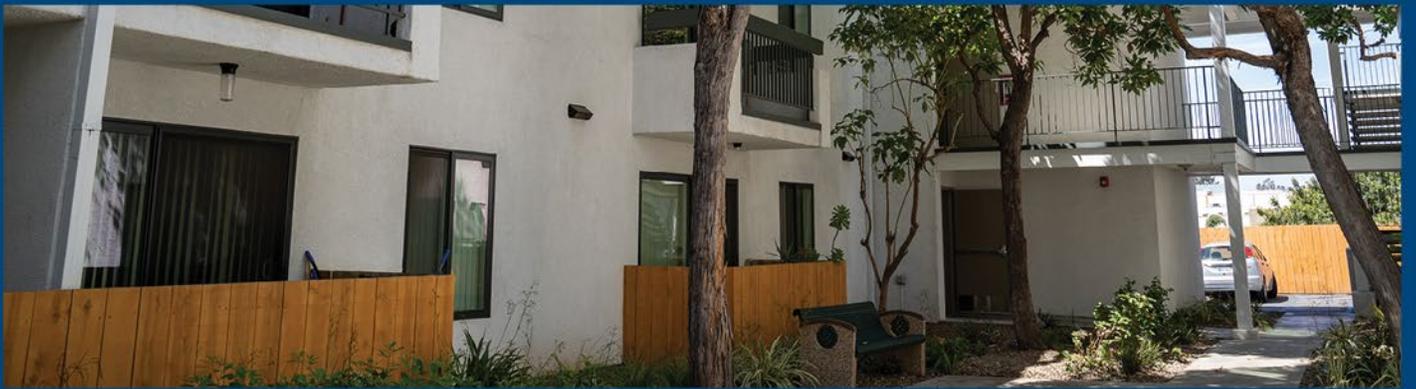


San Diego 시

세입자 보호 가이드

2023 년 7 월



SAN DIEGO
HOUSING
COMMISSION

The City of
SAN DIEGO

목차

목차.....	1
San Diego 시 세입자 보호 가이드.....	2
소개.....	2
알림 사항.....	2
California 주 세입자: 주거지 세입자 및 집주인의 권리와 책임 가이드	2
San Diego 시 주거지 세입자 보호 조례	3
• 이 시법은 누구에게 적용됩니까?.....	3
• 임차권 해지에 요구되는 정당한 사유.....	4
- 과실 정당한 사유.....	4
- 무과실 정당한 사유.....	4
• 통지문 요구 사항.....	5
• 이주 지원 - 무과실 정당한 사유 강제 퇴거.....	7
• 추가 요구 사항.....	8
- 오 년 이내에 대여 또는 임대를 위해 제공되는 주거용 임대 건물.....	8
• 바이아웃 계약.....	8
• 보복 금지.....	9
• 집행 및 구제.....	9
세입자를 위한 참고 자료	11
• 지역 사회 법률 지원 서비스.....	11
• 추가 커뮤니티 참고 자료.....	13
부록 A: 용어 정의	15
부록 B: 소득원 정보	17
• 세입자 소득원에 따른 차별을 금지하는 San Diego 시 조례	17
• San Diego 법률 구조 협회 소득원 정보 안내서	17
• San Diego 법률 구조 협회 주거 차별 웹사이트	17
부록 C: 공정 주택 정보	18
• 미국 장애인법(ADA).....	18
• California 주 민권부 - 주거 차별	18
• San Diego 법률 구조 협회 공정 주택 센터	18
• San Diego 공정 주택 지역 연맹(SDRAFFH) - 공정 주택 정보 및 리소스	18
• 미국 주택도시개발부 공정 주택 기회균등 웹사이트 및 안내서.....	18
• 미국 주택도시개발부 공정 주택 및 관련 법.....	18

SAN DIEGO 시 세입자 보호 가이드

소개

San Diego 시(이하 “시”)는 강제 퇴거 위기에 처한 주거지 세입자를 위한 보호 장치를 제공합니다. 이러한 보호 장치는 상황에 따라 세입자가 퇴거당했을 경우 다른 주거지로 이사를 돕는 것까지 포함됩니다. 주거지 세입자를 위한 강력한 보호 장치는 노숙자 발생을 방지하고 주거 공급 상태 및 거주 지역의 안정을 촉진할 목적으로 마련되었습니다. 시법에는 이에 대한 보호 장치가 포함되어 있습니다.

시법은 San Diego 주택위원회(SDHC)에서 세입자 보호 가이드(Tenant Protection Guide)를 작성하여 SDHC 웹사이트에 게시하도록 규정하고 있습니다. 본 가이드는 www.sdhc.org/tenantprotections에서 확인하실 수 있습니다. 본 가이드는 주거지 세입자가 시법과 주법 아래 보호되는 권리를 이해할 수 있도록 돕기 위한 교육적 정보와 참고 자료를 제공합니다. 본 가이드는 정보 제공을 위한 목적으로만 작성되었습니다. 세입자 보호 가이드는 법률자문이나 지침을 제공하지 않습니다. 주거지 세입자와 집주인은 각자의 법적 대리인이나 법률 고문과 상담해야 합니다. 세입자 옹호 그룹, 법률 지원 단체 및 주택 소유자 협회 또한 이용할 수 있으며 추가적인 안내를 제공할 수 있습니다. 보다 자세한 정보는 본 가이드의 “참고 자료” 섹션에서 알아보실 수 있습니다.

SDHC는 주거지 세입자 보호 장치 관한 정확한 정보를 제공하면서도 최대한 많은 독자가 이해할 수 있도록 본 가이드를 작성하였습니다. 시법 또는 주법의 상세한 규정을 알아보시려면 해당 시 조례, 주법 및/또는 그러한 법률에 영향을 미칠 수 있는 법원 결정을 확인해주시기 바랍니다.

본 가이드는 필요에 따라 업데이트됩니다.

집주인은 San Diego 시 주거지 세입자 보호 조례(City of San Diego Residential Tenant Protections Ordinance) 제 98.0705(b)절에 명시된 통지 규정 준수를 위해 본 세입자 가이드를 참조할 수 있습니다.

알림 사항

본 세입자 가이드는 조례 O-21647의 통과에 따라 세입자와 집주인이 양쪽 당사자 모두의 권리와 의무를 명확히 정할 수 있도록 지원할 목적으로 작성되었습니다. 본 세입자 보호 가이드에 기술된 일부 사항은 어느 정도 실제 조례의 문구와 상이하거나 이를 변경하는 것처럼 보일 수 있으나, 이것은 법적으로 허용되지 않으며 모든 경우에 대하여 해당 조례의 실제 문구가 구속력이 있다는 사실을 기억해주시시오.

California 주 세입자: 주거지 세입자 및 집주인의 권리와 책임 가이드

California 주는 "California 주 세입자: 주거지 세입자 및 집주인의 권리와 책임 가이드"를 발행하였습니다. 본 가이드는 조용한 환경과 주거용 임대 건물의 거주성에 대한 세입자의 권리에 관한 정보를 포함하여 주거지 세입자에 대한 주 전체 보호 규정에 관한 상세 정보를 포함하고 있습니다. 주 가이드는 <https://www.courts.ca.gov/documents/California-Tenants-Guide.pdf>에서 확인하실 수 있습니다. San Diego 시 세입자 보호 가이드는 San Diego 시 주거지 세입자를 위해

제공되는 참고 자료입니다. 다만, 이는 세입자의 권리에 관한 정보를 포함할 수 있는 주 가이드와 기타 참고 자료에 명시된 주거지 세입자의 요구와 책임을 대체하거나 제거하지 않습니다.

San Diego 시 주거지 세입자 보호 조례

San Diego 시의회 의장 Sean Elo-Rivera 와 시장 Todd Gloria 는 San Diego 시 주거지 세입자 보호 조례를 발의하였습니다. 그리고 San Diego 시의회는 2023 년 5 월 16 일 해당 조례(번호. O-21647)를 채택하였습니다. San Diego 시장 Todd Gloria 는 2023 년 5 월 25 일 채택된 조례에 서명하였습니다. 이 시법은 2023 년 6 월 24 일 자로 발효되었습니다. 본 조례는 현재 San Diego 시정부 규칙 제 98.0701 절부터 제 98.0709 절까지로 통합되었습니다.

이 시법에 따라 우리 시는 본 조례의 시행과 정책 개발 등을 포함한 감시 감독의 책임이 있습니다.

SDHC 는 세입자 보호 가이드를 작성하고 시에 보고서를 제출하며 San Diego 시 강제 퇴거 통지 등록부(City of San Diego Eviction Notice Registry) 포털을 사용하여 집주인의 강제 퇴거 통지서를 수집 및 보관할 책임이 있습니다.

- **이 시법은 누구에게 적용됩니다?**

주거지 세입자 보호 조례는 San Diego 시내에서 주거를 위해 건물을 임대하는 임차인과 집주인에게 적용됩니다. 여기에는 세입자가 연방 정부의 섹션 8 주거 선택 바우처(Section 8 Housing Choice Voucher) 임대 지원을 받는 경우도 포함됩니다.

이 시법은 다음과 같은 유형의 시내 건물에는 본 법률 규정이 적용되지 않는다고 명시하고 있습니다:

- 과도기/관광호텔.
- 단기 거주지.
- 저렴 주택에 제공되는 부동산 양도 문서 상 제한, 규제 상 제한이나 기타 문서가 있는 건물.
- 극저소득층(San Diego 지역 중위소득[AMI]의 최대 50 퍼센트), 저소득층(San Diego AMI 의 최대 80 퍼센트) 또는 중저소득층(San Diego AMI 의 최대 120 퍼센트)에 해당하는 가족을 위한 주택 보조금 제공 계약이 체결되어 있는 주택. 또한, 위에 언급된 바와 같이, 본 법은 섹션 8 주거 선택 바우처 대상 주택에서 적용됩니다.
- California 주 이동식주택 거주법(California Mobilehome Residence Law)의 적용을 받는 이동식주택.
- 주법에 따라 정의된 비영리 병원, 종교 시설, 장기 요양 시설, 노인을 위한 공인 주거형 요양 시설의 주거지, 또는 본 조례에 따라 정의된 비영리 과도기 주거지.
- 교육기관(유치원부터 12 학년 및/또는 그 이상 고등 교육 포함)에 의해 소유 및 운영되는 기숙사.
- 집주인과 세입자가 욕실이나 부엌 시설을 공유하는 주거용 임대 건물(집주인의 기본 거주지).
- 집주인이 기본 거주자로 점유하고 있는 단독 주택.
- 단일 구조물 내에 두 개의 별개의 거주 유닛이 있고 한 곳은 집주인이 기본 거주지로 점유하고 있는 건물.
- 지난 15년 이내에 점유 증명서(certificate of occupancy)를 받은 건물(이동식주택 제외).
- 집주인이 주거지 세입자 보호 조례에 기재된 특정한 주체에 포함되지 않고 세입자에게는 본 조례에 따라 요구되는 양식으로 서면 통지가 제공되었을 경우 다른

거주 유닛에 대한 소유권이 별개로 양도될 수 있는 이동식주택을 포함한 주거용 임대 건물.

본 시법은 또한 San Diego 카운티 지방자치단체에 편입되지 않은 지역이나 San Diego 카운티 내 다른 도시의 주거용 건물에는 적용되지 않습니다.

- **임차권 해지에 요구되는 정당한 사유**

주거지 세입자 보호 조례는 주거용 건물 집주인이 "정당한 사유"가 없는 한 세입자를 강제 퇴거할 수 없도록 규정합니다. 본 시법은 다음 두 가지를 "정당한 사유"로 인정합니다:

- **과실 정당한 사유**

집주인은 과실 정당한 사유가 있을 때 임차권을 해지할 수 있습니다:

- 세입자가 집세를 지급하지 않았거나 지급하지 않고 있는 경우.
- 세입자가 주요 임대 계약서 약관을 위반한 경우.
- 세입자가 주법에 따라 경범죄에 해당하는 불법적 행위를 저질렀거나 허용한 경우.
- 세입자가 주법에 따라 자산 가치를 부당하게 낮추거나 손상시키는 것으로 정의된 건물에 대한 중대한 손상을 일으킨 경우.
- 세입자가 거의 유사한 기간 및 거의 유사한 약관으로 임대 계약을 연장 또는 갱신하기를 거부한 경우.
- 세입자가 공공구역을 포함하여 임차한 건물에서 범죄 활동에 관여한 경우.
- 세입자가 주법에 따른 범죄 위협을 가한 경우.
- 세입자가 건물을 전대하여 임대 계약을 위반한 경우.
- 세입자가 주법에 따라 집주인이 건물에 들어올 수 있도록 허용하기를 거부한 경우.
- 세입자가 건물을 불법적 목적으로 사용한 경우.
- 세입자가 집주인의 대리인이거나 직원이고 해당 직책에서 해고되었지만, 해고 후에도 해당 유닛에서 나가지 않는 경우.
- 세입자가 집주인에게 집을 비우겠다는 의도가 담긴 서면 통지를 제공한 후에도 집주인에게 해당 유닛에 대한 점유권을 반환하지 않은 경우.

- **무과실 정당한 사유**

집주인은 무과실 정당한 사유가 있을 때 임차권을 해지할 수 있습니다:

- 집주인이 집주인 본인, 배우자, 동거동반자, 자녀, 손주, 부모 또는 조부모를 위해 해당 거주 유닛의 소유권을 가져가고자 하는 경우.
 - 2023년 6월 24일 및 그 후에 체결된 임대 계약: 이 조항은 세입자가 서면으로 임차권 종료에 동의하거나 해당 임대 계약에 집주인이 위의 사유로 임대 계약을 해지할 수 있다고 명시된 경우에 한해서만 적용됩니다.
 - 2023년 6월 24일 이전에 체결된 임대 계약: 집주인이 집주인 본인, 배우자, 동거동반자, 자녀, 손주, 부모 또는 조부모를 위해 해당 거주 유닛의 소유권을 가져가고자 임대 계약을 해지할 수 있도록 허용하는 조항이 신규 임대 계약, 갱신 임대 계약 또는 고정 기간 임대 계약에 추가될 수 있습니다. 이 신규 조항은 세입자가 “거의 유사한 약관”의 임대 계약 연장을 거부하거나 갱신을 거부할 경우 발생하는 “과실

정당한 사유”를 정의한 시법 섹션에 비추어 “거의 유사한” 것으로 간주됩니다.

- 집주인이 해당 유닛을 더 이상 임대하지 않을 목적으로 거주 유닛의 소유권을 가져가고자 하는 경우.
- 집주인이 다음과 같은 법적 조치를 준수할 목적으로 해당 거주 유닛의 소유권을 가져가고자 하는 경우:
 - 해당 건물을 최소한 30 일 동안 비우도록 요구하는 법원 명령 또는 기타 정부 기관 명령.
 - 해당 건물을 비우라는 법원 명령 또는 기타 정부 기관 명령.
 - 해당 건물을 비우도록 요구하는 지역 조례.
 - ❖ 법원 또는 정부 기관이 건물 상태에 대한 과실이 세입자에게 있다고 판단했다면, 세입자는 주거지 세입자 보호 조례에 따른 이주 지원을 받을 자격이 상실됩니다.
- 집주인이 해당 건물을 철거하거나 중대한 리모델링을 위해 주거지 유닛의 소유권을 가져가고자 하는 경우. 이러한 상황의 경우 집주인은 다음과 같은 요건을 충족해야 합니다:
 - 허가 신청서를 제출한 후 삼 일 이내에 필요한 허가 신청서를 주거용 임대 건물에 게시해야 합니다.
 - 건물의 철거 또는 중대한 리모델링을 위해 필요한 허가를 취득합니다.
 - 세입자에게 위증죄 처벌 원칙 아래 입증된 계약 해지 통지문과 함께 필수 허가증 사본을 제공해야 합니다. 통지문에는 임차권 종료 사유, 해당 건물에 이루어질 작업의 유형과 범위, 해당 작업이 세입자가 있는 상태에서는 안전하게 완료될 수 없는 이유 및 해당 작업을 위해 세입자가 최소한 30 일 동안 해당 유닛을 떠나야 하는 이유가 포함되어야 합니다.

● 통지문 요구 사항

- 집주인은 주거지 세입자 보호 조례에 관한 서면 통지문을 세입자에게 다음과 같이 제공할 의무가 있습니다:
 - 글자 크기 12 포인트
 - 주법 준수(California 민법 제 1632 절)
 - 다음 사항 기술:

California 주법은 인상될 수 있는 집세의 액수를 제한하고 있습니다. 보다 자세한 정보는 California 주 민법 제 1974.12 절에서 알아보실 수 있습니다. 지방법 또한 집주인은 임차권 해지를 위한 모든 통지문에 사유에 관한 진술을 제공해야 한다고 규정하고 있습니다. 일부 상황의 경우, 노인(만 62 세 이상)이나 장애인 세입자는 추가적인 세입자 보호를 받을 자격이 해당될 수 있습니다. 보다 자세한 정보는 San Diego 시정부 규칙 제 9 장, 제 8 조, 제 7 부에서 알아보실 수 있습니다.

- 세입자 보호 가이드 사본을 포함합니다
 - 2023 년 6 월 24 일 이전에 존재한 임차권: 통지문은 2023 년 6 월 24 일로부터 90 일 이내에 세입자 보호 가이드와 함께 세입자에게 직접 제공되거나 임대 계약 부칙으로 제공되어야 합니다.

- **2023년 6월 24일 이후에 시작되거나 갱신된 임차권:** 통지문은 세입자 보호 가이드와 함께 임대 계약에 포함되거나 임대 계약에 서명할 때 세입자가 서명하는 서면 통지문으로 포함되어야 하며 세입자에게 사본이 제공되어야 합니다.
- 집주인이 임차권을 종료할 때
 - 수정될 수 있는 임대 계약 위반이 있는 과실 정당한 사유:
 - 집주인은 위반 사항과 이를 수정할 기회를 설명한 서면 위반 통지문을 세입자에게 제공합니다.
 - 위반 사항이 통지문에 명시된 기한 이내에 수정되지 않는다면, 집주인은 해지까지 삼 일 통지문을 전달하고 임차권을 종료할 수 있습니다.
 - 집주인은 과실 정당한 사유로 인한 임차권의 종료 사실을 **SDHC**에 통보해야 합니다.
 - ❖ 집주인은 세입자에게 필수적인 계약 해지 통지문을 제공한 날로부터 영업일 삼 일 이내에 **SDHC**에 통지문을 제공해야 합니다.
 - ❖ **SDHC**에 통보해야 할 의무는 **SDHC**에서 **San Diego**시 강제 퇴거 통지 등록부를 위한 온라인 포털을 설치하고 그러한 포털이 구축된 사실을 공표한 날로부터 **30일**까지는 적용되지 않습니다.
 - 무과실 정당한 사유
 - 집주인은 세입자에게 다음과 같이 서면 통지문을 제공해야 합니다:
 - ❖ 글자 크기 **12**포인트 이상
 - ❖ 주법(**California** 주 민법 **1946.1**)에 따라 제안된 임차권 종료 일자로부터 **30일** 또는 **60일** 이전
 - ❖ 임대 계약 종료 사유에 대한 설명.
 - ❖ 이주 지원(세입자에게 직접 지급 또는 월세 면제)에 관한 세입자 권리 통지문
 - 직접 지급: 통지문에는 이주 지원금 액수에 관한 기술과 집주인이 통지문 제공일로부터 **15일** 이내에 금액을 지급할 것이라는 문장이 포함되어야 합니다.
 - 월세 면제: 통지문에는 면제된 월세 금액에 관한 기술과 임차권이 있는 마지막 달에는 월세를 지급하지 않아도 된다는 문장이 포함되어야 합니다.
 - ❖ 주거용 임대 건물이 강제 퇴거 후 오 년 이내에 다시 대여 또는 임대될 경우 임차권 갱신 제안을 받고 **30일** 이내에 제안을 수락할 수 있는 세입자의 권리에 대한 진술.
 - 이 권리를 행사하려면, 세입자는 임대 계약 종료 통지문을 받은 날로부터 **30일** 이내에 임차권 갱신 제안을 받고자 하는 의도가 있음을 서면으로 집주인에게 통보해야 합니다.
 - 세입자는 또한 집주인이 그러한 제안을 보낼 수 있도록 우편 주소나 이메일 주소를 집주인에게 제공해야 하고 우편 주소나 이메일 주소가 변경될 경우 집주인에게 변경된 주소를 제공해야 합니다.

- 집주인은 무과실 정당한 사유로 인한 임차권의 종료 사실을 SDHC 에 통보해야 합니다.
 - ❖ 집주인은 세입자에게 필수적인 계약 해지 통지문을 제공한 날로부터 영업일 삼 일 이내에 SDHC 에 통지문을 제공해야 합니다.
 - ❖ SDHC 에 통보해야 할 의무는 SDHC 에서 San Diego 시 강제 퇴거 통지 등록부를 위한 온라인 포털을 설치하고 그러한 포털이 구축된 사실을 공표한 날로부터 30 일까지는 적용되지 않습니다.

● **이주 지원 - 무과실 정당한 사유 강제 퇴거**

- 직접 지급

- 무과실 정당한 사유 강제 퇴거 통지문이 전달된 시점에서 효력이 있는 세입자 임대 계약상 실제 월세 이 개월분과 같은 금액.
- 노인 또는 장애인 세입자의 경우, 세입자 직접 지급 금액은 무과실 정당한 사유 강제 퇴거 통지문이 전달된 시점에서 효력이 있는 세입자 임대 계약상 실제 월세 삼 개월분과 같은 금액이어야 합니다.
- 건물에 한 명 이상의 세입자가 점유하고 있다면, 집주인은 각 세입자에게 별도로 직접 지급금을 전달하는 대신 임대 계약에 이름이 올라 있는 모든 세입자를 대상으로 직접 지급금을 일괄하여 지급할 수 있습니다.

- 월세 면제

- 집주인은 무과실 정당한 사유 강제 퇴거 통지문이 전달된 시점에서 세입자 임대 계약상 기한이 된 월세나 향후 월세를 면제하고 받지 말아야 합니다.
- 면제된 월세 금액은 해당하는 직접 지급금 금액(앞서 설명된 바와 같이 실제 월세 이 개월 또는 삼 개월분)과 같아야 합니다. 월세 면제는 직접 지급을 대신하여 제공됩니다.

- 보증금

- 집주인은 이 경우에도 임대 계약에 따라 세입자에게 보증금이나 계약금을 반환할 책임이 있습니다. 이주 지원은 그러한 의무를 제거하거나 대신하지 않습니다.

- 기타 이주 지원

- 주거지 세입자 보호 조례에 따라 요구되는 이주 지원은 연방, 주, 또는 기타 지방법에 따라 요구되는 다른 이주 지원 요구 사항에 반영됩니다.

- 세입자의 퇴거 거부

- 만약 세입자가 무과실 정당한 사유 강제 퇴거 통지문에 지정된 날짜 이후에도 주거용 임대 건물을 비우지 않는다면, 집주인은 실제로 제공된 이주 지원 금액을 환수할 수 있습니다. 이 금액은 해당 임대 건물의 소유권을 찾기 위한 소송에서 손해배상으로 환수될 수 있습니다.

- 추가 요구 사항

- 오 년 이내에 대여 또는 임대를 위해 제공되는 주거용 임대 건물
 - 세입자가 다음 조건을 충족한다면, 집주인은 무과실 정당한 사유 강제 퇴거에 의해 해당 유닛에서 퇴거되었던 세입자에게 주거 유닛의 임대를 먼저 서면으로 제안해야 합니다:
 - 세입자가 임차권 갱신 제안을 받고자 한다는 사실을 집주인에게 알림; 및
 - 그러한 제안을 받기 위해 집주인에게 우편 주소 또는 이메일 주소 제공.
 - 집주인은 업계에서 수용되는 방법으로 세입자를 선별할 권리가 있습니다.
 - 집주인은 신규 임차권에 대한 서면 제안서에 최소한의 선별 기준을 명시해야 합니다.
 - 세입자는 그러한 제안을 받은 날로부터 30 일 이내에 수용 여부를 결정해야 합니다.
- 집주인이 주거지 세입자 보호 조례의 해당 섹션(San Diego 시정규 규칙 98.0706) 규정을 엄격히 준수하지 못한다면 시법의 해당 섹션에 따라 요구되는 임차권 종료 통지문은 모두 유효하지 않게 됩니다.

- 바이아웃 계약

주거지 세입자 보호 조례는 바이아웃 협상과 계약의 공정성을 높이기 위한 규정을 포함하고 있습니다. 지방법의 해당 섹션은 바이아웃 계약을 체결하는 세입자가 권리를 이해하고 집주인이 기존 법률 아래 보장되는 법적 권리와 구제책을 피한 계약을 체결할 수 없도록 하기 위한 목적으로 제정되었습니다.

- 바이아웃 제안 전 서면 정보 공개: 집주인은 바이아웃을 제안하기 전에 각 주거용 유닛 세입자에게 다음 사항이 포함된 정보공개서를 서면으로 제공해야 합니다:
 - 세입자는 바이아웃 계약을 체결하지 않을 권리가 있다는 기술.
 - 세입자는 바이아웃 계약을 체결하기 전에 변호사와 상담을 구할 수 있다는 기술.
 - 집주인은 세입자가 바이아웃 계약의 체결이나 바이아웃 계약의 협상을 거부하더라도 보복할 수 없다는 기술.
 - 주거용 건물의 모든 세입자는 향후 바이아웃 제안을 거부할 수 있다는 기술.
 - 제안을 거부하고자 한다면, 세입자는 집주인에게 서면 통지문을 제공해야 합니다. 바이아웃 제안을 거부하고자 하는 세입자의 결정은 육 개월 동안 유효합니다. 주거용 건물의 모든 세입자는 집주인에게 서면 통지문을 제공함으로써 자신의 결정을 철회하고 향후 바이아웃 제안을 수락할 수 있습니다.
 - 세입자는 이주 지원과 요구되는 이주 지원금을 받을 자격이 있다는 기술.
 - 집주인을 대신하여 바이아웃 협상에 참여하고 바이아웃 계약을 체결하는 것이 승인된 모든 사람의 이름.
 - 각 세입자가 서명과 함께 해당 정보공개서가 집주인으로부터 세입자에게 제공된 날짜를 기재할 수 있는 공간.
 - 집주인이 서명과 함께 해당 정보공개서가 집주인으로부터 세입자에게 제공된 날짜를 기재할 수 있는 공간.
- 집주인은 정보공개서에 당사자가 서명한 날로부터 삼 일 이내에 서명된 정보공개서 사본을 각 세입자에게 제공해야 합니다.

- 집주인은 당사자가 서명한 정보공개서 사본을 오 년 동안 보관해야 합니다.
- **바이아웃 계약 요구 사항:** 주거지 세입자 보호 조례는 집주인이 다음과 같은 바이아웃 계약을 위한 구체적 요구 사항을 준수해야 한다고 규정하고 있습니다:
 - 바이아웃 계약은 서면으로 작성되어야 합니다.
 - 집주인은 세입자가 바이아웃 계약서에 서명했을 때 바이아웃 계약서 사본을 세입자에게 제공해야 합니다.
 - 바이아웃 계약에는 최소한 글자 크기 14 포인트 굵은 글씨로 세입자 서명 공간에서 가까운 곳에 아래와 같은 구체적인 문장이 포함되어야 합니다:
 - 귀하, 세입자는 본 바이아웃 계약을 체결하지 않을 권리가 있습니다.
 - 만약 귀하, 세입자가 연방, 주, 또는 지방법에 따라 이주 지원을 받을 자격이 있다면, 귀하에게 자격이 있는 이주 지원금보다 낮은 금액을 정한 바이아웃 계약은 **San Diego** 시정부 규칙 제 9 장, 제 8 조, 제 7 부 규정에 위배되며 무효합니다.
 - 귀하, 세입자는 해당 계약에 서명하기 전에 변호사와 상담을 구할 수 있습니다.
 - 만약 세입자가 바이아웃 계약이나 임대 계약 협상에 영어 이외의 언어를 주 언어로 사용하여 참여한다면, 집주인은 세입자에게 영어 버전 **및** 세입자가 사용하는 언어로 번역된 버전의 바이아웃 계약서를 제공해야 합니다. 집주인은 해당 문서를 세입자에게 동시에 제공해야 합니다.
- 주거지 세입자 보호 조례 규정에 따라 세입자에게 지급해야 할 이주 지원금보다 낮은 금액을 정한 바이아웃 계약은 무효하며 효력이 없는 것으로 간주됩니다. 바이아웃 계약은 요구되는 이주 지원금보다 많은 금액으로 제공되어야 합니다.
- 주거지 세입자 보호 조례에 따라 보호되는 세입자의 권리를 포기하거나 제한한다고 주장하는 바이아웃 계약, 임대 계약, 그 외 계약이나 기타 동의서는 무효하며 효력이 없는 것으로 간주됩니다.

- **보복 금지**

주거지 세입자 보호 조례는 집주인이 본 조례에 따라 제공되는 권리를 행사한 세입자에게 보복하는 행위를 금지합니다.

- **집행 및 구제**

- 시는 주거지 세입자 보호 조례 규정의 집행 권한 및 권력을 통해 해당 법률을 집행할 수 있습니다. 이러한 권한은 **San Diego** 시정부 규칙 제 1 장, 제 2 조에 명시되어 있습니다: [\[https://docs.sandiego.gov/municode/MuniCodeChapter01/Ch01Art02Division01.pdf\]](https://docs.sandiego.gov/municode/MuniCodeChapter01/Ch01Art02Division01.pdf)
- SDHC 는 주거지 세입자 보호 조례 규정을 집행할 권한이 없습니다.
- 세입자는 또한 집주인이 주거지 세입자 보호 조례를 위반했다는 주장과 관련하여 법원에 소송을 제기할 수도 있습니다.
 - 세입자는 집주인의 행동을 요구하거나 집주인이 행동을 취할 수 없도록 하는 법원 명령을 구할 수 있습니다(이행명령(injunctive relief) 및 법원 명령 구제책(equitable relief)).
 - 세입자는 주장된 주거지 세입자 보호 조례 위반에 대한 금전적 손해 배상을 청구할 수 있습니다.

- 요구되는 이주 지원을 세입자에게 제공하지 않는 집주인은 민사소송을 통해 요구된 이주 지원 금액과 실제 발생한 경제적 손해의 세 배 이상을 배상해야 합니다.
 - 만약 집주인이 주거지 세입자 보호 조례에 위반되는 방법으로 주거용 임대 건물의 소유권을 가져가려고 시도한다면, 집주인은 부당한 강제 퇴거 민사소송을 통해 세입자에게 실제로 발생한 경제적 손해의 세 배 이상을 세입자에게 배상해야 합니다.
 - 강제 퇴거 절차(불법 점유 소송)가 아닌 세입자와 집주인 사이의 소송의 경우, 승소한 당사자는 비용과 합당한 변호사 수임료를 환수할 수 있습니다.
- 세입자는 법적 소송에서 주거용 임대 건물 소유권을 가져가려는 집주인의 행동은 주거지 세입자 보호 조례에 위배되거나 규정을 준수하지 않는 것이라는 주장을 제기하여 항변할 수 있습니다. 이는 집주인이 제기한 소송에서 세입자를 위한 "적극적 항변(**affirmative defense**)"이라고 합니다.
 - 주거지 세입자 보호 조례에 명시된 모든 구제책은 일괄적으로 함께 사용될 수 있습니다. 이는 또한 다른 법률에 따라 보장되는 다른 구제책과 함께 사용될 수 있습니다.

세입자를 위한 참고 자료

- 지역 사회 법률 지원 서비스

아래 목록은 시 또는 SDHC 에서 특정한 기관이나 단체를 지지하거나 추천하는 것으로 간주될 수 **없습니다**. 세입자는 스스로 법적 지원이나 법적 대리인을 확인 및 선택해야 합니다. 참고 자료는 알파벳 순서로 제공되었습니다.

- California 주 법원 셀프헬프 가이드(세입자 및 집주인)

강제 퇴거: <https://selfhelp.courts.ca.gov/eviction>

강제 퇴거 및 주택 공급: <https://selfhelp.courts.ca.gov/eviction-and-housing>

- California 주 서부 커뮤니티 법률 프로젝트

커뮤니티 법률 프로젝트(CLP)는 캘리포니아 웨스턴 법학전문대학원(California Western School of Law)과 몇몇 단체가 협력하여 진행하는 프로그램입니다. CLP 는 San Diego 지역사회의 저소득층 및 토착 주민에게 주택법을 포함한 법률 자문과 추천을 제공합니다. CLP 는 San Diego 시 전역에서 클리닉을 운영하며 선착순으로 서비스를 제공합니다.

619-780-7498

CLP@cwsl.edu

225 Cedar Street, 1st Floor, San Diego, CA 92101

클리닉 장소 및 시간: <https://cwclp.org/>

- San Diego 법률 구조 협회

San Diego 법률 구조 협회(LASSD)는 저소득층 San Diego 주민에게 무료 법률 서비스를 제공하는 비영리 법률 사무소입니다. LASSD 는 강제 퇴거 변호와 보조금 지원 주택에서의 문제, 주택 공급 차별, 세입자 권리 및 소득원 차별 등에 관한 지원을 포함한 주택 공급 관련 법률 서비스를 제공합니다. LASSD 는 San Diego 다운타운에 있는 법원 청사(Hall of Justice Courthouse)에서 강제 퇴거 변호 워크인 클리닉(Eviction Defense Walk-in Clinic)을 운영하며 선착순으로 서비스를 제공합니다.

(877) 534-2524 (1-877 LEGAL AID)

TTY: (800) 735-2929

Info@lassd.org

Southeast San Diego 사무소: 110 S. Euclid Avenue, San Diego, CA 92114

Midtown San Diego 사무소: 1764 San Diego Avenue, Suite 100, San Diego, CA 92110

- 법률 서비스 클리닉
 법원 청사 워크인 클리닉에서 제공되는 지원은 선착순으로 제공됩니다. 담당자는 절차를 설명하고 고객이 양식을 준비하는 과정에 도움을 드릴 수 있습니다.
 - **불법 점유 소송(Unlawful Detainer) 클리닉 - San Diego 법률 구조 협회**
 San Diego 카운티 고등법원 청사
 330 W. Broadway, San Diego, CA 92101
 워크인 업무 시간: 월요일~금요일(법원 공휴일 제외) 오전 8:30~오후 3:30
 (877) 534-2524 (1-877 LEGAL AID)
 - **집주인-세입자 분쟁 클리닉**
 San Diego 카운티 고등법원 청사
 330 W. Broadway, San Diego, CA 92101
 워크인 업무 시간: 월요일~금요일(법원 공휴일 제외) 오전 8:30~정오

- 국가 분쟁 해결 센터
 국가 분쟁 해결 센터(NCRC)는 중재 안내와 분쟁 해결 부문에서 세계적으로 인정받는 단체입니다. 본 기관은 집주인-세입자 문제 및 분쟁을 포함하여 San Diego 시에 거주하는 주민에게 무료 중재 서비스를 제공합니다.
 (619) 238-2400
info@ncrconline.com
 530 B Street, Unit 1700, San Diego, CA 92101 (Main Office)

- San Diego 자원봉사 변호사 프로그램
 San Diego 자원봉사 변호사 프로그램(SDVLP)은 자격에 해당하는 저소득층 및 불우 San Diego 주민에게 무료 법률 서비스를 제공하는 비영리, 민간단체입니다. SDVLP는 다양한 주택 공급 문제 및 집주인-세입자 문제에 도움이 필요한 저소득층 고객에게 서비스를 제공합니다. SDVLP는 원격 강제 퇴거 법률 클리닉과 협력하여 세입자 권리 프로그램을 운영하며, 매주 목요일 오전 9:30 부터 서비스를 제공합니다. 본 클리닉 서비스를 신청하시려면 (619) 235-5656 내선 127 로 전화하거나 <https://sdvlp.org/trp-remote-legal-clinic/>에서 온라인으로 신청하실 수 있습니다.
 (619) 235-5656 x127
info@sdvlp.org
 707 Broadway, Suite 1400, San Diego, CA 92101

- California 주 고등법원, San Diego 카운티
 불법 점유 소송: (619) 450-7275
 집주인/세입자(불법 점유 소송) 정보:
<https://www.sdcourt.ca.gov/sdcourt/civil2/landlordtenant>

- San Diego 대학교 법학대학원 법률 클리닉
San Diego 대학교에 있는 주거권 프로젝트 법률 클리닉은 저소득층 주민에게 봉사하며 주거 불안정(노숙자 포함), 강제 퇴거, 부동산 압류 및 거주 불가능 상태 및 학대와 같은 주거에 대한 위협 등의 문제를 지원하는 교육, 아웃리치 및 직접적인 고객 대변 서비스에 중점을 두고 있습니다.
(619) 260-7470
5998 Alcalá Park, Barcelona 305, San Diego, CA 92110

- 추가 커뮤니티 참고 자료

- 2-1-1 San Diego
211 San Diego 는 지역사회, 건강, 사회 및 재난 서비스를 받을 수 있도록 연결해주는 지역 비영리 단체입니다. 211 San Diego 는 24 시간, 무료, 비밀 보장 서비스와 검색 가능한 온라인 데이터베이스를 제공합니다.
연락은 “2-1-1”
211help@211sandiego.org
P.O. Box 420039, San Diego, CA 92142
- 저렴 주택 옹호 그룹
저렴 주택 옹호 그룹(AHA)은 다음 두 개의 프로젝트를 통해 시와 San Diego 카운티에서 무료 법적 대리인 서비스를 제공하는 비영리, 공공 이익 단체입니다: 프로젝트 임팩트(Project IMPACT) 및 세입자 권리 프로젝트(Tenants’ Rights Project). 프로젝트 임팩트는 저렴 주택 및 균형 있는 커뮤니티를 위한 계획, 자금 조달 및 개발을 요구하는 법률을 집행함으로써 주거 정의를 위해 싸우는 고객을 대변합니다. 세입자 권리 프로젝트는 임대 주택을 구하고 쾌적한 주택을 위해 싸우는 세입자를 돕기 위해 일합니다.
(619) 233-8441
(619) 233-8474 (프로젝트 임팩트)
(619) 233-7263 (세입자 권리 프로젝트)
admin@affordablehousingadvocates.org
427 C Street, Suite 304, San Diego, CA 92101
- California 주 법무부 – 집주인-세입자 문제
<https://oag.ca.gov/consumers/general/landlord-tenant-issues>
- California 주 세입자 – 주거용 건물 세입자 및 집주인의 권리와 책임 가이드(2023년 1월 개정) – 조용한 환경과 거주성에 대한 세입자의 권리에 관한 요약 포함
<https://www.courts.ca.gov/documents/California-Tenants-Guide.pdf>

- **CSA San Diego 카운티**
 CSA San Diego 카운티는 미국 주택도시개발부(HUD)에 의해 승인된 주거 상담 비영리 단체입니다. CSA San Diego 카운티의 주요 미션은 모든 형태의 차별에 대항하는 프로그램, 서비스 및 모든 개인에게 평등한 주거 기회가 제공될 수 있도록 주거 차별의 근절을 옹호하는 것을 포함한 옹호 활동을 통해 사회 정의와 공공복지를 증진하는 것입니다. CSA는 임대 및 공정한 주거 관련 문제가 있는 모든 개인을 지원합니다.
 (619) 444-5700
outreach@c4sa.org
 CSA에 메시지를 보내시려면: <https://www.c4sa.org/contact>
 327 Van Houten Avenue, El Cajon, CA 92020

- **San Diego 시정부 규칙 집행**
 San Diego 시 건물 및 토지 이용 집행국(Building & Land Use Enforcement Division)은 토지 이용, 개발 규제, 건물 및 주택 규약, 폐건물, 이용 불가능해진 접근성 및 소음 규제 등과 관련된 위반을 조사하고 법률을 집행합니다.
 (619) 236-5500
 1200 3rd Avenue, #8, San Diego, CA 92101
 1222 1st Avenue, 5th Floor, MS 511, San Diego, CA 92101

- **하우징 이즈 키(Housing is Key), 임차인, 임대인 및 주택소유주 리소스**
<https://housing.ca.gov/>

- **San Diego 시정부 규칙**
<https://www.sandiego.gov/city-clerk/officialdocs/municipal-code>

- **San Diego 공정 주택 지역 연맹(SDRAFFH)**
 San Diego 공정 주택 지역 연맹(SDRAFFH)은 San Diego 카운티의 모든 주민이 평등한 주거권을 영위할 수 있도록 함께 노력하는 헌신적인 전문가 그룹으로 구성된 단체입니다. SDRAFFH는 공정 주택 커뮤니티, 지역 정부 단체, 집행 기관 및 주거 제공자 등의 멤버로 구성되어 있습니다.
info@sdfairhousing.org
 SDRAFFH에 메시지를 보내시려면: <https://sdfairhousing.org/#Contacts%20Us>

- **미국 주택도시개발부(HUD) 세입자 권리, 법률 및 보호 장치: California 주**
<https://www.hud.gov/states/california/renting/tenantrights>

부록 A: 용어 정의

San Diego 시 주거지 세입자 보호 조례는 다음과 같은 용어의 정의를 포함하고 있습니다:

바이아웃 계약: 집주인이 주거용 임대 건물을 비워주는 대가로 세입자에게 금전이나 기타 보상을 지급하는 계약. 바이아웃 계약은 진행 중인 불법 점유 소송에서 이루어진 분쟁 해결을 위한 합의를 포함하지 않습니다.

바이아웃 제안: 바이아웃 계약의 체결 가능성과 관련하여 세입자와 집주인 사이에서 구두 또는 서면으로 이루어지는 모든 논의 또는 협상. 세입자가 반대 제안을 하더라도 바이아웃 제안 논의나 협상은 종료되지 않습니다.

위원회: San Diego 주택위원회(본 세입자 보호 가이드에서는 "SDHC"로 참조).

장애인: 개정된 사항을 포함하여 California 정부법(California Government Code) 제 12955.3 절에 정의된 바에 따라 장애가 있는 모든 사람. 여기에는 정부법 제 12926 절에 정의된 신체적 또는 정신적 장애가 포함되며 이에 한정되지 않습니다. 정신적 장애의 예로는 주요한 인생 활동을 제한하는 지적 장애, 기질성 뇌증후군, 정서 또는 정신 질환, 특정 학습 장애가 포함되며 이에 한정되지 않습니다. 신체적 장애의 예로는 주요한 인생 활동을 제한하고 언어 기관, 심혈관, 생식 기관, 소화 기관, 비뇨 생식기 기관, 혈액 및 림프 기관, 피부 및 내분비 기관을 포함한 다음 인체 시스템: 신경, 면역, 근골격, 특수 감각 기관, 호흡기 체계 한 개 이상에 영향을 미치는 생리적 질병, 장애, 상태, 외관상 손상 또는 해부학적 손실이 포함되며 이에 한정되지 않습니다.

정부법 제 12955.3 절:

https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=GOV§ionNum=12955.3

정부법 제 12926 절:

https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=GOV§ionNum=12926

거주 유닛: 개정된 사항을 포함하여 San Diego 시정부 규칙 제 13.0103 에 정의된 바와 같은 의미. 2023년 6월 21일을 기준으로 시정부 규칙은 "거주 유닛"을 한 가족의 생활 목적으로 사용되거나 점유되도록 사용, 의도 또는 설계되었고 한 개의 부엌만 있는 건물 또는 그 일부의 방이나 스위트룸으로 정의합니다.

San Diego 시정부 규칙 제 113.0103 절:

<https://docs.sandiego.gov/municode/MuniCodeChapter11/Ch11Art03Division01.pdf>

집주인: 주인 본인이나 대리인으로서 주거용 임대 건물을 대여할 권리가 있는 모든 사람을 의미하며 집주인과 이해관계가 있는 전임자가 포함됩니다.

임대 계약: 주거용 임대 건물의 사용 및 점유에 관해 서면 또는 구두로 작성된 모든 임대 계약, 전대 계약, 또는 합의 사항.

비영리 과도기 주거지: 과도기적 안정을 위해 개인 및 가족에게 최대 24 개월 동안 지원 서비스를 제공하고 성공적인 이사와 영구적인 거주지 유지를 지원할 목적으로 프로그램 참여자에게 주거 비용과 기타 지원 서비스를 제공할 수 있는 비영리 단체에 의해 운영되는 임시 주거지.

주거용 임대 건물: 이동식주택 공원의 주택 또는 유닛을 포함한 사람의 거주를 목적으로 제공되는 모든 주택 또는 유닛.

보복: 세입자가 주거지 세입자 보호 조례에 따라 보장되는 권리를 행사하거나 행사하려고 시도한 것에 대해 세입자를 위협하거나 달리 부정적 조치를 하는 행위.

섹션 8: 1937 미국 주택법 섹션 8, 또는 주택 선택 바우처 프로그램(Housing Choice Voucher Program)으로 알려진 세입자가 세입자 기반 주거 지원을 받는 주거용 임대 건물.

노인: 만 62 세 이상의 모든 사람.

임차권: 주거용 임대 건물을 30 일 이상 계속해서 사용하거나 점유할 수 있는 세입자의 합법적 권리 또는 자격. 임차권은 삼 개월 이하의 고정 기간 임대 계약 및 연장 또는 갱신된 삼 개월 이하의 고정 기간 임대 계약에는 포함되지 않습니다.

세입자: 주거용 임대 건물을 임차할 자격이 있는 세입자, 재임차인, 임차인, 전차인 또는 기타 모든 자연인.

부록 B: 소득원 정보

- **CA** 공정고용주택부 - 소득원 자주 하는 질문
https://calcivilrights.ca.gov/wp-content/uploads/sites/32/2020/02/SourceofIncomeFAQ_ENG.pdf
- 세입자 소득원에 따른 차별을 금지하는 **San Diego** 시 조례
<https://docs.sandiego.gov/municode/MuniCodeChapter09/Ch09Art08Division08.pdf>
- **San Diego** 법률 구조 협회 소득원 정보 안내서
영어: https://www.lassd.org/wp-content/uploads/2022/07/Source-of-income-brochure.final_.pdf
스페인어: https://www.lassd.org/wp-content/uploads/2022/07/Source-of-income-brochure.final_-SPA.pdf
- **San Diego** 법률 구조 협회 주거 차별 웹사이트
<https://www.lassd.org/housing-discrimination/>

부록 C: 공정 주택 정보

- 미국 장애인법(ADA)
<https://www.ada.gov/index.html>
<https://www.ada.gov/resources/service-animals-faqs/>
- California 주 민권부 - 주거 차별
<https://calcivilrights.ca.gov/housing/>
- San Diego 법률 구조 협회 공정 주택 센터
<https://www.lassd.org/housing-discrimination/>
- San Diego 공정 주택 지역 연맹(SDRAFFH) - 공정 주택 정보 및 리소스
<https://sdfairhousing.org/#Resources>
- 미국 주택도시개발부 공정 주택 기회균등 웹사이트 및 안내서
https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint
- 미국 주택도시개발부 공정 주택 및 관련 법
https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/fair_housing_and_related_law