



# 캘리포니아주 장애인권리협회(Disability Rights California) 퇴거에 직면한 세입자를 위한 자구책 가이드

---

2021 년 5 월 Pub.#7168.03 - Korean

이 안내서는 본인 소송인(변호사 없이 법정에 출두하는 사람)이 불법 점유자 절차("퇴거"라고도 함) 이해에 도움이 되는 일반적인 정보를 제공합니다. 불법 점유자 절차는 집주인이 세입자를 퇴거시키기 위해 거쳐야 하는 법적 절차입니다. 이 안내서는 불법 점유자 소송에서 발생할 수 있는 모든 것을 다룰 수는 없지만, 그러한 절차 진행에서 세입자의 권리에 대한 기본적인 이해를 돕기 위해 작성되었습니다. 목차(1 페이지 및 2 페이지), 불법 점유자 절차 흐름도, 해설 설명(3-5 페이지)은 이 가이드를 다시 찾아볼 때 참조할 수 있는 큰 그림을 제공합니다.

도움이 필요한 세입자는 현지 법원의 자활 센터(self-help center)에 연락하여 불법 점유자에게 필요한 서류를 포함해 법원 서류를 제출하는 데 도움을 받을 수 있습니다. 법원의 자활 센터는 귀하에게 법률 자문을 제공할

수 없지만, 귀하를 대리하거나 법률 자문을 제공할 수 있는 다른 법률 조직에 관한 정보를 귀하에게 제공할 수 있습니다.

다음 링크에서 지방 법원 웹 사이트 및 자활 센터 정보를 확인하십시오.  
[https://www.courts.ca.gov/find-my-court.htm?query=browse\\_courts](https://www.courts.ca.gov/find-my-court.htm?query=browse_courts).

참고 - 일부 퇴거 사건에서는 집주인이 변호사를 고용했을 수 있습니다. 따라서 이 안내서 전체에서 “집주인/집주인의 변호사”라는 용어는 집주인에게 변호사가 없는 경우 집주인을 의미하며, 집주인에게 변호사가 있는 경우에는 집주인의 변호사를 의미합니다.

캘리포니아주 장애인권리협회는 트랜스젠더 / 젠더-변이 / 간성(intersex)인 사람들을 포용하고 이들을 널리 알리기 위해 최선을 다하고 있습니다. 이 문서에서는 모든 캘리포니아 주민을 포용하기 위해 “그들”이라는 대명사를 사용합니다.

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

## 목차

1. 일반 개요 .....	5
1.A. 퇴거(불법 점유자) 절차 흐름도 .....	5
1.B. 퇴거(불법 점유자) 절차 - 설명 .....	6
2. 소환장 및 소장에 대한 응답 - 답변서 및 기타 법원 서류 .....	9
답변서: .....	9
답변서 첨부자료(선택 사항): .....	10
송달 증명: .....	10
배심 재판 요구: .....	11
수수료 면제 요청: .....	13
도움을 받을 수 있는 곳: .....	13
세입자가 답변서를 제출한 후에는 어떻게 됩니까? .....	14
3. 합의 및 중재(여기부터) .....	15
합의란 무엇이며 어떻게 요청합니까? .....	15
일반적인 화해 계약의 예: .....	16
합의에 도달하지 못한 경우 - 물수에 대한 구제 및 퇴거 유예 .....	18
대체 분쟁 해결 및 중재란 무엇입니까? .....	19
비용 .....	20
세입자는 법원이 제공하거나 요구하는 중재 또는 기타 분쟁 해결 서비스가 무엇인지 어떻게 알 수 있습니까? .....	20
중재는 어떻게 진행됩니까? .....	20

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

비밀 유지.....	20
중재인은 누구입니까? .....	20
중재의 결과는 무엇입니까?.....	21
중재에 참여하는 이유는 무엇입니까?.....	22
세입자가 중재에 참여하기 위해 합당한 편의가 필요한 경우에는 어떻게 합니까?.....	22
4. 증거 개시(Discovery) .....	23
불법 점유자 증거 개시 타임라인 .....	23
세입자는 증거 개시 요청에 대한 응답을 어떻게 발송합니까?.....	24
당사자가 증거 개시 요청에 응답하지 않거나 응답에 거짓 진술을 하는 경우에는 어떻게 됩니까?.....	25
세입자는 어느 정도의 시간 내에 증거 개시 요청에 응답해야 합니까?....	25
증거 개시 응답의 핵심은 무엇입니까?.....	25
다른 종류의 증거 개시란 무엇입니까?.....	26
합당한 편의 제공:.....	29
증거 개시 요청에 대한 이의.....	30
6. A. 심리 - 서론.....	34
벤치 재판? 아니면 배심 재판?.....	34
심리 전에 해야 할 일.....	34
법정에서의 기본 사항 .....	37
재판에 가져갈 것.....	38

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

법정 입장 및 법정 내의 발언 – 법정 문화.....	39
6. B. 심리 – 단계별 .....	42
누가, 무엇을, 언제?.....	42
제 1 부 - 집주인의 주장.....	43
제 2 부 – 세입자의 주장:.....	48
예 1.....	52
예 2.....	55
제 3 부 – 최종 주장 .....	55
7. 최종 판결 및 그 후의 일들 .....	57
결정문 .....	57
“판결” 또는 “명령” .....	57
승소/패소 후 그 다음은? .....	58
퇴거 통지.....	59
8. 법정 내의 합당한 편의 제공 .....	62
법정 내의 합당한 편의란 무엇입니까?.....	62
세입자가 합당한 편의를 요청해야 하는 이유는 무엇입니까?.....	62
세입자는 법정에서 합당한 편의를 어떻게 요청합니까? .....	62
이것은 법정 밖에서의 합당한 편의와 별개의 것인가요? .....	63

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

# 1. 일반 개요

## 1 A 퇴거(불법 점유자) 절차 흐름도

참고: 이 섹션은 집주인이 퇴거 법률을 따를 때 발생하는 일을 설명합니다. 집주인이 퇴거 법률을 따르고 있는지 확실하지 않은 경우에는 퇴거 방어 변호사와 상담해야 합니다

**통지** - 집주인은 법원에 불법 점유자 소송을 제기하기 전에 세입자에게 서면으로 통지해야 합니다. 통지서는 미납 임대료 지불, 임대 위반 시정, 건물 비우기와 같은 조치의 이행에 3-90 일 사이의 일정 시간을 제시합니다.

**소환장 및 소장** - 집주인이 불법 점유자 소송을 시작하기 전에 세입자 또는 가구 구성원에게 송달해야 하는 법원 문서. 이러한 문서는 통지에서 정한 기간이 만료된 이후에 송달해야 합니다.



**답변**

**답변 안함**

**합의** - 재판 전 또는 재판 중에 할 수 있습니다.

**심리** - 답변서 제출 후 약 10 일 이내에 재판 날짜가 기재된 서신을 받아야 합니다. 재판 날짜는 약 21 일 이내로 정해집니다.

집행 정지 및 결석 판결 취소 가능

**결석 판결(Default Judgment)**

**승소**

**패소**

**특아웃(Lock Out)**

**계속 거주 및 밀린 집세 지급**

**특아웃** - 7-9 일. 보안관이 퇴거 통지서를 게시함 5~7 일 후 보안관이 돌아와 5 분 후에 모든 사람을 강제 퇴거 시킴. 세입자에게 짐을 꾸릴 시간을 주지 않음.

\* 개정일에는 토요일, 일요일, 법정 공휴일이 포함되지 않습니다.  
 0 일 = 세입자가 송달 받는 날, 1 일 = 그 다음 날.  
 직접 송달 받는 경우 - 5 개정일  
 가족 구성원에 대한 보충 송달 - 달력 기준 10 일 + 개정일 5 일  
 세입자의 집에 게시하고 사본을 우송하는 경우 - 달력 기준 10 일 + 개정일 5 일

## 1.B. 퇴거(불법 점유자) 절차 - 설명

참고: 이 섹션은 집주인이 퇴거 법률을 따를 때 발생하는 일을 설명합니다. 집주인이 퇴거 법률을 따르고 있는지 확실하지 않은 경우에는 퇴거 방어 변호사와 상담해야 합니다.

**1 단계 집주인의 통지** – 집주인은 법원에 불법 점유자 소송을 제기하기 전에 세입자에게 서면으로 통지해야 합니다. 통지서는 미납 임대료 지불, 임대 위반 “시정”, “퇴거”(건물 비우기)와 같은 조치의 이행에 3-90 일 사이의 일정 시간을 제시합니다. 임대료 미납에 대한 COVID-19 퇴거 보호 및 특별 공지 규칙에 대해 질문이 있는 경우 다음 링크를 방문하십시오:

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

**2 단계 소환장 및 소장** – 집주인이 불법 점유자 소송을 시작하기 전에 세입자 또는 가구 구성원에게 송달(제공)해야 하는 법원 문서. 이러한 문서는 통지에서 정한 기간이 만료된 이후에 송달해야 합니다. 경고 – 세입자가 소환장과 소장을 수령하면 세입자는 법원 양식인 “답변서”를 이용해 5 개정일\* 이내에 답변하여 이를 법원에 제출해야 합니다. 지방 법원의 자활 센터는 세입자가 이 양식을 작성하도록 도울 수 있습니다. 지방 법원의 웹 사이트 및 연락처 정보는 다음 링크에서 확인할 수 있습니다. [https://www.courts.ca.gov/find-my-court.htm?query=browse\\_courts](https://www.courts.ca.gov/find-my-court.htm?query=browse_courts)

\* 개정일에는 토요일, 일요일, 법정 공휴일이 포함되지 않습니다. 0 일 = 세입자가 송달 받는 날, 1 일 = 그 다음 날. 직접 송달 받는 경우, 세입자는 5 개정일 이내에 답변서를 제출해야 합니다. 소장과 소환장이 가족 구성원에게 송달된 경우(“보충 송달”)에는 달력 기준 10 일 + 5 개정일 내에 답변서 제출 세입자의 집에 게시하고 사본을 우송하는 경우 – 달력 기준 10 일 + 5 개정일 이내에 답변서 제출

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

### **3.A 단계 세입자가 답변을 제출하지 않은 경우 – 결석 판결 및 록아웃.**

결석 재판은 세입자가 소장 및 소환장에 대해 답변서를 제출하지 않는 경우 법원이 세입자에게 명령할 수 있습니다. 이는 세입자가 재판 없이 자동으로 퇴거됨을 의미합니다. 결석 판결 후 7~9 일 후에 보안관은 퇴거 통지서를 게시하고 5~7 일 후에 보안관이 돌아와 5 분 후에 모든 사람을 강제 퇴거시킬 것입니다. 세입자에게 짐을 꾸릴 시간을 주지 않습니다. 퇴거하지 않아야 하는 법적 이유가 있는 경우 “집행 정지” 및 “취소”라는 잠재적 구제 형식이 있습니다. 그러나 이러한 형태의 구제는 드물고 사실 관계에 따라 다르므로 세입자는 퇴거 변호사와 상담해야 합니다.

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

### **3.B 단계 세입자가 답변서를 제출한 경우 - 합의 또는 재판**

**합의** - 세입자와 집주인이 계약을 체결합니다.

또는

**재판** - 일반적으로 답변서 제출 후 약 10 일 이내에 세입자는 재판 날짜가 기재된 서신을 받아야 합니다. 심리는 세입자가 답변서를 제출하고 약 21 일 후로 정해집니다. 그러나 세입자는 적시에 통지를 받을 것이라고 가정해서는 안되며, 사전에 법원을 통해 재판 날짜를 확인해야 합니다.

**세입자가 패소하는 경우 - 세입자는 록아웃됨 - 통지서 게시 절차와 록아웃 일정은 단계 3.A 와 같음**

**세입자가 승소하는 경우 - 세입자는 계속 거주하며 밀린 임대료를 지급합니다.**

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

## 2. 소환장 및 소장에 대한 응답 - 답변서 및 기타 법원 서류

이 섹션에서는 세입자가 소환장과 소장을 수령한 후 일반적으로 법원에 제출되는 서류를 설명합니다. 서류를 작성하는 방법과 추가 지원을 받을 수 있는 곳에 대한 추가 자료를 제공하는 링크도 있습니다. 이 섹션에서는 다음 서류에 대한 자세한 정보를 제공합니다.

- 답변서
- 답변서에 대한 첨부자료(선택 사항)
- 송달 증명서
- 배심 재판 요구(선택 사항)
- 수수료 면제(선택 사항)

### 답변서:

세입자는 소환장 및 소장에 기재된 집주인의 청구에 응답하기 위해 다음과 같이 법원에 “답변서”를 제출할 수 있습니다.

- 소장에 기재된 집주인의 허위 진술에 대해서는 부인하십시오.
- 퇴거에 대항해 가질 수 있는 모든 방어 수단을 진술하십시오.

소장에 대해 응답하지 않으면 판사나 서기가 결석 판결을 내릴 수 있으며, 약 12-14 일 후에 보안관이 세입자를 록아웃할 수 있습니다.

법원은 답변 양식을 만들었습니다. 공란 양식은 여기에서 확인하실 수 있습니다: <https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/UD-105>.

답변서 양식 작성 방법에 대한 자세한 지침은 여기에서 확인할 수 있습니다: <https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file->

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

[attachments/Link 4 UD 105 Instructions.pdf](#), 퇴거 소송에 답변하는 방법에 대한 저희의 가이드:

<https://www.disabilityrightsca.org/publications/fact-sheet-how-to-answer-an-eviction-lawsuit>.

세입자가 답변서 양식을 작성하는 방법을 보여주는 짧은 자습서 동영상 여기에서 보실 수 있습니다:

<https://www.youtube.com/watch?v=NZNb3WVFo8s>.

일단 세입자가 법원에 답변서를 제출한 후에는 세입자가 자신의 답변서 사본을 집주인에게 “송달”하거나 교부합니다(아래 “송달 증명”섹션 참조).

답변서 첨부자료(선택 사항):

일부 세입자는 답변서와 함께 첨부자료를 제출하여 법원의 답변서 양식에 나열되지 않은 추가적인 법적 방어 수단을 포함시킵니다. 템플릿 첨부는 다음 링크에서 확인할 있습니다: [Attachment 3I Attachment StateWide \(pdf\)](#).

첨부자료와 방어 수단을 주의 깊게 검토한 후 세입자는 자신에게 해당한다고 생각하는 박스에 체크 표시를 할 수 있습니다. 이 PDF 는 퇴거 소송에 답변하는 방법에 관한 DRC 가이드에서도 확인할 수 있습니다.: <https://www.disabilityrightsca.org/publications/fact-sheet-how-to-answer-an-eviction-lawsuit>.

송달 증명:

답변서 사본은 집주인이나 집주인의 변호사에게 송달(교부)해야 합니다. 캘리포니아주에서는 세입자가 우편으로 집주인에게 문서를 송달할 수 있습니다. 퇴거 소송에 관계되지 않은 18 세 이상의 사람이 송달해야 합니다. 해당인은 “송달 증명” 양식을 작성해 서명해야 합니다.

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

공관 “송달 증명” 양식은 여기에서 구할 수 있습니다:

<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/POS-030>. 이 “송달 증명” 양식을 작성하는 방법에 관한 자세한 지침은 송달 증명 양식 뒷면과 여기에서 확인할 수 있습니다: [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).

**주의:** 송달을 완료한 후 세입자는 작성된 “송달 증명서”와 원본 “답변서”를 모두 법원에 제출해야 합니다.

### 배심 재판 요구:

세입자는 배심원 또는 판사가 사건을 판단하도록 선택할 수 있습니다. 배심원은 사건에 관해 판단하는 일반인 집단입니다. 배심원이 참여하는 재판을 배심 재판이라고 하며, 배심 재판을 원하는 세입자는 이를 사전에 신청해야 합니다. 배심원 없이 판사가 판단하는 재판을 “벤치(bench)” 재판이라고 합니다. 배심원 재판과 벤치 재판은 모두 장단점이 있습니다. 세입자가 어떤 것을 선택해야 할지 잘 모르는 경우에는 퇴거 변호사와 상담할 수 있습니다.

세입자가 판사가 아닌 배심원이 사건을 판단하기를 원하는 경우 “답변서”에서 배심 재판을 요청하거나 별도의 문서를 제출할 수 있습니다. 다음은 배심 재판을 요청하는 법원의 표준 양식입니다:

<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/UD-150>. 배심원 재판 요청에 사용할 수 있는 템플릿 Word 문서는 여기에 첨부되어 있습니다: [Demand for Jury Trial Template \(docx\)](#). 세입자는 법원에 제출하기 전에 괄호 섹션 및 강조 표시된 섹션을 기재하고 양식을 편집할 수 있습니다.

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

세입자가 답변서가 아닌 별도의 문서로 배심 재판을 요청하는 경우, 이 문서의 사본을 집주인 또는 집주인의 변호사에게 송달하고 원본을 법원에 제출해야 합니다. 송달을 완료하고 송달 증명 양식을 작성/제출하는 방법에 관한 지침은 위의 “송달 증명” 섹션을 참조하십시오.

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

### 수수료 면제 요청:

법원에 문서를 제출하기 위해 지불해야 하는 법원 비용이 있습니다. 수수료를 감당할 수 없는 경우, 세입자는 필요한 양식을 작성하여 수수료 면제를 요청할 수 있습니다.

세 가지 수수료 면제 양식의 공란 사본은 여기에서 구할 수 있습니다:

<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/FW-001>;

<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/FW-002>;

<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/FW-003>.

이러한 양식을 작성하는 방법에 대한 자세한 지침은 여기에서 확인할 수 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).

참고: The “FW-002: 추가 비용 면제 요청은 세입자가 배심원 재판을 요청하는 경우에만 작성/제출해야 합니다. 그 외의 경우 세입자는 “FW\_001 Request to Waive Court Fees” 및 “FW\_003 Order on Court Fee Waiver” 양식만 제출하면 됩니다.”

참고 : 세입자는 수수료 면제 양식의 사본을 집주인이나 집주인의 변호사에게 제출할 필요는 없으며, 법원에만 제출하면 됩니다.

### 도움을 받을 수 있는 곳:

세입자가 답변서 또는 기타 양식의 제출에 도움이 필요한 경우, 법원의 현지 자활 센터 또는 퇴거 방어 법률 지원 단체를 방문할 수 있습니다.

지방 법원 연락처 정보는 여기에서 찾을 수 있습니다:

[https://www.courts.ca.gov/find-my-court.htm?query=browse\\_courts](https://www.courts.ca.gov/find-my-court.htm?query=browse_courts).

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

퇴거 방어 법률 지원 소개서는 여기에서 찾을 수 있습니다:

[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).

세입자가 답변서를 제출한 후에는 어떻게 됩니까?

답변서 제출 후 약 10 일 이내에 세입자는 재판 날짜가 기재된 서신을 받아야 합니다. 재판 날짜는 약 21 일 이내로 정해집니다. 그 후 퇴거 소송은 일반적으로 합의나 재판을 통해 해결됩니다. 이러한 각각의 프로세스에 관해 자세히 알아 보려면 다음 섹션을 참조하십시오.

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

### 3. 합의 및 중재(여기부터)

이 섹션에서는 재판을 거치지 않고 퇴거 소송을 해결할 수 있는 세 가지 방법, 즉 합의, 대체 분쟁 해결, 중재에 관한 정보를 제공합니다. 이 세 절차는 모두 퇴거 절차의 양 당사자가 스트레스, 시간, 재판의 불확실성을 겪지 않으면서 계약에 도달하는 데 유용한 도구가 될 수 있습니다. 이 섹션은 합의가 무엇인지, 합의를 요청하는 방법, 화해 계약에 도달할 때 고려해야 할 사항, 몇 가지 일반적인 합의의 예를 설명하는 것으로 시작합니다. 이 섹션은 합의에 도달하지 못한 경우, 가능한 구제 형태와 대체 분쟁 해결, 중재에 대한 정보로 끝납니다.

#### 합의란 무엇이며 어떻게 요청합니까?

화해 계약은 당사자들(이 경우 불법 점유자 소송의 세입자와 집주인)이 재판에서 판사나 배심원이 판단하지 않고 스스로 소송을 해결하는 방법입니다.

일부 법원은 일반적으로 당사자들에게 재판이 시작되기 전에 열리는“의무 합의 회의”에 참여할 것을 요구합니다. 의무 합의 회의는 매우 비공식적입니다. 예를 들어, 회의는 법정 밖 복도에서 당사자들이 5분간 대화하는 것이 될 수 있습니다. 또는 더 형식적일 수도 있으며, 이 경우 판사가 대화를 이끌고 법정에서 진행됩니다.

퇴거 절차에 들어간 집주인은 일반적으로 법정과 변호사 비용을 지불하여 돈을 지불했기 때문에 집주인이 스스로 합의를 위해 세입자에게 접근하는 것은 일반적이지 않습니다. 그러나 집주인도 재판에 더 많은 돈을 쓰는 대신 합의하는 것이 유리할 수 있습니다. 이러한 이유로 세입자가 재판에서

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

싸우는 것보다는 사건 해결에 관심이 있는 경우 집주인에게 연락하여 합의를 요청할 수 있습니다. 법원이 의무 합의 회의를 요구한 경우에도 세입자는 회의 전에 집주인과 사건을 해결하려고 시도할 수 있습니다.

합의 협상은 비공식적 대화로 시작하거나 양측이 제안으로 시작하여 서로 제안을 주고 받을 수 있습니다. 예를 들어, 세입자가 제안을 할 수 있으며 집주인이나 그 변호사는 예/아니오로 응답합니다. 또한 집주인은 세입자의 제안에 대해 반대 제안을 할 수 있으며, 세입자는 이를 수락/거부하거나 자신의 반대 제안을 할 수 있습니다.

서면으로 작성한다면 각자가 약속한 내용을 양측이 더 쉽게 알 수 있으므로, 세입자와 집주인은 일반적으로 계약서를 서면으로 작성하여 중요한 용어를 모두 포함시키고 세입자와 집주인 모두 서명합니다. . 이런 식으로 하여 한쪽이 합의한 내용을 이행하지 않으면 상대방은 법원에 도움을 요청할 수 있습니다. (합의 조건의 예는 아래를 참조하십시오.)

세입자가 집주인과 합의에 도달할 수 없을 것으로 보이는 경우, 판사 또는 배심원 재판에서 자신을 방어할 수 있습니다. 참고 – 캘리포니아주 증거법 §1152 에 따라, 사건의 합의를 위한 제안은 법정에서 당사자에게 불리하게 사용할 수 없습니다.

#### 일반적인 화해 계약의 예:

1. 퇴거 협상: 다음은 세입자가 이사를 원하는 경우 화해 계약 협상 시 고려해야 할 몇 가지 항목입니다.
  - **때:** 세입자는 이사에 필요한 시간을 요청합니다. 세입자는 집주인이 더 짧은 시간을 요청하려고 할 것이라는 것을 알아야 합니다. 예 –

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

세입자가 30 일 내에 이사할 가능성이 있는 경우 세입자는 60 일을 요청할 수 있습니다. 또는 세입자가 60 일이 필요하다는 것을 안다면, 90 일을 요청할 수 있습니다

- **연체 임대료:** 세입자는 지급해야 하는 임대료, 변호사 비용, 법원 비용의 면제에 대해 협상할 수 있습니다. 때때로 집주인은 아파트를 돌려 받는 것만을 원하며, 세입자가 이사를 한다면 임대료를 포기하는 데 동의합니다. 또한 세입자는 예를 들어 아파트의 상태가 나쁘는데 집주인이 문제를 해결하지 않아 임대료를 지불하지 않은 경우 지불해야 하는 임대료 면제에 동의해 줄 것을 집주인에게 요청할 수 있습니다.
- **보증금:** 세입자는 임대료 또는 기타 지불해야 할 수수료를 면제하거나 인하하는 대가로 보증금 포기를 고려할 수 있습니다.
- **퇴거 사실의 기록 금지:** 세입자는 법원 기록을 봉인하도록 협상할 수 있습니다. 이렇게 하는 경우, 퇴거 조치가 공공 기록에 나타나거나 자신의 신용을 해치거나 향후 아파트 임대가 어려워지는 것을 막을 수 있습니다.

## 2. 지급 협상 및 계속 거주:

세입자가 계속 머물기를 원하고 불법 점유의 이유가 미납 임대료 또는 기타 수수료 때문인 경우, 세입자는 임대료 또는 기타 비용의 전부 또는 일부를 지불해야 아파트에 머물 수 있습니다.

최초의 소장에서 집주인은 세입자에게 임대료, 변호사 비용, 법원 비용의 전부 또는 대부분을 지불하도록 요청할 것입니다. 세입자는 이러한 비용의

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

면제 또는 감액을 협상할 수 있습니다. 다음은 이러한 종류의 협상에서 고려해야 할 몇 가지 항목입니다.

- **전액 지불:** 세입자는 청구된 모든 금액을 지급하고 기각 판결을 받을 수 있습니다.
- **지불 계획:** 세입자는 청구된 금액을 전액 지불할 수 없는 경우, 지불 계획을 요청할 수 있습니다. 세입자가 지불 계획에 따라 지불하지 않는 경우, 추가 통지 없이 퇴거 당할 수 있습니다.
- **포기/면제:** 세입자가 방어 수단을 가지고 있거나 세입자를 계속 유지하기 원할 경우에 집주인이 연체한 임대료, 수수료, 비용을 면제할 가능성이 더 높습니다. 예를 들어, 세입자가 아파트 상태가 좋지 않아 임대료를 지불하지 않았고 집주인이 문제를 해결하지 않은 경우, 세입자는 집주인에게 수리가 이루어질 때까지 임대료를 감액하도록 요청한 다음 아파트 수리가 끝났을 때 정규 임대료를 지불할 수 있습니다.
- **퇴거 사실의 기록 금지:** 세입자는 기각 사실을 법원에 기록하고 법원이 그 사건 기록을 봉인하도록 협상할 수 있습니다.

**주의:** 세입자가 하해 계약을 이행하지 않으면 퇴거 당할 수 있습니다.

#### 합의에 도달하지 못한 경우 - 물수에 대한 구제 및 퇴거 유예

세입자가 합의에 도달할 수 없는 경우 재판이 시작되기 전에 판사에게 지급해야 하는 모든 금액을 지급하고 해당 건물에 계속 머물 수 있게 해달라고 요청할 수 있습니다. 일반적으로 사람들은 지금까지 어려움을 겪었지만 법적 방어 수단이 없는 경우 “물수에 대한 구제”(민사 소송법

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

§1179)를 요청합니다. 이 구제를 받으려면 세입자는 다음과 같이 해야 합니다.

1. 재판 날짜까지 모든 미지급 임대료를 지불해야 합니다.
2. 미래의 모든 임대료를 현실적으로 지불할 수 있어야 합니다
3. 변호사 비용, 법원 비용, 기타 비용을 지불할 수 있어야 합니다.

세입자가 합의에 도달할 수 없고 법원에 의해 퇴거 명령을 받은 경우, 세입자는 법원에 최대 40 일 동안 퇴거를 “정지(stay)”(또는 보류)하도록 요청할 수도 있지만, 집주인은 그 40 일에 대해 금전을 지급하도록 요구할 수 있습니다 (CCP §1176). 세입자는 집주인이 재판 날짜에 출석했거나 집주인에게 사전 통지(서면 사전 통지)를 한 경우에만 “집행 정지”를 요청할 수 있습니다. 세입자가 “정지”를 위한 통지 방법에 관해 질문이 있는 경우, 법원 서기 또는 지방 법원 웹 사이트에서 지방 법원 절차를 확인할 수 있습니다. 세입자가 극심한 어려움 때문에 “집행 정지”를 요청하는 경우 세입자는 어려움을 입증하는 모든 기록과 기타 증거를 법정에 제출해야 합니다. 예를 들어, 세입자가 입원했던 시기를 보여주는 의료 기록을 가져올 수 있습니다.

### 대체 분쟁 해결 및 중재란 무엇입니까?

대체 분쟁 해결(ADR)은 심리 또는 법원의 결정 없이 소송을 해결하는 모든 방법을 말하는 용어입니다. 일부 ADR 프로세스는 선택 사항이거나 매우 비공식적일 수 있으며, 또 어떤 프로세스는 필수적이며 공식적인 프로세스일 수 있습니다.

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

중재는 대체 분쟁 해결의 한 유형입니다. 중재는 소송의 전부 또는 일부를 해결하기 위해 소송의 양 당사자와 공식적으로 논의하는 것입니다.

## 비용

법원이 중재하는 경우, 중재에 참여하는 비용은 없습니다. 그러나 집주인이 중재에 변호사를 대동하는 경우, 집주인의 변호사 비용이 증가하며, 세입자가 이를 부담해야 합니다.

세입자는 법원이 제공하거나 요구하는 중재 또는 기타 분쟁 해결 서비스가 무엇인지 어떻게 알 수 있습니까?

법원의 현지 관행, 중재나 기타 형태의 대체 분쟁 해결의 요건을 알아 보려면 현지 법원의 자활 센터 또는 법률 지원 기관에 문의해야 합니다.

중재는 어떻게 진행됩니까?

중재인이 양측과 대화하여 당사자들이 상대방을 이해하도록 돕습니다. 양 당사자가 중재인과 한 방에 있을 수도 있고 한 당사자만 중재자와 한 방에 있을 수도 있습니다.

## 비밀 유지

중재 중 논의 내용은 비밀이며, 법정에서 자백으로 사용할 수 없습니다. 논의 내용이 법원에 제출되는 유일한 예외는 형사 소송이 진행 중인 경우입니다. 캘리포니아주 증거법 제 1119 조.

중재인은 누구입니까?

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

중재자는 특별 교육을 받은 제 3 자입니다. 중재인은 판사가 아니지만, 변호사인 경우는 있습니다. 한 쪽이 100% 틀리고 다른 쪽이 100% 옳아도 중재자는 어느 쪽 편을 들지 않습니다. 중재인은 중립적입니다. 중재인은 분쟁의 적법성 또는 공정성을 판단하지 않습니다. 중재인은 양 당사자 간의 합의에 도달하기 위해 양측의 질문을 합니다.

### 중재의 결과는 무엇입니까?

합의를 위해 협상하는 것과 마찬가지로, 세입자가 분쟁의 전부 또는 일부에 대해 계약에 도달하면 계약을 서면으로 작성하는 것이 가장 좋습니다. 계약에는 소송이 어떻게 마무리되어야 하는지에 관한 조건이 포함되어야 합니다(예: 중재가 법정 밖에서 이루어지더라도 캘리포니아주 법원 규칙 2.551 에 따라 퇴거에 관한 법원 기록을 영구적으로 봉인하는 조건 등). **주의** – 세입자는 집주인/집주인의 변호사, 중재인이 제안하는 합의 조건을 수락할 필요는 없습니다. 세입자가 동의하지 않으면 중재가 처음부터 없었던 것처럼 사건은 법원에 반환됩니다.

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

### 중재에 참여하는 이유는 무엇입니까?

세입자가 집주인과의 문제 해결에 어려움을 겪은 경우, 중재인은 세입자가 집주인과 의사 소통하는 것을 도울 수 있습니다. 세입자가 합의에 도달하지 못한 경우에도 여전히 재판을 받을 수 있습니다. 세입자가 합의에 도달하지 않더라도 세입자는 중재 프로세스를 통해 상대방이 소송에서 중요하게 생각하는 사항을 알 수 있으며, 이는 세입자가 궁극적으로 문제를 해결하는데 도움이 될 수 있습니다.

### 세입자가 중재에 참여하기 위해 합당한 편의가 필요한 경우에는 어떻게 합니까?

세입자의 법원이 중재하는 경우 37 페이지의 “법정 내의 합당한 편의”라는 제목의 섹션 7 을 참조할 수 있습니다.

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

## 4. 증거 개시(Discovery)

증거 개시는 당사자들(이 경우 세입자와 집주인)이 서로에게 문서, 정보, 자백을 요청하는 소송상 법적 절차를 의미하는 말입니다. 소송에서 양 당사자는 재판에서 입증에 사용하거나 재판 전에 합의를 위한 협상에 사용하기 위해 상대방으로부터 이러한 정보를 원합니다.

다음 섹션에서는 증거 개시의 단계 및 타임라인, 다양한 증거 개시 요청 유형에 대한 설명 및 사례, 증거 개시 요청에 대한 이의 제기 등 증거 개시 프로세스에 관한 정보를 제공합니다.

주의 - 증거 개시 요청에 대한 모든 응답을 확인해야 합니다. 이는 세입자가 위증의 벌을 전제로 문서에 제공된 모든 정보가 정확하며 응답이 사실이고 정확하다는 것에 서명해야 함을 의미합니다.

### 불법 점유자 증거 개시 타임라인

증거 개시의 시작:

- 집주인이 소환장과 소장을 세입자에게 송달한 후 5 일, 또는
- 세입자가 불법 점유자 소송에 대한 답변서를 제출한 후 5 일 중 먼저 도래하는 날짜.

증거 개시의 완료:

- 재판 5 일전까지 완료해야 합니다.

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

**주의** – 양 당사자 모두 자신에게 올바르게 송달된 증거 개시에 응답해야 합니다. 심각한 결과를 피하기 위해, 증거 개시 프로세스에 속한 세입자는 법적 기한 이전에 이러한 요청에 대한 응답을 작성하여 송달해야 합니다.

또한 세입자와 집주인은 다른 증거 개시 기한에 동의할 수 있습니다. 그러나 그들이 다른 증거 개시 기한에 동의한다면, 그러한 합의를 이메일, 문자 또는 편지로 문서화하는 것이 가장 좋습니다.

### 세입자는 증거 개시 요청에 대한 응답을 어떻게 발송합니까?

세입자는 다른 사람을 시켜 응답을 우편으로 보내고(“송달”) 송달 증명서에 서명하게 해야 합니다. 송달 증명서란 해당인이 누군가에게 서류를 송달했거나 교부했다는 서면 신고입니다. 세입자를 위해 송달하고 송달 증명서에 서명하는 사람은 우편물이 발송되는 카운티의 거주자 또는 직원이어야 하며 18 세 이상이어야 합니다(7 페이지의 “송달 증명서” 참조).

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

당사자가 증거 개시 요청에 응답하지 않거나 응답에 거짓 진술을 하는 경우에는 어떻게 됩니까?

판사는 당사자에게 벌금을 부과하거나, 당사자에게 법정 모독이라는 판결을 하거나, 당사자에게 상대방의 변호사 비용을 지불하도록 명령하거나, 재판이 시작되기 전에 사건에 대한 판결을 내릴 수 있습니다.

세입자는 어느 정도의 시간 내에 증거 개시 요청에 응답해야 합니까?

세입자가 요청을 수신한 방법에 따라 타임라인이 다릅니다.

- 누군가가 증거 개시 요청서를 세입자에게 직접 교부하는 경우 세입자는 송달 받은 날로부터 5일 이내에 응답해야 합니다.
- 누군가가 익일 택배로 증거 개시 요청을 세입자에게 발송하는 경우, 세입자는 요청서가 우편 발송된 날로부터 7일 이내에 응답해야 합니다.
- 누군가가 일반 우편으로 증거 개시 요청을 세입자에게 발송하는 경우, 세입자는 요청서가 우편 발송된 날로부터 10일 이내에 응답해야 합니다.

**참고** – 또한 집주인은 위에 설명된 세입자의 송달 방법(개인, 익일 택배 또는 일반 우편)에 따라 세입자가 증거 개시를 송달한 날로부터 5, 7, 10일 이내에 세입자의 증거 개시 요청에 대해 응답해야 합니다.

증거 개시 응답의 핵심은 무엇입니까?

응답은 응답자의 진실성 또는 신뢰성에 대한 의문을 제기하거나 재판 중에 판사의 주의를 끌 수 있는 문제를 소개하거나 제한하는 데 사용될 수 있습니다. 그렇기 때문에 증거 개시에 응답하는 것, 가능하면 법률 고문에게 이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

연락하는 것, 그리고 상대방이 증거 개시 요청의 규칙을 따르고 있는지 확인하는 것이 중요합니다.

### 다른 종류의 증거 개시란 무엇입니까?

5 종류의 증거 개시가 있습니다.

1. 질문서(Interrogatories) – 서면으로 답변해야 하는 서면 질문.
2. 제출 요청 – 문서 또는 물리적 증거의 검토 요청.
3. 자백 요청 – 사실을 사실로 인정하라는 요청.
4. 증언 녹취(Deposition) – 사건의 사실 관계에 관한 직접 인터뷰.
5. 소환장 – 소송 당사자가 아닌 사람에게 문서, 정보 또는 인터뷰를 요청하는 방법.

각각의 증거 개시의 5 가지 유형을 아래에서 예와 함께 더 자세히 설명합니다.

1. **질문서** – 서면으로 답변해야 하는 서면 질문. 일반적으로 어느 한 쪽은 다른 쪽에 35 번의 질문을 할 수 있습니다. 민사소송법 2030.30. 그러나 불법 점유자의 경우, 35 개가 넘더라도 세입자가 모든 요청에 응답해야 하는 “양식” 질문서가 있습니다.

참고 – 불법 점유자 소송에서 집주인은 “원고”, 즉 소송을 제기한 당사자이고, 세입자는 “피고”, 즉 소송을 당하는 당사자입니다.

다음은 일반적인 질문의 예입니다.

- a. “피고는 언제부터 임대 주택을 점유하였습니까?”
- b. “피고가 집세를 제때 납부하지 않았던 적이 있습니까?”

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

c. “지방, 주, 연방법을 위반하는 임대 주택의 상황을 기재하십시오.”

세입자는 질문서에서 요구하는 사항에 대해 세심한 주의를 기울이고 싶을 겁니다. 세입자는 요청하지 않은 정보를 제공할 필요가 없습니다. 또한 세입자는 질문서에 이의를 제기할 수 있습니다(아래의 증거 개시 요청에 대한 이의 제기 섹션 참조). 세입자가 심문에 대한 대답을 모르는 경우, “피고는 요청 번호[번호]에 응답할 정보가 충분하지 않습니다.”라고 말할 수 있습니다.

2. **제출 요청** – 상대방이 자신의 주장 사실을 증명해야 하는 문서 또는 기타 물리적 증거를 조사하려는 시도입니다. 민사 소송법 2031.010~2031.510. 5 일 기한은 CCP 2031.260 에 있습니다.

다음은 제출 요청의 예입니다:

- a. “물로 인한 주택 손상 사진을 모두 제출하십시오.”
- b. “귀하가 보유하고 있는 집주인이 귀하에게 발송한 통지서를 제출하십시오.”

3. **자백 요청** – 사실을 사실로 인정하게 하려는 시도이므로, 재판에서는 불요증 사실이 됩니다. 일반적으로 일방 당사자는 문서 사본을 정본으로 인정하라는 요청 이외에 35 개의 자백 요청만 송달할 수 있습니다. 민사소송법 2033.030(b).

다음은 예입니다:

- a. “피고는 123 Main Street, Salinas, California 93905 에 거주함을 인정합니다.”

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

i. 세입자가 자백 요청에 응하여 이것이 사실이라고 자백하는 경우, 세입자는 재판에서 이의를 제기하거나 사실이 아니라고 주장할 수 없습니다.

1. 세입자가 실제로는 123 ½ Main Street(본관 뒤의 작은 집)에 살고 있으며 이것이 불법 주택이라고 생각해 보십시오. 재판에서 세입자는 123 ½ Main Street 가 불법 건축물인지 여부의 검토를 판사에게 요청할 수 없습니다. 세입자가 이전에 행한 자백에 따르면 세입자는 123 ½ Main Street 가 아닌 123 Main Street 에 거주하기 때문입니다.

자백 요청에 대한 세입자의 응답에서 100% 사실인 진술은 “자백”하고, 사실이 아닌 진술은 “부인”하면 됩니다. 자백 요청은 위험할 수 있습니다. 왜냐하면, 세입자가 적시에 응답하지 않는 경우, 집주인은 세입자가 모든 것을 자백하는 것으로 판단한 후(판사에게 “해당 요청에 대해 자백한 것으로 간주해 달라는 요청), 그러한 자백을 재판에서 세입자에게 불리하게 적용해 달라고 법원에 요청할 수 있기 때문입니다.

4. **증언 녹취** – 사건의 사실에 대한 직접 인터뷰. 일방 당사자는 상대방에 대한 증언 녹취를 요청할 수 있습니다. 증언 녹취의 대상(증인)은 증언을 녹취하는 동안 진실을 말하겠다고 선서해야 합니다. 증인은 질문에 답하기 위해 증거물을 볼 필요가 있습니다.

녹취되는 세입자는 요청하는 질문에만 답하면 됩니다. 또한 세입자가 질문을 이해하지 못하는 경우 세입자는 집주인/집주인의 변호사가

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

무엇을 요구하는지 알고 있다고 생각하지 말고, 그 대신 다시 질문하거나 질문을 수정해 달라고 요청할 수 있습니다. 세입자는 질문에 이의를 제기할 수 있으며, 화장실에 가는 것이나 물/음식을 섭취하기 위한 휴식을 요청할 수도 있습니다.

변호사는 일반적으로 자신의 사무실에서 증언을 녹취합니다. 피고가 통역을 요구하는 경우 증언 녹취를 요청하는 당사자는 통역사 비용을 지불해야 합니다. 일반적으로 법원 서기가 참석하여 인터뷰를 녹음하고 인터뷰 내용을 녹취록으로 작성하여 이를 구매하게 하는 경우가 많습니다. 법원 서기는 증언하는 당사자에게 녹취록에 대한 서명을 포기할 것인지 물을 것입니다. 녹취록에 서명하는 것은 기록된 말들이 증언 중에 진술한 말이었다는 사실을 인정하는 것입니다. 일반적으로 세입자는 서명을 포기해서는 안됩니다. 필요한 경우, 세입자는 서명(진술 내용과 일치한다는 인정) 녹취록의 열람, 검토, 수정을 위해 녹취록 사본을 얻을 수 있습니다.

증언 녹취는 증언 녹취 통지를 송달받은 후 최소 5일 이내의 날짜로 일정을 잡을 수 있지만, 증언 녹취는 재판 5일 전까지 행해져야 합니다. 민사소송법 2025.270.

5. **소환장** - 소환장은 일방 당사자가 소송 당사자가 아닌 사람에게 문서, 정보 또는 인터뷰를 요청하는 방법입니다.

합당한 편의 제공:

세입자가 증언 녹취를 위해 편의를 제공받아야 하는 경우, 서면으로 집주인/집주인의 변호사에게 요청서를 제출하거나 집주인/집주인의 이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

변호사에게 전화하여 합당한 편의에 관해 논의할 수 있습니다. 장애인은 편의 제공을 요청하기 위해 진단서를 공개할 필요가 없습니다.

### 증거 개시 요청에 대한 이의

세입자는 법적 근거가 있는 경우 증거 개시 요청에 이의를 제기할 수 있습니다. 아래는 다양한 유형의 일반적인 이의 제기의 예입니다. 그러나 이의 제기 후에도 세입자는 여전히 자신이 알고 있는 사실을 기초로 요청에 응답해야 할 수 있다는 점에 유의해야 합니다. 그리고 실제로 충분한 정보가 없는 경우에는 요청에 응답할 충분한 정보가 없다고 말할 수 있습니다.

증거 개시에 대한 6 가지 일반적인 이의 제기는 다음과 같습니다:

- 관련성: 집주인/집주인의 변호사가 소송과 관련이 없는 정보를 요청합니다.
- 관련성/프라이버시: 집주인/집주인의 변호사가 개인 식별 정보 또는 프라이버시와 관련된 질문을 합니다.
- 지나치게 광범위하고 지나치게 부담스러운 질문: 집주인/집주인의 변호사가 너무 많은 정보를 요구하여 제출하기가 매우 어렵습니다.
- 추측: 집주인/집주인의 변호사가 세입자로 하여금 세입자가 알지 못하는 내용이나 경험하지 않은 내용을 말하게 하려고 합니다.
- 복합 질문: 집주인/집주인의 변호사가 따로따로 답변해야 할 여러 내용을 한꺼번에 질문합니다.
- 이미 답변한 사항: 집주인/집주인의 변호사가 이미 답변했던 질문과 동일한 질문을 세입자에게 하고 있습니다.

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

위에 나열된 여섯 가지 일반적인 증거개시 이의 제기는 각각 예와 함께 아래에서 더 자세히 설명합니다.

- 관련성: 집주인/집주인의 변호사가 소송과 관계없는 정보를 요청합니다. 예를 들어, 신문에서 집주인은 세입자에게 상사의 이름이 무엇인지 묻지만 상사는 주택과 아무 관련이 없습니다. 세입자의 응답 예는 다음과 같습니다. “피고는 본 절차와 관련이 없는 정보를 요청한다는 점에서 9 번 신문에 이의를 제기합니다. 이러한 이의 제기를 전제로, 제 상사는 Crystal Garcia 입니다.”
- 관련성/프라이버시: 집주인이 세입자의 사회보장 번호, 생년월일, 운전 면허증 번호 등의 개인 식별 정보, 또는 이민 신분, 구체적인 장애, 의료 정보 등과 같은 사적 정보에 관한 질문을 합니다. 세입자는 다음 내용을 근거로 이의를 제기할 수 있습니다. (1) 해당 정보는 불법 점유자와 관계가 없다는 점에서 관련성을 근거로, (2) 보호되는 세입자의 개인 정보라는 점에서 프라이버시를 근거로. 예를 들어, 집주인의 변호사가 세입자에게 사회 보장 번호를 요청합니다. 샘플 응답은 다음과 같습니다. “관련성 및 프라이버시를 근거로 이 질문에 이의를 제기합니다.” 세입자는 개인 정보를 가지고 질문에 답할 필요가 없습니다.
- 지나치게 광범위하고 지나치게 부담스러운 질문: 집주인/집주인의 변호사가 너무 많은 정보를 요구하여 제출하기가 매우 어렵습니다. 예를 들어, 제출 요청에서 집주인은 세입자에게 30 년 동안 장애에 관해 받은 모든 의사의 메모를 요청합니다. 세입자의 샘플 응답은

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

다음과 같습니다. “피고는 제출 요청 9 번에 대해 저의 임대가 불과 8 개월 전에 시작되었는데 30 년 전 정보를 요청하는 것은 지나치게 광범위하고 과도하게 부담스러운 것이며 관련성이 없다는 점에서 이의를 제기합니다. 이러한 이의 제기를 전제로, 피고는 가장 최근에 받은 의사의 마지막 메모 두 개를 제출하고 나머지 문서는 보류합니다.”

- 추측: 집주인/집주인의 변호사가 세입자로 하여금 세입자가 알지 못하는 내용이나 경험하지 않은 내용을 말하게 하려고 합니다. 예를 들어, 증언에서 집주인의 변호사는 집주인이 전화를 받지 않았음에도 불구하고 만약 집주인이 전화를 받았다면 어떻게 했을 것인지를 세입자에게 묻습니다. 세입자의 샘플 응답은 다음과 같습니다. “이의를 제기합니다. 이것은 추측을 요구하는 것입니다. 그러한 이의 제기를 전제로, 저는 집주인에게 수도꼭지가 새는 것에 대해 말하고 수리를 요청했을 것입니다.” 참고: 법정에서 세입자는 추측을 요구하는 질문에 절대로 답할 필요가 없습니다. 그러나 증언 녹취에는 판사가 참석하지 않으므로 세입자는 이의를 제기한 후 추측을 말하거나 질문에 대답하지 않을 수 있습니다. 또는 세입자가 이의를 제기한 후 자신의 주장을 해치지 않는 내용을 말할 수 있습니다.
- 복합 질문: 집주인/집주인의 변호사가 따로따로 답변해야 할 여러 내용을 한꺼번에 질문합니다. 예를 들어, 집주인의 변호사가 자백 요청에서 다음과 같이 말합니다. “피고는 자신이 실내에서 파티를 열었기 때문에 2020 년 3 월 9 일과 2020 년 4 월 3 일 자정에 시끄러운 음악을 틀었다고 자백합니다.” 세입자의 샘플 응답은 다음과 같습니다.

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

“이의를 제기합니다. 요청 사항 9 번은 복합 질문입니다. 그러한 이의를 전제로, 그 사실을 부인합니다.”

- 이미 답변한 사항: 집주인/집주인의 변호사가 이미 답변했던 질문과 동일한 질문을 세입자에게 하고 있습니다. 예를 들어, 집주인의 변호사는 증언 녹취에서 “그런 이유로 11 월 집세를 내지 않았습니까?”라고 묻고, 세입자가 대답한 후 나중에 다시 “11 월 집세를 내셨나요?”라고 묻습니다. 세입자는 “이의를 제기합니다. 이미 답변한 사항입니다”라고 말하여 두 번째 질문에 이의를 제기할 수 있으며, 두 번째 질문에 다시 대답할 필요가 없습니다.

참고: 세입자가 증언 중에 이의 제기의 명칭을 기억하기 어려운 경우에도 여전히 “이의를 제기합니다”라고 말하고 이의 제기 이유를 자신의 말로 진술할 수 있습니다. 판사는 이것을 고려할 수 있습니다.

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

## 6. A. 심리 - 서론

이 섹션에서는 증거 개시 프로세스 종료 후에 진행되는 심리 개시에 관해 설명합니다. 예상해야 하는 사항, 세입자가 심리 전에 준비하는 방법(심리에 가져올 항목 포함), 법원에 확인하는 방법에 대한 기본 사항을 다룹니다.

### 벤치 재판? 아니면 배심 재판?

화해 계약을 통해 사건을 해결하지 않고 재판을 진행하는 세입자는 배심원 또는 판사가 사건을 판단하도록 선택할 수 있습니다. 배심원은 사건에 관해 판단하는 일반인 집단입니다. 배심원이 참여하는 재판을 배심 재판이라고 하며, 배심 재판을 원하는 세입자는 사전에 이를 전에 신청해야 합니다(섹션 2 소환장 및 소장에 대한 응답 - 답변서 및 기타 법원 서류, “배심 재판 요구”)를 참조하십시오. 배심원 없이 판사가 판단하는 재판을 “벤치(bench) 재판”이라고 합니다. 배심원 재판과 벤치 재판은 모두 장단점이 있습니다. 세입자가 어떤 것을 선택해야 할지 잘 모르는 경우에는 퇴거 변호사와 상담할 수 있습니다.

**주의: COVID-19 감염병으로 인해 일부 법원은 원격 심리만 진행하고 있습니다. 법원은 전화, 컴퓨터 프로그램 또는 “Zoom” 플랫폼을 통해 재판을 진행할 수 있습니다. “Zoom” 플랫폼은 인터넷 접속이 가능한 컴퓨터, 전화, 기타 장치를 이용하거나 전화 서비스 접속을 통해 접속할 수 있습니다. 세입자는 지방 법원의 서기 또는 지방 법원의 자구 데스크에 전화하여 법원의 원격 심리 절차에 대한 자세한 정보를 얻을 수 있습니다.**

### 심리 전에 해야 할 일

심리 전에 세입자는 다음과 같이 해야 할 수 있습니다.

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

1. **집주인에게 증인 명단을 송달하고 법원에 그 사본을 제공하는 것.** 증인 목록에는 세입자가 선서하에 증언을 들으려고 하거나 자신을 대신해 법원에서 진술하게 하려는 사람들의 이름과 연락처 정보가 포함되어 있습니다. 이 목록에는 세입자가 쟁점을 증명하기 위해 증언이 필요한 경우 집주인 또는 집주인의 증인이 포함될 수도 있습니다. 세입자는 증언을 위해 증인 목록에 있는 모든 사람을 소환할 필요는 없지만 증인 목록에 없는 사람으로 하여금 증언하게 할 수는 없습니다.
2. **집주인/집주인의 변호사에게 배심원 지침과 평결 양식을 송달하고 법원에 사본을 제출합니다.** 세입자는 지역 자활 센터 또는 법률 지원 기관에 전화해 지방 법원의 절차를 따라야 합니다. 판사의 지시에 따라 “정지 명령”을 받을 수 있습니다. 예를 들어, 온라인 원격 심리를 하는 일부 카운티에서는 재판 증거물을 법원의 우편물 투입함에 넣거나 법원에 이메일로 보내야 하며, 집주인/집주인의 변호사에게 이메일을 보내거나 전달해야 합니다.

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

재판 전에 세입자는 다음과 같이 하기를 원할 수 있습니다:

- 1. 자신이 행할 주장과 이를 증명하는 데 도움이 필요한 문서 또는 증인을 심사숙고하는 것.** 답변서 양식을 보고 자신이 주장했던 방어 방법을 확인하는 것이 도움이 될 수 있습니다. 일부 세입자는 자신이 주장하려는 주요 쟁점을 잊지 않기 위해 기초적인 개요를 적어서 재판에 가져오는 것이 도움이 된다고 느낍니다. 개요에는 그들이 주장하려는 것, 그리고 주장의 각각의 요점에 대해 이를 증명하기 위해 사용할 증거 또는 자신이나 증인의 진술이 포함될 수 있습니다. 자세한 내용은 23 페이지부터 시작되는 “심리에 가져올 항목” 섹션의 “증거” 및 “증인”을 참조하십시오.
- 2. 집주인이 할 수 있다고 생각하는 주장과 이를 반박하기 위해 필요한 문서 또는 증인이 무엇인지 생각하십시오.** 집주인의 소장을 보고 세입자가 퇴거되어야 한다고 주장하는 이유를 확인하는 것이 도움이 될 수 있습니다. 세입자는 이것이 도움이 될 수 있습니다. 그러면 예상해야 할 사항에 대해 조금 더 편안함을 느끼게 되고 대응할 준비를 할 수 있기 때문입니다. 예를 들어 집주인이 사실이 아닌 것을 주장을 할 것이라는 것을 알고 있다면, 세입자는 그것이 거짓임을 증명하는 증거를 준비할 수 있습니다.
- 3. 법원 절차에 참여하기 위해 통역사 또는 합당한 편이가 필요한지 여부를 판단하십시오.** 자세한 내용은 아래의 “법정에서의 기본 사항” 섹션을 참조하십시오.

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

4. 법원에 출석하기 위해 보육 및/또는 교통편 및/또는 휴가를 조율해야 하는지 여부를 판단합니다. 자세한 내용은 아래의 “법정에서의 기본 사항” 섹션을 참조하십시오.

#### 법정에서의 기본 사항

**시간:** 세입자는 법정에 일찍 도착해야 합니다. 세입자는 도착 후 금속 탐지기를 통과하고, 법정을 찾고, “콜 시트(call sheets)”에서 자신의 사건을 찾고, 판사 또는 서기가 해당 재판 날짜에 나열된 시간에 사건을 호명하기 전에 그것을 서기에게 확인하는 데 충분한 시간이 필요합니다. 콜 시트는 법정 출입문에 테이프로 붙이거나 법정 출입문 옆의 벽에 고정하는 종이로, 그날 재판 날짜가 잡힌 모든 사건의 이름과 사건 번호를 명시합니다.

**원격 심리:** 심리를 직접 하지 않고 원격으로 진행하는 경우에도 세입자는 심리가 시작되기 전에 충분한 준비 시간을 확보하기를 원합니다. 예를 들어, 세입자는 전화 또는 컴퓨터에서 청문회에 접속할 공간을 정하고 필요한 경우 인터넷 연결을 포함하여 사용할 기술을 테스트해야 할 수 있습니다. 세입자는 최대한 조용하고 사적인 공간을 사용해야 합니다.

**복장:** 세입자는 깔끔한 복장을 해야 합니다.

**아동 케어:** 법원에는 보육 시설이 없을 수 있습니다. 재판을 보는 모든 사람은 판사가 주재 중(on the bench)일 때 정숙을 유지해야 합니다. 그렇지 않으면 법정 경위(법정 내의 경비원과 같음)가 퇴장을 요구할 것입니다. 원격 심리에서도 마찬가지입니다. 판사는 아동을 포함해 통화 중 배경 소음으로 인해 주의가 산만해지는 것을 원하지 않습니다.

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

**통역사:** 재판 날짜 이전에 세입자는 지방 법원에 전화로 통역사를 요청할 수 있습니다. 심리 당일에는 세입자는 가능한 한 빨리 또는 법정에 들어갈 때 통역사가 필요하다는 것을 법원 서기에게 알릴 수 있습니다. 판사가 사건을 호명했는데 통역사가 없다면 세입자는 통역사가 도착할 때까지 판사에게 기다려 달라고 요청할 수 있습니다.

**법원에서의 합당한 편의:** 아래의“법정에서의 합당한 편의” 섹션을 참조하십시오.

### 재판에 가져갈 것

세입자는 자신의 모든 증거를 소지해야 하며 이를 정리해야 합니다. 또한 자신의 증인을 법정 심리 시간에 법원에 출석하게 해야 합니다.

**증거** – 모든 증거물에 대해 세입자는 최소한 원본 1 개와 사본 2 개를 지참해야 합니다. 이는 집주인이 원본을 볼 권리가 있고 사본 한 하나를 받기 때문입니다. 판사는 원본을 받게 되며 세입자는 재판 중에 사본 1 개를 사용할 수 있습니다. 재판이 원격으로 진행되는 경우 세입자는 재판 날짜 전에 법원 서기에게 문의하여 재판 중에 문서를 어떻게 검토하는지 확인할 수 있습니다.

세입자가 법정에 제출할 수 있는 증거의 몇 가지 예는 다음과 같습니다.

- 아파트의 결함 또는 열악한 상태를 촬영한 사진
- 보건부 보고서, 정부 기록, 또는 사업 기록의 인증 사본
- 모든 임대료 영수증 또는 임대료 지불 증명. 예를 들어 현금과 교환한 수표를 보여주는 은행 명세서, 우편환 명세서 또는 영수증

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

- 세입자가 집주인과 주고받은 편지, 통지, 문자 메시지, 음성 메일 통신. 예를 들어, 세입자는 집주인에게 수리를 요청하거나 집주인에게 아파트 문제를 알리는 편지를 가져갈 수 있습니다. 세입자는 봉투도 포함시킬 수 있습니다. 우표에는 우편 발송 날짜가 표시되고 봉투에는 편지를 주고받은 사람이 표시되기 때문입니다.

**주의:** 세입자는 모든 증거를 지참하지 않았거나 인터넷 심리를 위해 올바르게 제출하지 않았다는 이유로 심리를 연기할 수 없습니다. 세입자는 재판 날짜에 모든 것이 준비되어 있어야 합니다.

**증인** – 증인은 재판이 시작될 때 법정에 출석해 있어야 하며, 질문에 답하고 증언할 수 있어야 합니다. 예를 들어, 세입자는 이웃이 법정에 와서 증언하는 대신 이웃의 편지를 가져올 수 없습니다. 편지에 대해서는 상대방이 반대신문을 할 수 없기 때문입니다. 증인이 법정에 출두하지 않을까 염려되는 경우, 세입자는 소환장을 발부할 수 있습니다. 세입자는 법원 서기 사무실에서 소환장을 받은 다음 다른 사람을 통해 재판 전에 증인에게 소환장을 송달하게 할 수 있습니다.

증인이 요청하는 경우 세입자는 증인의 이동 비용과 증인 비용을 지불해야 할 수 있습니다. (\$35/ 일 + 실제 이동한 이동 비용. 정부 코드 68093) 세입자가 집주인 또는 집주인의 증인을 자신의 증인으로 소환하는 경우, 집주인의 이동 비용이나 집주인의 증인 비용을 지불할 필요가 없습니다.

법정 입장 및 법정 내의 발언 – 법정 문화

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

1. 법정 출입문이나 문 옆의 벽에 콜 시트가 게시되어 있을 수 있습니다. 세입자는 사건 번호나 이름을 찾아 콜 시트 목록에 있는 번호를 기억해야 합니다.
2. 다음으로, 세입자는 문 안쪽으로 들어가서 줄을 선 후 법원 서기에게 자신이 출석했다는 사실, 자신의 법원 호출 번호, 자신이 피고라는 사실을 말합니다. 이때 세입자에게 통역사가 필요한 경우 통역사를 이용할 수 있는지 서기에게 확인합니다. 해당되는 경우 세입자는 법원에 제출된 세입자의 합당한 편의 요청을 법원이 알고 있다는 사실을 서기에게 확인할 수도 있습니다.
3. 입장 후 세입자는 자리에 앉아 휴대폰을 끄거나 무음으로 해야 합니다. 세입자가 매우 일찍 왔고 또 원하는 경우에는 집주인이나 집주인의 변호사에게 소송을 해결하기 위해 법정 외부 복도에서 이야기하도록 요청할 수 있습니다. (9 페이지부터 시작되는 합의 섹션 참조) 그러나 세입자는 판사가 “주재 중(on the bench)”일 때 법정에 있어야 합니다. (“벤치(bench)”는 판사가 앉는 법정 앞쪽의 책상입니다. “주재 중(on the bench)”이란 판사가 그 책상에 앉아 있을 때를 의미합니다).
4. 판사가 법정에 들어 오면 장애인 외에는 법정에 있는 모든 사람이 일어섭니다. 판사가 앉으면 모두 앉습니다. 판사가 주재 중일 때에는 판사, 판사 앞에서 소환된 당사자, 법원 서기만 말할 수 있습니다.
5. 세입자의 사건이 호명되면 세입자는 가능하다면 일어서서 자신의 성을 크게 말하거나 “피고”라고 말합니다. 그런 다음 세입자는 벤치로 올라가서 장애인이 아니라면 피고라고 적힌 표지판 앞에 섭니다.

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

- a. 세입자에게 통역이 필요하지만 통역사가 없는 경우 세입자는 판사에게 통역을 요청할 수 있습니다.
- b. 세입자가 아직 사건 해결에 대해 집주인과 대화할 기회가 없었고 그런 기회를 원할 경우, 세입자는 판사에게 몇 분 동안 집주인 및 집주인의 변호사와 이야기할 수 있도록 허락을 구할 수 있습니다. 그런 다음 세입자와 집주인/집주인의 변호사는 가능한 경우 복도 또는 별도의 방으로 가서 서로 대화합니다. 당사자들이 대화를 마치면 다시 안으로 들어가서 법원 서기에게 다시 체크인하고 판사 앞에서 자신의 사건을 다시 호명합니다.

참고: 판사를 부르는 적절한 이름은 “판사님(Judge)” 및 “존경하는 판사님(Your Honor)”입니다. 당사자들이 판사 앞에 있을 때, 당사자들은 서로 이야기하는 것이 아니라 판사와 이야기해야 합니다. 가능한 경우, 세입자는 말할 때 판사를 보고 판사에게 말해야 하며 집주인/집주인의 변호사와 이야기하지 않아야 합니다. 예를 들어, 귀하는 벤치에 있고 집주인의 변호사가 판사에게 귀하가 이사에 동의했다고 말합니다. 귀하는 변호사에게 “그런 적 없어요. 무슨 말을 하시는 건가요?”라고 말하지 말고, 다음과 같이 판사에게 말해야 합니다. “집주인의 변호사는 제가 하지도 않은 말을 하고 있습니다. 제가 말한 것은 그들이 나에게 더 많은 시간을 주면 기꺼이 이사할 수 있다는 것이었지만, 저희는 이것에 관해 아직 대화할 기회가 없었습니다. 복도에서 집주인 및 그 변호사와 이 문제를 논의해도 되겠습니까?”

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

## 6. B. 심리 – 단계별

이 섹션에서는 세입자와 집주인이 자신의 입장을 말하는 방법, 그리고 재판 중에 증인 등 증거를 제시하는 방법에 대한 일반적인 단계별 흐름을 설명합니다.

### 누가, 무엇을, 언제?

퇴거 재판은 빨리 진행될 수 있습니다. 집주인(원고)이 먼저 전체 입장을 제시합니다. 그 후 세입자(피고)가 전체 입장을 제시합니다. 양 당사자는 동일한 단계를 거쳐 자신의 입장을 주장하고 증명할 기회를 갖습니다. 이러한 단계는 다음과 같습니다.

1. 모두 진술(Opening Statement) – 자신이 소송에서 승소해야 하는 이유(집주인 또는 세입자)에 관한 주장과 재판에서 증명하거나 반박하려는 내용의 간단한 요약
2. 증인의 증언 – 당사자가 증인이라고 불리는 사람들을 법정에서 데려와 이들이 알고 있는 정보에 대해 말하게 하거나 사진 또는 기타 문서를 확인하게 하는 기회.
3. 반대 신문 – 상대방의 증인에게 질문하는 것(예: 집주인이 증인으로 세운 사람에게 세입자가 하는 질문).
4. 재직접 신문 – 자신의 증인을 상대방이 반대 심문한 후 당사자가 자신의 증인에게 질문하는 시간
5. 증거 제출 – 서증을 제출할 수 있는 기회
6. 최종 주장 – 양 당사자가 자신의 주장, 재판 중 증거가 입증한 것, 판사나 배심원이 자신에게 동의해야 하는 이유를 요약하는 기회

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

각 단계는 집주인과 세입자 모두에 대해 예제 및 유용한 팁과 함께 아래에서 자세히 설명합니다. 참고: 일부 판사는 퇴거 소송에서 모두 진술 및/또는 최종 주장을 허용하지 않습니다. 그러나 예를 들어 한 쪽이 모두 진술의 기회를 얻는 경우, 상대방에게도 모두 진술의 기회를 주어야 합니다. 일방 당사자는 여전히 모두 진술을 “포기”할지 여부를 결정할 수는 있지만 이들에게 모두 진술의 기회는 반드시 제공해야 합니다.

### 제 1 부 - 집주인의 주장

퇴거 재판 동안 집주인은 자신의 주장을 제시하거나 세입자를 퇴거시켜야 할 이유를 증명할 첫 기회를 갖게 됩니다. 자신의 주장을 하기 위해 집주인이나 집주인의 변호사는 증인을 소환하거나 증거를 제시할 수 있습니다. 집주인이 자신의 입장을 주장하는 동안, 세입자는 집주인/변호사가 제시하는 것 중 사실이 아니거나 완전한 진실이 아닌 것을 주의 깊게 듣고 메모해야 합니다. 이렇게 하면 반대 신문을 준비하고 이의를 제기하는 데 도움이 됩니다. 반대 신문과 이의 제기는 아래 4 번에서 다룹니다.

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

1. **모두 진술:** 집주인은 세입자를 퇴거시켜야 하는 이유에 대해 기본적인 내용을 요약함으로써 자신의 주장을 시작합니다.
2. **증인:** 집주인은 증인을 불러 세입자를 퇴거시켜야 하는 이유를 증명하는데 도움이 된다는 생각하는 질문을 할 것입니다. 집주인/집주인의 변호사는 세입자를 소환하여 증언하게 함으로써 자신의 주장을 증명할 수도 있습니다. 집주인/집주인의 변호사가 증인을 제시하는 동안, 세입자는 이의를 제기할 법적 근거가 있는 경우 진술한 내용에 이의를 제기할 수 있습니다. 판사가 “기각합니다”라고 말하면 증인이 질문에 답할 수 있습니다. 판사가 “인정합니다”라고 말하면 증인은 질문에 답할 수 없습니다. (재판 중 이의 제기에 관한 자세한 내용은 아래를 참조하고 추가적인 이의 제기의 예는 18 페이지를 참조하십시오).
3. **이의 제기:** 이의를 제기하는 경우를 제외하고, 판사는 상대방이 주장을 말하는 중에 이를 방해하거나 말하는 것을 그것을 좋아하지 않으며, 세입자를 꾸짖을 수 있습니다. 일반적인 심리 중 이의 신청은 “관련성”(질문이 사건과 관련성이 없음) 또는 “전문(hearsay)”(법정 외부에서 다른 사람이 말한 내용이 실제로 있었던 일이라는 사실을 증명하기 위해 해당인이 말한 내용을 증인이 다시 말하는 것)입니다. 집주인의 전문 진술의 예는 다음과 같습니다: 이웃이 법정에 증인으로 출석하지 않았을 때 “세입자의 이웃이 세입자가 밤에 시끄럽다고 여러 번 나에게 말했다”는 진술.

다음은 세입자가 증인이 증언하는 도중에 이의를 제기할 수 있는 방법의 예입니다. 세입자가 어떤 일을 한 이유를 집주인의 변호사가 집주인의 증인에게 묻습니다. 세입자는 집주인이 질문을 한 직후에 “이의 있습니다.

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

추측을 요구하고 있습니다”라고 크게 외친 후, 판사가 “결정”(이의 제기에 동의하는지 아닌지의 결정)할 때까지 기다립니다. 이 경우 판사는 “인정합니다”라고 말하는데 이는 세입자의 이의 제기가 유효하고 집주인의 증인은 질문에 답할 수 없다는 뜻이 됩니다.

4. **반대 신문:** 집주인/집주인의 변호사가 증인에 대한 질문을 마친 직후, 해당 증인에게 질문할 기회를 세입자에게 제공합니다. 이것을 반대 신문이라고 합니다. 반대 신문의 요점은 증인이 진술한 내용 중 세입자의 주장에 도움이 될 수 있는 부분을 강조하거나 세입자의 주장에 불리한 부분의 피해를 줄이는 것입니다.

집주인/집주인의 변호사가 질문을 할 때 증인이 말한 내용을 세입자가 메모하고 증인이 해명하거나 답변하기를 바라는 점을 적어두면 도움이 됩니다. 이런 식으로 세입자가 반대 심문에 대해 질문할 차례가 되었을 때 준비가 끝난 것입니다.

**참고:** 반대 신문자는 증인에게 새로운 주제에 관해 질문할 수 없으며, 직접 신문 중에 다룬 주제에 대해서만 증인에게 질문해야 합니다. 즉, 집주인/집주인의 변호사의 증인이 세입자에게 도움이 될 주제에 대해 질문을 받지 않은 경우, 세입자는 자신의 주장을 밝힐 차례가 될 때까지 기다렸다가 해당 주제에 관해 질문해야 합니다. 그런 다음 이 사람을 자신의 증인으로 소환하여 증인에게 그 주제에 대해 물어볼 수 있습니다.

예: 집주인은 임대료 지불에 대해서만 증인에게 물었고 직접 신문에서 세입자의 열악한 아파트 상태에 대해서는 질문하지 않았습니다.

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

세입자는 반대 심문 중에 임대료 지불과 관련된 질문을 할 수 있습니다. 나중에 세입자가 자신의 주장을 제시할 차례가 되었을 때, 세입자는 이 사람을 자신의 증인으로 소환하여 세입자 아파트의 열악한 상태에 관해 질문할 수 있습니다.

5. **재직접 신문:** 세입자가 증인에 대한 반대 심문을 마친 후 집주인의 변호사는 “재신문”을 할 수 있습니다(즉, 반대 심문 중에 했던 증인의 답변에 대해 해당 증인에게 마지막으로 한 번 질문할 수 있습니다). 그런 다음 판사는 증인을 돌려 보내고, 집주인의 변호사는 계속해서 다른 증거를 제시하고 집주인을 위해 다른 증인을 소환할 수 있습니다.
6. **증거 제출:** 자신의 주장을 할 차례가 진행되는 동안 집주인/집주인의 변호사는 세입자가 퇴거해야 하는 이유의 증명에 도움이 될 것으로 생각되는 증거를 서증으로 제출할 수도 있습니다. 증거의 예로는 사진 또는 부도 수표 수수료가 있습니다.

법원에 증거를 제시할 때 집주인/집주인의 변호사는 증거가 “등록되도록” 하기 위해 몇 가지 조치를 취해야 합니다. 증거가 적절히 “등록”되지 않은 경우, 판사나 배심원은 최종 판단을 내릴 때 이를 고려할 수 없습니다.

첫째, 세입자는 증거 원본을 볼 수 있으며 그 사본을 받아야 합니다. 또한 집주인/집주인의 변호사는 해당 문서의 출처, 그리고 해당 문서의 내용이 사실이며 정확한 사본이라는 점을 증명하기 위해, 집주인이나 다른 증인으로 하여금 서증에 관한 질문에 대답하게 해야 합니다. 세입자는 집주인/집주인의 변호사가 문서의 출처를 증명할 수 없거나 문서의

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

내용이 사실이며 정확한 사본이라는 것을 증명할 수 없는 경우,  
진정성(foundation)”을 근거로 증거 등록에 이의를 제기할 수 있습니다.

법정에 증거를 등록하는 방법에 대한 자세한 내용은 아래의 “제 2 부 –  
세입자의 주장”을 참조하십시오.

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

## 제 2 부 – 세입자의 주장:

패소하지 않으려면 세입자는 다음 사실을 입증해야 합니다.

- (1) 집주인이 자신의 주장을 입증하지 못했다는 사실
- (2) 집주인이 승소하지 못하게 하는 방어 수단이 세입자에게 있다는 사실

세입자의 주장 단계는 집주인의 주장 단계와 동일한 순서와 방식을 따릅니다.

**참고: 소송 기각 신청.** 원고가 “변론을 마치거나” 모든 증인을 제시하고 세입자가 퇴거해야 하는 이유를 주장하고 이를 입증하기 위해 등록하기를 원하는 모든 증거를 등록한 후, 세입자는 다음과 같은 방법으로 소송 기각 신청을 통해 판사에게 소송을 기각해 줄 것을 신청할 수 있습니다.

캘리포니아주 민사소송법 §581c. 예를 들어, 세입자는 “존경하는 판사님, 저는 정중하게 소송 기각을 신청합니다.”라고 말할 수 있습니다. 판사가 지금까지 청취한 증거를 토대로 집주인이 그 주장을 증명할 수 없다고 판단하는 경우 소송을 기각하거나 소송 기각 신청에 동의할 것입니다. 이러한 신청이 승인되는 경우, 세입자는 소송이 끝나는 것이므로 세입자는 자신의 주장을 할 필요가 없습니다. 판사가 소송 기각 신청을 거절하더라도 세입자는 자신의 주장을 할 기회가 있으며 이를 방어라고 합니다.

1. **모두 진술:** 세입자는 판사 또는 배심원에게 자신의 입장에서 시건을 진술합니다. 판사와 배심원을 포함한 대부분의 사람들은 발생한 순서에 따라 진술하는 경우에 더 잘 이해합니다. 세입자는 스토리와 관련된 세부 사항을 포함시키면서 그러한 세부 내용이 중요한 이유를 설명하려고 할 것입니다. 판사는 세입자의 진술을 멈추게 하고 질문을 할 수 있습니다.

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

세입자는 판사의 질문에 대답한 다음에 계속해서 자신의 입장을 이야기해야 합니다.

참고: 중단했다가 다시 시작할 때 내용을 잊어버리거나 줄거리에서 벗어나는 것이 염려되는 경우, 세입자는 메모지를 지참하거나 진술하려는 내용의 개요를 지참하는 것이 좋습니다. 이런 식으로 판사의 질문으로 인해 진술을 중단하는 경우에도 메모를 보고 중단한 부분부터 다시 시작할 수 있습니다.

2. **증인:** 세입자는 집주인이 증인을 제시한 것처럼 자신도 증인을 제시할 기회를 갖습니다. 세입자들은 자신의 질문이나 증인이 진술하기를 바라는 요점을 미리 적어두는 것이 도움이 되며, 그 순간에 모든 것을 기억할 필요가 없게 된다고 느낍니다.

세입자는 각각의 증인에게 한 번에 한 명씩 불러 냅니다. 증인은 세입자가 되거되는 이유와 관계 있는 내용만 판사에게 말할 수 있습니다. 증인은 직접 보고, 듣고, 냄새 맡고, 느꼈던 것만을 증언할 수 있습니다. 증인은 스스로 말을 시작할 수 없습니다. 그 대신 세입자는 증인이 정보를 제공할 수 있도록 질문해야 합니다. 판사는 세입자의 증인에게 질문하지 않습니다. 그러나 판사는 세입자의 신문 중에 또는 세입자가 증인 신문을 마친 후에 증인에게 몇 가지 질문을 할 수 있습니다. 세입자는 증인이 증언하는 동안 증인을 통해 원하는 모든 증거를 등록합니다. (증거 등록에 관해서는 다음 섹션을 참조하십시오.)

증인이 누구인지, 증인으로 소환한 사람과 어떤 관계가 있는지, 그리고 그들이 아는 사실을 어떻게 알게 되었는지를 판사 및/또는 배심원에게

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

이해시키는 것이 종종 도움이 됩니다. 이것을 “진정성 구축”이라고 합니다. 다음은 세입자가 증인이 제공하려는 정보의 진정성을 구축하는 방법의 예인 샘플 질문 세트입니다.

- 당신의 이름은 무엇입니까?
- 123 Street 9 에 있는 아파트와 어떤 관계가 있습니까?
- 내부에 들어가 본 적이 있습니까?
- 화장실이 있었습니까?
- 화장실을 사용하셨습니까?
- 화장실 사용에 문제가 있었나요?
- 문제를 설명해 주십시오.

이 예에서 볼 수 있듯이, 이웃 사람으로 하여금 화장실 상태에 관해 증언하도록 하는 경우, 판사나 배심원은 먼저 증인이 누구인지, 화장실에 관해 알고 있는 내용을 어떻게 알게 되었는지를 먼저 듣고 싶어합니다. 이것은 판사나 배심원이 증인 및 증인이 제공한 정보의 신빙성을 판단하는 데 도움이 됩니다.

세입자가 증인에게 증언하게 하는 동안 집주인/집주인의 변호사는 세입자의 질문에 이의를 제기할 수 있습니다. 이의가 제기되면, 세입자는 판사가 이의에 대해 판단할 때까지 기다렸다가 계속 진행해야 합니다. 판사가 “기각합니다”라고 말하면 증인이 질문에 답할 수 있습니다. 판사가 “인정합니다”라고 말하면 증인은 질문에 답할 수 없습니다. 판사는 세입자가 다른 방식으로 질문하도록 허용할 것입니다(질문을 “다시 구성하도록”).

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

일반적인 이의 신청은 전문(hearsay)에 관한 것입니다. 다음은 전문 진술의 예입니다. “배관공은 제 아파트가 사람이 살 수 없는 곳이라고 말했습니다.” 전문 문제를 피하기 위해 세입자는 배관공을 증인으로 소환해 배관공으로 하여금 배관 상태 때문에 세입자의 아파트에 거주할 수 없는 이유를 설명하게 할 수 있습니다. 집주인/집주인의 변호사는 배관공을 반대 신문할 기회를 갖습니다.

3. **반대 신문:** 세입자가 각각의 증인에 대한 질문을 마치면 집주인/집주인의 변호사는 세입자의 증인을 반대 심문할 기회를 갖습니다.

집주인/집주인의 변호사는 세입자가 질문했던 동일한 주제에 대해서만 질문할 수 있습니다. 집주인/집주인의 변호사가 다른 주제에 대해 질문한다면, 세입자는 해당 질문에 대해 “범위 외의 질문”이라는 이유로 이의를 제기할 수 있습니다.

4. **재직접 신문:** 집주인/집주인 변호사의 반대 신문 후 세입자는 증인에게 후속 질문을 할 수 있습니다.

이를 “재직접 심문”이라고 합니다. 세입자의 질문 범위는 집주인이 반대 심문에서 방금 질문한 주제로 제한됩니다. 예를 들어 집주인/집주인의 변호사가 세입자 증인의 중간 진술을 차단했거나 세입자가 해당 증인이 해당 주제에 관해 도움이 되는 말을 할 수 있다는 것을 알고 있는 경우, 세입자는 재직접 신문에서 해당 질문을 할 수 있습니다.

5. **증거의 등록 :** 당사자들이 재판에 제출한 증거를 판사나 배심원이 고려할 수 있도록 증거를 제시하는 방법이 있습니다. 다음 섹션에서는 세입자가 증거를 등록할 수 있는 방법의 예를 제시합니다.

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

## 예 1

집주인이 아파트의 문제들을 해결하지 않았기 때문에 세입자는 임대료를 지불하지 않았습니다.

- A. 세입자는 사용하려는 각각의 사진과 문서 사본을 3 부씩 만듭니다. 세입자는 각 사진의 뒷면 또는 문서의 첫 페이지 앞면에 피고측 증거물 A 라고 기재합니다(3 부 모두 증거물 A 로 기재함). 세입자는 다음 사진이나 문서에 피고측 증거물 B(3 부 모두)라고 기재합니다. 세입자는 다음 사진이나 문서에 피고측 증거물 C(3 부 모두)라고 기재합니다.
- B. 세입자는 판사에게 다음과 같이 말합니다: “저는 상태가 나쁘기 때문에 집세를 내지 않았고 집주인은 수리를 하지 않으려고 했습니다.”
- C. 세입자는 사진이나 문서의 사본을 집주인/집주인의 변호사에게 보여 준 다음 사진 또는 문서의 사본을 판사에게 제출합니다.
- D. 세입자는 판사와 함께 한 번에 하나씩 사진을 검토하고 판사에게 각각의 사진에 관한 다음 정보를 말합니다:
  1. 세입자는 사진이 사진 촬영 당시의 상황 및/또는 현재의 상황을 공정하고 정확하게 묘사라고 있으며, 세입자는 사진에 표시된 내용을 잘 알고 있다고 말합니다. (사진을 증거로 등록할 필요는 없지만, 세입자는 사진을 촬영한 사람과 촬영 시기에 대해 대답할 준비가 되어 있어야 합니다.)
  2. 세입자는 사진에 보이는 것이 정확히 무엇인지 설명합니다. 예를 들어 세입자는 “물을 틀면 싱크대 밑으로 물이 새기

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

때문에 물이 전체에 퍼지지 않도록 물통에 물을 담아야 합니다. 싱크대 아래에 저의 노란 양동이도 보입니다.”

3. 세입자는 문제가 얼마나 오래 지속되었는지를 진술합니다. 세입자는 구체적이어야 합니다. 세입자는 보건 검사관(health inspector) 보고서 등 이것이 언제 시작된 것인지에 관해 자신이 가지고 있는 증거를 포함시킵니다.
4. 세입자는 관리자/집주인에게 이 문제에 대해 언제 말했는지 진술합니다. 세입자는 집주인에게 얼마나 자주 이야기했는지 등의 관련 사실을 포함시킵니다. 이 경우에도 세입자는 구체적이어야 합니다. 예를 들어 세입자는 “항상”이라고 대답하지 말고 “한 달 동안 격일로” 또는 “2020년 11월 9일에 Mr. Notagood Landlord에게 전화를 걸어 음성 메일을 남겨 음성 메일 내에서 이러한 누수에 관해 말했습니다. 2020년 11월 10일에 저는 Mr. Landlord에게 문자 메시지를 보내 누수에 대한 도움을 요청했습니다. 2020년 11월 11일에 저는 Mr. Landlord에게 이메일을 보내 누수에 대한 도움을 요청했습니다. 그리고 2020년 11월 12일에 저는 피고측 증거물 4로 기재된 이 편지를 집주인에게 우송했습니다. 2020년 11월 12일자 우체국 영수증을 볼 수 있으며, 이는 편지를 우송했다는 추가적인 증거입니다. 이 영수증은 피고측 증거물 5로 표시되어 있습니다.”
5. 세입자는 판사에게 사진을 “증거로 등록”하도록 요청합니다.
6. 세입자는 집주인이 해당 문제를 해결했는지 여부를 진술합니다. 예를 들어, 세입자는 집주인이 문제를

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

해결하겠다고 약속했지만 해결하지 않은 경우에 이를 판사에게 말합니다.

7. 세입자 또는 세입자의 가족이나 친구가 발생시킨 문제가 아니라면, 세입자는 이를 판사에게 진술하고 관련 정보를 포함시킵니다. 예를 들어 바퀴벌레가 있다면, 세입자는 “우리 가족과 저는 음식을 남기지 않습니다. 우리는 쓰레기가 가득 차면 버리고 쓰레기통을 캐비닛에 보관하여 밖에 노출되지 않게 합니다. 우리는 또한 매번 식사 후에 설거지를 하며, 밤새 싱크대에 설거지 거리를 두지 않습니다.”
8. 세입자는 판사에게 이 문제가 세입자와 그 가족에게 미치는 영향을 진술합니다. 예를 들어, 누수에 대해 세입자는 “싱크대가 새기 때문에 설거지를 하는 것이 큰 스트레스입니다. 우리는 양동이를 비우기 위해 계속 마당에 나가야 하고, 음식을 굵어 낸 후 그릇을 욕조로 옮겨서 씻어야 합니다. 그래서 저희는 욕조를 더 자주 청소해야 합니다.” 또한, 바퀴벌레의 경우 세입자는 예를 들어 다음과 같이 말해야 합니다. “바퀴벌레가 질병을 퍼뜨릴까 걱정입니다. 바닥을 기어 다니는 아기가 있고 장난감이 바닥에 있는데, 저는 아기가 바퀴벌레가 지나간 자리를 만지게 하고 싶지 않습니다.”

E. 보건 보고서, 세입자가 집주인에게 보낸 편지 등 기타 모든 증거는 세입자가 먼저 집주인/집주인의 변호사에게 사본을 제시한 다음에 판사에게 사본을 제공합니다. 다시 한번, 세입자는 해당 문서가 무엇인지, 세입자의 입증에 어떤 도움이 되는지를 판사에게

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

설명합니다. 이 배경 설명 후에 세입자는 문서를 “증거에 등록”하도록 요청합니다.

## 예 2

집주인이 해당 월의 3 일에 3 일의 기간을 주고 세입자에게 통지하였지만 세입자는 임대료를 늘 지급하던 날짜인 8 일에 임대료를 지불하려고 해서 소송이 제기된 경우:

- A. 세입자는 판사에게 “보통 매월 8 일에 임대료를 지불하고 집주인이 이를 수락합니다.”라고 말합니다.
- B. 세입자는 집주인/집주인의 변호사와 판사에게 매월 1 일이 아닌 8 일에 임대료를 항상 또는 일반적으로 지불했음을 증명하는 임대료 영수증을 모두 제시합니다.
- C. 세입자는 지난 1 년 동안 또는 더 오랜 기간 동안 임대료를 지불한 날짜를 보여주는 차트를 작성하고 차트상의 각각의 지불 사실 및 지불 날짜가 실제 지불 시점 및 날짜를 표시한 것이라고 판사에게 진술합니다.
- D. 세입자는 영수증과 차트를 증거에 등록하도록 요청합니다.

참고: 집주인/집주인의 변호사는 증인 또는 세입자에게 반대 신문을 통해 문서에 관해 질문할 수 있습니다.

## 제 3 부 – 최종 주장

집주인과 세입자가 모든 주장과 방어 방법을 제출한 후 판사는 양 당사자에게 “최종 주장” 또는 최종 진술을 하도록 허용할 수 있습니다. 이 진술에서 세입자는 판사 또는 배심원이 집주인과 동의하지 않고 자신에게 동의해야 하는 이유를 판사 또는 배심원에게 진술합니다. 또한 세입자는 이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

시간을 이용해 판사나 배심원에게 그들이 청취한 증거가 의미하는 내용이 무엇인지, 그리고 그것이 자신의 방어에 중요한 이유를 명확히 제시할 수 있습니다. 세입자는 (1) 집주인이 자신에 대한 집주인의 청구를 입증할 수 없는 사실 관계와, (2) 자신의 방어를 뒷받침하는 사실 관계를 진술합니다. 그런 다음 세입자는 판사 또는 배심원에게 사건을 기각해 줄 것을 요청합니다.

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

## 7. 최종 판결 및 그 후의 일들

이 섹션에서는 양측이 퇴거 소송에서 누가 승소했는지 확인하는 방법과 최종 판결이 내려진 후 어떻게 되는지를 설명합니다.

### 결정문

최종 주장을 한 후 세입자는 판사에게 “결정문”을 요청할 수 있습니다. 결정문에서는 세입자가 승소하거나 패소한 이유를 설명합니다. 판사는 보통 하루 또는 8 시간 미만이 걸리는 짧은 재판에서 서면으로 판결을 내릴 필요가 없습니다. 세입자는 판사가 판단하기 전에(즉, 판사가 결정을 진술하기 전에) 판사에게 결정문을 요청해야 합니다.

### “판결” 또는 “명령”

판사 또는 배심원은 일반적으로 세입자가 법정에 있는 동안 사건을 판단합니다. 그렇지 않은 경우, 일반적으로 재판 후 며칠 이내에 세입자에게 우편으로 통보합니다. 법원의 서면 결정 또는 “명령”에는 다음 4 가지 항목이 포함됩니다.

1. 세입자가 자신의 집에 머물 수 있다는 내용(세입자가 승소한 경우) 또는 세입자가 이사해야 한다는 내용(세입자가 패소한 경우)의 진술
2. 세입자가 임대료를 지불해야 하는지 여부
3. 승소한 측이 패소한 측으로부터 법원 비용을 돌려받을 수 있는지 여부. (세입자가 승소하고 상대방의 비용 지불을 원하는 경우 재판 후 10 일 이내에 양식을 제출하여 비용을 회수할 수 있습니다. 양식은 여기에서 구할 수 있습니다: <https://www.courts.ca.gov/documents/mc010.pdf>)

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

4. 패소한 측이 승소한 측의 변호사 비용을 지불해야 하는지 여부.  
세입자와 집주인 사이에 그러한 비용을 할당하는 서면 임대 계약서가 있고 승소한 측이 변호사를 고용한 경우 이러한 일이 발생할 수 있습니다. 본인 소송의 경우 세입자는 변호사 비용을 받지 않습니다.

**주의:** 세입자는 재판일에 “승소”하더라도 퇴거를 피하기 위해 법원이 다른 조치를 취하도록 명령할 수 있으므로 명령을 주의 깊게 읽어야 합니다. 예를 들어, 명령에서 세입자가 특정 날짜까지 임대료를 상환하도록 요구할 수 있으며, 이를 이행하지 않는 경우 세입자가 소송에서 “승소”하더라도 여전히 퇴거당할 수 있습니다. 장애가 있는 세입자가 명령의 내용을 이해하지 못하는 경우, DRC 에 전화하여 의미를 이해하기 위해 도움을 받을 수 있습니다.

### 승소/패소 후 그 다음은?

재판에서 “승소”의 예:

- 판사는 세입자가 거주 가능성 보증의 위반을 이유로 자신의 방어 수단을 입증했기 때문에 세입자가 자신의 집에 머물 수 있다고 말했지만 판사는 5 일 이내에 임대료의 일부를 지불하도록 명령했습니다.
  - 세입자가 제때 임대료를 지불하고 영수증을 받으면 세입자가 소송에서 이기고 이사할 필요가 없습니다.
  - 세입자가 제때 임대료를 변제하지 않으면 집주인이 이기고 세입자는 이사를 해야 합니다. (아래의 퇴거 통지 섹션을 참조하십시오.)

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

재판에서 “패소”의 예:

세입자가 재판에서 “패소”하는 경우 집주인은 집주인에게 집 점유를 회복시키는 “점유 판결”을 받게 됩니다. 이 상황의 세입자는 몇 가지 옵션이 있습니다.

1. 세입자는 더 긴 시간을 요청할 수 있습니다.
  - 판사가 법정에 있는 세입자에게 “퇴거”하거나 이사해야 한다고 말하면 세입자는 즉시 판사에게 이사할 때까지 더 긴 시간을 요청할 수 있습니다. 이를 위해 세입자는 다음과 같이 말할 수 있습니다. “존경하는 판사님, 이사를 위해 30 일을 요청합니다.” 이러한 퇴거 시간 연장을 법원 명령의 “집행 정지”라고 합니다. (11 페이지 참조).
  - 세입자는 이사하는 데 더 많은 시간이 필요한 이유를 설명할 준비가 되어 있어야 합니다. 참고: 세입자는 자신의 집에 머무는 동안 이 추가 시간에 대해 집주인에게 대금을 지급해야 할 수 있습니다.
  - 판사가 세입자에게 더 많은 시간을 허락하지 않더라도 세입자는 재판 당일 이사할 필요가 없습니다. (퇴거 통지에 관해서는 아래를 참조하십시오.)
2. 적절한 경우 세입자는 “물수로부터의 구제”를 요청할 수 있습니다. (11 페이지 참조).
3. 세입자는 퇴거 조치가 신용 기록에 나타나지 않도록 법원 기록의 봉인을 요청할 수 있습니다.

## 퇴거 통지

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

퇴거 통지는 세입자에게 5일 이내에 퇴거해야 한다는 사실과 세입자가 퇴거해야 하는 날짜를 흰색 종이에 빨간 글씨로 쓴 것입니다. 세입자는 패소 이후에 퇴거 통지를 받습니다. 보안관은 이 통지서의 사본을 세입자의 집 문에 테이프로 붙입니다.

보안관이 세입자 문에 퇴거 통지를 붙인 경우, 세입자는 보안관이 세입자가 이사해야 한다고 말할 때 이사해야 한다는 통지를 받은 상태가 됩니다.

세입자가 자신의 집에서 며칠 더 머물기를 요청할 필요가 있고 집주인이 이에 동의하는 경우, 세입자는 이 허가를 서면으로 받아, 보안관에게 보여줄 준비를 해야 하며, 집주인이 보안관에게 이를 알리게 해야 합니다. 세입자는 보안관에게 전화해 집주인이 보안관에게 이를 알렸는지 확인할 수 있습니다.

보안관이 오는 경우, 보안관은 세입자에게 아파트를 떠날 수 있는 시간을 몇 분밖에 주지 않으므로 세입자는 가구나 기타 소지품을 옮길 시간이 충분하지 않습니다. 자녀가 있든, 장애가 있든, 아프든 상관 없습니다. 즉시 집에서 나가야 합니다.

보안관이 오기 전에 세입자의 소지품을 집에서 꺼내지 않으면, 집주인이 소지품을 보관할 가능성이 높으며 세입자는 돈을 지불해야 이를 돌려받을 수 있습니다. 보안관이 내쫓기 전에 세입자가 소지품을 반출하지 않았고 이 물건들이 버려지는 것을 막고자 하는 경우, 세입자는 록아웃 이후 18일 이내에 집주인에게 편지를 쓸 수 있습니다. 세입자는 세입자가 편지를 작성한 날짜를 편지에 기재하고 편지 사본을 보관해야 하며, 편지를 등기 우편으로 집주인에게 우송하거나 편지를 직접 교부하고 세입자의 사본에 집주인이 수령 사실을 확인하는 서명을 하도록 요청해야 합니다.

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

다음은 샘플 편지입니다:

(날짜)

(관리자/집주인 이름) 귀하:

이사하기 전에 모든 것을 가지고 나갈 수 없었습니다. [남은 소지품 목록 또는 설명] 제 물건을 버리지 말아 주십시오. 내 물건을 찾아갈 시간을 정하기 위해 곧 연락 드리겠습니다.

감사합니다,

(귀하의 이름)

(주소)

그러나 세입자는 소지품을 돌려 받기 위해 집주인에게 비용을 지불해야 할 수 있습니다. 집주인은 “합리적인 이사 비용”과 집주인이 소지품을 보관하는 날짜 동안의 해당 주택의 임대료를 초과하여 청구할 수 없습니다. 세입자는 집주인이 비용 청구서를 보낼 수 있도록 우편물을 받을 주소를 집주인에게 알려야 합니다.

**주의:** 세입자가 관리자/집주인에게 편지를 보내지 않는 경우, 관리자/집주인은 세입자가 자신의 재산을 포기했다고 주장할 수 있습니다.

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

## 8. 법정 내의 합당한 편의 제공

### 법정 내의 합당한 편의란 무엇입니까?

합당한 편의란 장애인이 법정에서 법적 절차를 동등하게 이용할 수 있게 하는 관행, 정책, 절차의 변경입니다.

### 세입자가 합당한 편의를 요청해야 하는 이유는 무엇입니까?

세입자는 장애 중 하나로 인해 법정에서 증언하거나, 법정에 출두하거나, 다른 방식으로 법원 절차에 참여하지 못할 수 있으므로 합당한 편의를 요청해야 할 수 있습니다.

예를 들어, 장애가 있는 세입자가 법정에서 식사를 해야 할 수 있으며, 인지 장애가 있는 사람은 법원 직원과의 의사 소통을 도와줄 지원자가 필요할 수 있습니다. 장애가 있는 기타 사람들은 법원에 청각 보조 장치 또는 읽기 장치의 제공을 요청할 수 있으며, 더 접근하기 쉬운 법정으로 심리를 다시 할당해 달라고 법원에 요청할 수 있습니다.

예를 들어, 장애로 인해 법원에 출두할 수 없는 경우, 일부 장애인은 편의를 위해 심리 날짜의 계속을 요청할 수 있습니다. 그러나 법원이 이러한 특정 편의를 허용할 것이라는 보장은 없으며, 계속이 허용되었다는 서면 문서가 없는 한 세입자는 원래 예정된 심리에 참석해야 합니다.

### 세입자는 법정에서 합당한 편의를 어떻게 요청합니까?

세입자는 “MC-410” 양식을 작성하여 현지 법원의 ADA 코디네이터에게 제출함으로써 법정 내의 합당한 편의를 요청할 수 있습니다. 이 양식은 다음 웹 사이트에서 구할 수 있습니다. <https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/MC->

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.

410. 작성 방법에 대한 지침은 다음에서 확인할 수 있습니다:

<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/MC-410-INFO>. 이 양식은 기밀로 간주되며 집주인/집주인의 변호사에게 제공되지 않습니다. 법원이 추가 정보를 원하는 경우 세입자는 해당 정보를 비밀로 또는 집주인/집주인의 변호사 및 법정 내의 다른 사람들이 해당 정보를 듣지 못하게 하면서 판사와 공유할 것을 요청할 수 있습니다.

이것은 법정 밖에서의 합당한 편의와 별개의 것인가요?

네. 세입자가 고용주, 집주인 또는 다른 사람이나 단체로부터 합당한 편의를 받은 경우, 법원에 출석하기 위해 유사한 편의를 요청할 수 있습니다. 자세한 내용을 알고 싶으면 세입자는 다음 링크를 방문할 수도 있습니다:

<https://www.courts.ca.gov/14362.htm> 및

<https://www.courts.ca.gov/documents/Disability-Accommodations-in-California-Courts.pdf>.

이 간행물은 법률 자문이 아니며 법률 자문을 대체하지 않습니다.