

임대료인상 및 퇴거에 관한 긴급 모라토리엄 (긴급 일시적 지불유예) 자주 묻는 질문들 (FAQ)

오클랜드의 긴급 유예 조치는 2023년 7월 15일까지 적용 대상 주택에 대부분의 퇴거 및 연체료가 부과되는 것을 금지하고 2024년 7월 1일까지 CPI를 초과하여 임대료가 인상되는 것을 금지합니다. 그 이후에도, 세입자가 코로나 19 팬데믹으로 인해 재정적 영향을 받은 경우, 유예 기간 중 만기가 도래한 임대료에 퇴거 보호 조치가 계속 적용됩니다. 따라서 보호 대상 세입자의 퇴거 소송에서 2020년 3월 9일부터 2023년 7월 14일 사이의 기간 동안 코로나 19 팬데믹으로 인해 가게 수입이 크게 감소했거나 지출이 크게 증가했다는 이유로 임대료가 연체되거나 미납되었다면 여전히 항변할 수 있는 근거가 됩니다.

유예 조치 종료 시 자신에게 어떤 영향을 미칠 수 있는지 무의하고 싶으면 RAP 주택 상담사 510-238-3721 번 또는 RAP@oaklandca.gov 으로 문의하시기 바랍니다. 퇴거 유예 조치에 대해 문의 사항이 있는 상업용 건물 세입자의 경우 이메일 busdev@oaklandca.gov 로 문의하시기 바랍니다.

유예 조치가 발효되는 날짜는 언제인가요?

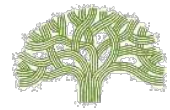
오클랜드 시의회는 2020년 3월 27일(금)에 유예 조치를 통과시켰으며, 즉시 시행되었습니다. 퇴거 유예 기간은 2020년 3월 9일부터 2023년 7월 14일까지입니다. 임대료 인상 유예는 2024년 6월 30일까지 적용됩니다.

세입자는 코로나 19의 영향으로 인해 임대료를 납부할 수 없다는 사실을 자산 소유주에게 서면으로 알려야 하나요?

아닙니다. 현재 세입자가 코로나 19의 영향으로 인해 임대료를 납부할 수 없다고 자산 소유주에게 통보할 의무는 없습니다. 하지만 임대료 조정 프로그램(RAP)에서는 세입자가 임대료를 납부할 수 없는 상황에 대해 자산 소유주와 최대한 소통하고 정확한 기록과 메모를 남기도록 권장하고 있습니다.

2023년 7월 15일부터, 2020년 3월 9일부터 2023년 7월 14일 사이에 발생한 임대료 또는 연체료를 요구하는 모든 통지서는 임대료 조정 프로그램에서 만든 양식을 사용하여 무엇보다 세입자에게 재정적 어려움에 대한 항변이 적용됨을 나타내야 하며, 밑줄이 그어진 12 포인트 굵은 글씨체로 다음 문구가 포함되어야 합니다. "코로나 19 팬데믹으로 인해 가게 수입이 크게 감소하거나 가게 지출 비용이 크게 증가하여 본 통지에서 요구하는 임대료 또는 기타 요금을 납부할 수 없는 경우, 귀하는 본 통지가 요구하는 퇴거 조치에 대한 항변을 제기할 수 있습니다."

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
www.oaklandca.gov/RAP
(510) 238-3721



세입자는 코로나 19 로 인해 소득이 감소했다는 증거를 자산 소유주에게 제출해야 하나요?

아닙니다. 오클랜드의 긴급 조례에 따라 자산 소유주는 세입자에게 코로나 19 로 인해 소득이 감소했다는 사전 증빙을 요구할 수 없습니다. 세입자는 증거를 보관해야 하며, 자산 소유주가 불법 점유 소송을 제기하는 경우 법정 소송 중에 이 정보를 제공해야 할 수도 있습니다. RAP 는 유예 기간과 그 이후에도 자산 소유주와 세입자가 협력할 것을 권장합니다.

세입자는 유예 조치 기간에도 임대료를 지불해야 하나요?

그렇습니다. 유예 조치는 코로나바이러스 팬데믹과 관련하여 소득이 손실되어 발생한 임대료 미납에 대한 퇴거 조치에 항변할 수단이 되어 주지만, 긴급 조례로 유예 기간 동안 납부해야 할 세입자의 임대료 상환 의무가 면제되지는 않습니다.

유예 기간 동안 세입자의 임대료를 인상할 수 있나요?

그렇습니다. 오클랜드시에서 임대료 통제 대상 주택에 허용되는 최대 임대료 인상률은 2.5% 입니다. 이 비율은 연도별로 달라집니다. 2.5% 인상 비율은 2023 년 8 월 1 일부터 2024 년 7 월 31 일까지 적용됩니다. 임대료 인상은 2024 년 8 월 1 일까지 공정한 수익률 제공을 위해 필요한 경우를 제외하고 CPI 금액으로 제한됩니다. 이러한 임대료 인상은 오클랜드시 임대료 조례의 적용을 받는 주택에 적용됩니다. 이 기간 동안 임대료 인상을 고려 중인 자산 소유주는 임대료 조정 프로그램에 전화하여 주택 상담사와 상담해야 합니다.

유예 기간 중에 세입자의 임대 계약이 만료되면 어떻게 되나요?

임대 계약 해지는 정당한 퇴거 사유 조례에 따라 세입자를 퇴거시킬 수 있는 정당한 사유가 될 수 없습니다. 코로나바이러스 확진 판정, 부동산 매각, 압류 역시 조례에 따른 퇴거 사유가 아닙니다.

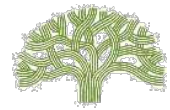
유예 기간이 종료되면 어떻게 되나요?

유예 기간이 종료되더라도 퇴거 및 임대료 통제에 관한 오클랜드 법률은 계속 적용됩니다. 미납된 임대료는 여전히 납부할 의무가 있습니다. 코로나바이러스 팬데믹으로 수입이 줄어 임대료가 미납되었다는 이유로 자산 소유주가 퇴거를 시킬 수는 없지만, 미납된 임대료를 회수하기 위해 소액 청구 소송을 제기할 수는 있습니다. 퇴거 소송을 당한 세입자는 퇴거를 피하는 데 도움이 될 수 있는 유예 조치에 따른 항변을 포함하여, 가능한 모든 항변을 주장하려면 적시에 소송에 대응해야 합니다.

주의 코로나 19 세입자 구제법이 유예 조치에 어떤 영향을 미쳤나요?

2020 년 코로나 19 세입자 구제법(AB 3088) 및 후속 개정안은 오클랜드 주의 유예 조치에 큰 영향을 미치지 않았습니다. 오클랜드 주의 퇴거 유예 조치를 통해 2023 년 7 월 14 일까지 코로나 19 비상사태 기간 동안 오클랜드 주의 세입자는 퇴거되지 않고 계속 보호받을 수 있습니다. 그러나 퇴거 유예 조치가 적용되지 않는 주택, 즉 정당한

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
www.oaklandca.gov/RAP
(510) 238-3721



사유가 없는 주택에 거주하는 세입자의 경우 AB 3088 에 따라 추가적인 보호를 받을 수 있습니다.

CDC 명령이 유예 조치에 어떤 영향을 미쳤나요?

CDC 명령은 동일하거나 더 강력한 보호 조치가 취해지는 주 또는 지역에서는 적용되지 않습니다. 오클랜드 주의 퇴거 유예 조치는 세입자를 더 많이 보호하며, 지역 유예 조치를 통해 2023년 7월 14일까지 코로나 19 비상사태 기간 동안 오클랜드 주의 세입자는 퇴거되지 않고 계속 보호받을 수 있습니다. 보호 대상 세입자의 퇴거 소송에서 2020년 3월 9일부터 2023년 7월 14일 사이의 기간 동안 코로나바이러스 팬데믹으로 인해 가계 수입이 크게 감소하거나 지출이 크게 증가한 이유로 임대료가 연체되거나 미납되었다면 여전히 항변할 수 있는 근거가 됩니다.

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
www.oaklandca.gov/RAP
(510) 238-3721