

Renting in Seattle

임차인 핸드북



잊지 말고,

투표

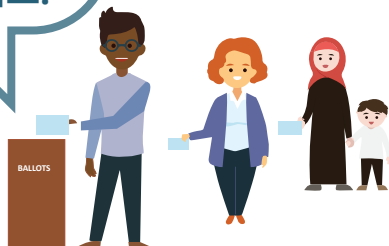
등록하세요!

여러분의 의견은 소중합니다!

www.kingcounty.gov/depts/elections

이사를 축하드려요!

새로운 집으로 이사를 하게 되면 해야 할 일이 참 많습니다. 유권자 등록 정보를 변경하는 것도 잊지 않고 꼭 해야 하는 중요한 일들 중 하나입니다.



기존 등록자의 경우

주소를 변경하는 5가지 간단한 방법:

- 유효한 Washington State 운전면허증 또는 주 ID 카드를 소지하고 계신 경우 온라인에서 주소 변경이 가능합니다!
- 본 임차인 핸드북과 함께 들어 있는 등록 양식을 작성하여 우편으로 보내 주세요.
- 성명, 생년월일, 이전 거주지 주소 및 우편 주소, 신규 거주지 주소 및 우편 주소를 elections@kingcounty.gov로 이메일로 보내 주세요.
- 206-296-VOTE(8683)로 전화하세요. 120가지 언어로 서비스를 이용하실 수 있습니다.
- Renton에 있는 King County Election 본부 또는 Seattle에 있는 Voter Registration Annex를 내방해 주세요.

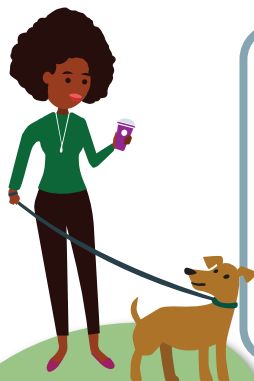


잊지 마시고 적어도
선거일로부터 29일
전에 주소를
변경하셔야 합니다.
투표 일정을
확인하세요.

신규 등록자의 경우

유권자 등록을 하는 3가지 방법:

- 유효한 Washington State 운전면허증 또는 주 ID 카드를 소지하고 계신 경우 온라인을 이용하세요!
- 임차인 핸드북에 포함된 등록 양식을 작성하여 우편으로 보내 주세요. (핸드북 중간에 들어 있는 양식 확인)
- Renton에 있는 King County Election 본부 또는 Seattle에 있는 Voter Registration Annex를 내방해 주세요.



환영합니다!



임차인 핸드북이란?

Renting in Seattle(시애틀 임대 정보)에 오신 것을 환영합니다. 임차인이 처음에 임대 계약서에 서명할 때, 임대인은 본 임차인 핸드북 사본을 임차인에게 제공해야 합니다. 전자 형식의 사본은 임대차 갱신 시, 월세 임차인의 경우 해마다 그리고 시에서 개정 버전을 발행할 때마다 허용됩니다.

본 임차인 핸드북은 임차인의 권리와 의무에 관한 전반적인 개요와 함께 Seattle에서 유익한 정보로 집을 구하기 위한 팁과 유용한 리소스를 담고 있습니다. 본 핸드북을 참조하기 편리한 장소에 보관해 두세요.

임차인과 주택 제공자 모두를 위한 임대 주기 규정과 Fair Housing(공정 주택) 법을 각 이용자에게 구체적으로 제공하는 웹사이트, www.seattle.gov/rentinginseattle을 참조하시기 바랍니다.

추가 정보나 안내가 필요한 경우 월요일에서 금요일까지 업무 시간 중에 상담전화 (206) 684-5700번으로 전화하세요. 전화통역 서비스를 이용하실 수 있습니다.

시애틀은 포용과 형평성을 중시하는 환영의 도시입니다. 시 공무원은 체류 신분과 관계없이 시민권 관련 질문을 하지 않으며 모든 주민에게 서비스를 제공합니다.

마지막으로, 본 핸드북은 법률 상담용이 아니며 시의 임대주택법규 이해에 도움을 주기 위한 용도입니다.

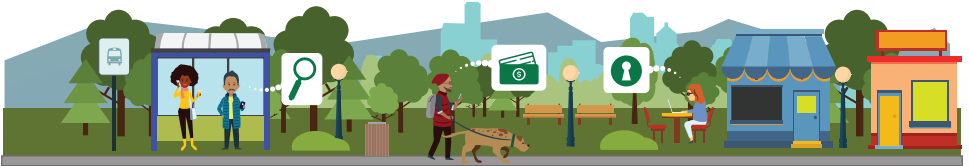
만족스러운 임대가 되시기를 바랍니다!

제3판



Seattle Department of
Construction & Inspections

목차



집 구하기	6
임대 등기	8
최소 기준	9
공정주택 이용 권리	11
보호 계층	13
임차 준비하기	14
임차인 심사	14
First In Time 신청	16
소득 대비 임대료 비율	17
장애인 안내 동물	18
전입	21
전입 체크리스트	21
임대 계약서	22
이사 비용	23
공공서비스 계정	26
임대 기간 중	30
임대인/임차인 의무 사항	32
공동 거주자 들이기	34
임대인 통보	36
임대 지원 서약	43
전출	44
정당사유 퇴거 조례	46
퇴거 방어책	49
불법 점유	50
임대 보증금	51
맺음말	52
임차인 리소스	54
색인	55
참고	58

집 구하기

나에게 맞는 집을 구하는 일은 과학처럼 정확하게 떨어지는 일이 아니며, 사람들은 여러 가지 방법으로 집을 구합니다. 여러 주택 매물들을 온라인에서 무료로 확인할 수 있습니다. 동네 주변을 차로 둘러보거나 걸어 다니다 보면 '임대' 안내판이 걸려 있는 주택을 볼 수 있습니다. 금전 또는 송금을 요구하는 온라인 사기에 주의하세요. 주택을 보기 전에 주택 임차에 절대 동의하지 마세요. 사실이라고 믿기에 거래 조건이 너무 좋은 경우 사기일 수 있습니다. 의심스러운 임대 사기는 Federal Trade Commission 웹사이트, www.consumer.ftc.gov로 신고할 수 있습니다.

합리적 주택은 여러 가지를 의미할 수 있습니다. 일반적으로 합리적 주택이란 지역 임대료를 기반으로 임차인 소득 수준과 연관된 주택이지만 항상 그렇지 않습니다. 일부 저소득 주택은 연방 재정 지원을 받고/받거나 비영리 주택기관에서 공급하기도 합니다. 시의 Office of Housing(주택부)에서는 합리적 주택 매물을 관리하며 www.seattle.gov/housing/renters/find-housing에서 매물을 확인할 수 있습니다.

대부분 합리적 주택 옵션을 위한 대기 명단이 있습니다. Seattle Housing Authority(SHA, 시애틀 주택청)는 저소득 주택과 'Housing Choice Voucher(주거 선택 바우처)'라고 불리는 임대 보조 프로그램을 가지고 있습니다. SHA에 대한 자세한 정보는 www.seattlehousing.org에서 확인하거나 시애틀 시내에 있는 사무소 주소, 190 Queen Anne Avenue North로 방문할 수 있습니다. 컴퓨터를 사용할 수 없는 경우, 커뮤니티 정보 전화번호 2-1-1로 전화하여 합리적 주택 제공자 목록을 유선상으로 확인할 수 있습니다.





임대 등기

2014년부터 시애틀의 *Rental Registration Inspection Ordinance*(RRIO, 임대등기조사조례)에 따라 모든 임대 부동산은 시에 등기를 해야 합니다. 방을 임대하는 소유주 자가거주 주택이나, Seattle Housing Authority에서 소유한 주택 또는 생활지원주택 시설과 같이 면허를 받은 시설은 일부 예외가 요건에 적용됩니다. 소유주 자가거주 임대 주택의 기타 면제 사항은 아래와 같습니다.

임대인은 해당 임대 주택이 등기 체크리스트에 설명된 기본 거주 적합성 기준을 충족하는지 자체 증명해야 합니다. 건강 및 안전 준수에 우선순위가 부여됩니다. 조사는 5-10년마다 요구되며 시 조사관이나 시에서 승인한 민간주택 조사관이 완료할 수 있습니다. 등기 갱신은 2년마다 요구됩니다.

www.seattle.gov//rrio에서 임대 주택의 주소를 검색하여 등기 상태를 열람할 수 있습니다. 미등기 시 벌금이 부과될 수 있으며 임대인의 퇴거 통지 송달 절차에 영향을 미치게 됩니다.



소유주 자가거주 면제

일반적으로 임대인은 임차인과 주택을 공유하거나 ADU/DADU(부속형/분리형 보조주택)와 같이 동일한 부동산에 주택을 점유하는 경우 일부 임대 규정 및 Fair Housing 법에서 면제됩니다.

자산관리회사를 이용하거나 주택 기준 위반 통지를 받는 등 특정 상황은 일부 면제에 영향을 미칠 수 있습니다.

정보에 근거한 결정을 내리려면 차이점을 인식해야 합니다. 가장 중요하게 주목해야 할 점은 자가거주 임대인은 20일 전에 사전 통지하여 월세 임대 계약을 종료하거나 임대 갱신을 제안하지 않을 정당한 사유가 있다는 점입니다.

자세한 사항은 자가거주 임대인의 경우 면제되는 다음 규정을 참조하세요.

- 공정 주택 - 11-12페이지, 17-18페이지
- First in time - 16페이지
- 이사 비용 - 24-25페이지
- 공동 거주자 들이기 - 34-35페이지
- 정당 사유 - 46-48페이지
- 퇴거 방어책 - 49페이지

최소 기준

개인적인 선호 이외에도 집을 구할 때 고려해야 할 사항을 아는 것이 중요합니다. 시애틀 시는 Housing and Building Maintenance Code(주택 및 건물 유지관리 규정)에 따라 임대 주택에 최소한의 안전 및 유지관리 기준을 갖추고 있습니다. 다음은 이러한 기준에 관한 기본적인 설명입니다.

공간과 사용

이 카테고리는 주택 공간의 최소 크기와 침실 크기를 다룹니다. 또한 창문, 환풍기, 위생 시설 등과 같은 일조권, 환기 요건도 여기에 포함됩니다. 예를 들어, 침실은 최소 70제곱피트(6.5제곱미터)여야 하고, 거주자가 2명을 초과할 경우 한 명당 50제곱피트(4.6제곱미터)씩 추가되어야 합니다.

구조

건물의 기초, 굴뚝, 석조, 지붕과 같은 요소는 안정적이고 튼튼해야 합니다. 건물은 날씨에 영향을 받지 않아야 하고 습해서는 안 되며, 설치류로부터 안전해야 하고 양호한 상태로 유지관리되어야 합니다.

설비

모든 주거 공간은 영구 설치된 난방 설비가 있어야 합니다(실내 난방기만으로는 충분하지 않습니다). 배선 및 가정용 기기 등 전기 설비가 제대로 설치되어 안전하게 관리되어야 합니다. 주거 공간에 안전한 조명 장치와 충분한 전기 콘센트가 있어야 합니다.



소방 안전

계단은 안전하게 건축되어야 하고 적절한 난간이 있어야 합니다. 연기 및 일산화탄소 감지기가 반드시 설치되어 있어야 합니다. 비상구(출구)로 사용할 출구용 문이나 적당한 크기의 창문이 모든 침실용 방에 있어야 합니다. 더 큰 규모의 다세대 건물에는 더 많은 추가 요건들이 있습니다.

안전

출입문에는 반드시 잠금장치가 있어야 하며, 문밖에 누가 있는지 확인할 수 있는 작은 구멍이나 창문이 있어야 합니다. 임차인이 바뀌면 잠금장치도 교체해야 합니다. 거주자와 재산에 대한 범죄 행위를 적절히 예방하기 위해 건물의 안전을 충분히 유지해야 합니다.



알아두면 좋은 정보!

오래된 건물과 주택에서 주의해야 할 기타 일반적인 안전 문제는 벗겨지는 납 페인트와 무른 석면(부스러지는 상태)의 잠재적인 위험입니다. 주택의 침실이 지하실 방과 같이 지하에 있는 경우 탈출용의 충분히 크거나 낮은 창문이나 비상구가 있습니까? 그렇지 않은 경우 이러한 방은 안전 기준을 충족하지 않기 때문에 임대 광고를 해서도, 침실로 사용해서도 안 됩니다.



공정주택 이용 권리

시애틀의 Fair Housing 법은 모두가 주택에 대해 동등한 이용 기회를 제공받도록 노력합니다. 임차인은 임대차 계약에 서명하기로 결정하기 전에도 차별로부터 많은 보호를 받을 수 있습니다. 여기에는 소득원, 범죄 이력, 잠재적 임차인에 대한 배제적 광고/조정, 합리적 편의/변경에 대한 장애 권리가 포함됩니다.

주택 제공자가 의도적으로 또는 그렇지 않더라도 특정 임차인을 임대 목록에 포함 또는 배제하는 것은 불법입니다. "조용한 커플에게 적합"이라는 문구가 적힌 매물은 예를 들어 '자녀 유무 상태'를 기반으로 신청자를 배제하는 것으로 보이므로 잠재적인 차별 행위에 해당할 수 있습니다.

임대인은 임대용 주택을 광고할 때 구체적인 정보를 반드시 포함해야 합니다. 광고는 반드시 다음 사항을 따라야 합니다.

- 신청 절차에서 진행하기 위해 심사에 사용할 기준과 최소 기준을 포함
- 임대인이 심사 시 사용할 모든 정보와 서류 설명
- 신청서 작성 시 번역이나 장애인을 위한 합리적 편의 제공 등을 위해 추가적인 시간을 요청하는 방법을 설명하는 정보 제공

소득원 보호

시애틀은 직장에서 받는 급여 이외의 소득원을 가진 임차인을 보호합니다. 주택 제공자는 신청자의 소득원이 사회보장 지원금이나 이혼 수당, 퇴직 수당, 장애 수당 등이라는 이유로 또는 신청자가 Housing Choice Voucher(주거선택바우처)와 같은 임대료 지원 프로그램에 의존한다는 이유로 이들에게 주택 임대를 거부하거나 차별할 수 없습니다. 임대인이 소득 대비 임대료 요건을 가지고 있는 경우, 신청자가 받는 지원금을 반드시 차감한 후에 해당 비율을 계산해야 합니다. 17페이지에서 소득 대비 임대료 비율에 관한 자세한 내용을 확인하세요.

Fair Chance Housing

시애틀의 *Fair Chance Housing Ordinance*는 범죄 이력을 가진 사람들이 임대 주택을 구하려고 노력할 때 이들이 마주한 편견과 장벽을 해결하기 위해 보호책을 제공합니다.

임대 주택 광고에서 범죄 이력을 가진 신청자의 임대 주택 신청을 금지할 수 없습니다.

성인 신청자는 성범죄자 등재부를 확인하여 가려낼 수 있습니다. 임대인은 다음의 경우에만 이러한 등재부에 있는 신청자의 자격을 잠재적으로 박탈할 수 있습니다.

1. 성인으로 해당 범죄를 저지른 경우
2. 합법적인 거래상 이유가 있는 경우. 방침/관행과 거주자/건물의 안전 사이의 연관성을 설명해야 할 수 있음

다음은 임대인이 신청자를 고려할 때 영향을 줄 수 있는 일부 요소입니다.

- 범죄의 성격 및 심각성
- 유죄 판결의 횟수 및 유형
- 유죄 판결 시 나이
- 양호한 임차 내역 증명
- 유죄 판결 날짜로부터 경과 시간
- 추가 정보



부속 아파트, 뒷마당의 작은 집과 같이 주택 소유자가 함께 사는 건물의 주택을 임대하는 경우 이러한 심사 제한을 면제받을 수 있습니다. 8페이지를 참조하세요.

Fair Chance Housing 법을 준수하지 않는 임대 주택 광고를 보시면, 상담전화 (206) 684-5700번으로 전화하여 신고할 수 있습니다.



보호 계층

시애틀의 Fair Housing 법은 보호 계층을 근거로 모두가 주택에 대한 동등한 기회를 제공받도록 마련되었습니다.

- 인종
- 피부색
- 혈통
- 성별
- 장애
- 신념
- 종교
- 나이
- 보복
- 대체 소득원
- 국적
- 계급 제도
- 결혼 여부
- 정치 이념
- 자녀 유무 상태
- 성적 지향
- 성 정체성
- 장애인 안내 동물 사용
- 주거 선택 바우처 또는 기타 보조 프로그램 사용
- 군 지위 또는 재향 군인
- 범죄 경력
- 시민권 및 체류 신분
- 임신 결과



임차 준비하기

임차는 특히 더욱 합리적인 주택의 경우 경쟁이 심할 수 있습니다. 미리 임차 준비를 한다면 매우 도움이 될 수 있습니다.

- 본인의 신용평가 점수와 심사보고서에 나타날 수 있는 잠재적인 문제를 숙지합니다. 임차인은 신청서에서 해당 정보를 관리할 수 있으며, 신청서 내용을 증빙하기 위해 상황을 설명할 수 있습니다. 신용평가 보고서는 www.annualcreditreport.com에서 확인할 수 있습니다.
- 신청서를 제출하기 전 임차인의 권리를 숙지합니다.
- 신청서를 위해 다음의 정보를 준비해 둡니다.
 - 임대인 정보를 포함한 현재 및 이전 주소
 - 모든 거주자의 성명 및 생년월일
 - 고용 및 소득 증빙
 - 차량 정보
 - 개인 및 주거 관련 증빙 서류
 - 반려동물 정보

임차인 심사

주택 제공자는 임차인 신청서 심사에 사용하는 기준과 신청서가 거절될 수도 있는 사유를 사전에 분명하게 설명해야 합니다. 신청자는 심사 보고서 사본을 받을 자격이 있습니다.

신청자에게는 신청서 심사에 든 실제 비용만 청구됩니다. 일반적으로 Seattle에서는 성인마다 약 \$25-\$45의 심사 비용이 청구됩니다.

신청서가 거절된 경우 주택 제공자는 신청자에게 사유를 명시한 서면 통보서를 제공해야 합니다. 'Adverse Action(거절 조치)'이라고 불리는 이 통보서는 시애틀시 및 주 법에서 요구하는 사항입니다.



담보 보증금

주택 임대를 신청할 때 주택 제공자는 신청서를 심사하는 동안 해당 주택 담보를 위한 보증금을 청구하고자 할 수도 있습니다.

임대인이 청구할 수 있는 최대 담보 보증금은 한 달 임대료의 25%입니다. 해당 계약 조건을 설명하는 영수증이 필요합니다.

주택에 대해 임대 계약 제안을 받았지만 해당 제안을 받아들이지 않기로 하는 경우, 임차인은 담보 보증금을 돌려받지 못할 수 있습니다. 신청서가 통과하지 못했거나 해당 주택이 임대 보조금 프로그램과 연관된 주택 점검을 통과하지 못한 경우 보증금은 전액 환불이 가능합니다.

해당 주택에 대한 임대차 계약서에 서명하는 경우, 담보 보증금은 첫 번째 달의 임대료 또는 이사 비용(임대 보증금 및 반려동물 보증금)으로 처리되어야 합니다.





First-in-Time Application(선착순 신청)

First-in-Time Ordinance(선착순 조례)에 따라 임대인은 완전히 작성된 신청서를 가장 먼저 제출한 자격을 갖춘 신청자에게 임대 계약을 제안해야 합니다. 주택 제공자는 필수 서류 작업 완료 등의 작업에서 주택 보조금을 사용하는 신청자와 전적으로 협력해야 합니다.

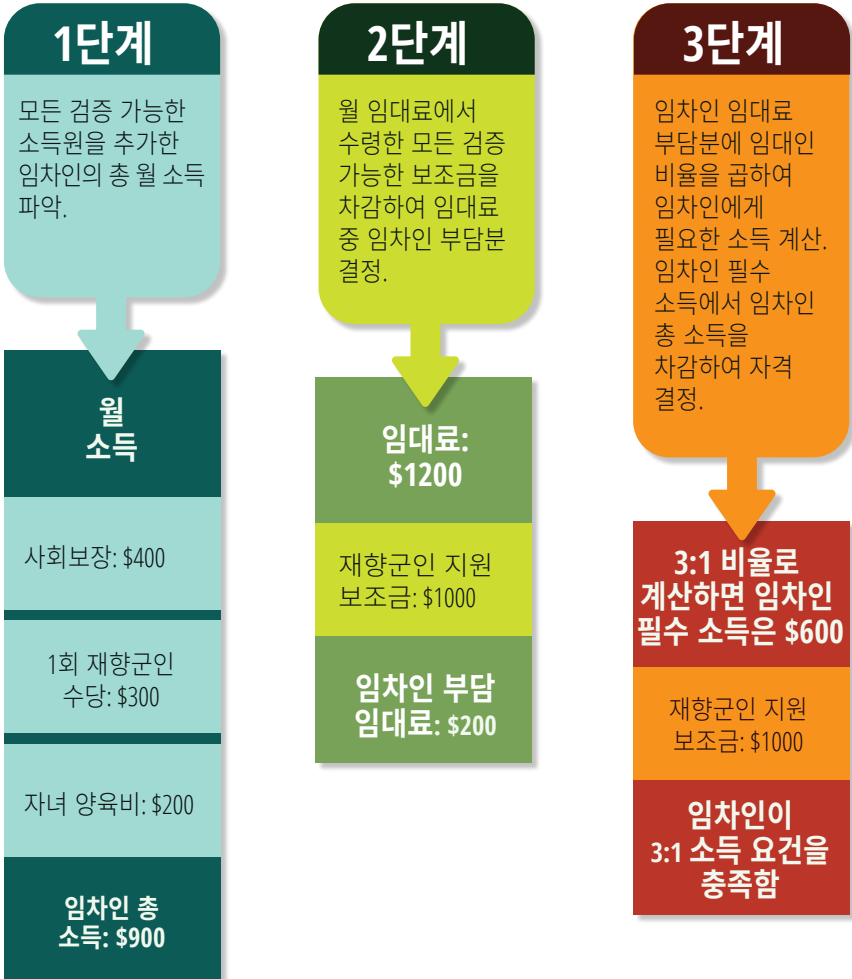
임대인은 다음을 이행해야 합니다.

- 신청서 접수 순서대로 신청서에 접수 날짜 및 시간 기록
- 시간 순서대로 한 번에 하나씩 신청서 심사
- 신청서를 완료하기 위해 추가 정보가 필요한 경우 최소 72시간 제공
- 임대 계약 제안에 대해 답변할 수 있도록 48시간을 제공하고, 이 시간이 경과한 후 임대인은 순서대로 다음 신청서 심사를 진행할 수 있음



소득 대비 Rent Ratio

임대인은 임차인이 고용 이외의 다른 소득원으로부터 소득이 나온다는 이유로 임차인에게 임대를 거절할 수 없습니다. 자격 요건 중 하나가 소득 대비 임대료이고 임차인의 소득이 기타 수입원 또는 보조금인 경우, 임대인은 계산 시 다음의 단계를 따라야 합니다.



장애인 안내 동물



장애인 안내 동물은 Seattle에서 광범위하게 정의되며, 정서적 지원 제공,

동행하는 친구, 치료 동물 등의 역할을 합니다. 공정 주택 규정은 장애인 안내 동물을 위한 합리적인 편의 제공을 요구합니다.

- 주택 제공자는 임차인이 장애와 관련하여 안내 동물의 도움이 필요하다는 사실을 의료 제공자 또는 연관성을 증명할 자격을 갖춘 사람 등 자격이 있는 제3자로부터의 증명을 요청할 수 있습니다.
- 장애인 안내 동물은 반려동물로 여기지 않으며, 임대 주택에 들어가지 못하도록 해서는 안 됩니다. '반려동물 금지' 방침은 장애인 안내 동물에게 적용되지 않습니다.
- 장애인 안내 동물은 훈련 또는 증명서가 필요하지 않습니다.
- 주택 제공자는 장애인 안내 동물에 대해 보증금, 수수료 또는 추가 임대료를 청구할 수 없습니다.
- 임차인은 장애인 안내 동물의 행동과 해당 동물이 임대 주택과 건물에 야기한 모든 피해에 대해 책임을 져야 합니다.



장애인 접근성

주택의 장애인 접근성은 장애를 지닌 임차인이 독립적으로 살아갈 수 있게 합니다. 지지 손잡이, 경사로, 휠체어용 추가 폭, 장애인 지정 주차 공간 등이 몇 가지 예시입니다. 장애가 있는 임차인의 경우 합리적 편의 제공 또는 개보수를 요청할 수 있습니다.

편의 사항에는 임대 주택을 누릴 동등한 기회를 제공받기 위한 규정, 방침, 방식 또는 서비스의 변경 등이 있습니다. 합리적 편의 사항의 예시로는 주차 방침의 예외 사항을 만들어 휠체어 사용자가 주택으로부터 가장 가까운 곳에 주차 공간을 확보할 수 있도록 하는 것이 될 수 있습니다.

합리적인 개보수를 통해 임대 건물에 좀 더 접근하기 쉽게 만드는 데 필요한 물리적인 변화를 줄 수 있습니다. 임대인이 연방 기금을 받는 경우를 제외하고, 임차인은 합리적 개보수에 드는 비용을 지불해야 할 책임이 있습니다. 합리적 개보수의 예시로는 대형 스쿠터가 들어갈 수 있게 욕실 출입구를 확장하도록 허가를 구하는 것이 될 수 있습니다.

궁금한 사항이나 민원을 제기하고자 하는 경우, 상담전화에 (206) 684-5700번으로 문의하세요.





전입

이사를 할 때 바쁘고 스트레스가 많을 수 있습니다. 그러다 보면 여러 가지를 쉽게 간과할 수 있습니다. 이사를 들어가는 단계는 전체 임대 기간 동안의 분위기가 정해지므로 세부 내용에 주의를 기울이고 집중하는 것이 중요합니다.

이사 체크리스트

이사 체크리스트는 임대 보증금과 연관이 있기 때문에 임대 계약서에서 매우 중요한 부분입니다.

- 임차인의 새로운 주택의 현재 상태를 자세하고 정확하게 기술해야 합니다
- 실제 상태와 불일치하는 점이 있다면 임차인이 이사를 들어가기 전에 발생한 손상에 대해 임차인이 책임을 지지 않도록 임대인에게 즉시 알려야 합니다
- 임차인과 임대인이 서명하고 날짜를 기재해야 합니다. 임대인은 임차인에게 사본을 제공해야 합니다
- 이 체크리스트는 임차인이 이사를 나갈 때 해당 주택에 입힌 손상이 있는지 임대인이 판단할 때 사용됩니다

서명과 날짜를 기입한 이사 체크리스트 없이 보증금을 수령하는 것은 불법입니다.



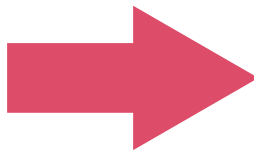
임대 계약서



축하합니다! 임대 주택 신청이 성공적으로 완료되었으므로 이제 임대 계약을 체결할 차례입니다. 서명하기 전에 꼼꼼히 검토하시기 바랍니다. 임대 계약서가 법적 효력을 지닌 계약서라는 점을 기억하세요.

- 임대료 외에 공과금과 같이 본인이 부담해야 하는 비용과 청구 방식에 주목합니다
- 규정을 꼼꼼히 살피며 방문객, 반려동물, 주차 등에 관한 방침을 이해합니다
- 임대 계약서 내용을 이해하는 데 도움이 필요한 경우, 특히 영어가 모국어가 아닌 경우 도움을 구합니다

본 임차인 핸드북(인쇄본)은 임차인이 임대 계약서에 처음 서명할 때 제공되어야 합니다. 핸드북이 개정될 때마다 또는 월세 임차인의 경우 매년, 추후 임대 계약 시 전자 형식의 사본이 허용됩니다.



임대 계약서 유형



Seattle의 모든 임대 계약은 *Just Cause Eviction Ordinance*(정당 사유퇴거조례)의 규제를 받습니다. 즉, 임대인이 월세 임대 계약을 종료하거나 만료되는 임대차 계약을 갱신하지 않으려면 법적 이유 또는 '정당한 사유'가 있어야 합니다. 필수 통보 기간은 구체적인 정당 사유에 따라 다릅니다. 정당 사유와 임대인이 제공해야 하는 필수 통지는 46페이지를 참조하세요.

월세 임대 계약

이 유형의 계약은 매달 갱신되는 계약입니다. 임차인은 월 임대 기간이 끝나기 최소 20일 내 서면 통보와 함께 임대 계약을 종료할 수 있습니다. 예를 들어, 2월에 이사를 나가고자 한다면 늦어도 2월 8일까지는 이를 임대인에게 서면으로 통보해야 합니다. 이러한 절차의 유연성이 편리하다고 생각하실 수도 있지만, 월세 임대 계약에서는 임대료를 포함한 임대 계약 조건이 적절한 통보와 함께 변경될 수 있다는 점에 유의하세요.

기간 임대

이 유형의 임대 계약은 특정 기간 동안의 임대 계약입니다. 임차인과 임대인 간 상호 합의에 따라 변경되는 경우를 제외하고 임대 기간 동안 계약 조건은 그대로 유지됩니다. 임대인은 정당 사유가 없는 한 현 임대 계약이 만료되기 60-90일 전에 임대 계약 갱신을 제안해야 합니다. 정당 사유는 46페이지를 참조하세요.

월세로 자동 전환되는 첫 번째 기간 임대

이는 임대가 기간 임대로 시작되어 종료 시 자동으로 월세 임대로 전환될 때 발생합니다. 임대인이 임대 계약을 종료하려는 정당한 사유를 가지고 있지 않은 한, 임차인은 첫 번째 기간이 끝난 후에도 계속해서 해당 주택에서 지낼 권리가 있습니다.

임대 계약서가 없나요?

서면 계약서 없이 임대 주택으로 이사하는 것은 결코 좋은 생각이 아닙니다. 이러한 경우, 임차인은 구두 계약에 의한 월세 임차인으로 간주되고 임차인의 권리를 가집니다. 다만, 임차인은 임대차 계약 하에 임대 주택에 거주할 권리를 부여받은 자로 정의됩니다. 구두 계약도 합법적인 계약이지만, 분쟁이 발생하는 경우 서면 임대 계약 없이는 본인이 임차인이라는 사실을 증명하기 어려울 수 있습니다.

이사 비용

Seattle에서 이사 비용에 청구될 수 있는 금액에는 엄격한 제한이 있습니다. 이사 비용은 임대 보증금, 수수료, 반려동물 보증금을 포함합니다.

- 임대 보증금과 수수료를 합한 금액은 한 달 임대료를 초과할 수 없습니다
- 심사(임대 신청 시 신원 조사) 및/또는 청소 수수료가 청구될 수 있습니다
- 계약 초반에 청소 수수료가 청구되어 지불한 경우, 이사를 나갈 때 청소 수수료가 다시 청구될 수는 없습니다
- 전체 수수료는 한 달 임대료의 10%를 초과할 수 없습니다
- 반려동물 보증금에 대한 최대 청구 금액은 반려동물의 수와 관계없이 한 달 임대료의 25%입니다

예시:

Tracy는 반려견 한 마리와 함께 사는 1인 가구입니다. 그녀가 이사하는 주택의 임대료는 월 \$1200입니다.



Tracy의 임대인은 아래 사항을 청구할 수 있습니다.

- 심사 수수료 \$45
- 청소 수수료 \$75
- 임대 보증금 \$1080
- 반려동물 보증금 \$300

Tracy의 총 이사 비용은 최대 \$1,500입니다.

Hamid와 Fatima는 두 자녀와 함께 사는 4인 가구입니다. 임대료는 월 \$2,200입니다.



임대인은 아래 사항을 청구할 수 있습니다.

- 심사 수수료 \$90(\$45 x 2)
- 청소 수수료 \$130
- 임대 보증금 \$1980

이 가족의 총 이사 비용은 최대 \$2,200입니다.

분할 지급

새로운 주거지로 이사할 때, 통상 석 달 치 임대료에 해당하는 금액을 지급하는 것이 어려울 수 있습니다. Seattle에서 임차인은 이사 비용(임대 보증금/수수료), 전월 임대료, 반려동물 보증금을 분할 지급할 권리가 있습니다.

임대인은 임차인이 분할 지급하고자 한다는 이유로 임대를 거부할 수 없습니다. 월 임대료뿐만 아니라 분할 지급은 정해진 날짜에 제때 이루어져야 하며, 이를 어길 시 14일 내 지불 또는 퇴거 통보를 받을 위험이 있다는 점을 기억하셔야 합니다. 분할 지급 일정은 임차 기간에 따라 결정됩니다.

보증금과 수수료

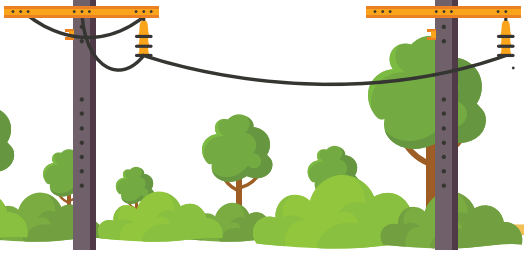
- 30일 - 6개월 임차 기간 = 동일한 기간의 네 번의 균등한 분할 지급
- 월세 = 두 번의 균등한 분할 지급
- 총 비용이 한 달 임대료의 25%를 초과하지 않을 경우 보증금/수수료 분할 지급 없음
- 반려동물 보증금 = 세 번의 균등한 분할 지급

전월 임대료

- 6개월+ 임차 기간 = 여섯 번의 균등한 월별 분할 지급
- 60일 - 6개월 임차 기간 = 동일한 기간의 네 번의 균등한 지급
- 수수료, 위약금, 이자는 분할 지급으로 청구될 수 없습니다
- 계약에 따라 분할 지급을 이행하지 않을 경우 임대 계약 위반에 해당하며, 14일 내 지불 또는 퇴거 통보를 받으실 수 있습니다
- 또는 임대인과 임차인이 상호 합의에 따라 지급 일정을 세울 수 있습니다. 이를 서면으로 작성하세요.



공공 서비스 계정



Seattle City Light

Seattle City Light(SCL, 시애틀 시티 라이트)는 시의 전기 계정을 담당하는 부서입니다. 임차인은 본인의 이름으로 계정을 만들 수 있습니다. 임차인은 전출 시 SCL에 이를 알릴 책임이 있습니다. 공공서비스 기관 또는 임대인에게 공과금을 제때 납부하지 않을 경우 서비스 기관으로부터 서비스 중단 통보를 받고/받거나 임대인으로부터 14일 내 지불 또는 퇴거 통보를 받을 수 있습니다.

팁:

SCL은 할인 프로그램을 가지고 있으며, 자격을 갖춘 고객에게 납부 지원을 합니다. 웹사이트 www.seattle.gov/light/assistance/를 참조하거나 (206) 684-3000번으로 전화하세요.



Seattle Public Utilities

Seattle Public Utilities(SPU, 시애틀 공공유틸리티)는 시의 상수도, 하수, 쓰레기 관련 계정을 담당하는 부서입니다. 2011년부터 새로운 임차인은 본인의 이름으로 계정을 만들 수 없습니다. 임대인에게 전체 계정에 대한 책임이 있습니다. 임차인은 임대 계약서에 공과금 청구 비용을 납부해야 한다는 조건이 있는 경우 이에 대한 책임이 있을 수 있습니다. 임대인이 임차인에게 바로 청구하는 경우 실제 청구서 사본을 임차인에게 제공해야 합니다. 임차인이 납부 기한에 맞춰 청구 금액을 납부하지 않을 경우 공과금은 퇴거 목적을 위해 임대료와 같이 다뤄지기 때문에 서비스 중단 통보를 받고/받거나 임대인으로부터 14일 내 지불 또는 퇴거 통보를 받을 수 있습니다.

팁:

화장실 휴지 이외의 어떤 것도 변기에 넣어 물을 내리지 마세요. 배수구에 기름, 머리카락, 부피가 큰 물질을 버리지 마세요. 막힌 배수구를 뚫는 데 비용이 많이 들며, 임차인이나 동거인이 화장실 휴지 이외의 다른 것을 변기나 배수구에 버린 경우 임대인은 전체 수리 비용을 임차인에게 청구할 수 있습니다. '변기에 잘 내려가는' 물티슈 등 제품의 마케팅용 문구에 현혹되지 마세요.

알아두면 좋은 정보!

SPU는 공과금 할인을 지원하는 프로그램을 가지고 있으며, 자격을 갖춘 고객에게 납부 지원을 합니다. 웹사이트 www.seattle.gov/utilities를 참조하거나 (206) 684-3000번으로 전화하세요.

팁:

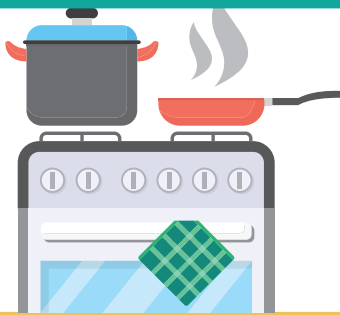
공과금을 제때 납부하지 않을 경우 퇴거될 수 있습니다.

팁:

누수, 물이 계속 나오는 변기 및 기타 서비스 문제를 임대인에게 즉시 알리지 않으면 수리 비용의 일부 또는 전부를 임차인이 부담하게 될 수 있습니다.

답:

음식물 쓰레기 및 재활용품은 쓰레기통에 버려서는 안 됩니다. 모든 건물에는 음식물 쓰레기와 재활용품을 위한 별도의 처리함이 있어야 합니다.



Puget Sound Energy

Puget Sound Energy(PSE)는 시애틀시의 천연가스 제공업체입니다. 임차인은 본인의 이름으로 계정을 만들 수 있습니다. PSE 웹사이트에서 고지서 지원 프로그램에 관한 정보를 확인하실 수 있습니다.

www.pse.com을 참조하거나 1 (888) 225-5773번으로 전화해 주세요.

공과금 청구 보호

시의 *Third Party Billing Ordinance(제3자 청구조례)*는 세 가구 이상으로 이루어진 주거용 건물에 대한 상수도, 하수 처리, 쓰레기 요금 또는 전기 서비스 요금을 임대인이나 공과금 청구 회사에 납부하는 임차인을 보호합니다. 필수 청구 정보를 받지 않거나 청구가 잘못되었다는 생각이 드는 경우 먼저 임대인 또는 청구 회사에 문의해야 합니다.

다음의 주소로 위반에 대한 민원 제기를 합니다.

**Office of the Hearing Examiner
Seattle Municipal Tower
700 5th Ave
Suite 4000
Seattle, WA 98104**

(206) 684-0521 또는 이메일 Hearing.Examiner@seattle.gov로 청문 심사관에게 문의할 수 있습니다.

법령 관련 자세한 정보 확인:

<http://www.seattle.gov/Documents/Departments/HearingExaminer/ResidentialThirdPartyBillingQuestionsandAnswers.pdf>



임차인의 공과금 청구서에는 어떤 내용이 포함되어야 하나요?

일부 임대 계약의 경우, 임차인은 공공 서비스 기관에 직접 납부 대신 임대인 또는 청구 회사에 공과금(수도세 등)을 납부합니다. 시의 *Third Party Billing Ordinance*는 세 가구 이상으로 이루어진 거주용 건물에 대한 상수도, 하수 처리, 쓰레기 요금 또는 전기 서비스 요금을 임대인이나 공과금 청구 회사에 납부하는 임차인을 보호합니다.

임차인의 공과금 청구서에는 어떤 내용이 포함되어야 하나요?

- 임차인에게 청구서를 보낸 임대인 또는 제3자 청구 대리인의 성명, 회사 주소, 전화번호
- 서비스 청구 및 연체료 등 각 청구 내역에 대한 이유와 항목별 청구 내역 (가능한 경우) 및 총 청구액
- 주택에 보조 계량기가 있는 경우(주택마다 계량기가 있음), 현재 그리고 이전 계량기 측정값, 현재 측정 날짜 및 소비량
- 납부 기한, 청구서 연체가 시작되는 날짜, 부과될 수 있는 연체금 또는 벌금액, 연체금 또는 벌금이 부과될 수 있는 날짜
- 납부 기한이 지난 금액
- 이름, 우편 주소, 청구 문의 및 분쟁을 위한 전화번호, 영업시간 및 가능 날짜, 청구서 관련 분쟁을 해결하는 데 사용된 절차
- 공과금에 대해 별도로 청구할 때, 임대인은 청구서가 계산된 방식과 공과금이 분배되는 공용 공간을 설명해야 하고, 청구서 방식과 관련한 변경 사항이 있으면 이를 거주자에게 알려야 하며, 임차인이 이용할 수 있는 건물의 공과금 청구서 사본을 제공해야 합니다



공과금 청구서의 일반적인 예시

임대 계약서에는 공과금 청구 방식에 관한 설명이 포함되어야 합니다. 임차인이 공과금을 납부하는 몇 가지 일반적인 방법은 다음과 같습니다.

임대에 가스, 전기, 수도/하수/쓰레기 계정이 포함되지 않은 1인 가구 주택 임대

전기: 임차인은 본인의 이름으로 된 청구서를 받고, 청구액을 SCL로 직접 납부

가스: 임차인은 본인의 이름으로 된 청구서를 받고, 청구액을 PSE로 직접 납부

수도, 하수, 쓰레기: 청구서는 건물 소유자의 이름으로 발급되지만 임차인에게 청구서 사본이 발송되며 임차인이 청구액을 SPU로 직접 납부



임대에 공과금이 포함되지 않은 아파트 건물 주택.

전기: 임차인은 본인의 이름으로 된 청구서를 받고, 청구액을 SCL로 직접 납부

수도, 하수, 쓰레기: 제3자 회사가 건물의 SPU 청구서에 있는 정보를 사용하여 임대 중인 임차인의 수에 비례하여 건물의 각 세대에 청구액을 분배. 임차인이 청구액의 본인 부담분을 제3자 회사에 납부



임대 기간 중

임차인과 임대인은 임대 계약과 시애틀시 규정 및 주 법에 따라 권리와 책임을 가집니다. 대부분 일반적이고 상식적인 내용으로, 모든 당사자가 성실하게 행동할 것을 요구합니다. 또한 주 법에 따르면 임대인은 Department of Health(보건부)의 곰팡이 관련 정보와 화재 안전 정보를 임차인에게 제공해야 합니다. 큰 규모의 다세대 건물에는 비상 대피 경로를 나타내는 도해가 있어야 합니다.

팁: 임차인은 임대인과 거래 관계에 있으므로 상대방의 행동으로부터 서로 큰 영향을 받을 수 있다는 점에 유의하세요. 다음의 중요한 지침을 따릅니다.

- 임대 계약서, 이사 체크리스트, 임차인 핸드북 등 중요한 서류를 잘 보관합니다
- 서로를 존중하며 정확한 의사소통을 합니다
- 중요 내용을 서면으로 기록합니다



임대인의 의무 사항



- 건물 및 건물 구성 요소 관리
- 신속한 건물 및 시설 수리
- 로비, 계단, 복도 등 공동 공간 관리
- 해충 관리
- 연기 및 일산화탄소 감지기 가동
- 안전한 출입문 잠금장치 및 열쇠 제공
- 일반 쓰레기, 재활용품 및 음식물 쓰레기 처리함 제공

임차인 의무 사항



- 납부 기한에 맞춰 임대료 납부 및 임대 계약서 조건 이행
- 위생적으로 청결하고 깨끗한 임대 주택 유지
- 연기 및 일산화탄소 감지기 관리
- 임대 주택 내 불법 또는 위험한 행동 금지
- 정숙 시간 준수
- 배관, 전기 및 난방 시스템의 올바른 사용
- 쓰레기, 재활용품, 음식물 쓰레기의 올바른 처리

알아두면 좋은 정보!

임차인이 임대료를 전자 납부할 수 없는 경우 임대인은 다른 지불 방법을 제공해야 합니다.

팁:

임대료 영수증을 꼭 챙기세요! 임차인의 권리입니다.

수리



임대 계약서에는 비상 상황 및 수리 요청을 위한 연락처가 정확하게 명시되어 있어야 합니다. 수리가 필요한 사실을 알리지 않아 늦어진 수리로 인해 손해를 발생시킨 경우, 임차인이 금전적 책임을 져야 할 수 있기 때문에 수리가 필요한 경우 즉시 알리는 것이 중요합니다.

주법에 따르면 임차인은 서면으로 수리 요청을 해야 합니다. 수리 요청 내역을 기록하는 것이 임대인에게 회신에 대한 의무를 지울 수 있어 좋은 관행입니다. 문제를 신속하게 처리하는 데 도움이 되는 경우 임대인에게 전화로 요청할 수 있지만, 반드시 서면으로도 요청해야 합니다.

임대인이 수리를 시작해야 하는 시점은 다음과 같습니다.

- 임차인이 겨울 동안 수도, 전기, 난방 서비스를 받지 못하거나 생명 또는 안전과 관련된 문제인 경우, 24시간 이내
- 가정용 기기가 작동하지 않거나 싱크대 또는 욕조에 심각한 배관 문제가 있는 경우, 72시간 이내
- 기타 수리 요청의 경우, 10일 이내

임대인이 요청에 응하지 않거나 필요한 수리에 대해 거부하는 경우 상담전화에 (206) 684-5700번으로 문의하실 수 있습니다.

- 전기 또는 물이 나오지 않는 등 비상 상황의 경우 조사관이 당일 또는 다음 근무일에 해당 주택을 점검한 후 임대인에게 바로 연락할 것입니다
- 기타 문제의 경우 조사관은 일반적으로 근무일 기준 5~10일 이내 임차인에게 전화하여 주택 위반에 대한 주택 점검 일정 계획을 세울 것입니다
- 이후 조사관은 임대인이 수리를 진행하도록 지시하는 통지서를 준비할 것입니다

임대인이 요청에 응하지 않거나 필요한 수리를 하지 않으면 임대료 납부를 보류하는 것이 타당해 보일 수 있지만, 이러한 방법은 권장하지 않습니다. 주의 Residential Landlord Tenant Act(주거임대인임차인법)는 임차인을 위한 수리 및 공제 구제 방법을 다루고 있지만, 이는 매우 구체적인 절차로, 임대인이 임대료 미납을 이유로 퇴거 조치를 내릴 수 있기 때문에 임대료 납부 보류는 상당한 위험이 따릅니다. 시에 상담전화 (206) 684-5700번으로 민원을 제기하거나 임차권을 위태롭게 할 수도 있는 권리를 행사하기 전 변호사와 상담하세요.

공동 거주자 들이기



시애틀 주택 가격은 매우 비싸며, 거주 목적으로 합리적 가격의 주택을 구하는 일은 꽤나 어려운 일입니다. 공동 거주자를 들이면 주택 가격을 충당하는 데 도움이 될 수 있습니다.

새로운 공동 거주자를 들이는 일은 복잡할 수 있으며, 같이 사는 것이 순탄하지 않은 경우 이들을 집에서 나가게 하는 일이 쉽지 않을 수 있으므로 유의하세요. 임대료를 내는 누구나 임대 계약서 포함 여부에 관계없이 권리가 있음을 기억하세요.

또한 임대인이 공동 거주자를 퇴거시키기로 결정하는 경우 임차인의 거주가 위태로워질 수 있습니다. 공동 거주자를 들고자 할 때 임대인과 함께 논의하며 진행하는 것이 좋은 방법입니다.

공동 거주자로 다음을 들일 수 있습니다.

- 직계 가족
- 가족이 아닌 공동 거주자 한 명
- 공동 거주자의 직계 가족
- 임대인이 동의한 다른 공동 거주자
- 법적 거주 허가 기준을 초과하지 않을 수준

직계 가족은 대체로 다음을 포함하는 것으로 정의됩니다.

배우자, 동거 파트너, 이전 배우자, 이전 동거 파트너, 결혼 관계에 있는 성인, 형제, 현재 함께 살고 있거나, 함께 살았던 그리고 연인 관계를 가진 또는 그러한 관계를 가져온 16세 이상의 사람, 부모, 의붓 부모, 조부모, 입양 부모, 후견인, 양부모, 또는 미성년자 보호자 등 부모 자녀 관계를 가진 사람.

'연인 관계'의 정의를 설명하자면, 연애 성격의 사회적 관계를 의미합니다. 실제 연인 관계인지 판단할 때 법원에서 고려하는 요인은 (a) 관계가 지속된 기간, (b) 관계의 성격, (c) 당사자 간 상호 작용의 빈도를 포함합니다.

공동 거주자를 들이는 경우 반드시 준수해야 할 중요한 단계와 일정 내용이 있습니다.

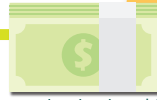
임차인은 공동 거주자를 들인 후 30일 이내에 이를 임대인에게 서면으로 반드시 알려야 합니다. 임대인은 임대 신청서에 원래 사용된 동일한 심사 기준을 사용하여 새로운 세대 거주자를 심사할 수 있습니다.

- 가족이 아닌 거주자는 (a) 심사될 수 있으며, (b) 심사에 따라 거주 허가를 받지 못할 수 있습니다
- 직계 가족은 (a) 심사될 수 있으며, (b) 거주 불허를 받을 수 없습니다. 심사 비용은 *Rental Agreement Regulation Ordinance*(임대 계약서 규정조례) (Seattle Municipal Code(SMC, 시애틀자치법 7.24)와 주 Landlord Tenant Act(임대인임차인법)에 따라 허가됩니다.
- 임대인은 가족이 아닌 공동 거주자가 30일 이내 임대 계약을 맺도록 서면 통지로 요구할 수 있습니다.
- 공동 거주자가 30일 이내 임대 계약을 맺지 않으면, 15일 이내 해당 주택에서 퇴거해야 합니다. (총 45일)
- 직계 가족은 임대 계약을 맺도록 요구될 수 없으며, 거주 불허를 받을 수 없습니다.

심사 수수료를 제외한 기타 이사 비용은 새로 들어온 공동 거주자에게 적용되지 않습니다. 임대 계약서의 모든 기존 계약 조건은 동일하게 유지됩니다.



임대인이 제공한 통보 사항



임대인으로부터 받을 수 있는 통보에는 몇 가지 유형이 있으며, 그중 일부는 다른 통보보다 더 시급합니다.

- 임대인의 모든 서면 통보는 중요하며, 즉각적인 주의가 필요한 것으로 간주됩니다. 서면 통보서를 바로 확인하고 필요한 경우 신속한 조치를 취합니다.
- 조치가 필요한 통보는 일반적으로 통보 내용을 준수하기에 짧은 기간을 제공합니다. 통보 내용에 대해 제때 대응하지 않으면 퇴거 등 심각한 결과를 초래할 수 있습니다.
- 임대인의 통보는 시애틀시 규정 모두를 준수해야 합니다.
- 다음과 같이 임차인 권리에 영향을 주는 통보
 - 계약 종료, 중단, 준수 및/또는 퇴거 통보
 - 주거 비용(임대료 등) 인상 통보
- 임차 허가 통보에는 다음의 내용을 포함해야 합니다.

이 통보서를 이해하거나 임차인 권리에 관한 정보에 대해 도움이 필요할 경우 Renting in Seattle 상담전화 (206) 684- 5700번으로 전화하거나 웹사이트 www.seattle.gov/rentinginseattle을 참조하세요.

- 14일 내 지불 또는 퇴거 통보, 10일 이내 준수 또는 퇴거 통보 등과 같은 임대 계약 종료 통보에는 다음과 같은 내용이 추가로 포함되어야 합니다.

변호사를 선임할 권리: 시 법은 변호사 비용을 지불할 수 없는 임차인에게 퇴거 소송에서 무료 법적 대리권을 제공합니다.



SEATTLE MUNICIPAL CODE(SMC 7.24.034)

통지 및 임대료 연체 수수료

수신: 시애틀시 임차인 및 임대인

2023년 6월 6일부로 적용되는 임대인이 발행한 모든 통보에 대한 새로운 규칙

통보서 준비에 수수료가 허용되지 않음

통보서 전달에 수수료가 허용되지 않음

임대료 연체료는 월 \$10를 초과할 수 없음

임차인 권리에 관한 정보는 *Renting in Seattle*
상담전화 (206) 684-5700번으로 전화하거나
웹사이트 www.seattle.gov/rentinginseattle 참조

2023년 6월부터 임대인은 임차인에게 통보서 준비 또는 전달 비용을 청구할 수 없으며 연체료는 월 \$10로 제한됩니다.

통보서 검토에 지원이 필요한 경우 상담전화 (206) 684-5700번으로 문의하세요.
무료 또는 저비용 법률 서비스에 관한 정보를 원하시는 경우 2-1-1로 전화하세요.
다음 항목은 가장 일반적인 통보 유형입니다.

주거 비용 인상에 관한 통보

'주거 비용'은 보관 또는 주차 등 임차인이 임대인에게 지불하는 임대료와 월 수수료를 포함합니다. 사용량에 따른 공과금은 이러한 유형의 통보에는 포함되지 않습니다. 임차인이 이미 공과금을 납부했지만 다른 회사로 변경해야 하는 등 청구서에 변동이 있을 경우 임대인은 임대 약관을 변경하기 위해 임차인에게 30일 전 통보를 해야 합니다.

임차인이 특정 기간 임대 계약을 한 경우, 임대인은 해당 기간 동안 주거 비용을 변경할 수 없습니다. 계약 기간이 끝날 때 임차인은 임대 계약에 따라 월세 임대료로 지불할 수 있는 선택권이 있고 이때 임대인이 주거 비용을 인상하고자 할 경우, 임대인은 계약 기간이 종료되기 전 임차인에게 주거 비용 인상에 관한 통보를 발송해야 합니다.

- 모든 주택 비용 인상에는 최소 180일 사전 통지가 필요합니다
- 통보서에는 임차인 권리 및 정보에 대한 필수 문구(36페이지 참조)가 포함되어야 합니다
- 상담전화 (206) 684-5700번에 문의해 인상 통보가 유효한지 확인합니다. 임차인이 새로운 임대료를 지불하게 되면 임대료 인상에 동의하는 것으로 간주될 수 있습니다.
- 인상은 임대 기간의 시작 시점과 일치해야 합니다. 예를 들어, 임대료를 월 1일에 납부해야 하고, 임대인이 180일 전 임대료 인상 통보를 1월 5일에 한 경우, 해당 인상 비용이 가장 빨리 적용되는 시점은 8월 1일입니다.
- 임대 주택이 *Rental Registration and Inspection Ordinance(RRIO)*를 충족하지 않을 경우 어떠한 인상도 허용되지 않습니다. www.seattle.gov/rrio를 참조하세요. 임차인은 서면으로 임대인에게 통보해야 하고, 인상이 적용되기 전 상담전화에 문의해 점검 일정을 잡아야 합니다.

Economic Displacement Relocation Assistance ordinance(EDRA)

연간 10% 이상 주거 비용이 인상된 소득 적격 임차인 가구(매년 Average Median Income(AMI, 평균 중위 소득) 80% 이하로 조정)는 이사를 위한 이주 지원을 받을 수 있습니다.

가구	1	2	3	4	5	6	7	8
소득	\$70,650	\$80,750	\$90,850	\$109,000	\$117,050	\$125,150	\$133,200	\$125,800

- 해당 가구는 2022년 7월 1일(또는 그 이후)자 주거 비용 인상 통보서가 있어야 합니다.
- 10% 인상은 단일 인상 또는 동일한 12개월 기간 내에 적용되는 인상이 조합된 형태일 수 있습니다.
- 이주 지원은 월 주거 비용의 약 3배이며 시가 적격 대상에 해당되는 가구에게 선지급합니다.
- 자세한 정보가 궁금하거나 EDRA를 신청하려면 www.seattle.gov/rentinginseattle/edra를 참조하거나 인터넷에 접속할 수 없을 경우 상담전화로 문의하세요.

임대 계약 조건 변경에 관한 통보

임차인이 정해진 기간에 대한 임대차 계약에 서명하면, 임차인과 임대인 쌍방이 상호 합의하는 경우를 제외하고 임대 기간이 종료될 때까지 계약 조건은 변경될 수 없습니다. 월세 임대 계약의 경우 임대인은 새로운 임대 기간이 시작되기 30일 전 통보로 계약 조건을 변경할 수 있습니다.

계약 조건 변경 시 몇 가지 예로는 흡연, 방문객, 반려동물 등과 관련된 규칙이 있습니다. 주거 비용을 인상하는 변경 사항은 주거 비용 인상 통보 요건을 반드시 준수해야 합니다. 38페이지를 참조하세요.



주거출입 계획에 관한 통보

임대 계약서에 따라 임차인은 주택에 대한 접근을 통제할 수 있는 권리가 있습니다. 즉 임대인은 비상 상황이 아닌 한 적절한 통보 없이 주택에 출입할 수 없습니다. 임대인은 수리를 하거나, 점검 또는 예비 임차인 또는 계약자에게 주택을 보여주기 위해 주택 접근을 요청할 권리를 지닙니다. 임대인은 임차인에게 다음에 따라 통보해야 합니다.

- 서로 동의하거나 필요한 수리 또는 점검을 하려는 경우 최소 2일 전 통보(최소 48시간)
- 주택을 보여 주려는 경우 최소 1일 전 통보(최소 24시간)

주거출입 통보서에는 다음의 내용을 포함해야 합니다.

- 임대인이 방문하려는 날짜
- 방문 예상 시간(가장 이른 시간과 가장 늦은 시간)
- 일정을 재조정할 경우 임차인이 연락할 수 있는 전화번호

날짜 및 시간이 임차인과 맞지 않고 임차인이 임대인에게 주택 접근을 허가하고 싶지 않은 정당한 이유가 있는 경우, 임차인은 자신에게 맞는 날짜와 시간을 제공해야 합니다. 해당 날짜 및 시간에 집에서 가족 행사를 가질 계획을 하고 있거나, 주거지 방문 시 임차인이 집에 있기를 원해서 직장에 휴가를 내는 데 시간이 더 필요한 경우 등이 정당한 사유가 될 수 있습니다.

임대인은 임차인이 정당한 접근권을 제공하지 않을 경우 10일 내 준수 통보서를 보낼 수 있습니다.

팁:

법률은 양 당사자가 성실하게 합리적으로 행동할 것을 요구합니다. 임차인과 임대인은 서로를 존중하는 태도로 명확한 대화를 하기 위해 최선을 다해야 합니다. 상대방의 필요를 고려하고 주거출입 이유, 시간, 방식에 대한 합의점을 찾습니다. 양 당사자가 상호 협력하였음을 보여주는 대화 내용을 문서로 기록해 둡니다.

비상 상황의 경우 임대인은 통보 없이 임차인의 주택에 출입할 수 있습니다.

비상 상황의 예시로는 다음의 경우가 있습니다.

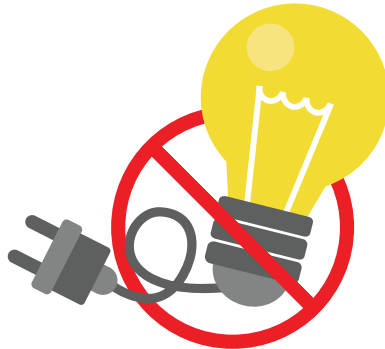
- 심각한 배관 누수
- 화재
- 경찰의 임차인 상태 확인(임대인이 경찰관의 주거지 출입을 허가해야 함)



유기의 경우, 임대인이 주택 방문 통보를 했으나 몇 차례 시도 이후에도 응답을 받지 못했으며, 유기를 합리적으로 보여주는 증거가 있을 경우, 임대인은 주거지에 출입할 수 있습니다.

유기의 증거는 다음 중 두 가지 이상을 포함합니다.

- 임대인이 임대료를 받지 못함
- 임차인이 우편물을 수거하지 않음
- 미납으로 인해 공공 서비스 공급이 중단됨



준수 통보 또는 퇴거 통보(10일)

임대인은 임차인이 임대 계약서를 위반하는 경우 10일 내 통보서를 사용합니다. 다음과 같은 예시가 있습니다.

- 흡연 금지 주택/건물에서 흡연
- 반려동물 금지에도 반려동물을 키우는 경우
- 정숙 시간에 큰 소음을 내는 경우



통보서에는 임대 계약 위반 내용이 무엇인지, 그리고 통보서를 준수하려면 무엇을 해야 하는지를 분명하게 밝혀야 합니다. 규정 준수를 위한 10일의 기간은 주말을 포함합니다.

- 12개월 이내에 3회 이상 10일 내 통보를 하면 월세 임차가 종료되거나 임대를 갱신하지 않는 정당한 사유가 됩니다.

지불 통보 또는 퇴거 통보(14일)

임대인은 임대료, 공공금 또는 분할 지급이 연체되는 경우 14일 내 통보서를 사용합니다. 이러한 청구액만이 해당 유형의 통보서에서 허가됩니다. 미납액을 지불하기에 매우 짧은 기간을 제공합니다.

- 임차인은 해당 기간 이내에 납부하기 위해 할 수 있는 모든 방법을 동원해야 합니다.
- 납부 기한까지 임대료를 납부할 수 없을 것으로 예상하는 경우 임대인에게 이 사실을 미리 알리는 것이 가장 좋은 방법입니다. 임대인이 납부 계획에 동의할 수도 있지만, 가장 최악의 상황은 임대인이 이를 거부하는 경우입니다.
- 임대료 납부와 관련하여 도움이 필요한 경우 2-1-1로 전화하여 도움이 될 만한 리소스 목록을 확인하세요. 42페이지의 서약 내용을 참조하세요. 제3자로부터 재정 도움을 받을 수 있는 경우 약간의 추가 시간을 얻을 수도 있습니다.
- 12개월 이내에 4회 이상 14일 내 통보를 하면 월세 임차가 종료되거나 임대를 갱신하지 않는 정당한 사유가 됩니다.

팁:

임대 계약서에서 임대료 납부 기한에 주의를 기울입니다. 보통 임대료 납부 기한은 해당 월의 첫 번째 날입니다. 일반적으로 연체료는 3일 또는 5일에 평가됩니다. 그렇다고 해서 '유예 기간'이 있는 것은 아닙니다. 이는 일반적으로 일부 임차인이 가지고 있는 오해입니다. 단지 그때까지 임차인에게 연체료를 청구할 수 없다는 의미입니다. 임대료 납부 기한 해당 날짜의 자정 이후 14일 내 통보서를 받을 수 있습니다. 연체료는 37페이지를 참조하세요.

쓰레기 골칫거리 또는 범죄 행위에 관한 중단 통보(3일)

임대인은 건물에서 범죄 행위가 일어났거나 임대 주택에 상당한 손상이 생기는 등 매우 심각한 상황에서 3일 내 통보를 사용할 수 있습니다. 이 통보에 대한 구제책은 없습니다. 규정을 따를 수 있는 유일한 방법은 이사를 나가거나, 퇴거 소송에서 임차인의 입장을 변호해 줄 변호사를 즉시 선임하는 것입니다.

임대인은 Seattle Department of Construction and Inspections(시애틀 건물 및 점검부)에 범죄 행위에 대한 통보서 사본을 제공해야 합니다. 해당 상황에 대한 이 유형의 통보서의 적합성을 보여 주는 분명한 증거가 필요합니다.

정당 사유로 인한 임차 종료 통보

Seattle에서 월세 임대 계약을 종료하기 위해 임대인이 사용할 수 있는 특정한 정당 사유가 있습니다. 필수 통보 기간은 구체적인 정당 사유에 따라 다릅니다.

*Just Cause Eviction Ordinance*는 46페이지 '전출' 섹션에서 확인합니다.



주택 매매 계획에 관한 통보

80% AMI(평균중위소득)로 임대된 주택이 최소 한 채 포함된 둘 이상의 임대 주택을 소유하고 있는 부동산 소유주는 건물을 매각登記하기 최소 90일 전에 Seattle Office of Housing에 매각 의사를 알려야 합니다.

시는 Seattle Housing Authority 및 지역사회 제공자와 협력하여 통보서의 정보를 토대로 해당 부동산을 평가하고 인센티브 및 인수를 포함한 다양한 자산 보존 도구를 배포할 수 있습니다.

이는 또한 해당 매각으로 인해 영향을 받을 수 있는 임차인에 대한 통보도 제공합니다.

자세한 정보는 www.seattle.gov/housing/intent-to-sell을 참조하세요.

임대료 지원 서약

임차인의 임대료가 연체되어 14일 내 지불 또는 퇴거 통보를 받은 경우, 임대인은 제3자로부터 서면 지급 서약을 수락해야 합니다. 제3자는 교회 또는 비영리 단체일 수 있습니다.

- 서약서는 서면으로 작성해야 합니다
- 서약서는 14일 내 통보가 만료되기 전에 수령되어야 합니다.
- 지급인은 약속한 금액을 5일 이내에 지급하는 데 최선을 다해야 합니다
- 지급인은 지급에 관한 정보를 제공하는 것 이외의 다른 것을 임대인에게 부탁해서는 안 됩니다.
- 지급 자체를 통해서 또는 다른 소득원 또는 보조금을 합하여 모든 비용을 감당할 수 있을 정도로 지급액이 충분해야 합니다.

알아두면 좋은 정보!

14일 내 통보가 만료된 후에도 퇴거 법정 절차 때까지 임대인이 지원 서약서를 수락해야 하는 추가적인 주 법이 있습니다. 시에서는 이러한 보호책을 시행하지 않습니다. (Revised Code of Washington(RCW, 개정워싱턴법전) 59.18.410 참고)

가정폭력 피해자 보호

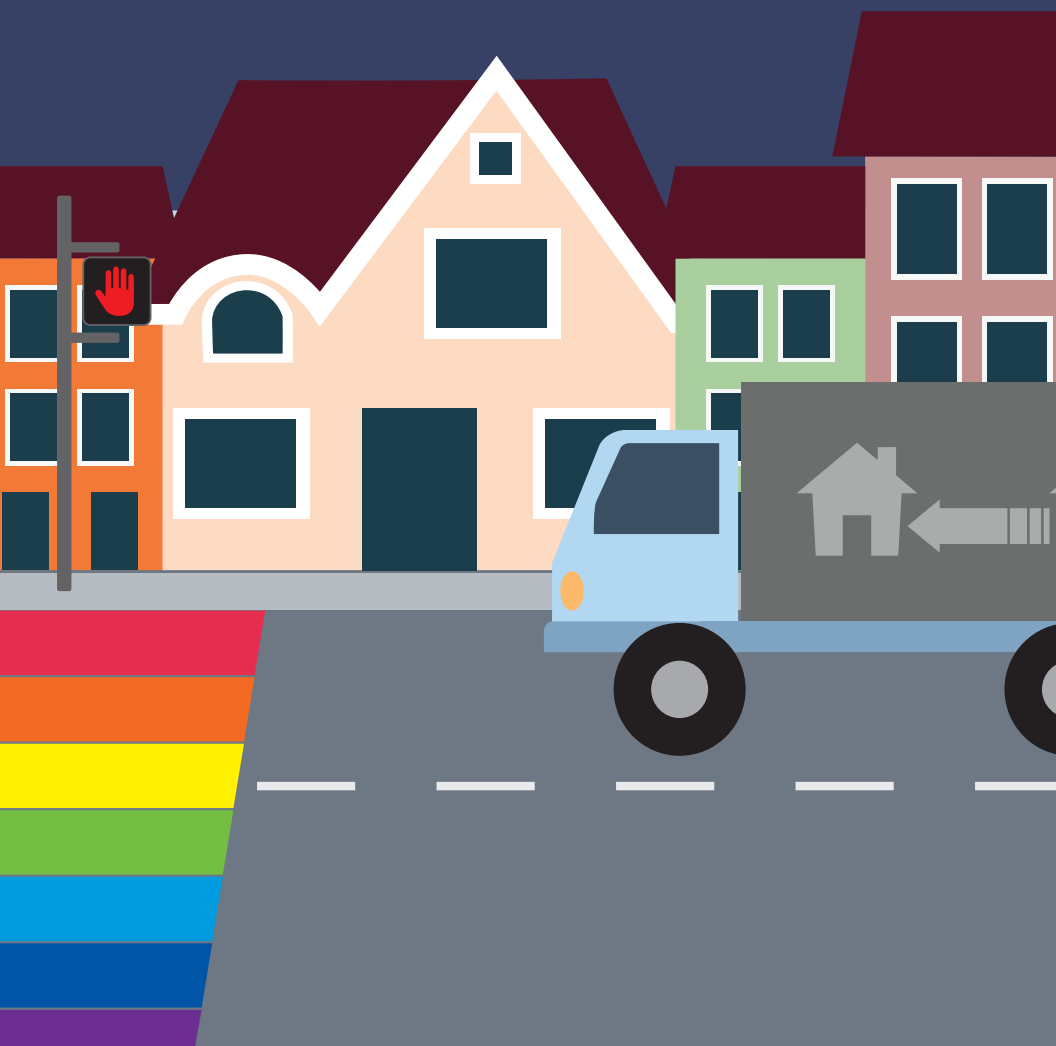
- 가정폭력을 당한 임차인은 가해자가 임대 주택에 입힌 피해에 대해 책임을 져서는 안 됩니다.
- 임차인은 자신 또는 거주자가 가정폭력 피해자이며, 가해자가 주택에 피해를 입혔다는 사실을 임대인에게 문서로 제공해야 합니다.
- 이 문서에는 Seattle Police Department(시애틀 경찰청), 유면허 정신건강 전문가, 가정폭력 프로그램 변호사, 성직자, 사회복지 케이스 담당자 등 자격을 갖춘 제3자의 서명이 필요합니다.



전출

대부분의 임대 계약서는 임차인이 이사를 나가고자 할 때 임대인에게 통보하는 방법을 명시합니다. 월세 임차인의 경우, 이사를 나가고자 하는 해당 달이 끝나기 최소 20일 전에 임대인에게 서면으로 통보해야 합니다. 예를 들어, 임차인이 7월 31일에 이사를 나가기를 원한다면, 임대인은 늦어도 7월 11일까지 임차인으로부터 통보를 받아야 합니다.

임대인에게 적절한 통보를 제공하지 않으면, 다음 달 임대 기간에 대한 임대료를 납부해야 할 수도 있습니다.







임대인이 갑자기 임대 계약서 종료 통보서를 임차인에게 보낸 경우, 해당 통보서를 바로 검토합니다. Seattle 내에서 보낸 통보서는 시 규정을 반드시 준수해야 합니다. 통보서 검토에 관한 도움이 필요할 경우, 상담전화 (206) 684-5700번으로 문의하세요.

- 월세 임차인이거나 월세 계약으로 자동 전환되는 임대차 계약의 경우, 임대인은 임차를 종료하는 정당 사유를 임차인에게 알려야 합니다.
- 임대차 계약이 만료되어 가는 경우, 임대인은 만료일 60-90일 전에 합리적인 갱신 제안을 하거나 갱신하지 않는 정당 사유를 제시해야 합니다.

알아두면 좋은 정보

주택을 공유하거나 임차인과 동일한 건물에 거주하는 임대인은 20일 전에 통보하여 월세 임대 계약을 종료할 수 있는 정당한 사유가 있으며 만료 시 임대 계약 갱신을 거부할 수 있습니다.

Just Cause Eviction Ordinance

Seattle의 *Just Cause Eviction Ordinance*는 임차인의 임의 퇴거를 방지합니다. 이 법령에 따라 임대인은 임차인과 월세 임대 계약을 종료하거나 임차인의 임대 계약 갱신을 거부하고자 할 경우 합법적인 이유 또는 **정당 사유**를 가지고 있어야 합니다. 임대인은 일반적으로 *Notice to Terminate Tenancy*(임차종료통보)라고 하는 서면 통보서를 임차인에게 제공해야 하며, 구체적인 정당 사유를 명시해야 합니다. 사전 통보 기간은 특정 사유에 따라 다릅니다. 따로 명시한 바가 없을 경우, 임대 기간이 끝나기 최소 20일 전에 통보해야 합니다. 다음은 임대인이 임차인과의 월세 임대 계약을 종료할 수 있는 유일한 정당 사유입니다.

- 임대료 연체: 임차인이 14일 내 지불 또는 퇴거 통보를 받았지만 이를 준수하지 않은 경우
- 습관적인 임대료 연체: 임차인이 임대료 연체로 인해 최근 12개월 동안 14일 내 지불 또는 퇴거 통보를 4번 이상 받은 경우
- 임차인이 임대 계약을 위반한 경우: 임차인이 임대 계약서 규정 준수 또는 퇴거를 위한 10일 내 통보를 받았지만 이를 준수하지 않은 경우

- 습관적인 임대 계약 불이행. 임차인이 임대 계약서 규정 불이행으로 인해 최근 12개월 동안 10일 내 준수 또는 퇴거 통보를 3번 이상 받은 경우
- 임대인 또는 임대인의 직계 가족 구성원이 임차인의 주택에 이사를 들어와야 하는 경우. 이때 90일 내 통보가 필요합니다. 임대인이 이 정당 사유를 사용했으나 임차인이 보기에 임대인이나 자격이 있는 임대인의 가족 구성원이 해당 주택에 이사를 들어오는 것이 아니라고 의심이 드는 경우, 임대인은 시로부터 증명(선서 진술서 서명)을 요청받을 수도 있습니다.
- 임대인이 임차인이 임대하고 있는 주택을 매매로 내놓고자 하는 경우. 이러한 경우 90일 내 통보를 해야 하며, 시 규정에 의해 1인 세대 주택을 포함하는 분리된 건물로 정의되는 1인 기족 세대 주택에만 적용됩니다. 임차인이 콘도, 아파트, 두 세대용 또는 세 세대용 건물, 연립주택에 사는 경우, 임대인은 임대 계약 종료를 위해 이 정당 사유를 사용할 수 없습니다.
- 해당 건물에 대한 고용 상태에 따라 임차인의 주택 거주 가능 여부가 달라지고, 고용이 종료된 경우. 이는 일반적으로 해당 건물에서 거주하는 건물 관리자에게 적용됩니다.
- 임대인이 자신의 집의 일부 또는 집에 부속된 별채를 임대했으나 더 이상 임차인에게 임대하기 원하지 않는 경우
- 임대인이 임차인이 살고 있는 주택 또는 건물을 상당히 개조하고자 하여 임차인을 영구 퇴거시키는 경우. 이러한 경우 임대인은 이주 증명서를 시에 신청해야 하고, 이 절차는 약 6개월이 소요됩니다. 증명서 요건에는 임차인에게 자료집 제공 및 임차인 소득이 King County 중위 소득의 50% 이하인 경우 임차인에 대한 이주 지원비 지급 등이 있습니다.
- 임대인이 임차인이 살고 있는 주택을 철거하거나 비주거용으로 변경하고자 하는 경우. 이 경우에도 상당한 개조로 인한 이주와 동일하게 이주 증명서가 필요합니다. 위의 내용을 확인하세요.
- 임대인이 건물 용도를 비주거용으로 변경하고자 하는 경우. 이 경우에도 상당한 개조로 인한 이주와 동일하게 이주 증명서가 필요합니다. 위의 내용을 확인하세요.

- 임대인이 주택을 콘도 또는 조합 주택으로 전환하고자 하는 경우. 이러한 주택 전환 시에는 *Condominium Conversion Ordinance*(콘도미니엄 전환 조례) 및 *Co-operative Conversion Ordinance*(조합 전환 조례) SMC 22.903.030 및 SMC 22.903.035에 따라 임대인 각자의 절차가 필요합니다.
- 임대인이 허가된 별채에 대한 주거 기준 위반 통보를 받아서 임대를 종료하고자 하는 경우. 임대인은 임차인이 이사를 나가기 2주 전 \$2,000 또는 두 달 치 임대료에 해당하는 금액을 이주 지원비로 지급해야 합니다.
- 임대인이 일반적으로 "불법 주택"으로 불리는 미허가 주택에 대한 위반 통보를 받아서 임대를 종료해야만 하는 경우. 임대인은 임차인이 이사를 나가기 2주 전 \$2,000 또는 두 달 치 임대료에 해당하는 금액을 이주 지원비로 지급해야 합니다.
- 임대인이 법적 제한을 준수하기 위해서 주택에 사는 임차인의 수를 줄여야 하는 경우. 임대인은 30일 내 통보와 함께 임차인이 이사를 나가기 2주 전 \$2,000 또는 두 달 치 임대료에 해당하는 금액을 이주 지원비로 지급해야 합니다.
- 임대인이 위험한 주택 상태로 인해 임차인 퇴거 및 주택 폐쇄를 시행하라는 긴급 명령을 시로부터 받은 경우. 통보 요건은 비상 상황의 구체적인 상태에 따라 달라지지만, 매우 짧은 기간 안에 통보 내용을 준수해야 합니다. 해당 비상 상황이 임대인의 책임인 것으로 밝혀질 경우, 임차인은 이주 지원을 받을 수 있습니다. 매년 생활비에 따라 이주 지원비가 조정됩니다.
- 임대인이 건물 내 범죄 행위로 인해 임차인에게 3일 내 중단 통보를 하는 경우. 임대인은 종료 통보서에 해당 범죄와 혐의를 뒷받침하는 사실을 명시해야 하며, 시에 통보서 사본을 제공해야 합니다.



알아두면 좋은 정보!

임차인의 정당 사유 권리는 철회할 수 없습니다. 해당 권리를 철회하려는 모든 임대 계약은 시행될 수 없습니다.



임대인이 임대 계약을 종료하기 위해 정당 사유를 사용했지만, 이후 해당 주택에 이사를 들어가지 않거나, 매매 매물로 내놓지 않는 등 해당 정당 사유에 따라 행동하지 않을 경우 이는 *Just Cause Eviction Ordinance* 위반에 해당합니다. 이러한 경우 벌금과 과태료가 부과되며, 임차인은 Small Claims Court(소액사건법원)에 \$2,000의 손해배상 소송을 제기할 권리가 있습니다.

임차 종료 통보는 특정 표현과 정보(36페이지 참조)를 포함해야 합니다. 통보서를 받은 경우, 상담전화 (206) 684-5700번으로 문의하여 해당 통보서가 적절한 통보인지 판단하는 데 도움을 받을 수 있습니다.

퇴거 방어책

겨울철 퇴거

겨울철 퇴거 방어 조례는 Seattle에 거주하는 취약 계층의 임차인이 가장 추운 겨울철 기간 동안 집 없이 길거리에 나앉지 않도록 보호합니다. 12월 1일부터 3월 1일 사이 중위 소득 가구는 다음의 경우를 제외하고 이 퇴거 방어책에 의존할 수 있습니다.

- 임대인이 Seattle시 내에 소유한 임대 주택이 네 채 미만인 경우
- 임대인 또는 임대인의 직계 가족 구성원이 해당 임대 주택에 거주해야 하는 경우
- 임대인이 해당 임대 주택을 팔고자 하는 경우
- 시에서 임대인에게 해당 주택 임대를 중단하라고 요구하는 경우(다양한 사유). 경우에 따라 이주해야 하는 임차인은 이사 지원금을 지급받습니다
- 임대인이 범죄 행위, 소란 행위/쓰레기 또는 건강과 안전에 대한 임박한 위협에 대해 3일 내 중단 통보서를 발행하고 그 사본을 시에 제출한 경우

임대 또는 이사 지원 관련 도움이 필요한 경우 2-1-1로 전화하여 자금 및 기타 리소스를 제공하는 기관에 대한 종합 참조 목록을 확인하세요.

학기 중 퇴거

임차인 가구에 학생(어린이집-고등학교), 교육자 또는 교육 지원 담당 직원이 있는 경우, 임차인은 시애틀시 교육구 학년도 동안 퇴거 방어책으로 이 사항을 제기할 수 있습니다. 예외는 다음과 같습니다.

- 임대인 또는 임대인의 직계 가족 구성원이 해당 임대 주택에 거주해야 하는 경우
- 시에서 임대인에게 해당 주택 임대를 중단하라고 요구하는 경우(경우에 따라 이주 임차인은 이사 지원금을 지급받음)
- 시에서 임대인이 임대 주택 한 채의 임차인 수를 줄이도록 요구한 경우
- 임대인이 범죄 행위, 소란 행위/쓰레기 또는 건강과 안전에 대한 임박한 위협에 대해 3일 내 중단 통보서를 발행한 경우

COVID-19 관련 경제적 어려움

* 시민비상사태를 겪은 경우

기타 퇴거 방어책

예를 들어, 임대 부동산을 등기하지 않거나 정당한 사유로 인한 종료를 입증하지 않는 등 일반적으로 임대인 측의 일부 불이행과 같이 시애틀시 규정에 해당하는 경우





불법 점유

퇴거 또는 불법 점유는 임대인이 임대 주택에 대한 점유권 회복을 법원에 요청하기 위해 준수해야 하는 법적 절차입니다. 임대인이 불법 점유 절차를 거치지 않고 임차인을 퇴거시키려는 행위는 위법입니다. 잠금장치를 교체하고 임차인의 소유물을 치워 버린다거나 공공서비스 공급을 중단하는 등의 행위는 모두 엄격하게 금지됩니다.

법원 절차가 시작되기 전 임대인은 임차인에게 먼저 통보서를 보내야 합니다. 이 통보서를 통해 정당 사유로 인한 임대 계약 종료를 시도하거나, 임대 연체료 징수, 임대차 계약 규정 시행 등을 시도할 수 있습니다. 통보서 유형은 36페이지를 참조하세요. 임차인이 유효한 통보서를 준수하지 않으면 임대인은 법원에 임대 주택의 소유권을 임대인에게 반환하도록 요청하는 퇴거 소송인 불법 점유 소송을 진행할 수 있습니다.

임대인은 임차인을 퇴거시켜야 하는 정당 사유 또는 이유를 설명하는 소환장 및 고소장이라고 부르는 법원 서류를 임차인에게 송달하려는 시도를 해야 합니다. 대부분 퇴거 명령 외에 법정 수수료를 요구하는 경우가 있습니다.

소환장 및 고소장을 받는 즉시 자격이 있는 변호사로부터 조언을 구하는 것이 매우 중요합니다. 이 서류에는 임차인의 답변 기한이 포함되어 있을 것입니다. 해당 기한까지 답변하지 않을 경우 임차인은 자동으로 퇴거될 수도 있습니다.

시에서는 Housing Justice Project(주택정의프로젝트)와 협력하여 변호사를 선임할 수 없는 퇴거 임차인 가구에게 변호사를 선임할 권리를 제공합니다.

변호사 선임권을 행사하려면 임차인은 다음과 같이 네 가지 방법으로 HJP에 문의할 수 있습니다: www.kcba.org에서 법무 지원 온라인 양식 작성, (206) 580-0762번에 전화로 메시지 남김, hjpestaff@kcba.org로 이메일 발송, Seattle의 King County Courthouse에 있는 간이 법률 사무소 방문(월-금, 오전 9:00-오후 12:00).

임대 보증금 반환

이사를 나갈 때 임차인은 상식적으로 수용 가능한 정도의 일반적인 마모를 제외하고 처음에 주택을 임대했을 때와 같은 상태로 반환해야 합니다. 상식적으로 수용 가능한 정도의 일반적인 마모는 일상 사용으로 인해 시간이 지남에 따라 자연스럽게 일어납니다. 일반 마모의 예시로는 바래진 페인트, 리놀륨의 긁힌 자국, 카펫 마모 등이 있습니다. 반면에 손상은 일반적으로 부주의, 오남용 또는 우연하게 갑자기 일어납니다. 손상의 예시로는 벽에 생긴 구멍, 깨진 창문, 표면에 붙어 탄 자국 등이 있습니다.

임대인은 임차인에게 주택 손상에 대한 책임이 있는지를 판단하기 위해 임차인이 이사를 들어왔을 때 양 당사자가 서명했던 체크리스트를 반드시 확인해야 합니다. 임대인이 임차인에게 퇴거에 관한 자세한 설명을 해야 하는 것은 아니지만, 임차인이 이러한 설명이 유용하다고 판단한다면 이를 임대인에게 요청할 수 있습니다. 주택을 반환할 때 청결도 등 해당 주택의 상태를 기록하기 위해 이를 사진으로 촬영해 두는 것은 좋은 방법입니다. 임대인이 임차인이 이사를 들어올 때 청소 비용을 청구한 경우, 이사를 나갈 때는 임차인에게 청소 비용을 청구할 수 없습니다. 미납 공과금이 있을 경우, 임차인의 보증금이 해당 청구액을 지불하는 데 사용될 수도 있습니다.

1. 임대인은 임차인이 이사를 나가기 전 30일 안에 보증금을 돌려주고/주거나, 보증금의 일부가 공제된 경우, 그 이유를 명시한 사유서를 제공합니다. 임차인이 임대인의 모든 소유물을 돌려주었다는 점을 분명히 나타내기 위해 모든 열쇠를 반납해야 합니다.
2. 임대인이 수리 견적을 내거나 마지막 공과금 청구서를 수령할 때까지 시간이 더 필요한 경우, 임대인은 임차인에게 30일 기간 이내에 이를 알려야 합니다.
3. 임대인은 손상에 대한 공제액을 계산할 때 반드시 감가상각 후 금액을 고려해야 합니다. 예를 들어, 손상에 대한 비용을 평가할 때 바닥재, 가전 기기 등의 연식, 상태, 잔존 유효 수명 등을 반드시 고려해야 합니다.
4. 보증금 반환을 위해 임대인에게 정확한 우편 주소를 제공하는 것은 임차인의 책임입니다. 정확한 우편 주소를 제공하지 않으면, 임대인은 임차인이 마지막으로 알려 준 우편 주소를 사용하게 됩니다.



맺음말

집은 안정감과 삶의 질에 있어 필수적인 요소입니다. 규정 및 Fair Housing 법은 집에서 조용하게 보낼 자격이 있는 임차인의 안전하고 건전한 환경에 대한 권리를 보호하기 위한 법률입니다.

임대인과 우호적인 거래 관계를 가지면 임대 계약서 안정성에 도움이 됩니다. 때로 갈등이 발생할 경우 임차인은 정보, 안내, 심지어 개입을 요청할 사유를 가지게 될 수 있습니다. Renting in Seattle 상담전화 (206) 684-5700번은 임차인이 정보를 구하거나 민원을 제기할 준비가 되었을 때 활용할 수 있는 유용한 지원 리소스입니다.

시애틀시는 임차인 권리를 행사할 수 있는 권한을 보호합니다. 임차인이 같은 건물에 있는 다른 임차인과 함께 소통하거나 조직을 만들고, 전단지를 배포하고 회의를 여는 것을 금지할 수 없습니다. 임차인 주거권 행사에 대한 임대인의 보복은 엄격하게 금지되며, 이러한 보복은 벌금, 처벌 및/또는 조사로 이어질 수 있습니다.

본 임차인 핸드북이 유용한 참고 자료가 되기를 바랍니다. 임차인 권리와 책임에 대해 숙지하는 것은 성공적인 임대 경험에 중요합니다. 누구나 안전한 주택에서 행복하고 건강하게 지낼 자격이 있습니다.



임차인 리소스

2-1-1

King County의 재정 지원, 법률 지원, 주택 옹호 자원에 대한 포괄적 정보와 추천을 위한 안내 센터

Be:Seattle

임차인 교육소와 일반 임차인 조직 제공

<https://beseattle.org>

206-487-4060

Housing Justice Project King County Bar Association(주택정의 프로젝트 킹카운티 변호사협회)

퇴거 위기에 처한 저소득 임차인을 위한 법적 대리 서비스 제공

516 Third Ave Suite W-314, Seattle, WA 98104

<https://housingjusticeproject.org>

206-580-0762

Interim Community Development Association(임시지역 사회개발협회)

저소득 아시아인, 태평양 섬 주민, 이민자 및 난민 지역사회에 노숙자 예방 및 주택 서비스 제공

601 S King St, Seattle, WA 98104

<https://interimcda.org/>

206-623-5132

Queer Power Alliance

LGBTQIA 커뮤니티를 위한 공정하고 형평성 있는 주택 접근권 장려. 임차인 교육 워크숍 및 지원 제공

<https://queerpoweralliance.org/>

1200 12th Ave S Suite 1101, Seattle, WA 98144

206-395-6658

Solid Ground

정보, 옹호, 케이스 관리, 제한된 재정 지원을 통해 사람들이 현재의 집에 머물 수 있도록 강구

1501 N 45th Street, Seattle, WA 98103

<https://www.solid-ground.org/>

206-694-6700



Somali Community Services of Seattle(시애틀 소말리아 지역사회 서비스)

저소득층 가족과 소말리아 난민 및 이민자 커뮤니티 구성원의 삶의 질을 향상시키고자 노력하는 비영리 단체
8810 Renton Ave S, Seattle, WA 98118
<https://www.somcss.org/>
206-760-1181



Tenant Law Center Catholic Community Services of Western Washington

퇴거, 보조금 종료 및 합리적 편의 요청이 필요한 저소득 임차인에게 법률 서비스 제공
100 23rd Ave S, Seattle, WA 98144
<https://ccsw.org/get-help/specialized-services/tenant-law-center/>
206-580-0762

Tenants Union of Washington

임차인 상담 서비스, 정치적 옹호 및 임차인 조직 지원 제공
5425 Rainier Ave S, Suite B, Seattle, WA 98118
<https://tenantsunion.org/>
206-723-0500

United Indians of All Tribes Foundation Homeless Prevention Program(모든 부족 연합 인디언 재단 노숙자 예방 프로그램)

도시 인디언을 위한 사회복지서비스 제공자, 커뮤니티 센터 및 문화 공간
5011 Bernie Whitebear Way, Seattle, WA 98199 (Discovery Park)
<https://unitedindians.org>
206 285 4425

Villa Comunitaria

라틴계 이민자들이 복잡한 미국 이민, 주택, 건강, 교육, 법률 제도를 살피며 번영 및 번성할 수 있도록 지원
8201 10th Ave South, Suite 8, Seattle, WA 98108
<https://villacomunitaria.org>
206-767-7445

Washington Law Help

퇴거 및 보증금 분쟁에 대한 법원 절차를 안내하기 위한 무료 법적 정보 및 변호사가 작성한 자조 법원 양식
<https://washingtonlawhelp.org/>

색인



A

Accessibility(장애인 접근성) 18

Adverse Action(거절 조치) 14

Advertising(광고) 13

**Affordable Housing
(합리적 주택) 6**

Application(신청)

Fair Chance Housing 12

First in Time 16

임차 준비하기 14

담보 보증금 18

소득 대비 임대료 17

임대 주택 광고 11

장애인 안내 동물 19

Asbestos(석면) 9

B

Background Check(신원 조사)

Fair Chance Housing 12

심사 보고서 14, 24

C

**Carbon Monoxide Detectors
(일산화탄소 감지기)**

임대인/임차인 의무 사항 32

최소 기준 9

Checklist(체크리스트)

보증금 반환 51

이사 21

Cleaning(청소)

보증금 반환 51

이사 비용 24

Common Areas(공동 공간) 32

Criminal History(범죄 이력) 12, 13

D

Disability(장애)

장애인 접근성 18

장애인 안내 동물 19

소득원 보호 11-12

Development(개발)

Displacement(이주) 38,47

E

Eviction(퇴거)

정당 사유 41, 46-49

불법 점유 퇴거 50

방어책 49

F

Fair Housing(공정 주택)

차별 11

장애인 안내 동물 19

Fees(수수료)

First in Time 16

연체료 28, 40

이사 24-25

통보 수수료 37

G

Garbage(쓰레기)

청구서 26-29

임대인/임차인 의무 사항 32

H

Holding Deposit(담보 보증금) 18

Housing and Building-

Maintenance Code

(주택 및 건물 유지 관리 규정) 8

Housing Choice Voucher

차별 11

Seattle Housing Authority 6

소득원 보호 12

Housing Cost Increase

(주거 비용 인상) 37, 38

I

Income to Rent Ratio

(소득 대비 임대료)

계산 17

소득원 보호 12

Installment Payments

(분할 지급) 25

L

Landlord Duties

(임대인 의무 사항) 32

Lead Paint(납 페인트) 9

Lease(임대) - 임대 계약서 참조

M

Minimum Standards(최소 기준) 8-9

Month-to-Month(월세 임대 계약)

정당사유 퇴거 46-49

전출 44

임대인이 제공한 통보 사항 37-41

임대 계약서 유형 23

Move-In Charges(이사 비용)

공동 거주자 들이기 34

분할 지급 25

제한 24

N

Notice(통보)

임대 계약 조건 변경 38

준수 또는 퇴거 40

수수료 36

주거 비용 인상 37

주택 방문 계획 38

주택 매매 계획 41

임차 종료 통보 46

지불 또는 퇴거 40, 42

폐기물 또는 소란 행위 중단 41

정당 사유로 인한 임차 종료 41

O

Occupancy(점유)

공동 거주자 들이기 34-35

최소 기준 10

P

Pests(해충) 32

Pet Deposit(반려동물 보증금) 24-25

Puget Sound Energy 27

R

Reasonable Accommodation

(합리적 편의)

장애인 접근성 18

임대 주택 광고 11

장애인 안내 동물 19

Receipt(영수증)

- 점유권 확보를 위한 담보 보증금 18
- 임대인/임차인 의무 사항 32
- 임대 지원 서약 43
- 경제적 이주 37
- 인상 37
- 지급 32
- 영수증 32
- 보류 33

Rental Agreement(임대 계약서)

- First in Time 16
- 담보 보증금 18
- 정당 사유 46-49
- 임대인/임차인 의무 사항 32-34
- 전입 21
- 임대인이 제공한 통보 사항 37-41
- 유형 23-24
- 불법 점유 50
- 공과금 청구서 26-27

Rental Registration(임대 등기)

- 요건 10

Repairs(수리)

- 임대인/임차인 의무 사항 32
- 주거출입 통보 38

Rights(권리)

- 임차인 조직 52
- 변호사 선임 36

S

Screening(심사)

- 공동 거주자 들이기 34
- 수수료 24
- First in Time 16
- 담보 보증금 18
- 보고 11-14

Seattle City Light 26

Seattle Housing Authority

- 합리적 주택 6

- 주택 등기 여부 10

Seattle Public Utilities 26

Security Deposit(임대 보증금)

- 담보 보증금 18
- 분할 지급 25
- 이사 비용 24
- 반환 51
- 이사 체크리스트 21

Service Animals

(장애인 안내 동물) 19

Smoke Detectors(연기 감지기)

- 임대인/임차인 의무 사항 32
- 최소 기준 9

Source of Income(소득원) 12

T

Third Party Billing

(제3자 청구) 27-28

U

Utilities(공과금) 26-29

상담전화: (206) 684-5700
www.seattle.gov/rentinginseattle

