

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 하우스 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 집행부
(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 기재된 기관들 중 한 곳에 연락하시거나, 웹 <http://apps.leg.wa.gov/RCW/> 에 가서서 RCW 59.18을 타입하십시오.

시가 임대지 주인들에게 요구하는 사항

하우스 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 카펫을 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 취할 수 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 보관하십시오.
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 필요하시다면, 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 알리고 빌딩 주소를 유닛번호와 함께 알려주십시오.
- Seattle DCI에 도움을 청하실 때 전화번호를 알려 주셔서 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.

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) 615-0808번으로 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 워크숍과 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, 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
(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

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, 소마리아어, 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 다운로드 할 수 있습니다. www.seattle.gov/dpd/toolresources/.를 방문하십시오.

질문?

이 서류에 대한 질문이 있으시면, Seattle DCI 법령 집행부에 다음의 번호로 전화하십시오 (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.