

# 임차인 권리에 관한 자주 묻는 질문

## 01

임대 계약서에 서명할 때 꼭 살펴봐야 하는 항목은? (다음의 내용이 계약서에 있다면 계약이 뭔가 잘못됐다는 '경고사인'이므로 주의해야 한다.)

- a. 계약서 내용 중 임차인의 권리를 면제(포기)시키는 내용이 있을 경우
  - 건물 기본 관리 및 유지에 대한 임대인의 책임 면제
  - 주택의 부실관리 상태 등으로 인해 일어난 임차인의 부상 등에 대한 임대인의 책임 면제
  - DC주거관련 법적조항에 대한 임차인의 권리 면제
  - 주택 퇴거 명령 이전에 공정한 법적 절차를 누릴 임차인의 권리 면제
  - 임대인과 주택 관련 갈등이 있을 경우 배심원 심판을 받을 임차인의 권리 면제
  - 리스 계약을 변경하거나 중지하겠다는 임대인의 안내장을 미리 받을 임차인의 권리면제 (월 렌트비 미납의 경우는 제외)
  - 해당 주택이 도저히 거주할 수 없는 나쁜 환경일 경우 리스 계약을 무효화 할 수 있는 임차인의 권리 면제
  - 임차인구매기회법(TOPA)에 근거한 임차인의 권리 면제
- b. 빈칸
  - 계약서를 작성할 때 해당 사항이 없을 경우 빈칸으로 두지 말고, 꼭 해당 사항이 없다는 뜻인 'N/A' (Not Applicable)를 꼭 적을것
- c. 임대인의 연락처가 없는 경우 (전화, 자세한 집주소, 이메일 주소)
- d. 임대인이 어떠한 이유에서든지 리스 계약을 중지할 수 있도록 권리를 규정한 항목
- e. 실제 거주 이전에 주택의 거주 적합성 여부에 대해 임차인에게 미리 동의하도록 요구하는 항목
  - 실제로 이사를 한 후 해당 주택의 환경을 확인하기 이전에는 계약서에 서명하지 않아야 함
- f. 리스 계약서의 부록 (리스 계약서와는 별도로 주택 관련해 꼭 지켜야할 조항 등을 포함하는경우)
- g. 유틸리티 지불에 대한 복잡한 명시
- h. 각종 비용이 지나치게 높은 경우 (렌트 연체료가 %로 책정된 경우)
- i. 렌트비 유예기간 (grace period)을 설정하고도, 만성적으로 유예기간동안 지불할 경우 퇴거 명령이 가능하다고 명시한 경우
  - 항목 예시: "렌트비 납부는 매달 1일까지이며, 매달 2일~4일까지를 유예기간으로 설정한다. 그러나 임차인이 2번 이상 유예기간에 렌트비를 납부할 경우, 퇴거명령을 받을 수 있다."
- j. 임차인에 대한 판결에 대해 임차인 외 다른 사람의 자백을 용인한다는 내용
- k. 룸메이트 등을 구하는데에 대한 까다로운 제한 조건
- l. 법원 결정에 관계없이 법적분쟁시 변호사 비용 부담토록 명시

## 02

만약 주택에 문제가 있는데도 임차인이 수리를 거부하거나 응답이 없을 경우 어디에 연락해야 하나요? 그리고 수리 요청 후 얼마 정도를 기다리는 게 적절한가요?

- a. 만약 수리 요청에 응하지 않을 경우 우선 소비자규제국(DCRA)내 주거인스펙션 부서에 연락해야한다. (1100 Fourth Street, SW, Suite 4000, Washington, DC 20024, (202) 442-9557)
- b. 그래도 해결되지 않을 경우, 임차인보호국으로 연락하면 된다. (2000 14th Street, NW, Suite 300-N, (202) 719-6560)

## 03

임대인은 얼마나 자주, 그리고 얼마나 많이 임대료를 인상할 수 있나요?

- a. 이는 주택의 렌트제한상태 여부에 따라 다르다.
  - 만약 주택이 렌트제한에 해당한다면 렌트비는 1년에 한번만 인상 가능
  - 노인이나 장애를 가진 임차인에 대해선 워싱턴DC의 CPI(소비자물가지수) 만큼만 인상 가능
  - 그밖에 기타 임차인의 경우DC CPI의 추가 2%까지만 인상 가능
- b. 주택이 렌트제한에 해당하지 않을 경우 임대인이 원하는 대로 임대료를 인상할 수 있으나, 꼭 최소 30일 이전에 인상 안내를 공지해야 한다.
  - 현재 거주하는 주택의 렌트제한 여부를 확인하려면 렌탈주거담당국(RAD)으로 연락하면 된다. (1800 Martin Luther King Jr. Ave., SE, Washington, DC 20020, (202) 442-9505)

# 임차인 권리에 관한 자주 묻는 질문

04

임대인이 법원 명령없이  
임차인을 내쫓을 수  
있나요?

아니오! 그건 불법이다. 임대인이 만약 법원의 정식명령서 없이  
퇴거 명령을 한다면 바로 경찰에 신고해야한다.

05

임차인이 법률 자문이  
필요할 경우 어디에  
연락해야 하나요?

임차인보호국 (2000 14th Street, N.W., Suite 300-N,  
(202)719-6560)에는 임대와 관련한 궁금증을 해결해줄  
변호인이 상주하고 있다. 이 밖에도 임차인에게 유용한 각종  
자료가 있으므로, 필요시 전화 연락하거나 홈페이지를 방문하면  
된다. (ota.dc.gov)

06

아파트를 찾는 임차인에게  
유용한 정보가 있다면?

주거 및 지역발전국  
홈페이지(<http://www.dchousingsearch.org/>)에서 리스트를  
검색할 수 있다.

07

DC정부에서 임대료에  
대한 보조를 제공하나요?

긴급렌탈보조프로그램(ERAP)은 저소득층 주민들을 돕고 있다. 주거관련  
위급 사항은 갑작스럽게 집을 잃을 위기에 처했거나 집을 떠나야 하는  
상황에 처했을 경우 발생하며, 도움이 필요한 경우 주거상담서비스  
담당국, Catholic Charities, 구세군, 홈리스 예방을 위한 커뮤니티  
파트너십(Community Partnership for the Prevention of  
Homelessness) 등에서 ERAP를 신청할 수 있다. 더 자세한 정보는  
[www.ota.dc.gov](http://www.ota.dc.gov) 참조.

08

임차인이 주택을 구하는  
과정에서 차별을 당했다고  
느낄 경우 어디에  
신고하나요?

인권보호국에 연락해 해당 사항을 조사할 수 있도록 해야한다.  
(441 4th Street, NW, Suite 570-N, (202) 727-4559)