

# 델라웨어주 법무부

## 델라웨어주 주거용 임대인-세입자 규정 요약본



이 요약본은 모든 신규 세입자에게 제공되어야 합니다

주거용 임대차 계약 체결 시

2019년 10월 개정

## 델라웨어주 법무부 소비자 보호 부서

### 델라웨어주 주거용 임대인-세입자 규정 요약본

\* 이 요약본은 주택 임대차 계약 체결 시 모든 신규 세입자에게 반드시 제공되어야 합니다 \*

#### 2019년 10월 개정 소개 및 면책 조항

이 간행물의 정보는 델라웨어주에서 거주지를 임대하는 대부분의 사람들을 대상으로 합니다. 임차인(세입자)과 임대인 간의 관계에는 많은 법률이 적용됩니다. **이 요약본에서는 세입자의 권리와 책임에 관한 가장 일반적인 법률에 대해 설명합니다.** 알아야 할 가장 중요한 법은 주거용 임대인-세입자 규정, 제목 25의 51, 53, 55, 57, 59장(총칭하여 "규정"이라고 함)으로, 전체 내용은 다음에서 온라인으로 확인할 수 있습니다: <http://www.delcode.delaware.gov/title25/c053/index.shtml>. 델라웨어주 입법위원회에 1-800-282-8545으로 전화하여 무료 사본을 받을 수 있습니다. **이 요약본은 일반적인 정보일 뿐이며 법률 자문이 아닙니다. 모든 세입자는 조치를 취하기 전에 임대인-세입자 규정 전문을 읽어야 합니다.**

*이 문서는 규정의 요약본입니다. 다양한 상황에서 임대인과 세입자의 권리와 책임에 영향을 미칠 수 있는 수많은 추가 연방, 주 및 지역 법률 및 규정은 다루지 않습니다. 이 문서는 임대인과 세입자의 권리와 책임의 완전하거나 확정적인 목록으로 사용되어서는 안 됩니다.*

이 패킷에는 인용이 표시됩니다, 예시 25 Del. C. § 5101. "Del. C."는 델라웨어주의 법률인 델라웨어주 규정을 나타냅니다. 이러한 인용문은 인용문 앞에 해당 진술을 뒷받침하는 구체적인 법률을 알려줍니다. 인용문은 지역 법률 도서관이나 온라인에서 법률에 대한 정보를 찾는 데 도움이 될 수 있습니다. § 번호만 표시되는 경우 부동산에 관한 법률을 다루는 델라웨어주 규정 제목 25(예: §5101)에서 찾을 수 있습니다.

#### 규정 시행

법정에서 사적 소송의 원인. 임대인과 임차인 모두 상대방이 임대 계약을 위반하거나 규정을 위반한 경우 법원에 소송을 제기할 권리가 있습니다(§ 5117). 소비자 보호 부서는 어떤 당사자의 개인 변호인 역할을 할 수 없으며, 임차인이나 임대인에게 법률 자문을 제공할 수 없습니다. 법적 소송을 개시하기 위한 법적 절차는 제57장(약식 점유)에 명문화되어 있으며 여기서는 요약하지 않습니다. 규정 또는 규정 조항에 대해 궁금한 점이 있는 경우, 개인 변호사와 상담하거나 법률 지원을 제공할 수 있는 다음 기관에 문의하시기 바랍니다:

- 커뮤니티 법률 구조 사회 법인 302.575.0660
- 델라웨어주 자원봉사 법률 서비스 법인 302.478.8680
- 델라웨어주 법률 서비스 회사 302.575.0408

소비자 보호 부서(CPU)의 집행 권한은 매우 제한적입니다. 소비자 보호 부서는 다음과 같은 혐의에 대해서만 조사할 수 있으며, 혐의가 인정되는 경우 이를 집행할 수 있습니다:

- 임대인이 임차인에게 '보증금'을 요청했거나 수령한 경우. 보증금이란 신청 수수료, 보증금/반려동물 보증금, 보증보험료 또는 보험료 또는 이와 유사한 보증금 이외의 모든 지불 또는 수수료로, 입주 예정자를 위해 일정 기간 동안 해당 주택을 예약하는 것을 말합니다(§ 5310)
- 계량기 또는 기타 계량용 기기의 설치, 운영 및 유지보수, 계량기 검침, 공공 서비스 요금의 계산 및 결정과 관련하여 규정을 위반하는 행위를 한 임대인(§ 5312)

추가 정보를 원하시면 당국에 문의하시기 바랍니다:

소비자 보호 부서 • 법무부 장관실 • 820 N. French Street, 5th Floor • Wilmington, DE 19801  
302.577.8600 (뉴캐슬 카운티) 800.220.5424 (켄트 및 서섹스 카운티)

이메일: [consumer.protection@delaware.gov](mailto:consumer.protection@delaware.gov)

웹사이트: <http://www.attorneygeneral.delaware.gov/fraud/index.shtml>

## 목차

I.	일반 정보.....	1
	지원 대상.....	1
	신청 수수료.....	1
	차별 금지.....	1
	공지 사항.....	1
	세입자 또는 세입자의 게스트의 특정 행위는 규정에 따른 구제책을 배제합니다.....	1
II.	세입자 되기	
	신청 수수료.....	1
	임대 계약 또는 임대 조건, 서면 임대 계약이 필요한 경우.....	2
	필수 임대 조항.....	2
	선택적 임대 조항.....	2
	장기 부재.....	2
	재임대 및 할당.....	2
	편의시설에 대한 선택적 서비스 요금.....	2
	임차인의 세금 납부.....	2
	금지된 임대 조항, 포함 또는 시행 효과.....	2
	임대차 계약과 주 및 연방법 간의 충돌.....	2
	보증금.....	2
	목적.....	2
	금액.....	3
	유지 방법.....	3
	보증금/반려동물 보증금 반환 절차.....	3
	갱신 시 임대차 계약의 수정 또는 변경 통지.....	3
III.	임차한 주택으로 이사	
	계약 기간 초기에 주택을 사용할 수 있도록 준비하지 못함.....	3
	새 잠금장치 설치.....	4
	수리에 대한 책임.....	4
IV.	임차인의 의무 및 임대인의 구제책	
	임대료 지불.....	4
	임대 주택과 관련된 임차인의 의무 사항.....	4
	임대인이 공표한 규칙 및 규정을 준수해야 하는 임차인의 의무.....	5
	임대인의 임대 숙소 액세스 권한.....	5
	임대인의 임대차 계약 종료 및 요약 소유 소송 개시 권한.....	5
	임대료 미납 시 임대인 구제책.....	5
	세입자의 임대료 부당 공제 또는 원천 징수 시 임대인의 구제책.....	5
	보류 세입자와 관련된 임대인의 구제책.....	5
V.	임대인의 의무와 임차인의 구제책	
	임대인의 보복 행위 금지.....	5
	임대인의 불법적인 세입자 퇴거 또는 배제.....	6
	임대 주택에 대한 접근 권한 남용에 대한 임대인의 책임.....	6
	가정 폭력, 성범죄 및/또는 스토킹 피해자인 세입자를 위한 특별 보호 조치.....	6
	단독 임차인의 사망과 관련된 조항.....	6
VI.	임대 계약 종료	
	계약 만료 전 어느 한쪽 당사자의 계약 해지에 대한 60일 전 사전 통지.....	6
	특정 조건 하에서 임차인의 30일 전 사전 통지.....	6
	규정 위반 또는 중대한 임대차 계약 위반을 시정하지 않은 후 임차인의 긴급 통지.....	7
	입주 후 첫 달 이내인 경우 세입자의 서면 통지.....	7
	화재 또는 기타 임대 주택 파괴 후 임차인에 의한 7일 전 통지.....	7
	필수 서비스 제공 실패 후 임차인에 의한 2일 전 통지.....	7

## I. 일반 정보

### 적용 대상 (§§ 5101, 5102)

- 이 규정은 의료, 교육, 형제애, 종교, 휴양 또는 교정 기관에 거주하는 세입자, 호텔 또는 모텔에 거주하는 세입자, 특정 지역에서 120일 이하의 비갱신 임대 대상 세입자(예: 계절별 비치 하우스 임대 또는 고용주가 주택을 제공하는 이주 노동자) 또는 세입자가 개선 사항에 대한 소유권을 보유하는 토지 임대 대상의 특정 세입자에게는 적용되지 않습니다
- 상업용 임대 주택에 대한 임대 계약은 주거용 임대 계약에 적용되는 규정 조항에서 제외됩니다
- 또한 임대인이 제조 주택을 소유하지 않은 제조 주택 커뮤니티에 거주하는 사람들을 위한 특별법도 있습니다(70장 제목 25 참조)

### 차별 금지 (§5116) (델라웨어 공정 주택법(6 Del C. § 4600) 참조)

- 공정 주택 요건에 따르면 임대인 또는 그 대리인은 세입자의 인종, 신념, 종교, 결혼 여부, 피부색, 성별, 성적 지향, 성 정체성, 출신 국가, 장애, 연령, 수입원 또는 직업을 이유로 또는 세입자 또는 세입 예정자에게 자녀가 있다는 이유로 임대, 전대, 양도를 거부하거나 기존 임대 계약을 취소함으로써 세입자 또는 예비 세입자를 차별할 수 없습니다. 하지만 임대인이 고령자 전용으로 임대하는 것은 허용됩니다
- 임대인은 위에 명시된 사유로 임대료를 더 많이 청구할 수 없습니다
- 임대인은 소득의 출처와 관계없이 상업적으로 합리적인 방식으로 적용되는 한, 임차인의 소득의 충분성 또는 지속 가능성을 고려할 수 있으며, 예비 임차인의 신용 등급을 고려할 수 있습니다
- 임대인은 고령자에게만 임대 주택을 제공할 수 있으며, 임대인이 참여하기로 선택한 정부 지원 프로그램 자격을 갖춘 세입자를 위해 임대 주택을 예약할 수 있습니다
- 이 조항에 따른 차별이 발생하는 경우, 임차인은 임대인의 조치로 인해 입은 손해를 배상받을 수 있습니다

### 공지 사항 (§5113)

규정에서 요구하는 모든 통지는 서면으로 이루어져야 하며, 다음 중 한 가지 방법으로 임대인 또는 임차인에게 전달할 수 있습니다:

- 거주지 또는 사업장의 성인 또는 대리인에게 사본을 맡기는 개인 서비스
- 등기 또는 인증 우편으로 반송 영수증 첨부
- 일등석 우편으로 발송 증명서 첨부
- 반송 영수증 또는 우편 발송 증명서와 함께 주택 게시
- 법원이 지정한 특별 프로세스 서버를 통한 개인 서비스
- 우편 통지의 경우, 서명 또는 미서명된 반송 영수증 또는 우편 발송 증명서는 통지서 송달의 증거로 간주됩니다

### 적용 기간 계산 (§5112)

- 법원 명령 또는 해당 법령에 의해 요구되거나 허용되는 기간을 계산할 때, 법령, 명령 또는 규칙에 특별히 포함되지 않는 한 지정된 기간이 시작되는 행위, 사건 또는 불이행의 날은 포함되지 않습니다
- 이렇게 계산된 기간의 마지막 날은 토요일, 일요일 또는 법정 공휴일이 아닌 한 포함되며, 이 경우 기간은 토요일, 일요일 또는 법정 공휴일이 아닌 다음 날의 끝까지 진행됩니다
- 규정 또는 허용된 기간이 7일 미만인 경우, 중간 토요일, 일요일 및 법정 공휴일은 계산에서 제외됩니다

### 세입자 또는 세입자의 게스트의 특정 행위는 규정에 따른 구제책을 배제합니다 (§§ 5302, 5307, 5302(e))

- 불만 사항이 임차인, 임차인의 가족 구성원 또는 임차인의 동의를 얻은 부동산 내 다른 사람에 의해 발생한 경우에는 규정에 따른 구제책이 제공되지 않습니다
- 임차인이 임대료를 연체한 경우 규정에 따른 일부 구제책은 이용할 수 없습니다
- 임차인은 임차인, 임차인의 가족 구성원 또는 임차인의 동의하에 구내에 있는 다른 사람의 정당한 관리 부족으로 인한 상태를 이유로 임대차 계약을 해지할 수 없으며, 임차인이 부당하게 해지하는 경우 임차인은 임대차 계약에 따른 의무를 계속 이행해야 합니다

## II. 세입자 되기

### 신청 수수료 (§5514(d))

- 임대인은 영수증을 제공하고 해당 수수료와 관련된 기록을 2년간 보관하는 한, 세입자에게 신용 등급을 결정하기 위해 신청 수수료를 지불하도록 요구할 수 있습니다
- 신청 수수료는 월별 부지 임대료의 10% 또는 \$50 중 큰 금액을 초과할 수 없습니다
- 수수료가 해당 금액을 초과하는 경우 세입자는 요구 금액의 두 배에 해당하는 손해배상을 청구할 수 있습니다

**임대 계약 또는 임대 조건, 서면 임대 계약이 필요한 경우** (§§5105(b), 5106(a) 및 (b), 5110, 5118) (본 규정에서는 '임대 계약' 용어를 사용하지만 이는 본 계약에서 더 일반적으로 사용되는 용어인 '임대'와 동일합니다)

- 1년을 초과하는 기간의 임대차 계약은 반드시 서면으로 체결해야 합니다
- 1년 미만의 구두 임대차의 경우, 임차인은 임대차 계약을 서면으로 작성하도록 요청할 수 있습니다
- 기간이 없는 임대는 월 단위 임대로 간주됩니다
- 한 당사자만 서명하여 상대방이 임대료를 수락하거나(임차인이 서명 당사자인 경우) 임대 주택의 소유권을 수락함으로써 효력이 발생하는 임대차 계약은 임대 또는 점유가 시작되면 임대 기간이 더 길다고 하더라도 1년을 초과하지 않는 범위 내에서 유효합니다.
- 임대인은 입주전에 서면 임대차 계약서 사본과 이 요약본을 무료로 제공해야 합니다

**필수 임대차 공개 사항** (§§ 5105(a)(1), 5505(a)(2))

- 소유자 또는 거주자 대리인의 이름/주소
- 임대차 계약에 따라 임대인으로 간주되는 사람의 이름/주소

**선택적 임대 조항**

장기 부재 (§§5506, 5507(a) 및 (b))

- 임대인은 임대차 계약서에서 세입자가 건물에서 장기간 부재할 것으로 예상되는 경우 늦어도 부재 1일 전까지 임대인에게 서면으로 통지하도록 요구할 수 있습니다
- 임차인이 이러한 통지 요건을 준수하지 않을 경우, 임차인은 그러한 부재로 인해 발생하는 모든 손해를 임대인에게 배상해야 합니다
- 임대인은 장기간 부재 시 점검, 유지보수 및 안전을 위해 합리적으로 필요한 경우 48시간 전에 통지한 후 임대 세대에 출입할 수 있습니다

전대 및 양도 (§5508)

- 서면으로 달리 합의하지 않는 한, 임차인은 건물을 전대하거나 임대 계약을 다른 사람에게 양도할 수 있습니다
- 임대차 계약은 임차인의 임차권 양도를 제한하거나 금지하거나 임대인의 동의를 부당하게 보류해서는 안 된다는 조건을 붙일 수 있습니다

편의시설에 대한 선택적 서비스 요금 (§5311)

- 임차인은 수영장 이용료나 테니스장 이용료 등 임차인에게 제공되는 실제 서비스에 대한 선택적 서비스 요금 지불에 동의할 수 있지만, 임차인이 임대 주택에 거주하는 조건으로 환불되지 않는 기타 요금은 금지됩니다

임차인의 세금 납부 (§5315)

- 임대차 계약서에 세입자가 임대 주택에 대한 재산세를 납부할 책임이 있다는 명시적인 조항이 없는 경우, 세입자는 재산세 납부를 임대료와 상계할 수 있습니다
- 임대료가 지불한 금액과 상계하기에 부족한 경우, 세입자는 법원에 소송을 제기하여 임대인 또는 소유주에게 비용을 청구하고 회수할 수 있습니다

**금지된 임대 조항, 포함 또는 집행 효력** (§§ 5111, 5121, 5301(a) 및 (b))

- 양 당사자의 변호사 수임료 회수를 규정하는 조항
- 판결의 자백을 규정하는 조항(당사자 일방이 상대방이 자신에게 불리한 판결을 내리는 데 동의하는 경우)
- 임대인의 책임 또는 그러한 책임에 대한 면책 또는 제한을 규정하는 조항
- 규정에 따라 임차인이 받을 수 있는 권리 또는 구제책의 포기를 규정하는 조항
- 임대차 계약에 포함된 금지 조항은 무효이며 집행할 수 없습니다
- 임대인이 금지 조항을 시행하려는 경우, 임차인은 3개월치 임대료에 해당하는 금액을 회수하기 위한 소송을 제기할 수 있습니다. 이는 변호사 수임료 조항에는 적용되지 않지만, 그러한 조항은 여전히 시행할 수 없습니다.

**임대차 계약과 주 및 연방법의 충돌** (§§ 5101, 5106(e), 5107(d))

- 규정과 상충되는 임대차 계약(서면 또는 구두)의 모든 조항은 무효이며 시행될 수 없습니다
- 본 규정의 조항이 해당 연방 주택 규정과 상충하는 경우, 연방 규정이 적용됩니다

**보증금** (당사자가 보증금 대신 보증보험증권을 게시하는 데 동의하는 경우§5514A 참조).

목적 (§5514(c))

- 세입자가 정상적인 마모를 초과하거나 도색 및 일반 청소로 교정 할 수 없는 건물에 발생한 손상에 대해 임대인에게 배상합니다

- 임대차 조기 종료로 인해 건물을 개조하고 재임대하는 데 발생한 합리적인 비용을 임대인에게 배상하되, 1개월 치 임대료를 초과할 수 없습니다
- 연체료 및 임대차 조기 종료 또는 포기로 인해 지불해야 하는 임대료를 포함하여 임대차 계약에 따라 미납된 임대료를 임대인에게 지불합니다

#### 금액 (§§ 5514(a), (i) 및 (j))

- 임대인은 임대 기간이 1년 이상인 경우 1개월 임대료를 초과하지 않는 범위 내에서 보증금을 요구할 수 있습니다. 가구가 비치된 임대 숙소에는 보증금 한도가 없습니다
- 임대차 기간이 정해진 기간이 아니거나 월 단위인 경우 임대인은 1개월 이상의 임대료를 청구할 수 있지만, 초과 보증금은 1년 후에 임차인에게 반환해야 합니다
- 세입자가 숙소에 반려동물을 기르는 경우, 임대인은 임대 기간에 관계없이 1개월 임대료를 초과하지 않는 반려동물 보증금 납부를 요구할 수 있으며, 인증되고 훈련된 장애인 보조 동물<sup>1</sup>에 대해서는 반려동물 보증금을 부과하지 않습니다
- 임대인은 임대차계약서에 명시한 경우 임대료에 상응하는 금액으로 보증금을 증액할 수 있으며, 증액된 금액이 월 임대료의 10%를 초과하는 경우에는 임대차 기간에 걸쳐 일할 계산하여 지급합니다

#### 보관 방법 (§5514 (b) 및 (g))

- 보증금/반려동물 보증금은 델라웨어주의 연방 보험에 가입된 은행의 '보증금 계좌'에 보관해야 하며, 임대인의 사업 운영에 사용할 수 없습니다
- 임대인은 서면 요청을 받은 날로부터 20일 이내에 보증금 계좌의 소재를 공개하거나 임차인에게 보증금을 반환해야 합니다
- 이 기간 내에 반환하지 않으면 세입자는 보증금/반려동물 보증금의 두 배를 청구할 수 있습니다

#### 보증금/반려동물 보증금 반환 절차 (§5514 (f), (g) 및 (h))

- 임대인은 임대차 계약이 종료/만료된 날로부터 20일 이내에 보증금/반려동물 보증금 전액을 임차인에게 송금하거나 수리 비용이 포함된 피해 목록을 임차인에게 제공하고 보증금/반려동물 보증금에서 남은 금액을 임차인에게 송금해야 합니다. 임대인이 항목별 목록을 제공하지 않는 경우, 보증금/반려동물 보증금은 세입자에게 전액 반환해야 합니다
- 반려동물로 인해 손해가 발생하고 반려동물 보증금이 있는 경우, 반려동물 보증금에서 손해액을 먼저 공제한 후 비반려동물 보증금에서 공제해야 합니다. 단, 임대인은 반려동물로 인한 손해와 관련이 없는 손해라도 반려동물 외 보증금으로 해당 손해를 충당하기에 충분하지 않은 경우 반려동물 외 보증금에서 반려동물과 관련이 없는 손해를 공제할 수 있습니다
- 세입자가 손해 목록 또는 원천징수 금액에 동의하지 않는 경우, 세입자는 수령 후 10일 이내에 손해 목록 또는 원천징수 금액의 항목별 목록에 이의를 제기해야 합니다
- 임차인이 보증금/반려동물 보증금을 반환하지 않을 경우, 임차인은 임대인이 부당하게 원천 징수한 금액의 두 배를 회수할 수 있습니다
- 부동산을 비우기 전에 임차인은 서면으로 수취인 주소를 제공해야 합니다. 그렇게 하지 않으면 임대인의 손해배상 통지 의무가 면제되고, 통지를 하지 않은 임대인에게 보증금의 2배를 지급해야 할 책임이 면제됩니다. 임차인이 수취인 주소를 제공하지 않는 경우, 임대인은 보증금/반려동물 보증금 중 미사용분을 1년 동안 계좌에 보관해야 하며 임차인은 그 기간 동안 보증금을 청구할 수 있습니다.

#### 갱신 시 임대차 계약의 수정 또는 변경 통지 (§5107)

- 임대인은 수정 또는 변경된 약관에 따라 임대차 계약이 갱신되는 경우 만료 60일 전에 통지해야 합니다.
- 임차인은 임대차 만료 45일 이내에 수정 또는 변경된 약관에 대해 이의를 제기할 수 있으며, 이러한 거부는 유효한 해지 통지로 간주됩니다. 이의를 제기하지 않으면 수정 또는 변경된 약관을 수락하는 것으로 간주합니다

### III. 임차한 주택으로 이사

#### 계약 기간 초기에 주택을 사용할 수 있도록 준비하지 않음 (§§5303, 5304)

- 임차한 집이 준비되지 않았거나 임대인이 임차 기간 초에 새 세입자를 완전히 입주시키지 못한 경우, 세입자는 임대료를 지불하지 않아도 되며 임대인에게 임대 계약 해지를 서면으로 통지할 수 있으며 선납한 모든 임대료, 보증금/반려동물 보증금 반환을 요청할 수 있습니다
- 세입자는 임대인의 건축 및 주택법 위반으로 인해 입주가 불가능한 경우 법원에 1개월 동안 대체 주택을 구하는 데 드는 합리적인 비용을 회수하기 위한 소송을 제기할 수 있습니다
- 입주를 시작할 수 없는 것이 보류 세입자 때문인 경우, 새 세입자는 이전 세입자를 퇴거시키는 소송을 제기한 다음 소송 비용과 대체 주택 비용을 임대인으로부터 회수할 수 있습니다

<sup>1</sup> 주택에 관한 장애인의 권리에는 이 요약본에서 다루지 않은 추가적인 연방법 및 주법이 적용됩니다. 임차인이 장애인인 경우 임대인과 임차인의 권리와 책임에 대해 자세히 알고자 하는 사람은 해당 법률을 참조해야 합니다.

#### 새 잠금 장치 설치 (§5509)

- 세입자는 임대인에게 서면으로 통지하고 열쇠를 제공받고, 새 잠금장치가 이미 설치된 시스템에 적합하며, 설치로 인해 문이 손상되지 않는 한 세입자의 비용으로 임대 주택의 문에 새 잠금장치를 설치할 권리가 있습니다

#### 임대 주택의 상태 (§5305)

- 임대 주택은 주택의 유지, 건설, 사용 또는 외관에 관한 법률을 준수해야 하며 임차인의 건강 또는 안전을 위협해서는 안 됩니다
- 임대인이 관리하는 모든 구역, 시설 및 유틸리티는 깨끗하고 정상적으로 작동하는 상태로 유지되어야 합니다
- 임대차 계약서에 규정이 있는 경우, 임대인은 쓰레기통을 제공해야 합니다

#### 수리에 대한 책임 (§§5305(a)&(c), 5307, 5504)

- 임차 기간 동안 임대인은 임차 시작 당시의 상태 또는 법률 또는 계약에 따라 양호한 상태로 임차 주택과 비품을 유지해야 합니다
- 임대인은 결함 상태를 통지받은 후 10일 이내에 수리를 시작하고 30일 이내에 수리를 완료해야 하며, 해당 기간 내에 결함 상태를 해결하지 못한 경우 세입자는 전문적인 방법으로 필요한 작업을 수행하고 공제된 금액 이상을 포함하는 영수증 사본을 임대인에게 제출하여 지출에 대해 1개월치 임대료 또는 200달러(\$200.00) 이하의 금액 중 더 적은 금액을 공제할 수 있습니다
- 당사자가 달리 합의하지 않는 한, 통지를 받은 후 세입자가 수리를 하고 임대인이 결함 상태를 치료하기 위한 조치를 취하지 않은 경우, 세입자는 그 수리가 신중한 소유자라면 취할 수 있는 조치이고 그러한 수리가 주택의 시장 가치 또는 임대인의 기타 이익을 감소시키지 않았다면 임대인이 제기하는 후속 소송에서 수리로 인한 손해(즉, 낭비 행위)를 방어 수단으로 제기할 수 있습니다(예: 손해배상 청구 소송)
- 양 당사자는 임대차 계약과 별도로 서면으로, 해당 작업이 임대 주택의 주된 이익을 위한 것이고 임대 주택을 규정 준수 상태로 만들기 위한 목적이 아닌 한, 임차인이 적절한 대가를 받고 특정 수리, 유지보수 작업, 변경 또는 리모델링을 수행하기로 합의할 수 있습니다

#### IV. 임차인의 의무 및 임대인의 구제책

##### 임대료 납부 (§§5501, 5502(a))

- 달리 합의하지 않는 한, 1개월 이하 기간의 경우 임대료 전액을 임대 기간 초기에 지불해야 하며, 장기 기간의 경우 매월 초에 1개월분의 임대료를 지불해야 합니다
- 임대료는 당사자가 합의한 시간과 장소에서 지불해야 합니다
- 임대인은 해당 세대가 위치한 카운티에 임대료 수령을 위한 사무실 또는 기타 상설 장소를 유지해야 하며, 이러한 사무실 또는 기타 상설 장소를 유지하지 않을 경우 합의된 임대료 납부 기한이 기한을 3일 초과하여 연장됩니다
- 임대인은 임대료를 현금으로 지급한 경우 15일 이내에 임차인에게 임대료 현금 지급 영수증을 교부하고 모든 현금 영수증에 대한 기록을 3년간 보관해야 합니다
- 계약에서 연체료를 규정하는 경우, 연체료는 월 임대료의 5%를 초과할 수 없으며 납부일로부터 5일이 지나기 전까지는 부과되지 않습니다. 연체료는 추가 임대료로 간주됩니다.
- 임대인은 임차인이 임대료를 지불하지 않을 경우, 통지를 받거나 보낸 날로부터 5일 이내에 임대료를 지불하지 않으면 임대차 계약이 종료된다는 통지를 임차인에게 보낼 수 있으며, 임대인은 임차인을 퇴거시키기 전에 법원의 점유명령서를 확보해야 합니다

##### 임대료 미납 시 임대인 구제책 (§5502)

- 5일의 통지 기간 이후에도 임차인이 채무 불이행을 계속하는 경우 임대인은 약식 점유를 위한 또는 임대료 및 연체료를 회수하기 위한 소송을 제기할 수 있습니다
- 세입자가 지불해야 할 모든 임대료를 지불하고 임대인이 불이행으로 인해 임대인이 구제책을 추구하려는 서면 권리 유보서를 세입자에게 제공하지 않고 임대인이 이를 수락하는 경우, 임대인은 계류중인 조치를 시작 및/또는 기각해서는 안 됩니다

##### 임대 숙소와 관련된 임차인의 의무 (§§ 5503, 5505, 5506, 5507)

- 건물과 모든 배관 설비를 깨끗하고 안전하게 유지
- 유골, 오물, 쓰레기 및 기타 유기성 또는 가연성 폐기물을 깨끗하고 안전한 방법으로 처리
- 모든 전기, 배관, 위생, 난방, 환기 및 기타 시설을 합리적인 방식으로 사용
- 주택, 시설, 장비 또는 부속품을 손상시키거나 타인이 손상하도록 허용하지 않음
- 연기 감지기 또는 일산화탄소 감지기를 조작하지 않음
- 필요한 수리가 있을 경우 임대인에게 즉시 서면으로 알리기
- 임대 숙소의 점유 또는 이해관계에 영향을 미칠 수 있는 제3자가 제기한 소송을 임대인에게 즉시 알리기
- 임대차 계약서에 규정이 있는 경우, 장기 부재 시 임대인에게 미리 알리기
- 임대차 계약에서 달리 규정하지 않는 한, 임대 주택을 임차인의 거주지로만 사용해야 합니다

### 임대인이 공표한 규칙 및 규정을 준수해야 하는 세입자의 의무 (§5511)

- 임대인은 임차인의 건강, 안전, 조용함, 사적 즐거움 또는 복지, 평화와 질서를 증진하고 임대인의 재산을 남용으로부터 보호하기 위해 규칙과 규정을 공표할 수 있습니다
- 이러한 규칙과 규정은 합리적이고 충분히 명확하며 공정한 방식으로 시행되어야 합니다
- 임차인은 입주 시 해당 규칙 및 규정을 고지받아야 합니다. 서면으로 동의한 임대 계약의 실질적인 수정에 해당하는 입주 이후에 공표되거나 처음부터 제공되지 않은 경우
- 모든 세입자 및 세입자의 동의를 얻은 구내의 다른 손님은 다른 세입자의 평화로운 향유를 부당하게 방해하지 않도록 행동해야 합니다

### 임대인의 임대 주택에 대한 접근 권한 (§§5509, 5510)

- 세입자는 임대인이 주택을 검사하거나, 유틸리티 계량기를 읽거나, 수리, 장식, 변경 또는 개선을 하거나, 예비 세입자, 구매자 또는 저당권자에게 주택을 보여주기 위해 영업 시간 동안 세대에 출입할 수 있도록 합당한 접근 권한을 제공해야 합니다
- 임대인은 임차인이 요청한 수리 이외의 목적이나 긴급 상황의 경우 임차인에게 48시간 전에 출입 의사를 통지해야 하지만, 임차인은 예비 임차인 또는 구매자와 관련된 경우 서면으로 이러한 사전 통지를 면제할 수 있습니다.
- 허가가 부당하게 보류된 경우, 임대인은 법원에 금지 명령을 요청할 수 있으며, 임차인은 임대인의 부당한 접근 거부로 인해 발생한 피해에 대해 임대인에게 책임을 져야 합니다

### 임대인의 임대차 계약 해지 및 법원 소송 개시 권한 (§§ 5512, 5513(a) 및 (b), 5507(c) 및 (d)) 임대인은

임대차 계약을 해지하고 약식 점유 소송을 개시할 수 있습니다:

- 임차인이 서면 통지 후 7일 이내에 임대 숙소에 중대한 규칙 또는 계약 위반을 시정하지 않거나 숙소의 방치를 시정하지 않는 경우, 1년 이내에 실질적으로 유사한 위반이 발생하는 경우, 임대인은 구제책을 요청하기 전에 통지할 필요가 없습니다. 이 섹션은 임대료 연체에는 적용되지 않습니다 (§ 5502 참조).
- 법원 소송 대신 임대인은 임차인의 위반 사항을 시정하고 그러한 시정 조치에 대한 실제적이고 합리적인 비용을 임차인에게 청구할 수 있으며, 그러한 청구는 수령 즉시 추가 임대료로 지불해야 합니다
- 임차인이 임대 당시 임차인에게 제공된 규칙 또는 규정을 임차인이 중대하게 위반한 경우, 통지 후, 임대인의 주 거주지에서 1인실을 임대하기 위한 임대차로서 건물 내 임차인에게 임대하는 방이 3개 이하인 경우
- 임대 주택을 임차인의 거주지로만 사용하지 않을 경우(임대차 계약에서 달리 규정하지 않는 한)
- 임차인이 임대를 재개할 의사가 없다는 표시와 함께 임대차 계약을 부당하게 종료하는 경우, 임대를 포기한 임차인은 임대를 포기함으로써 발생한 손해와 주택을 준비하고 재임대하는 데 발생한 비용을 부담해야 합니다
- 위반으로 인해 돌이킬 수 없는 피해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우, 또는 임차인이 임차 기간 중 돌이킬 수 없는 피해를 발생시키거나 발생할 우려가 있는 A급 경범죄 또는 중범죄로 유죄 판결을 받은 경우, 임대인은 추가 통지 없이 위반을 시정하거나 즉시 임대차 계약을 해지하고 약식 점유 소송을 제기할 수 있습니다

약식 점유를 인정하는 판결에 대한 항소가 없는 경우, 임대인은 임차인이 구내에 남긴 모든 물건을 임차인의 비용으로 즉시 제거하여 보관할 수 있으며, 항소 기간이 만료된 후 7일이 지나면 부동산을 포기한 것으로 간주하여 임대인이 추가 통지나 책임 없이 처분할 수 있습니다

### 세입자의 임대료 부당 공제 또는 원천 징수 시 임대인의 구제책 (§5308)

- 세입자가 임대료를 원천 징수하거나 임대료에서 공제하고 법원이 원천 징수 또는 공제가 부당하다고 판단하는 경우, 법원은 임대인에게 임차 주택의 소유권을 부여하거나 원천 징수한 금액에 대한 판결을 내릴 수 있습니다
- 법원이 원천징수가 악의로 이루어졌다고 판단하면 법원은 세입자가 원천징수한 금액의 2배에 해당하는 손해배상을 임대인에게 지급할 수 있으며, 해당 손해배상을 지급하지 않으면 법원은 세입자에게 별도의 통지 없이 소유권 이전 판결을 내릴 수 있습니다

### 전세임차인과 관련된 임대인의 구제책 (§ 5515)

- 임차인이 임대인의 동의 없이 만료일 또는 해지일 이후에도 건물을 계속 점유하는 경우, 해당 임차인은 이전 계약에 따른 월 임대료의 2배를 초과하지 않는 금액에 대해 임차인이 점유한 기간 동안 매일 계산하여 일할 계산한 금액을 지불할 책임이 있습니다
- 법원이 임차인의 점유 유지가 부당하다고 판단하면 임차인은 임대인에게 추가로 발생한 손실에 대해서도 책임을 져야 할 수 있습니다

## V. 임대인의 의무와 임차인의 구제책

### 임대인의 보복 행위 금지 (§5516)

- 임대인은 임대인의 임대 또는 재산의 상태에 대한 임차인의 불만, 임차인의 미준수 주장, 조직 또는 임차인 조합 참여 또는 임차로 인한 법적 권리 또는 구제책의 추구에 대해 임대인이 약식 점유 소송을 추진하거나



다른 방식으로 세입자에게 건물을 떠나도록 강요하거나 임대료 인상을 요구하거나 세입자가 받을 수 있는 서비스를 줄이려는 보복적인 행위를 하는 경우 임대인은 보복적인 행위를 합니다

- 그러한 행위 후 90일 이내에 불리한 조치가 취해진 경우 반박 가능한 추정이 발생하지만 임대인이 그러한 조치를 취한 정당한 이유를 제시하면 그러한 추정을 극복할 수 있습니다
- 법원이 임대인이 보복 조치를 취했다고 판결하면, 임차인은 소송 비용(변호사 수임료 제외)과 함께 3개월치 임대료 또는 임차인이 입은 손해 중 더 큰 금액을 배상받을 수 있습니다

#### **임대인의 불법적인 세입자 퇴거 또는 배제 (§5313)**

- 임차인이 불법적으로 숙소에서 쫓겨나거나 퇴거당한 경우, 임차인은 발생한 손해의 3배 또는 퇴거 기간 동안의 일당 임대료의 3배를 배상받을 수 있습니다. 또한 임차인은 주택의 소유권을 회수하거나 임대차 계약을 해지할 수 있습니다.

#### **임대 세대에 대한 접근권 남용에 대한 임대인의 책임 (§5510)(b) 및 (c)**

- 임대인, 그 고용인 또는 대리인이 또는 임대인의 허가 또는 면허를 받은 자가 임차인이 부재중이고 구체적으로 동의하지 않은 경우, 임차인이 있고 동의할 수 있는 경우 임차인의 실제 동의를 얻지 못한 경우 또는 기타 임차인이 입은 손해가 임대인의 과실로 인한 경우 임대인은 도난, 상해 또는 기타 피해에 대해 임차인에게 책임을 져야 합니다
- 임대인이 부당한 출입을 반복적으로 요구하거나 임차인이 동의하지 않은 부당한 출입이 실제로 이루어진 경우, 임차인은 법원에 출입금지 가처분 신청을 하거나 임대차 계약을 해지할 수 있습니다

#### **가정 폭력, 성범죄 및/또는 스토킹의 피해자인 임차인을 위한 특별 보호 (§5316)**

- 임대인은 법원, 경찰, 응급 의료, 가정 폭력, 성범죄 프로그램 또는 서비스에서 가정 폭력, 성범죄, 스토킹에 대한 도움을 받았거나 도움을 요청한 세입자에 대해 어떠한 불리한 조치도 취할 수 없습니다
- 임차인이 피해자인 사건 발생 후 90일 이내에 불리한 조치가 취해진 경우 반박할 수 있는 추정이 발생합니다

#### **단독 임차인의 사망과 관련된 조항 (§ 5141, 5719)**

- 사망한 단독 임차인은 주택 임대 계약에 따라 사망한 다른 모든 임차인을 제외하고 주택 임대 세대를 점유할 자격이 있는 단독 임차인을 의미하며, 단독 임차인이 사망하면 해당 세대에 거주하는 모든 비임차인의 권리는 즉시 종료됩니다
- 단독 임차인이 사망한 경우, 개인 대리인이 임대인에게 사망한 단독 임차인의 주거용 임대 세대에 대한 접근이 여전히 필요하다는 서면 통지를 하지 않은 경우 임대인이 사망자의 개인 대리인에게 30일 동안 사망자의 소지품을 제거할 수 있는 권한을 제공한 후 법원 소송 없이 소유권을 임대인에게 반환해야 합니다
- 이 접근 기간 동안 임대인은 언제든지 약식 점유 및/또는 미지급금에 대한 소송을 시작할 권리를 보유하며, 이 경우 임대인은 사망한 단독 세입자의 재산에 대해 소송을 제기해야 합니다
- 임대인이 소유권을 취득할 당시 사망한 단독 세입자의 주거용 임대 주택 내에 재산이 남아 있는 경우, 임대인은 사망한 단독 임차인의 재산으로 7일 동안 해당 재산을 즉시 철거하여 보관할 권리가 있습니다
- 임대인이 보증금의 전부 또는 일부를 받을 권리가 없는 경우, 임대인은 주택 임차 주택의 소유권을 취득한 날로부터 20일 이내에 수리 비용을 증명하는 필수 서류를 첨부하여 개인 대리인에게 보증금의 전부 또는 일부를 송금해야 합니다

## **VI. 임대 계약 종료**

임대차 당사자 중 어느 일방이 정당하게 해지를 선택하면 임대차 계약에 따른 각 당사자의 의무는 중단되며 (§5515), 다음 통지 조항이 적용됩니다:

#### **계약 만료 60일 전 어느 한쪽 당사자가 계약 해지 60일 전 사전 통지 (§§5106, 5108)**

- 기존 임대 계약을 해지하려는 경우, 양 당사자는 만료 60일 전에 서면으로 통지해야 합니다
- 월 단위 임대의 경우, 60일 기간은 실제 통지를 받은 날의 다음 달 1일부터 시작됩니다
- 어느 한 당사자가 60일 전에 통지하지 않으면 임대 계약은 월 단위 임대 계약으로 계속되며 계약의 다른 모든 조건은 유효하게 유지됩니다

#### **특정 조건 하에서 임차인의 30일 사전 통지 (§5314)**

- 법규는 60일 미만의 통지가 필요한 상황에 대해 규정하고 있지만, 임대인은 연체료, 임대차 조기 종료로 인한 임대료 등 모든 임대료 체납에 대한 보증금을 보유하거나 조기 종료로 인해 발생한 건물의 개조 및 재임대 과정에서 발생한 모든 합리적인 비용을 임대인에게 상환할 권리가 있습니다
- 임차인은 다음과 같은 상황에서 30일 전에 사전 통지할 수 있으며, 실제 통지는 다음 달 1일에 시작됩니다:
  - 임차인이 현재 고용주로부터 30마일을 초과하여 세입자의 거주지를 이전해야 하는 경우

- 임차인 또는 임차인 함께 거주하는 임차인의 직계 가족의 심각한 질병으로 인해 임차인이 영구적으로 이사해야 하는 경우
- 임차인이 노인 시설 또는 집단 시설 또는 양로원에 입소할 수 있는 경우
- 임차인이 보조금을 받는 민간 또는 공공 주택에 입주할 수 있는 경우
- 임차인이 현역으로 미국 군 복무에 입대하는 경우
- 가정 폭력, 성범죄, 스토킹의 피해자이거나 법원, 경찰 기관 또는 가정 폭력 프로그램 또는 서비스에서 가정 폭력 또는 학대로부터 구제를 *받고자 하는* 세입자인 경우
- 단독 임차인이 사망한 경우, 임차인의 개인 대리인은 30일 전에 통지하여 계약을 해지할 수 있습니다

**규정 위반 또는 중대한 임대차 위반을 시정하지 않은 후 임차인의 긴급 통지 (§ 5302(b)&(c))**

- 입주 후 첫 6개월 이내에 임대인이 규정을 위반하거나 이미 저지르고 시정을 약속한 중대한 임대차 계약 위반을 반복하는 경우, 임차인은 15일 전에 통지하여 임대차 계약을 해지할 수 있습니다.
- 임대인이 15일의 서면 통지 후에도 임차인의 이익 또는 향유의 상당 부분을 박탈하는 상태를 시정하지 않는 경우, 임차인은 임대차 계약을 해지하고 법원에 손해배상 소송을 제기할 수 있습니다

**입주 후 첫 달 이내인 경우 임차인의 서면 통지 (§ 5304)**

- 규정 위반 또는 임대차 계약의 중대한 위반이 입주 후 첫 달 이내에 발생하거나 그 이후에도 세입자가 남아 있는 경우 조건이 시정될 것이라는 임대인의 진술에 따라 서면 통지 후 즉시 해지할 수 있습니다
- 계약 기간 초기에 주택을 사용할 수 있도록 준비하지 않으면 중대한 위반에 해당합니다

**화재 또는 기타 임대 주택 파괴 후 임차인이 7일 전에 통지 (§5309)**

- 임차인은 퇴거 후 7일 이내에 임대인에게 서면으로 해지 통지를 하는 한 화재 또는 사고로 피해를 입은 세대를 퇴거할 때까지만 임대료에 대한 책임이 있습니다
- 임대인은 임대인이 보유할 권리가 있는 경우를 제외하고 모든 보증금/반려동물 보증금 및 선납 임대료를 적시에 반환해야 합니다
- 통지를 제공하지 않으면 임대인이 임차인이 임대 주택을 비운다는 사실을 실제로 알게 되거나 추가 점유가 불법이 될 때까지 임차인은 임대료에 대한 책임을 져야 합니다
- 임대 주택에 계속 거주하는 것이 합법적인 경우 임차인은 계속 거주할 수 있으며, 임차인의 임대료 책임은 임대 주택의 공정 임대 가치 감소에 비례하여 감소합니다

**필수 서비스 제공 실패 후 임차인이 2일 전에 통지 (§5308)**

- 임대인이 임차인으로부터 서면으로 통지받은 후 48시간을 초과하는 기간 동안 임대차 계약 또는 법률에 규정된 필수 서비스를 제공하지 않는 경우, 임차인은 이를 청구할 수 있습니다:
  - 임대 종료
  - 동등한 대체 주택을 수용, 또는
  - 온수, 난방, 수도, 전기 또는 이에 상응하는 대체 주택이 공급되지 않는 기간 동안 발생하는 일당 임대료의 2/3를 유지; 임대인은 이행 불가능을 입증하면 이 책임을 피할 수 있습니다
- 임대료 원천 징수는 나중에 임차인이 원천 징수한 금액을 초과하는 경우 세입자가 손해를 회수하는 데 방해가 되지 않습니다