DC Office of the Tenant Advocate
Johanna Shreve, Chief Tenant Advocate

DC Mayor's Office on Asian and Pacific Islander Affairs
Soohyun "Julie" Koo, Director

DC 임차인 보호국

DC 임차인 권리장전

임차인(tenant)과 임대인(landlord) 관계는양측의 권리와 의무를 명시하는 계약서에 의해 성립된다. 최소한, 임대인은 임대료를 기간에 맞게 받아야 할 자격이 있으며, 임차인은 안전하고 위생적이며 살기좋은 거주환경을 보장받을 자격이 있다. 역사적으로 이 같은 관계에서 집주인인 임대인이 더 우위를 점하고 유리한 위치를 차지했다. 그러나 임차인이야말로 부동산 시장의 질, 효용가능성 등 주거 환경에 큰 영향을 미친다.이같은 이유로 DC정부는 임차인이 임대인과의 관계에서 더 나은 혜택을 누릴 수 있도록 돕고, DC의 질 높은 주거환경을 장려하기 위한 법안을 제정했다.

본 권리 장전은 절대적이지 않으며, 따라서 임대인과의 분쟁 등의 경우에서 법적 효과를 지니지 않는다. 대신, 이는 임차인들에게 그들이 가진 기본 권리를 알리는 기본 입문서와 같은 역할을 한다. 정부의 임대료 통제(rent control)를 제외한 모든 권리는 DC내 모든 세입자 각각에게 적용된다. 만약 임차인으로서 당신이 가진 권한을 모른다면, DC 임차인보호법도 당신을 도와줄 수 없다! 임차인 권리에 관한 자세한 문의는 임차인 보호국(OTA) (202) 719-6560으로 전화하거나 웹사이트(www.ota.dc.gov)를 통해 확인할 수 있다.

1. **임대 계약 (*LEASE*):** 임대 계약에 있어서 문서로된 임대 계약서는 필수가 아니다. 그러나 만약 있다면 임대인은 꼭 복사본을 모든 임차인에게 제공해야한다. 또한 임대 계약서와 함께 DC정부의 주거 규정집과 임대차관계에 관한 본 문서 등도 함께 제공해야 한다. '건물 관리 실패에 대한 임대인 책임면제' 등 특정 임대 조항은 법으로 금지돼 있다. 임대인은 임차인의 동의 없이 임대계약서의 내용을 변경할 수 없다. 첫 임대 계약기간이 만료되면, 임차인은 한달 간격으로 임대를 계속 늘려 갈 권리가 있다. (14 D.C.M.R. §§ 101, 106 & 300-399)

2. **보증금 (*SECURITY DEPOSIT*):** 임대인은 임차인의 보증금을 이자가 붙는 은행 계좌에 예치해야 한다. 임대인은 이자율과 함께 어떤 계좌에 보증금이 예치돼 있는지를 임차인에게 알려야 한다. 이사를 통해 집을 비운 후 45일 내에 임대인은 임차인에게 보증금을 이자와 함께 돌려줘야 한다. 만약 집 수리 등 타당한 이유에 따른 비용에 보증금이 사용될 경우, 문서로된 공지를 통해 이를 정식 공지해야 한다. 또한 임대인은 이사 전에 필요한 인스펙션("move-out" inspection) 날짜와 시간을 공지해야 한다.

3. **정보 공개 (*DISCLOSURE OF INFORMATION*):** 임대인은 임차인으로부터 임대계약 신청서를 받은 후 (a) 임대할 공간에 대한 렌트 가격 (b) 렌트에 영향을 미칠 수 있는 진행중인 법적 소송 (c) (만약 있을 경우,) 렌트에 추가되는 추가 요금과 만료시기 (d) 임대 공간에 대한 렌트 컨트롤 적용 혹은 면제 여부 (e) 하우징 코드 위반 보고서 (f) 환불이 불가한 신청비용, 보증금, 이자율 등에 대한 정보 (g) 진행중인 콘도나 코압(co-op)변환 상태 (h) 건물의 소유를 입증하는 등록증이나 비즈니스 라이센스 등을 모두 공개해야 한다. 또한 위의 모든 정보는 계약 기간 동안 언제든 요청시 이용 가능해야 한다. 일년에 한번 임차인의 요청에 따라, 임대인은 지난 3년 간의 렌트 인상분과 그 배경을 알려야 한다. (D.C. Official Code § 42-3502.22)

4. 임대료 영수증 (*RECEIPTS FOR RENTAL PAYMENT*): 임대인은 렌트를 비롯한 모든 요금 지불에 대한 영수증을 제공해야 한다 (개인 수표로 지급된 비용은 제외). 영수증에는 지불 날짜와 내용, 남은 금액 등이 모두 명시 돼야 한다. (14 D.C.M.R. § 306)

5. 임대료 통제 (*RENT CONTROL*): 해당 공간 및 건물이 정부에서 지정한 렌트 컨트롤의 면제 대상이 아니라면, 임대인은 렌트를 인상할 수 없다. 또한 (a) 집 주인이나 관리인이 법적으로 권한이 없거나, (b) 계약 내용이 정부의 거주 관련 규정에 어긋나거나, (c) 렌트 인상이 1년에 한번 이상이거나, (d) 노인이나 장애를 가진 임차인에 대해 소비자물가지수(CPI)보다 렌트를 더 높게 인상하거나, (e) 모든 임차인에 대해 소비자물가지수(CPI)+2%보다 렌트를 더 인상하거나, (d) 또는 (e) 보다 인상률이 높을 경우 렌트 담당자(Rent Administrator)의 허가를 받아야 한다. 임대인이 이같은 렌트 인상에 대한 허가를 당국에 요청할 경우, 임차인은 요청서 사본을 임대인에게 요청할 권리가 있으며, 지난 3년간 이뤄진 렌트 인상분에 대해 이의를 제기할 수 있다.

6. 건물 상태 (*BUILDING CONDITIONS*): 임대인은 계약 시작일을 기준으로 해당 건물과 그 주변이 안전하고 청결하게 유지해야할 의무가 있다. 이는 '거주성보장(*warranty of habitability*)'으로 임대 계약서와 DC 정부 규정에 잘 나타나 있다. 임대인은 아파트의 공용 공간 관리에 있어서 해충 관리, 구조 및 시설 유지 관리, 환기·보온 관리 등 정부의 하우징 규정을 따라야 한다. (14 D.C.M.R. §§ 301 & 400-999)

7. 부동산 향유권 (*QUIET ENJOYMENT*): 임대인은 각종 수리 등에 책임이 있지만 임차인의 '부동산 향유권(*quiet enjoyment)'* 역시 존중해야 한다. 공사 등으로 인해 집을 비우게 하는 등의 요구가 포함된다. (D.C. Official Code § 42-3402.10)

8. 차별 (*DISCRIMINATION*): 임대인은 현 임차인이나 예비 임차인 등을 인종, 나이, 장애, 가족 관계, 성 정체성, 소득 수준에 따라 차별할 수 없다. 임대를 거부하거나, 불공정한 조건을 제시하거나, 적대적인 거주 환경을 제공하거나, 임대 계약서에 있는 내용 이행을 거부하는 등의 행동이 차별로 간주된다. (D.C. Official Code § 2-1401.01 *et seq*.)

9. 보복 (*RETALIATION*): 임대인은 임차인의 권리 행사에 대해 보복할 수 없다. 불법으로 해당 공간의 점거를 못하게 하거나, 렌트를 인상하거나, 제공하던 서비스를 중단하거나, 의무사항을 늘리는 등의 행동이 보복으로 간주된다. 또한 사생활 침해, 괴롭힘, 계약 이행 거부 등도 포함된다. (D.C. Official Code § 42-3505.02)

10. 집단 구성권 (*RIGHT TO ORGANIZE*): 임대인은 임차인의 다음과 같은 권리를 침해할 수 없다. 집단을 구성할 권리, 회의를 소집할 권리, 정보를 공개하고 퍼뜨릴 권리, 다른 임차인 그룹을 현 건물에 들어올 수 있게 할 권리 등. (D.C. Official Code § 42-3505.06)

11. 개조 (*CONVERSION*): 임대인은 임대를 기반으로한 건물을 대다수의 현 임대인이 DC정부의 '변경 및 판매 담당자(Conversion and Sale Administrator)'의 허가 하에 이뤄진 투표를 통해 동의하지 않는한, 코압(co-op)이나 개개인의 소유가 가능한 콘도 등으로 바꿀 수 없다. (D.C. Official Code § 42-3402.02)

12. 매매 (*SALE*): 렌트 전용의 건물을 매매할 수 있도록 변경할 경우, 임대인은 현 임차인에게 구매의사를 물어야 한다. (D.C. Official Code § 42-3404.02)

13. 이사비용 지원 (*RELOCATION ASSISTANCE*): 건물의 대대적인 공사 등으로 인해 이사가 불가피 하다면, 임차인은 임대인으로부터 이사비용을 지원받을 권리가 있다. (D.C. Official Code § 42-3507)

14. 퇴거 (*EVICTION*): 임대인은 1985년 '임대주택법' 표제5의 4번째 이유에 근거한 단 한가지 경우에만 임대인에게 퇴거 명령을 내릴 수 있다. 예를 들어, 임대인은 임대 기간이 끝나거나 건물의 소유권이 다른곳으로 넘어가는 등의 경우에도 퇴거 명령을 받지 않을 수 있다. 또한 임대인을 내쫓아야 하는 합법적인 이유가 있더라도, 임대인은 유틸리티 공급을 끊는다던가 집 잠금 장치를 변경하는 방식으로 내쫓을 수 없다. 대신 임차인은 법적인 절차를 거쳐 정식으로 퇴거 요청을 해야 한다. 우선 임차인은 집주인으로부터 퇴거 통지서를 받아야 하며, 만약 임차인에게 계약 이행상에 잘못이 있다면 고칠 수 있는 기회를 우선 줘야 하며, 임대인의 퇴거 명령에 대해 법정에서 무효를 주장할 수 있다. 마지막으로, 모든 퇴거 명령은 법정 명령과 미 연방 보안관실(U.S. Marshal Service)의 감독에 따라야 한다.