

# 보고서: 강제 퇴거 소송에 대응하는 법

---

출판물 # 7159.03 2020년 9월 1일

이 보고서는 임대인이 강제 퇴거 소송을 제기할 때 임차인(세입자)가 자신의 권리를 보호할 수 있는 방법에 대한 정보를 제공합니다. 강제 퇴거 소송은 '불법 억류소송'이라고도 합니다. 임대인이 '불법 억류소송'을 제기하면 세입자는 그 소송에 공식적으로 대응하고 법정에 문서를 제출하여 집에서 쫓겨나는 것을 방지할 수 있습니다. 소송에 대응하는 한 가지 방법은 '답변서'를 작성하고 제출하는 것입니다. 이 보고서는 다음에 대한 정보를 제공합니다.

- '불법 억류 소송'의 형태
- '답변서' 작성 및 제출 방법
- 귀하의 권리를 보호하기 위한 다른 법원 문서를 작성하는 방법.

법원의 퇴거 절차에 대한 순서는 다음을 참조하십시오.

[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file\\_attachments/Link\\_1\\_UD\\_Process\\_Flowchart\\_Final.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file_attachments/Link_1_UD_Process_Flowchart_Final.pdf)

## 강제 퇴거 소송 전: 통지

임대인은 불법 억류 소송 절차를 시작하기 전에 세입자에게 서면 통지를 해야 합니다. 이 통지는 일반적으로 임대인이 임차를 종료하기를 원한다는 것을 세입자에게 알립니다.

어떤 통지서는 소송을 방지하기 위해 세입자가 임대 계약 위반 사항을 해결할 것을 허가합니다. 예를 들어, 통지서는 세입자가 임대건물에서 허가되지 않는 애완동물을 가지고 있다는 것과 3일 이내에 애완동물을 제거하여 문제를 '해결'해야 한다고 언급할 수 있습니다.

세입자는 필요한 경우 장애에 대한 적절한 편의를 요청할 수 있습니다. 적절한 편의로 임대계약 위반 사항을 해결하기 위해 더 많은 시간을 요구할 수 있습니다. 또는 세입자가 위반 자체와 관련된 적절한 편의를 요청할 수도 있습니다. 예를 들어, 허가되지 않은 애완 동물이 정서적 지원 동물이거나 세입자가 적절한 편의를 요청한 경우에 이 통지는 유효하지 않습니다. 임대계약 위반 문제를 해결하기 위한 더 많은 시간에 관해서는 합리적 편의 서신을 참조하십시오. 이 링크는 견본으로 사용하고 개인 정보를 포함하도록 편집해야 합니다.

[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_2\\_Template\\_RA\\_More\\_Time\\_to\\_Comply\\_with\\_Notice.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_2_Template_RA_More_Time_to_Comply_with_Notice.pdf)

### 강제 퇴거 소송: 소환장 및 소장

임대인은 불법 억류 소송에 대한 '소환장'과 '소장'을 신청하고 송달함으로써 불법 억류 소송(강제 퇴거명령) 절차를 시작할 수 있습니다. 임대인은 소송을 제기하는 개인 또는 단체인 '원고'이고, 세입자는 소송을 방어하는 개인인 '피고'입니다.

'소환장'은 세입자 (피고)에게 그들이 소송을 당하고 있음을 알립니다. 또한 법원의 위치, 임대인 또는 임대인의 변호사의 이름과 연락처 정보, 사건 번호와 같은 중요한 정보가 있습니다. 이 정보는 세입자가 '답변서'를 작성할 때 중요한 정보입니다. '소장'에는 임대인이 세입자를 퇴거시키려는 이유가 있습니다. 집주인이 세입자를 퇴거시킬 수 있는 몇 가지 일반적인 이유는 임대료를 지불하지 않거나 임대계약을 위반하거나 동일 건물에 있는 다른 세입자의 건강과 안전에 영향을 미치는 일을 하기 때문입니다. '소장'에는 소송이 제기되기 전에 세입자에게 제공된 통지서 사본이 포함되어야 합니다.

'소환장'과 '소장'은 법원에 접수되고 세입자에게 송달 (배달)되어야 합니다. 그래야 세입자가 자신에 대해 제기된 소송이 있음을 알 수 있습니다.

### 강제 퇴거 소송에 대응: 답변서

세입자(피고)가 '소환장'과 '소장'을 받으면 **법정일 기준 5일** 이내에 법원에 공식 답변을 제출해야 합니다. 그러한

그러한 공식적인 대응 중 하나가 '답변서'입니다. 응답이 제출되지 않으면 세입자는 재판없이 자동으로 퇴거됩니다.

'답변서'는 임대인(원고)의 퇴거 청구에 대한 세입자(피고)의 응답입니다. 세입자는 '답변서'에서 임대인의 '소장'에 있는 허위 진술에 대해 부인하고 변호할 수 있습니다. 다음은 세입자가 '답변서'에 넣을 수 있는 일반적인 대응입니다.

## 1. 통지서가 법에 위배됩니다

경우에 따라 세입자가 임차 종료 이유를 제공하지 않는 통지를 받았다면 그 통지 및 소송은 위법입니다.

2019년 세입자 보호법은 일부 임대인이 세입자를 퇴거시키기 위해서는 '정당한 이유'가 있어야 한다는 주법입니다. 이 법에는 임대인이 세입자를 퇴거시킬 수 있는 구체적인 이유가 나와 있습니다. 이는 집이나 아파트에서 12개월 이상 거주하고 다가구 주택 및 아파트에 거주하는 세입자에게 적용됩니다. 일부 단독 주택과 콘도에도 적용됩니다. 2019년 세입자 보호법에 대한 자세한 정보는 다음과 같습니다.

[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_3\\_Tenant-Protection-Act-AB-1482-Fact-Sheet.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_3_Tenant-Protection-Act-AB-1482-Fact-Sheet.pdf)

일부 도시에는 지역 퇴거 보호책이 있고, 이는 임대인이 세입자를 퇴거시킬 수 있는 구체적인 이유를 제시합니다.

## 2. 통지서에 결함이 있습니다

임대인은 임대인이 잠재적으로 세입자를 퇴거시키려는 이유를 설명하는 통지서를 세입자에게 제공해야 합니다. 통지서에 세입자가 임대료를 지불하지 않았거나 다른 방식으로 임대 계약을 위반했다고 명시되어 있는 경우, 임대인은 세입자에게 문제를 해결할 기회를 제공해야 합니다. 만약 통지에 문제를 해결할 기회를 제공하지 않고 있다면 그 통지서는 결함이 있는 것입니다.

통지서에 세입자가 임대료를 지불하지 않았다는 주장이 있는 경우 통지서에는 다음이 포함되어야 합니다.

- 빚진 임대료 금액,
- 임대료를 받는 사람,
- 임대료를 지불할 수 있는 곳,

- 그리고 임대료를 지불할 수 있는 주중 요일.

통지서는 빚진 임대료 금액에 초과청구할 수는 없습니다.

통지서에 세입자가 임대 계약을 위반했다고 주장하는 경우 통지서에는 위반된 임대 계약 기간과 세입자가 문제를 해결할 수 있는 방법이 명시되어야 합니다. 통지서는 세입자가 문제를 해결하는 방법을 알 수 있도록 문제를 충분히 설명해야 합니다. 또한 위반 사항 정도가 상당히 있어야 합니다. 즉, 사소한 임대 계약 위반이 퇴거 사유가 되어서는 안됩니다.

통지에 세입자가 건물에 소란 또는 위험을 초래했다고 주장하는 경우, 통지는 세입자가 어떻게 소란 행위를 일으켰는지 설명해야 합니다.

### **3. 거주 적합성 보증에 대한 위반**

임대인은 건물이 안전하고 살기 좋도록 유지할 의무가 있습니다. 예를 들어, 임대인은 지붕이 새지 않았는지, 건물에 적절한 열이 있는지, 모든 전등이 적절히 작동하는지 확인해야 합니다. 임대인이 부동산을 관리하지 않고 큰 문제가 있는 경우 세입자는 임대인에게 임대료 전액을 빚지지는 않는다고 주장할 수 있습니다.

### **4. 면제**

임대인이 세입자에게 임차 종료 통지를 무시하라고 말하거나 통지가 만료된 후에 세입자로부터 임대료를 수락하는 경우 면제 항변이 적용될 수 있습니다. 이는 집주인이 퇴거 권리를 포기했음을 의미합니다.

임대인이 임대 계약 위반에 대해 알고도 계속 그러한 위반이 발생하도록 내버려두었다면 세입자는 임대인이 퇴거 권리를 포기했다고 주장할 수 있습니다.

### **5. 보복**

세입자가 세입자의 권리를 행사하기 위해 무언가를 했기 때문에 임대인이 그들에게 보복하고 있다고 세입자는 주장할 수 있습니다. 예를 들어 임대인의 법규 위반에 대해 건물 및 안전 부서에 임대인을 신고했기 때문에 임대인이 세입자를 퇴거시키는 것일 수 있습니다.

## 6. 합리적 편의를, 포함한 차별

임대인이 세입자의 인종, 성별, 종교, 국적, 성적 지향, 결혼 여부, 자녀 수, 장애와 관련된 이유 또는 세입자가 공공 지원을 받고 있기 때문에 세입자를 퇴거시키는 경우, 세입자는 차별에 근거해 변호를 받습니다.

세입자가 장애를 이유로 합당한 편의 제공을 요청한 것을 임대인이 법적인 이유없이 거부하는 것은 차별대우를 하는 것입니다.

## 7. 코비드-19

코비드-19 주 비상 사태 동안 임대료를 지불할 수 없는 세입자를 위해서 주 전역에 적용되는 새로운 보호 정책이 있습니다. 이러한 보호 정책 중 일부는 임대인이 퇴거 소송을 제기하는 경우 방어 수단으로 사용될 수 있습니다.

귀하의 지역 도시 또는 카운티에도 방어 수단으로 사용할 수 있는 보호 제도가 있을 수도 있습니다.

자세한 내용은 코비드-19 주택 페이지를 참조하십시오.

<https://www.disabilityrightsca.org/post/coronavirus-housing>

법원은 '답변서' 양식을 만들었습니다. 세입자는이 양식을 사용하여 퇴거 소송에 대응할 수 있습니다. '답변' 양식을 작성하는 방법에 대한 지침에 관해서는: [https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_4\\_UD\\_105\\_Instructions.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_4_UD_105_Instructions.pdf) 여기에서 빈 양식을 찾을 수 있습니다. [https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_5\\_UD\\_105\\_Blank.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_5_UD_105_Blank.pdf)

'답변서'와 함께 포함할 수 있는 '답변' 양식에 대한 첨부 파일도 있습니다. 이 첨부 파일에는 추가적인 법적 방어가 있습니다. 첨부 파일과 방어 사항을 주의 깊게 검토하고 자신에게 해당한다고 생각되는 사항에 체크하십시오. [https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_6\\_Attachment\\_3I\\_Attachment\\_StateWide.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_6_Attachment_3I_Attachment_StateWide.pdf)

'답변서' 양식을 작성하는 방법을 보여주는 짧은 사용 지침 동영상이 온라인에 있습니다. <https://www.youtube.com/watch?v=NZNb3WVfo8s>

'답변서'의 사본은 임대인의 변호사(가 있을 경우) 또는 임대인에게 송달(배달)되어야 합니다. 우편으로 보낼 수 있습니다. 그런 다음 법원에 '답변서'를 제출해야 합니다.

## 서비스 증명

'답변서'의 사본은 임대인의 변호사(가 있을 경우) 또는 임대인에게 송달(배달)되어야 합니다. 우편으로 보낼 수 있습니다. 서비스는 소송에 관여하지 않는 18세 이상의 사람이 수행해야 합니다. 그 사람은 '서비스 증명'을 작성하고 서명해야 합니다.

'서비스 증명' 양식을 작성하는 방법에 대한 지침에 관해서는:

[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_7\\_POS\\_Instructions.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_7_POS_Instructions.pdf). 여기에서 빈 양식을 찾을 수 있습니다. [https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_8\\_POS\\_Form\\_Blank.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_8_POS_Form_Blank.pdf)

'서비스 증명' 양식을 작성한 후 법원에 그 양식을 제출해야 합니다.

## 기타 제출 양식 및 문서

### 1. 수수료 면제 요청서

법원에 문서를 제출하기 위해 지불해야 하는 법원 비용이 있습니다. 수수료 면제가 필요한 경우 필요한 양식을 작성하여 요청할 수 있습니다.

배심원 재판을 요청하려면 'FW-002: 추가 비용 면제 요청서'를 작성하여 제출해야 합니다.

양식 작성법에 대한 지침이 여기에 있습니다.

[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_9\\_Instructions\\_on\\_FW\\_Forms.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_9_Instructions_on_FW_Forms.pdf)

빈 양식은 여기에 있습니다.

1. [https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_10\\_fw001\\_blank.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_10_fw001_blank.pdf)
2. [https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_10\\_fw001\\_blank.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_10_fw001_blank.pdf)

3. [https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_10\\_fw003\\_blank.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_10_fw003_blank.pdf)

이 문서를 임대인이나 임대인의 변호사에게 제공할 필요는 없습니다.

## 2. 배심원 재판에 대한 요청

판사가 아닌 배심원이 사건의 결과를 결정하기를 원하는 경우 배심원 재판을 요청할 수 있습니다. '답변서'에서 요청하거나 별도의 문서를 제출할 수 있습니다. 견본 워드 문서가 포함되어 있습니다. **괄호와 강조 표시된 부분을 기입하고 법원에 제출하기 전에 편집하십시오.** 여기에서 견본을 참조하십시오. [https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_11\\_Demand\\_for\\_Jury\\_Trial\\_Template.docx](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_11_Demand_for_Jury_Trial_Template.docx)

이 문서를 임대인이나 임대인의 변호사에게 제출해야 합니다. 위의 '서비스 증명' 항을 참조하십시오.

## 3. 편의 신청

장애 때문에 법원의 편의 제공이 필요한 경우 법원 양식을 작성하여 법원에 제출할 수 있습니다. 또는 법원에 전화하여 **ADA** 조정자 또는 귀하의 편의 요청을 철회할 수 있는 사람에게 문의할 수 있습니다.

귀하가 요청할 수 있는 법원 편의 제공의 몇 가지 예로는 장애로 인해 재판 날짜를 계속해 달라는 요청, 법원 절차를 위한 **ASL** 통역사 요청, 정서적 지원 동물을 법정에서 데려 오겠다는 요청 등이 있습니다.

양식은 여기에서 찾을 수 있습니다:

[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_12\\_MC\\_410\\_Form.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_12_MC_410_Form.pdf)

이 양식을 임대인이나 임대인의 변호사에게 제공할 필요는 없습니다.

다음 순서는 무엇인가요?

세입자가 '답변서'를 제출한 후 임대인 또는 세입자는 법원 날짜를 요청할 수 있습니다. 요청 후 법원은 법원 날짜를 정하고 당사자에게 통지를 보냅니다.

퇴거 문제에 대한 법적 지원이나 대변에 대한 추천 명단을  
참고하십시오. [https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-  
attachments/Link\\_13\\_Housing\\_Law\\_List\\_2020-with\\_SR\\_edits.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_13_Housing_Law_List_2020-with_SR_edits.pdf)