

법령 준수

— 안전 및 삶의 질을 지배하는 시애틀 규정에 관한 가이드라인

빌딩 유지 및 수리에 관한시애틀법

5월 2일, 2005년에 개정됨

계획 및 개발 부서 (DPD)는 (SMC 22.200 - 22.208) 시애틀 하우스 및 빌딩 유지 법령과 지주와 거주인에게 영향을 미치는 몇몇 기타 시 법령들을 관장하고 집행합니다. DPD 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. 하우스 및 빌딩 유지 법령 요구사항에 관한 특정 정보를 원하면, 하우스 및 빌딩 유지 법령을 참고하거나 아래의 주소로 연락하십시오:

계획 및 개발 부서
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(RCW 59.18) 또한 거주인과 지주들의 권리 및 책임사항들을 규정합니다. 주법에 관한 정보를 더 원하시면, 이 출판물 맨 뒤에 기재된 기관들 중 한 곳에 연락하십시오.

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 65도 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 것등을 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.

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;
- 거주인 및 그의 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.

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 해결 하지만, 거주인이 다른 해결책을 실행하기 전에 수리를 문서로 요구하도록 법은 요구합니다. 모든 통신 사항의 복사본을 꼭 보관하십시오.



- 2. **DPD에 문제를 보고.** 주인이나 매니저가 적절한 기한내에 수리를 하지 않으면, DPD가 검사하도록 날짜를 잡으십시오. 만약 상태가 하우징 및 빌딩 유지 법령을 위반하거나 수리가 하우징 및 빌딩 유지 법령 위반을 정정하지 못하면, 검사자가 주인에게 시정조치를 하라고 요구합니다. 더 자세한 사항은 다음의 항목을 참고하십시오.
- 3. **본인이 수리, 중재, 임대료를 3자에 예치, 이사 등의 가능한 해결책을 이용.** 워싱턴주 거주지역 지주/거주인 법령(RCW 59.18)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 부서에 문제를 보고하기

주인이나 매니저가 적절한 기한내에 수리를 하지 않으면, 거주인이 DPD에 문제를 보고할 수 있습니다. 편지, 전화로 또는 직접DPD 법령 집행에 알리십시오, 장소는Seattle Municipal Tower 19층700 Fifth Ave., Seattle, WA, 98104, (206) 615-0808.

- 주인이나 매니저가 수리 요구에 응하지 않고 고발이 유일한 마지막 대안일 때 DPD에 문제를 보고하십시오. 원하시면 본인의 이름은 밝히지 않습니다.
- 검사가 필요한 모든 부분을 구체적으로 알리고 빌딩 주소를 유닛번호와 함께 알려주십시오.
- DPD에 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, DPD가 요구 사항이 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 DPD에 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.

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 시애틀 경찰국 비-비상 번호에 전화로 보고되어야 합니다.

정보가 더 필요하다면 어디에 연락할 수 있나요?

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

1. **DPD 법령 집행 부**
(206) 615-0808
www.seattle.gov/dpd/scs
하우징 및 빌딩 유지 법령 위반 사항에 관한 고발을 받습니다.
2. **퓨젯 사운드 임대 하우징 협회**
(206) 283-0816
www.rha-ps.com
법적 권리 및 의무에 대해 주 거주지 지주/거주자 행령 및 다른 법령들에 따라 정보를 제공. RHAPS (퓨젯 사운드 임대 하우징 협회) 는 퓨젯 사운드 임대지 주인들의 전문 단체입니다.

3. Fremont Public Association (206) 694-6767 www.fremontpublic.org

주 거주지역 지주/거주인 법령과 다른 법령들하에 법적 권리와 책임에 관한 정보 및 카운슬링을 제공합니다.

4. 거주자 연합 (206) 723-0500 www.tenantsunion.org

주인/거주자 문제에 관한 정보 및 카운슬링을 제공합니다. 거주자 연합은 효과적으로 지주.

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.

- 복사본은DPD Public Resource Center(대중 자료 센터)에 있습니다, 장소는Seattle Municipal Tower 20층 700 Fifth Ave. in downtown Seattle, (206) 684-8467.
- 전자 복사본은 다음에서 다운로드 할 수 있습니다.
www.seattle.gov/dpd/publications/landlord_tenant/landlordtenant.asp.

질문?

이 서류에 대한 질문이 있으시면, DPD 법령 집행부에 다음의 번호로 전화하십시오 (206) 615-0808.

정보를 얻는 경로

시애틀 법령 및 DPD 출판물의 전자 복사본은 웹사이트 www.seattle.gov/dpd 에서 “Publications” (출판물)와 “Codes” (법령)페이지에 있습니다. 이 서류들의 종이 복사본은 대중 자료 센터에 있습니다, 장소는Seattle Municipal Tower 20층 700 Fifth Ave. in downtown Seattle, (206) 684-8467.



거주인을 위한 정보

번역

이 문서의 복사본을 캄보디아어, 중국어, 한국어, 라오어, 러시아어, 소마리아어, 서반아어, 타갈로그 및 베트남어로 받으려면, DPD www.seattle.gov/dpd/publications 웹사이트를 방문하거나 (206) 684-8467로 전화하십시오.

이 워싱턴 주 및 시애틀 시 지주/거주자 규정의 요약은 시애틀 에 위치한 거주 임대주인들이 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.

2006년 2월

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 카펫 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, 서면으로, 작성할 것을 요구한다. 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.
2. 주인이 12개월 동안, 임대료 연체를 적어도 4번이상 서면으로 거주인에게 통보했을 때.

목차

시애틀 지주-거주인 법

지주들이 지켜야 할 사항들.....	1
거주인이 지켜야 할 사항들.....	1
정당한 퇴거사유 법령.....	1
위험 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.....	5
임대 계약에서의 불법 규정.....	5
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.....	7
불법적인 지주의 행위.....	8
계약 종료.....	8
예치금 반환.....	9
퇴거.....	9
포기.....	9

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 명령하에 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 구역에서 범법행위에 참여할 때. 범법행위로 간주되는 행동은 다른 거주인이나 주인의 건강 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, DPD 토지 주인 거주인 보조(POTA) 유닛에 임대 종료 통보서의 복사본을 보내야한다.
 8. 주인이 개인적으로 집을 쓰기 원할 때, 주인의 직계 가족이 집을 쓰게 될 때, 건물 안 동일한 다른 집이 비어 있거나 쓸 수 있는 상황이 아닐 때. 직계가족은 주인의 배우자 또는 가정 파트너, 부모, 조부모, 자녀, 주인이나 주인 배우자 및 가정 파트너의 형제 자매를 말한다. 주인이 이 이유를 들고 이를 실행하지 않을 것이라고 거주인이 믿을 때 DPD는 부동산주인이 가족일원이 집을 사용하게 할 것이라는 의향 증명서에 서명하게 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 적정 가격에 신문에 광고하거나 부동산 업체에 의뢰해야 한다. DPD가 고발을 받으면, 토지 주인은 집을 파는 의도 증명서에 서명하도록 요구될 수 있다. 유닛이 매매 리스트에 오르지 않거나 매매광고 되지 않고, 매매 시장에서 제외되거나 거주인이 떠난 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). 이 이유로 거주가 종료되는 절차에 대한 정보가 더 필요하다면, DPD고객 보조 메오 #610을 참조하십시오.
 17. 주인이 대지 이용 코드 위반 통지를 받은후, ADU의 개발 기준에 따르기 위하여 허가된 ADU가 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. DPD는 ADU의 용도를 중단하는 의도 증명서에 토지주인이 서명하도록 요구할 수 있다.
 18. DPD가 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 \$2000에 한하는 금액, 비용, 적절한 변호사 비용을 받을 수 있다.

정당한 퇴거사유 법령에 대한 추가 정보가 필요하면, DPD에 다음의 번호로 연락하십시오. (206) 684-7899.

위협 또는 보복으로 간주되는 행위들

시 법은 거주인 또는 지주에 대한 보복 행위를 금한다. **이 규정들은 시애틀 경찰국이 집행한다.**

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 DPD, 또는 경찰에 보고하거나 빌딩에 사는 동안 법적 권리를 행사한 이유로 퇴거, 임대료 올리기 또는 거주인 협박하기;
6. 거주인의 유닛에 진입하기. 비상시, 또는 진입 통보를 이틀전에 하여 거주인의 동의를 받은 때는 제외, 또는 유닛을 사거나 거주할 의향이 있는 사람에게 보여주도록 하루전에 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 공동 장소에서 집회하는 것을 돕는 것을 금지.

거주인이 위반사항을 DPD 또는 경찰에 보고한 후 90일 이내에, 또는 정부 대행인의 감사가 있을 후 90일 이내에 이러한 행동을 취하면, 대부분의 경우 법은 근본적으로 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.

주인 또는 거주인의 위협 또는 보복은 119나 비-비상 번호, (206) 625-5011로 시애틀 경찰국에 보고하십시오.

거주인과 지주에 영향을 미치는 기타 시 법령들

1. 임대 계약 규정 법령

이 법에 따라, 지주는 임대비 및 기타 하우징 비용을 12개월 이내에 10% 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 별하는 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 DPD Public Resource Center (대중 자료 센터)에서 받을 수 있고, 장소는 Seattle Municipal Tower 20층 700 Fifth Ave. 복사본을 우편으로 받으려면 주소가 적힌 반송용 봉투를 Publications Clerk, DPD, 700 Fifth Ave. Suite 2000, P.O. Box 34019, Seattle WA 98124-4019 로 보내시오.

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 빌딩이 콘도미니엄이나 조합식 주택으로 변경될 때, 콘도미니엄 및 조합식 주택 변경 법령은 하우징 법령 검사를 요구한다. 콘도미니엄 변경을 위해선, 거주인이 90일 전에 서면으로 변경 통보를 받아야한다. 거주인이 그의 유닛을 사지 않기로 결정하면, 거주인은 개발가로부터 \$500의 이주 보조비를 받을 자격이 주어질 수 있는데 이는 거주인의 수입이 평균 수입의 80%를 초과하지 않을 때에 한한다.

조합식 주택 변경을 위해선, 거주인이 변경 120일 전에 매매 의도 통보를 받아야하고 \$500의 이주 보조비를 받을 자격이 주어질 수 있다. 이 두가지 경우에, 이주 보조비는 유닛이 비게 될 때 까지 지급되어야만 한다. 더 자세한 정보는, DPD에 다음의 번호로 연락하십시오 (206) 684-7899.

4. 거주자 이주 보조 법령

이 법령은 거주자가 하우징 월기, 용도 변경, 대거 복구 공사, 또는 정부보조 하우징으로부터 이용 제한이 없어 집으로 인해 이주될 때 적용된다. 개발활동을 계획하는 부동산주인은 거주를 종료시키기 전 거주자 이주 증명서와 빌딩 또는 이용 허가서를 받아야 한다. 모든 거주

자는 이주를 요구하는 변경활동이 일어나기 90일 전에 통보서를 받아야 한다. 평균 임금의 50%를 초과하지 않는 저소득층 거주자들은 현금 이주 보조비를 받게 된다. 더 자세한 정보는, DPD에 다음의 번호로 연락하십시오 (206) 684-7899.

5. 수리 및 유지-하유정 및 빌딩 유지 법령

이 법령은 주인이 특정 미니멈 기준을 지킬 것과 빌딩을 수리가 잘 된 상태로 유지하도록 요구한다. 주인에게 수리를 하도록 먼저 요구한 후, 거주인은 DPD에 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 또는 법원이 거주인에게 유리하게 판정하면, 지주는 벌금을 내도록 요구될 수 있다.

워싱턴 거주지역 지주-거주자 법령

Chapter 59.18 RCW 정보를 원하면 (206)464-6811로 전화하십시오.

살 곳을 임대하는 대부분의 거주자는 주 거주지역 지주-거주자 법령에 영향을 받는다. 그러나, 일부 거주자는 이 법에서 명확히 제외된다. [RCW 59.18.415 참조]

이 법령에 영향을 받지 않는 이는 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 거주자; 대중 또는 개인 의료, 종교, 교육, 오락, 교도소 거주자; 농경지 리스의 일부로 임대된 일가구 주택 거주자; 계절 농사일을 위해 제공되는 하우스링의 거주자.
- 주택 매입을 위해 약조금 계약을 맺은 거주자. 매입의 선택권이 있는 일가구 주택을 리스한 거주자(거주자의 변호사가 리스의 서면을 인정했을 때). 리스 선택 동의서에 서명했으나 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 지주나 거주자가 임대 기간이 종료되기 전 적어도 20일 전에 서면 통보를 할 때 까지 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 30일 전 거주인에게 서면통보를 주어야한다. [RCW 59.18.140]

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. 거주자의 변호사가 면제를 인정하면, 일년 또는 그 이상의 리스는 지주-거주자 법령으로부터 면제될 수 있다.

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 금지한다. [공정한 하우스링 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 하우스링을 거절 당했거나 하우스링 차별의 희생자였다고 생각하면 워싱턴 주 인권 위원회에 서면으로 고발하십시오. 지역 시 인권부의 하우스링 도시 개발부에 있는 연방 공정 하우스링 과에 고발할 수도 있다.

책임

임대 거주인이 임대 계약에 서명하면, 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 받아들이기 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 물 압수하도록 허락하는 규정.

프라이버시-지주의 임대집 출입

[RCW59.18.150]

지주는 적절한 시간에 출입하려는 의도를 적어도 이틀 전에 거주인에게 통보하여야 한다. 그러나, 거주인은 임대집에 출입하려는 지주를 불합리하게 거절해서는 안된다. 지주가 거주지를 살만한 또는 산 사람에게 관람시키려 특정 시간에 출입하려는 의도를 최소한 하루 전에 통보했을 때를 말한다. 법은 지주가 거주지를 수리, 개선, 또는 서비스하려는 목적으로 출입하는 것을 거주인이 불합리하게 거절해서는 안된다고 말한다. 비상사나, 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. (법무장관 사무실의 고객 자료 센터에서 이를위해 무료 샘플 확인 리스트를 제공합니다.) [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 일어났을 때를 제외하고 계속하여 해충변식을 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 위험을 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 깡 관련 활동에 관여하고 다른 거주인이 이를 지주에게 서면으로 통보 하거나 조사를 요구할 때 이를 조사. [자세한 것은 RCW59.18.180를 참조하십시오.]

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.
- 화재감지 장치를 유지, 이는 배터리 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 [RCW59.18.352&.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]

리스 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 완화된 상태이어야 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 하수 시설 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. 이에 해당하는 법(RCW 59.18)의 복사본을 원하면 법령 개정자(code Reviser)에게 편지하거나 변호사와 상의하십시오.

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 연락하십시오.

설비 중단 [RCW 59.18.300] 지주는 거주인의 임대료가 체납되었거나, 이사를 강요하기 위해 설비를 중단할 수 없다. 수리를 위해서만, 합당한 기간만큼만 중단할 수 있다. 지주가 고의적으로 설비비를 지불하지 않아 서비스가 중단되게 한다면, 이는 불법적인 중단으로 간주될 수 있다. 지주에 의해 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 신고

한다. 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 지주가 불법인 유닛을 임대할 수 없다. 지주는 알면서 부동산을 임대한대 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 한다면, 수리비를 제한하던지 했을때, 법은 지주가 보복적인 행위를 취하는 것을 금한다. 보복적 행위의 예는 임대료 올리기, 거주인에게 제공하는 서비스 줄이기, 거주인 퇴거 시키기 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.

리스가 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 납부되어야 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 말

한다: 다음 임대료 납기일로부터 **30일**, 또는 거주자가 이사한 사실을 지주가 안 날로부터 **30일**. 그러나, 지주는 새 임대자를 구하는 노력을 할 의무가 있다. 거주자가 **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 종료해야 한다. [RCW 59.18.575]

예치금 반환[RCW 59.18.280]

거주인이 이사한 후, 주인은 14일 내에 예치금을 돌려주어야 한다. 아니면, 왜 돈의 일부 또는 전액이 보관되는지를 서면으로 통보해야 한다. 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.

14일 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.

"항폐화"시키거나 또는 "해"를 깨질 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 1일내에 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.

이유가 없을 때. 시애틀 시를 제외하고, 지주는 월별 거주를 특정한 이유가 없이 또는 이유를 대지않고 종료할 수 있는데, 임대종료가 차별 또는 보복적이지 않은 경우에 한한다.

지주가 이유 없이 거주자가 이사하기를 원하면, 거주자에게 **20일** 전에 떠나도록 통보하여야 한다. 다음 임대료 납기일 전 적어도 **20일** 전에 통보해야 한다. 거주인은 임대 기간이 끝날 때(임대료 납기일 하루전) 이사하도록 요구된다. 보통, 거주인이 리스에 서명했을 때는 **20일** 통보가 사용될 수 없다. 리스가 이런 식으로 종료될 수 있는지는 구체적 리스 서류에서 확인하십시오.

지주가 이사하지 않는 거주인을 소송하기 위해선, 불법 점유 법(RCW 59.12.040)에 따라 통보서가 주어져야 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.

포기 RCW 59.18.310, 59.18.312]

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 거

주인에게 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 부친 후 **45일** 까지 매매할 수 없다.

총 가치가 **\$50** 이상인 경우, 지주는 거주자에게 매매 통보서를 부친 후 **45일**을 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 갖게 된다.

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 **14일** 내에, 지주는 거주인의 예치금을 돌려주거나 왜 예치금이 보관되는지에 대한 진술서를 제공할 책임이 있다.



시애틀 시
디자인 건축, 대지이용 부서

당신의 집을 보호하세요

수리가 필요한 다음의 항목을
아파트 매니저에게 보고해 주세요:

(아래의 항목에 표시하여 매니저에게 신속히 돌려주세요)

새거나/불방울이 떨어지는 수도꼭지

새는 변기통

욕조의 방수/누수방지제 부식

벽 또는 하수관 근처에 자라는 곰팡이

잠 안열리는 문

해충번식: 개미, 바퀴벌레, 좀벌레, 선지류, 기타.

창문 또는 문에 불방울이 맺힘(습도가 과함을 의미함)

부식재료에서 나는 악취

선비 또는 전기선 불량

기타: _____

검사나 수리 임정을 침입안에 받지 못하면, 다음의 번호로
매니저에게 전화하십시오:

감사합니다!

아파트 유닛: # _____ 거주자 이름: _____

빌딩 이름: _____ 거주자 전화: _____