



플러튼 시 정부: 주택 퇴거에 관한 지불유예 코로나바이러스 (COVID-19) 지역별 비상 선언 자주 물어보는 질문과 답변서 (FAQ)

이 문서는 플러튼 시정부가 코비드-19 영향으로 인한 렌트비 지불하지 못하는 주택 퇴거 명령에 관한 질문에 관한 답변을 정리한 것입니다.

질문: 왜 플러튼 시정부는 주택퇴거 명령에 대한 임시적인 지불유예를 통과시켰나요?

답변: 캘리포니아 주지사의 2020 년 3 월 16 일 행정명령 (Executive Order N-28-20)에 의거하여 가정주택 및 상업시설의 렌트입주자 퇴거의 지불유예를 요구하고, 지역별 시정부 또한 법령 (오드넌스)를 발행하도록 하고 있기 때문입니다.

질문: 주지사의 행정명령 N-28-20 가 우리 시정부의 지역법령을 어떤 형식으로든 바뀌게 하나요?

답변: 아닙니다. 이 주지사 행정명령 N-28-20 는 가정주택 렌트 입주자를 보호하기 위한 조항을 첨가한 것이지, 플러튼 시정부의 법령안의 입주자 보호 조항을 줄이거나 영향을 주지는 않습니다.

질문: 그러면 렌트비를 낼 의무가 없다는 의미인가요?

답변: 아닙니다. 2020 년 3 월 4 일까지 렌트비 납부해야 하는 입주자는 예정대로 렌트비를 낼 법적 의무가 있습니다. 하지만, 만약 코로나 바이러스 "COVID-19"영향으로 렌트비 전부나 일부분을 내지 못할 상황이라면, 주택 소유주에게 COVID-19 영향의 경제적인 손실을 보여줄 수 있는 증거자료들과 함께 서면통지를 제출해야 합니다 (첨부된 샘플 서면통지서 참고 사용하세요). 플러튼 시의 경우, 입주자는 최대 180 일안에 밀린 렌트비를 내야 합니다.

질문: 어떻게 코비드 COVID-19 영향으로 임금 손실을 증명할 수 있을까요?

답변: 손해입은 입주자는 COVID-19 영향으로 인한 의료보험이 되지 않는 직접적 의료 비용이나 줄어든 소득을 증명할 수 있는 서류나 검증가능한 정보 자료들을 제출해야 합니다. 더 구체적인 이유는 법령조항 Section 1. (C) (1)를 참고하시기 바랍니다. COVID-19 영향으로 임금손실을 이미 입으셨거나 입을 예정인 분들은 월급명세서 (페이체크/페이슬립 기록), 고용해지 서류, 일 스케줄 일정표 사본, 그리고 근무시간 감축에 관한 서류 등을 챙겨두시기 바랍니다.

질문: 어떤 서류가 코비드-19 영향으로 인한 실질적인 임금 손실을 증명할 수 있는 서류에 속하는 지?

답변: 증명 서류는 다음과 같은 것들이 포함되고 이것에만 제한되는 것은 아닙니다.
(1) 고용주로부터 받은 COVID-19 영향을 주 이유로 한 근무시간 감축, 해고, 혹은 임금 감축 서면 통보서; (2) 클라이언트나 고객에게서 받은, COVID-19 영향을 주 이유로 한 구매 주문이나 계약서를 해지하거나 감축하겠다는 서면통보서; (3) COVID-19 으로 인한 학교 폐쇄/휴무를 알리는 학교나 기타 정부기관에서 발행한 서류와 그로 인해 집에 있는 자녀들을 차일드 케어를 하기 위해 줄어든 소득을 증명할 수 있는 서류; (4) 바이러스 감염으로 입주자 본인이나 가족들이 병원에 입원하거나 자택 격리해야 하는 상황을 설명하는 병원 서류나 의사 소견서; (5) 의료보험이 되지 않은 직접적 의료 비용을 보여주는 서류.

만약 입주자가 주택소유주에게 의료적 이유를 포함하여 COVID-19 으로 인한 경제적 손실을 증명하는 자료를 제공할 경우, 소유주는 반드시 그 자료를 공개하지 않고 철저히 비밀로 보관해야 합니다.

질문: 이 주택퇴거 지불유예 명령은 어떻게 시행될 예정인가요?

답변: 렌트 입주자를 퇴거시키기 위해서는, 소유주가 고등법원에 불법 디테이너 (unlawful detainer action)를 신고해야 합니다. 고등법원은 이에 따라 청문회 날짜를 정합니다. 청문회에서 소유주와 입주자 모두 각각의 입장을 밝히고 입주자가 임대계약서, 시정부의 주택퇴거 지불유예명령, 그리고 3 월 27 일 발행된 주지사의 행정명령의

의거하여 충분한 증명과정을 거쳤는지를 밝힐 수 있는 기회가 주어집니다. 소유주와 입주자 모두 이 플러튼 시정부의 주택퇴거 지불유예명령 (영문) 사본과 함께 입주자가 모든 조건을 만족시켰는지에 관한 자료를 가지고 가야합니다.

질문: 이 주택퇴거 지불유예 명령은 전기세, 수도세 같은 공과금 미납으로 유틸리티 서비스가 중단되는 것에서 거주자들을 보호해 주나요?

답변: 이 명령은 공과금을 내지 못한 이유로 전기, 가스, 수도 같은 유틸리티 서비스 중단으로부터 직접적으로 보호해 주지는 않습니다. 렌트 입주자는 가스나 전기세를 직접 지불해야 하는지 전기/가스 회사에 연락해 확인하세요. 플러튼 시정부는 COVID-19 비상사태 기간동안 공과금 미납으로 수도 서비스를 중단하지 않을 예정입니다. 하지만, 공과금을 부분적으로나마 내실 수 있는 것은 수납하셔야 함을 기억해 주세요. 공과금을 내지 않아도 되는 기회가 **절대** 아닙니다.

질문: 이 주택퇴거 지불유예명령은 어떻게 주택/건물 소유주를 보호해 주나요?

답변: 소유주는 계속해 렌트비를 낼 능력이 되는 입주자에게 계속해서 렌트비를 받으실 수 있습니다. 이 유예명령은 단지 코로나 바이러스로 인해 경제적 소득의 큰 피해로 렌트비 일부나 전액을 내지 못하고 있는 입주자를 퇴거시키지 못하도록 일시적으로 제한하는 것입니다. 이 유예명령은 또한 입주자가 그 내용을 서면으로 소유주에게 제출하도록 규정하고 있습니다.

밀린 렌트비가 비상사태가 해체되고 상환스케줄이 정해진 이후로 연기되는 것이지, 완전히 없어진다는 의미가 아닙니다. 소유주나 입주자 사이의 서면 동의가 없는 이상, 소유주는 렌트비를 모두 돌려받거나 입주자를 퇴거시킬 수 있는 법적 권리가 있습니다.

질문: 만약 주택 소유주가 이 지불유예명령을 어길 시에는 어떤 일이 일어납니까? 입주자에게는 어떤 구제방법이 있습니까?

답변: 집주인/소유주는 고등법원을 거치지 않고 무작정 입주자를 퇴거시킬 수 없습니다. 입주자는 필요한 모든 서류 사본과 함께, 이를 소유주에게 제출하였음을 보여주는 증거자료를 가지고 있어야 합니다.

질문: 이 지불유예명령은 비영리단체도 포함하는 건가요?

답변: 비영리단체는 주지사행정명령이나 유예명령 No. 3279 에 구체적으로 명시되어 있지는 않습니다. 하지만, 비영리단체는 비즈니스 영업체 입주자로 간주할 수 있습니다.

질문: 언제 플러튼 시 유예명령이 종료되나요?

답변: 주지사 행정명령 N-28-20 이 만료되는 2020 년 5 월 31 일까지 유효하지만, 명령 기한이 변경될수도 있습니다. 입주자는 소유주와의 별다른 서면 동의서가 있지 않은 한, 주지사 행정명령이 만료된 후 180 일까지 밀린 렌트비를 모두 갚아야 합니다.

렌트 입주자는 이 비상기간동안 최대한 렌트비를 내도록 노력해야 합니다. 전액이 아니더라도 렌트비 일부분 금액을 내어 집주인/소유주에게 최선의 노력 ("good faith effort")의 모습을 보인다면, 만약 퇴거 절차를 거치는 과정에서 법정에 증거자료로 인정될 수 있습니다. 이 유예명령은 입주자의 렌트비를 용서해 주는 것도 아니고, 연방정부, 주정부, 시정부가 입주자의 렌트비를 대신 내어주는 프로그램도 아님을 명심하세요.

첨부자료

1. COVID-19 으로 인한 퇴거 보호명령 관한 통지 및 체크리스트 (영문)
2. 집주인/건물소유주에게 COVID-19 으로 인한 경제적손실로 인해 렌트비 전액/일부분을 낼 수 없음을 설명하는 서면통지서 샘플 (영문)