

목차

- [머리말](#)
- [소개](#)
- [간단한 8 가지 단계](#)
- [1 단계: 위험한 상황 검사](#)
 - [체크리스트](#)
- [2 단계: 임대주에게 상황을 설명하는 편지 쓰기](#)
 - [샘플 편지](#)
- [3 단계: 임대주에게 편지 보내기](#)
- [4 단계: 지역의 주택 또는 보건 부서에 연락하여 신고하기](#)
- [5 단계: 수리에 필요한 시간주기](#)
 - [메릴랜드 주의 주택 검사 또는 보건부서](#)
- [6 단계: 법정으로 문제 가져가기](#)
- [7 단계: 임대 에스스로 계좌에 임대료 내기](#)
- [8 단계: 임대 에스스로 계좌 종료하기](#)
- [일반적인 질문과 답](#)
- [임대 에스스로 법 \(메릴랜드 법\)](#)
- [법률 위반 통지 \(볼티모어시 버전\) *PDF](#)
- [렌트 에스스로 양식 *PDF](#)
- [임대료 미지불 관련 문서 *PDF](#)
- [Warrant of Restitution *PDF](#)
- [법률 자문국 사무실](#)

* PDF – 위에서 "PDF"라고 표시되어 있는 문서는 Adobe Acrobat 양식으로 되어있습니다. 이 문서들을 보기 위해서 Adobe Acrobat Reader 소프트웨어를 무료로 다운로드 받을 수 있습니다.

머리말

본 안내서는 귀하가 임차인으로써 메릴랜드주의 임대 에스스로 법을 잘 이해할 수 있도록 하기 위한 것입니다. 귀하의 생명과 건강 및 안전에 위협이 되지 않는 곳에서 살 수 있는 권리가 있다는 것을 알리기 위해 본 안내서를 만들었으며, 또한 귀하가 그 권리를 행사할 수 있도록 장려하기 위한 것이기도 합니다. 더욱이 본 안내서는 임대주가 귀하가 임대하여 살고 있는 집에 필요한 수리를 거절할 경우에 법정에서 귀하의 권리를 행사하는 데 도움이 될 것입니다.

본 안내서가 귀하의 권리가 늘 반영되거나 법정에서 이길 수 있다는 보장을 하는 것은 아닙니다. 본 안내서의 목적은 개개인에게 임대 에스스로 법과 본 법을 이용하는 데 필요한 절차에 대해서 알리기 위한 것입니다.

귀하의 생명과 건강 및 안전에 위협이 되지 않는 곳에서 살 권리가 있습니다!

주의: 본 법은 자주 바뀝니다. 그리고 경우에 따라 다릅니다. 본 안내서는 일반적인 정보를 제공하기 위한 것이지만 특정한 법률적 조언을 제공하기 위한 것은 아닙니다.

[상단으로 이동](#)

소개

1975년에 메릴랜드 주의회는 [주 전체에 적용되는 임대 에스스로 법](#) 제정하였습니다. 법을 제정한 목적은 메릴랜드주에서 보통 임대되고 있는 주거 건물에서 흔히 볼 수 있는 심각하고 위험한 결함을 수리할 수 있는 방법을 임차인들에게 제공하기 위한 것입니다. 본 법은 농장의 임차인이나 상업용 건물에는 적용되지 않습니다.

본 안내서는 임대 에스스로 법을 이용할 수 있도록 상세하게 단계적으로 설명하고 있습니다. 귀하는 본 안내서를 통해서 법정에서 임대 에스스로 법을 이용할 수 있을 것입니다.

본 안내서는 임차인의 권리중의 한 부분만을 다루고 있습니다. 임차인으로써 다른 권리에 대한 의문사항이 있으시면 [법률 자문국 \(Legal Aid Bureau\)](#)나 변호사에게 문의하시기 바랍니다.

[상단으로 이동](#)

임대 에스스로 법을 효과적으로

이용하기 위한 8 가지 단계

- 1 단계 주택이나 아파트에 위험한 요소들이 있는지 검사한다.
- 2 단계 수리가 필요한 모든 위험 요소들을 목록으로 만든다.

- 3 단계 임대주에게 수리가 필요한 부분을 편지로 알린다. 원본은 배달 증명 우편(certified mail)으로 보내고, 복사본을 빠른우편(first class mail)으로 보낸다. 그리고 본인이 복사본을 하나 보관한다.
- 4 단계 지역의 보건 또는 주택 검사관에게 전화를 해서 문제점을 신고한다.
- 5 단계 임대주가 수리를 하기 위해 필요한 적절한 시간여유를 준다. (보통 30 일)
- 6 단계 임대주가 적절한 시간내에 수리를 하지 않는 경우, 법정으로 간다.
- 7 단계 법정에서 상황을 증명하고, 법원이 임대 에스크로 계좌 (rent escrow account)을 개설하도록 한다.
- 8 단계 임대 에스크로 계좌를 지속적으로 체크한다.

[상단으로 이동](#)

1 단계

집의 모든 부분을 검사하여 어떤 부분이 수리가 되어야 하는지 결정한다. 집을 검사할 때 사용할 수 있는 샘플 [체크리스트](#) 를 참조.

샘플 체크리스트를 사용하는 방법:

1. 결함이 있는지를 나타내기 위해서 해당 빈칸에 "yes" 또는 "no"를 쓰거나, 결함이 있는 부분을 간단히 기술한다. 설명(comment)란이나 별도의 종이에 문제점을 가능한한 자세히 설명하여 쓴다.
2. 본인의 임대 건물에 해당하지 않는 사항이 있으면 빈칸에 N/A(해당사항 없음)이라고 쓴다.

[상단으로 이동](#)

2 단계

임대주에게 편지로 수리가 필요한 부분을 모두 작성하여 보낸다. 아래에 제공된 [샘플 편지](#) 참조:
[상단으로 이동](#)

3 단계

편지를 최소한 3 부를 복사한다. 복사본 한부는 임대주에게 배달 증명 우편(certified mail)으로 보내고, 수취 영수증(return receipt)을 요청한다(이것은 지역 우체국에서 할 수 있다). 또 한 부는 임대주에게 빠른 우편(first class mail)로 보낸다. 나머지 한 부는 자신의 기록을 위해 본인이 보관한다. 판사가 건물내에 존재하는 위험한 상태를 인식하는 데 도움이 될 수 있다고 생각하는 부분의 사진을 찍는다. 우편으로 받은 초록색 영수증을 잘 보관한다. (프린트 버전의 샘플 수취인 영수증 참조)

[상단으로 이동](#)

4 단계

[지역의 주택 및 지역사회 개발 부서\(Department of Housing and Community Development\)](#)나 [보건부서 \(Health Department\)](#)에 전화를 해서 문제점을 신고한다. 임대주에게 보낸 편지에 있는 수리 목록을 담당자에게 읽어주고, 본인의 주택이나 아파트를 검사해 줄 것을 요청한다. 주택 검사관이 검사 중에 주택 관련법 위반 사항을 발견할 시, 검사관이 임대주에게 위반 사항에 관한 통지서를 발송하게 된다. [볼티모어시의 샘플 위반사항 통지서 참조](#). (Adobe Acrobat PDF 파일)

[상단으로 이동](#)

5 단계

임대주가 수리할 시간을 준다. 건물내의 문제점이나 결함을 수리할 수 있도록 적절한 기간을 두고 임대주나 임대주 대리인이 집에 들어올 수 있도록 한다. 보통 적절한 기간은 30 일이다. 그러나 난방이 안되거나, 수도 공급이 안되거나, 전기가 안 들어오거나 하는 등의 긴급한 상황일 경우에는 적정 기간이 30 일 미만일 수도 있다. 단, 임대주만이 위에서 언급된 것과 같은 상황에 대한 서비스를 제공할 수 있는 경우에만 해당한다.

[상단으로 이동](#)

6 단계

임대주가 30 일 이내에 또는 적정 기간 내에 수리를 해 주지 않는 경우, 메릴랜드 지방 법원에 임대 에스크로 조치를 취하도록 하거나 (적극적 조치), 임대주가 임대료 미지불로 고소를 할 때까지 임대료를 내지 않을 수 있다 (방어적 조치).

A. 적극적 조치 (임차인이 임대주 고소)

1. 지방법원 서기 사무실로 간다. 사무실의 주소와 전화번호를 법원의 웹사이트에서 찾는다. <http://www.courts.state.md.us/district/dctcourts.html>
2. 서기에게 임대주를 대상으로 임대 에스크로 조치를 취하고 싶다고 말한다.
3. 서기가 [임대 에스크로 양식\(rent escrow form\)](#) (adobe Acrobat format) 줄 것이고, 그 양식을 작성한다.
4. 본 조치를 신청하는 데는 약 5 불정도의 비용이 들며, 위에서 언급한 양식을 작성할 때 그 비용을 지불해야 한다.
5. 법원은 임대주를 소환할 것이고, 조치를 신청한 임차인에게 재판 날짜를 알려준다.
6. 법원 서기에게 주택 검사관이 검사 기록을 가지고 법정에 참석하도록 요청한다. ([소환장\(Subpoena Duces Tecum\)](#) - PDF).

B. 방어적 조치 (임대주가 임대료 미지불의 이유로 임차인을 고소)

1. 임대주가 임대료 미지불의 이유로 고소하면, 법원으로부터 통지서를 받게 된다. 통지서의 제목은 다음과 같다. [임대료 미지불-임대주의 소유지 회수 신청\(Failure To Pay Rent—Landlord's Complaint for Repossession of Property\)](#). (Adobe Acrobat PDF 파일)
2. 위에서 언급한 통지서에는 재판 날짜가 명기되어 있다. 아래에 열거된 것들을 가지고 재판 날짜에 법정에 간다:
 - a. 임대료
 - b. 수리 목록을 작성한 편지
 - c. 수취 증명 영수증(certified return receipt)
 - d. 집에 문제나 하자가 있음을 증명할 수 있는 사진
3. 본인의 사건재판 차례가 되면(오른쪽 상단에 있는 사건번호와 주소가 불러짐), 판사에게 임대 에스크로 법에 의거하여 임대료 미지불 사건을 변호하겠다고 이야기 하고, 주택 검사관이 본인을 위해 증언하게 해 달라고 요청한다.
4. 판사는 그 즉시 사건 재판을 연기할 것이다 (당일에 법원에 임대료를 낼 준비가 되었는지를 물어보는 것을 제외하고).
5. 법정에서의 재판을 위해 철저히 준비한다.

- a. 일부 카운티에서는, 본인이 주택 검사관을 법정으로 소환해야 하는 경우가 있다.. 주택 검사관에게 소환장을 발부하기 위해서는, 법원 서기의 사무실에 가서 상기의 4 단계에서 본인의 집을 검사한 사람에 대해서 [소환장\(Subpoena Duces Tecum\)](#)을 신청해야 한다. 본 소환장은 재판날짜에 검사관이 주택 검사 기록을 지참하고 법정에 출석할 것을 요구한다.
 - b. 소환장(Subpoena Duces Tecum)을 신청한 후, 해당 검사관에게 전화를 해서 검사관이 법정에 출석하여 본인의 주택 또는 아파트의 상황에 대해서 증언해 줄 것을 부탁하고, 검사관과 검사 기록에 대해서 소환장을 발부했다고 설명한다. 해당 검사관이 재판 날짜 전에 집을 다시 한번 검사하기 위해서 방문할 수도 있다.
 - c. 사진을 정리하고, 집 수리와 관련해 문제에 관해서 본인을 위해 증언해 줄 사람들이 있으면 그 사람들에게 연락한다.
6. 재판이 시작되면, 판사는 수리가 필요한 주택 또는 아파트에 관해서 본인이 직접 이야기 할 기회를 준다. 이것이 본인의 증언이 되는 것이다.

C. 재판에서 해야 할 말들

1. 아래를 참조해서 생각을 정리하고 법정에서 증언할 것들을 준비한다:
 - a. 판사에게 수리가 필요한 모든 부분을 이야기 한다.
 - b. 증언하는 부분에 관련된 사진을 보여준다 임대주에게 집에 문제가 있다고 편지를 써서 보냈으며, 언제 편지를 썼는지 판사에게 이야기 한다.
 - c. 판사와 임대주에게 보낸 편지의 복사본을 보여준다.
 - d. 임대주가 그 편지를 받았다는 것을 증명하기 위해 초록색 수취 영수증을 판사에게 보여준다.
 - e. 임대주에게 집의 하자를 수리할 적절한 시간을 주었는데도 불구하고 임대주가 집을 수리해 주지 않았음을 판사에게 이야기 한다.
 - f. 집이 완전히 수리될 때까지 임대료를 임대 에스스로 계좌에 지불할 것과, 수리되지 않은 상황을 반영하여 임대료를 낮춰줄 것을 판사에게 요청한다.
2. 임대주나 임대주의 변호인이 집 상황에 대해 증언한 것에 대하여 질문을 할 것이다. 이것을 반대 심문이라고 한다. 정중하고 정직하게 묻는 질문에 대답한다. 단, 물어본 질문에만 대답한다.
3. 임대주나 임대주의 변호인이 질문을 마치면, 주택 검사관에게 증언해 줄 것을 요청한다.
4. 검사관은 첫 번째 검사시 발견한 사항들과, 첫 번째 검사이후 수리가 된 부분이 있다면 어떤 부분이 수리가 되었는지를 증언해야 한다.(재판 날짜 전에 검사관이 다시 검사를

했다면, 어떤 부분이 수리되었는지 알 것이다.) 검사관의 증언을 듣기 위해서 본인이 직접 검사관에 질문을 해야할 경우도 있다.

5. 검사관에게 아래의 질문을 한다:
 - a. 법률 위반 통지서가 발부 됐는가?
 - b. 언제 발부됐는가?
 - c. 통지서에 어떤 부분 또는 어떤 위반 행위가 포함되었는가?
 - d. 언제 통지서가 만료 또는 종료 되는가?
 - e. 임대주가 통지서를 받았는가?
6. 검사관의 증언을 바탕으로 임대주나 임대주의 변호인은 검사관에게 질문할 권리가 있다.
7. 재판에서 논의 되고 있는 문제의 상황에 대해서 잘 알고 있는 사람을 증인으로 세워 질문한다.
8. 모든 증인들이 증언을 한 후, 임대주는 자신의 변호를 위해서 증언을 하게 된다. 이 절차는 임대주만이 증언을 할 수도 있고, 임대주와 임대주가 고용한 수리공, 또는 다른 증인들도 포함 할 수 있다.
9. 임대주 또는 임대주 변호인이 임차인과 임차인의 증인들에게 질문할 권리와 기회가 주어진 것과 마찬가지로, 임차인도 임대주나 임대주의 증인들에게 그들의 증언에 대해서 질문할 권리가 있다.

D. 재판에서 취해질 수 있는 조치

1. 모든 사람들이 증언을 한 후에, 판사가 임차인의 임대료를 에스크로 계좌에 넣을 것인지를 결정하게 된다.
2. 판사가 임대료를 에스크로 계좌에 넣기로 결정을 하면, 당일 법원 서기에게 임대료를 내야한다.
3. 판사가 임대주의 편에 서서 결정하면, 밀린 임대료를 임대주에게 내야한다. 아래의 경우에 해당할 경우, 판사가 임대주의 편에 서서 결정할 수 있다:
 - a. 임차인 또는 임차인 가족, 또는 임차인의 손님들이 현재 고소하고 있는 주택의 상황을 야기한 경우.
 - b. 고소하고 있는 주택의 상황 또는 하자를 교정하거나 수리하기 위한 임대주 또는 임대주의 대리인(수리공)에 대해서 적정하고 적합한 건물의 출입이 거부된 경우.
 - c. 임대주에게 수리를 할 수 있는 적정한 시간을 주지 않은 경우.
 - d. 상황이 심각하지 않은 경우.
 - e. 임대주가 적절한 통지를 받지 않은 경우.(적절한 통지란 배달 증명 우편으로 보낸 통지 또는 시의 관련 부서에서 보낸 법률 위반 통지서, 또는 임대주가 하자나 상황에 대해서 알고 있었는지의 여부를 포함한다.)
 - f. 이 조치를 취하기 전에 임대주가 이미 모든 수리를 한 경우.
 - g. 임대 에스크로 계좌에 넣을 임대료를 가지고 있지 않은 경우.

7 단계

판사가 에스크로 계좌를 개설 하면, 필요한 모든 수리가 끝날 때까지 정상적으로 임대료를 지불하는 날짜에 에스크로 계좌에 매달 임대료를 낸다. 법원에 직접 가서 내거나 우편으로 임대료를 낼 수 있다. 매달 임대료를 낸 후에 법원 서기로부터 영수증을 받게 된다. (서기는 개인 수표는 받지 않는다.) 영수증을 잘 보관하여 둔다.

8 단계

E. 임대 에스크로 계좌의 해지 또는 종료

임대 에스크로 계좌는 다음의 여러가지 방법을 통해 종료되거나 해지된다:

1. 임대 에스크로 계좌에 임대료를 내지 않은 경우 (임대주는 법원에 임대 에스크로 계좌를 종료해 줄 것을 요청하고, 수리를 하지 않았더라도 계좌에 있는 모든 임대료를 청구할 수 있다).
2. 임대주가 모든 수리를 다 한 경우, 임대주가 임대 에스크로 계좌를 종료해 줄 것을 법원에 요청할 수 있다.
3. 임대주가 6 개월 이내에 수리를 다 끝내지 않은 경우, 임차인은 법원에 임대 에스크로 계좌를 종료하여 그 동안 계좌에 넣은 임대료 반환을 요구할 수 있으며, 새로운 임대 에스크로 계좌를 개설할 수 있다.
4. 법원은 임차인이나 임대주의 요청이 있을 경우, 위험한 하자를 수리하기 위해서 임대 에스크로 계좌에 있는 모든 돈 또는 일부를 지불할 것을 명령할 수 있다 (예를 들어, 난방이 들어오지 않는 경우, 연료 탱크에 기름을 채우기 위해서).
5. 법원은 집이 은행에 넘어가는 것을 방지하기 위해서, 집의 융자금이나 신탁 증서를 지불하기 위해서 임대 에스크로 계좌에 있는 돈을 지불하도록 명령할 수 있다.

상기에 명기된 것 중 어떤 것에라도 해당할 경우에 임대 에스크로 계좌는 공판을 거친 후 종료될 수 있다.

