

자주 묻는 질문들

변호사가 필요합니까?

기업 및 그 외 특정 사업체는 경우에 따라 반드시 변호사를 대리로 내세워야 합니다. 그 밖의 경우에는, 변호사가 있으면 도움이 될 수 있지만 반드시 변호사를 선임할 필요는 없습니다.

법정에서는 어떤 일이 일어나나요?

양측이 모두 출석한 경우: 법정은 소송에 관한 양측의 진술을 듣고 판결을 내립니다. 임대인이 승소하는 경우 법정은 소유권 확정판결을 내립니다. 또한 임차인에게 직접 송달한 경우 법정은 지불해야 하는 임대료와 비용에 해당하는 금액에 대해 금전 지급 명령을 발부할 수도 있습니다.

임대인이 출석하지 않은 경우: 법정이 사건을 기각할 가능성이 높습니다.

임차인이 출석하지 않은 경우: 법정이 임대인에게 유리한 판결을 내릴 가능성이 높습니다.

법정에 무엇을 가지고 가야 합니까?

임차인은 모든 증거, 즉 임차인의 변론 또는 주장을 뒷받침할 수 있다고 확신하는 것은 무엇이든지 가지고 가야 합니다.

심리 연기는 어떻게 신청합니까? 임차인은 법정 출석일 전에 심리 연기를 서면으로 신청하고 상대방에게 신청서의 사본을 송달하며, 상대방에게 송달했음을 증명해야 합니다. 재판일 당일에 법정에서 연기를 신청할 수도 있습니다.

퇴거 절차는 어떻게 진행되나요? 임대료 미납 소송에서 임차인이 법원의 판결에 따라 지불할 의무가 있는 임대료 및 비용을 기한 내에 납부하지 않는 경우, 임차인은 퇴거해야 합니다. 퇴거 과정을 시작하려면, 임대인은 **판결 또는 집행유예 만료 후 60일 이내에 제출해야 하는 배상 영장을 신청합니다.**

일반적으로, 임차인은 지불할 의무가 있는 임대료 및 비용을 퇴거 전에 납부하면 퇴거를 무효화할 수 있습니다. 이것을 임차인의 상환권이라고 합니다.

예외: 상환권의 종결: 지난 십이(12)개월 동안 이미 삼(3)회의 소유권 확정판결을 받은 경우 (볼티모어시는 4회), 법원은 상환권을 종결(거부)할 수도 있습니다.

배심 재판에 대한 임차인의 권리는 무엇입니까?

배심 재판은 지방법원이 아닌 순회법원에서 실시합니다. 청구 금액이 \$25,000를 초과하거나, 또는 임차권에 대한 임차인의 이익 가치가 \$25,000가 넘는 경우, 각 당사자는 배심 재판을 신청할 수 있습니다. 배심 재판을 반드시 서면으로 신청해야 합니다. 주택 임차의 경우, 배심 재판에 대한 신청은 늦어도 당사자들이 지방법원에 처음 출두할 때까지 제출할 수 있습니다.

금전 배상액은 어떻게 수금합니까?

법원은 여러분을 대신해서 금전을 수금할 수 없습니다. 법원이 재정한 배상금을 수금하는 것은 여러분의 책임입니다. 더 자세한 정보를 원하시는 분은 판결 후 수금(DC-CV-060BR)이라는 제목의 지방법원 브로셔를 참조하세요.

법적 조언이 필요하신가요?

메릴랜드 사법부의 지원센터에 상주하는 변호사가 임대인/임차인 소송을 포함하여 각종 민사 문제에 관해 무료로 간단한 법률 자문 서비스를 제공합니다. 자세한 내용은 410-260-1392로 문의하거나 mdcourts.gov/helpcenter를 참조하세요.

항소는 어떻게 신청합니까?

각 당사자는 DC-CV-037 서식을 작성하여 항소를 제기할 권리가 있습니다. 임대료 미납 사건의 경우, 항소는 판결을 받은 날짜로부터 업무일 기준 사(4)일 이내에 신청해야 합니다. 그 외의 소유권 확정 소송의 경우 항소는 판결을 받은 날짜로부터 달력 기준 십(10)일 이내에 신청해야 합니다. 항소가 드 노보(새로운 재판)인지, 혹은 재판 기록 검토(온 더 레코드)인지의 여부에 따라 금액이 달라집니다. 항소를 신청한다고 해서 퇴거가 자동으로 중지되지는 않습니다. 법원이 명령한 보석금이 게시되면 순회법원이 항소를 결정할 때까지 퇴거가 중지됩니다.

조정: 대안

지방법원의 Alternative Dispute Resolution(ADR, 분쟁 해결 대안) 프로그램에서 무료로 조정을 제공합니다. 이 프로그램은 소송 제기보다 덜 복잡하고 시간이 적게 걸리며 비용도 덜 듭니다. 전문 조정자는 양측과 협력하여 상호 합의할 수 있는 해결책에 도달할 수 있도록 중재합니다. 임차인은 조정에 실패하더라도 여전히 법원의 판결을 받을 수 있습니다.

메릴랜드 주 법원과 법적 절차에 대한 더 자세한 정보가 필요하신 분은 주 또는 카운티 법원의 서기에게 문의하거나, 다음 주소에서 메릴랜드 주 사법부 웹사이트를 참조해 주세요.

mdcourts.gov

메릴랜드 주 지방법원의 임무는 법정에서 소송에 참여하는 모든 사람에게 평등하고 정확한 재판을 보장하는 것입니다.

이 브로셔에 포함된 정보는 일반대중에게 지식을 제공하기 위한 것이며, 법적 조언에 해당하지 않습니다. 이 브로셔는 사전 통지 없이 언제든지 개정할 수 있습니다. 이 자료를 복제하려면 메릴랜드 주 지방법원 서기장 사무소의 승인을 받아야 합니다.



조정 위탁 임대료

임대인이
임차인과의
분쟁을
해결하는 방법

임대인의 권리와 해결책

일반 정보

법원에 소송을 제기:

문서는 정확하고 또렷한 글씨로 읽기 쉽게 작성해 주십시오. 해당하는 경우, 재산이 현지 임대 면허 요건을 준수한다는 증빙을 제출해야 합니다. 문서를 처음 제출한 후 법원과 주고받는 모든 서신에는 사건 번호와 임대인이 임차인에게 사본을 보냈다는 증명서가 포함되어야 합니다. 해당 건물이 소재한 군에 문서를 제출하여 주십시오.

군인 민사구제법:

임차인에 대한 소송에서, 연방법은 임대인이 제출하는 문서에서 각 임차인의 군 복무 여부에 관한 구체적인 증거를 제시할 것을 요구합니다. 해당 정보를 얻을 수 있는 출처로는 국방부 인력 데이터 센터가 있습니다.

scra.dmdc.osd.mil/ (영어로만 제공)

자세한 내용은 사법부 웹사이트 mdcourts.gov 의 mdcourts.gov/reference/scra에서 군인 민사 구제법 링크를 찾으십시오.

소환장 송달: 소환장은 반드시 임차인에게 전달("송달")되어야 합니다.

송달의 종류:

1. 게시 및 우편 - 보안관 또는 경찰관은 서류를 눈에 잘 띄는 곳(보통 임차한 건물의 문)에 붙여놓고, 사본 1부를 제1종 우편으로 임차인의 주소로 보냅니다.

2. 직접 송달 - 보안관 또는 경찰관은 서류를 임차인에게 직접 전달합니다. 대개 건물의 소유권 확정판결 시에는 게시하는 것만으로도 충분하지만, 금전 지급 판결의 경우 직접 송달이 필수적입니다. 보안관 외의 인물이 직접 송달해도 좋습니다.

퇴거에 대한 유의사항:

퇴거는 일요일이나 공휴일에는 할 수 없습니다. 보안관이나 경찰관이 반드시 입회해야 합니다. 임대인은 임차인에게 퇴거 시간을 알려줄 책임이 없으나 미리 알려주면 임차인이 개인 재산을 옮기는 데 도움이 됩니다.* 임차인은 주택에서 가지고 나온 재산을 스스로 관리할 책임이 있습니다.

(*현지 법률에 따라 예외 사항이 적용될 수 있음)

퇴거 중 애완동물을 위해 사용할 수 있는 보호 조치와 관련된 정보는 다음과 같은 메릴랜드 주 농무부 웹사이트에서 찾을 수 있습니다.

mda.maryland.gov/Pages/Pets-and- eviction.aspx

임대인에 의한 불법적인 출입, 폐쇄 또는 서비스 축소

1. 임대인이 법적 권한 없이 임차 주택에 출입하면 임차인은 다음을 제출할 수 있습니다:

- (a) 향유권 계약 위반에 대한 금지 명령 청원서 (DC-CV-001), 또는
- (b) 화해 명령청원서(DC-PO-001, DC-PO-001A 및 DC-PO-001S, 더 자세한 내용은 CC-DC-DV-PO-001BR 브로셔를 참조), 또는
- (c) 무단 침입 형사 입건.

2. 임대인이 불법적으로 임차인의 출입을 금지하거나 임차인에게 제공해야 하는 서비스를 불법적으로 축소하는 경우, 임차인에게는 점유 중인 건물로 돌아가거나, 상황에 따라 실제로 발생한 금전적 손해, 변호사 수수료 및 비용에 대한 배상을 받을 권리가 발생하기도 합니다.

구체적 권리와 법원의 구제 방법

임차인의 임대료 미납

문서를 제출하기 전에 해야 할 일이

있나요? 예. 미납 임대료 청구 소송을 제기하기 전에, 임대인은 주거 건물의 소유권 회복을 위해 임차인에게 통지를 수령한 날로부터 십(10)일 이내에 체불한 임대료를 납부하지 않는 경우 지방법원에 소송을 제기할 의사가 있음을 서면으로 통지해야 합니다.

약식 퇴거 명령을 목적으로 하는 소송 제기 의사 통지 양식(DC-CV-115)은 mdcourts.gov/district/forms에서 다운로드할 수 있습니다.

제출 필수: 임대료 미납 - 임대 건물 압류를 목적으로 하는 임대인의 소장(DC-CV-082).

면허: 카운티 또는 지자체가 임대인에게 건물 임대 면허 취득을 요구하는 경우, 임대인은 소장예 면허 정보를 기재해야 하며 그에 대한 증거를 법정에 제출해야 합니다.

배상 영상: 판결일로부터 업무일 기준 칠(7)일이 경과한 후에 제출할 수 있습니다.

항소 기간: 판결일로부터 업무일 기준 사(4)일 이내.

이동 주택 단지: 소송 절차는 통상적인 임대 미납 사건의 절차와 비슷하지만 적용 기간이 다릅니다. 항소 기간은 판결일로부터 이(2)일이고, 배상 영장은 판결일 십오(15)일 이후에 제출할 수 있습니다. 더 자세한 정보는 DC-CV-082MH 서식을 참조하십시오.

임차인이 퇴거를 거부하는 경우

제출 필수: 임차인 잔류에 대한 소장 및 소환장 (DC-CV-080).

문서를 제출하기 전에 해야 할 일이 있습니까?

예. 임대인은 퇴거 통지서를 임차인에게 송달해야 합니다. 일반적으로 임대인은 (1) 서면 임대 계약이 있는 주 단위 임차 기간이 만료하기 칠(7)일 전까지, 혹은 서면 임대 계약이 없는 주 단위 임차 기간이 만료하기 21일 전까지, (2) 일(1)주일을 초과하는 일정 기간 또는 월 단위 임차의 경우 만료일 60일 전까지, (3) 연 단위 임차 기간 만료일 90일 전까지 통지할 의무가 있습니다.

임차인이 임대차 계약을 위반한 경우

제출 필수: 임대차 계약을 위반한 임차인에 대한 소장 및 소환장(DC-CV-085)

문서를 제출하기 전에 해야 할 일이 있습니까?

예. 임대인은 임차인이 임대차 계약을 위반하여 건물 압류를 희망한다는 사실을 알리는 통지서를 30일 전까지 송달해야 합니다(계약 위반으로 인해 심각한 위해가 발생할 명확하고 즉각적인 위험이 있는 경우에는 14일 전).

입주자(임차인 외)가 퇴거를 거부하는 경우

제출 필수: 불법 점유자 (DC-CV-089) 또는 점유 중인 양도자(DC-CV-109)에 대한 소장.

문서를 제출하기 전에 해야 할 일이 있습니까?

아니요.

참고: 불법 점유자 또는 점유 중인 양도자는 임대인-임차인 소송에 해당하지 않습니다. 불법 점유자는 임차인이 아닙니다. 특정 임대인/임차인 소송이 있는 경우에도 제출하지 마십시오.