/index.shtml> 에서 찾으실 수 있습니다.]

APPENDICES

APPENDIX 1 – OCCUPANTS NOT NAMED IN EVICTION LAWSUIT OR WRIT OF POSSESSION

[생략]

APPENDIX 2 – 임대 통제 규정이 있는 도시 – LIST OF CITIES WITH RENT CONTROL

Berkeley
Beverly Hills
Campbell
East Pal Alto
Fremont
Hayward
Los Angeles
Los Gatos
Oakland
Palm Springs

San Francisco

San Jose

Santa Monica

Thousand Oaks

West Hollywood

Westlake Villages

임대 통제에 대한 자료는 Brown, Warner and Portman, The California Landlord's Law Book, Vol. 1: Rights & Responsibilities, Appendix C (NOLO Press 2009)과 California Practice Guide, Landlord-Tenant, Chapter 5 (Rutter Group 2009)를 포함합니다.

APPENDIX 3 – 임차인 정보와 지원 – TENANT INFORMATION AND ASSISTANCE RESOURCES

목록은 California 주 소비자 보호부의 웹사이트 <http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/index.shtml> 에서 접속이 가능합니다. 웹 페이지에서 Appendix 3 – Tenant Information And Assistance Resources 를 클릭하시면 관련 참고자료 페이지로 이동됩니다.

각 군(County)에 위치한 법률상담소와 임차인 권익 보호 상담소의 연락처가 명시되어 있습니다.

APPENDIX 4 – 관련 기타 자료 – OTHER RESOURCES

[생략]

APPENDIX 5 – 법규에서 지정한 문안 – LEGALLY-REQUIRED TEXT OF NOTICES

[생략]

INVENTORY CHECKLIST (1 OF 4)

This inventory form is for the protection of both the tenant and the landlord.

You (the tenant) and the landlord or the landlord's agent should fill out the "Condition Upon Arrival" section of the form within three days of your moving in. If you request an initial inspection before you move out, you and your landlord or agent should conduct the initial inspection about two weeks before the end of the tenancy or lease term and fill out the "Condition Upon Initial Inspection" section. As soon as possible after you have moved out, the landlord or agent should fill out the "Condition Upon Departure" section. It's a good idea for you to be present during the final inspection, but the law does not require that you be present or that the landlord allow you to be present.

The landlord or agent should sign a copy of this form following each inspection, and you should sign following each inspection for which you are present. Both you and the landlord or agent should receive a copy of the form following each inspection.

Be specific and check carefully when completing this form. Among other things, look for dust, dirt, grease, stains, burns, and excess wear.

Additions to this form may be made as necessary. Attach additional paper if more space is needed, but remember to include copies for both the landlord and the tenant. Both parties should initial any additional pages after each inspection. Cross out any items that do not apply.

Address _____ Unit Number _____

Name of tenant(s) _____

| ITEM | If applicable QUALITY | CONDITION UPON ARRIVAL Note condition, including existing damage and wear and tear. DATE: _____ | CONDITION UPON INITIAL INSPECTION Note deterioration beyond reasonable use and wear for which tenant is alleged to be responsible. DATE: _____ | CONDITION UPON DEPARTURE Note deterioration beyond reasonable use and wear for which tenant is alleged to be responsible. DATE: _____ |
|--|--------------------------|---|---|--|
| | | | | |
| Cupboards | | | | |
| Floor covering | | | | |
| Walls and ceiling | | | | |
| Counter surfaces | | | | |
| Stove and oven, range hood (broiler pan, grills, etc.) | | | | |
| Refrigerator (ice trays, butter dish, etc.) | | | | |
| Sink and garbage disposal | | | | |
| Windows (draperies, screens, etc.) | | | | |
| Doors, including hardware | | | | |
| Light fixtures | | | | |

KITCHEN

| ITEM | QUALITY <small>If applicable</small> | CONDITION UPON ARRIVAL Note condition, including existing damage and wear and tear. DATE: _____ | CONDITION UPON INITIAL INSPECTION Note deterioration beyond reasonable use and wear for which tenant is alleged to be responsible. DATE: _____ | CONDITION UPON DEPARTURE Note deterioration beyond reasonable use and wear for which tenant is alleged to be responsible. DATE: _____ |
|--------------------------------------|---|---|---|--|
| LIVING ROOM | | | | |
| Floor covering | | | | |
| Walls and ceiling | | | | |
| Windows (draperies, screens, etc.) | | | | |
| Doors, including hardware | | | | |
| Light fixtures | | | | |
| BATHROOM | | | | |
| Floor covering | | | | |
| Walls and ceiling | | | | |
| Shower and tub (walls, door, tracks) | | | | |
| Toilet | | | | |
| Plumbing fixtures | | | | |
| Windows (draperies, screens, etc.) | | | | |
| Doors, including hardware | | | | |
| Light fixtures | | | | |
| Sink, vanity, medicine cabinet | | | | |

INVENTORY CHECKLIST (3 OF 4)

| ITEM | QUALITY If applicable | CONDITION UPON ARRIVAL Note condition, including existing damage and wear and tear. DATE: _____ | CONDITION UPON INITIAL INSPECTION Note deterioration beyond reasonable use and wear for which tenant is alleged to be responsible. DATE: _____ | CONDITION UPON DEPARTURE Note deterioration beyond reasonable use and wear for which tenant is alleged to be responsible. DATE: _____ |
|---|--------------------------|---|---|--|
| HALLWAYS OR OTHER AREAS | | | | |
| Floor covering | | | | |
| Walls and ceiling | | | | |
| Closets, including doors and tracks | | | | |
| Light fixtures | | | | |
| Furnace/Air conditioner filter(s) | | | | |
| Patio, deck, yard (planted areas, ground covering, fencing, etc.) | | | | |
| Other (specify) | | | | |
| BEDROOM 1 | | | | |
| Floor covering | | | | |
| Walls and ceiling | | | | |
| Closet, including doors and tracks | | | | |
| Windows (draperies, screens, etc.) | | | | |
| Doors, including hardware | | | | |
| Light fixtures | | | | |

Affairs

| ITEM | QUALITY <small>If applicable</small> | CONDITION UPON ARRIVAL <small>Note condition, including existing damage and wear and tear. DATE: _____</small> | CONDITION UPON INITIAL INSPECTION <small>Note deterioration beyond reasonable use and wear for which tenant is alleged to be responsible. DATE: _____</small> | CONDITION UPON DEPARTURE <small>Note deterioration beyond reasonable use and wear for which tenant is alleged to be responsible. DATE: _____</small> |
|-------------------------------------|---|---|--|---|
| BEDROOM 2 | | | | |
| Floor covering | | | | |
| Walls and ceiling | | | | |
| Closets, including doors and tracks | | | | |
| Windows (draperies, screens, etc.) | | | | |
| Doors, including hardware | | | | |
| Light fixtures | | | | |
| BEDROOM 3 | | | | |
| Floor covering | | | | |
| Walls and ceiling | | | | |
| Closets, including doors and tracks | | | | |
| Windows (draperies, screens, etc.) | | | | |
| Doors, including hardware | | | | |
| Light fixtures | | | | |

HOW TO ORDER COPIES OF THIS BOOKLET

Unless otherwise indicated, consumer publications are available from the Department of Consumer Affairs' Policy & Publications Development Office free of charge per the following:

- Individuals and businesses may order 1–5 copies.
- Non-profit organizations can request larger quantities, subject to inventory limitations.

The resale of Department of Consumer Affairs publications is prohibited; all copies must be distributed free of charge.

Publications can be ordered by using the order form below, or by calling the Department of Consumer Affairs' Publications Hotline at (866) 320-8685 or (800) 952-5210.

ORDER FORM

California Tenants—A Guide to Residential Tenants' and Landlords' Rights and Responsibilities—2006 Edition

Name _____

Address _____

City _____ State _____ Zip _____

Daytime Phone () _____ Contact Person _____

Number of Copies Requested _____

Please mail this order form (or a copy) to:
California Tenants
c/o Department of Consumer Affairs
Policy & Publications Development Office
1625 N. Market Blvd., Suite N-112
Sacramento, CA 95834

Please allow **three weeks** for delivery of your order.