자주 묻는 질문

변호사가 필요합니까?

기업 및 그 외 특정 사업체는 경우에 따라 반드시 변호사가 대리해야 합니다. 그 밖의 경우에는, 변호사가 있으면 도움이 될 수 있지만 반드시 변호사를 선임할 필요는 없습니다.

법정에서는 어떤 일이 일어나나요?

양측이 모두 출석한 경우: 법정은 소송에 관한 양측의 진술을 듣고 판결을 내립니다. 임대인이 승소하는 경우 법정은 소유권 확정 판결을 내립니다. 또한 임차인에게 직접 송달한 경우 법정은 지불해야 하는 임대료와 비용에 해당하는 금액에 대해 금전 지급 명령을 발부할 수도 있습니다.

임대인이 출석하지 않은 경우: 법정이 사건을 기각할 가능성이 높습니다.

임차인이 출석하지 않은 경우: 법정이 임대인에게 유리한 판결을 내릴 가능성이 높습니다.

법정에 무엇을 가지고 가야 합니까?

임차인은 모든 증거, 즉 임차인의 변론 또는 주장을 뒷받침할 수 있다고 확신하는 것은 무엇이든지 가지고 가야 합니다.

심리 연기는 어떻게 신청합니까? 임차인은 법정 출석일 전에 심리 연기를 서면으로 신청하고 상대방에게 신청서의 사본을 송달하며, 상대방에게 송달했음을 증명해야 합니다. 재판일 당일에 법정에서 연기를 신청할 수도 있습니다.

퇴거 절차는 어떻게 진행되나요? 임대료 미납 소송에서 임차인이 법원의 판결에 따라 지불할 의무가 있는 임대료 및 비용을 기한 내에 납부하지 않는 경우, 임차인은 퇴거해야 합니다. 퇴거 과정을 시작하려면, 임대인은 판결 또는 집행유예 만료 후 60일 이내에 제출해야 하는 배상 영장을 신청합니다.

일반적으로, 임차인은 지불할 의무가 있는 임대료 및 비용을 퇴거 전에 납부하면 퇴거를 무효화할 수 있습니다. 이것을 임차인의 상환권이라고 합니다.

예외: 상환권의 종결:지난 12개월 동안 이미 3회의 소유권 확정 판결을 받은 경우(볼티모어 시는 4회), 법원은 상환권을 종결(거부)할 수도 있습니다.

퇴거 중 애완동물 보호와 관련된 정보는 다음의 메릴랜드주 농무부 웹사이트에서 찾을 수 있습니다.
mda.maryland.gov/Pages/Pets-and-eviction.aspx

배심 재판에서 임차인의 권리는 무엇입니까?

배심 재판은 지방법원이 아닌 순회법원에서 실시합니다. 청구 금액이 $25,000를 초과하거나 임차권에 대한 임차인의 지분 가치가 $25,000가 넘는 경우, 각 당사자는 배심 재판을 신청할 수 있습니다. 배심 재판은 반드시 서면으로 신청해야 합니다. 주택 임차의 경우, 배심 재판에 대한 신청은 당사자들이 지방법원에 처음 출석하는 날까지 제출할 수 있습니다.

주택 차별에 대한 이의 제기는 어떻게 신청하나요?

주택 차별 관련 이의 제기는 미국 주택도시개발부(HUD)에서 관장합니다.

법적 조언이 필요하신가요?
메릴랜드주 사법부의 지원센터에 상주하는 변호사가 임대인/임차인 소송을 포함하여 각종 민사 문제에 관해 무료로 간단한 법률 자문 서비스를 제공합니다. 자세한 내용은 410-260-1392번으로 문의하거나 mdcourts.gov/helpcenter를 참조하십시오.

항소는 어떻게 제기합니까?

각 당사자는 DC-CV-037 서식을 작성하여 항소를 제기할 권리가 있습니다. 임대료 지불 불이행 사건의 경우, 항소는 판결을 받은 날짜로부터 4업무일 이내에 신청해야 합니다. 그 외의 소유권 확정 소송의 경우 항소는 판결을 받은 날짜로부터 10역일 이내에 신청해야 합니다. 항소가 디 노보(새로운 재판) 인지, 혹은 재판 기록 검토(온 더 레코드) 인지의 여부에 따라 금액이 달라집니다. 항소를 신청해도 퇴거 명령이 자동으로 중지되지 않습니다. 법원이 명령한 보석금이 게시되면 순회법원이 항소를 결정할 때까지 퇴거 명령이 중지됩니다.

조정: 대안

지방법원의 분쟁 해결 대안(ADR) 프로그램에서 무료로 조정을 제공합니다. 이 프로그램은 소송 제기보다 덜 복잡하고 시간이 적게 걸리며 비용도 덜 듭니다. 전문 조정자가 양측과 협력하여 상호 합의할 수 있는 해결책에 도달할 수 있도록 중재합니다. 조정에 실패한 경우에도 임차인은 여전히 법원의 판결을 받을 수 있습니다.

메릴랜드주 법원과 법적 절차에 대한 더 자세한 정보가 필요하신 분은 주 또는 카운티 법원의 서기에게 문의하거나, 다음 주소에서 메릴랜드주 사법부 웹사이트를 참조하십시오.
mdcourts.gov

메릴랜드주 지방법원의 임무는 법정에서 소송에 참여하는 모든 사람에게 평등하고 정확한 재판을 보장하는 것입니다.

이 브로셔에 포함된 정보는 일반 대중에게 지식을 제공하기 위한 것이며, 법적 조언에 해당하지 않습니다. 이 브로셔는 사전 통지 없이 언제든지 개정할 수 있습니다. 이 자료를 복제하려면 메릴랜드주 지방법원 서기장 사무소의 승인을 받아야 합니다.

DC-CV-082TBRKO (Rev. 10/2023) (TR 08/2023)

KOREAN

임차인을 위한 법정

임차인이 임대인과의 분쟁을 해결하는 방법

임차인의 권리와 해결책

법원에 소송을 제기:
문서는 정확하고 또렷한 글씨로 읽기 쉽게 작성해 주십시오. 문서를 처음 제출한 후 법원과 주고받는 모든 서신에는 사건 번호와 임대인이 임차인에게 사본을 보냈다는 증명서가 포함되어야 합니다. 해당 건물이 소재한 카운티에 문서를 제출하십시오.

구체적 문제와 법원의 구제 방법

임대인이 임대료 지불 불이행을 주장하는 경우

임차인의 권리:
임대료 지불 불이행에 대한 청구 소송을 제기하기 전에, 임대인은 주거 건물의 소유권 회복을 위해 임차인에게 통지를 수령한 날로부터 10일 이내에 체불한 임대료를 납부하지 않는 경우 지방법원에 소송을 제기할 의사가 있음을 서면으로 통지해야 합니다.

통지는 (1) 제1종 우편으로 송부하거나, (2) 건물 대문에 부착하거나, (3) 임차인이 선택한 경우 전자메일, 문자 메시지 또는 온라인 임차인 포털로 전달할 수 있습니다. 임차인의 요청이 있으면 임대인은 임차인이 체납한 금액을 산출한 방법을 보여주는 차변 및 대변 항목별 계정(임대 원장)을 즉시 임차인에게 제공해야 합니다.

심리에서 임차인은 임대인이 필요한 통지를 했는지의 여부로 이의를 제기할 수 있습니다.

중대한 건강 또는 안전 문제

제출 필수: 임대료 에스크로/금지 명령에 대한 고소장(DC-CV-083). 참고: 집주인이 귀하를 상대로 임대료 지불 불이행 소송을 제기하는 경우 방어 수단으로 중대한 건강 또는 안전 문제를 **지적할 수 있습니다.** 다음의 정보에 관해서도 통지 및 증명 요건을 만족해야 합니다.

해당 사항: 화재 위험 또는 입주자의 생명, 건강, 안전에 대한 실질적이고 심각한 위협에 해당하는 상태 및 결함. 다음을 포함하되 이에 한정되지는 않습니다.
(1) 난방, 조명, 전기, 온수/냉수가 부족한 경우. 단 임차인이 직접 요금을 납부해야 하고, 임차인의 지불 불이행이 직접적인 원인이 되어 끊긴 경우에는 예외로 합니다.
(2) 하수 처리 미비
(3) 주택 2채 이상에서 설치류가 출몰하는 경우
(4) 물리적 안전에 심각하고 실질적인 위협이 되는 구조적 결함
(5) 주택에 건강 위협 또는 화재 위험이 있는 상태

건강이나 안전 위험이 없는 사소한 결함은 해당하지 않습니다.

문서를 제출하기 전에 해야 할 일이 있나요?
예. (1) 상태 또는 결함을 명시하는 배달증명우편, (2) 결함 또는 상태의 직접 통지, 또는 (3) 귀하가 주장한 결함 또는 상태를 명시하는 정부 기관의 통지로 임대인에게 해당 사실을 알려야 합니다.

무엇을 증명해야 하나요?
(1) 해당 상태 또는 결함의 존재, (2) 임대인에게 통지한 사실, (3) 임대인에게 수리할 합리적인 수준의 여유 기간을 준 사실(법적으로 30일 이상은 합리적이지 않은 것으로 봅니다), (4) 그럼에도 불구하고 임대인이 해당 상태 또는 결함을 개선하지 않은 사실.

법원은 어떤 조치를 취할 수 있습니까?
임차인이 승소하면 법원은 (1) 임대인에게 수리 명령을 발부하거나, (2) 임대료를 감면하거나, (3) 임대인 대신 임대료를 법원 에스크로에 납부하도록 명령하거나, (4) 임대 계약을 종료할 수 있습니다.

임대인이 보증금을 반환하지 않을 때

제출 필수: 지방법원 소장(DC-CV-001). 참고: 임차인이 임대인에게 직접 송달해야 합니다.

문서를 제출하기 전에 해야 할 일이 있습니까 ?
아니요.

무엇을 증명해야 합니까?
(1) 임대 계약이 종료되었으며 (2) 임대인이 임대 계약 종료 후 45일 이내에 합리적인 이유 없이 보증금 및 미지급 이자를 반환하지 않은 사실.

임차인의 권리:
(1) 이사할 의사, 이사일, 새 주소를 배달증명우편으로 최소 15일 전까지 통지한 경우 피해 여부를 확인하기 위해 부지 점검에 참석할 권리가 있습니다.

(2) 임대인은 임대 계약 종료 후 45일 이내에 피해배상액과 실제로 발생한 비용의 서면 목록을 제 1종 우편으로 임차인의 최근 주소에 송부하여 임차인에게 통지해야 합니다.

임차인은 무엇을 되돌려 받을 수 있나요? 부당하게 반환하지 않은 금액의 최대 3배 액수와 합리적인 범위의 변호사 수임료.

향유권 규약 위반

제출 필수: 향유권 규약 위반에 대한 소장 (DC-CV-001, 지방법원 소장 양식).

향유권 규약은 임대인이 통제할 수 있는 능력과 권한의 범주 내에서 임차인의 향유권을 방해하지 않도록 통제해야 함을 의미합니다.

참조: 임차인은 과거에 임대인에게 문제점을 통지하고 임대인에게 해당 문제를 해결할 합리적인 수준의 기회를 주었어야 합니다.

임대인의 불법적인 출입, 폐쇄 또는 서비스 축소

1. 임대인이 법적 권한 없이 임차 주택에 출입하면, 임차인은 다음을 제출할 수 있습니다:

(a) 향유권 규약 위반에 대한 소장(DC-CV-001, 지방법원 소장 양식),
(b) 평화 명령 신청서(DC-PO-001, DC-PO-001A, DC-PO-001S, 자세한 내용은 브로셔 CC-DC-DV-PO-001BR 참조), 또는
(c) 무단 침입 형사 입건.

2. 임대인이 불법적으로 임차인의 출입을 금지하거나 임차인에게 제공해야 하는 서비스를 불법적으로 축소하는 경우, 임차인에게는 점유 중인 건물로 돌아가거나, 상황에 따라 실제로 발생한 금전적 손해, 변호사 수수료 및 비용에 대한 배상을 받을 권리가 발생하기도 합니다.