**코로나 시대의 건물주-세입자 관련법**

<<이 칼럼은 워싱턴주 한미변호사협회가 한인들에게 기본적인 법률 상식과 정보를 제공하기 위해 기고한 것 입니다. 이 칼럼은 법률에 대한 일반적인 이해와 정보에 대한 교육 목적으로만 제공되며 법적 조언을 제공하기 위함은 아닙니다.>>

세입자 퇴거 모라토리엄

2020년 6월 2일, 인슬리 주지사는 워싱톤주 렌트 퇴거금지령을 8월말까지로 연장했습니다. 퇴거 금지령의 내용은 다음과 같습니다:

1. 건물주는 세입자를 어떤 이유로도 쫓아낼 수 없다. 단, 타인의 건강이나 안전이 위협받는 것을 방지하려는 목적의 경우는 예외이다.
2. 건물주는 렌트비를 내지 않는 세입자에게 보복할 수 없으며, 보복하겠다고 협박할 수 없다.
3. 건물주는 연체료나 이자를 부과할 수 없으며, 부과하겠다고 협박할 수 없다.
4. 건물주는 렌트비를 인상할 수 없으며, 인상하겠다고 협박할 수 없다.

건물주가 세입자의 상황을 고려하여 적정한 할부 계획을 제안했는데도 세입자가 이를 거부하거나 할부 계획대로 준수하지 않는 경우를 제외하고, 건물주는 체납된 렌트비를 수금할 수 없다.

시애틀 시의 의무적 분할 납부 계획

5월 11일, 시애틀 시 의회와 더칸 시장은, 코로나 비상사태 기간과 이후 6개월 동안, 건물주가 주거 지역의 세입자에게 할부 플랜을 제안할 것을 의무화하는 법안을 통과시켰습니다. 즉, 만약 세입자가 코로나 비상사태 동안, 혹은 그 이후 6개월 안에, 렌트비를 내지 못할 경우, 미납된 렌트비를 분할하여 낼 수 있도록 건물주가 납부 계획안을 제시해야 한다는 것입니다.

또한, 건물주는 시애틀의 코로나바이러스 비상사태가 종료된 후 일년 동안, 미납된 렌트비에 대하여 연체료나 이자 또는 다른 수수료를 부과할 수 없습니다.

법안에 의하면, 세입자는 미납된 렌트비를 다음과 같이 분할하여 납부할 수 있습니다:

* 최고 한달까지 체납된 렌트비는 세 번으로 나누어 낼 수 있습니다. (즉, 밀린 렌트비의 33% 가 넘는 금액을 1개월 안에 내라고 할 수 없습니다.)
* 한달 이상, 두 달 이하로 미납된 렌트비는 다섯번으로 나누어 낼 수 있습니다. (즉, 밀린 렌트비의 20% 가 넘는 금액을 1개월 안에 내라고 할 수 없습니다.)
* 두 달 넘게 밀린 렌트비는 여섯 번에 걸쳐 낼 수 있다. (즉, 밀린 렌트비의 16.66% 가 넘는 금액을 1개월 안에 내라고 할 수 없습니다.)

건물주와 세입자는 그들의 구체적인 상황을 잘 고려한 대체 방안 계획을 서면으로 합의하길 권장합니다.

세입자가 할 일은?

1. 만약 렌트비를 낼 수 없다면 건물주에게 알리시고, 양측이 동의한 지불 플랜에 대해 서면으로 남기십시오. 건물주는 최소한 지불 플랜을 제시해야 합니다. 시애틀 거주자의 경우, 지불 플랜은 최소한 위에 명시된 스케줄을 따라야 하지만, 당신의 상황에 더 잘 부합하는 스케줄로 협상할 수 있다면 그렇게 하십시오.
2. 건물주가 퇴거 통지서를 주거나 퇴거하라고 협박한다면:
	1. 워싱턴주에서 현재 퇴거 요구는 불법이라는 것을 건물주에게 서면으로 알려주십시오. 주지사의 명령을 위반할 경우 개정법 RCW 43.06.220(5) 에 의거, 중범죄를 포함한 형사 처벌을 받을 수 있음을 정중히 상기시키십시오. 북서부 정의 프로젝트가 제공하는, 건물주에게 쓸 편지의 샘플을 여기서 보실 수 있습니다: <https://www.washingtonlawhelp.org/files/C9D2EA3F-0350-D9AF-ACAE-BF37E9BC9FFA/attachments/8F554B69-C055-42DF-937D-D57A5F5D1D3A/6308en_sample-letters.pdf>
	2. 워싱턴 주 법무부장관에게 민원을 제기하십시오: <https://fortress.wa.gov/atg/formhandler/ago/COVID19EvictionComplaintForm.aspx>
	3. 시애틀 거주자의 경우, 시의 건설관리부서 (Department of Construction and Inspection, 206-684-5700)로 연락하셔서 퇴거 요구의 일시정지를 집행해달라고 항의하십시오.
	4. 건물주와의 소통한 모든 내용을 기록으로 남기시고 관련 서류도 가지고 계십시오. 당신의 권리를 주장하는 소송에서 유용하게 사용될 수 있습니다.

주거 지원이 필요하시면, 아래 자료를 참고하십시오:

1. 킹 카운티 – 211 로 전화 하시거나, 주택 정의 프로젝트 (Housing Justice Project, 253-234-4204)로 연락하십시오.
2. 킹 카운티 외 지역 – 북서부 정의 프로젝트 핫라인 (Northwest Justice Project’s hotline, 888-201-1014) 평일 9:15 am - 12:15 pm.

이 칼럼을 쓴Michelle Su 변호사는 워싱톤주 한미변호사협회의 회장입니다. 문의: kabawaboard@gmail.com.