



RENT *Stabilization*

JAMES K. HAHN, MAYOR
GARRY W. PINNEY, GENERAL MANAGER

Los Angeles Housing Department △ John Ferraro Building (이전 Department of Water and Power Building) △
111 N. Hope Street, First Floor △ Public Counter △ Lobby Level △ Los Angeles, CA 90012 △ 800-994-4444 △
213-367-9099 △ TDD 213-367-9232

렌트를 하기 전에 제일 먼저 알아야 할 것은 무엇인가?

이 공지 사항은 로스엔젤레스 렌트 안정화 담당국(LARSD)에서 공공 서비스로 제공하는 것이다. 여기엔 세입자들이 가장 자주 물어오는 질문들에 대한 답변과 함께 캘리포니아 민법에 대한 설명도 포함되어 있다. 거주법에 대한 더 자세한 설명은 전화 (800) 344-9940로 로스엔젤레스 카운티 소비자 보호국(Los Angeles County Consumer Affairs)에 문의한다. 다음은 아파트, 주택이나 듀플렉스를 렌트하기 전에 확인해야 할 사항들이다.

본 공지 사항의 주제와 내용은 현행 거주법에 따른다. 거주법은 항상 개정되므로, 본 안내문의 내용에 대한 논란이 생기는 경우에는 법률 용역 알선 서비스나 변호사에게 문의한다.

렌트 장소가 로스엔젤레스 시 경계 안에 위치하며 렌트 안정화 조례(RSO)가 적용되는 경우, 전화 (213) 367-9099나 (800) 994-4444로 렌트 안정화 핫라인에 전화한다.

렌트 전

주거 공간을 렌트하기로 결정하기 전에, 임차할 부동산을 검사해야 한다. 이사하기 전에 다음과 같은 사항들을 점검한다.

- ... 벽이나 바닥의 금
- ... 전기 배선 불량
- ... 지붕 누수
- ... 결함이 있는 난방/냉방 장치

가능하면 손상된 부분들의 사진을 찍어 두면 그 곳으로 이사 가기 전에 이미 그런 손상이 존재했다는 것을 증명할 수 있다.

위에 나와 있는 것과 같은 문제를 발견하는 경우, 임대주와 상의한다. 보통, 소유주와 세입자가 서로 개방된 의사 소통과 협조를 함으로써 법정까지 가지 않고도 많은 문제들을 상호 합의 하에 해결할 수 있다.

본 공지 사항의 남은 부분은 렌트에 관해 사람들이 가장 흔히 물어보는 질문들에 대한 것이다.

1. 모든 임대차 계약서(RENTAL AGREEMENTS)가 같은가?

같지 않다. 가장 흔한 임대차 계약서에는 다음 두 가지가 있다:

- a. 먼저 "리스"가 있다. 보통 1년을 정해진 기간으로 한다. 세입자가 리스 조건을 위반하지 않은 이상, 그리고 리스 계약에 달리 명시되지 않은 이상은, 아파트나 주택의 소유주(임대주)가 렌트를 올릴 수 없다. 소유주는 또한 리스가 만료될 때까지 이사를 요구할 수 없다.
- b. 월 단위로 하는 임대차 계약서는 정해진 기간이 없다. 세입자가 이사하기로 결정하거나 소유주가 이사를 요구하기 전까지 지속된다. 렌트를 매달 내는 경우, 이사를 나가기 30일 전에 소유주에게 서면으로 통지해 주어야 한다. 소유주는 세입자가 이사를 나가기 바라거나 렌트를 올리기로 결정하는 경우 서면으로 30일 전에 통지해 주어야 한다. 그렇지만, 세입자와 소유주가 더 짧은 통지 기간으로 서면 동의할 수도 있다. 세입자가 만약 아파트를 불법 목적으로 사용하거나 문제를 일으키는 등 계약 규칙을 지키지 않는 경우에는 소유주가 3일의 통지 기간을 주는 것도 가능하다.

2. 계약서는 서면으로 작성되어야만 하는가?

그렇지 않다. 리스와 월 단위 임대 계약서 둘 다 구두나 서면으로 작성이 가능하다. 그렇지만 1년 이상의 리스는 보통 서면으로 작성되어야 구속력이 있다.

구두 계약. 구두 계약은 아무 것도 글로 기록되지 않는다. 세입자와 소유주가 서로 이야기함으로써 이해에 도달하게 된다. 어떤 사람들은 다른 계약서에 비해 규칙이 적기 때문에 구두 계약을 선호한다. 그렇지만, 몇 개월 후에, 세입자와 소유주가 계약 내용을 다르게 기억하고 있을 수도 있기 때문에, 서면으로 작성해 두는 것이 일반적으로 더 좋은 방법이다.

서면 계약. 서면 작성된 계약서가 있으면 잘 읽어보고 내용이 모두 이해가 되는지 확인한다. 리스나 월 단위 계약서가 “주거 규칙(House Rules)”과 같은 다른 서류를 언급하는 경우가 가끔 있다. 그런 추가 규칙을 읽기 전에는 계약서에 서명하지 말아야 한다. 그 밖에도, 서명하기 전에 계약서의 빈 칸이 있으면 채워 넣거나 줄을 그어 표시하고 사본을 요구한다. 구두나 서면 계약에 관계없이, 소유주나 소유주의 대리인의 성명, 주소 및 전화번호를 반드시 받아 둔다. 수도관이 끊어지거나 열쇠를 잃어버리는 경우 같은 비상시에 그런 정보가 필요하다. 불만 사항이 있는 경우 소유주에게 연락할 곳도 알아두어야 한다.

이상하게도, 일부 세입자들은 자신의 아파트를 소유하는 사람들을 어디로 연락해야 하는지 모르고 있다. 캘리포니아 주법은 건물에 3채 이상의 아파트가 있는 경우 소유주와 관리인의 성명과 주소가 임대 계약서에 기재되어야 한다고 명시하고 있다. 그렇지 않으면, 건물의 두 곳 이상의 세입자들이 잘 볼 수 있는 장소에 게시되어야 한다. 소유주의 주소가

기재되지 않았으면, 건물 관리인에게 이야기 한다. 관리인이 소유주 대신에 기재해야 한다.

3. 임대 계약서를 변경할 수 있는가?

소유주가 동의하는 한 서명하기 전에 변경할 수 있다. 두 사람이 빠기로 동의하는 사항은 줄로 그어 지운다. 추가 사항은 기입해 넣는다. 예를 들면, 계약서에 소유주가 렌트를 올리기 7일 전에 통지할 수 있다고 나와 있을 수 있다. 계약서에 그보다 더 긴 통지 기간이 명시되기 원하면 소유주에게 30일로 바꾸거나 그 부분을 줄로 그어 지우도록 요구한다. 모든 변경 사항은 성명의 첫글자, 즉 “이니셜”(initial)로 서명한다.

아파트에서 담배를 피우거나 애완동물을 키우고 싶은데 리스 계약서에는 금지되어 있는 경우, 그 부분을 수정할 수 있는지 소유주에게 물어볼 수 있다.

일부 서면 계약서들은 실시할 수 없는 규칙들을 포함하는 수가 있다. 많은 임대 계약서는 문방구에서 구할 수 있는 인쇄 양식으로 되어 있는데, 법이 개정됨에 따라 이런 양식들이 더 이상 유효하지 않는 경우가 종종 있다.

세입자가 서명하는 계약서에 불법이나 오래되어 더 이상 유효하지 않는 규칙들이 있는 경우 이에 구속되지 않는다. 예를 들면, 계약서에는 건물이 제대로 수리되지 않아 세입자가 다치게 되는 경우 소유주가 책임을 지지 않는다고 명시될 수 있다. 그렇지만 이것은 법에 준거한 사실이 아닐 수도 있다. 계약서에는 세입자가 수리를 하고 수리비를 렌트에서 제할 수 없다고 나와 있을 수 있지만, 그렇게 할 수 있는 경우도 있다.

4. 렌트 외에 또 내야하는 돈이 있는가?

그럴 수도 있다. 소유주는 일부 비용이나 예치금을 요구할 권리가 있다. 세입자는 영수증이나 그런 대금이 무슨 용도로 사용되며 어떻게 돌려 받을 수 있는지를 명시한 서면 계약서를 요구할 수 있다.

법은 모든 예치금을 “보증금(security deposits)”으로 간주하고 있지만, 소유주는 세입자에게 다음과 같은 지불 요구를 할 수도 있다.

-**마지막 달의 렌트 미리 지불하기.** 소유주는 임대 장소로 이사오기 전에 마지막 달의 렌트를 지불하도록 요구할 수 있다. 그러면, 이사를 나갈 때 적절한 통지를 하면 마지막 달에 대해서는 렌트를 지불하지 않아도 된다.

-**보증금(Security deposit).** 이 예치금은 이사나가기 전에 세입자가 깨뜨린 유리창을 교체한다든지 하는 경우에 사용된다. 아무런 손상을 입히지 않는다면, 보증금은 세입자에게 반환된다.

-**청소 비용이나 예치금.** 일부 소유주들은 청소에 대한 비용이나 예치금을 요구한다. 리스 계약서에 그런 비용이 반환되지 않는다고 나와 있으면 이는 불법이다. 청소비나

예치금이나 둘 중 무엇으로 불리든지 상관없이, 세입자가 집을 깨끗이 유지하는 한, 대부분 그 돈을 돌려 받을 수 있다. 소유주는 세입자가 이사를 나간 후 2주일 내에 보증금을 돌려 주거나, 아니면 왜 일부 금액이 반환되지 않으며 그 금액은 어떻게 사용되었는가에 대해 서면으로 세입자에게 통지해 주어야 한다. 그 금액의 일부를 청소나 수리에 사용하는 소유주는 나머지 금액을 세입자에게 보내 주어야 한다. 소유주가 세입자에게 통지해 주지 않거나 소유주가 예치금을 가질 자격이 없다고 믿는 경우에는 소액법원(#14 참조)에 소송을 제기할 수 있다. 이 소송에서 이기면, 예치금의 일부 또는 모두를 돌려 받을 수 있다. 법정에서 소유주가 예치금을 반환하지 않았다고 판결하는 경우 벌금도 지급받을 수 있다. 법정에서 소유주가 실수가 아닌 “부정한 목적”으로 예치금을 반환하지 않았다고 결정하면, 소유주에게 벌금이 부과된다.

캘리포니아 법은 소유주가 어떤 명칭을 사용하든 간에 요구할 수 있는 예치금의 한계를 지정하고 있다. 가구가 없는 아파트의 경우에는 2달 분의 렌트를, 그리고 가구가 갖춰진 아파트는 3달 분의 렌트를 초과할 수 없다.

아울러 세입자는 소유주의 보험 증권에 의해 보상되지 않는다는 것을 유념한다. 원하면, 화재나 절도로부터 재산을 보호하는 세입자 보험(renter's insurance)을 구입할 수 있다.

5. 리스가 만료되면 어떻게 되는가?

리스 계약서를 자세히 읽어보면 세입자가 무엇을 해야 하는가에 대한 내용이 있을 수도 있다. 예를 들면, 리스 계약서에 “자동 갱신” 조항이 있을 수 있다. 이것은 리스가 만료되기 전에 세입자가 이사를 할 계획이라는 것을 소유주에게 알려야 하거나, 소유주가 세입자에게 이사를 할 것을 요구해야 한다는 것을 의미한다. 그렇지 않으면, 리스는 원래 계약서와 같은 기간동안 갱신되게 된다.

주의: 자동 갱신 조항은 글자가 굵게(bold type) 인쇄되지 않는 한 발효될 수 없다.

6개월이나 1년의 리스를 하고 있지만, 자동 갱신 조항이 없으면 어떻게 하는가? 렌트를 매달 지불하고, 소유주가 리스가 만료된 후에도 렌트를 계속 수령하면, 계약이 자동으로 갱신되는 대신 월 단위로 갱신된다.

일부 리스 계약서는 1년이나 정해진 기간동안 지속된다는 내용이 없다. 그 대신, 계약서가 특정 일자에 종료된다고 밝힐 수 있다. 이런 경우에, 세입자는 소유주가 렌트를 수령한다면 그 일자를 지나서 월 단위로 아파트에 계속 거주할 수 있다.

6. 집 수리는 누가 해야 하는가?

세입자의 가족이나 친구가 집을 파손하는 경우에는 세입자가 해야 한다. 예를 들면, 세입자의 아이가 창문을 깨뜨리면 세입자가 유리창을 갈아야 한다. 그렇지 않으면, 소유주나 관리인에게 수리를 요청하되 그에 대해 지불할 각오를 해야 한다. 세입자가 파손의 책임이 없으면, 소유주가 수리를 할 책임이 있다.

수리나 개량에 대해 질문을 할 가장 좋은 시기는 계약서가 마무리된 후가 아니라 이사를

들어가기 전이다. 소유주나 관리인과 아파트나 집 안을 돌아보며 고쳐야 할 것들을 요구한다. 친구와 같이 가도 좋다. 그럴 경우, 세입자와 소유주가 수리할 것들에 대해 동의하지 않을 때 친구가 증인이 될 수 있다.

또한, 부러진 테이블 다리나 조명 등, 문제가 있는 것들에 대해 사진을 찍어두는 것도 좋다. 세입자와 친구가 사진에 이니셜을 서명하고 날짜를 적어두는 것을 잊지 말아야 한다. 이 사진들은 세입자가 이사를 나갈 때 보증금을 돌려 받을 자격이 있다는 것을 증명하는 데도 도움이 된다.

약속된 날짜까지 수리가 이루어지지 않을 경우, 편지를 보내 상기를 시키고 사본을 보관한다.

7. 소유주가 세입자에게 묻지 않고 집에 들어올 수 있는가?

그럴 수 있지만, 단지 비상시에만 가능하다. 예를 들면, 세입자 위층 아파트에서 옥조에서 물이 흘러 넘칠 때 같은 경우이다. 소유주는 세입자가 집에 없더라도 아파트에 물로 인한 손상이 없는가를 확인할 수 있다.

소유주는 일부 다른 이유로도 세입자 아파트나 집에 들어갈 수가 있지만 24시간 통보를 준 후에 일반 영업 시간동안에만 가능하다. 예를 들면, 세입자가 이사를 할 계획이면, 소유주는 아파트나 집을 다른 사람들에게 보여줄 권리가 있다. 또는 소유주가 배선을 확인하기 위해 전기 기사를 들여 보내고자 할 수도 있다.

8. 소유주의 권리에 어떤 것들이 있는가?

소유주는 세입자가 임대 계약서의 규칙들을 준수할 것을 기대할 권리가 있다. 예를 들면, 세입자는 물론 제 때에 렌트를 지불해야 하며 아파트나 집을 깨끗하게 유지해야 한다. 또한, 시끄럽게 파티를 하거나 텔레비전을 크게 틀어놓아 다른 세입자들에게 폐를 끼치지 말아야 한다.

아울러, 아파트나 집을 원래 사용 목적에 맞게 사용해야만 한다. 예를 들면, 부엌이 없는 경우에는 요리를 하지 않는다.

소유주는 또한 세입자가 책임이 있는 파손에 대해 세입자가 수리할 것을 기대할 권리가 있다. 예를 들면, 가구가 갖춰진 아파트에서 램프를 깨뜨린다면 수리하거나 교체해야 한다.

세입자가 이러한 사항들을 지키지 않는다면 소유주는 세입자에게 이사를 나갈 것을 요구할 수 있다. 세입자가 이사를 하지 않으면, 소유주는 소송을 제기하고/하거나 퇴거시킬 수 있다.

아무도 아이가 있는 사람들에게 임대를 거절할 수는 없지만, 소유주는 아파트에서 사는 사람의 수를 제한할 수는 있다.

소유주는 또한 건물을 팔 권리가 있다. 그럴 경우에, 세입자가 리스 계약이 있다면, 그 계약은 변경되지 않으며, 소유주는 세입자의 예치금을 새 소유주에게 이전하거나 반환해 주어야 한다. 예치금이 이전되는 경우에, 소유주는 세입자에게 서면으로 그 사실을 알리고 새 소유주의 성명, 주소 및 전화 번호를 알려주어야 한다.

9. 세입자는 어떤 권리들을 갖고 있는가?

계약서에 금지되어 있지 않은 이상, 세입자는 아파트를 다른 사람에게 임대할 수 있다. 이것을 전대(subleasing)이라고 한다. 계약서에서 전대가 금지되어 있다면, 소유주에게 이야기해서 서면으로 승인을 받도록 한다. 전차인(subtenant)이 책임을 지도록 확인한다. 그렇지 않으면 전차인이 렌트를 내지 않거나 집을 파손할 경우 세입자가 지불해야 한다.

일부 커뮤니티에서는 렌트통제법("rent-control" laws)이 있어 렌트 인상에 대한 어느 정도의 보호를 제공해 준다. 이런 법들은 대체로 렌트가 언제 얼마나 인상될 수 있는지 명시하고 있다. 많은 지방 자치 정부들은 "렌트 위원회" 기관들을 갖추고 있어서 지역 렌트법 및 조례 등과 관련된 사안들을 도와준다. (질문이 있으면 (213) 367-9099, (800) 994-4444로 전화한다.)

세입자는 또한 지불하는 렌트에 맞게 쾌적한 장소에서 살 권리가 있다. 법에는 세입자의 아파트가 살기 알맞은 곳이어야 한다고 명시되어 있다. 아파트가 살기에 좋지 않다면, - 세입자의 잘못이 없는 경우 - 세입자는 이사를 할 수 있다. 리스 계약이 있더라도 이사 후에 렌트를 지불하지 않아도 될 수 있다.

법에 의하면, 살기에 좋지 않거나 "임차에 부적절한" 곳은, 그 문제가 심각한 것이어야 하며, 다음 사항들이 결여되어 있을 수 있다.

- 좋은 상태의 배관 설비.
- 목욕과 청소를 하는데 충분한 온수와 냉수.
- 난방.
- 좋은 상태의 전기 조명.
- 이사 당시 - 쓰레기가 쌓여있지 않은 - 깨끗한 바닥과 건물.
- 바퀴벌레나 쥐 제거.
- 쓰레기를 충분히 담을 수 있는 쓰레기통.
- 수리 상태가 좋은 바닥, 계단 및 난간.

위에 나열된 것과 같은 거주 가능 사항들에 대한 위반은 로스앤젤레스 소비자 보호국에 연락한다. 전화 번호는 (213) 974-1452이다.

10. 아파트가 거주에 적당하지 않은 경우 소유주에게 보고할 수 있는가?

그렇다. 한 겨울에 난방 장치가 6주일 동안 작동하지 않아 전화도 하고 편지를 보내도 소유주가 고쳐주지 않는다고 가정해 본다. 이런 경우에 전화 (213) 367-9411로 법 집행 신고 센터(Systematic Code Enforcement)에 소유주를 신고할 수 있다.

건물에 쥐가 있다면 어떻게 하겠는가? 쓰레기가 일주일씩 처리되지 않고 쌓여 있을 수 있다. 그런 경우에는 전화 (323) 881-4015로 로스앤젤레스 카운티 보건국(Los Angeles County Health Department)에 연락한다. 복도에 쓰레기가 많이 있으면 화재의 위험을 초래한다. 그런 경우에 세입자는 소유주를 소방서에 신고할 수 있다.

세입자가 신고하는 정부 기관은 소유주에게 60일 이내에 문제를 시정할 것을 통지할 것이다. 그 기간 동안 문제가 개선되지 않으면 소유주를 고소할 수 있다.

11. 소유주를 신고하는 대신에 할 수 있는 일은 무엇인가?

문제가 세입자들의 거주에 영향을 미치는 것이라면 (#7 참조), 세입자 자신이 수리를 하고 대금을 지불할 수 있다. 그리고 그 금액을 렌트에서 제할 수 있다. 그렇지만 한 번의 수리에 대해 한달 렌트보다 더 많이 공제할 수는 없다. 또한 1년에 두 번 이상 수리를 하고 그 액수를 제할 수 없다.

수리가 이루어질 때까지 렌트를 내지 않을 수도 있다. (**렌트 안정화 조례에서 허용되지 않음**). 렌트를 내지 않으면 소유주가 세입자에게 소송을 제기할 수 있으므로, 이것은 법률 자문을 받지 않고는 위험이 따르는 방법이다. 그리고, 렌트를 에스크로 계좌에 입금시켜야 할 것이다. 이는 저축성 예금 계좌(savings account)에 렌트를 보관한다는 것을 의미한다. 그럼으로써 수리가 다 되거나 이사를 해야 하는 경우 렌트를 지불할 돈이 확실히 있도록 보장한다.

어떤 경우든지, 소유주에게 먼저 편지를 써 세입자의 계획을 알리도록 한다. 소유주가 수리를 할 수 있도록 충분한 시간도 주어야 한다.

소유주에 대해 커다란 불만 사항이 있다면, 다른 세입자들도 그럴 가능성이 있다. 그들과 모여 이야기를 해 본다. 소유주에게 특정 수리나 개량을 요구하는 서한에 모든 세입자들이 서명할 수도 있을 것이다. 또는 모든 세입자들을 대신하여 소유주를 만날 한 사람을 선정할 수도 있다.

다른 모든 방법이 실패하면, 세입자와 건물 내 다른 사람들이 렌트 스트라이크(strike)를 고려할 수도 있다. 캘리포니아에서는 렌트 스트라이크가 특정 조건하에서만 합법이다. 그러므로 세입자와 다른 세입자들이 돈을 모아 변호사를 고용하는 것도 생각해볼 만 한다. 렌트 스트라이크를 하지 않더라도 변호사의 도움이 필요할 수 있다.

12. 소유주가 세입자를 퇴거하기 위해 소송을 제기할 수 있는가?

그렇다. 경우에 따라 임대 계약서가 리스이건 월 단위 렌트이건 상관없이 소유주가 세입자에게 소송을 제기할 수 있다.

리스 계약이 있는 경우, 소유주는 렌트를 내지 않거나 시끄러운 파티 등으로 소란을 피운다는 이유 등으로 세입자를 퇴거시키려 할 수 있다. 이런 경우에, 소유주는 세입자를 퇴거시키기 위한 소송을 제기하기 전에 세입자에게 서면으로 통지해 이사할 수 있도록 3일을 주어야 한다. 소유주는 또한 세입자가 계약 내용의 일부를 위반하거나 리스가

종료되어 이사를 요구했는데도 세입자가 이사를 거부하는 경우 퇴거를 위해 소송을 제기할 수 있다.

월 단위로 계약이 된 경우, 세입자가 잘못된 일이 없어도, 소유주는 30일 전에 서면으로 통지할 수 있다. 그 기간 내에 이사하지 않으면, 소유주는 세입자를 퇴거시키기 위해 소송을 제기할 수 있다. 일부 커뮤니티에는 퇴거를 특정한 “정당한 명분”이 있는 경우만으로 제한시키는, 로스엔젤레스의 RSO 같은 법이 있다.

세입자를 퇴거시키기 위해서는 소유주가 법정에 출두해야만 한다. 세입자를 상대로 한 소송은 “불법 점유 소송”라고 불린다.

퇴거 소송을 이렇게 시작된다. 3일이나 30일의 통지를 받은 후에, 소유주는 세입자에게 “소장”을 보낼 것이다. 이것은 세입자가 고소를 당한다는 것을 알리는 서류이다. 세입자는 주말을 포함하여 5일 내에 소장에 대한 답변서를 보내야 한다. 세입자는 또한 언제 어디로 행동을 취해야 하는 가를 알리는 “소환장”도 받게 될 것이다. 소유주가 시법원(#15 참조)에 소송을 제기하면, 세입자는 서면으로 소장에 대한 답변서를 제출해야 한다. 그렇게 하지 않으면, 소유주에게 승소 판결이 날 것이다.

소송을 피하기 위해, 세입자는 “조정”을 시도해보도록 소유주에게 제안할 수도 있다. 이것은 “중립적인 제 3자”, 관련된 문제와는 상관이 없는 사람이 세입자와 소유주의 의견차를 좁혀 문제를 해결하려고 도와주는 것을 뜻한다. 세입자 거주 지역에서 조정 프로그램을 찾으려면 1020 N Street, Sacramento, CA 95814 (전화 916-322-5254)에 위치한 소비자 보호국(Department of Consumer Affairs)의 분쟁 해결(Dispute Resolution) 코디네이터에게 연락하여, 분쟁 해결 프로그램 연락처에 대한 무료 사본을 부탁하거나, 전화 번호 (213) 237-2744 (24 시간 내내) 또는 (213) 485-8324로 시 변호사 분쟁 해결 프로그램 사무소에 연락한다. 비영리 분쟁 해결 프로그램 연락처는 Office of Legal Services, State Bar of California, 555 Franklin Street, San Francisco, CA 94102-4498, (전화 번호 415-561-8268)에서도 구할 수 있다. 더 자세한 안내는 거주 변호사 협회 팜플렛, “내 문제를 법정 밖에서 해결하려고 시도해야 하는가?/ 분쟁 해결 지침”을 참조한다. 인터넷에서 웹사이트 www.dca.ca.gov를 방문해도 된다.

13. 소유주가 문을 잠궈 집에 들어가지 못하게 할 수 있는가?

세입자가 이사를 하기 원하는 소유주가 세입자가 아파트나 집에 들어가지 못하도록 문을 잠그거나, 세입자의 소유물 또는 문, 창문을 제거하는 것은 불법이다. 소유주는 또한 가스, 전기, 난방 장치나 수도물을 불법으로 차단시킬 수 없다. 이런 일이 생기면, 소유주를 법정에 고소할 수 있다.

세입자가 승소하게 되면, 소유주는 어떠한 피해라도 보상해야 한다. 예를 들면, 전기가 중단된 동안 음식이 상했을 수도 있다. 소유주는 또한 전기 도시 가스가 차단된 날들에 대해 하루에 최대 \$100까지, 또는 위반한 법에 대해 각 법 당 \$250씩을 지불해야 할 수도 있다. 소유주는 또한 세입자의 변호사 비용도 부담해야 할 수도 있다. 그렇지만, 세입자가 패소하는 경우, 세입자가 소유주의 변호사 비용을 부담해야 할 것이다.

14. 퇴거 소송을 어떻게 처리하는가?

1992년 2월 19일 자료, 부동산을 되찾기 위한 모든 불법 점유 소송들은 \$5,000 이상이거나 이하이건 상관없이 소액법원에서 제기될 수 없다. 불법 점유소송은 그 대신 시법원(Municipal Court)에 제기되어야 한다.

15. 소송에서 지면 어떻게 하는가?

세입자가 패소하면 변호사 수임료를 포함하여 소유주의 소송 비용을 지불해야 한다.

세입자는 “항소”할 수도 있다. 세입자의 소송에 대해 더 상급인 법원에 재심을 요청하는 것이다. 법원에서 계속 “거주”(stay)를 허락하거나 최종 판결이 날 때까지 거주 기간을 연장해주지 않는 한 이사를 해야 한다.

항소하지 않으면, 이사를 하는 수 밖에 다른 방법이 없다. 이사를 하지 않으면 소유주가 영장을 발부받을 수 있다. 이것은 경찰(셰리프)에게 세입자가 이사를 하도록 집행을 명령하는 문서이다. 세입자가 아파트 안에 있으면, 경찰이 세입자를 문 밖으로 내보낼 것이다.

이사를 나가되 소유물은 그대로 놓아 두는 경우에는 어떻게 되는가? 세입자의 소유물이 \$300 이하인 경우 소유주가 갖거나 팔거나 버릴 수 있다. \$300 이상의 가치인 경우, 소유주는 세입자가 찾아 가도록 15일(우편 통지인 경우 18일)을 주어야 한다. 소유주가 그 기간 동안 세입자의 소유물을 보관 창고에 넣어 두는 경우, 보관료를 지불해야 할 수도 있다.

16. 차별 행위에 대해 세입자가 할 수 있는 일은 무엇인가?

아파트나 집의 소유주가 세입자의 인종, 종교, 국적, 조상, 연령, 성적 성향, 성별 또는 장애를 이유로 임대하지 않거나 퇴거하려 한다고 생각할 수 있다.* 소유주가 결혼하지 않았다는 이유로 세입자, 그리고 세입자와 반대 성별의 사람에게 임대하지 않을 수도 있다.

그런 경우, 캘리포니아 공정 고용 및 주거 담당부(California Department of Fair Employment and Housing)나 미국 주택 및 도시 개발부(HUD)의 가장 가까운 사무실로 편지를 쓰거나 전화한다. 로스엔젤레스 주민들은 전화 (800) 477-5977로 공정 주거 위원회(Fair Housing Congress)에 전화하면 된다.

17. 대표할 변호사를 어떻게 구할 수 있는가?

아는 변호사가 없으면, 친구나 직장 동료나 고용주, 또는 사업 관계자들에게 변호사를 추천해 줄 것을 부탁한다. 그 변호사가 임대주/세입자 법과 관련하여 경험이 있는지 물어 보도록 한다.

또는 지역 변호사 협회의 인증을 받은 변호사 알선 서비스에 전화해 본다. 전화번호부의 엘로우 페이지(상호부)에서 “변호사 알선 서비스,” 또는 “변호사” 란을 찾아 본다. 전화를 받는 사람이 변호사를 만날 수 있도록 예약을 받을 것이다. 소액의 알선료를 지불하고

