



세입자 보호법

임대인 또는 부동산 관리자로서의 의무 사항

2020년 1월 1일부터 시행되는 세입자 보호법(TPA)은 주 전체에 걸쳐 과도한 임대료 인상으로부터 세입자를 보호하고 주거용 임대 부동산에서 세입자를 퇴거시키기 위해서는 ‘정당한 사유’가 있어야 한다는 내용을 담고 있습니다. 2024년 4월 1일부터 시행되는 상원 법안 567항은 TPA를 개정하여 보호를 강화하고 위반에 대한 새로운 처벌을 신설하였습니다. 부동산 소유주와 부동산 관리자 모두 TPA 및 기타 임대인-임차인 관련 법률의 요건을 숙지하여 본인이 해당 법률을 준수하고 있는지 확인해야 합니다. 다음은 TPA에 대해 자주 묻는 질문입니다.

- 세입자 보호법이란 무엇인가? 세입자 보호법은 연간 임대료 인상률을 제한하고(민법, §1947.12), 주택 임대차 계약에서 허용되는 퇴거 유형을 제한합니다(민법, §1946.2).
- 누가 TPA를 준수해야 하나요? 대부분의 주거용 건물주 및 부동산 관리자는 TPA를 준수해야 합니다. 그러나 ‘정당한 사유’에 해당하는 퇴거 요건은 해당 부동산에 거주한 기간이 1년 미만인 세입자에게는 적용되지 않습니다. 또한 지난 15년 내에 지어진 주택 등 특정 유형의 주택에는 TPA가 적용되지 않습니다(수시 기준으로 계산).¹ (민법, §§ 1946.2(a), (e); 1947.12(e).)
- TPA에 따라 연간 임대료를 얼마까지 인상할 수 있나요? 임대료는 12개월 동안 5%에 생활비 변동률(소비자 물가지수에 따름)을 더한 금액 또는 총 10% 중 낮은 금액을 초과하여 인상할 수 없습니다. 임대료 인상 한도에 대한 자세한 내용은 www.oag.ca.gov/housing 및 www.oag.ca.gov/consumers/general/landlord-tenant-issues에서 확인하세요.
- TPA에 따라 허용되는 퇴거 유형은 무엇인가? “정당한 이유”가 있는 경우에만 세입자의 퇴거가 이루어질 수 있습니다. 정당한 사유란 민법 제1946조 2항에 명시된 특정 상황을 의미하며, 세입자가 임대료를 지불하지 않았거나 임대차 계약의 중요한 조건을 위반한 경우 등 세입자의 귀책사유가 있는 경우를 말합니다. 정당한 사유에는 네 가지의 특정 ‘무과실’ 상황도 포함되며, 이 네 가지 상황 모두 TPA의 요건을 충족해야 합니다:
 - 부동산 소유주가 임대 시장에 해당 부동산을 내놓지 않습니다.
 - 부동산 소유주 또는 특정 가족 구성원이 해당 부동산으로 이사합니다.
 - 부동산 소유주가 해당 부동산을 철거하거나 대대적인 리모델링을 진행 중입니다.
 - 법률, 법원 또는 정부 명령을 준수하기 위해 해당 부동산을 비워야 합니다.
- 임대인이 임대 시장에 해당 부동산을 내놓지 않는 경우 세입자는 언제 퇴거해야 하나요? 세입자는 소유주가 폐업 또는 임대주택 이외의 목적으로 건물을 사용하기 위해 임대 시장에 건물을 내놓지 않는 경우에만 ‘철수’를 이유로 퇴거될 수 있습니다. (민법, § 1946.2(b)(2)(B).) 많은 시와 카운티에서는 임대 시장에서 주택을 철수하는 방법에 대해 추가적인 제한을 두고 있습니다.

1 기타 면제 대상에는 다음이 포함되지만 이에 국한되지 않습니다.

- 중서, 규제 제한 또는 기타 기록된 문서에 의해 최저소득, 저소득 또는 중간 소득 가구를 위한 저렴한 주택으로 제한되거나 해당 가구를 위한 저렴한 주택에 대한 주택 보조금을 제공하는 계약의 적용을 받는 주택.
- 고등 교육 기관 또는 기타 학교가 소유하고 운영하는 기숙사.
- 단독 구조 내의 2가구 거주 부동산으로, 부동산 소유자가 전체 임차 기간 동안 한 거주 구역에 거주하는 경우.
- (a) 부동산 투자 신탁, 법인, 적어도 한 명의 법인 구성원이 있는 LLC 또는 이동식 주택 공원 관리가 소유하지 않은 단독 주택 및 콘도미니엄, 및 (b) 임대인이 세입자에게 해당 세입자가 임차인 보호법의 임대료 제한 또는 “정당한 사유” 요건의 적용을 받지 않는다고 서면으로 통지한 경우.

전체 면제 대상 목록은 민법 1946.2항을 참조하세요.



- 소유주가 해당 부동산으로 이사하는 경우 세입자의 퇴거는 언제 이루어지나요? 세입자는 집주인 또는 집주인의 배우자, 동거인, 자녀, 손자, 부모, 조부모가 해당 부동산으로 이사하려는 경우에만 이 사유로 퇴거 조치를 받을 수 있습니다. SB 567항은 부동산 소유주의 입주로 인한 퇴거 조치에 대해 다음과 같은 요건을 부과합니다. (1) 세입자가 퇴거한 후 90일 이내에 소유자 또는 친척이 해당 부동산에 입주해야 하고, (2) 소유자/친척이 해당 부동산을 주 거주지로 1년 이상 실거주해야 하며, (3) 퇴거 통지서에 해당 부동산에 입주하는 사람의 이름 및 소유주와의 관계를 공개하고, 세입자가 입주 예정자가 소유주의 적격 친척이라는 증명을 요청할 수 있음을 명시해야 하고, (4) 소유주 또는 친척이 대신 입주할 수 있는 유사한 다른 부동산이 부동산 시장에 없는 상태여야 한다는 점 등이 명시되어야 합니다. 소유주 또는 친척이 90일 이내에 입주하지 않거나 1년 이상 주 거주지로 실거주하지 않는 경우, 세입자가 퇴거할 당시와 동일한 임대료와 임대 조건으로 세입자에게 해당 주택을 다시 제공해야 하며, 세입자에게 합리적인 이사 비용을 상환해야 합니다. (민법, § 1946.2(b)(2)(A).)
- 부동산의 철거 또는 대규모 리모델링을 이유로 세입자를 퇴거시킬 수 있는 경우는 언제인가요? 세입자는 해당 부동산이 철거 진행 중이거나 리모델링을 통해 a) 구조, 배관, 전기 또는 기계 시스템을 실질적으로 변경 또는 교체하고 허가가 필요한 경우, 또는 b) 납 성분 페인트, 곰팡이, 석면 등 안전하지 않은 자재를 제거해야 하는 경우에만 이러한 이유로 퇴거될 수 있습니다. 또한, 작업을 안전하게 완료하기 위해 세입자는 최소 30일 동안 연속으로 해당 부동산을 비워야 합니다. SB 567항은 세입자가 건강, 안전, 거주 관련 규정 및 법률을 위반하지 않고 계속 거주할 수 있는 일수 동안은 해당 주택을 비울 필요가 없음을 명시하고 있습니다. 즉, 퇴거가 정당화되려면 30일 중 30일 동안 안전에 대한 위험이 존재해야 합니다. SB 567항에 따라 임대차 계약 종료 통지서에는 완료해야 할 작업에 대한 설명, 필요한 허가증 사본, 소유주가 작업을 완료하거나 건물을 철거할 것으로 예상하는 날짜, 실질적인 리모델링 또는 철거가 시작되거나 완료되지 않은 경우 세입자가 퇴거할 때와 동일한 임대료 및 임대 조건으로 해당 부동산을 재임대할 기회를 제공해야 한다는 내용에 대한 통지가 포함되어야 합니다. (민법 § 1946.2(b)(2)(D).)
- 법이나 명령을 준수하기 위해 세입자를 퇴거시킬 수 있는 경우는 언제인가요? 해당 건물이 사람이 거주하기에 안전하지 않거나 건강에 해롭다고 판단되는 경우 등 정부 기관이나 법원에서 모든 세입자가 퇴거하도록 명령하는 경우도 있습니다. 또한 구역 조례와 같은 현지 법률에 따라 해당 주택을 비워야 할 수도 있습니다. (민법, § 1946.2(b)(2)(C).) 퇴거 명령이 내려졌다고 해서 임대차 계약이 자동으로 종료되는 것은 아닙니다. 임대인이 퇴거 명령에 따라 세입자를 퇴거시키려는 경우, 임대인은 먼저 계약 해지 통지서를 송달하고 TPA에서 요구하는 대로 이전 비용을 제공해야 합니다.
- 세입자는 무과실로 퇴거하게 되는 경우 이전 지원을 받을 수 있습니다. 주택 제공자가 위에 나열된 네 가지 ‘무과실’ 사유 중 하나로 세입자를 퇴거시키는 경우, 소유주는 세입자가 새 집으로 이사할 수 있도록 1개월치 임대료에 해당하는 금액을 세입자에게 지급해야 합니다. (민법, § 1946.2(d).) 일부 도시와 카운티에서는 추가 이전 지원 비용을 지급하도록 요청합니다.
- TPA를 위반하면 어떤 결과가 발생하나요? 주 및 지역 법 집행 기관은 TPA 위반에 근거하여 집행 조치를 취할 수 있습니다. SB 567항은 주택 공급자가 TPA의 임대료 상한선 또는 “정당한 사유” 퇴거 조항을 위반하는 경우, 주택 공급자는 세입자에게 실제 손해, 변호사 비용, 소유주가 고의적으로 또는 억압, 사기 또는 악의를 가지고 행동한 경우 발생한 손해의 최대 3배로 책임을 질 수 있다고 규정합니다. (민법, §§ 1946.2(h), 1947.12(k).)

TPA의 임대료 인상 상한 및 퇴거 보호 외에도 시 또는 카운티에는 추가적인 임대료 통제법 및 퇴거 보호법이 있을 수 있습니다. 지역의 리소스를 확인하고 변호사와 상담하여 어떤 요건과 의무가 적용될 수 있는지 알아보세요.