Seattle Department of Construction and Inspections
(시애틀 건축점검부)
scdi
정보 604
규범 준수
— 생활의 안전과 질을 관장하는 시애틀 법규 안내 지침

임대인과 세입자의 권리와 책임에 관한 시애틀 법

2016년 7월 11일 갱신

Seattle Department of Construction and Inspections(Seattle DCI, 시애틀 건축점검부) 는 시애틀 주택 및 건물 관리 규범 (SMC Sections 22.200 – 22.208), 그리고 임대인과 세입자에게 영향을 미치는 기타 여러 시 법령을 관장하고 집행합니다. Seattle DCI의 법령 집행 직원들은 세입자와 임대인이 시 규범을 이해할 수 있도록 도와줍니다.

이 고객 지원 메모는, 시애틀 세입자와 임대인의 시 법에 의거한 권리와 책임에 대한 일반 안내 지침서입니다. 주택 및 건물 관리 규범(Housing and Building Maintenance Code, HBMC) 또는 임대 등록 및 조사 조례(RRIO)에 관한 자세한 정보는 다음 연락처로 문의하십시오.

Seattle Department of Construction and Inspections

규범 집행(Code Compliance)
(206) 615-0808

위치: 19th Floor, Seattle Municipal Tower
우편 주소: 700 Fifth Ave., Suite 2000
P.O. Box 34019
Seattle, WA 98124-4019

워싱턴주 주택 임대차법 (챕터 59.18 RCW) 또한, 세입자와 임대인의 권리와 책임을 규정하고 있습니다. 주 법에 관한 더 자세한 정보를 보시려면, 이 출판물 맨 뒤에 기제된 기관들 중 한 곳에 연락하시거나, 인터넷 페이지 http://apps.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18을 방문하십시오.

시애틀 시가 임대인에게 요구하는 사항

주택 및 건물 관리 규범(HBMC)에 의거하여, 시애틀 건물 소유주는 안전하고 청결하며, 보안이 잘 되어 있는 주거 환경을 제공해야 할 의무가 있다. 일반적으로, 소유주는 다음과 같은 책임을 갖는다.

- 사람이 주거하기에 적합한 공간으로 유지하며, 공용 공간을 청결하고 안전하게 관리한다.
- 벌레, 설치류 및 기타 해충류를 통제한다.
- 구조물 (지붕, 벽, 토대)과 시설이 비바람을 견딜 수 있도록 유지한다.
- 임대인이 제공한 모든 전기, 배관, 난방을 포함하는 장비와 제품들을 관리 및 유지한다.
- 적절한 쓰레기통을 제공한다.
- 임대 시설에 난방을 책임지되, 9월부터 6월까지는 낮 (오전 7:00부터 오후 10:30분) 동안의 온도는 화씨 68도 이상, 밤동안의 온도는 화씨 58도 이상을 유지한다.
- 장기 거주 시설의 경우, 세입자가 바뀔때마다 자물쇠 장치와 열쇠를 바꾸고, 시설과 건물 출입문 열쇠를 세입자에게 제공한다.
- 화재 경보기를 설치하고 작동 및 관리 방법을 세입자에게 알려준다.

임대인은, 세입자가 바뀔때마다 카페트를 새로 갈아주거나, 페인트 칠을 다시 하는 등, 미관상의 수리를 해야할 의무는 없다. 아파트 주인이 특정한 수리를 해 주어야 할 의무가 있는가에 관한 의문에 대해서는 규범 담당 직원들이 답변을 드릴 수 있습니다. 더 자세한 정보를 원하시면, (206) 615-0808로 전화하십시오.

RRIO에 따라 시애틀의 부동산 임대인은 RRIO 체크리스트와 아래 사항에 따라 결정된 기본 요건을 충족하는 안전한 주택을 제공해야 한다.

- 주거용으로 임대하는 부동산의 경우 5년 마다 등록(*정보 620, 임대 재산 등록 참고*)
- 2015년부터 매 10년 마다 1회 이상 RRIO 조사 통과(*정보 620, 임대 재산 등록 참고*)

세입자의 정의

세입자란, Tenant Relocation Assistance Ordinance(세입자 이주 지원 법령)의 예외 사항을 포함, 임대차 계약에 의거하여 건물 또는 부지를 점유 또는 보유하고 있는 자로 정의된다. 이는 임시 숙박시설에 1개월 이상 거주하고 있는 거주자를 포함한다. 임대차 계약은 구두 또는 서면으로 이루어질 수 있다.

세입자의 의무

세입자는 임대한 주택을 안전하고, 청결하게 유지하되, 정상적인 마모를 감안하는 한도 내에서, 임대인의 합당한 기대에 부응해야 한다. 세입자의 책임 사항은 다음을 포함한다:

- 쓰레기를 올바르게 버린다.
- 전기나 배관 설비를 주의하여 사용한다.
- 세입자나 그의 손님에 의하여 초래된 손상은 신속히 수리한다.
- 임대인이 유지관리, 수리 및 살충을 위해 출입하는 것을 합당한 선에서 허용하며, 여기에는 RRIO 조사 수행을 위한 조사관의 출입도 포함된다.
- 연기 감지기가 잘 작동되도록 유지한다.
- 임대 시설에 위험한 물건을 보관하지 않는다.

수리가 필요할 때 해결하는 방법

수리가 필요할 때, 세입자는 다음과 같이 할 수 있다:

1. 주인에게 연락한다. 대부분의 세입자와 임대인은 문제가 생겼을 때 전화나 서신을 통하여 해결한다. 하지만, 법에 의하면, 세입자는 다른 방법을 강구하기 전에 서면으로 수리를 요청하여야 한다. 주고 받는 모든 서류는 복사본을 남겨두도록 한다.
2. 문제를 Seattle DCI에 보고한다. 소유주나 관리인이 합당한 시간 내에 수리를 해주지 않을 경우, Seattle DCI 감사를 받도록 일정을 잡을 수 있다. 시설의 상태가 HBMC 또는 RRIO에 위반되고 소유주가 해당 위반 사항을 수리하지 않을 경우 검사관은 소유주에게 시정조치를 취할 것을 요구한다. 자세한 내용은 다음 섹션을 참고.
3. 스스로 수리를 하거나, 중재를 구하거나, 임대료를 제3자에게 예치하거나, 마지막 방법으로 이사를 나가는 등, 다른 방법을 강구한다. 워싱턴주 주택 임대차 법 (챕터 59.18 RCW)은, 수리가 필요하다는 통고를 받거나 수리가 필요한 시점으로부터 합당한 시간이 지나도 집주인이 규법에서 요구하는 수리를 해주지 않는 경우, 세입자가 이를 해결할 수 있는 장치가 제한적이다. 이러한 선택 사항들을 이행하기 위해서는 임대료나 설비 사용료를 완불한 상태여야 한다. 이러한 해결 방법은 임대료를 보류하거나 삭감하게 할 수 있다. 하지만 일반적으로, 단지 임대료를 보류하는 것은 좋은 해결책이 아니다. 사실상, 세입자가 임대료 미납의 이유로 퇴거당할 수도 있다. 주 법은 임대료를 삭감하거나 제 3 자에게 예치하는 일에 관한 특정한 규칙들을 정하고 있다. 이 문제에 관한 더 자세한 정보는, 이 출판물 맨 뒤에 기재된 지원 그룹으로 연락하면 된다.

Seattle DCI에 문제 보고하기

소유주나 관리인이 적절한 기한 내에 수리를 하지 않으면, 세입자는 Seattle DCI에 문제를 보고할 수 있다. 서신이나 전화, 또는 직접 Seattle DCI 규범 준수 담당부서를 찾아가면 된다. 주소는, 19th floor of Seattle Municipal Tower at 700 Fifth Ave., in downtown Seattle, 전화번호는 (206) 615-0808 이다.

- 소유주나 관리인이 수리 요구에 응하지 않으며, 신고가 유일한 마지막 대안일 때, Seattle DCI에 문제를 보고한다. 요청 시, 본인의 이름은 기밀로 할 수 있다.
- 검사가 필요한 모든 부분을 구체적으로 명시하고, 건물 주소를 임대 시설 번호와 함께 알려주어야 한다.
- Seattle DCI에 도움을 청할 때에는, 전화 번호를 알려 주어야, 검사 시간을 정할 때 전화로 연락을 취할 수 있다. 검사가 진행될 때에, 지원을 요청한 사람이 현장에 함께 있어야 한다.
- 검사자가 위반 사항을 발견하면, 수리 기한을 알리는 통지서를 작성하여 위반 책임자에게 알리며, 임대 시설에 통지서를 붙여 놓는다.
- 통지서의 내용을 실행할 수 있는 기한은 일반적으로 30일에서 60일 정도이며, 위반의 성격과 소유주가 받게 될 연장 기한에 따라 다르다.
- 소유주가 요구된 수리를 하지 않을 경우, Seattle DCI는 요구 사항이 이루어지도록 법적 조치를 취하게 된다.

시애틀 정당한 사유에 의한 퇴거 법령(Just Cause Eviction Ordinance)

정당한 사유에 의한 퇴거 법령은 시애틀 주택 및 건물 관리 규범(HBMC)의 일부이다. 이 법령은 세입자와 임대자에게 월세 임대 계약을 해지하고 세입자를 퇴거시킬 수 있는 상황에 대한 명확한 기준을

법적 책임 면제조항: *이 정보는 규범과 법규를 대신하여 사용될 수 없다. 해당자는 이 정보에 명시되어 있는가의 여부에 상관없이 모든 규범과 법적 요구 사항을 준수해야 할 책임이 있다.*

제공하기위한 목적으로 제정되었다. HBMC에는 세입자가 퇴거 될 수 있는 사유가 명시되어 있다. 임차 계약 해지 통보를 서면으로 보낼 때, 소유주는 임대 계약 해지의 이유를 열거하여야 한다. 자세한 내용은 정보 604A, 빌딩 유지 및 수리에 관한 시애틀법을 참고한다.

다음의 정의는 퇴거와 임대 계약 해지의 중요한 차이점을 나타낸다:

퇴거: 세입자가 법적 효력을 갖는 서면 통지에 따라 이사가도록 하는 민사 법원의 법 이행의 결과.

임대차 계약 해지: 임대인이 세입자에게 보내는 서면 통지로, 정당한 사유에 의한 퇴거 법령에 열거된 사유 중 최소한 하나 이상의 이유를 명시하여 세입자에게 이사할 것을 요구하는 것.

참고: 세입자가 이사가기를 거부하는 경우, 법원만이 세입자를 강제로 나가게 할 수 있다.

] 다음은 소유주가 법령에 의거하여 임대차 계약을 해지할 수 있는 사유이다:

1. 임대료를 지불하거나 집을 비우라는 통보를 받고도 3일 이내에 임대료를 지불하지 않음.
2. 세입자가 습관적으로 임대료를 지불하지 않아, 소유주가12개월동안 4번 이상 임대료 연체에 대한 통보를 한 경우.
3. 계약 내용을 준수하거나 집을 비우라는 통보를 받은지 10일 이내에 리스, 또는 임대 계약의 구체 사항을 준수하지 않은 경우.
4. 세입자가, 계약 내용을 준수하거나 이사하라는 통보를 받은지 10일 이내에 임대인-세입자 주법에 의거한 의무를 이행하지 않을 때.
5. 세입자가 리스 또는 임대 계약의 구체적인 내용을 습관적으로 준수하지 않아, 소유주가 계약 내용을 준수하거나 10일 이내에 집을 비우라는 통보를 12 개월 동안 3번 이상 보내야 했을 때.
6. 세입자가 임대 시설을 심하게 손상시키고 (“황폐화” 시킴), 이웃에 폐가 되는 행위(마약에 관계된 행위를 포함)를 하거나, 불법 사업을 벌여, 집을 비우라는 통보를 받고도 3일 이내에 집을 비우지 않을 때.
7. 세입자가 건물이나 임대 시설, 또는 이들에 인접한 공간에서 범법 행위에 가담하였을 때. 범법행위로 간주되는 행동은 다른 세입자나 소유주의 건강 및 안전에 심각한 영향을 미치는 행위를 말한다; 불법 마약 관련 행위는 법령이 구체적으로 명시하는 범죄 행위 중의 하나이다. 이러한 행위를 사유로 드는 경우, 소유주는 주장을 뒷받침하는 사실들을 명확히 진술해야 하며, Seattle DCI 에 임대차 계약 해지 통지의 복사본을 보내야 한다.
8. 소유주가 개인적으로 임대 시설을 사용하고자 할 때, 소유주의 직계 가족이 임대 시설을 사용해야 할 때, 동일 건물 안의 다른 시설이 비어 있거나 사용할 수 있는 상황이 아니며 세입자에게 임대 기간 종료에 앞서 최소 90일 전에 서면으로 통지하였을 때. 직계 가족이란 소유주의 배우자, 또는 가정 파트너, 부모, 조부모, 자녀, 또는 소유자와 배우자, 또는 가정 파트너의 형제 자매를 말한다. 소유주가 이러한 사유를 제시하여 임대 계약을 해지하고, 그대로 실행하지 않은 경우, $2,500까지의 민사 벌금을 부과할 수 있다. 이러한 사유로 임대 계약을 해지 받은 세입자는, 소유주가 필요 사항을 준수하지 않았다고 생각되는 경우, 사적 소송의 권리를 가진다.
9. 소유주가 같은 주택 시설에 거주하는 세입자와의 임대차 계약을 해지하고자 하거나; 소유주가 사용하고 있는 시설의 인가 받은 부속 주거 공간 (ADU)에 거주하는 세입자와 더이상 그 주택을 공동 사용하고 싶지 않은 경우.
10. 세입자가 임대 시설 내에 고용됨을 조건으로 주거하고 있었다가, 고용 관계가 종료된 경우.
11. 소유주가 대규모의 재건 공사를 계획하고 있는데, 세입자가 거주하고 있는 상태에서 공사를 진행 할 수 없는 경우. 이에 덧붙여, 소유주는 세입자 이주 지원 법령의 요구 사항을 준수하여야 한다 (더 자세한 정보는 아래를 참조). 소유주가 대대적인 공사를 계약 해지의 사유로 제시하고나서, 이를 실행하지 않으면, $2,500까지의 민사 벌금을 부과할 수 있다. 이러한 사유로 임대 계약을 해지 받은 세입자는, 소유주가 필요 사항을 준수하지 않았다고 생각되는 경우, 사적 소송의 권리를 가진다.
12. 소유주가 건물을 조합식 주택 또는 콘도미니엄으로 변경하기로 결정한 경우. (5페이지에 나온 콘도미니엄 및 조합식 주택 변경 법령에 관한 내용 참조).
13. 소유주가 건물을 부수거나 비 주거지로 용도 변경을 하기로 결정한 경우. 소유주는 먼저 세입자 이주 지원 법령을 준수하고 (5페이지 참조), 필요한 허가를 취득해야 한다.
14. 소유주가 일가구 주택으로 매매하기를 원하며, 임기 만료일로부터 최소한 90일 이전에 서면 통지한 경우. 소유주는, 세입자가 집을 비운 날로부터 30 일 이내에 임대 시설을 적정 가격에 신문 광고에 싣거나 부동산 업체에 의뢰해야 한다. Seattle DCI에 불만 신고가 접수되면, 소유주는 집을 매각하겠다는 의도 증명서에 서명해야 한다. 임대 시설이 매매 리스트에 오르지 않거나 광고에 실리지 않으며, 매매 시장에서 제외되거나, 세입자가 떠난

법적 책임 면제조항: *이 정보는 규범과 법규를 대신하여 사용될 수 없다. 해당자는 이 정보에 명시되어 있는가의 여부에 상관없이 모든 규범과 법적 요구 사항을 준수해야 할 책임이 있다.*

후 90일 이내에 다시 임대되면, 법령 위반으로 간주되어 법정에서 반증될 수 있다. 이러한 사유로 임대 계약을 해지 받은 세입자는, 소유주가 필요 사항을 준수하지 않았다고 생각되는 경우, 사적 소송의 권리를 가진다.

15. 소유주가 위반 통지를 받은 후, 대지 이용 규범이 허가하지 않는 주택 시설의 사용을 중단하려 하는 경우. 소유주는 집을 비워야하는 날짜로부터 최소한 2주일 이전에 이사해야 하는 세입자에게 이사 지원 비용을 지불하여야 한다. 저소득 세입자를 위한 이사 지원비는 $2,000이다; 다른 세입자들에게는 2달치 임대료에 상응하는 금액을 지불한다.

16. 소유주가 대지 이용 규범을 준수하기 위하여 임대 시설을 공유하는 세입자의 수를 줄여야 하는 경우 (예를 들면, 가족 관계가 아니면, 주거 시설 하나에 8명 이상 살 수 없다).

17. 소유주가 대지 이용 규범 위반 통지를 받은 후, ADU의 개발 기준에 따르기 위하여 인가 받은 ADU가 있는 집에서 세입자와의 임대차 계약을 해지하려 하는 경우. (소유주가 집에서 이사나가고, 두 개의 시설을 모두 임대함으로써 위반 사항이 발생했던 경우라면, 소유주는 다시 이사를 들어오거나, 한 개의 시설을 없애야 한다.) 소유주는 퇴거되는 세입자에게, 저소득 세입자의 경우에는 $2,000, 그 외에는 2개월에 상응하는 금액을 이주 지원비로 지불해야 한다. Seattle DCI는 ADU의 용도를 중단하는 의도 증명서에 소유주가 서명하도록 요구할 수 있다.

18. Seattle DCI가 임대 시설을 비우도록 긴급 명령을 내렸는데, 세입자가 명령서에 적힌 기한 내에 집을 비우지 않는 경우.

진술된 사유대로 이행하지 않는 경우: 소유주가 다음과 같은 이유로 임대차 계약을 해지하고: (1) 일가구 주택으로 매매할 계획인 경우, (2) 주인 또는 가족 일원이 입주하려는 경우, (3) 대대적인 공사를 계획하는 경우, (4) 거주인 숫자를 8으로 줄여야 하는 경우, 또는 (5) 위반 통보를 받고 소유주가 ADU 사용을 중단하는 경우, 임대 계약 해지 이유대로 이행하지 않는 경우, 소유주는 시 집행 소송의 대상이 될 수 있으며, 최고 $2,500의 벌금을 부과받을 수 있다.

세입자의 사적 소송 권리: 소유주가 다음의 이유; (1) 일가구 주택으로 매매할 계획인 경우, (2) 주인 또는 가족 일원이 입주하려는 경우, (3) 큰 규보의 공사를 계획하는 경우로 임대차 계약을 해지하고, 계약 해지 후, 제시된 이유대로 이행하지 않는 경우, 세입자는 소유주를 고소해 $3,000에 한하는 금액, 비용, 적절한 변호사 비용을 받을 수 있다.

위에 명시되지 않은 한, 임대차 계약 해지 통보는 다음 임대 계약 기간이 시작되기 최소한 20일 이전에 보내져야 하며, 그 사유를 서면으로 명시하여야 한다. 위에 열거된 사항들만이 시애틀에서 월세 임대 계약을 해지할 수 있는, 법적으로 정당한 사유가 된다. 정당한 퇴거 사유 법령에 관한 전체 내용을 보려면, 시애틀 시 서기 사무실 웹사이트를 방문하여, 시애틀 시방법 제 22.206.160 장을 보면 된다. 더 자세한 정보를 얻으려면, Seattle DCI 임대인 및 세입자 지원부, (206) 615-0808, 로 전화하면 된다.

주 법에 의거하여, 월세 임대 계약을 해지하고자하는 세입자도, 합당한 통보 절차를 따라 소유주나 관리인에게 다음 임대기간이 시작되기 최소한 20일 이전에 통보하여야 한다.

정당한 사유에 의한 퇴거 법령의 시행

Seattle DCI의 규범 준수 담당 직원은 법에 위반되는 임대차 계약 해지에 대한 불만 신고에 대한 조사를 한다. 불만 신고가 유효하다고 판단 되면, 담당 부서에서는 임대인에게 법령의 요구 사항에 대하여 통보하며, 위반 통지가 발행되며, 임대인은 계약 해지를 철회하여야 한다. 임대인이 위반 통지에 명시된 기한 안에 임대차 계약 해지를 철회하지 않는 경우, 사건은 시 검찰로 인계된다. 불법으로 임대차 계약을 해지한 것으로 판명된 임대인은, 위반이 발생한 날로부터, 법령이 준수되지 않는 기간 동안, 첫 10일 간 임대 시설 하나 당, 하루에 $150.00의 벌금이 부과되며, 그 이후로부터는 임대 시설 하나 당, 하루에 $500.00의 벌금이 부과된다.

정당한 사유에 의한 퇴거 법령 위배 통지를 받은 날로부터 10일 이내에, 임대인이나 해당인은 Seattle DCI 직원에게 운영 검토를 요청할 수 있다. Seattle DCI는 검토 요청을 받는 날로부터 7일 이내에 요청자에게 통지한다. 확인 통지를 받은 날로부터 15일 이내에, 요청자는 추가 정보를 Seattle DCI에 제출하여야 한다. 검토가 이루어진 후, Seattle DCI 직원은 위반 통지를 고수, 수정, 또는 철회할 수 있다. 결정이 내려진 후 15일 이내에 서면 통지가 요청자에게 보내진다.

법적 책임 면제조항: *이 정보는 규범과 법규를 대신하여 사용될 수 없다. 해당자는 이 정보에 명시되어 있는가의 여부에 상관없이 모든 규범과 법적 요구 사항을 준수해야 할 책임이 있다.*

부동산 소유주가 유지해야 하는 기록

소유주는 임대차 계약 해지 절차를 뒷받침하기 위하여 다음의 기록을 유지해야 한다:

1. 모든 세입자에게 균등하게 적용되는 서면으로된 특정 임대 계약서 및 시설 상태 체크리스트:
2. 임대료 지불 기록;
3. 세입자에게 보낸 통지의 사본과 법적으로 요구되는 모든 통지가 합당하게 보내졌다는 증거; 그리고
4. 경찰 보고서나 이웃에서 들어온 불만 등, 임대차 계약 해지를 뒷받침할 수 있는 정보나 문서.

임대차 계약 해지 통보는 특히, 해지 사유를 명시하여야 한다. 예를 들어, 습관적인 임대료 연체의 경우라면, 다음과 같이 쓸수 있다:

> *"귀하는 1999년 1월 3일자, 1999년 2월 3일자, 1999년 3월 3일자, 1999년 4월 3일자로 임대료가 체불되었다는 통보를 받았습니다. 임대료는 매달 1일에 지불하기로 되어 있습니다."*

임대인은 다음 자료를 RRIO 프로그램 준수 증빙자료로 보관하도록 한다.

1. 등록 증빙 자료(등록증, Registration Certification): 각 세입자에게 제시 또는 제공해야 하며, 신규 세입자가 이사 오기 전 또는 이사일 당일 이를 제공해야 한다.
2. 조사 이행 완료 시 준수 이행서(Certification of Compliance) 사본

위협 또는 보복으로 간주되는 행위들

주택 및 건물 관리 규범(HBMC)은 세입자나 소유주에 대하여 행해지는 특정 행위를 금하고 있습니다.

다음의 행위는 **세입자**에 대한 위협 또는 보복으로 간주됩니다:

1. 임대 시설 출입문의 자물쇠 바꾸기.
2. 문, 창문, 퓨즈 박스, 또는 기타 고정물 제거하기.
3. 소유주가 제공하는 가스나 전기, 물, 또는 기타 설비 공급을 중단하기.
4. 법적 퇴거 절차를 밟지 않고 세입자를 주거 공간에서 퇴거시키기.
5. 거주인이 법령 위반 사항을 Seattle DCI, 또는 경찰에 보고하거나, 임대 기간동안 법적 권리를 행사한 이유로 세입자를 퇴거시키거나 협박, 또는 임대료를 인상하기.
6. 위급 상황이나 합당한 사유에 의한 사전 통보 후 세입자의 동의를 구하지 않고 임대 공간에 무단 출입하기.
7. 사전 서면 통지 없이 월간 주택 관련 비용을 인상하기. 인상률이 10% 이내일 경우 30일 이내, 임대료 인상이 10% 이상일 경우 60일 이내.
8. 주택 시설이 주거에 대한 기본적인 기준을 충족하지 못할 경우 월간 주택 관련 비용을 인상하기.

다음의 행위는 **소유주**에 대한 위협 또는 보복으로 간주됩니다:

1. 임대 시설 출입문의 자물쇠 바꾸기.
2. 소유주가 제공한 고정물, 가구, 서비스를 제거하기.
3. 의도적으로 건물을 손상시키기.

자세한 정보 또 불만사항 제기를 원하시는 경우, Seattle DCI에 (206) 615-0808번으로 연락하십시오.

주택 관련 비용의 정의

주택 관련 비용은 거주인이 지주에 지급하는 임대료 및 창고, 주차 또는 공공요금과 같은 기타 정기 또는 월간 요금을 포함합니다.

세입자나 임대인에게 영향을 미치는 기타 시 법령들

1. Rental Registration inspection Ordinance(RRIO, 임대 등록 점검 법령)

   http://www.seattle.gov/RRIO, (206) 684-4110
   이 법령은 시애틀의 모든 임대 주택이 안전성을 유지하고 기초적인 주택 유지보수 요건을 충족하는 데 도움을 주고자 한다. 2014년도부터 시애틀 내 모든 임대용 부동산 소유주들은 반드시 시에 소유 부동산을 등록해야 한다. 점검관이 모든 등록 부동산을 대상으로 최소 10년에 1회 최저 수명 및 안전 기준의 준수 여부를 확인하게 된다.

2. 세입자 이주 지원 법령

이 법령은 세입자가 주택의 파괴, 용도 변경, 복구 공사,또는 정부 보조 주택에서 이용 제한이 없어짐으로 인하여 이주하게 되는 경우에 적용된다.

개발 활동을 계획하는 소유주는 임대차 계약을 해지하기 전에 세입자 이주 증명서와 건물 또는 이용 허가서를 받아야 한다. 모든 세입자는 이주를

법적 책임 면제조항: *이 정보는 규범과 법규를 대신하여 사용될 수 없다. 해당자는 이 정보에 명시되어 있는가의 여부에 상관없이 모든 규범과 법적 요구 사항을 준수해야 할 책임이 있다.*

요구하는 날짜로부터 90일 이전에 통지를 받아야 한다. 평균 수입의 50%를 넘지 않는 저소득층 세입자들은 $3,340의 이주 지원금을 받게 되며, 이의 반은 소유주가, 나머지 반은 시에서 지원한다.

임대인이 Tenant Relocation License(세입자 이주 증명서) 신청을 피하기 위해 임대료를 인상하는 것은 본 법령의 위반이다.

3. **임대 계약 규정 법령**

이 법은 임대인이 잘 이해하고 있어야 할 세가지 조항을 포함한다:

10% 이상의 임대료 인상에 대한 통보: 임대료를 포함해 주택 관련 비용을 12개월 이내 10% 이상 인상하고자 하는 임대인은 최소 60일 이전에 이러한 인상 내역을 서면으로 통보해야 한다.

정보 공개: 시애틀의 임대인은 임대 계약을 제안할 때, 세입 예정자에게 시애틀 및 워싱턴 주의 임대차 법이 요약된 출판물의 사본을 제공하여야 한다. 이 요약서는 모든 서면 임대 계약서에 첨부되어야 하며, 구두로 임대 계약을 제안하는 세입자에게도 주어야 한다. 모든 현 세입자도 사본을 한 부씩 받아가지고 있어야 한다.

요약본은 Seattle DCI 웹 사이트 www.seattle.gov/dpd/toolresources/.를 방문하십시오. 인쇄본은 Seattle DCI의 홍보자료 센터에서 구할 수 있으며, 주소는 20th floor of Seattle Municipal Tower at 700 Fifth Ave 이다. 각 고객은 복사 가능한 마스터본을 1부씩을 받게 된다.

금지된 임대 계약 조항: 이 법에 의거하면 임대인은 세입자가 임대차 계약일로부터 최소한의 개월 수 (예를 들면 6개월)를 채우기 전에 이사가지 못하도록 하는 월세 계약을 체결할 수 없다. 임대인은 세입자가 한달 후에 임대 계약을 해지하겠다는 통보를 보내거나 이사를 나가는 경우에도, 보증금을 돌려주지 않거나, 추가 비용을 부과시킬 수 없다. 임대자가 세입자로 하여금, 최소한 일정 개월 수를 채우도록 하려면, 임대인은 리스를 제안하여야 한다; **리스**는 세입자가 리스 만료 이전에 이사를 가는 경우, 벌금을 징수한다는 조항을 포함시킬 수 있다.

세입자는 이러한 조항을 위반하는 임대인에 대하여 사적 민사 소송을 제기할 수 있다. 위반 사항이 발견된 임대인은 벌금과 세입자의 실 손해, 법원 비용, 변호사 비용을 지불해야 할 수도 있다.

4. 콘도미니엄 및 조합식 주택 변경 법령
주거용 건물이 콘도미니엄이나 조합식 주택으로 변경될 때, 콘도미니엄 및 조합식 주택 변경 법령은 주택 규범 검사를 시행할 것을 요한다.

또한, 콘도미니엄 변경을 위해서는 세입자가 변경일로부터 120일 이전에 통보를 받아야 한다. 세입자가 그의 임대 공간을 구입하지 않기로 하는 경우, 세입자는 3개월분의 임대료에 상응하는 이주 지원비를 받을 수 있는데, 이는 세입자의 수입이 가족 수를 고려한 지역 평균 수입의 80%를 초과하지 않을 경우에 한한다. 그 밖에 이주 지원혜택을 받을 자격을 갖춘 가정과 65세 이상이거나 '특별한 배려'가 요구되는 구성원이 있는 가정도 추가 지원을 받을 수 있다.

조합식 주택 변경을 위해서는 세입자가 변경 120일 전에 매매 의도 통보를 받아야 한다. 세입자가 그의 임대 공간을 구입하지 않기로 결정하는 경우, 세입자는 $500.00의 이주 지원금을 받아야 한다.

이주 지원금은 소유주나 개발자가 직접 세입자에게 주어야 한다. 지원비는 세입자가 임대공간을 비우기 전에 지급되어야 한다.

더 자세한 정보는 Seattle DCI 규범 준수 부서, 전화 (206) 615-0808로 연락하여 문의할 수 있다.

이 법령에 관한 더 자세한 정보는 (206) 615-0808로 문의.

5. **삼자 청구 법령**
이 법령은 임대인을 위한 법령을 규정하며, 임대인 스스로 혹은 개인 회사를 통하여 시에서 제공하는 설비(물, 하수, 쓰레기, 전기 서비스)를 임대료와 별도로 세입자에게 청구하는 임대인들에 해당된다. 이 법령은 셋 또는 그 이상의 주택 임대 공간을 갖춘 주거용 건물에 적용된다.

이 규정에 의하면, 임대인 또는 청구 대리인은 세입자에게 청구서에 관한 구체적인 정보를 제공하고, 청구하는 방법을 임대 계약 또는 별도의 서면 통보를 통해 공개해야 한다. 지주가 합당한 통보 없이 새로운 청구 방법을 강요하는 것은 이 법령에 위배된다.

세입자는 청구 대리인에게 통보하고 이의의 원인을 설명함으로써 삼자 청구에 대한 이의를 제기할 수 있다. 이는 청구서를 받은지 30일 이내에 하여야 한다. 청구 대리인은 이의 제기 통보를 받은지 30일 이내에 세입자에게 연락하여 이의에 관한 논의를 하여야 한다. 세입자는 또한 청문 검사관 시애틀 사무실(Seattle Office of the Hearing Examiner)에 불만 신고를 하거나, 임대인을 법선에 세울 수 있다. 청문 검사관 또는 법원이 세입자에게 유리하게 판정하면, 임대인에게는 벌금이 징수될 수 있다.

추가 정보

세입자와 임대인에게 정보를 제공할 수 있는 기타의 그룹:

법적 책임 면제조항: *이 정보는 규범과 법규를 대신하여 사용될 수 없다. 해당자는 이 정보에 명시되어 있는가의 여부에 상관없이 모든 규범과 법적 요구 사항을 준수해야 할 책임이 있다.*

1. **Solid Ground**
   (206) 694-6767
   www.solid-ground.org
   주 주택 임대인/세입자 법령과 기타 법령들에 의거한 법적 권리와 책임에 관한 정보 및 자문을 제공한다.

2. **Legal Action Center(법적 행동 센터)**
   (가톨릭 공동체 서비스)
   (206) 324-6890
   www.ccsww.org/legalactioncenter
   퇴거 통보를 받은 저소득 세입자를 지원하고 정보 제공.

3. **Tenants Union of Washington State**
   (워싱턴 주 세입자 연합)
   (206) 723-0500
   www.tenantsunion.org
   임대인/세입자의 문제에 관한 정보와 자문 서비스를 제공한다. 세입자 연합은 또한, 임대자와 효과적으로 대응하는 옹호자와 세입자를 위한 워크샵과 교육, 기술지원도 제공한다.

4. **워싱턴주 주검찰청**
   (206) 464-7744
   www.atg.wa.gov
   주택 임대차법에 관한 정보를 제공한다. 검찰청에는 또한, 임대차 관련 주제에 대한 녹음 테이프를 들려주는 소비자 전화 정보 서비스, 전화 (206) 464-6811 도 마련되어 있다.

5. **Rental Housing Association of Washington**
   (워싱턴 임대 주택 협회)
   (206) 283-0816
   www.rhawa.org
   워싱턴 주 주택 임대차 법과 기타 지방 규범에 의거한 법적 권리와 책임에 관한 정보를 제공한다.

6. **Dispute Resolution Center of King County**
   (킹 카운티 분쟁 해결 센터)
   (206) 443-9603
   www.kcdrc.org
   임대인과 세입자에게 중재 서비스를 제공한다. 분쟁 해결을 위한 공식적인 법원 체계에 대한 차선의 토론장으로 활동한다.

7. **Seattle Office for Civil Rights**
   (시애틀 민권 사무소)
   (206) 684-4500
   www.seattle.gov/civilrights
   인종과 피부색, 신조, 종교, 혈통, 국적, 나이, 성별, 결혼 상태, 부모의 상황, 성적 성향, 정치 이념, 감각 기관 및 정신적, 육체적 장애, 섹션 8 인증서 사용, 장애인을 위한 훈련 된 서비스 동물의 사용 등을 이유로 차별 받는 세입자를 보호하는 시의 주택 개방 법령을 집행한다.

8. **King County Bar Association**
   (킹 카운티 변호사 협회)
   - **Neighborhood Legal Clinics(지역사회 법률 클리닉)**
     (206) 267-7070
     www.kcba.org/CLS/NLC/clients.html
     전화하여 무료 법률 상담을 예약할 수 있다. 클리닉은 여러 곳에 위치하고 있다. 전화 가능 시간은 월요일부터 목요일까지 오전 9시부터 12 시까지.
   - **Housing Justice Project(주택 정의 프로젝트)**
     (206) 267-7090
     www.kcba.org/CLS/HJP/clients.html
     퇴거 통지를 받은 저소득 세입자를 대변한다.
   - **Volunteer Legal Services(자원봉사 법률 서비스)**
     (206) 267-7010
     www.kcba.org/CLS/VLS/clients.html
     자원 봉사 변호인을 통하여 퇴거를 당하게 된 의뢰인을 대변한다.

9. **Washington Landlord Association**
   (워싱턴 임대인 협회)
   (888) 753-9150
   www.walandlord.com
   임대인과 관리인에게 중요한 다양한 문제들에 관한 정보 제공.

10. **Washington LawHelp**
    (워싱턴 법률 지원)
    www.washingtonlawhelp.org
    세입자의 권리, 퇴거, 공공 및 보조받는 주택, 비상 피난처와 지원, 주택 구입자, 주택 소유자, 이동식 주택 세입자, 소액 재판, 동력 지원, 설비 비용과 전기 통신을 포함하여, 워싱턴 주의 주택 문제에 관한 광범위한 정보를 제공한다. 웹사이트를 통해서만 정보를 얻을 수 있다.

11. **Washington Multi-Family Housing Association**
    (워싱턴 다가구 주택 협회)
    (425) 656-9077
    www.wmfha.org
    연방, 주 및 지방 차원에서 워싱턴 전역의 다가구 주택 소유주 및 그 관리 업체의 이익을 대변한다.

12. **Washington Rental Owners Association**
    (워싱턴 임대인 협회)
    (425) 353-6929
    www.waapt.org
    주 차원에서 임대인을 옹호하고, 회원에 대한 자원

법적 책임 면제조항: *이 정보는 규범과 법규를 대신하여 사용될 수 없다. 해당자는 이 정보에 명시되어 있는가의 여부에 상관없이 모든 규범과 법적 요구 사항을 준수해야 할 책임이 있다.*

및 지속적인 교육을 제공하고, 임대 주택 산업을 장려하는 전주 차원의 조직.

다음과 같은 내용을 포함하는 임대인/세입자에 관한 추가 자료는 Seattle DCI 웹사이트 **www.seattle.gov/dpd/publications**에서 얻을 수있다:

- 임대인과 세입자의 권리와 책임
- 임대인-세입자 정보 번역본
- 통역 서비스
- 정당한 퇴거와 세입자 이주
- 분쟁 해결 교육
- 불만 신고

정보 이용

Seattle DCI 정보, Director's rule, 시애틀 시 조례의 전자 파일은 www.seattle.gov/dpd/toolresources/.를 방문하십시오. 이러한 자료의 인쇄본 및 이 정보에서 명시된 추가 규정에 관한 인쇄본은 시애틀에 위치한 홍보 자료 센터(주소: 20th floor of Seattle Municipal Tower at 700 Fifth Ave. in downtown Seattle, 전화 206-684-8467)에서 구할 수 있다.

법적 책임 면제조항: *이 정보는 규범과 법규를 대신하여 사용될 수 없다. 해당자는 이 정보에 명시되어 있는가의 여부에 상관없이 모든 규범과 법적 요구 사항을 준수해야 할 책임이 있다.*

법령 준수

— 안전 및 삶의 질을 지배하는 시애틀 규정에 관한 가이드라인

빌딩 유지 및 수리에 관한 시애틀법

2016년 7월 11일 갱신

Seattle Department of Construction and Inspections(Seattle DCI, 시애틀 건축점검부) (SMC 22.200 - 22.208) 시애틀 하우징 및 빌딩 유지 법령과 지주와 거주인에게 영향을 미치는 몇몇 기타 시 법령들을 관장하고 집행합니다. Seattle DCI 법령 집행 직원 멤버들은 거주인과 주인들이 시 법령 요구사항들을 이해하도록 도와줍니다.

이 고객 보조 메모는 시 법 아래에 있는 시애틀 거주자와 임대지 주인들의 권리와 의무에 대한 일반 가이드입니다. 주택 및 건물 관리 규범(Housing and Building Maintenance Code, HBMC) 또는 임대 등록 및 조사 조례(RRIO)에 관한 자세한 정보는 다음 연락처로 문의하십시오.

Seattle Department of Construction and Inspections(시애틀 건축점검부)
법령 집행 부
(206) 615-0808

장소: Seattle Municipal Tower 19층
우편 주소: 700 Fifth Ave., Suite 2000
P.O. Box 34019
Seattle, WA 98124-4019

워싱턴주 주거지역 지주/거주인 법령 또한 거주인과 지주들의 권리 및 책임사항들을 규정합니다. 주법에 관한 정보를 더 원하시면, 이 출판물 맨 뒤에 기제된 기관들 중 한 곳에 연락하시거나, 웹 http://apps.leg.wa.gov/RCW/ 에 가셔서 RCW 59.18을 타입하십시오.

시가 임대지 주인들에게 요구하는 사항

하우징 및 빌딩 유지 법령하에, 시애틀 빌딩 주인들은 안전, 깨끗하고 , 보안이 된 생활환경을 제공할 의무가 있습니다. 일반적으로, 주인들은 다음의 책임이 있습니다:

- 거주공간이 사람이 살기에 적당하게 유지, 일반 지역은 적절히 깨끗하고 안전하게 유지;
- 벌레 , 설치류 및 다른 해충류 통제 제공;
- 구조물(지붕, 벽, 토대)과 유닛을 비바람에 견디게 유지;
- 주인이 제공하는 전기, 하수, 보온 및 다른 장비들과 장치들을 유지;
- 적절한 쓰레기통을 제공;
- 거주 유닛의 보온을 책임질 때, 낮(아침 7:00 부터 오후 10:30)의 온도를 화씨 68도 이상, 밤의 온도를 화씨 58도 이상으로 구월부터 유월까지 유지;
- 장기 거주 제공지에선 거주인이 바뀔때마다 자물쇠 장치와 열쇠를 바꾸고 유닛, 빌딩 입구 문 열쇠를 거주인에 제공;
- 화재 경보기들을 설치하고 거주인들에게 그 작동 및 유지에 관해 지시.

주인은 미용적 수리를 할 책임이 없습니다. 거주인이 바뀔 때마다 카페트를 갈고 페인트를 새로 칠하는 것 등을 의미합니다. DPD의 집행 서비스 센터 직원들이 아파트 주인이 특정 수리에 책임이 있나에 관한 질문에 답할 수 있습니다. 정보가 더 필요하시면 206-615-0808 로 연락하십시오.

RRIO에 따라 시애틀의 부동산 임대인은 RRIO 체크리스트와 아래 사항에 따라 결정된 기본 요건을 충족하는 안전한 주택을 제공해야 한다.

- 주거용으로 임대하는 부동산의 경우 5년 마다 등록(정보 620, 소유 재산 등록 참고)
- 2015년부터 매 10년 마다 1회 이상 RRIO 조사 통과(정보 620, 소유 재산 등록 참고)

세입자의 정의

세입자란, Tenant Relocation Assistance Ordinance(세입자 이주 지원 법령)의 예외 사항을 포함, 임대차 계약에 의거하여 건물 또는 부지를 점유 또는 보유하고 있는 자로 정의된다. 이는 임시 숙박시설에 1개월 이상 거주하고 있는 거주자를 포함한다. 임대차 계약은 구두 또는 서면으로 이루어질 수 있다.

거주인의 의무

거주인은 주인의 합당한 기대사항에 부응, 임대 집을 안전, 깨끗하게 유지하고 일반적 마모상태를 염두에 두십시오. 거주인의 책임사항은 다음과 같습니다:

- 쓰레기를 바르게 버림;
- 전기 및 하수 설비를 주의하여 사용;
- 세입자나 그의 손님에 의하여 초래된 손상은 신속히 수리한다;
- 임대인이 유지관리, 수리 및 살충을 위해 출입하는 것을 합당한 선에서 허용하며, 여기에는 RRIO 조사 수행을 위한 조사관의 출입도 포함된다
- 연기 탐지기가 잘 작동하도록 유지한다.
- 거주공간에 위험한 물건을 저장하지 않음.

수리가 필요할 때 가능한 해결책

거주인은 수리가 필요할 때 다음의 행동을 취할수 있습니다:

1. 주인에게 연락. 주인에게 전화 또는 편지로 알리는 것이 대부분의 거주인과 주인이 문제를 해결하는 방법입니다. 대부분의 경우 이 방법이 문제를 해결하지만, 거주인이 다른 해결책을 실행하기 전에 수리를 문서로 요구하도록 법은 요구합니다. 모든 통신 사항의 복사본을 꼭 보관하 시오.
2. Seattle DCI에 문제를 보고. 소유주나 관리인이 합당한 시간 내에 수리를 해주지 않을 경우, Seattle DCI 감사를 받도록 일정을 잡을 수 있다. 시설의 상태가 HBMC 또는 RRIO에 위반되고 소유주가 해당 위반 사항을 수리하지 않을 경우 검사관은 소유주에게 시정조치를 요구한다. 자세한 내용은 다음 섹션을 참고.
3. 본인이 수리, 중재, 임대료를 3자에 예치, 이사 등의 가능한 해결책을 이용. 워싱턴주 거주지역 지주/거주인 법령(챕터 59.18 RCW)은 수리 통보를 받고 적정 기한내에 법령이 지정하는 수리를 하지 않는 주인을 대하는 거주인을 위한 해결책을 지정하고 있습니다. 거주인이 이 해결책을 실행하려면 임대료와 설비 이용비를 완불한 상태여야 합니다. 이 해결책은 임대료 연기 및 삭감의 형태로 실행될 수도 있습니다. 그러나, 일반적으로 임대료를 연기하는 것은 적당한 해결책이 아닙니다; 사실, 거주인은 임대료를 안내는 이유로 퇴거당할 수 있습니다. 주 법에는 임대료 삭감 또는 임대료를 3자에 예치하는 것에 관한 특정 규칙들이 있습니다. 이 분야에 정보가 더 필요하시면, 이 출판물 맨 뒤에 기재된 거주인 보조 그룹들중 한 곳에 연락하십시오.

건축 및 대지이용 부서 to Seattle DCI에 문제를 보고하기

주인이나 매니저가 적절한 기한내에 수리를 하지 않으면, 거주인이 Seattle DCI에 문제를 보고할 수 있습니다. 편지, 전화로 또는 직접 Seattle DCI 법령 집행에 알리십시오, 주소는 Seattle Municipal Tower 19층700 Fifth Ave., Seattle, WA, 98104, 전화번호는 (206) 615-0808이다.

- 주인이나 매니저가 수리 요구에 응하지 않고 고발이 유일한 마지막 대안일 때 Seattle DCI에 문제를 보고하십시오. 원하시면 본인의 이름은 밝히지 않습니다.
- 검사가 필요한 모든 부분을 구체적으로 알리시고 빌딩 주소를 유닛번호와 함께 알려주십시오.
- Seattle DCI에 도움을 청하실 때 전화번호를 알려주셔서 검사시간을 정할 때 전화를 드릴 수 있도록 해 주십시오. 검사가 진행될 때 도움을 청한 사람이 있어야 합니다.
- 검사자가 위반사항을 발견하면, 통보서를 작성하여 언제까지 수리가 되어야 함을 위반 책임자에게 알리고, 주거지에 통보서를 붙일 것입니다.
- 통보에 따르는 기한은 일반적으로 30-60일이 걸리며, 위반의 성격과 주인이 받는 연장기간에 따라 정해집니다. 평균적으로 45일이 걸립니다.
- 주인이 요구된 수리를 하지 않을 경우, Seattle DCI가 요구사항이 이루어지도록 법적 조치를 취하게 됩니다.

위협 또는 보복으로 간주되는 행위

하우징 및 빌딩 유지 법령은 거주인이나 주인에게 행해질 수 있는 일정 행위들을 금지합니다. 하우징 및 빌딩 유지 법령의 이 항목은 시애틀경찰국이 집행하며 범죄 처벌이 적용됩니다.

다음의 행위들은 거주인에의 위협 또는 보복으로 간주됩니다:

1. 유닛문의 자물쇠 바꾸기;
2. 문, 창문, 퓨즈 통, 또는 다른 고정물 제거하기;
3. 주인이 제공하는 가스, 전기, 물, 또는 다른 설비 끊기;
4. 법적 퇴거 절차를 밟지 않고 거주인을 주거공간에서 퇴거시키기;
5. 퇴거시키기, 임대료 올리기 또는 거주자가 하우징 및 빌딩 유지 법령 위반을 Seattle DCI에 고발했거나 거주자의 빌딩 사용중에 일어나는 법적 권리를 행사했다는 이유로 거주자를 협박하기: 또는
6. 거주인의 유닛에 진입하기, 비상시, 또는 합당한 진입 의사 통보를 한 후 거주인의 동의를 받은 때는 제외.

법적 책임거부: *이 정보는 규범과 법규를 대신하여 사용될 수 없다. 해당자는 이 정보에 명시되어 있는가의 여부에 상관없이 모든 규범과 법적 요구 사항을 준수해야 할 책임이 있다.*

7. 사전 서면 통지 없이 월간 주택 관련 비용을 인상하기. 인상률이 10% 이내일 경우 30일 이내, 임대료 인상이 10% 이상일 경우 60일 이내.
8. 주택 시설이 주거에 대한 기본적인 기준을 충족하지 못할 경우 월간 주택 관련 비용을 인상하기.

다음의 행위들은 주인에의 위협 또는 보복으로 간주됩니다:

1. 유닛문의 자물쇠 바꾸기.
2. 주인이 제공하는 고정물, 가구, 또는 서비스를 제거하기.
3. 의도적으로 빌딩을 손상시키기.

주인이나 거주인에의 위협 또는 보복의 경우들은 Seattle DCI의 전화번호 (206) 615-0808번으 로 보고되어야 합니다.

주택 관련 비용의 정의

주택 관련 비용은 거주인이 지주에 지급하는 임대료 및 창고, 주차 또는 공공요금과 같은 기타 정기 또는 월간 요금을 포함합니다.

정보가 더 필요하면 어디에 연락할 수 있나요?

거주인과 임대부동산 주인에게 정보를 제공할 수 있는 다른 그룹들은 다음과 같습니다:

1. Solid Ground
   (206) 694-6767
   www.solid-ground.org
   주 주택/임대인 법령과 기타 법령들에 의거한 법적 권리와 책임에 관한 정보 및 자문을 제공한다.
2. Legal Action Center (법적 행동 센터)
   (가톨릭 공동체 서비스)
   (026) 324-6890
   www.ccsww.org/legalactioncenter
   퇴거 통보를 받은 저소득 세입자를 지원하고 정보 제공.
3. Tenants Union of Washington State
   (워싱턴 주 세입자 연합)
   (206) 723-0500
   www.tenantsunion.org
   임대인/세입자의 문제에 관한 정보와 자문 서비스를 제공한다. 세입자 연합은 또한, 임대자와 효과적으로 대응하는 옹호자와 세입자를 위한 워크샵과 교육, 기술지원도 제공한다.
4. 워싱턴주 주검찰청
   (206) 464-7744
   www.atg.wa.gov
   주택 임대차법에 관한 정보를 제공한다. 검찰청에는 또한, 임대차 관련 주제에 대한 녹음 테이프를 들려주는 소비자 전화 정보 서비스, 전화 (206) 464-6811도 마련되어 있다.
5. Rental Housing Association of Washington
   (워싱턴 임대 주택 협회)
   (206) 283-0816
   www.rhawa.org
   워싱턴 주 주택 임대차 법과 기타 법령에 의거한 법적 권리와 책임에 관한 정보를 제공한다.
6. Dispute Resolution Center of King County
   (킹 카운티 분쟁 해결 센터)
   (206) 443-9603
   www.kcdrc.org
   임대인과 세입자에게 중재 서비스를 제공한다. 분쟁 해결을 위한 공식적인 법원 체계에 대한 차선의 토론장으로 활동한다.
7. Seattle Office for Civil Rights
   (시애틀 민권 사무소)
   (206) 684-4500
   www.seattle.gov/civilrights
   인종과 피부색, 신조, 종교, 혈통, 국적, 나이, 성별, 결혼 상태, 부모의 상황, 성적 성향, 정치 이념, 감각기관 및 정신적, 육체적 장애, 섹션 8 인증서 사용, 장애인을 위한 훈련 된 서비스 동물의 사용 등을 이유로 차별 받는 세입자를 보호하는 시의 주택 개방 법령을 집행한다.
8. King County Bar Association
   (킹 카운티 변호사 협회)

   Neighborhood Legal Clinics
   (지역 사회 법률 클리닉)
   (206) 267-7070
   www.kcba.org/CLS/NLC/clients.html
   전화하여 무료 법률 상담을 예약할 수 있다. 클리닉은 여러 곳에 위치하고 있다. 전화 가능 시간은 월요일부터 목요일까지 오전 9시부터 12시까지.

   Housing Justice Project (주택 사법 프로젝트)
   (206) 267-7090
   www.kcba.org/CLS/HJP/clients.html
   퇴거 통지를 받은 저소득 세입자를 대변한다.

   Volunteer Legal Services(자원 봉사 법률 서비스)
   (206) 267-7010
   www.kcba.org/CLS/VLS/clients.html
   자원 봉사 변호인을 통하여 퇴거를 당하게 된 의뢰인을 대변한다.
9. Washington Landlord Association
   (워싱턴 임대인 협회)
   (888) 753-9150
   워싱턴 주 전역의 임대인과 관리인에게 중요한 다양한 문제들에 관한 정보 제공

법적 책임거부: *이 정보는 규범과 법규를 대신하여 사용될 수 없다. 해당자는 이 정보에 명시되어 있는가의 여부에 상관없이 모든 규범과 법적 요구 사항을 준수해야 할 책임이 있다.*

10. Washington LawHelp (워싱턴 법률 지원)
www.washingtonlawhelp.org

세입자의 권리, 퇴거, 공공 및 보조받는 주택, 비상 피난처와 지원, 주택 구입자, 주택 소유자, 이동식주택 세입자, 소액 재판, 동력 지원, 설비 비용과 전기 통신을 포함하여, 워싱턴 주의 주택 문제에 관한 광범위한 정보를 제공한다. 웹사이트를 통해서만 정보를 얻을 수 있다.

11. Washington Multi-Family Housing Association(워싱턴 다가구 주택 협회)
(425) 656-9077
www.wmfha.org

연방, 주 및 지방 차원에서 워싱턴 전역의 다가구 주택 소유주 및 그 관리 업체의 이익을 대변한다.

12. Washington Rental Owners Association
(워싱턴 임대인 협회)
(425) 353-6929
www.waapt.org

주 차원에서 임대인을 옹호하고, 회원에 대한 자원 및 지속적인 교육을 제공하고, 임대 주택 산업을 장려하는 전주 차원의 조직.

번역

이 서류와 워싱턴 주 및 시애틀 지주/거주자 법의 번역본은 다음의 언어로 볼 수 있습니다: 캄보디아어, 만도린 중국어, 한국어, 라오어, 러시아어, 소마리어, 서반아어, 타갈로그어 그리고 베트남어.

- 복사본은 Seattle DCI Public Resource Center(대중 자료 센터)에 있습니다, 장소는 Seattle Municipal Tower 20층 700 Fifth Ave. in downtown Seattle 이다.
- 전자 복사본은 다음에서 다운로우드 할 수 있습니다. www.seattle.gov/dpd/toolresources/.를 방문하십시오.

질문?

이 서류에 대한 질문이 있으시면, Seattle DCI 법령 집행부에 다음의 번호로 전화하시오 (206) 615-0808.

정보를 얻는 경로

Seattle DCI 출판물 및 시애틀 시 조례의 전자 파일은 www.seattle.gov/dpd의 "도구 및 자원" 페이지에서 확인할 수 있다. 인쇄본은 시애틀에 위치한 홍보 자료 센터(주소: 20th floor of Seattle Municipal Tower at 700 Fifth Ave. in downtown Seattle, 전화 206-684-8467)에서 구할 수 있다.

법적 책임거부: *이 정보는 규범과 법규를 대신하여 사용될 수 없다. 해당자는 이 정보에 명시되어 있는가의 여부에 상관없이 모든 규범과 법적 요구 사항을 준수해야 할 책임이 있다.*

City of Seattle

Department of Construction and Inspection (Seattle DCI)

거주인을 위한 정보

번역

이 문서의 복사본을 캄보디아어, 중국어, 한국어, 라오어, 러시아어,소마리어,서반아어, 타갈로그 및 베트남어로 받으려면, Seattle DCI www.seattle.gov/dpd/rentinginseattle 웹사이트를 방문하거나 (206) 684-8467로 전화하시오.

이 워싱턴 주 및 시애틀 시 지주/거주자 규정의 요약은 시애틀 에 위치한 거주 임대지 주인들이 거주자들에게 최소한 일년에 한번씩 제공해야 합니다. 어떤 특정 화제에 대하여 시법과 주법이 동일하지 않을 수도 있다는 점을 참고하십시오; 그러므로, 양 쪽 법을 참고하십시오. 법적 자문을 위해선 변호사와 상의하십시오.

2016년 7월

시애틀 지주-거주인 법

지주들이 지켜야 할 사항들

빌딩 주인은 안전, 깨끗하고, 보안이 된 주거환경을 제공해야 한다. 아래의 사항들이 포함된다:

- 거주공간이 사람이 살기에 적당하게 유지, 일반 지역은 적절히 깨끗하고 안전하게 유지;
- 벌레, 설치류 및 다른 해충 통제;
- 구조물(지붕, 벽, 토대)과 유닛을 비바람에 견디게 유지;
- 주인이 제공하는 전기, 하수, 보온 및 다른 장비들과 장치들을 유지;
- 적절한 쓰레기통을 제공하고 쓰레기 수거를 조정;
- 거주 유닛의 보온을 책임질 때, 낮(아침 7:00 부터 오후 10:30)의 온도를 화씨 65도 이상, 밤의 온도를 화씨 58도 이상으로 구월부터 유월까지 유지;
- 장기거주 제공지에선 거주인이 바뀔 때 마다 자물쇠장치와 열쇠를 바꾸고 유닛, 빌딩 입구 문 열쇠를 거주인에 제공;
- 화재 경보기 설치하기 및 거주인에게 경보기 유지와 작동법 알리기.

주인은 거주기간이 끝날때마다, 새 카페트 깔기 또는 새 페인트 칠하기같은, 미용상 수리를 하도록 요구되지 않는다.

거주인이 지켜야 할 사항들

거주인은 임대 집을 안전, 깨끗하게 유지해야 합니다. 이는 다음의 사항들을 포함합니다.

- 쓰레기를 바르게 버림;
- 전기 및 하수 설비를 주의하여 사용;
- 거주인 및 손님에 의한 손상을 신속히 수리;
- 주인이 유지, 수리 및 해충 통제의 합당한 이유로 출입하는 것을 허락;
- 화재 경보기가 잘 작동하도록 유지; 그리고
- 거주공간에 위험한 물건을 저장하지 않음.

정당한 퇴거사유 법령

이 법령은 지주가 월별 임대를 종료하려면 마땅한 이유가 있어야 할 것을 요구한다. 시애틀 거주인이 이사 나가도록 요구되는 유일한 사유들을 명시하며, 주인이 임대종료 통보를 할 때 임대를 만료하는 이유를, 서¬면으로, 작성할 것을 요구한다. 해당 부동산이 시애틀 시에 등록되어 있지 않은 경우, 부동산 소유주는 거주인을 퇴거시킬 수 없다. 다르게 통보되지 않은 이상, 주인은 적어도 다음 임대 기간이 시작되기 전 20일 전에 임대종료 통보를 하여야한다. 합당한 사유들은 다음과 같다:

1. 임대료를 지불하거나 집을 비우라는 통보를 받은지 3일안에 임대료를 내지 않을 때.

목차

시애틀 지주-거주인 법

지주들이 지켜야 할 사항들....1
거주인이 지켜야 할 사항들....1
정당한 퇴거사유 법령....1
위협 및 보복으로 간주되는 행위들....3
거주인과 지주에 영향을 미치는 다른 시 법령들....3

워싱턴 주 규정

모든 거주인의 권리....5
임대 계약의 종류....5
불법 차별....5
책임....6
임대 계약에서의 불법 규정....6
프라이버시-지주의 임대집 출입....6
예치금 및 다른 요금....6
지주의 책임....6
거주인의 책임....7
거주인 또는 지주의 협박행위....7
월별계약 변경하기....7
리스 변경하기....7
수리는 어떻게....8
불법적인 지주의 행위....8
계약 종료....9
예치금 반환....9
퇴거....9
포기....10

2. 주인이 12개월 동안, 임대료 연체를 적어도 4 번이상 서면으로 거주인에게 통보했을 때.
3. 계약을 지키거나 집을 비우라는 통보를 받은지 10일 안에 리스 또는 임대 계약의 구체 사항을 지키지 않을 때.
4. 거주인이 지시에 따르던가 이사하라는 통보 10일 내에 워싱턴 주 거주지 지주-거주인 행령하에 요구되는 의무를 따르지 않는 경우.
5. 임대 기간 또는 임대 계약기간 만료에 10일안에 응하도록 주인이 12개월의 기간동안 적어도 3차례 거주인에 서면으로 통보했을 때.
6. 거주인이 임대유닛을 심하게 손상시키고(황폐화시킴), 이웃에 폐를 끼치거나(마약에 관계된 행위를 포함), 불법 사업을 벌이고, 집을 비우라는 통보를 받은지 3일안에 집을 비우지 않을 때.
7. 거주인이 빌딩 또는 집안, 또는 빌딩이나 집안에 아주 근접한 구역에¼¬ 범법행위에 참여할 때. 범법행위로 간주되는 행동은 다른 거주인이나 주인의 건°¬물 및 안전에 심각한 영향을 주는 것이라야 한다; 불법 마약관련 행위는 법령이 구체적으로 지정하는 범죄중 하나이다. 이 이유를 드는 주인은 그 주장을 지지하는 사실들을 명확히 진술해야하며, Seattle DCI Property Owner Tenant Assistance(POTA, 토지 주인 거주인 보조) 유닛에 임대 종료 통보서¬의 복사본을 보내야 한다.
8. 주인이 개인적으로 집을 쓰기 원할 때, 주인의 직계가족이 집을 쓰게 될 때, 건물 안 동일한 다른 집이 비어 있거나 쓸 수 있는 상황이 아니며 세입자에게 임대 기간 종료에 앞서 최소 90일 전에 서면으로 통지하였을 때. 직계가족은 주인의 배우자 또는 가정 파트너, 부모, 조부모, 자녀, 주인이나 주인 배우자 및 가정 파트너의 형제자매를 말한다. 주인이 이 이유를 들고 이를 실행하지 않을 것이라고 거주인이 믿을 때 Seattle DCI는 부동산주인이 가족일원이 집을 사용하게 할 것이라는 의향 증명서¬에 서¬명하게 할 수 있다. 거주인이 집을 비운 후 90일간 연속 60일을 지정된 사람이 집을 쓰지 않을 경우 위반으로 간주되어 법정에서¬ 반증될 수 있다. 이 이유로 임대가 만료되는 거주인은 주인이 다음의 요구사항들을 지키지 않았다고 느낄 때 사적 소송권리가 있다.
9. 주인이 주인 또는 주인의 에이전트와 같은 하우징 유닛에 사는 거주인을 임대종료하기 원하거나; 또는 주인이 쓰는 집 안의 허가된 추가 주거 유닛(ADU)에 사는 거주인과 집을 더이상 공동으로 쓰고 싶지 않은 경우.
10. 거주인이 부동산내의 고용을 조건으로 머물고 있었고 고용관계가 종료되었을 때.
11. 주인이 대거 복구공사를 계획하고 이에 요구되는 허가서와 거주자 이주 허가증을 취득한 경우. 이 이유로 임대가 만료되는 거주인은 주인이 다음의 요구사항들을 지키지 않았다고 느낄 때 사적 소송권리가 있다.
12. 주인이 건물을 콘도미니엄 또는 조합식 주택으로 변경하기로 결정한 경우.
13. 주인이 건물을 부수거나 비 거주지 용도로 변경하기로 결정하고 필요한 허가서와 거주인 이주 허가증을 취득한 경우.
14. 주인이 일가구 주택(콘도미니엄 유닛은 제외)으로 매매하기를 원하고 적어도 임대 기간이 종료되기 60일 전 서면으로 통보하는 경우. 거주인이 집을 비운 날짜로부터 30일 이내에 주인은 토지를 적정가격에 신문에 광고하거나 부동산 업체에 의뢰해야한다. Seattle DCI가 고발을 받으면, 토지 주인은 집을 파는 의도 증명서¬에 서¬명하도록 요구될 수 있다. 유닛이 매매 리스트에 오르지 않거나 매매광고 되지 않고, 매매 시장에서¬ 제외되거나 거주인이 떠³¬ 후 90일 내에 다시 임대되면, 법령 위반으로 간주되어 법정에서¬ 반증될 수 있다. 이 이유로 임대가 만료되는 거주인은 주인이 다음의 요구사항들을 지키지 않았다고 느낄 때 사적 소송권리가 있다.
15. 주인이 위반 통지서를 받은 후, 대지 이용 법령이 허가하지 않는 유닛의 사용을 중단하려 할 때. 주인은 이사해야 하는 거주인에게 이주 보조 비용을 지불하여 위반을 수정할 수 있도록 해야한다. 저소득 거주인의 이주 보조비는 $2000이다; 다른 거주자들에게는 2달 임대료에 상응하는 금액을 지불한다.
16. 주인이 대지이용 법령의 규정에 따르기 위해 거주 유닛을 공용하는 거주인의 수를 줄여야 하는 경우(예를 들면, 거주 유닛에 가족관계가 아니면 8명 이상이 살 수 없다).
17. 주인이 대지 이용 코드 위반 통지를 받은후, ADU의 개발 기준에 따르기 위하여 허가된 AUD가 있는 집에서¬ 거주인을 퇴거시켜야 할 때. (위반사항이 주인이 집에서¬ 나가고 두 유닛을 임대 했을 경우에는, 주인이 한 유닛을 다시 사용하거나 없애야 한다.) 주인은 퇴거되는 거주인에게 저소득층은 $2000, 그 외의 경우에는 2개월에 상응하는 금액을 이주 보조비로 지불해야 한다. Seattle DCI는 ADU의 용도를 중단하는 의도 증명서에 토지주인이 서명하도록 요구할 수 있다.
18. Seattle DCI가 토지를 비우도록 긴급 명령을 내렸는데, 거주인이 명령서에 적힌 기한내에 집을 비우지 않는 경우.

진술된 이유대로 이행하지 않는 경우: 주인이 다음의 이유로 거주인을 임대종료 하는 경우 (1) 일가구 주택으로 매매할 계획인 경우, (2) 주인 또는 가족 일원이 입주하려 하는 경우, (3) 큰 규모의 공사를

계획하는 경우, (4)거주인 숫자를 8명으로 줄여야 하는 경우, 또는 (5)위반 통보를 받고 주인이 ADU사용을 중단하는 경우, 그리고 임대종료의 이유로 진술된 이유대로 이행하지 않는 경우, 주인은 시 집행 소송의 대상이 될 수 있으며 최고 $2,500의 벌금을 부과받을 수 있다.

거주인의 사적 소송권리: 주인이 다음의 이유로 거주인을 임대종료 하는 경우 (1) 일가구 주택으로 매매할 계획인 경우, (2) 주인 또는 가족 일원이 입주하려 하는 경우, (3) 큰 규모의 공사를 계획하는 경우, 그리고 주인이 임대종료의 이유로 진술된 이유대로 이행하지 않는 경우, 거주인은 주인을 고소해 $3000에 한하는 금액, 비용, 적절한 변호사 비용을 받을 수 있다.

정당한 퇴거사유 법령에 대한 추가 정보가 필요하면, Seattle DCI에 (206) 615-0808번으로 연락하거나 시애틀 웹 사이트 www.seattle.gov/sdci 에 방문하십시오.

위협 또는 보복으로 간주되는 행위들

시 법은 거주인 또는 지주에 대한 보복 행위를 금한다.

지주가 다음과 같이 거주인을 협박하거나 보복하는 것을 금한다:

1. 유닛문의 자물쇠 바꾸거나 변경하기;
2. 문, 창문, 퓨즈 통, 또는 다른 고정물 제거하기;
3. 주인이 제공하는 가스, 전기, 물, 또는 다른 설비 끊기;
4. 법적 퇴거 절차를 밟지 않고 거주인을 주거공간에서 퇴거시키기;
5. 거주인이 법령 위반사항을 Seattle DCI, 또는 경찰에 보고하거나 빌딩에 사는 동안 법적 권리를 행사한 이유로 퇴거, 임대료 올리기 또는 거주인 협박하기;
6. 거주인의 유닛에 진입하기. 비상시, 또는 진입 통보를 최소 이틀 전에 하여 거주인의 동의를 받은 때는 제외, 또는 유닛을 사거나 거주할 의향이 있는 사람에게 보여주도록 하루 전에 통보하였을 때는 제외; 또는.
7. 거주인, 또는 거주인이 동반한 거주인 지정 에이전트가 빌딩에서 정보지를 나눠주는 것, 빌딩 규칙에 따라서 안내판에 정보를 붙이는 것, 다른 거주인과 접촉, 또는 거주인들이 커뮤 티 룸 또는 일반 공동장소에서 집회하는 것을 돕는 것을 금지.
8. 사전 서면 통지 없이 월간 주택 관련 비용을 인상하기. 인상이 10% 이내일 경우 30일 이내, 임대료 인상이 10% 이상일 경우 60일 이내.
9. 주택 시설이 주거에 대한 기본적인 기준을 충족하지 못할 경우 월별 주택 관련 비용을 인상하기.

거주인이 위반사항을 Seattle DCI 또는 시애틀 경찰국에 보고한 후 90일 이내에, 또는 감사 시행과 같은 정부 기관 조치 이후 90일 이내에 이러한 행동을 취하면, 대부분의 경우 법은 지주가 보복하는 것으로 간주한다.

그러한 경우 지주는 보복으로 간주되는 상황을 반증해야 한다

1. 유닛문의 자물쇠를 바꾸거나 첨가하기.
2. 주인이 제공하는 고정물, 가구, 또는 서비스를 제거하기.
3. 의도적으로 빌딩을 손상시키기.

자세한 정보 또는 불만사항 제기를 원하시는 경우, Seattle DCI에 (206) 615-0808번으로 연락하십시오.

거주자의 정의

거주자란, Tenant Relocation Assistance Ordinance 거주자 이주 보조 법령)의 예외 사항을 포함, 임대차 계약에 의거하여 건물 또는 부지를 점유 또는 보유하고 있는 자로 정의된다. 이는 임시 숙박시설에 1개월 이상 거주하고 있는 거주자를 포함한다. 임대차 계약은 구두 또는 서면으로 이루어진다.

주택 관련 비용의 정의

주택 관련 비용은 거주인이 지주에 지급하는 임대료 및 창고, 주차 또는 공공요금과 같은 기타 정기 또는 월간 요금을 포함합니다.

주택 관련 비용의 인상

시애틀 시에서 지주는 거주인에게 주택 관련 비용(임대료, 주차, 창고 및 기타 임대 관련 요금) 인상률이 10% 미만일 경우 30일 이내에 사전 서면 통지해야 하며, 인상률이 10% 이상일 경우에는 60일 이내에 서면 통지해야 한다. 임대료 인상은 임대 기간 시작일 이후, 보통 월초를 기준으로 시행해야 한다.

지주는 거주 임대 검사 프로그램(Residential Rental Inspection Program)의 최소 주거 기준을 충족하지 못한 주택 시설에 대한 주택 관련 비용을 인상할 수 없다. (http://www.seattle.gov/dpd/cs/groups/pan/@pan/documents/web_informational/s048492.pdf)

임대 소유지가 철거되고 원상태로 복구되며 사용 유형이 변경되거나 사용 제한이 제거되는 곳의 토지 소유자 및 개발자는 거주인 이주 허가증(Tenant Relocation License) 신청을 피하기 위한 목적으로 주택 관련 비용을 인상할 수 없다. (http://www.seattle.gov/dpd/codesrules/commonquestions/tenantrelocation/default.htm)

거주인과 지주에 영향을 미치는 기타 시 법령들

1. 임대 계약 규정 법령

이 법에 따라, 지주는 임대비 및 기타 하우징 비용을 12개월 이내에 10 퍼센트 이상 인상하려면, 60일 전에 서면 통보하여야 한다. 둘째, 지주는 월별 거주자가 한 임대 기간 이상 머물도록 요구할 수 없다(예를들어, 1달). 거주자가 최소 거주 월수가 차기전에 이사하는 것을 벌하는 임대계약 규정은 무효하다. 거주자가 일정 기간 이상 머물기를 원하면 지주는 거주인에게 리스를 제안해야 한다. 마지막으로, 지주는 현 거주자 및 새 거주자에게 시애틀 및 워싱턴 주 법에 관한 이 출판물을 주어야 한다. 지주가 이 법을 위반하면, 거주인은 사적인 민사소송을 통해 실제 손해, 법적 비용, 페널티를 배상받을 수 있다. 복사 가능한 마스터 카피는 Seattle DCI Public Resource Center (공공 자료 센터)에서 받을 수 있고, 주소는 Seattle Municipal Tower 20층 700 Fifth Ave.이다.

2. 오픈 아우징과 대중 숙박 법령

시애틀 시는 모든 사람들이 주거지를 얻을 수 있도록 하는 정책에 적극 지원하고 인종, 피부색, 신념, 종교, 조상, 국적, 나이, 성별, 결혼신분, 부모로서의 신분, 성적 경향, 성별 신분, 정치 이념, Section 8 프로그램 참여 또는 장애에 근거한 차별을 방지한다. 이 법령에 관한 질문이나 위반 신고는 Seattle Office for Civil Rights(민권 시애틀 사무소) 에 다음의 번호로 하시오 (206) 684-4500.

3. 콘도미니엄 및 조합식 주택 변경 법령

아파트 건물이 콘도미니엄이나 조합식 주택으로 변경될 때, 콘도미니엄 및 조합식 주택 변경 법령은 하우징 법령 검사를 요구한다.

콘도미니엄 변경을 위해선, 거주인이 120일 전에 서면으로 변경 통보를 받아야한다. 거주인이 그의 유닛을 사지 않기로 했다면, 거주인은 개발가로부터 3개월치의 임대 비용에 상응하는 이주 보조비를 받을 자격을 받을 수 있는데 이는 거주인의 수입이 가족 수를 고려한 지역 평균 수입의 80%를 초과하지 않을 때에 한한다. 다른 경우, 거주인의 가정이 이동보조 혜택을 받을 자격이 있고, 65세 이상이거나, “특별한 필요”가 요구되는 구성원이 가정에 있으면, 법령의 안에 있다고 정의되고, 부가적인 보조를 받을 자격이 있을 수도 있다.

조합식 주택 변경을 위해선, 거주인이 변경 120일 전에 매매 의도 통보를 받아야한다. 만일 거주인이 그의 유닛을 사지 않기로 결정 했다면, 거주인은 $500의 이주 보조비를 받아야만 한다.

이주 보조비는 건물주나 개발가가 직접 거주인에게 내야한다. 보조비는 거주인이 그의 유닛을 비우기 전까지 지급되어야 한다.

더 자세한 정보는, Seattle DCI Code Compliance (법령준수과)인 다음의 번호로 연락하시오. (206) 615-0808

4. 거주자 이주 보조 법령

이 법령은 거주자가 하우징 헐기,용도 변경, 대거 복구공사, 또는 정부보조 하우징으로부터 이용 제한이 없어짐으로 인해 이주될 때 적용된다. 개발활동을 계획하는 부동산주인은 거주를 종료시키기 전 거주자 이주 증명서와 빌딩 또는 이용 허가서를 받아야 한다. 모든 거주자는 이주를 요구하는 변경활동이 일어나기 90일 전에 통보서를 받아야 한다. 평균 임금의 50%를 초과하지 않는 저소득층 거주자들은 현금 이주 보조비를 받게된다. 거주자 이주 허가증(Tenant Relocation License) 신청을 피할 목적으로 임대료를 인상하는 것은 본 법령의 위반이다. 더 자세한 정보는, Seattle DCI에 다음의 번호로 연락하시오 (206) 684-7899.

5. 수리 및 유지-하유징 및 빌딩 유지 법령

이 법령은 주인이 특정 미니멈 기준을 지킬 것과 빌딩을 수리가 잘 된 상태로 유지하도록 요구한다. 주인이 필요한 수리를 하지 않을 경우, 거주인은 Seattle DCI에 전화하여 필요한 수리를 보고할 수 있다. 전화번호는 (206)684-7899. 검사관이 법령 위반을 발견하면, 주인에게 시정하도록 요구할 것이다.

6. 삼자 청구 법령

이 법령은 지주들을 위한 법령을 규정하는데, 지주들 스스로 또는 개인 회사를 통해 시가 제공하는 상하수도 (물, 하수, 쓰레기, 전기 서비스)를 임대료와 별도로 거주인에게 청구하는 지주들에 해당된다. 이 법령은 셋 또는넷의 하우징 유닛을 가진 모든 거주지 빌딩에 적용된다.

규정은 지주 또는 청구 에이전트가 거주인에게 청구서에 관한 구체적인 정보를 제공하고 청구하는 방법을 임대 계약 또는 별도의 서면 통보에 공개하도록 요구한다. 지주가 합당한 통보 없이 새 청구 방법을 강요하는 것은 이 법령을 위반하는 것이다.

거주인은 청구 에이전트에 알려 이의를 제기하는 근거를 설명하여 삼-자 청구에 이의를 제기할 수 있다. 이는 청구서를 받은지 30일 이내에 하여야 한다. 청구 에이전트는 이의 제기 통보를 받은지 30일 이내에 거주자에게 연락하여 이의에 대해서 논하여야 한다. 거주인은 또한Seattle Office of the Hearing Examiner(청문 검사관 시애틀 사무실) 에 고발하거나 또는 지주를 법정에 세울 수 있다. 청문 검사관 또는법원이 거주인에게 유리하게 판정하면, 지주는 벌금을 내도록 요구될 수 있다.

7. Rental Registration and Inspection Ordinance(RRIO, 임대 등록 및 점검 법령)

Rental Registration and Inspection(임대 등록 및 점검) 프로그램의 목적은 시애틀 시의 모든 임대 주택이 안전성을 유지하고 기초적인 주택 유지보수 요건을 충족하도록 함에 있다. 2014년도부터 시애틀 내 모든 거주용 주택의 소유주들은 제한된 특정 예외사항을 제외하고 시에 소유 부동산을 반드시 등록해야 한다. 1회 등록으로 5년간 효력이 유지된다. 부동산이 시에 등록되어 있는 경우 해당 부동산의 거주자는 퇴거 조치를 당할 수 없다. 소수의 예외사항을 제외하고, 모든 부동산은 반드시 최소 10년에 1회 점검을 받아야 한다. 이러한 점검은 시에서 승인한 점검업체나 시의 주택/구역 점검관이 수행할 수 있다. RRIO 프로그램에 관한 정보는 (206) 684-4110번으로 전화하거나 프로그램 웹 사이트 www.seattle.gov/RRIO 에서 확인할 수 있다.

워싱턴 거주지역 지주-거주자 법령

Chapter 59.18 RCW 선의의 의무(GOOD FAITH OBLIGATION)

주법에서는 지주와 거주자가 서로 선의에 따라 행동할 것을 요구한다.

살 곳을 임대하는 대부분의 거주자는 Washington Sate Residential Landloard-Tenant Act(워싱턴 주 거주지역 지주-거주자 법령)에 영향을 받는다. 그러나, 일부 거주자는 이 법에서ㄱ 명확히 제외된다.

이 법령에 영향을 받지 않는 거주자는 다음과 같다:

- 모빌 홈 파크 공간 거주자는 보통 주 모빌 홈 지주-거주자 법령(RCW 59.20)에 영향을 받는다. 그러나, 공간과 모빌 홈 둘 다 임대한 이는 보통 거주지역 법에 영향을 받는다.
- 호텔 및 모텔 등 임시 숙박시설 거주자; 대중 또는 개인 의료, 종교, 교육, 오락, 교도소 거주자; 농경지 리스의 일부로 임대된 일가구 주택 거주자; 계절 농사일을 위해 제공되는 하우징의 거주자.
- 주택 매입을 위해 약조금 계약을 맺은 거주자. 매입의 선택권이 있는 일가구 주택을 리스한 거주자(거주자의 변호사가 리스의 서면을 인정했을 때). 리스 선택 동의서에 서명 했으나 이 선택권을 아직 행사하지 않은 거주자는 이 법에 영향을 받는다.
- 지주가 고용한 거주자. 단, 일(예-아파트 하우스 매니저)을 하는 동안에만 임대 유닛에 살 수 있다고 구체적인 동의를 했을 때.
- 일년 또는 그 이상 일가구 주택을 리스하는 거주자. 단, 변호사가 면제를 인정 했을 때.
- 거주 목적보다는 상업적으로 부동산을 이용하고 있는 거주자.

모든 거주자의 권리

거주지역 지주-거주자 법령에 영향을 받는가에 관계없이, 모든 거주자는 다른 주 법에 따라 기본 권리가 있다: 믿을만한 거주지를 가질 권리; 불법 차별로부터 보호; 지주의 태만으로 인해 일어난 개인적 부상 또는 부동산 손상에 지주를 책임지울 권리; 지주에 의한 문잠금 및 개인 물건 압수로부터 보호.

임대 계약의 종류

월별 계약. 이 계약은 미정 기간동안 임대료를 다달이 또는 짧은 기간동안 납부할 때 사용된다. 계약 자체는 서면 또는 구면일 수 있으나, 요금이나 반환되는 예치금을 걷는 경우에는 서면으로 작성되어야 한다. [RCW 59.18.260]

월별 계약은 거주인이 임대 기간이 종료되기 전 적어도 20일 이내에 서면 통보를 할 때까지 지속된다. 콘도비니엄으로 변경 또는 방침을 바꾸어 아동을 제외하는 상황일 때, 지주는 거주자에게 90일 전에 서면통보 하여야 한다. [RCW 59.18.200] 아무때나 임대료가 인상되거나 규정이 변경될 수 있고, 지주는 임대 인상 또는 규정 변경 유효일 최소 30 일 전 거주인에게 서면통보를 주어야한다. [RCW 59.18.140]

정기 리스. 리스는 거주자가 특정기간 동안 머무를 것을 요구하고 지주가 임대 계약의 기간을 변경하는 것을 금지한다. 효과가 있으려면 반드시 서면으로 작성되어야 한다. 리스 기간 동안, 임대료가 인상되거나 규정이 변경될 수 없다. 단, 지주와 거주자가 동의할 때는 제외. 일년 또는 그 이상의 리스는 반드시 공증을 받아야 한다.

불법적 차별

연방법은 대부분의 지주가 인종, 피부색, 종교, 성별, 핸디캡, 가족 상황 (자녀가 있거나 자녀 부양권을 원하는), 또는 국적때문에 차별적 임대 기간을 부과하거나 임대를 거절하는 것을 금한다. [공정한 하우징 법령 Fair Housing Act 42 USC s.3601 et.seq.1988] 주 법은 결혼 신분, 신념, 감각, 정신 또는 신체 장애 여부 뿐만 아니라 이에 해당되는 개개인에게의 보호를 명령한다. 임대 하우징을 거절 당했거나 하우징 차별의 희생자였다고 생각하면 워싱턴 주 인권 위원회에 서면으로 고발하시오. 지역 시 인권부의 하우징 도시 개발부에 있는 연방 공정 하우징 과에 고발할 수도 있다.

책임

일단 거주인이 임대 계약에 서명하면, 해당 거주인은 이 법령하에 행동을 취할 자격을 유지하려면 임대료 지불을 지속해야만 한다. 또한 부동산 유지의 책임이 있음을 이해해야 한다. 반면 지주는 그의 태만으로 인해 일어난 손상에 책임이 있고, 거주인은 그가 일으킨 손상에 대한 책임을 받아들일 준비가 되어있어야 한다.

임대계약에서의 불법 규정

임대 계약 또는 리스에 나올 수 있는 일부 규정은 법에 따르면, 합법적이지 않으며 강요될 수 없다. [RCW 59.18.230] 이는 다음과 같다:

- 지주-거주인 법령에 따라 거주인에게 주어지는 권리를 포기하는 규정. 지주의 고발에 대해 법정에서 자신을 방어할 권리를 포기하는 규정.
- 분쟁이 법정에 갈 경우 이유를 막론하고 지주의 변호사 비용을 거주인이 지불한다고 하는 규정.
- 지주가 보통 책임을 지는 상황에서 지주의 책임을 제한하는 규정.
- 임대계약을 서명하는 때에 거주자가 특정 중재자에게 동의하도록 요구하는 규정.
- 올바른 통보 없이 지주가 임대 유닛에 출입하는 것을 허락하는 규정.
- 거주자나 그의 손님에 의한 것이 아님에도 불구하고 유닛의 모든 손상을 거주자가 지불하도록 요구하는 규정.
- 거주자가 임대료를 체납하면 지주가 거주자의 물을 압수하도록 허락하는 규정.

프라이버시-지주의 임대집 출입 [RCW59.18.150]

지주는 적절한 시간에 출입하려는 의도를 적어도 이틀 전에 거주인에게 서면으로 통보하여야 한다. 그러나, 거주인은 임대집에 출입하려는 지주를 불합리하게 거절해서¬는 안된다. 지주가 거주지를 살만한 또는 산 사람에게 관람시키려 특정 시간에 출입하려는 의도를 최소한 하루전에 통보했을 때를 말한다. 법은 지주가 거주지를 수리, 개선, 또는 서¬비스하려는 목적으로 출입하는 것을 거주인이 불합리하게 거절해서는 안된다고 말한다. 비상시나, 부동산이 포기 되었을때, 지주가 통보 없이 출입할 수 있다. 요구된 통보가 주어졌다 해도, 지주는 출입을 위해 거주인의 허락을 받아야 한다.

예치금 및 다른 요금

상환되는 예치금

지주-거주인 법령에 따라, "예치금"이란 용어는 거주인에게 상환될 수 있는 돈에만 적용될 수 있다. 상환되는 예치금이 징수될 때, 법이 요구하는 사항은 다음과 같다:

- 임대 계약은 서면으로 작성되어야 한다. 각 예치금이 무엇을 위한 것이며 돈을 상환 받기 위해서 거주인이 어떻게 해야하는가를 명시해야한다. [RCW59.18.260]
- 거주인은 각 예치금의 서면 영수증을 받아야한다. [RCW59.18.270]
- 임대 유닛의 상태를 설명하는 확인 리스트나 진술서가 작성되어야 한다. 지주와 거주인이 서명하고 거주인은 서명된 복사본을 받아야한다. [RCW59.18.260]
- 예치금은 은행이나 제3자 회사의 신탁구좌에 예치되어야 한다. 거주인은 예치금이 보관된 곳을 서면으로 통보받아야 한다. 서면으로 다른 계약이 이루어지지 않은 이상, 예치금에서 생기는 이자는 지주에게 속한다. [RCW59.18.270]

상환이 안되는 요금

이 요금은 어떤 경우에도 거주인에게 되돌려 지지 않는다. 상환이 안되는 요금이 부과될 때, 임대 계약이 서면으로 작성 되어야하며, 요금이 상환되지 않는다는 것을 명시해야한다. 상환이 안되는 요금은 법적으로 "예치금"이라 불릴 수 없다. [RCW59.18.285]

지주의 책임 [RCW59.18.060]

지주는 다음의 책임이 있다:

- 거주지를 주 및 지역 법령을 위반하지 않게, 즉, 거주인의 건강과 안전을 위협하지 않게 유지.
- 구조적 요소들, 즉, 지붕, 바닥, 굴뚝 등을 수리가 잘 된 상태로 유지.
- 거주지가 비바람에 견디게 유지.
- 적절한 자물쇠와 열쇠를 제공.
- 보온, 전기, 온냉수를 제공하는데 필요한 설비들을 제공.
- 쓰레기 통을 제공하고 쓰레기 수거를 조정. 일가구 주택지는 예외.
- 일반 구역, 즉 로비, 계단, 홀 등을 깨끗하고 위험하지 않게 유지.
- 거주인이 이사 들어오기 전에 해충을 통제. 일가구 주택지나 해충피해가 거주인에 의해 일어 났을 때를 제외하고 계속하여 해충번식을 통제.
- 수리를 하여 거주인이 입주했을 때와 같은 상태로 유닛을 유지-일반적 마모는 제외.
- 전기, 하수, 보온 시스템을 수리가 잘 된 상태로 유지하고, 임대와 함께 제공되는 다른 설비들을 유지.
- 거주인에게 지주 또는 지주의 에이전트 이름 및 주소를 알림.
- 거주인이 합당하게 요구하는 온수 제공.
- 화재 안전 및 보호 정보의 서면 통보를 제공하고 새 거주인이 이사들어올 때 유닛에 작동이 되는 연기 경보기가 설치되어 있도록 확인한다. (거주인이 경보기를 유지하는 책임이 있음.) 일가구 주택을 제외하고, 통보서는 거주인에게 어떻게 연기 경보기가

작동되는지 그리고 빌딩의 화재 경보와/또는 물뿌리기 시스템, 흡연 정책, 그리고 응급 통보, 대피와 이주 계획안이, 있다면, 알려야 한다. 다가구 유닛은 이 통보를 빌딩의 화재 안전 및 보고 장치를 알리는 확인리스트로써 그리고 응급 대피 경로를 보여주는 도표로써 제공할 수 있다.

- 거주인에게 실내 곰팡이 건강 위험에 관하여 보건국에서 승인되거나 제공된 정보를, 거주인이 이사들어올 때, 제공하고 여기에는 곰팡이 확산을 어떻게 방지하여 건강 위해를 최소화하는지가 포함된다. 지주는 각 거주인에게 개별적으로 서면 정보를 주거나, 또는 거주 유닛 토지에 잘보이는, 공공 장소에 붙일 수 있다. 이 정보는 다음에서 얻을 수 있다. www.doh.wa.gov/ehp/ts/IAQ/mold-notification.htm.
- 거주인이 깽 관련 활동에 관여하고 다른 거주인이 이를 지주에게 서면으로 통보 하거나 조사를 요구할 때 이를 조사. [자세한 것은RCW59.18.180를 참조하시오.]
- 일산화탄소 탐지기를 제공한다.

거주인의 책임 [RCW59.18.130]

거주인은 다음의 책임이 있다:

- 임대료 및 합의한 기타 설비 이용비 지불.
- 시, 카운티 또는 주 규정의 요구사항을 따름.
- 임대 유닛을 깨끗하고 위생적으로 유지.
- 쓰레기를 올바르게 버림.
- 거주인에 의해 생긴 해충번식의 소독비용을 지불.
- 하수, 전기 및 보온 시스템을 올바르게 사용.
- 고의적으로 또는 부주의로 인해 거주지를 손상시키지 않음.
- "황폐화시킴"(부동산을 심하게 손상시킴) 또는 " 해를 끼침"(다른 거주자의 부동산이용을 심하게 방해함)을 일으키지 않음.
- 연기 감지기 및 일산화탄소 탐지를 유지, 이는 바테리 교환을 포함함.
- 거주지에서 다른 이의 신체적 안전에 직접적 위험을 주는 행위에 참여하지 않음. 신체적 폭행을 수반하거나 불법적으로 무기 또는 기타 살상 무기를 사용하는 행위에 참여하여 체포당하지 않음. [RCW59.18.352]
- 퇴거시, 입주시와 같은 상태로 거주지를 복구함. 일반 마모는 제외.

거주인 또는 지주의 협박적인 행동 [RCW 59.18.352 및 354]

거주인이 다른 거주인을 총기나 다른 살상 무기로 위협하여, 협박의 결과로 체포되면, 지주는 이 협박한 거주인의 주거를 종료시킬 수 있다 (지주가 이런 행동을 취해야 하는 것은 아니다). 지주가 불법점유 소송을 하지 않으면, 협박을 받은 거주인은 서면 통보를 하고 임대 계약을 더 이상 이행할 의무 없이 이사할 수 있다. 지주가 유사한 상황에서 거주인을 협박한 경우, 거주인은 통보하고 이사할 수 있다. 두가지 경우 다, 협박을 받은 거주인은 이사하는 날짜 이후에 해당하는 임대료를 내지 않아도 된다. 선불한 임대료는 날수 계산으로 상환 받을 권리가 있다

월별 계약 변경하기

일반적으로, 지주가 월별 임대 을 변경하기 원할 때, (임대료를 올리거나 규정을 변경하기 등) 거주인은 적어도 30일 전에 서면 통보를 받아야 한다. 이 변경 사항들은 임대 기간의 시 (임대료 납기일)에만 유효하다. 30일 이하의 통보는 다음 임대 기간에 유효하다.

지주가 유닛을 콘도미니엄으로 변경하기 원할 때, 거주인은 90일 전에 통보를 받아야 한다. [RCW59.18.200]

정해진 리스 기간 변경하기

리스시에 , 대부분의 경우, 지주와 거주인이 변경에 동의하지 않는 이상 리스 기간에는 변경 할 수 없다.

부동산이 팔리면 부동산의 매매가 자동적으로 거주를 종료하지는 않는다. 임대 유닛이 팔릴 때, 거주인은 등기 우편이나, 거주지에 붙인 안내문으로, 새 주인의 이름과 주소를 통보 받아야 한다. 원 주인에게 지불된 모든 예치금은 새 주인에게 이전되어야 하며, 새 주인은 이를 신탁이나 3자 구좌에 예치해야 한다. 새 주인은 예치금이 어디에 보관되어 있는지 신속히 거주인에게 통보해야한다.

수리는 어떻게

거주인은 수리 선택권과 같은 법적 해결책을 행사하기 전에 임대 계약에서 동의한 모든 설비 이용비를 포함한 임대료 지불이 완불된 상태이여야 한다. [RCW 59.18.080]

요구되는 통보서 [RCW 59.18.070] 임대 유닛에서 무언가 수리되어야 할 때, 첫 단계는 거주인이 문제를 지주나 임대료를 받는 사람에게 서면 통보를 하는

것이다.

통보서는 임대지 주소와 아파트 번호; 안다면, 주인의 이름; 문제의 설명을 포함해야 한다. 통보를 한 뒤 거주인은 지주가 수리를 시작하기까지 요구되는 시간동안 기다려야 한다. 요구되는 시간은: 온냉수, 보온, 전기 중단, 또는 생명에 급박히 위험한 상황에는 24시간; 냉장고, 레인지, 오븐, 또는 지주가 제공하는 주요 하수시설 수리에는 72시간; 모든 다른 수리는 10일이다.

거주인의 선택권 [RCW59.18.090] 수리가 요구된 시간내에 시작되지 않고 거주인이 임대료 및 설비 이용비를 지불한 상태이면, 다음의 선택권이 이용될 수 있다 :

1) 지주에 서면 통보하고 즉시 이사할 수 있다. 거주인은 임대료를 일수 계산하여 되돌려 받을 수 있고, 보통 상황에서 되돌려 받을 수 있는 예치금 또한 되돌려 받을 권리가 있다.

2) 소송 또는 중재가 분쟁을 해결하기 위해 이용 될 수 있다

3) 거주인이 사람을 고용하여 수리할 수 있다. 많은 경우, 거주인이 이렇게 수리를 하고 비용을 임대료에서 제할 수 있다. [RCW59.18.100] (이 방법으로 지주가 쓰레기 통을 제공하게 강요할 순 없다.)

   중요한 사항: 10일 동안 기다려야 하는 수리일 경우, 거주인은 지주가 통보를 받은 후 열흘, 또는 수리추정 금액을 보고받은 후 5일 중 늦은 날짜까지 청부하여 수리를 할 수 없다.

   이 절차를 따르려면 거주인은 다음과 같이 해야한다: 필요하다면, 면허있는 또는 등록된 상인의 믿을만한 추정액을 제출한다. 기한이 될 때까지 기다린 후, 가장 적은 금액을 제시하는 사람을 청부하여 일을 처리 할 수 있다. 일이 끝난 후, 상인에게 지불하고 임대료 지불에서 이 금액을 제한다. 지주가 수리를 점검할 기회가 주어져야 한다. 각 수리 비용은 한달 임대료를 초과할 수 없다; 전체 수리 비용은 12개월 기간의 두달 비용을 초과할 수 없다.

   많은 수의 거주인에 영향을 미치는 큰 수리가 필요하면, 거주인들은 함께 올바른 절차를 걸쳐 일을 처리 할 수 있다. 그리고 각자 비용의 일부를 임대료에서 제할 수 있다.

4) 자격증이 있는 또는 등록된 상인이 필요한 수리가 아니라면, 거주인이 수리를 하고 비용을 임대료에서 제할 수 있다. 상단의(2)번과 같은 절차를 밟는다. 그러나, 비용은 한달 임대료의 반에 한한다

5) 3자에 가는 임대료-하자가 있는 상황을 통보, 적절한 정부 하자 증명, 기다려야 할 때 까지 기다린 후, 거주자는 월 임대료를 3자 구좌에 예치할 수 있다.

불법적 지주의 행동

문을 잠금 [RCW 59.18.290] 법은 지주가 자물쇠를 바꾸고, 새 자물쇠를 채우거나, 거주인이 정상적인 자물쇠와 열쇠를 이용하는 것이 불가능하게 하는 것을 금지한다. 거주인의 임대료가 체납되었다 하더라도 이렇게 문을 잠그는 것은 불법이다.

문이 잠긴 거주인은 법적 소송을 하여 출입권을 되찾을 수 있다. 일부 지역 정부는 문을 잠그지 못하게 하는 법이 있으며 임대집에 들어갈 수 없는 거주인을 도울 수 있다. 정보를 더 원하면 시나 카운티 정부에 연락하시오.

설비 중단 [RCW 59.18.300] 지주는 거주인의 임대료가 체납되었거나, 이사를 강요하기 위해 설비를 중단 할 수 없다. 수리를 위해서만, 합당한 기간만큼만 중단할 수 있다. 지주가 고의적으로 설비비를 지불하지 않아 서비스가 중단되게 한다면, 이는 불법적인 중단으로 간주될 수 있다. 지주에의해 설비가 중단되었다면, 거주인은 설비공급 회사에 확인하여 서비스를 다시 받을 수 있는지 먼저 확인해야 한다. 중단이 불법인 것으로 보이면, 거주인은 소송할 수 있다. 거주인이 법정에서 이기면, 판사는 변호사 비용 뿐만 아니라 거주인이 서비스를 받지 못한 날수 만큼 하루에 $100까지 지불하도록 판정할 수 있다.

거주인의 물건 취하기 . [RCW 59.18.310] 법은 거주인이 집을 포기하였을 경우에만 지주가 그의 물건들을 취할 수 있도록 허락한다. 다른 경우에 거주인의 물건을 취하도록 한 임대계약 조항은 무효다. 지주가 거주인의 물건을 불법으로 취하면, 거주인은 먼저 지주와 연락하도록 한다. 이것이 효과가 없으면, 경찰에 신고한다. 지주에게 서면 요청이 가고난 후에도 물건이 반환되지 않으면, 법정은 물건이 취해진 날수 대로 하루에 $100까지-총 $1,000까지 지주가 거주인에게 지불하도록 명령할 수 있다. [RCW 59.18.230(4)]

불량 판정이 난 부동산 임대. [RCW 59.18.085] 지주는 불량 판정이 난 또는 법령 위반을 시정하지 않은 이유로 거주가 불법인 유닛을 임대할 수 없다. 지주는 알면서 부동산을 임대한데 대하여 변호사 비용 뿐만 아니라 석달 임대료와 손해의 세배 금액중 큰 금액을 책임져야 한다.

보복행위. [RCW 59.18.240-250] 거주인이 법적인 권리를 행사, 정부 관계자에 고발을 한다던지, 수리비를 제한다던지 했을때, 법은 지주가 보복적인 행위를 취하는 것을 금한다. 보복적 행위의 예는 임대료 올리기, 거주인에게 제공하는 서비스 줄이기, 거주인 퇴거시키기 등이다. 법은 이런 행위가 거주인의 권리행사 이후 90일 내에 일어나면 보복적이라고 간주한다. 이런 변화 상황이 있을 때, 거주인이 법을 위반하고 있는 경우는 예외이다. 이 문제가 법정까지 가서 판사가 거주인에 승소판정 하면, 지주는 거주인에 해가된 것과 변호사 비용 지불뿐만

아니라 보복행위를 거두도록 명령받을 수 있다.

계약 종료

리스 종료의 올바른 통보. 리스가 만료되어 이사한다면, 대부분의 경우 지주에게 서면 통보 해야 할 필요는 없다. 그러나, 리스를 참조하여 정식 통보가 필요하지 않은지를 확인해야한다. 리스 만료후에도 머문다면, 지주가 다음달 임대료를 받았다면, 거주인은 월별 계약하에 임대하는 것으로 간주 된다.

리스 기간이 만료되기 전에 떠나는 거주인은 리스 나머지 부분의 임대료를 지불할 책임이있다. 그러나, 지주는 유닛을 적정한 가격에 재임대 하려는 노력을 해야한다. 이것이 시행되지 않으면 거주인은 합당한 기간 이상의 임대에 책임을 지지 않을 수도 있다.

리스종료의 올바른 통보—무장 군대 예외. 거주인이 무장 군대의 멤버(방위 또는 무장 군대 예비군 포함) 일 때, 이동 또는 배치 명령을 받는다면, 그러한 명령을 받은지 7일 내에 거주인이 지주에게 알리고 리스를 종료할 수 있다. 이런 경우에는, 거주인의 배우자 또는 자녀에 의해 거주가 종료될 수 있다.

월별 계약 종료의 올바른 통보. 거주인이 월별 임대 계약을 종료하기 원할 때, 지주에게 서면 통보해야 한다.

통보는 임대 기간을 종료(임대료 납기일 하루전)하기 전 적어도 20일 내에 납부되야 한다. 지주는 거주인의 이사통보가 20일 이상이 되도록 요구할 수 없다. 지주가 월별 임대자의 이사를 원할 때, 20일 내에 통보해야 한다. 거주자가 올바른 통보 없이 이사할 때, 법은 거주자가 다음의 기간 이하의 임대에 책임이 있다고 말한다: 다음 임대료 납기일로부터 30일, 또는 거주자가 이사한 사실을 지주가 안 날로부터 30일. 그러나, 지주는 새 임대자를 구하는 노력을 할 의무가 있다. 거주지가 30일 전에 임대되면, 전 거주인은 새 거주자가 임대료를 내기 시작할 때 까지만 지불해야 한다.

월별 계약 종료의 올바른 통보—무장 군대 예외. 월별 거주는 거주인이 무장 군대의 멤버(방위 또는 무장 군대 예비군 포함)일 때, 20일 전 통보를 허용하지 않는 이동 또는 배치 명령을 받는다면, 20일이 안되는 서면 통보로 종료될 수 있다. 이런 경우에는, 거주인의 배우자 또는 자녀에 의해 거주가 종료될 수 있다.

보호 명령 위반. 지주에게 거주인 또는 가족 멤버가 가정 폭력, 성폭력 또는 미행 피해자임을 알린 거주인은 효력이 있는 보호 명령이 위반되거나 거주인이 위반을 적합한 법 집행 경찰관에 알렸을 때 즉시 임대 계약을 종료할 수 있다. 명령서 복사본이 지주에게 주어져야 한다. 거주인은 보호 명령에 적용되는 행위나 사건이 일어난 지, 또는 바른 법 집행기관에 보고한 지 90일 내에 임대 계약을 종료해야한다. [RCW 59.18.575]

예치금 반환[RCW 59.18.280]

거주인이 이사한 후, 주인은 21일 내에 예치금을 돌려주어야 한다. 아니면, 왜 돈의 일부 또는 전액이 보관되는지를 서면으로 통보해야한다. 이사시 거주인은 지주에게 발송주소를 남기는 것이 바람직하다.

법에 따르면, 임대 유닛은 거주인이 입주했을 때와 같은 상태로 복구되어야 한다. 일반적 마모는 예외다. 예치금은 일반적 마모 수리; 또는 거주자 입주시 있었던 손상에 이용될 수 없다.

21일 내에 일등우편금을 지불하여 미국 우체국에 요구된 지불액, 진술서, 또는 두가지를 다 부쳤다면, 지주는 법을 준수하는 것이다. 거주인이 지주를 법정에 출두시키고, 지주가 고의적으로 진술서를 보내지 않거나 돈을 돌려주지 않았을 경우로 판정되면, 법정은 거주인이 예치금의 두배액까지 돌려받도록 판정을 내릴 수 있다.

퇴거시키기

임대료를 지불하지 않을 때. 거주인이 임대료를 하루라도 늦게내면, 지주는 3일 안에 지불하거나 이사하라는 통보를 할 수 있다. 3일 안에 거주인이 모든 임대료를 지불하면, 지주는 이를 받아들여야 하며 거주인을 퇴거시킬 수 없다. 지주가 임대료의 일부를 받아들여야 하는 것은 아니다. [RCW 59.12.030, 59.18.115(5)]

임대 계약 규정을 지키지 않을 때. 거주인이 임대 계약을 지키지 않을 때(예를들어, 계약서에 애완동물이 허락되지 않는다고 명시되었는데 고양이를 기르는 것),

지주는 10일 내에 계약을 지키던가 이사하라고 통보할 수 있다. 거주자가 기간내에 만족스럽게 상황을 해결하면, 지주는 퇴거 절차를 진행시킬 수 없다.

"황폐"시키거나 또는 "해"를 깨칠 때. 거주자가 지주의 물건을 파괴하고, 거주지를 깽 또는 마약 관련 행위를 포함한 불법 행위에 이용하고, 부동산가에 손상을 입히면, 지주는 3일 내에 이사하라고 통보할 수 있다. 이런 통보를 받았을 때 거주인은 이사하여야 한다. 머무르거나 문제를 시정할 선택이 없다.

마약 및 술이 허용되지 않는 주거지에서의 위반. 마약 및 술이 허용되지 않는 주거지에서 2년 미만 거주한 회복 프로그램에 등록된 거주자가 술 또는 마약을 소지, 또는 공유하면, 지주는 3-일 안에 이사나갈 것을 통보할 수 있다. 거주인이 위반을 1일내에 시정하면, 임대 계약은 종료되지 않는다. 거주인이 위반을 1 일내에 시정하지 못하면, 그는 이사나가야 하고 임대계약은 종료된다. 거주인이 크게 동일한 행동을 6개월안에 취하면, 지주는 3-일안에 이사나갈 것을 통보할 수 있고 거주인은 차후 위반을 시정할 권리가 없다.

통보. 지주가 이사하지 않는 거주인에게 소송을 제기하기 위해서는 불법 점유법(RCW 59.12.040)에 따라 통보를 제공해야 한다.

거주인이 퇴거통보를 위반하고 임대집을 계속하여 사용할 때, 지주는 법정에가서 불법점유 소송이란 것을 시작해야 한다. 법정이 지주에 승소판정하면, 거주인이 자발적으로 떠나지 않을 때 경찰에게 거주인을 퇴거시킬 것을 지시할 것이다. 지주가 거주인을 유닛에서 내보낼 유일한 법적 방법은 법정과 경찰서를 통해서이다.

거주자 사망 시 거주자를 대신할 개인의 지정 (RCW 59.18.590)

거주 유닛의 유일한 점유자인 거주자는 본인 사망 시 독립적으로, 또는 지주의 요청에 따라 본인을 대신할 자를 지정할 수 있다. 이러한 지정은 제반 임대차 계약과 별도로 반드시 서면으로 이루어져야 한다. 여기에는 피지정자의 성명과 우편 주소, 전자 통신물 수령에 사용되는 주소, 전화번호를 비롯하여, (거주자가 해당 거주 유닛의 유일한 점유자일 때) 거주자의 사망 시 피지정자가 거주자의 거주 유닛에 접근하고, 거주자의 재산을 수거하고, 거주자에게 지불되어야 할 환불 금액을 수령하고, 거주자의 최종 유언 및 진술과 일체의 해당되는 주간승계법 (interstate succession law)에 따라 거주자의 재산을 처분하도록 지주가 허용할 수 있게 승인하는 서명 진술과 이러한 지정이 거주자에 의해 서면으로 철회되거나 새로운 지정으로 대체될 때까지 유효하다는 내용의 명백한 진술이 반드시 포함되어야 한다. 사망한 거주자를 대신하는 피지정자의 권리는 사망한 거주자의 유산에 대한 대리인 지정 시 또는 법에 의거해 타당한 근거로 사망한 거주자의 승계자임을 주장할 수 있는 자가 파악될 경우 종료된다

포기 RCW 59.18.310, 59.18.312]

포기는 법에 따라, 거주인이 임대료를 체납하고 말이나 행동으로 임대집을 포기할 의도가 있음을 분명히 밝혔을 때 발생한다.

임대집이 포기되었을 때, 지주는 유닛에 진입하여 버려진 물건들을 제거할 수 있다. 이 물건들은 적절한 안전한 장소에 보관되어야 한다. 물건들이 어디에 보관되어 있는지, 언제 팔리게 될지를 알리는 통보서를 거주인에게 보내야 한다. 지주가 거주인의 새 주소가 없을 때는, 임대집 주소로 통보서를 부쳐야 한다. 이렇게 하면 우체국 서비스가 우편물을 새 주소로 배달하게 된다.

지주가 버려진 물건들을 팔기까지 얼마나 오래 기다려야 하는가는 물건의 가치에 달려있다. 총 가치가 $50 이하이면, 거주인에게 매매 통보서를 부친 후 7일을 기다려야 한다. 가족 사진, 기념품, 개인적 서류는 통보서를 부친후 사십오 (45)일 까지 매매할 수 없다.

총 가치가 $50 이상인 경우, 지주는 거주자에게 매매 통보서를 부친 후 사십오(45)일을 기다려야 한다. 개인적 서류, 가족 사진과 기념품은 다른 물건들과 동시에 팔릴 수 없다.

물건을 매매하여 거두어진 돈은 주인이 받아 , 체납된 임대료와 물건의 보관 및 매매 비용으로 쓰여진 돈을 보상하게 된다. 그리고 남은 돈이 있다면, 지주는 이를 거주인을 위해 일년동안 보관해야 한다. 그 기간 내에 찾으러 오지 않으면 그 돈은 지주가 갖게된다.

지주가 거주인의 물건을 취하고 차후에 법정이 포기된 것이 아니라고 판정하면, 지주는 거주인에게 법정 비용 및 변호사 비용 뿐만 아니라 물건을 상실한 것을 보상하도록 명령 받을 수 있다.

버려진 것을 안 후 십사(14)일 내에, 지주는 거주인의 예치금을 돌려주거나 왜 예치금이 보관되는지에 대한 진술서를 제공할 책임이 있다.

RCW 59.18.310을 참조한다.

본 절차는 사망한 거주자의 재산 처분에는 적용되지 않는다. 아래 “거주자의 사망과 관련된 포기”를 참조한다.

포기에 따른 처분 RCW 59.18.312

처분 조치에 관한 상환 공문서를 거주인이 받았을 때, 거주인은 건물이 비워진 후 남은 거주인의 재산들을 보관하는 것은 지주의 책임이라는 서면 통지서를 받게 될 것이다. 거주인은 본인의 재산을 지주가 보관해 주기를 요청하는 용지를 제공받을 것이다.

만일 거주인이 상환 공문서를 받고 삼(3) 일안에 서면으로 보관을 요청하거나, 만일 거주인이 서면 요청을 하기 힘들만한 장애가 있다는 것을 지주가 알고 보관에 대해 반대하지 않았다면, 지주는 거주인의 재산을 보관해야 한다. 보관을 위한 서면 요청은 개인배달로 이뤄지거나, 또는 지주의 주소로 우편으로 보내거나, 지주가 제공한 요청 용지에 있는 팩스 번호로 팩스를 보내어도 된다.

상환 공문서가 실행된 후에 지주는 건물 내에 들어가도 되며 거주인의 남긴 소유물들은 점유할 수도 있다. 거주인의 서면 요청이 없어도, 지주는 거주인의 재산을 임대 건물에 보관하거나 가까운 공공 대지에 보관하길 선택할 수도 있다. 만일 지주가 거주인의 재산을 요청에 의해서건 아니건 보관하기로 선택했다면, 거주인이 삼십(30) 일 안에 실제 타당한 이동과 보관의 비용을 낼 때까지 재산을 임차인에게 돌려주지 않을 수도 있다.

만일 재산의 총계가 $100을 넘길 경우, 지주는 거주인에게 매각이 임박했음을 임차인의 마지막 알려진 주소로 개인배달 또는 우편으로 알려야 한다. 통보 후 삼십(30) 일이 경과하면 지주는 개인 서류와 가족사진, 유품 등을 비롯한 재산을 팔아도 좋고, 팔리지 않은 재산은 버려도 좋다.

만일 재산의 총계가 $100 이하일 경우, 지주는 거주인에게 매각이 임박했음을 임차인의 마지막 알려진 주소로 개인배달 또는 우편으로 알려야 한다. 통보 후 칠(7) 일이 경과하면 지주는 개인 서류와 가족사진, 유품 등을 제외한 재산을 팔아도 좋다.

재산매각에서 생긴 수입은 지주에게 진 빚이나, 타당한 재산의 이동과 보관비용 중 더 낮은 곳에 적용시켜도 좋다. 수익은 실제 또는 타당한 이동, 보관 비용 중 낮은 비용을 넘길 수 없다. 만일 부가적인 수익이 있었다면 지주는 거주인을 위해 일(1) 년간 보관을 해야만 한다. 만일 부가적 수익에 대한 거주인의 회수 청구가 일(1) 년 안에 이뤄지지 않았다면, 잔액은 유기된 재산이라 여기고 워싱턴주 세무국(Washington State Department of Revenue)에 공탁한다.

RCW 59.18.312를 참조한다.

거주자의 사망과 관련된 포기(RCW 59.18.595)

거주 유닛의 유일한 점유자인 거주자의 사망을 알게 되면 주인은 반드시 알려진 바 있는 대리인, 피지정인, 비상 연락 대상자 또는 알려진 바 있는 거주자의 승계자에게 우편 또는 개인적으로 즉시 서면으로 통지해야 한다. 이러한 통보에는 사망한 거주자의 성명과 거주 유닛의 주소, 거주자의 대략적인 사망 날짜, 월 임대료 금액 및 납부 날짜가 반드시 포함되어야 한다. 또한 이러한 통보에는 우편 또는 개인적으로 전달된 통보서의 날짜로부터 15일 후 또는 임대료가 지불된 기간이 종료되는 날짜 중 나중의 일자로부터 15일 후 거주권이 종료되나, 단 해당 15일 기간 동안 거주자의 대리인이 사망한 거주자의 재산을 수거하기 위하여 거주자의 사망 날짜로부터 최대 60 일간의 임대료를 미리 지불하기로 주인과 합의한 경우에는 거주권이 임대료가 지불된 기간이 끝나는 시점에 종료된다는 진술이 반드시 포함되어야 한다. 이러한 통보에는 거주권이 종료되거나 끝나기 전에 거주자의 재산을 수거하지 못할 경우 주인이 해당 거주 유닛에 들어가 구내에서 발견된 모든 재산을 보유하고, 합리적으로 안전한 장소에 보관하고 또 해당 재산의 이동 및 보관에 대해 실제 또는 합리적인 비용 중 낮은 금액을 부과할 수 있으며, 법에 따라 적절한 통보 후 해당 재산을 매각 또는 처분할 수 있다는 진술이 반드시 포함되어야 한다. 사망한 거주자를 대신해 행위할 자를 지정하는 서면 사본이 반드시 해당 통보서에 첨부되어야 한다.

주인은 거주권의 종료 또는 마지막 또는 쌍방이 동의한 다른 날짜 전에 서면 요청을 수령한 경우 가져온 거주자 재산의 보유권을 거주자의 대리인에게 반드시 반환해야 한다. 거주자의 대리인은 수거한 모든 재산의 물품 목록과 함께 거주자의 대리인이 해당 재산의 소유권(ownership)이 아닌 보유권(possession)을 받았다는 서명 인정서를 주인에게 반드시 제공해야 한다.

사망한 거주자의 재산에 대해 청구하는 거주자의 대리인이 없을 경우, 주인은 사망한 거주자의 재산을 매각 또는 처분하기 전에 반드시 두 번째 서면 통보를 우편으로 발송해야 한다. 거주자의 대리인이 미리 임대료를 납부하도록 조율한 경우, 주인은 반드시 이

두 번째 통보를 알려진 바 있는 대리인, 피지정인, 긴급 연락 대상자 또는 알려진 바 있는 거주자의 승계자 및 해당 거주 유닛의 사망한 거주자 앞으로 우편 발송해야 한다. 이 두 번째 통보에는 임대료를 미리 납부하도록 조율한 거주자 대리인의 성명, 주소 및 전화번호 또는 연락처 정보와 임대료가 지불된 기간의 마지막 날짜가 반드시 포함되어야 한다. 이 통보에는 또 거주자의 대리인이 해당 재산에 대해 청구하거나 수거하지 않을 경우, 임대료가 지불된 기간의 마지막 날짜 또는 두 번째 통보가 우편 발송된 후 최소 45일 중 나중의 날짜 이후에 주인이 해당 재산을 매각 또는 처분할 수 있다는 진술이 반드시 포함되어야 한다.

해당 재산을 보관에 처한 경우, 주인은 알려진 바 있는 대리인, 피지정인, 긴급 연락 대상자 또는 알려진 바 있는 거주자의 승계자 및 해당 유닛의 사망한 거주자 앞으로 반드시 두 번째 통보를 우편으로 발송해야 한다(이미 그렇게 하지 않은 경우). 이러한 통보에는 거주자의 대리인이 해당 재산에 대해 청구하거나 수거하지 않을 경우, 주인이 두 번째 통보가 우편 발송된 후 최소최소 45일에 해당하는 구체적인 날짜 이후에 해당 재산을 매각 또는 처분할 수 있다는 진술이 반드시 포함되어야 한다.

서면 요청이 시기 적절한 방식으로 이루어진 경우, 주인은 보유하고 있는 사망한 거주자의 재산을 거주자의 대리인에게 반드시 반환해야 한다. 거주자의 대리인은 해당 재산의 이동 및 보관에 대한 실제 또는 합리적인 비용 중 적은 금액을 반드시 지불하고 수거한 모든 재산의 물품 목록과 함께 거주자의 대리인이 해당 재산의 소유권이 아닌 보유권을 받았다는 서명 인정서를 주인에게 제공해야 한다.

거주자의 대리인이 주인에게 연락하거나 시기 적절한 방식으로 사망한 자의 재산을 수거하지 않을 경우, 주인은 개인 서류 및 사진을 제외하고 보관된 재산을 매각 또는 처분할 수 있다. 해당 재산의 공정 시장가가 $1,000보다 많을 경우, 주인은 반드시 해당 재산을 상업적으로 합리적인 방식으로 매각해야 한다. 매각되지 않은 모든 재산은 합리적인 방식으로 반드시 처분되어야 한다. 보관된 재산의 가치가 $1,000 이하일 경우, 주인은 해당 재산을 합리적인 방식으로 반드시 처분해야 한다.

거주자의 대리인이 청구하지 않은 개인 서류 및 사진은 반드시 사망한 거주자 재산의 매각 또는 처분 후 90일간 보유하여야 하며, 이후 파기하거나 사망한 거주자의 승계자를 위해 보관하여야 한다.

주인 또는 주인이 고용한 직원은 매각이나 다른 방식으로 처분된 사망한 거주자의 재산을 직접적으로나 간접적으로 습득할 수 없다. 주인은 사망한 거주인의 재산에서 나온 수익으로 해당 재산의 이동 및 보관에 대해 주인에게 지불되어야 할 실제 또는 합리적인 비용 중 적은 금액을 충당할 수 있다. 초과 소득이 있을 경우, 이는 반드시 주인이 1년간 보관하여야 한다. 이 1년 기간이 만료하기 전에 해당 초과 소득에 대한 청구가 없을 경우, 잔액은 반드시 워싱턴 주 Department of Revenue에 유기 재산으로 공탁해야 한다.

주인은 반드시 거주자의 대리인이 해당 재산을 수거한 후 14일 이내에 거주자의 대리인에게 정당한 소득이 아닌 임대료를 환불하고 사망한 거주자에게 지불해야 하는 환불 지급금과 함께 예치금을 보유할 경우 그 근거에 대한 완전하고 상세한 진술을 제공해야 한다.

고의로 이러한 포기(abandonment) 조항을 위반할 경우, 주인은 사망한 거주자의 유산에 대해 실제적인 훼손에 대해 책임을 질 수 있다. 이러한 요건과 관련된 행위에 있어서 우세 당사자는 비용 및 합리적인 변호사 수임료를 회수할 수 있다.

영수증

주인은 거주자가 현금으로 지불한 지급에 대해 반드시 영수증을 제공해야 한다. 거주자의 요청이 있을 시, 주인은 현금이 아닌 다른 형태로 이루어진 지급에 대해서도 반드시 영수증을 제공해야 한다. 여기에는 임대료, 예치금, 수수료, 주차, 보관 또는 거주와 관련된 일체의 기타 비용에 대한 지급이 포함된다. RCW 59.18.063을 참조한다.

문서 사본

RCW 59.18.270에 의거, 임대 유닛의 물리적 상태를 기술하는 체크리스트가 완료되면 반드시 주인 및 거주자 양자가 서명한 사본을 거주자에게 제공해야 한다.

해당 부지에 대해 서면으로 된 임대차 계약서가 있는 경우, 주인은 반드시 해당 계약서에 서명하는 각 거주자에게 완전히 집행된 사본을 제공해야 한다. 주인은 거주 기간 중 거주자의 요청이 있을 시 해당 서면 계약서의 대체 사본 1부를 반드시 무료로 제공해야 한다. RCW 59.18.065를 참조한다.