



임대료 인상 및 퇴거에 대한 긴급 유예 조치

2020년 3월 27일, 오클랜드 시의회는 코로나19 팬데믹에 대한 조치로 유예 기간 동안 주거지 퇴거를 유예하고 연체료를 부과하지 않는 조례를 채택했습니다. 이 조례는 일부 임대료 인상도 금지합니다. 유예 기간은 2020년 3월 9일에 시작되어 2023년 7월 14일에 종료됩니다.

이조례는 세입자가 코로나19로 인해 수입이 크게 감소하거나 지출이 크게 증가한 경우 유예 기간 동안 납부해야 할 임대료를 미납했다는 이유로 인한 퇴거도 금지합니다. 유예 기간이 종료된 후에도, 유예 기간 동안 지불해야 하는 임대료에 해당 항변을 계속 적용할 수 있습니다.

긴급 조례는 다음을 금지합니다.

대부분의 퇴거 조치

대부분의 퇴거 조치는 2023년 7월 15일 유예 기간이 종료될 때까지 금지됩니다. 단, 세입자가 다른 거주자의 건강이나 안전에 급박한 위협을 가하는 경우 또는 엘리스버그 퇴거(임대 시장에서 해당 건물을 없애기 위해 퇴출하는 것)의 경우는 예외입니다.

유예 기간 동안 납부 기한이 도래한 임대료 미납으로 인한 퇴거 조치

유예 기간이 종료된 후에도 세입자가 코로나19 팬데믹으로 인한 상당한 소득 손실 또는 지출 비용 증가로 인해 임대료를 납부할 수 없는 경우, 자산 소유주는 2020년 3월 9일부터 2023년 7월 14일까지 납부해야 하는 임대료를 납부하지 않았다는 이유로 세입자를 퇴거시킬 수 없습니다. 여기에는 다음 상황이 포함되지만 이에 국한되지 않습니다.

- 세입자가 실직했거나 근무 시간이 단축된 경우
- 자녀가 학교에 가지 않아 세입자가 근로 활동을 할 수 없는 경우
- 세입자가 코로나19에 걸렸거나 코로나19에 걸린 가구 또는 가족을 돌보느라 근로 활동을 할 수 없었던 경우, 또는
- 세입자에게 상당한 본인 부담 의료비가 발생한 경우

이러한 항변 사항이 있더라도, 세입자가 소송에 대응할 필요가 없다는 의미는 아닙니다. 퇴거 소송(불법 점유)을 당한 세입자는 일반적으로 5일 이내에 대응해야 하며, 즉시 법률 서비스 기관에 연락해야 합니다.

미린 임대료를 지불해야 할 세입자의 의무는 그대로 적용됩니다. 퇴거 긴급 유예는 미납 임대료에 대한 세입자의 책임을 면제하지 않습니다.

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



주거용 임대 연체료

주거용 임대차 계약의 경우, 임대인은 코로나19 팬데믹으로 인한 사유로 임대료가 연체된 경우 2020년 3월 9일부터 2023년 7월 14일까지 기간 중 납부 기한이 도래한 미납 임대료에 대해 연체료를 부과하지 않아야 합니다.

임대료 인상

주택에 오클랜드 주 임대료 조정 조례(오클랜드 임대료 통제)가 적용되는 세입자일 경우, (임대료 조정 프로그램의 청원 및 승인에 따라) 공정한 수익률을 제공해야 하는 경우를 제외하고는 소비자물가지수(CPI) 이상의 임대료 인상을 금지하는 유예 조치가 적용됩니다. 이 조항은 2024년 6월 30일까지 유효합니다. 2023년 8월 1일부터 2024년 7월 31일까지의 CPI 금액은 2.5%입니다. 2022년 8월 1일부터 2023년 7월 31일까지의 CPI 금액은 3%입니다. 지역 비상사태 기간 동안 임대료 인상을 고려하고 있는 자산 소유주는 임대료 조정 프로그램에 연락하여 주택 상담사와 상담해야 합니다.

추가 조항

선한 사마리아인 임시 임대료 인하

자산 소유주와 세입자는 임시 임대료 인하에 서면으로 동의할 수 있지만, 임시 임대료 인하 이전에 정해진 요율로 임대료를 다시 인상할 자산 소유주의 권리는 사라지지 않습니다. 계약서에 임대료가 원래 임대료로 반환되는 시점이 구체적으로 명시되어 있지 않은 한, 자산 소유주는 임대료 인상에 대한 모든 통지 요건을 준수해야 합니다.

통지 요건

긴급 행정명령에는 매우 구체적인 통지 요건이 있습니다. 통지에 이러한 요건을 준수하지 않으면 무효가 됩니다. 유예 기간 동안 퇴거 및 임대료 인상에 필요한 공지는 조례에서 구체적인 내용을 확인하시기 바랍니다.

긴급 퇴거 유예 조치는 오클랜드 주 **정당한 퇴거 사유 조례**가 적용되는 임대차 계약에만 적용됩니다. 임대료 인상 긴급 유예 조치는 오클랜드 주 임대료 조정 조례가 적용되는 임대차 계약에만 적용됩니다. **위는 요약한 내용입니다.** 자세한 내용은 <https://bit.ly/2UQI52b> 에서 조례 전문을 읽어보시기 바랍니다. 퇴거 유예 조치에 대해 문의 사항이 있는 상업용 건물 세입자의 경우 busdev@oaklandca.gov 로 이메일을 보내시기 바랍니다.

주거용 임대 세입자 및 자산 소유주는 (510) 238-3721 로 전화하거나 RAP@oaklandca.gov 로 이메일을 보내 임대료 조정 프로그램에 문의할 수 있습니다. 임대료 조정 프로그램 정보는 <https://www.oaklandca.gov/rap> 에서도 확인할 수 있습니다.

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