



주거성 개론 105: 주거성 문제 해결을위한기타 방법

임대주가 주거성 문제를 해결하지 못할 경우, 세입자는 몇 가지 옵션이 있습니다. 이 옵션들은 세입자가 합리적인 수리 요청을 한 후에만 사용해야 합니다. 세입자는 개별적 사안에 대한 적절한 구제책에 관해 변호사와 상담해야 합니다.



수리 후 공제

옵션:

해당임대주택의결함을수리하는비용이월 임대료를 초과하지 않을 경우, 세입자는 우선 자비로 수리한 후 임대료에서 공제할 수 있습니다. 그러나 문제를 수리하고 나서 임대료에서 수리 비용을 공제하겠다는 것을 임대주에게 서면으로 통지해야 합니다. 그리고 수리를위한제품또는용역의비용에대한 영수증 사본을 임대주에게 제공해야 합니다.

위험:

세입자가 집세에서 공제할 합당한 이유가 있음에도 불구하고 임대주가 임대료 미납을 근거로 강제퇴거 절차를 개시할 수도 있습니다. 그렇다고 반드시 임대주가 재판에서 이기는 것은 아니지만, 강제퇴거 소송이 개시될 경우, 세입자는 방어 수단으로서 주거성 문제의 증거를 제시할 준비가 되어 있어야 합니다.



소액청구소송

옵션:

세입자는금전적손해만회또는수리명령을 목적으로 임대주를 상대로 소송을 제기할 수 있으며, 임대주는 해당 주택의 손상에 관한 분쟁이 있을 경우에 세입자를 상대로 반소를 제기할 수 있습니다. 소액청구소송의 한도는\$10,000 입니다..

위험:

세입자는 소송 비용을 미리 내야 하고, 임대주가 반소를 제기하여 결국 해당 주택의 손상이 세입자의 책임이라고 주장하는 소송을 걸 수도 있습니다.



의제퇴거

옵션:

세입자의 건강 및 안전에 영향을 끼치는 심각한기준이하상태가임대주택에 존재하고, 이것이 묵시적 주거성 보증을 실질적으로 위반할 경우, 세입자는 즉시 이사할 권리가 있습니다. 그리고 일단 해당 주택에서 나간 후에는 임대료를 더 이상 납부할 의무가 없습니다. 세입자는 주거성 문제와 이에 대한 임대주의 무대응 때문에 이사하려 한다는 것을 임대주에게 서면으로 통지해야 합니다. 편지에는 통신 날짜와 관련 기록을 기재해야 합니다.

위험:

여러분이 불법적으로 임대 계약을 파기했다고 임대주가 주장할 수 있으며, 미납 임대료 및 주택손상에대해여러분을제소할수 있습니다. 또한, 건강 및 안전 문제가 이 구제책을 정당화할 만큼 심각한 것으로 간주되지 않을 수도 있습니다.



임대료 지급 보류

옵션:

임대주가 묵시적 주거성 보증을 위반하는 중대한 결함을 해결하지 않을 경우, 세입자는 임대료의일부또는전부를지급보류할수 있습니다. 이때의 결함은 중대한 것으로 간주되고 세입자의 건강 및 안전에 중대한 위험이 되어야 합니다. 지급 보류 금액을 정한 법은 없지만, 예를 들어 세입자는 문제의 중대성에 따라 임대료의 특정 백분율을 보류할 수 있습니다. 이 옵션을 사용할 경우 세입자는 임대주에게 서면으로 통지해야 하며, 이전의 통신에 대한 적절한 기록과 날짜를 임대주에게 제공해야 합니다.

위험:

임대주가 임대료 미납에 대해 강제퇴거 소송을 개시할 수 있습니다. 해당 주택의 결함이 임대료 지급 보류를 정당화할 만큼 중대한 것이 아니라고 법원이 판정할 경우, 세입자는 패소하여 결국 강제퇴거를 당하게 됩니다.

주의: 자신이 사는 임대 주택에 특정한 문제가 있을 경우, 세입자는 변호사와 상담해야 합니다. 이 팸플릿은 일반적 안내 자료일 뿐입니다.

자세히 알아보기

웹사이트: www.HERACA.org

이메일: inquiries@heraca.org

전화: 510-271-8443