



SB 5160 – 신규 지침

정의

불법 점유 소송: 임대료를 지불하지 않았거나 임대차 계약을 위반한 임차인에 대한 퇴거 절차입니다. 임대인은 이 법적 절차에 따라 법원에 임대 주택을 인도할 수 있는 권리를 회복하게 해달라고 요청해야 합니다.

임차인 보호

임차인의 경우

보호 대상:

- Residential Landlord-Tenant Act(임대인 및 임차인 법)에 의해 보호되는 임차인
- 이동식 홈파크 임차인
- 호텔, 모텔 또는 캠핑장과 같은 임시 숙소에 거주하는 개인:
 - 2020년 3월 1일 이전에 30일 이상 또는
 - 7일 전 퇴거 통지를 받지 않는 한, 2020년 3월 1일 이후 30일 이상

2020년 3월 1일부터 2021년 12월 30일 사이에 임대료를 지불할 수 없었던 경우:

- 임대인은 해당 기간 동안 미납된 임대료에 대해 연체료 또는 기타 비용을 청구할 수 없습니다.
- 임대인은 예비 임대인에게 임차인이 임대료를 지불하지 않았거나 임차인이 해당 기간 동안 임대료를 지불하지 않았다는 이유로 임차인에 대해 불법 점유 소송이 제기되었음을 알릴 수 없습니다.

예비 임대인은 임차인의 임대 신청을 고려할 때 해당 임차인이 2020년 3월 1일부터 2021년 12월 30일 사이에 임대료를 내지 않은 데 대해 임차인을 책망할 수 없습니다.

현재 또는 향후 임대인은 이전 또는 현재 COVID-19 노출 또는 감염을 포함하는 임차인의 병력으로 인해 임대 주택 임대 신청을 거부하거나 중단하게 하거나, 또는 임대 주택을 사용하지 못하게 하도록 할 수 없습니다.

현재 또는 향후 임대인은 합당한 편의 사항 또는 합당한 개조에 대한 임차인의 요청을 평가하는 데 필요한 경우를 제외하고 임차인의 의료 기록 또는 병력을 요청하거나 고려할 수 없습니다.

임대인 또는 예비 임대인이 상기 요구 사항을 위반하는 경우, 임차인은 해당 위반에 대해 소송을 제기하고 임대인이 변호사 수임료와 소송 관련 비용을 지불하도록 할 수 있습니다.

임대인의 경우:

보호 대상:

- Residential Landlord-Tenant Act에 의해 보호되는 임차인
- 이동식 홈파크 임차인
- 호텔, 모텔 또는 캠핑장과 같은 임시 숙소에 거주하는 개인:
 - 2020년 3월 1일 이전에 30일 이상 또는
 - 7일 전 퇴거 통지를 받지 않는 한, 2020년 3월 1일 이후 30일 이상

임차인이 2020년 3월 1일부터 2021년 12월 30일 사이에 임대료를 지불할 수 없었던 경우:

- 임대인은 해당 기간 동안 미납된 임대료에 대해 연체료 또는 기타 비용을 청구할 수 없습니다.
- 임대인은 임차인의 예비 임대인에게 임차인이 임대료를 지불하지 않았거나 임차인이 해당 기간 동안 임대료를 지불하지 않았다는 이유로 불법 점유 소송이 제기되었음을 알릴 수 없습니다.

임대인은 임차인의 임대 신청을 고려할 때 해당 임차인이 2020년 3월 1일부터 2021년 12월 30일 사이에 임대료를 내지 않은 데 대해 예비 임차인을 책망할 수 없습니다.

임대인은 이전 또는 현재 COVID-19 노출 또는 감염을 포함하는 예비 임차인의 병력으로 인해 임대 주택 임대 신청을 거부하거나 중단하게 하거나, 또는 임대 주택을 사용하지 못하게 하도록 할 수 없습니다.

임대인은 합당한 편의 사항 또는 합당한 개조에 대한 임차인의 요청을 평가하는 데 필요한 경우를 제외하고 임차인 또는 예비 임차인의 의료 기록 또는 병력을 요청하거나 고려할 수 없습니다.

임대인이 상기 요구 사항을 위반하는 경우, 임차인 또는 예비 임차인은 해당 위반에 대해 임대인에 대한 소송을 제기하고 임대인이 변호사 수임료와 소송 관련 비용을 지불하도록 할 수 있습니다.

임대료 상환 계획

임차인의 경우:

임대료 상환 계획 적용 대상:

- Residential Landlord-Tenant Act에 의해 보호되는 임차인
- 이동식 홈파크 임차인
- 호텔, 모텔 또는 캠핑장과 같은 임시 숙소에 거주하는 개인:
 - 2020년 3월 1일 이전에 30일 이상 또는
 - 7일 전 퇴거 통지를 받지 않는 한, 2020년 3월 1일 이후 30일 이상

2020년 3월 1일부터 2021년 12월 30일 사이에 발생한 미납 임대료가 남아있는 경우, 임대인은 임차인에게 합리적인 미납 임대료 상환 일정을 제안해야 합니다. 임대료 상환 일정이 합리적인 것으로 간주되려면 임대료 상환 계획에 따른 월 지불 금액이 해당 임대료를 지불할 수 없었던 시점 월 임대료의 1/3을 초과할 수 없습니다. 예를 들면, 임차인이 임대료를 지불할 수 없었던 팬데믹 기간 동안 월세가 1,500달러인 경우 임차인에게 해당 금액을 매우기 위해 월 500달러 이상(월세의 1/3)을 지불하라고 요구하는 임대료 상환 계획을 제안해서는 안 됩니다.

임차인이 14일 이내에 합당한 임대료 상환 계획 조건에 동의하지 않을 경우 임대인은 임차인을 퇴거시키기 위한 법적 절차에 착수할 수 있습니다('Unlawful detainer action(불법 점유 소송)'이라고 함). 불법 점유 소송 시에는 특별한 법원 절차가 필요하며 신속히 사법체계를 통과할 수 있습니다. 일부 카운티에서는 Eviction Resolution Pilot Program(퇴거 해결 시범 프로그램)에 따라 임대인이 임차인에 대해 불법 점유 소송을 하기 전에 미납 임대료 상환과 관련하여 임차인과 합의하기 위한 조치를 취해야 합니다.

임대료 상환 계획 요건:

- 해당 계획이 임차인에게 제안된 후 30일까지는 임대료 지불을 요구하지 않습니다.
- 연체료, 변호사 수임료 또는 기타 수수료 및 요금이 아닌 임대료만 보장합니다.
- 모든 소득원, 비영리 단체, 교회 또는 종교 단체, 또는 정부 기관의 임대료 지불을 허용합니다.
- 다음을 조건으로 하지 않습니다.
 - 임차인의 임대 계약 준수
 - 임차인이 임대 계약 불이행 시, 변호사 수임료, 소송 비용 또는 기타 소송 관련 임차인의 비용 지불
 - 정부 지원금을 신청하거나 정부 지원금을 받고 있거나 받았음을 증명하라는 요구, 또는
 - 임대인이 임차인에 대한 퇴거 명령('원상회복 영장'이라고 함)을 획득하기 전에 임차인이 퇴거 통지를 받을 권리와 불법 점유 소송 통지 및 해당 소송에 응대할 수 있는 기회를 포기

임대료 상환 계획에 따라 미납 임대료 지불을 이행하지 않는 경우, 임대인은 Landlord Mitigation Program(임대인 완화 프로그램, 본 페이지 하단 참조)으로부터 상환을 신청하거나 Eviction Resolution Pilot Program(4페이지 참조)의 요구 사항에 따라 불법 점유 소송을 진행할 수 있습니다.

연방, 주, 지방, 민간 또는 비영리 프로그램을 통한 임대 지원금을 사용할 수 있는 경우, 임차인과 임대인은 미납 임대료 잔액을 줄이거나 전액 상환하기 위해 임대 지원금을 계속 요청할 수 있습니다.

불법 점유 소송에서 법원은 COVID-19으로 인한 소득 감소 또는 비용 증가, 임대료 상환 계획 조건 제안 등 임차인의 상황을 고려해야 합니다.

임대인이 여기에 설명된 바와 같이 임대료 상환 계획을 제안하지 않는 경우, 임대인이 임대료 미납으로 임차인을 퇴거시키기 위한 법적 소송을 신청한다면 법원에서 그 문제를 변호 근거로 제시할 수 있고 그에 판사는 퇴거를 중단시킬 수 있습니다.

임대인의 경우:

임대료 상환 계획 적용 대상:

- Residential Landlord-Tenant Act에 의해 보호되는 임차인
- 이동식 홈파크 임차인
- 호텔, 모텔 또는 캠핑장과 같은 임시 숙소에 거주하는 개인:
 - 2020년 3월 1일 이전에 30일 이상 또는
 - 7일 전 퇴거 통지를 받지 않는 한, 2020년 3월 1일 이후 30일 이상

임차인이 2020년 3월 1일부터 2021년 12월 31일 사이에 발생한 미납 임대료가 남아있는 경우 임대인은 임차인에게 합리적인 미납 임대료 상환 일정을 제안해야 합니다. 임대료 상환 일정이 합리적인 것으로 간주하려면 임대료 상환 계획에 따른 월 지불 금액이 임차인이 임대료를 지불할 수 없었던 시점 월 임대료의 1/3을 초과할 수 없습니다. 예를 들면, 임대료를 지불할 수 없었던 팬데믹 기간 동안 월세가 1,500달러인 임차인에게 해당 금액을 메우기 위해 월 500달러 이상(월세의 1/3)을 지불하라고 요구하는 임대료 상환 계획을 제안해서는 안 됩니다.

임차인이 14일 이내에 합당한 임대료 상환 계획 조건에 동의하지 않을 경우 임대인은 임차인을 퇴거시키기 위한 법적 절차에 착수할 수 있습니다('불법 점유 소송'이라고 함). 일부 카운티에서는 Eviction Resolution Pilot Program에 따라 임대인이 임차인에 대해 불법 점유 소송을 하기 전에 미납 임대료 상환과 관련하여 임차인과 합의하기 위한 조치를 취해야 합니다(4페이지 참조).

임대료 상환 계획 요건:

- 해당 계획이 임차인에게 제안된 후 30일까지는 임대료 지불을 요구하지 않습니다.
- 연체료, 변호사 수임료 또는 기타 수수료 및 요금이 아닌 임대료만 보장합니다.
- 모든 소득원, 비영리 단체, 교회 또는 종교 단체, 또는 정부 기관의 임대료 지불을 허용합니다.
- 다음을 조건으로 하지 않습니다.
 - 임차인의 임대 계약 준수
 - 임차인이 임대 계약 불이행 시, 변호사 수임료, 소송 비용 또는 기타 소송과 관련한 임차인의 비용 지불
 - 정부 지원금을 신청하거나 정부 지원금을 받고 있거나 받았음을 증명하라는 요구, 또는
 - 임대인이 임차인에 대한 퇴거 명령('원상회복 영장'이라고 함)을 획득하기 전에 임차인이 퇴거 통지를 받을 권리와 불법 점유 소송 통지 및 해당 소송에 응대할 수 있는 기회를 포기

Landlord Mitigation Program(LMP, 임대인 완화 프로그램): (<https://www.commerce.wa.gov/serving-communities/homelessness/landlord-fund-programs/landlord-mitigation-program/>)

Department of Commerce(상무부) 웹사이트에서 LMP에 대한 정보가 제공됩니다. SB 5160은 다음 페이지에 요약된 바와 같이 LMP의 범위를 확대하기 위해 문구를 추가했습니다.

임대인은 다음의 경우 2020년 3월 1일부터 2021년 12월 30일 사이에 발생한 미납 임대료에 대해 LMP로부터 최대 15,000달러 상환을 요청할 수 있습니다.

- 임차인이 자발적으로 임대 주택을 비우거나 임차를 포기하고(불법 점유 조치 외의 사유로) 저소득이거나 자원이 제한적이거나 어려움을 겪은 경우, 또는
- 임차인이 상기 설명된 임대료 상환 계획을 이행하지 않고 있으며 임차가 해당 시점 또는 상환 시점에 종료되지 않은 경우

LMP로부터 상환을 받는 임대인은 파손 또는 미납 임대료와 관련하여 임차인에 대한 법적 소송을 제기하거나 징수를 할 수 없습니다.

Eviction Resolution Pilot Program(ERPP)

SB 5160은 현재 다음 6개 카운티에서 운영되고 있는 법원 중심의 퇴거 해결 시범 프로그램을 채택합니다: Clark, King, Pierce, Snohomish, Spokane, Thurston. ERPP는 임대인이 미납 연체료에 대한 불법 점유 소송을 제기하기 전에 직접 협상, 조정 또는 카운티 Dispute Resolution Center(DRC, 분쟁 해결 센터)를 통한 미납 임대료 상환 계획에 대해 임차인과 합의하기 위해 노력할 것을 요구합니다. ERPP는 현재 상기 열거된 6개의 시범 카운티에서 운영되고 있지만, SB 5160은 Administrative Office of the Court(AOC, 법원 행정실)가 ERPP를 구축하는 각 카운티의 분쟁 해결 센터와 계약할 것을 요구합니다.

프로그램에 대한 예비 개요 확인: <https://www.courts.wa.gov/newsinfo/content/Eviction%20Resolution%20Program%20Overview.pdf>

ERPP에 따라 임대인은 다음을 수행해야 합니다.

- 임차인에게 ERPP에 대해 통보해야 합니다. 임대인은 통보 송달 또는 우편 발송 증명서를 보관해야 합니다.
- 통보에는 다음 정보가 포함되어야 합니다.
 - 지방 분쟁 해결 센터 연락처
 - 카운티의 주택 정의 프로젝트 또는 저소득층 주민을 위한 주택 지원 서비스를 제공하는 주 전체 조직의 연락처, 당 기관 웹사이트(여기)에서 다수 언어로 통보가 제공된다는 진술
 - 임대인, 임대인의 변호사(선임한 경우) 및 임차인의 연락처
 - 14일 이내에 회신하지 않을 경우 법원에 불법 점유 소송이 제기될 수 있다는 진술
- 이후 임대인은 지방 분쟁 해결 센터에 통보 사본을 발송해야 하며 법원 심리에 불법 점유 소송을 회부하기 전에 참여 증명서를 받아야 합니다.

변호사 선임권

법원은 가용 자금을 따라 불법 점유 소송에서 빈곤층 임차인을 변호할 변호사를 임명해야 합니다. 빈곤층 임차인은 다음과 같은 공공 지원을 받거나 세후 연간 소득이 현재 연방 정부에서 정한 빈곤 수준의 200% 이하에 해당하는 개인입니다.

- Temporary Assistance for Needy Families(TANF, 빈곤 가정 임시 지원)
- 고령자, 시각장애인 또는 기타 장애인 지원 수당
- RCW 74.09.035에 따른 의료 서비스
- 임산부 지원 수당
- 빈곤층 재향군인 수당
- 전자적으로 양도되는 푸드 스탬프 또는 푸드 스탬프 수당(EBT)
- 난민 정착 수당
- 메디케이드
- Supplemental security income(SSI, 생활보조금)

불법 점유 소송에서 빈곤층 임차인을 변호할 변호사 선임 시, 퇴거가 가장 많이 발생하는 카운티의 빈곤층 임차인과 퇴거의 위험이 불균형적으로 높은 빈곤층 임차인에게 우선 순위가 부여됩니다. 주 정부에서 선임된 변호사가 제공하는 법률 서비스 비용을 부담합니다.