



캘리포니아 주의 세입자 권리 알아보기 퇴거

세입자로서 자신의 권리를 아는 것은 매우 중요합니다. 세입자는 특정 유형의 퇴거로부터 보호받을 수 있으며, 퇴거 통지서에 명시된 문제를 해결하여 퇴거 조치가 실행되지 않도록 방지할 수 있습니다. 통지서나 법원 서류를 무시하지 말고 즉각 조치를 취하고 가능한 한 빨리 법적 도움을 요청하는 것이 중요합니다. 퇴거 절차는 빠르게 진행될 수 있으며, 조치를 취하는 데 너무 오래 걸리면 법정 소송에서 자동적으로 패소할 수 있습니다.

- 세입자는 법원 명령이 있어야만 퇴거될 수 있습니다. 임대인이 세입자를 강제로 쫓아내기 위해 세입자를 가두거나, 공급 시설을 차단하거나, 물건을 밖에 내놓는 것은 불법입니다. 보안관, 연방 보안관 또는 그 대리인만 법원의 명령이 있을 때 세입자를 퇴거시킬 수 있습니다. 임대인은 퇴거 소송(‘퇴거 명령’이라고도 함)을 시작해야만 법원 명령을 받을 수 있습니다.
- 임대인은 먼저 서면으로 작성된 퇴거 통지서를 세입자에게 보내야 합니다. 임대인은 세입자를 상대로 퇴거 소송을 시작하기 전에, 세입자를 퇴거시키려는 이유와 세입자가 임대인의 요구 사항을 이행하거나 퇴거할 수 있는 기간을 명시한 서면 통지서를 세입자에게 제공해야 합니다. 임대인은 통지서의 기한이 지나기 전까지는 퇴거 소송을 시작할 수 없습니다. 통지서는 (1) 세입자에게 직접 전달하거나, (2) 세입자의 집에 있는 다른 성인에게 전달하고 우편으로 발송하거나, (3) 세입자의 집에 게시하고 우편으로 발송해야 합니다. 이메일이나 문자 메시지 또는 구두 통지만으로는 충분하지 않습니다.
- 통지서를 주의 깊게 읽어 보세요. 일부 통지서를 통해 미납금을 납부하거나 문제를 해결할 수 있는 기회가 제공될 수 있습니다. 이러한 통지서를 ‘지불 또는 퇴거’ 또는 ‘이행 또는 퇴거’ 통지서라고 부르는 이유는 기한 전에 문제를 해결하거나 또는 ‘종료’(즉, 퇴거)할 수 있는 옵션을 제공하기 때문입니다. 다른 통지서에는 퇴거 기한만 명시되어 있습니다. 기한 내에 퇴거하지 않거나 문제를 해결하지 않으면 임대인은 퇴거 소송을 제기할 수 있는데 이는 판사를 통해 세입자가 퇴거하고 임대인에게 금액을 지불하라는 명령을 내리도록 요청하는 것입니다. 다음은 몇 가지 일반적인 통지서 유형입니다.

통지서 제목	의미
지불 또는 퇴거 3일 전 통지서	3일 이내에 임대료를 납부 또는 퇴거
이행(또는 해결) 또는 퇴거 3일 전 통지서	3일 이내에 문제를 해결 또는 퇴거
퇴거 3일 전 통지서	임대인이 해결될 수 없다고 주장하는 심각한 임대차 계약 위반으로 인해 3일 이내에 퇴거
퇴거 30일 전 또는 60일 전 통지서	임대차 기간이 만료되었거나 “귀책 사유가 없는” 타당한 사유로 퇴거

- 기한 전에 퇴거 통지서에 기재된 문제를 해결해 보세요. 기한 내에 임대인의 요구 사항을 이행하면 임대인이 법원의 퇴거 명령 허가를 받을 수 없습니다. 법률의 지원을 받으세요. 통지서에 대해 궁금한 점이 있거나 통지서에 문제가 있는 경우 법률 지원팀에 문의하세요.
 - 통지서에서 특정 기한 내에 임대료를 지불하거나 문제를 해결하도록 요청하는 경우:
 - 영업일 수를 기준으로 기한을 계산합니다. 통지서를 받은 다음 날부터 세기 시작하며 토요일, 일요일 또는 법정 공휴일은 제외합니다.¹ 예를 들어, 공휴일이 아닌 주말 전 금요일에 납부 3일 전 통지서가 전달된 경우 기한은 그 다음 주 수요일입니다.
 - 금액을 지불하거나 문제를 해결할 수 있는 경우, 임대인에게 반드시 서면(편지, 이메일, 문자 메시지)으로 알려야 합니다. 해당 글의 사본 그리고 사진 및 영수증 등 비용을 지불했거나 문제를 해결했다는 증거를 보관하세요.

1 www.courts.ca.gov/holidays.htm



- 통지서에 특정 일수 내에 퇴거해야 한다고 명시되어 있는 경우:
 - 통지서를 받은 다음 날부터 매일을 계산합니다. 모든 날을 포함합니다.
 - 계산한 마지막 날(예: 3일 또는 30일)이 토요일, 일요일 또는 **법정 공휴일**²인 경우 기한은 다음 영업일입니다.
- 세입자가 기한 내에 퇴거하지 않더라도 임대인은 강제로 세입자를 퇴거시킬 수 없으며, 법원에 퇴거 소송을 제기해야 합니다.
- 퇴거 조치가 실행되기 전에 세입자가 퇴거하기로 결정한 경우 임대인에게 서면으로 통보하세요. 임대인에게 보내는 통지서나 서신의 사본을 항상 보관하고, 퇴거하기 전에 열쇠를 반납하세요. 이렇게 하면 신용 기록을 보호하고 법원이 임대인에게 금액을 지불하라는 명령을 내리지 않도록 방지할 수 있습니다.
- **퇴거 관련 법원 서류를 받은 경우 즉시 조치를 취하세요.** 퇴거 소송을 시작하려면 임대인은 “소환장”과 “고소장”이라는 법원 서류를 세입자에게 송달해야 합니다. 퇴거와 관련된 법원 문서를 받으면 즉시 **법적 도움을 받으세요.**
 - 임대인에게 법원 서류를 송달받은 후에 세입자는 **영업일 기준 5일** 이내에 법원에 답변서를 제출해야 합니다.
 - 세입자가 영업일 기준 5일 이내에 법원에 답변서를 제출하지 않으면 임대인이 세입자를 상대로 채무 불이행 판결을 받아 자동으로 승소할 수 있습니다.
 - 세입자가 대응하는 경우, 임대인(또는 세입자)은 재판을 요청할 수 있습니다. 법원에서 재판 날짜가 적힌 서신을 우편으로 송달합니다. 일주일이나 그 이상도 법원 재판 날짜에 대한 연락을 받지 못한 경우, 법원 서기실에 전화하거나 방문하여 법원 재판 날짜가 예정되었는지 확인하세요.
 - 퇴거 재판에 대한 자세한 내용은 **캘리포니아 법원 퇴거 재판 관련 웹페이지**를 참조하세요.³
 - 임대인이 퇴거 소송에서 승소하면 법원은 세입자가 임대인에게 금액을 지불하도록 명령할 수 있으며, 보안관이나 연방 보안관은 세입자의 집 문에 통지서를 게시한 후 퇴거를 명령할 수 있습니다. 퇴거 조치된 사실은 7년 동안 신용 기록에 남을 수 있습니다.
- 주 연방법 또는 지역 법률에 따라 퇴거에 대한 방어권을 실행할 수 있습니다. 특정 유형의 퇴거 조치와 높은 임대료 인상은 주 전역에서 불법입니다. 예를 들어, 대부분 세입자의 경우, 임대인이 1년 이상 거주한 세입자를 퇴거시키려면 ‘정당한 사유’라고도 하는 타당한 이유가 있어야 합니다. 해당 지역 정부에서 퇴거 및 임대료 인상 방지책을 추가로 제공할 수 있습니다. 또한 차별과 보복으로부터 세입자를 보호하는 법률도 있습니다. 세입자로서의 권리에 대해 자세히 알아보려면 **임대인-임차인 웹페이지**를 참조하세요.⁴ **캘리포니아 법원 웹페이지**⁵에는 퇴거, 임대료 관리, 보증금, 법률 서비스 프로그램에 대해 셀프 도움 정보가 있으며, 이를 통해 도움을 받을 수 있습니다. **캘리포니아주 민권국**⁶에서는 주택 차별, 장애인을 위한 합리적인 편의 제공, 임대인의 괴롭힘에 관한 유용한 정보를 확인할 수 있습니다. **캘리포니아주 주택 및 지역사회 개발부서**⁷에서는 모바일홈 파크 거주자가 직면할 수 있는 퇴거 및 기타 문제에 대한 정보를 확인할 수 있습니다. 해당 도시나 카운티에는 특정 유형의 퇴거를 방지하고, 임대료 인상을 제한하며, 임대인의 괴롭힘을 방지하는 법률이 있을 수 있습니다.

가능한 한 빨리 법률 전문가의 도움을 받아 취할 수 있는 옵션에 대해 알아보세요. 변호사를 선임할 형편이 되지 않는 경우, 무료 또는 저렴한 비용으로 법률 지원을 받을 수 있습니다. 거주 지역 근처의 법률 지원 사무소를 찾으려면 **LawHelpCA**를 방문하세요.⁸ 그런 다음 페이지 중간에 있는 “법률 지원 찾기” 탭을 클릭하고 거주 중인 카운티를 입력합니다. 법률 지원을 받을 자격이 되지 않고 변호사를 찾는 데 도움이 필요한 경우 **캘리포니아주 변호사 웹페이지**⁹를 방문하여 지역 공인 변호사 추천 서비스를 찾거나 퇴거 위기에 처한 세입자를 위한 **캘리포니아 법원 웹페이지**¹⁰를 방문하세요.

For more information and resources, visit www.oag.ca.gov/housing.

2 www.courts.ca.gov/holidays.htm

3 www.selfhelp.courts.ca.gov/eviction-tenant/trial

4 www.oag.ca.gov/consumers/general/landlord-tenant-disputes

5 www.courts.ca.gov/selfhelp-housing.htm

6 calcivilrights.ca.gov/Posters/

7 www.hcd.ca.gov/manufactured-and-mobilehomes/mobilehome-assistance-center/your-rights-mobilehome-park-resident

8 www.lawhelpca.org/issues/housing/evictions

9 www.calbar.ca.gov/Public/Need-Legal-Help/Using-a-Certified-Lawyer-Referral-Service

10 www.selfhelp.courts.ca.gov/eviction-tenant