



나의주거권리 알기

이 안내문은 정보 제공만을 위해 제공될 뿐 실질적인 정책이나 법적 권리로써 확립되지 않고 법률 자문으로 성립되지 않습니다.

세입자들은 주거 건물을 임대할 때 많은 권리를 가집니다. 세입자는 세입자의 주거권 기본과 주거차별로부터 세입자를 보호하는 법에 대해 알아야 합니다. 이 공고는 귀하의 권리가 침해되었다고 생각되는 경우 액세스할 수 있는 해당 법률 및 리소스에 대한 개요를 제공합니다.

세입자 권리 기초

임대료 인상

세입자 보호법(Tenant Protection Act, TPA)은 임대주가 12개월 내에 인상할 수 있는 적용 대상 부동산의 임대료를 5%에 소비자 물가 지수에 따라 변동된 생활비를 더한 값과 10% 중 낮은 비율로 제한합니다. 이 제한은 임대주가 초기 임대료를 정한 후의 임대료 인상에만 적용됩니다. TPA는 캘리포니아에 있는 대부분의 부동산에 적용되지만 일부 예외도 있습니다. 15년 미만 된 부동산(이동식 주택 제외), 정부 보조 주택의 일부 유형, 초저소득, 저소득, 중간 소득 가구에 주택을 제공하기 위해 이미 임대료가 제한된 주택의 경우가 예외입니다. TPA는 세입자가 임대료의 일부 또는 전부를 주택 선택 섹션 8 바우처로 충당하더라도 적용 대상 부동산에 적용됩니다.

또한 캘리포니아의 일부 도시 및 카운티에는 세입자를 더 강력히 보호하는 지방 임대료 규제 법령이 존재할 수 있습니다. 각 법령이 다르므로 세입자는 거주 지역에 해당되는 법령을 반드시 검토해야 합니다. 현지 임대료 규제 보호를 시행하는 일부 지방자치 당국은 임대료 인상을 승인 또는 거부할 권한을 지닌 임대료 위원회까지 운영하는 경우도 있습니다. 대부분의 경우 임대주는 이전 세입자가 나간 후 해당 세대를 시장 시세대로 재임대할 수 있습니다.

퇴거

TPA는 임대주가 "정당한 사유" 없이 세입자를 퇴거시키는 것을 금지합니다. 임대주가 세입자를 퇴거시키려면 법적으로 허용되는 이유가 있어야 한다는 것입니다. 법률에 따르면 퇴거의 "정당한 사유"는 세입자가 한 일("과실", 세입자에게 잘못이 있음)일 수도 있고 세입자와 관련 없는 사유("무과실")일 수도 있습니다. 임대주는 법원에서 세입자의 퇴거를 진행하기 전에 세입자에게 통지하고 "과실" 위반을 시정할 기회를 줘야 합니다.

세입자의 "과실"에 의한 정당한 사유의 예는 다음과 같습니다:

- 임대료 미납
- 공용 공간을 포함하여 주거용 건물에서 범죄 행위에 연루된 경우
- 근린 방해 또는 부동산 훼손
- 임대차 계약을 위반한 세대의 양도 또는 전대

임대주가 "무과실" 사유로 세입자를 퇴거시키려는 경우에는 세입자에게 임시 이주 지원금 또는 임차 마지막 달의 임대료 면제 권리에 대해 통지해야 합니다. "무과실"에 해당하는 정당한 퇴거 사유는 다음과 같습니다.

나의주거권리 알기

- 소유주가 해당 세대를 더 이상 임대 시장에 내놓지 않거나 함
- 소유주 또는 가까운 가족이 (법률에 명시된 특정 상황에서) 해당 세대에서 살고 싶어 함
- 소유주가 해당 세대를 철거하거나 현저한 수준으로 개조하고자 함
- 법원 또는 정부 기관에서 주거 적합 문제로 인해 퇴실을 명령함

TPA의 정당한 사유 보호는 모든 세입자가 최소 12개월 동안 지속적이고 합법적으로 부동산을 점유하고 있었거나, 최소 한 명의 세입자가 최소 24개월 동안 지속적이고 합법적으로 부동산을 점유하고 있었던 적용 대상 캘리포니아 임대 세대에 적용됩니다. 특정 유형의 주택은 TPA의 퇴거 보호 대상에서 제외됩니다. 제외 부동산의 예는 다음과 같습니다:

- 15년 미만된 부동산
- 단일 세대용 주택
- 단기 또는 관광 호텔
- 비영리 병원, 종교 시설, 장기 요양 시설 또는 인가된 노인 주거 요양 시설 내 거주 시설
- 고등 교육 기관이 소유 및 운영하는 기숙사

TPA의 퇴거 보호(또는 "정당한 사유"에 관한 지방 법령)가 적용되지 않는 세대의 경우 임대주는 세입자에게 임차 중단을 통지해야 합니다. 통지 기간은 퇴거 상황에 따라 달라지며 3~90일 사이입니다. 대부분의 상황에서 TPA가 적용되지 않는 세대의 세입자가 3일 이내 퇴거 통지를 받는 경우 해당 세입자에게는 위반을 시정할 기회(예: 연체 임대료 지불)가 주어져야 합니다.

모든 캘리포니아의 세입자는 TPA의 적용 여부와 상관없이 가정 폭력, 성폭행, 스토킹, 인신매매, 노인 학대, 피부양 성인 학대와 관련된 퇴거(또는 세입자 임대차 갱신 거절)로부터 보호됩니다. 이러한 보호는 다음 경우에 세입자에게 적용됩니다:

- (1) 접근 금지 명령, 사건 보고서, 또는 적격한 제3자가 학대에 관하여 작성하였고 퇴거의 근거가 되는 마지막 사건 발생일로부터 180일이 지나지 않은 서류가 있는 경우
- (2) 학대 가해자와 함께 살지 않는 경우

이러한 조건이 충족된다면 임대주는 캘리포니아 법률에 의해 가해자를 퇴거시킬 수는 있지만 피해자는 퇴거시킬 수 없습니다.

캘리포니아의 COVID-19 관련 퇴거 중지 기간은 만료되었습니다. 그러나 2022년 8월 5일 기준으로, [알라메다 카운티\(Alameda County\)](#), [오클랜드시\(City of Oakland\)](#), [샌프란시스코시 및 카운티\(City and County of San Francisco\)](#), [로스앤젤레스 카운티\(Los Angeles County\)](#) 등 캘리포니아의 일부 도시 및 카운티에서는 여전히 퇴거 중지가 시행되고 있습니다. 2022년 7월 1일 기준으로 도시 및 카운티는 새로운 COVID-19 관련 퇴거 중지를 제정할 수 있으므로 앞으로 캘리포니아의 다른 지역에서도 새로운 퇴거 보호 조치가 시행될 수 있습니다.

세입자가 불법 점유 소송(퇴거를 위한 법적 절차)을 당한 경우에는 즉시 [법률 자문 또는 지원](#)을 받아야 합니다. 불법 점유 소송은 진행이 빠르며 기한이 단축되었습니다. 세입자가 임대주의 불법 점유 소송에 서면으로 답변할 수 있는 기간은 보통 평일 기준 5일밖에 되지 않습니다.

수리 및 주거 적합성

임대 세대는 "주거에 적합"해야 합니다. 즉, 사람이 거주하기에 적합하고 세입자의 건강과 안전에 중대한 영향을 미치는 주와 지방의 건물 및 보건 법규를 실질적으로 준수해야 합니다. 임대 세대가 주거에 적합하지 않도록 하는 결함에는 여러 가지가 있습니다.

일부 예는 다음과 같습니다:

- 내후성이 충분하지 않음
- 온수 및/또는 냉수 미공급 조명, 배선 및 장비를 포함한 전기 시스템이 정상적으로 작동하지 않음
- 난방이 되지 않음
- 쥐, 생쥐, 바퀴벌레 또는 빈대와 같은 해충의 침입을 포함한 비위생적 조건

나의주거권리 알기

세대에 수리가 필요하면 세입자는 임대주에게 통지하여 문제를 설명해야 합니다. 세입자는 가능하면 편지, 문자 메시지 또는 이메일 등 서면으로 요청해야 합니다. 임대주가 답변하지 않거나 수리를 거부하는 경우 세입자는 먼저 필요한 수리비를 지불하고 임대료에서 차감하는 등의 조치를 취할 수 있습니다. 그러나 세입자는 이러한 조치를 하기 전에 반드시 법률 자문을 받아야 합니다. 이러한 조치는 세대에서 퇴거되는 등 중대한 법적 결과를 초래할 수도 있기 때문입니다. 세입자는 또한 세대의 주거 적합성에 영향을 미치는 조건에 관하여 거주 도시 또는 카운티의 지방 조례 시행 기관에 보고할 수 있으며, 그 결과로 임대주에게 필요한 수리를 제공하라는 명령이 내려질 수 있습니다.

보증금

대부분의 임대주는 세입자가 세대를 점유하기 전에 일정액의 보증금을 받습니다. 보증금의 총액은 세대에 가구 설비가 안 된 경우 월 임대료의 두 배, 가구 설비가 된 경우 월 임대료의 세 배를 초과할 수 없습니다. 보증금은 마지막 달 임대료, 보증금, 반려동물 보증금, 열쇠비 또는 청소비라고 부를 수 있습니다. 세입자가 안내 또는 정서적 지원을 위하여 동물과 거주하는 경우에는 별도의 반려동물 보증금이나 동물에 대한 추가 임대료를 부과할 수 없습니다. 이 모든 비용 또는 요금을 비롯한 기타 보증금 또는 청구 요금은 명칭과 관계없이 법적으로 보증금의 일부로 간주됩니다. 임대주는 다음 사유에 한해서만 보증금을 사용할 수 있습니다.

- 미납 임대료
- 해당 세대를 세입자의 이사 당시 상태로 복구하기 위한 청소 비용
- 세대가 과도한 생활 마모로 손상된 경우의 수리 비용
- 임대 계약상 허용된 경우, 가구나 기타 개인 자산(열쇠 포함)의 복원 또는 교체 비용

임대주는 세입자가 이사한 날로부터 21일 안에 (1) 보증금 전액을 환불하거나 (2) 우편이나 직접 전달을 통해 보증금으로부터 공제된 금액을 명시한

항목별 명세서, 공제 이유, 공제되지 않은 나머지 금액을 세입자에게 전달해야 합니다. 또한 임대주는 일부 예외를 제외하고는 임대 세대를 수리 또는 청소하기 위해 보증금으로부터 임대주가 공제한 요금에 대하여 영수증 사본을 보내야 합니다.

세입자는 세대에서 퇴거하기 전에 "초기 검사"를 요청하여 수리가 필요한 부분을 임대주가 파악할 수 있도록 하는 것이 좋습니다. 이때 (그리고 세입자가 이사할 때도) 세입자와 임대주는 세대의 상태를 사진으로 찍어 기록으로 남길 것을 고려해야 합니다. 초기 검사 이후에 발생한 손상이거나 세입자의 소유물 때문에 손상을 발견하지 못한 경우를 제외한다면, 임대주는 초기 검사에서 확인한 부분 이외의 수리에 대해 공제할 수 없습니다.

임대주가 보증금을 불법 보류했다고 생각하는 경우 세입자는 가급적이면 서면으로 **보증금 반환 요청**을 제기하여 보증금을 반환해야 할 이유를 설명해야 합니다. 임대주와 세입자가 여전히 보증금의 일부 또는 전부를 반환하는 것이 정당하다는 점에 동의할 수 없는 경우 세입자는 임대주에 대하여 소액 재판을 신청할 수 있습니다.

자료

- [부동산부 종합 가이드: 주거 세입자 및 임대주의 권리와 책임](#)
- [캘리포니아 법원의 도움말: 퇴거/주택 관련 정보 및 자료](#)
- [캘리포니아 법원의 도움말: 보증금 자료](#)
- [캘리포니아 법원의 보증금 요청서 생성기](#)
- [LawhelpCA의 무료 또는 저비용 법률 지원 목록](#)

나의주거권리 알기

주택공급 차별

캘리포니아 법률은 "보호 대상 특성"에 따른 차별과 괴롭힘으로부터 세입자와 주택 구매자를 보호합니다.

보호 대상 특성에는 다음이 포함됩니다:

- 인종
- 피부색
- 종교
- 국적
- 혈통
- 장애
- 성
- 성별
- 성 정체성
- 성별 표현
- 성적 성향
- 소득원(주택 선택 섹션 8 바우처와 같은 정부 지원 포함)
- 혼인 여부
- 가족 구성
- 재향 군인 또는 군 복무 여부
- 유전 정보
- 나이*
- 이민 상태*
- 모국어*
- 시민권*

*언루 민권법(Unruh Civil Rights Act)에 따라 캘리포니아 내 대부분의 주거 시설을 포함하는 사업장에 적용됩니다.

주택공급 차별 보호법은 거의 모든 유형의 주택에 대한 신청자와 세입자에게 적용됩니다. 다음을 포함하는 주택 공급자 및 주거 관련 서비스 제공자는 주택공급 차별을 금지하는 법률에 따라야 합니다 :

- 부동산 소유주
- 부동산 관리자
- 유지관리 담당자
- 부동산 중개인
- 감정인
- 주택 소유주 협회
- 세입자 심사 회사
- 지방 주택 당국
- 지방 당국
- 호텔과 모텔
- 단기 임대물 소유주/관리자

소득원 차별

캘리포니아 법률은 주택 공급자가 소득원에 근거해 세입자를 차별하는 것을 금지합니다. "소득"은 고용에 따른 임금뿐 아니라 다음을 포함합니다.

- 섹션 8 바우처 또는 기타 임대 지원
- 사회보장연금
- 생활보조금(SSI)
- 재향군인 혜택
- 칼웍스(CalWorks)
- 일반 지원
- 자녀 양육비
- 이혼 수당
- 실업 보험
- 연금

소득원 차별의 예는 다음과 같습니다.

- 직업이 있는 신청자에게만 임대함
- SSI와 같은 비임금 소득이 있는 신청자에 대해 임대를 거부하거나 더 높은 보증금을 요구함
- 섹션 8과 같은 임대 지원 프로그램에 필요한 서류 작성 또는 특정 서류 제공을 거부함
- 전문인을 선호한다거나 기술 또는 의료 종사자와 같은 특정 유형의 전문인을 선호한다고 밝힘

장애인 차별

캘리포니아 법률은 신체적, 정신적 장애가 있는 사람에 대한 주택공급 차별을 금지합니다. 합리적인 편의 제공은 장애가 있는 세입자나 신청자도 주택을 이용하고 누릴 동등한 기회를 갖도록 돕기 위해 규칙 또는 정책을 변경한 것입니다. 주택 공급자가 합리적 편의 제공을 거부하는 것은 불법입니다. 장애가 있는 개인에 대한 일반적인 합리적 편의 제공은 다음을 포함합니다.

나의주거권리 알기

- 세입자의 세대에서 가까운 주차 공간
- 신청자의 공동 서명 허용
- 세대 수리 전에 세입자에게 추가로 통지해주는 것
- 세입자에게 입주 간병인을 허용하는 것

“반려동물 금지” 정책에 예외를 허용하여 정서적 지원 동물(ESA)과 살 수 있도록 하는 것도 일반적인 합리적 편의 제공입니다. 이러한 동물은 법률에 따라 반려동물로 간주되지 않으므로 주택 공급자는 ESA를 데리고 있는 세입자에게 반려동물 보증금이나 추가 임대료를 청구할 수 없습니다. 주택 공급자는 또한 ESA의 품종이나 크기를 제한할 수 없으나, 해당 동물이 건강 또는 안전에 직접적 위협이 되거나 상당한 재산상의 피해를 입힐 것으로 보이는 경우에는 요청을 승인할 필요가 없습니다. 주택 공급자는 ESA를 포함하여 세입자에게 필요한 합리적 편의 제공에 대해 정보를 요청할 수는 있지만 세입자의 의학적 진단 내용을 요구할 수는 없습니다. 마지막으로 세입자는 ESA에 대한 온라인 인증 및 등록에 주의해야 합니다. 이러한 인증은 비용이 많이 드는 데 반해 합리적 편의 제공의 필요성을 성립시키기에 충분하지 않은 경우가 많습니다.

괴롭힘

보호 대상 특성으로 인한 괴롭힘은 캘리포니아 법률이 금지하는 차별적 주택공급 관련 관행입니다. 주택 공급자는 괴롭힘을 초래하는 자신의 행위에 대한 책임이 있습니다. 주택 공급자는 또한 자신의 피고용자나 대리인, 또는 다른 세입자와 같은 제3자 의한 괴롭힘을 시정하고 종결시키기 위해 즉각적 조치를 취하지 못한 데 대해서도 책임을 질 수 있습니다.

괴롭힘은 외설적 발언, 인종 차별 발언 또는 성적 서비스나 데이트의 대가로 임대료를 인하해주겠다고 제안하는 것 등 다양한 형태로 이루어집니다. 괴롭힘의 구체적인 예는 다음과 같습니다.

- 이민자 가족을 “불법 체류자”라고 부르는 것
- 무슬림 가족을 “테러범”이라고 부르는 것
- 임대료 인하를 대가로 성적 서비스나 데이트를

요구하는 것

- 세입자의 성생활에 대해 불편한 질문을 하는 것
- 세입자의 음식 냄새나 세입자가 듣는 음악에 대해 불만을 제기하는 것

범죄 이력이 있는 신청자

법률은 범죄 이력이 있는 주택공급 신청자가 직면하는 장벽의 해소를 위해 몇 가지 보호 조치를 제공하고 있습니다. 주택 공급자가 신원 조사를 하는 것은 합법적인 일입니다. 하지만 주택 공급자가 범죄 이력이 있거나 특정 죄목의 범죄 이력이 있는 모든 신청자를 “전면 거부”하는 것은 불법입니다. 또한 주택 공급자가 다음 유형의 범죄 이력을 고려하는 것은 금지됩니다.

- 유죄 판결로 이어지지 않은 체포나 위반 행위
- 유죄 판결을 받았더라도 기밀 처리되었거나 말소된 경우
- 청소년 사법 제도에 의한 판결
- 재판 전후 전환 프로그램에 참여한 경우

범죄 이력이 있는 신청자에게 주택을 임대할지 여부를 결정할 때 주택 공급자는 다른 세입자 및 피고용자의 건강과 안전, 그리고 재산상의 안전에 직접 관련된 유죄 판결 이력만을 고려해야 합니다. 주택 공급자는 또한 “정상참작 정보”도 고려해야 합니다. 이는 사건을 설명하고 좋은 세입자가 될만한 신청자의 능력을 입증하는 데 도움이 되는 범죄 행위와 관련된 행동 또는 상황을 말합니다.

정상참작 정보의 예는 다음과 같습니다:

- 사회 복귀 노력
- 오래전에 일어난 일
- 가정 폭력의 결과이거나 그와 관련된 범죄인 경우
- 세입자로서의 긍정적인 이력
- 안정적 고용 증명

나의 주거권리 알기

어떻게 시민권 부서가 귀하를 알 수 있습니까?

CRD(시민권 부서)는 불법적인 주택 차별로부터 임대인과 주택 구입자를 보호하는 캘리포니아의 법률을 시행합니다.* 불법 차별의 피해를 입었다고 생각하시면 다음 CRD 웹사이트에 방문하여 불만 사항을 제기할 수 있습니다.

민권 부서

calcivilrights.ca.gov/complaintprocess

수신자 부담: 800.884.1684

TTY: 800.700.2320

8 장애로 인해 민원 제기에 합리적 편의 제공이 필요한 경우, CRD는 전화를 통해 도와드릴 수 있으며 청각 장애, 난청, 언어 장애가 있는 경우 캘리포니아 중계 서비스(711)를 통해 도와드릴 수 있습니다. 또한 위 연락처로 문의하셔도 됩니다.

*CRD는 인종, 성별, 종교, 국적, 장애 또는 기타 보호 특성으로 인한 차별 또는 괴롭힘을 수반하는 임대인/세입자 문제 해결에 도움이 될 수 있습니다.

자료

CRD 자료표 및 안내

- 장애인 차별 자료표 ([English](#)) ([Chinese](#)) ([Korean](#)) ([Spanish](#)) ([Tagalog](#)) ([Vietnamese](#))
- 정서적 지원 동물 자료표 ([English](#)) ([Chinese](#)) ([Korean](#)) ([Spanish](#)) ([Tagalog](#)) ([Vietnamese](#))
- 공정 주택 책자 ([English](#)) ([Arabic](#)) ([Armenian](#)) ([Chinese](#)) ([Hmong](#)) ([Korean](#)) ([Punjabi](#)) ([Russian](#)) ([Spanish](#)) ([Tagalog](#)) ([Vietnamese](#))
- 공정 주택과 범죄 이력 자료표 ([English](#)) ([Chinese](#)) ([Korean](#)) ([Spanish](#)) ([Tagalog](#)) ([Vietnamese](#))
- 공정 주택과 범죄 이력 FAQ ([English](#)) ([Spanish](#))
- 주택 관련 괴롭힘 예방 가이드 ([English](#))
- 소득원 자료표 ([English](#)) ([Chinese](#)) ([Korean](#)) ([Spanish](#)) ([Tagalog](#)) ([Vietnamese](#))