

## 주의

본 법은 자주 바뀝니다.

경우에 따라 다릅니다.

본 안내서는 일반적인 법률 정보를  
제공하기 위한 것이지 특정한 법률적  
조언을 제공하기 위한 것은 아닙니다.

**Anne Arundel County**  
229 Hanover St.  
Annapolis, MD 21401  
(410) 263-8330 Annapolis  
(410) 269-0846 Baltimore  
(800) 666-8330

**Baltimore City**  
*Main Office*  
500 East Lexington St.  
Baltimore, MD 21202  
**Intake: (410) 951-7750**  
**(866) MD LAW 4U**  
**(or 635-2948)**  
*Business Line*  
(410) 951-7777  
*Cherry Hill*  
606 Cherry Hill Rd. 2<sup>nd</sup> Fl  
Baltimore, MD 21225  
(410) 355-4223

**Baltimore County**  
29 W. Susquehanna Ave.  
Ste 305  
Towson, MD 21204  
(410) 296-6705  
(800) 367-7563

**Lower Eastern Shore**  
*Dorchester, Somerset,  
Wicomico, Worcester*  
111 High St.  
Salisbury, MD 21801  
(410) 546-5511  
(800) 444-4099

**Metropolitan Maryland**  
*Prince George's*  
6811 Kenilworth Ave.  
Calvert Building, Ste. 500  
Riverdale, MD 20737  
(301) 560-2100  
(888) 215-5316  
*Montgomery*  
51 Monroe St., Ste. 1200  
Rockville, MD 20850  
(240) 314-0373  
*Howard*  
3451 Court House Dr. 2<sup>nd</sup> Fl  
Ellicott City, MD 21043  
(410) 480-1057



**Midwestern Maryland**  
*Carroll, Frederick,  
Washington*  
22 S. Market St., Ste. 11  
Frederick, MD 21701  
(301) 694-7414  
(800) 679-8813

**Northeastern Maryland**  
*Cecil, Harford*  
5 North Main St., Ste. 200  
Bel Air, MD 21014  
(410) 836-8202 Harford  
(410) 879-3755 Baltimore  
(800) 444-9529

**Southern Maryland**  
*Calvert, Charles, St. Mary's*  
15364 Prince Frederick Rd.  
P.O. Box 249  
Hughesville, MD 20637  
(301) 932-6661 Charles  
(301) 884-5935 St. Mary's  
(410) 535-3278 Calvert  
(301) 843-5850 D.C.

**Upper Eastern Shore**  
*Caroline, Kent,  
Queen Anne's, Talbot*  
Tred Avon Square, Ste. 3  
210 Marlboro Rd.  
Easton, MD 21601  
(410) 763-9676  
(800) 477-2543

**Western Maryland**  
*Allegany, Garrett*  
110 Greene St.  
Cumberland, MD 21502  
(301) 777-7474 Allegany  
(866) 389-5243 Garrett

**TTY Users:**  
**Call Maryland Relay**  
**Dial 7-1-1**



United Way

# 메릴랜드

# 임차인의

# 권리:

## 보증금 (Security Deposit)

작성자

법률 자문국

(Legal Aid Bureau, Inc.)



## 메릴랜드

웹사이트 주소

<http://www.mdlab.org>

© 2007

### 보증금(Security Deposit)이란?

메릴랜드 주법에 따르면, 보증금이란 임차인이 임대료를 내지 않거나 건물에 손해를 끼친 경우, 임대주를 보호하기 위해 임대인에게 지불하는 돈이다. 보증금은 마지막 달의 임대료도 포함할 수 있다.

임대주는 두 달치 임대료를 넘는 액수를 보증금으로 요구할 수 없다. 임대주가 이 이상의 액수를 보증금으로 요구할 경우 두 달치 임대료를 초과하는 액수의 세배에 변호사 비용을 더한 금액에 대해 임대주를 고소할 수 있다.

### 보증금 지불시 알아두어야 할 것

임대주는 임차인에게 보증금 영수증을 주어야 한다. 영수증은 임대 계약서와 별도로 주거나 또는 계약서에 포함시킬 수도 있다. 영수증은 아래의 내용을 포함해야 한다:

(1) 임차인이 이사 오기 전에 임대주가 임차인이 보는 앞에서 해당 건물의 상태를 검사하고 모든 하자를 적어 리스트를 만들도록 임차인은 임대주에게 요구할 수 있다 (임차인은 이사 오기전 15일 이내에 배달 증명 우편으로 임대주에게 검사를 요청해야 한다);

(2) 임대계약 만료시, 임대주가 하자가 있는지 검사할 때 임차인이 함께 할 것을 요구할 수 있다 (임차인은 예정된 이사 날짜, 이사 결정 날짜 또는 이사 날짜전 적어도 15일 이내에 새 주소와 함께 검사 요청서를 배달 증명 우편으로 보내야한다.);

(3) 임대주는 임차인의 이사 예정 날짜 5일 전 또는 5일후 이내에 검사를 실시해야 한다;

(4)임대주는 서면으로 검사 날짜를 임차인에게 알려주어야 한다;

(5) 임대계약 만료일 후 45일 이내에 임차인은 자신의 마지막으로 알려진 주소지로 보증금에서 청구된 내역과 실제로 든 비용이 포함된 문서를 임대주에게 빠른 우편(first class)으로 받을 권리가 있다.

(6)임대주는 사용되지 않은 보증금을 빠른 우편으로 임차인의 마지막으로 알려진 주소지로 임대 계약 종료일 후 45일 이내에 임차인에게 보내야 한다.

(7)임대주가 보증금 관련 법률을 따르지 않을 경우, 임대주는 보증금의 3배와 변호사 비용을 포함한 액수를 변상할 책임이 있다.

임대주가 보증금 영수증을 제공하지 않은 경우, 임차인은 \$25불 배상금을 걸고 임대주를 고소할 수 있다.

### 보증금 돌려받기

임대주는 보증금 전부 또는 일부를 밀린 임대료나 임차인, 임차인의 가족, 고용인 또는 손님에 의해서 발생한 하자를 보수하기 위한 비용으로 가질 수 있다. 일반적으로 닳는 곳 또는 해진 부분들은 하자로 볼 수 없다. 보증금이 \$50 이상이고, 해당 건물에 6개월 이상 거주한 경우, 임대주는 보증금에 대한 이자를 지불해야 한다.

임대주가 45일 이내에 보증금을 돌려주지 않을 경우, 임차인은 임대주가 돌려줘야 할 보증금 액수의 세배에 변호사 비용을 더한 금액에 대해서 임대주를 고소할 수 있다. 임대주가 45일 이내에 보증금 일부를 보류하겠다는 것과 실제 수리에 든 비용에 대해서 통지하지 않을 경우, 임대주는 보증금을 전혀 가질 수 없다.

### 이러한 규범에 예외가 있습니까?

임차인이 계약 위반으로 강제 퇴거 당한 경우나 임대 계약 만료 전에 이사를 나간 경우에 이러한 규범이 적용되지 않는다.

## 강제 퇴거 당하거나 임대주에게 통지 하지 않고 이사를 나간 경우

임차인이 강제 퇴거 당하거나, 임대주에게 알리지 않고 이사를 나간 경우에도 보증금을 돌려받을 수 있다.

퇴거 당하거나 이사를 나간지 45일 이내에, 서면으로 임대주에게 보증금을 돌려 줄 것을 요구하고 새 주소를 알려준다. 임대주는 편지를 받은 후 45일 이내에 앞에서 언급된 5,6,7단계 절차를 따를 수 있다.

## 보증금 관련 문제 발생시 해결책

임대주가 보증금에 관한 적절한 정보를 주지 않거나, 임차인이 이사를 나간 후 돌려줘야 할 액수의 보증금을 주지 않는 경우, 해당 건물에 살면서 또는 임대 계약이 끝난 후 2년 안에 법원에 임대주를 고소할 수 있다. 변호사를 고용한 경우에는 변호사 비용도 요구할 수 있다.

변호사에게 보증금과 관련해서 어떤 문제가 있는지 설명한다. 법률 자문국, 로스쿨 클리닉, 또는 공익 프로젝트를 하는 사람들에게 무료로 법률 서비스나 자문을 구할 수 있다.

지역내 법원에서 임대주를 대상으로 소액 소송을 하기 위해서 필요한 양식들을 받을 수 있다. 양식들은 사용하기 간단하며, 법원 서기가 양식 작성과 관련된 질문에 답을 해줄 수 있다. 또한 법원은 소액 소송을 제기 하는 법에 대한 안내 책자도 구비하고 있다.

소액 소송을 제기하는 데 드는 비용은 \$10이다. 또한 임대주에게 관련 서류를 전달해 줄 사람이 있어야 하거나, 추가 비용을 지불하면 본인 또는 법원이 관련 서류를 배달 증명 우편(certified mail), 제한적 배달(restricted delivery), 수취 영수증을 요청하여 우편으로 보낼 수 있다. 위에서 언급한 비용을 지불할 능력이 없을 경우에는 지불 하지 않아도 된다. 법원 서기에게 이러한 비용을 면제해 주는 서류 양식을 요청한다.

메릴랜드주의 보증금 법하에 임차인이 누리는 보호는 그 누구도 저해할 수 없거나 임대계약에 의해서 변경될 수 없다.

## 보증 증서(Surety Bonds)

임차인에게 보증금 전액을 지불하는 다른 방법을 제공하기 위한 규정을 만들어 2006년에 법을 통과시켰다. 이 새 법 규정은 상당히 복잡하며 임차인이 얼마나 자주 이 옵션을 사용할 수 있는지 아직 명확하지 않다. 만약 이 보증 증서 관련 법에 대한 질문 사항이 있으면, 지역 법률 자문국 사무실에 연락을 하면 정보를 얻을 수 있다.