

규범 준수

— 생활의 안전과 질을 보장하는 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
Inspections규범 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 (챗터 59.18 RCW) 또한, 세입자와 임대인의 권리와 책임을 규정하고 있습니다. 주 법에 관한 더 자세한 정보를 보시려면, 이 출판물 맨 뒤에 기재된 기관들 중 한 곳에 연락하시거나, 인터넷 페이지 <http://apps.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18>을 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 6월까지의 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 카펫을 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)

www.seattle.gov/scdi



Seattle Department of Construction
and Inspections

700 5th Avenue, Suite 2000
P.O. Box 34019
Seattle, WA 98124-4019
(206) 684-8600

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 규범에서 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 3자에게 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

제공하기 위한 목적으로 제정되었다. HBMC에는 세입자가 퇴거 될 수 있는 사유가 명시되어 있다. 임대 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 이사하기를 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, 소유주가 12개월 동안 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 12개월 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 변경을하기로 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 30일 이내에 임대 시설을 적정 가격에 신문 광고에 실거나 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

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 비워야 하는 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 사유대로 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 규모의 공사를 계획하는 경우로 임대차 계약을 해지하고, 계약 해지 후, 제시된 사유대로 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 위반 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.

부동산 소유주가 유지해야 하는 기록

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

1. 모든 세입자에게 균등하게 적용되는 서면으로 된 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 쓸 수 있다:

“귀하는 1999년 1월 3일자, 1999년 2월 3일자, 1999년 3월 3일자, 1999년 4월 3일자로 임대료가 체불되었다는 통보를 받았습니. 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

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 이사하지 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; 리스는 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 법원에 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:

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 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) 464-6811 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 12시까지.

■ **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.wal landlord.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

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/publications에서 얻을 수 있다:

- 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.