

임대차법에 해당되지 않는 임차인

- 구류, 의료 또는 유사한 서비스에 부수적인 거주 시설
- 진실된 계약금 동의 하에 입주
- 구입 선택권을 행사한 임차인. (행사되지 않은 선택권도 해당됨)
- 임시 숙소: 호텔, 모텔 등
- 농지 임대 계약의 일환으로 임대되는 가족 주거지
- 거주 권리가 고용에 의존되는 임대인/고용인의 거주
- 이동 주택 단지의 임대인. 이동 주택과 공간의 임대인은 해당된다.\

임대인의 의무

임대인이 지켜야 할 것:

1. 세입자들의 건강과 안전에 영향을 미치는 모든 국가, 그리고 지역 법령과 규정을 준수한다.
2. 모든 구조 구성 요소를 유지한다.
3. 공유되는 공동 구역을 깨끗하고 안전하게 유지한다.
4. 임차인에 의한 경우를 제외하고 곤충, 설치류 및 기타 해충에 통제를 제공한다. (단돈 주택의 경우, 임대인인 임차 중에 발생하는 침입을 통제한다).
5. 임차인에게 적절한 열쇠와 자물쇠를 제공한다.
6. 임대인으로부터 제공된 모든 전기, 배관, 난방 및 기타 시설을 유지 보수한다.
7. 약천후에 대비할 수 있는 거주를 유지한다.
8. 단독 주택을 제외하고 쓰레기통과 폐기물 제거를 위한 수단을 제공한다.
9. 적절한 난방, 수도, 온수를 제공한다.
10. 사유지에 명확하게 기재된 성명서나 임대 계약서 혹은 통지서에 임대인의 서명과 주소를 제공한다.
11. 공인 우편이나 갱신된 주소로 임차인에게 변경 사항을 즉시 통보한다.
12. 임대인이 주 밖에서 거주하는 경우 건물이 위치한 카운티에 거주하는 대리인의 이름을 지정한다.
13. 연기 감지기를 제공하고 새 임차인이 이사 할 때 제대로 작동하는지 확인한다.
14. 새로운 임차인을 위해 온수기를 120°F로 설정한다.
15. 임차인이 요청하면 지불 영수증을 임차인에게 제공한다.
16. 주거지를 보유하고 보증금을 반환할 수 있는 조건에 대한 서면 설명을 제공하기 위해 부과되는 수수료 / 예치금 영수증을 제공한다.
17. 실내 곰팡이에 대한 노출과 관련된 건강 위험에 관해

보건부에서 승인 한 정보를 세입자에게 제공한다.

임대인이 하지 말아야 할 것:

1. 의도적으로 임차인의 시설을 차단하지 않는다(임차인의 손해와 하루에 100불의 패널티. 그리고 변호사 비용을 부담한다.)
2. 임차인을 가둔다.
3. 임차인의 개인 재산을 압수하지 않는다.
4. 임차인을 물리적으로 제거하려고 하지 않는다.
5. 자신의 법적 권리를 행사한 임차인에 대해 보복하지 않는다. 임대인이 주거지 소유주 - 주거 임대차법에 따라 권리를 행사한 후 임대인이 퇴거 절차를 시작하거나, 임대료를 인상하거나, 서비스를 줄이거나, 90 일 이내에 임차인의 의무를 줄일 때 보복으로 간주됩니다.
6. 배경 체크의 실제 비용보다 더 많은 비용을 임차인에게 청구하지 않는다.

임차인의 의무

임대인이 지켜야 할 것:

1. 합의 된 임대료와 유틸리티 비용을 지불한다.
2. 모든 주법 및 지방 법령 뿐 아니라 임대인이 게시한 규칙을 준수한다.
3. 건물을 깨끗하게 유지한다.
4. 모든 폐기물을 적절히 처분하고 임차인의 의한 해충의 침입을 제거한다.
5. 건물을 임차 시작할 때와 같은 상태로 유지한다. 임차인은 합당한 마모를 제외하고 임차 중에 발생한 모든 손해에 대해 책임을 진다.
6. 임차인이 자물쇠를 변경하는 경우 임대인에게 열쇠를 제공한다.
7. 연기 감지기를 정상 작동 상태로 유지한다.

임대인이 하지 말아야 할 것:

1. 의도적으로나 무의식적으로 건물을 훼손하거나 건물의 시설을 제거하지 않는다.
2. 가족이나 손님이 건물을 훼손하도록 허용하지 않는다.
3. 건물의 훼손을 허용하지 않는다.
4. 임대인의 건물 출입을 부당하게 보류하지 않는다 (임대인으로부터 통지를 받은 후 위반할 때마다 100불의 벌금이 부과됩니다.)
5. 다른 사람이 건물에서 약물 관력 활동을 하도록 허용하지 않는다.

차별 금지

연방, 주 및 / 또는 지방 법은 성별, 인종 신조 / 종교, 피부색, 결혼 상태, 자녀가 있는 가족, 출신 국가, 장애, HIV 지위, 군복무 여부, 성 정체성 또는 성적 취향에 따라 임대를 제한하는 것을 금한다. 위반 사항은 DRc, 워싱턴 주 인권위원회 또는Federal HUDHotlineat 1-800-233-3247 에 보고해야 한다.

임차인의 사생활 보호 권리

1. 임대인은 응급 상황 또는 유기의 경우를 제외하고 임차인의 동의, 법원 명령 또는 중재 판정 없이 임차인의 거주지에 들어갈 수 있는 법적 권리가 없다.
2. 임대인은 출입하기 2일전에 임차인에게 통지를 해야 한다. (특정 시간과 날짜에 예비 임차인에게 건물을 보여주려면 하루 전에 통지를 해야 한다).
3. 임차인은 검사, 필요한 수리, 필요한 서비스 제공, 혹은 예비 임차인에게 건물 소개 시 임대인의 출입을 부당하게 거부하지 않는다.
4. 임대인은 출입 권리를 남용하거나 임차인에게 피해를 주지 않아야 하며 건물을 과도하게 보여줌으로써 임차인의 사생활을 침해해서는 안된다. 임대인은 합리적인 시간에만 출입할 수 있다.
5. 임대인이나 임차인이 위반 날짜 및 시간이 기재된 통보를 한 후에 이 조항을 계속 위반하면 연속 위반시 최대 100불까지 벌금이 부과된다.

임대 계약서

임대 계약은 거주지의 사용 및 거주 조건을 설정한다. 보증금이 필요하면 임대 계약서를 서면으로 작성하고 검사 점검표를 작성하고 서명해야 한다.

월 임대계약서: 당사자 중 한 사람이 서면 통지로 계약을 해자 할 때까지 무기한 계속되는 구술 또는 서면 계약.

임대 기간: 지정된 기간 동안 거주지를 임대하기 위한서면계약.임대인과 임차인 모두 임대조건에 구속을 받는다.

권리 포기: 특정 경우를 제외하고 상황에 따라 법률에 의거하여 임대 계약서에 다음 조항이 포함된다:

1. 임차인이 법적 권리를 포기하도록 강요한다.
2. 임대인이 통지없이 고소 할 수 있도록 한다.
3. 법이 허용하는 경우를 제외하고 임차인이 변호사 비용을 지불하도록 한다.
4. 임대인이 임차인의 재산을 압수하도록 허락한다.

5. 특정 중재인을 미리 지정한다.

규정 변경 / 임대료 인상:

임대 계약 기간이 끝나기 최소 30일 전에 임차인에게 서면으로 통지함으로써 임대인은 월 단위 임대 규칙을 변경하거나 임대료를 인상 할 수 있다.

보증금

보증금을 요구할 때 임대인이 해야 할 것:

1. 임대 계약서를 작성하고 양쪽 당사자가 서명한 거주지의 상태와 청결 상태를 나타내는 검사 점검표를 제공한다.
2. 임차인이 보증금을 돌려받을 수 없는 경우를 계약서에 설명한다.
3. 보증금을 워싱턴의 신탁 계정에 두고 임대인에게 그에 따른 영수증을 제공한다.
4. 임차인이 나간 후 21일 이내에 원천 징수된 금액을 항목별로 보증금을 돌려준다. (21일 이내에 통지서를 우편으로 보내야 함). 준수하지 않을 시 임대인이 보증금과 변호사 수입료의 전액을 책임진다. 법원은 경우에 따라 보증금 금액의 2배까지 청구 할 수 있다.
5. 환불되지 않는 수수료를 보증금으로 지정하거나 보증금에 포함시키지 않는다.
6. 환불되지 않는 청소 비용을 지불한 경우 임차인에게 청소 비용을 청구하지 않는다.

수리

1. 임차인은 항상 임대 건물에 있어야 하며 수리가 필요할 시 수리를 받기 위해 임대 주소가 포함된 수리 통지서를 임대인에게 보내야 한다.
2. 임대인은 서면 통지서를 수령 한 후 최대한 빨리 수리를 시작해야 한다:
 - 냉/온수 시설 혹은 난방 시설을 고치거나 생명의 위험이 있을 시 24간 이내.
 - 냉창고, 전자 레인지 및 오븐 또는 주요 배관 설비 수리가 필요할 경우 72시간 이내.
 - 그 외의 경우 10일 이내.만약 임대인이 통제 할 수 없는 상황으로 인해 이런 제한 사항을 준수 할 수 없는 경우 가능한 빨리 수리해야 합니다.
3. 임대인 / 임차인은 건물 법 위반 사항을 보건복지부에 알릴 수 있다.

임대인이 수리를 할 수 없을 경우 대책:

수리 및 공제: 자격증이 있거나 숙련된 수리공이 필요할 경우 임차인은 다음을 수행해야 한다:

- 임대인에게 배달 증명 우편 또는 개인적인 배달을 통해 수리 견적서를 보낸다.
- ‘수리 부문’에 명시된 시간에 임대인이 수리를 시작하지 않는 경우 임차인은 수리공과 계약을 할 수 있다.
- 그러나 수리가 10일이 대기 기간이 있는 경우, 임차인의 위의 “수리”에 따라 필요한 통지를 받은 후로부터 10일 이내 혹은 견적서를 받은 후 2일 이내에 수리를 받지 못할 수도 있다.
- 임차인을 임대인에게 점검 기회를 주어야 한다.
- 임차인은 다음 달 임대료로부터 수리 비용을 공제할 수 있다. 공제 금액은 수리 당 2개월의 임대료를 초과 할 수 없으며 12개월 안에 2개월의 임대료를 초과할 수 없다.

자가 보조 수리: 수리 비용이 한달 집세를 초과하지 않고 허가가 있고 숙련 된 수리공이 필요하지 않은 경우 임차인은 임대인에게 수리 의향을 통지할 수 있다. 자가 진단 수리에는 견적이 필요하지 않다.

- 임대인이 전에 언급한 시간 내에 수리를 시작하지 않으면 임차인은 숙련자와 같은 솜씨로 수리를 할 수 있다.
- 임대인이 일을 점검 할 수 있는 기회를 준 후 임차인은 다음 달 집세로부터 모든 비용 (노동 및 재료)을 공제할 수 있다.
- 임차인은 이 조항에 따라 수리 당 1개월 이상의 임대료 또는 12개월 이내에 1개월 이상의 임대료를 공제할 수 없다.

임대료 절감: 심각한 결함이 있는 경우 법원 또는 중재자는 결함이 시정 될 때까지 임대료 인하를 결정할 수 있다.

이사: 전에 언급한 시간이 임대인이 수리를 하지 않을 경우 임차인은 서면 통보를 할 수 있다. 임차인은 계약을 종료하고 추가 의무없이 거주를 그만둘 수 있다. 임차인은 선지급 임대료에 대한 비례 환급 및 반환되지 않은 보증금에 대한 완전하고 구체적인 회계 처리를 받을 권리가 있다.

Rent in Escrow 임대 예탁금: 상기 수리 조항이 부적절한 경우 임차인은 지방 정부가 위험한 조건이 존재하는지 검사하고 증명하도록 할 수 있으며, 통지한 후에 예탁금의 임대료 부과 할 수 있습니다. (매우 전문적인 부문이므로 법률 자문을 구하십시오.)

참고: 임대인의 수리 부문에서 권리를 행사한 임차인에 대해 보복을 하지 않는다. 위의 “임대인의 의무” 를 참고하십시오.

TERMINATION OF TENANCY 임대 만기

1. 임대 기간 종료 20일전에 임대인 혹은 임차인의 서면 통지에 의해 월간 임대가 종료된다.
2. 임차인이 특정 기간 임대계약을 맺은 경우 다른 쪽의 통지 없이 임대 기간의 마지막 날에 자동으로 계약이 해지된다. 그러나 임차인 또는 임대인이 임대를 계속하거나 끝내고 싶을 경우 통지가 필요할 것인지 계약 시 합의할 수 있다. 드문 경우로, 임대 계약은 매달 할 수 있지만 상기 임대 계약서에 명시되어 있어야 한다.
3. 임대인은 다음 상황에서 더 짧은 통보로 임대를 종료할 수 있다:
 - **임대료 미납시**— 3일 전에 임대료 지불 및 건물 퇴거 서면 통지.
 - **임대 계약 위반 또는 임대 계약 시정 실패 시**— 10일 전에 계약 준수 혹은 건물 퇴거 서면 통지.
 - **불법 행위, 약물관련 활동, 재산 훼손**— 3일 전에 서면 통지.
4. 군대의 구성원이 임차인 혹은 임차인의 배우자 또는 부양 가족이 20일 전에 사전 통보를 위한 충분한 시간을 허용하지 않은 재배치 명령 또는 배치 명령을 받은 경우 20일 미만의 통지로 임대 계약을 해지할 수 있다. 임차인은 수령 후 7일 이내에 임대인에게 재배치 또는 배치 명령서를 제공 해야 한다.

혐의 / 불법 체포

다음 사항이 아닐 경우 임차인을 어떤 경우로도 물리적으로 임대 건물에서 쫓아낼 수 없다. (가두기, 시설 끄기, 임차인의 재산 점유 등은 불법입니다):

- 임차인이 임대기간이 만료된 후 이사하기를 거부하면

임대인은 불법 억류자 소송을 제기하여 임차인을 퇴거시킬 수 있다.

- 임차인은 법원에 출두하여 자신을 변호해야 한다. 법원이 임대인의 손을 들어준다면 보물관은 자발적으로 떠나지 않으면 임차일을 퇴출 시키라는 지시를 받는다.

임차인에게 요구되는 통보

1. 임대인은 곰팡이와 관련된 건강 위험 에 관해 보건부가 제공하거나 승인한 정보와 곰팡이를 통제하는 방법에 대한 정보를 임차인에게 제공해야 한다. 정부는 각 거주주인에게 개별적으로 서면 형식으로 제공되거나 해당 건물의 논의 되는 위치에 게시한다.
2. 모든 임대 계약서는 임차인에게 다음 정보가 포함된 성범죄자에 관한 서면 고지를 제공해야 한다:

임차인에게 통지:

성범죄자에 관한 정보는 현지 법 집행 기관에서 얻을 수 있습니다. 이 통지는 정보를 어디서 얻을 수 있는지 알려 드리기 위함 이며 등록된 성범죄자의 존재를 나타내는 것은 아니라는 것을 알려드립니다.

정식 서면 통지

정식 서면 통지에는 임대 건물의 주소가 포함되어야 하며, 직접 또는 우편으로 배달해야 하며 수취 확인 영수증을 제출해야 한다. 통지 사본은 일반 우편을 통해 발송 될 수 있으며 사본은 본인의 기록의 위해 보관 할 수 있다.

분쟁 해결 서비스

법원에 가는 대신:

분쟁 해결 센터는 임대인과 세입자의 분쟁을 해결하는 데 도움이 되는 중재 및 분쟁 해결 서비스를 제공합니다. 이 서비스 또는 기타 서비스에 대한 추가 정보를 원하시면:

425-339-1335 또는 1-800-280-4770으로 전화하십시오.



워싱턴 주거 임대법 요약

RCW 59.18 &

RELATED 법령에

포함된 내용



Volunteers
of America®
WESTERN WASHINGTON

Snohomish, Island 및 Skagit

카운티의 분쟁 해결 센터

LTinfo@voaww.org

425-339-1335 혹은

1-800-280-4770으로

전화하십시오

이 안내 책자는 정보 제공용 이며
법 개정안이 아닙니다.

6/2016 수정됨