

부동산 소유자로부터의 통지: JCEO

산타아나시는 2021년 11월 19일자로 효력이 발생하는 정당한 사유에 의한 퇴거 조례(Just Cause Eviction Ordinance, 이하 "JCEO")를 제정했습니다. 정당한 사유에 의한 퇴거 조례는 30일 동안 주거용 부동산 또는 이동식 주택을 지속적 및 합법적으로 점유하는 대부분의 임차인에게 "정당한 사유"에 의한 퇴거 보호를 제공하는 지방법입니다. 이 조례는 부동산 소유자가 임차인의 퇴거를 요구할 수 있는 사유에 대해 규정하고 있습니다. 조례의 전체 내용은 시 웹사이트 www.santa-ana.org/renterprotections에서 확인할 수 있습니다.

정당한 사유의 유형

정당한 사유에 의한 퇴거 조례에 따라 임차인은 아래에 요약 및 열거된 "정당한 사유" 중 하나의 사유로만 퇴거될 수 있으며, 이는 과실 및 무과실의 두 가지 범주로 구분됩니다.

과실: 임차인이 다음 중 하나 이상의 방법으로 임대차계약을 위반하는 경우 퇴거될 수 있습니다.

- 임대료의 미지불
- 임대차계약의 중대한 위반 행위
- 타인에게 폐가 되는 행위를 저지르거나 유지 또는 허용하는 행위
- 임차인이 임대 조건이나 규약에 반하는 폐기물을 발생시키는 경우
- 임대차계약과 실질적으로 유사한 계약에 서명하지 않은 경우
- 부동산 소유자, 임차인의 가족 구성원 또는 부동산의 다른 임차인을 대상으로 해당 부동산 또는 부동산 외부에서 범죄행위를 저지르는 경우
- 임대차계약을 위반하여 임대목적물을 전대하는 경우
- 소유자가 임대목적물에 접근하는 것을 거부하는 경우
- 불법적인 목적으로 임대목적물을 사용하는 경우
- 임대차계약 종료 후 퇴거하지 않는 경우
- 서면통지를 받은 후 퇴거하지 않는 경우

무과실: 임대차계약을 위반하지 않은 임차인은 다음과 같은 사유로 퇴거될 수 있습니다.

산타아나시 템플릿 통지

2022년 1월 14일 개정

- 소유자 또는 그 배우자, 동거인, 자녀, 손자녀, 부모 또는 조부모가 해당 주거용 부동산으로 이주하기를 원하는 점유 의사가 있는 경우
- 주거용 부동산을 최소 24 개월 동안 임대 시장에서 회수하는 경우
- 정부 또는 법원 명령이 있는 경우
- 주거용 부동산을 철거하거나 상당한 리모델링을 할 의사가 있는 경우.
 - 소유자는 수리 완료 시 해당 유닛을 재점유할 수 있는 능력 또는 임차인이 요청하는 경우 소유자가 소유하고 있는 유사한 임대료로 제공되는 유사한 공실 임대 유닛에 대해 먼저 거절할 수 있는 권리에 대해 임차인에게 사전통지해야 합니다. 그리고
 - 소유자가 리모델링 작업 완료 후 6 개월 이내에 리모델링된 유닛을 임대하려는 경우, 소유자가 이 세부항목에 따라 목적물을 재점유할 권리에 대한 임차인의 서면 포기를 제공하지 않는 한 퇴거된 임차인은 해당 유닛의 재점유 및 임대를 먼저 거절할 수 있는 권리가 있습니다.

부동산 소유자는 무과실의 정당한 사유로 인해 퇴거된 임차인에게 이주 지원을 제공해야 합니다. 이러한 지원은 임차인의 소득에 관계없이 임차인이 퇴거 통지를 받은 날로부터 15 일 이내에 제공되어야 합니다. 소유자는 임차인에게 3 개월치 임대료를 직접 지불하거나 임차인의 마지막 3 개월치 임대료 지불을 서면으로 포기하는 두 가지 방법 중 하나로 이주 지원을 제공할 수 있습니다.

임차인에 대한 통지 요건

부동산 소유자는 조례에 따른 임차인의 권리에 대한 이 서면통지를 임차인에게 제공해야 하며, 여기에는 제한된 상황에서 이주 지원에 대한 권리뿐만 아니라 임차인의 이민 또는 시민권 상태와 관련된 보호를 포함하여 정당한 사유에 의한 퇴거 조례의 존재 및 범위에 대한 정보를 제공해야 합니다. 이 서면통지는 www.santa-ana.org/renterprotections 에서도 찾을 수 있습니다.

- 본 조례의 발효일 또는 그 이후에 새로 시작되거나 갱신된 임대차의 경우, 통지는 리스 또는 임대차계약의 부록으로 제공되거나 임차인이 서명한 서면통지로 제공되어야 하며 사본은 임차인에게 제공되어야 합니다.
- 본 조례의 발효일 이전에 존재하는 임대차의 임차인의 경우, 이 조례의 발효일로부터 30 일 이내 또는 리스 또는 임대차계약의 부록으로 임차인에게 서면통지를 제공해야 합니다.
- 임차인은 변경될 수 있는 이민 또는 시민권 상태와 관련된 다음 보호 사항에 대해 통지를 받습니다.

산타아나시 템플릿 통지

2022 년 1 월 14 일 개정

- “임대인이 임차인, 점유자, 또는 임차인이나 점유자와 관련되어 임대인이 알고 있는 다른 사람의 이민 또는 시민권 상태와 관련된 정보를 임차인 또는 점유자를 괴롭히거나 위협하거나, 임차인 또는 점유자가 자신의 권리를 행사하는 것에 대해 보복하거나, 거주지에서 퇴거하도록 영향을 미치거나, 임차인 또는 점유자가 현재 거주지에 거주하는지 여부와 관계없이 주거의 소유권을 회복할 목적이나 의도로 이민당국, 법집행기관 또는 지방, 주 또는 연방기관에 공개하는 것은 불법입니다.” *캘리포니아주 민법 제 1940.35 조 제(a)항 [California Civil Code section 1940.35(a)]*
- “임대인은 자격을 갖춘 임차인에게 임대료 제한 또는 임대 지원을 제공하는 연방정부 프로그램에 따른 법적 의무를 준수하지 않는 한 임차인, 점유자 또는 임차인이나 점유자와 관련되어 임대인에게 알려진 다른 사람의 이민 또는 시민권 상태를 이유로 임차인 또는 점유자를 비자발적으로 퇴거하게 하거나 자신의 소유권을 회복하기 위한 조치를 취하지 말아야 합니다.” *캘리포니아주 민사소송법 제 1161.4 조 제(a)항 [California Code of Civil Procedure section 1161.4(a)]*
- 또한, 괴롭힘 방지 조항은 소유자가 이민 또는 시민권 상태를 근거로 임차인을 위협 또는 협박하는 행위를 금지합니다.

통지는 소유자와 임차인이 임대차 조건을 협상하는 데 사용한 언어(예: 영어, 스페인어, 중국어, 타갈로그어, 베트남어, 한국어)로 작성되어야 하고 폰트 사이즈는 12 포인트 이상이어야 합니다. 번역된 통지는 영어, 스페인어, 중국어, 타갈로그어, 베트남어, 한국어로 시 웹사이트

www.santa-ana.org/renterprotections 에서 찾을 수 있습니다. 또한 통지는 해당 부동산의 눈에 잘 띄는 위치에 게시되어야 합니다.

임대차 종료 통지

산타아나시 법전(The Santa Ana Municipal Code)에 따르면 모든 임차인이 최소 30 일 동안 해당 부동산을 지속적 및 합법적으로 점유한 후에는 소유자는 임대차 종료 통지에 사유 설명을 제공해야 합니다. 자세한 내용은 산타아나시 법전 제 8 장 제 X 조 제 4 부(Division 4 of Article X of Chapter 8)를 참조하십시오.

주거용 부동산 소유자가 시정 가능한 임대차계약 위반이라는 정당한 사유로 계약의 종료 통지를 하기 전, 소유자는 먼저 임차인에게 캘리포니아주 민사소송법 제 1161 조 제 3 항에 따라 위반 사실을

산타아나시 템플릿 통지

2022 년 1 월 14 일 개정

통지하고 위반 사항을 시정할 기회를 주어야 합니다. 통지에 명시된 기간 내에 위반 사항이 시정되지 않는 경우 시정할 기회가 없는 3 일의 계약 종료 통지로 그 후 임대차계약을 종료할 수 있습니다.

중단 또는 시정에 대한 모든 서면통지는 다음을 충족해야 합니다.

- a. 개정될 수 있는 캘리포니아주 민사소송법 제 1162 조에 따라 승인된 방법 중 적어도 하나에 따라 날짜가 기재되고 임차인에게 송달해야 합니다.
- b. 임차인에게 시정하지 않으면 퇴거 절차가 시작될 수 있음을 알려야 합니다.
- c. 합리적인 편의를 요청할 수 있는 권리를 임차인에게 알려야 합니다.
- d. 퇴거방어기금(Eviction Defense Fund) 또는 그러한 기금이 없는 경우 시의 연락처 번호를 임차인에게 알려야 합니다.
- e. 임차인이 퇴거 사유를 뒷받침하는 날짜, 장소, 증인 및 상황을 결정하는 데 도움이 되도록 특정 사실과 함께 중단 또는 시정에 대한 서면통지 이유에 대한 구체적인 설명이 포함되어야 합니다.

임차인의 과실 또는 무과실로 임대차를 종료할 때 소유자는 다음 사항을 모두 준수해야 합니다.

- a. 소유자는 민법 제 1946 조 내지 제 1946.5 조에 따라 연방법 또는 주법에서 요구하는 정보 외에 소유자가 임대차계약을 종료할 것이며 제 8-1994 조 제(b)항에서 제공한 바와 같이 적어도 하나의 과실 또는 무과실의 정당한 사유가 있음을 나타내는 서면통지를 임차인에게 송달해야 합니다.
- b. 소유자는 민법 제 1945 조 내지 제 1946.5 조에 따라 종료된 임대차 기간을 초과하여 주거용 부동산을 계속 사용하는 대가로 임대료 또는 기타 대가를 받지 않았으며 받지 않을 것입니다.
- c. 소유자는 제 8-1994 조 제(b)항에 명시된 대로 과실 또는 무과실의 정당한 사유로 임대차를 종료할 자격이 있습니다.

산타아나시 템플릿 통지

2022 년 1 월 14 일 개정

- d. 소유자는 임차인에 대한 종료 통지를 송달한 후 5 일 이내에 소유자의 서면 종료 통지의 진정하고 정확한 사본 및 위증 시 처벌받는다라는 조건 하에 서명한 임차인에 대한 해당 송달증명서를 시에 제출해야 합니다. 소유자는 이 조항을 준수했다는 증거로 시에 송달증명서를 보관해야 합니다.

- e. 소유자는 영어 외에 소유자와 임차인이 임대차계약 조건을 협상하는 데 사용한 언어로 통지를 제공해야 합니다.

질문사항이 있는 경우 rso@santa-ana.org 로 이메일을 보내거나 (714) 667-2209 로 전화하십시오. 더 자세한 정보는 시 웹사이트 www.santa-ana.org/renterprotections 에서 찾을 수 있습니다.

선택사항:

본인은 정당한 사유에 의한 퇴거 조례(Just Cause Eviction Ordinance)의 존재 및 범위와 해당 조례에 따른 본인의 권리에 대한 정보가 포함된 이 서면통지를 받았음을 확인합니다.

서명

날짜