

## 샌타애나시

### 임대료 안정화 및 정당한 사유에 의한 퇴거 조례 소유자의 임차인에 대한 필수 서면 통지

샌타애나시 임대료 안정화 및 정당한 사유에 의한 퇴거 조례(Rent Stabilization and Just Cause Eviction Ordinance, 이하 "조례")는 시의 특정 주거용 임대 유닛 및 이동 주택 공간에 대해 12 개월 기간 내에 허용 가능한 한도를 초과하는 임대료 인상을 제한하는 지방자치법령입니다. 또한 본 조례는 30 일 동안 주거용 부동산 또는 이동 주택 공간을 계속하여 합법적으로 점유하는 대부분의 임차인에게 "정당한 사유"에 의한 퇴거 보호를 제공합니다. 조례는 부동산 소유자가 임차인에게 퇴거를 요구할 수 있는 사유를 정의합니다. 이 통지는 조례에서 요구하는 대로 임차인에게 제공되며 조례에 따른 권리와 의무에 대한 정보를 제공하기 위한 것입니다.

### 임대료 안정화 조항

임차인은 다음에 관한 정보를 통지받습니다:

- (1) 샌타애나 지방자치법(Santa Ana Municipal Code, 이하 "SAMC") 제 8 장 제 19 조 제 3 부의 존재 및 범위, 그리고
- (2) 소유자가 시에 제출한 공정한 수익 또는 투자 자본 개선 청원에 대해 응답할 수 있는 임차인의 권리.

임대료 인상 통지의 일부로 소유자는 다음을 포함해야 합니다:

- (1) SAMC 제 8 장 제 19 조 제 3 부의 존재에 대한 통지, 그리고
- (2) 해당 임대료 인상이 승인된 공정 반환 청원에 따른 것이 아닌 한 소유자가 시에 제출한 공정한 수익 반환 또는 투자 자본 개선 청원에 대해 응답할 임차인의 권리.
- (3) 임대료 인상은 이러한 요건이 충족될 때까지 효력이 발생하지 않습니다.

소유자는 영어뿐만 아니라 소유자와 임차인간 임대차 계약 조건을 협상하는 데 사용한 언어(예: 영어, 스페인어, 중국어, 타갈로그어, 베트남어 및 한국어)로 임차인에게 통지해야 합니다.

*이 통지는 영어 및 소유자와 임차인이 임대차 조건을 협상하는 데 사용한 언어(예: 영어, 스페인어, 중국어, 타갈로그어, 베트남어 및 한국어)로 작성해야 합니다(Rev. 2022 년 11 월 18 일).*

## SAMC 제 8 장 제 19 조 제 3 부 임대료 안정화 조항

조례의 임대료 안정화 조항(SMAC 제 8 장 제 19 조 제 3 부)에 따라 주택임대소유자 또는 소유자는 소비자물가지수(Consumer Price Index, 이하 "CPI")의 3% 또는 80% 중 적은 금액으로 임차인의 임대료를 인상할 수 있습니다. CPI의 변화가 음수이면 해당 연도에 임대료 인상이 허용되지 않습니다. 임대료 안정화 조항의 적용 가능성은 해당하는 경우 코스타호킨스 임대주택법(Costa-Hawkins Rental Hosing Act) 및 이동식 주택 거주법(Mobildhome Residency Law)에 따라 면제됩니다.

### 소유자의 공정한 수익 또는 투자 자본 개선 청원에 대해 응답할 임차인이 권리

소유자는 임대료 인상폭 상한의 적용으로 인해 자신의 부동산에 대해 "공정하고 합리적인 수익"을 받을 수 없다고 주장하는 경우 개별적으로 임대료 인상 조정을 요청하기 위해 시에 공정한 수익 반환 청원서를 제출할 수 있습니다. 2023년 7월 1일부터 소유자는 임대 주택의 투자 자본 개선을 완료하기 위해 임대주택 소유자가 발생한 특정 비용을 충당하기 위해 임차인에게 이전 비용을 요청하는 투자 자본 개선 청원서를 제출할 수도 있습니다. 그러나 시는 먼저 청원서를 검토하고 처리하여 더 큰 인상이나 이전 비용이 필요한지 결정해야 합니다.

소유자가 시에 공정한 수익 반환 또는 투자 자본 개선 청원을 제출하는 경우 청원서 수락 후 가능한 빨리 프로그램 관리자는 해당 청원 접수를 임차인에게 서면으로 통지해야 합니다. 서면 통지는 임차인(및 임대주택 소유자)에게 청원 절차, 응답할 권리를 알리고 작성된 청원 및 지원 문서의 사본을 포함해야 합니다. 응답할 당사자(예: 임차인)가 제출한 응답은 청원 당사자(예: 소유자)가 사용할 수 있습니다.

### 임차인에 대한 임대료 인상 통지 요건

임대료 인상은 임차인에게 필요한 통지가 제공될 때까지 효력이 발생하지 않습니다.

#### 정당한 사유에 의한 퇴거 조항

임차인이 주거용 부동산을 30일 동안 계속하여 합법적으로 점유한 후 주거용 부동산 소유자는 정당한 사유 없이 임대를 종료할 수 없으며, 정당한 사유는 서면으로 된 '임대차 종료 통지'에 명시되어야 합니다. 임차인의 해지와 관련된 조항은 이동식 주택 거주법의 해지 조항에 따라 이동식 주택(Mobilehome) 또는 이동식 주택 공원(Mobilehome Park)의 이동 주택 공간(Mobilehome Space)에는 적용되지 않습니다.

*이 통지는 영어 및 소유자와 임차인이 임대차 조건을 협상하는 데 사용한 언어(예: 영어, 스페인어, 중국어, 타갈로그어, 베트남어 및 한국어)로 작성해야 합니다(Rev. 2022년 11월 18일).*

소유자는 밝혀진 임차인의 이민 또는 시민권 상태와 관련된 보호를 포함하여 샌타아나시 지방자치법(SAMC) 제 8 장 제 19 조 제 2 부의 존재에 대한 정보를 제공하는 시에서 규정한 양식에 따라 통지를 게시해야 합니다. 이는 민법 제 1940.35 조 및 민사소송법 제 1161.4 조에 따라 수정될 수 있습니다. **통지는 임대차 주택 건물의 눈에 잘 띄는 위치에 게시해야 합니다.** 통지는 소유자와 임차인이 임대차 조건을 협상하는 데 사용한 언어(예: 스페인어, 중국어, 타갈로그어, 베트남어 및 한국어) 및 영어로 작성되어야 합니다.

임차인은 다음에 관한 정보를 통지받습니다:

- (1) 샌타아나 지방자치법(SAMC) 제 8 장 제 19 조 제 2 부의 존재 및 범위 그리고,
- (2) 제한된 상황에서 이주 지원을 받을 권리.

소유자는 임대차 계약의 변경 통지를 제공할 때 임차인에게 이러한 조항에 대한 통지를 제공해야 합니다.

이 통지는 2022 년 11 월 18 일 이후에 시작되는 모든 임대차 계약이 개시될 때 또는 개시 전에 필요합니다.

### **SAMC 제 8 장 제 19 조 제 2 부의 정당한 사유에 의한 퇴거 조항**

샌타아나 지방자치법(SAMC)은 모든 임차인이 최소 삼십(30)일 동안 계속하여 합법적으로 해당 부동산을 점유한 후 소유자가 임대차를 종료하기 위해서는 모든 통지에 종료 사유에 대한 진술을 제공해야 한다고 규정합니다. 정당한 사유에 의한 퇴거 조항에 따라 세입자는 조례 8-1320 절에 명시된 "정당한 사유" 사유 중 하나로만 퇴거될 수 있습니다. 허용되는 "정당한 사유" 사유는 아래에 요약되어 있으며, 이는 과실이 있는 경우 및 과실이 없는 경우 의 두 가지 범주로 나뉩니다.

**과실이 있는 경우:** 임차인이 다음 중 하나 이상의 방법으로 임대차 계약을 위반한 경우 임대차 계약이 종료될 수 있습니다.

- 임대료의 미납
- 임대차 계약의 중대한 위반
- 타인에게 해로운 행위를 유지, 저지르거나 허용하는 행위
- 임차인에 의한 부동산 손상 행위
- 실질적으로 유사한 임대차 계약에 서명하지 않은 경우

*이 통지는 영어 및 소유자와 임차인이 임대차 조건을 협상하는 데 사용한 언어(예: 영어, 스페인어, 중국어, 타갈로그어, 베트남어 및 한국어)로 작성해야 합니다(Rev. 2022 년 11 월 18 일).*

- 소유자, 임차인 가족 구성원 또는 해당 부동산의 다른 임차인을 대상으로 부동산 내외에서 범죄 행위를 저지르는 행위
- 임대차계약을 위반하여 건물을 전대하는 행위
- 소유자가 건물에 접근하는 것을 거부
- 불법적인 목적으로 부동산의 사용
- 계약 종료 후 퇴거 실패
- 서면 통지 후 퇴거하지 않는 경우

**과실이 없는 경우:** 비록 임차인이 임대차 계약을 위반하지 않더라도 다음과 같은 사유로 여전히 임대차 계약이 종료될 수 있습니다.

- 소유자 또는 그 배우자, 동거인, 자녀, 손주, 부모 또는 조부모가 주거용 부동산으로 이사하고자 하는 점유 의도
- 소유자가 시에 제출한 서면 진술서에서 확인한 바와 같이 최소 24 개월 동안 임대 시장에서 주거용 부동산을 철수시키는 경우
- 정부 또는 법원의 명령
- 주거용 부동산을 철거하거나 대대적으로 리모델링하려는 의도

### **이주 시 지원을 받을 권리**

소유자가 과실이 없는 정당한 사유를 근거로 임대차 계약의 해지 통지를 발행하는 경우, 소유자는 직접 지불하거나 임대차 계약 종료 통지서를 발행했던 당시 유효했던 임대차 계약의 임대료 3개월에 해당하는 임대료를 임차인에게 면제하여 임차인이 이주할 수 있도록 지원해야 합니다. 이주 지원은 통지를 받은 날로부터 역일로 15일 이내에 제공되어야 합니다.

이주 지원 또는 임대료 면제는 다른 법률에서 요구하는 다른 이주 지원에 대해 공제됩니다. 소유자가 임대료 면제를 제공하는 경우 통지에는 면제된 임대료 금액과 임차인의 마지막 삼(3) 개월 동안 임대료가 지불되지 않는다는 내용이 반드시 명시되어야 합니다.

임차인이 임대차 종료 통지가 만료된 후에도 퇴거하지 않는 경우 제공된 이주 지원 또는 임대료 면제의 실제 금액은 소유권 회복 조치에서 손해배상금으로 회수할 수 있습니다.

### **임차인의 이민 또는 시민권 상태와 관련된 보호**

*이 통지는 영어 및 소유자와 임차인이 임대차 조건을 협상하는 데 사용한 언어(예: 영어, 스페인어, 중국어, 타갈로그어, 베트남어 및 한국어)로 작성해야 합니다(Rev. 2022년 11월 18일).*

민법 제 1940.35 조에 따라 임대인이 임차인, 점유자 또는 기타 사람의 이민 또는 시민권 상태에 관한 정보를 이민 당국, 법 집행 기관 또는 지역, 주 또는 연방기관에 공개하는 것은 불법입니다. 임차인 또는 점유자를 괴롭히거나 위협하거나, 임차인 또는 점유자의 권리 행사에 대해 보복하거나, 임차인에게 영향을 미칠 것으로 또는 그러한 의도로 임차인 또는 점유자와 관련된 것으로 임대주택 소유자에게 알려진 경우 임차인 또는 점유자가 현재 해당 거주지에 거주하는지 여부에 관계없이 점유자가 거주지를 비우거나 거주지 소유권을 회복할 수 있습니다.

민사소송법 제 1161.4 조에 따르면, 임대주택 소유자가 자격을 갖춘 임차인에게 임대 제한 또는 임대 지원을 제공하는 연방 정부 프로그램에 따른 법률상의 의무를 준수하지 않는 한, 소유자가 임차인 또는 점유자와 관련이 있다고 알고 있는 임차인, 점유자 또는 그 밖의 사람의 이민 또는 시민권 상태를 이유로 임차인 또는 점유자에게 비자발적으로 임대주택에서 퇴거하게 하거나 소유권 회복을 위한 조치를 취해서는 안 됩니다.

이 통지와 관련하여 질문이 있는 경우 [rso@santa-ana.org](mailto:rso@santa-ana.org) 에 이메일을 보내거나 (714) 667-2209 으로 전화하십시오. 이 통지문의 번역본은 영어, 스페인어, 중국어, 타갈로그어, 베트남어 및 한국어로 된 웹사이트 [www.santa-ana.org/renter-protections](http://www.santa-ana.org/renter-protections) 에서 찾을 수 있습니다.

---

---

**임차인 서명  
(선택사항)**

인쇄체	서명	날짜
인쇄체	서명	날짜

---

---

**소유자/공인 서명  
(선택사항)**

본인은 이 조례에 따른 임차인의 권리에 대해 이 서면 통지를 임차인에게 제공했음을 증명합니다.

인쇄체	서명	날짜
-----	----	----

*이 통지는 영어 및 소유자와 임차인이 임대차 조건을 협상하는 데 사용한 언어(예: 영어, 스페인어, 중국어, 타갈로그어, 베트남어 및 한국어)로 작성해야 합니다(Rev. 2022년 11월 18일).*